

COMMUNE DE SAINT-BUEIL

CARTE COMMUNALE



PIECE N° 1 : RAPPORT DE PRESENTATION

ÉLABORATION	ÉVOLUTIONS
Prescription Délibération du conseil municipal du 02.02.2022	1-
	2-
Approbation Délibération du conseil municipal du xx.xx.20xx	3-
	4-

SOMMAIRE

Sommaire	3
1. Contexte	5
1.1. Contexte géographique et armature territoriale	5
1.2. Contexte administratif	7
2. Patrimoine et formes urbaines.....	12
2.1. Historique de l'urbanisation	12
2.2. Tissu bâti.....	13
2.3. Typologie architecturale et patrimoine bâti	15
2.4. Consommation des 10 dernières années	22
2.5. Potentiel de densification	24
3. Habitat et population	28
3.1. Une croissance démographique portée par le solde migratoire	28
3.2. La typologie des ménages	31
3.3. Parc de logements	33
4. Activités économiques	36
4.1. Une part d'actifs importante.....	36
4.2. Une économie caractéristique des communes rurales.....	37
4.3. Exploitations agricoles	40
5. Organisation structurelle du territoire	42
5.1. Transports et mobilités.....	42
5.2. Commerces et services.....	43
5.3. Un réseau de télécommunication de qualité moyenne.....	44
6. État initial de l'environnement.....	46
6.1. Contexte géophysique	46
6.2. Paysage et patrimoine bâti	49
6.3. Ressources naturelles.....	52
6.4. Biodiversité et milieux naturels	55
6.5. Pollutions et nuisances.....	59
6.6. Risques majeurs	63
7. Justifications du projet	66
7.1. Rappel sur la Carte communale.....	66
7.2. Scénario d'évolution.....	66
7.3. Présentation du zonage	70
7.4. Justification du zonage	71
7.5. Articulation avec les documents de rang supérieur	83
7.6. Impact du projet	88

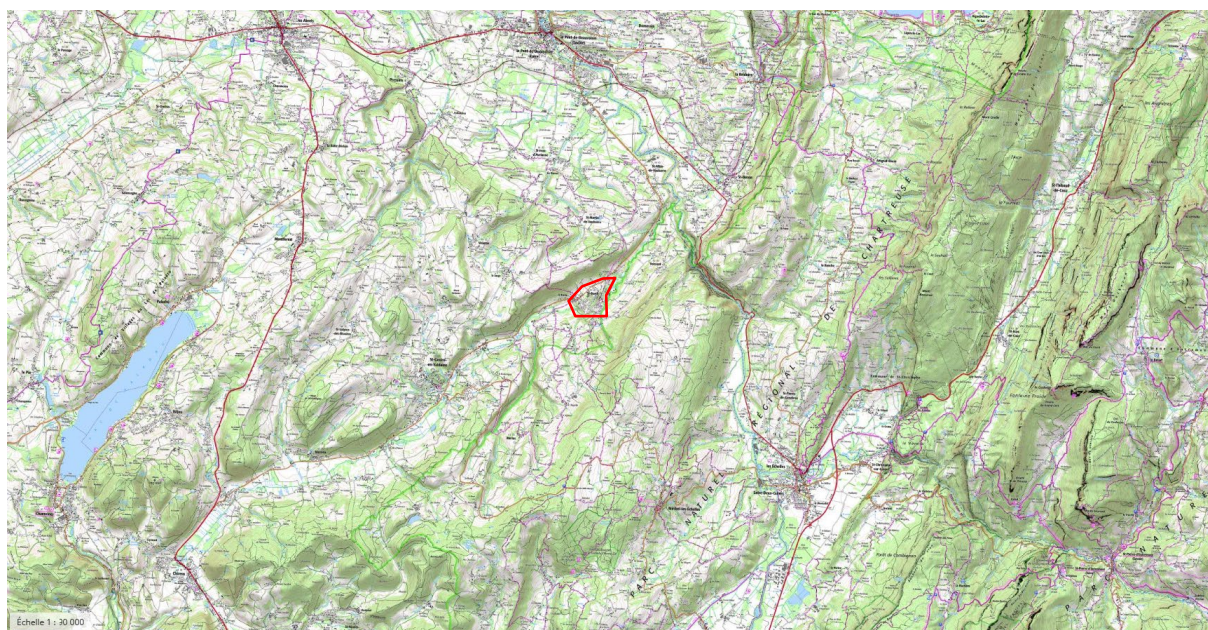
1. CONTEXTE

1.1. Contexte géographique et armature territoriale

Saint-Bueil est une commune rurale comptant 724 habitants (Insee 2019). Elle est située au nord-est de l'Isère, au nord de l'agglomération de Voiron et au sud de Pont-de-Beauvoisin, en limite du département de la Savoie.

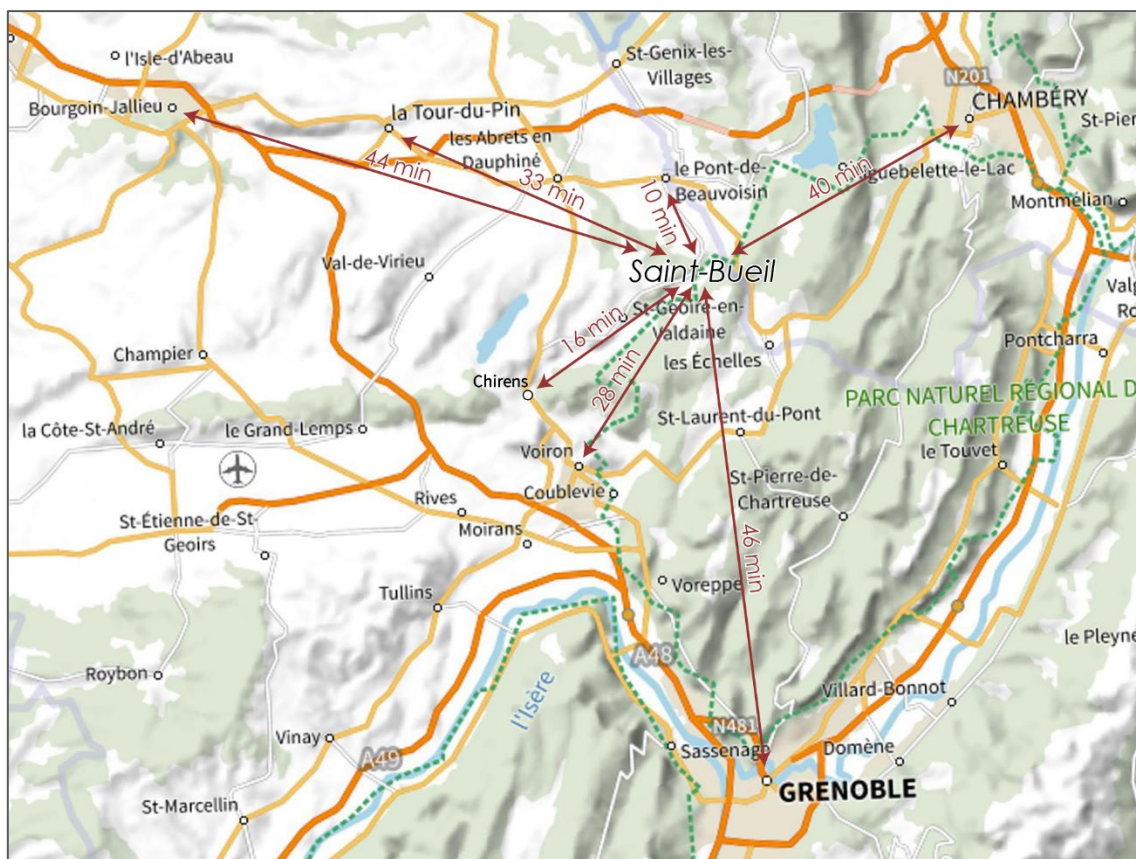
La commune bénéficie d'un cadre paysager montagnard, situé sur les contreforts du massif de la Chartreuse, dont le parc naturel régional s'arrête aux limites de la commune avec Voissant et Merlas. Son identité rurale est caractérisée par une importante activité agricole ainsi que son rôle résidentiel. Le point culminant de la commune se situe à 570 mètres sur le coteau Corézin et l'altitude minimum est de 293 mètres dans le lit de l'Ainan. D'après la grille communale de densité de l'Insee, la commune est peu dense et hors des pôles d'attraction.

Saint-Bueil fait partie de la Communauté d'Agglomération (CA) du pays Voironnais, située au nord de Grenoble-Alpes-Métropole, la CA du pays Voironnais regroupe 31 communes et compte 95 590 habitants (Insee 2021).



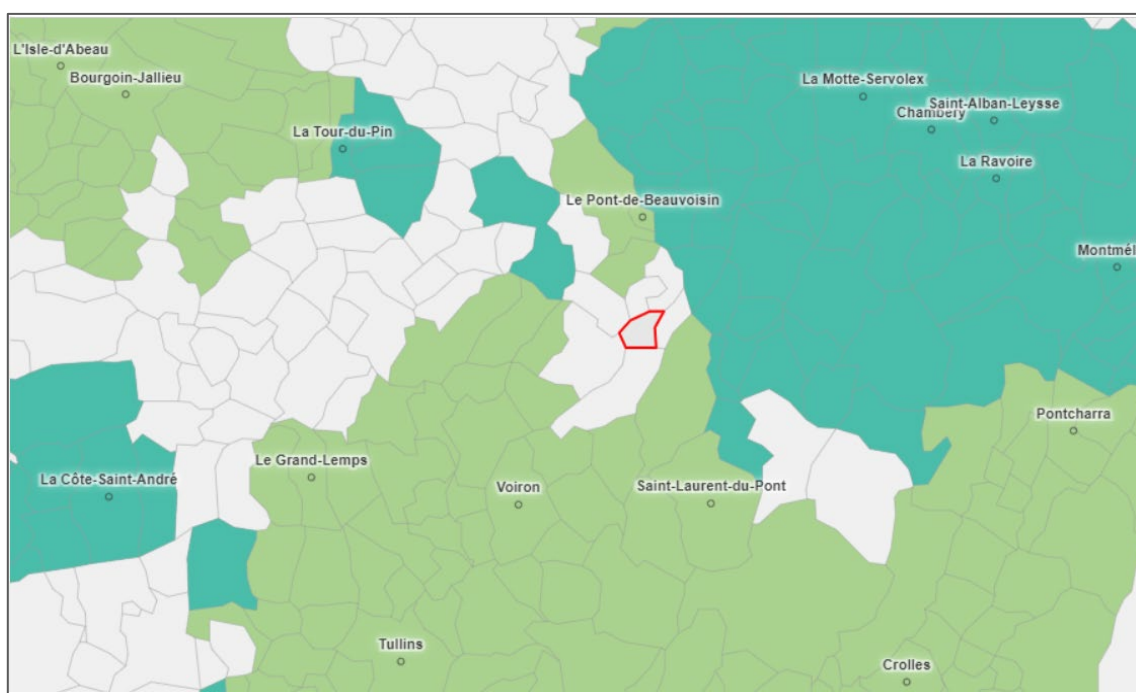
Située proche de plusieurs polarités économiques, la commune bénéficie d'une position stratégique desservie par la route départementale RD82. Non loin de l'autoroute A43, elle est connectée par la route à plusieurs polarités d'envergure variable :

- Le Pont-de-Beauvoisin : 10 minutes en voiture (8 km)
- Chirens : 16 minutes en voiture (14 km)
- Voiron : 28 minutes en voiture (21 km)
- La Tour-du-Pin : 33 minutes en voiture par la D1006 (27 km)
- Chambéry : 40 minutes en voiture (32 km)
- Bourgoin-Jallieu : 44 minutes en voiture par l'A43 (47 km)
- Grenoble : 46 minutes en voiture (45 km)



Situation de Saint-Bueil par rapport aux principales polarités du territoire et temps de trajet en voiture pour les atteindre (source : IGN et Google 2022 ; production : CDHU 2022)

Malgré cette proximité avec des polarités au rôle territorial variable, allant du relais de service local tel que Chirens à la métropole de Grenoble, l'Insee 2021 classe Saint-Bueil en dehors de toute aire d'attraction des villes.



Périmètres des aires d'attraction des villes 2020 (source : Observatoire du territoire, 2020)

1.2. Contexte administratif

1.2.1. Le SCoT de la région urbaine de Grenoble

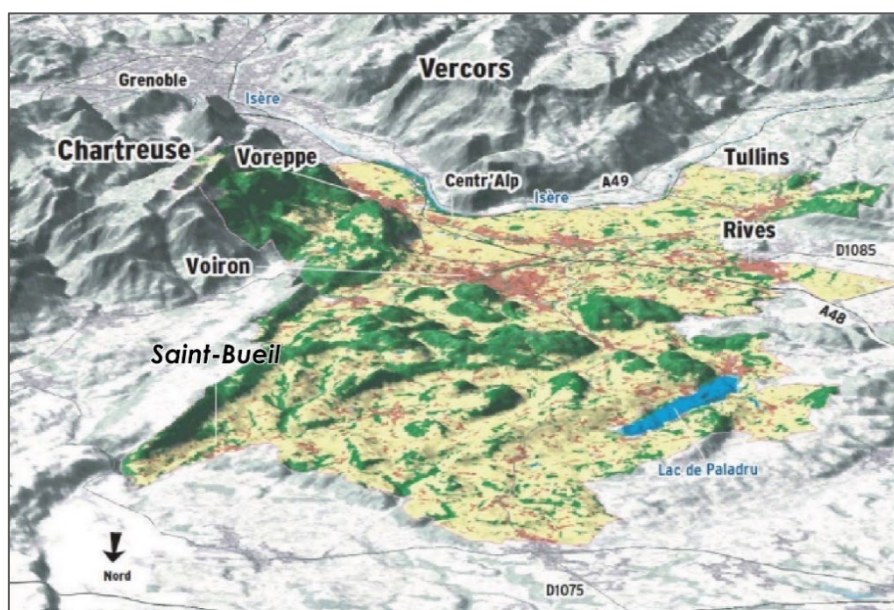
Saint-Bueil est couverte par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de la Grande Région Urbaine de Grenoble (GReG) approuvé le 21 décembre 2012 et modifié le 23 octobre 2018 et en cours de modification. Ce document oriente l'ensemble des politiques sectorielles élaborées aux échelons inférieurs par un rapport de compatible avec celui-ci.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du SCoT compte 8 grandes orientations :

- Vers un grand territoire coopératif
- Vers un territoire pluriel et solidaire
- Vers une accessibilité renforcée et des communications électroniques performantes
- Vers une économie toujours plus innovante et diversifiée
- Vers une amélioration des équilibres sociaux et démographiques, des services quotidiens et des équipements structurants
- Vers une mise en valeur de la montagne, de l'environnement et des paysages, au service d'une attractivité touristique renouvelée
- Vers une économie agricole et forestière plus performante
- Vers une vigilance environnementale accrue, pour préserver les ressources et les continuités écologiques

Le Document d'Orientations et Objectifs (DOO) du SCoT compte 4 orientations ciblées à l'échelle de la CA du Pays Voironnais avec lesquelles la Carte communale de Saint-Bueil devra être compatible :

- L'accroissement de la part de l'offre en logements sociaux de + 0,7 point à horizon 12 ans ;
- Reconstruire au maximum 5,5 logements par an pour 1 000 habitants ;
- Répondre à un besoin de 140 ha de foncier économique à horizon 2030 ;
- Consommer au maximum pour les opérations d'habitat ou mixtes 15 ha de foncier par an.



Localisation de Saint-Bueil sur une vue du pays Voironnais (source : fond de carte SCoT de la Grande Région de Grenoble (GReG) ; modification : CDHU 2022).

Le Schéma de Secteur du Pays Voironnais approuvé le 24 novembre 2015 décline les orientations du SCoT pour les préciser à l'échelle du Pays Voironnais.

1.2.2. La CA du Pays du Voironnais

La commune de Saint-Bueil fait partie de la **communauté d'agglomération Pays du Voironnais**. Cet EPCI, créée en 2000, comptait 83 717 habitants répartis sur 3 communes, aujourd'hui elle est composée de 31 communes et de 95 590 habitants (Insee 2021).

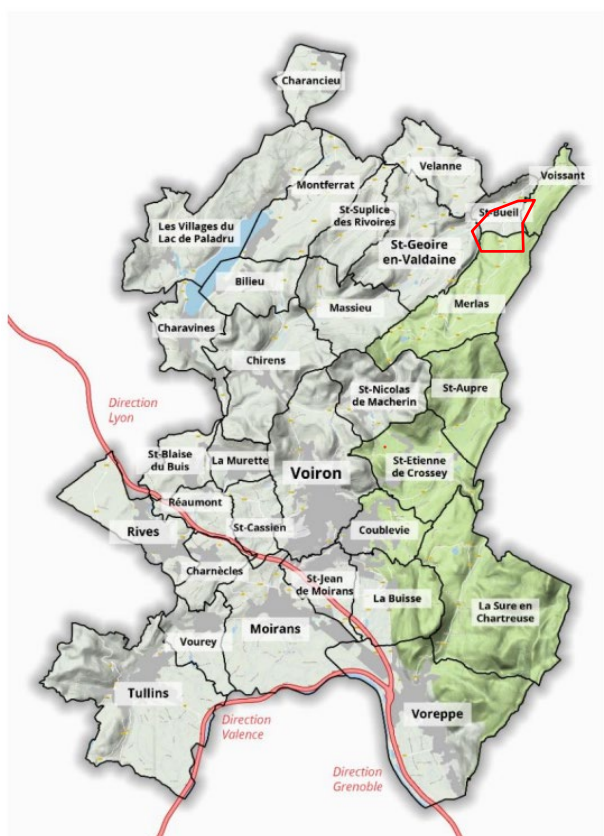
Saint-Bueil est l'une des plus petites communes de la CA, elle représente moins de 1 % de la population intercommunale. Située au nord-est de la CA, la commune est frontalière avec Velanne, Saint-Geoire-en-Valdaine, Merlas, Voissant, Saint-Albin-de-Vaulserre et Saint-Martin-de-Vaulserre. Ces deux dernières communes font partie de la Communauté de communes Les Vals du Dauphiné.

Un schéma de secteur du Pays Voironnais ainsi qu'un Programme Local de l'Habitat (PLH) sont établis à l'échelle de la CA.

Le Schéma de Secteur Pays Voironnais approuvé par délibération en date du 24 novembre 2015, vient détailler et préciser le Schéma de Cohérence Territoriale de la GreG. Le Schéma de Secteur a fait l'objet d'une analyse des résultats de son application, conformément à l'article L.143-28 du code de l'urbanisme, et le Conseil Communautaire de la Communauté d'Agglomération du Pays Voironnais a décidé de le maintenir par délibération du 26 octobre 2021.

1.2.3. Le Programme Local de l'Habitat (PLH)

Le PLH a été approuvé en 2019, s'étendra jusqu'en 2024 et est en cours de révision. Ce programme permet de définir quelles seront les orientations concernant la construction d'habitat et régleme la quantité construite sur l'ensemble de la communauté d'agglomération du Pays Voironnais. Ce document montre, entre autres, que le parc de logements de la CA est ancien ainsi que des difficultés pour les jeunes et les ménages à faibles revenus à accéder à un logement répondant à leurs besoins.



92 550 habitants (+0,6% entre 2009 et 2014)	
Solde migratoire +0,2%	Solde naturel +0,4%
2,3 personnes par ménage	
7,9% plus de 75 ans	
43 480 logements	
60% Maisons	40% Appartement
40% construits avant 1970	
16,4% de logements sociaux SRU (6 690 logements)	

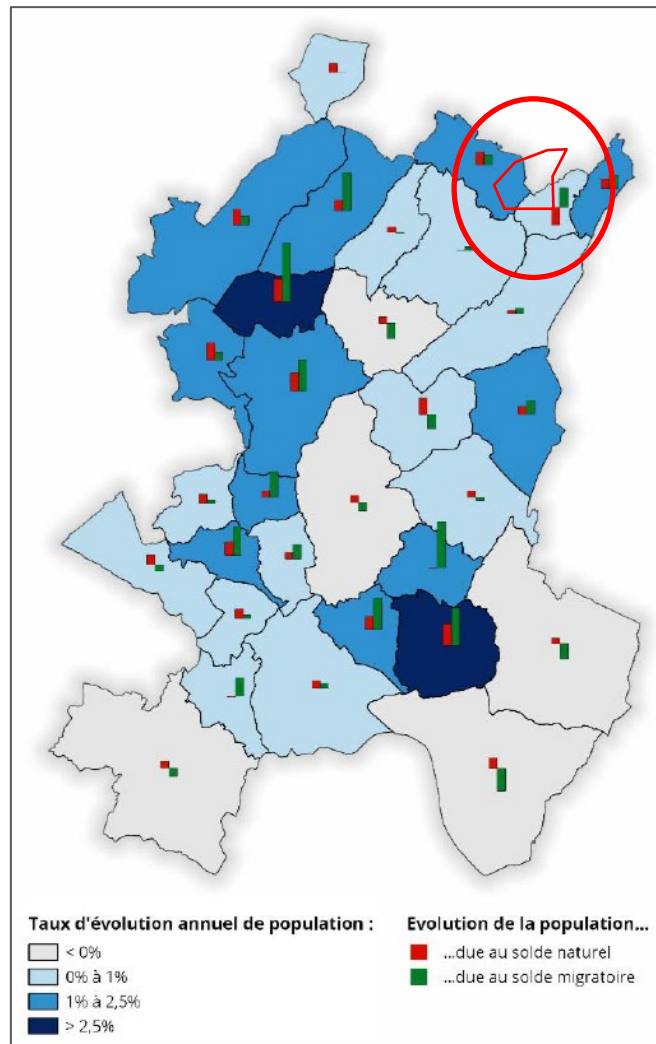
Source : La communauté d'agglomération du pays Voironnais en quelques chiffres, extrait du Programme Local de l'Habitat.

Le PLH indique que la croissance démographique de la CA est due au solde naturel et de moins en moins au solde migratoire. Cependant, Saint-Bueil qui est un pôle local et secondaire à l'échelle du territoire de la CA voit sa croissance démographique accélérer grâce au solde migratoire.

D'après ce document, la commune de Saint-Bueil, pôle local secondaire, doit poursuivre comme objectif la production d'un maximum de 20 logements sur les 6 ans du PLH, soit environ 3 par an.

Saint-Bueil fait partie des 7 communes du secteur de la Valdaine, qui se concentre autour de Saint-Geoire-en-Valdaine. L'offre de logement n'est pas diversifiée dans ce secteur qui est principalement constitué de maisons anciennes.

Le PLH préconise une diversification de l'offre de logement et la poursuite de la production neuve afin de favoriser le maintien d'une dynamique de croissance démographique.



Source : Des pôles urbains peu dynamiques, mais des pôles d'appui et secondaires attractifs, PLH

À retenir : Contexte ENJEUX RELEVÉS

- Une commune située à proximité de zones d'emplois dynamiques (Voiron, Le Pont-de-Beauvoisin) et de polarités majeurs (Grenoble et Chambéry).
- Des documents-cadres supra-communaux (SCoT et le PLH) avec lesquels la carte communale devra être compatible et qui fixent des objectifs quantitatifs et qualitatifs en termes de construction de logement.
- Une commune rurale attractive et marquée par un cadre naturel et agricole préservé.

2. PATRIMOINE ET FORMES URBAINES

2.1. Historique de l'urbanisation

Le bourg de Saint-Bueil est un bourg ancien, représenté sur les cartes de Cassini au XVIIIème siècle. L'origine de l'occupation semble toutefois bien plus ancienne. En effet, la mairie aurait été édifiée à l'emplacement d'une ancienne église d'origine médiévale (XIIème siècle). D'après le Porter à Connaissance de l'État, des monnaies gallo-romaines ont également été retrouvées sur la commune.

Le bourg historique s'est développé sur un petit plateau formé en contrebas du coteau Corézin et en surplomb de l'Ainan, affluent de l'Isère. Cette implantation permettait de bénéficier de la proximité de la ressource en eau tout en étant protégé des crues de la rivière. Le développement de la commune s'est principalement fait sur cet espace qui a également bénéficié de la présence d'une voie reliant Pont-de-Beauvoisin à Voiron ainsi qu'une ligne de tramway entre Pont-de-Beauvoisin et Bonpertuis en activité de 1909 à 1927. Ces deux équipements en complément de la ressource et de l'énergie qu'elle pouvait procurer ont attiré des usines. Les berges de l'Ainan ont notamment accueilli une usine textile à l'origine de la pollution des sols du lit majeur de la rivière.



En haut à gauche : Carte de Cassini du XVIIIème siècle
En haut à droite : Carte de l'état-major établie entre 1820 et 1866
En bas : Photo historique du tramway à Saint-Bueil

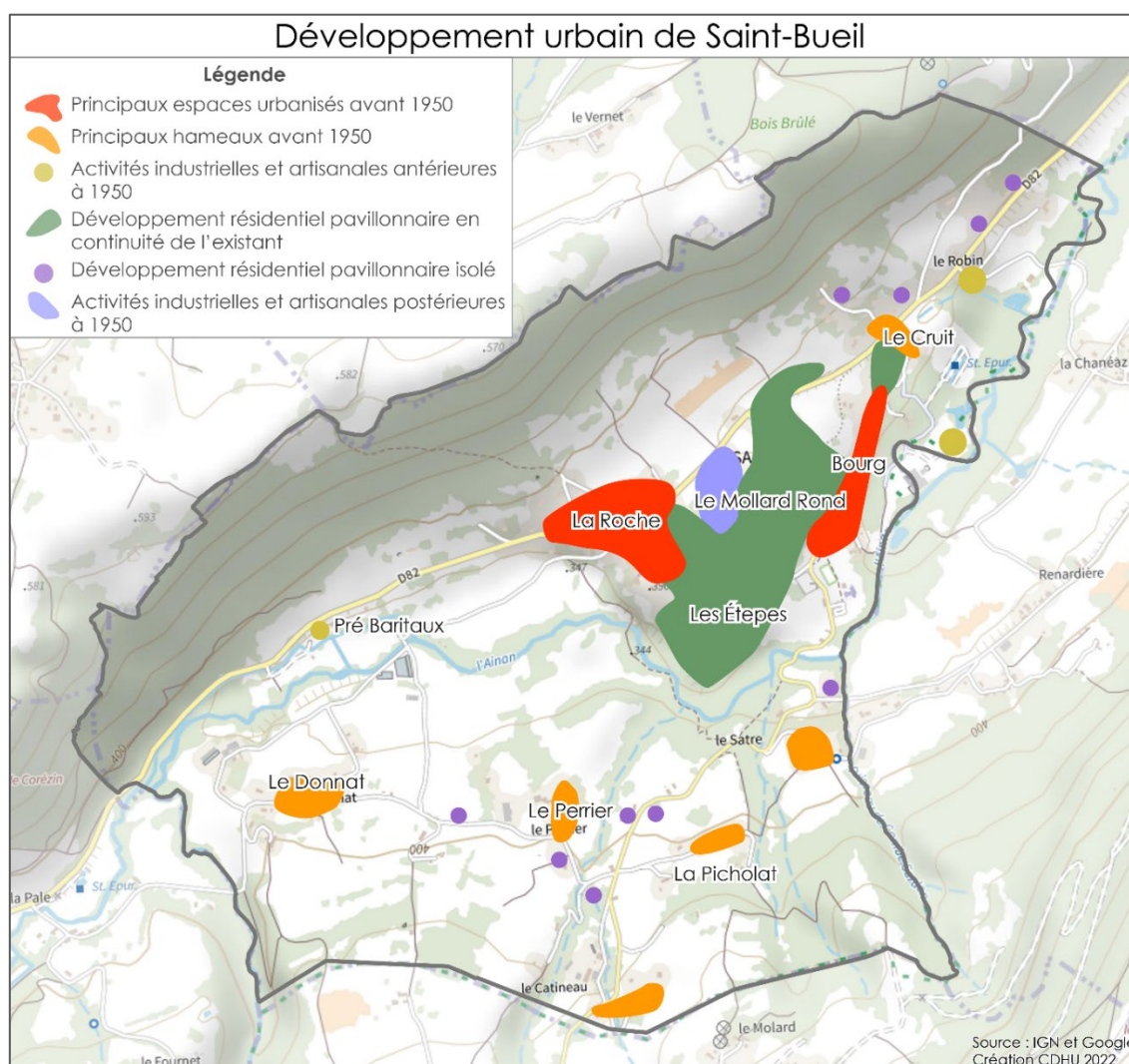
Le reste de la commune s'est principalement développé autour de l'agriculture et plus particulièrement l'élevage permettant l'exploitation du versant sud de la commune. Dans une moindre mesure, le fond de vallée voit se développer une activité maraichère qui bénéficie de terres plus riches en nutriment.

2.2. Tissu bâti

Le tissu bâti de la commune est aujourd'hui en grande partie constitué d'un tissu pavillonnaire, lâche, bien que des espaces anciens et plus denses subsistent, notamment au lieudit de La Roche et le long de la route du bourg entre la mairie et le foyer municipal. Le développement résidentiel a fait croître ces espaces bâtis qui aujourd'hui forment une enveloppe urbaine unique.

Sur le reste de la commune, les hameaux historiques ont peu évolué, mais de nouvelles habitations isolées sont apparues notamment sur le versant sud ainsi que sur le coteau Corézin au nord de la commune le long de la route RD 82.

À l'inverse de l'habitat, l'activité économique ancienne éloignée des principaux espaces urbanisés a cessé et les activités plus récentes se sont installées à proximité du lieudit de La Roche. Ces bâtiments plus récents ont malgré tout connu une vacance, mais un garage automobile a réouvert en 2022 et un second bâtiment toujours vacant est valorisé pour la production d'énergie électrique via une installation photovoltaïque en toiture.



Le développement urbain observé depuis la deuxième moitié du XXème siècle s'est fait sur plusieurs secteurs en continuité de l'existant et en plusieurs temps. Le lieudit du Mollard Rond a connu une urbanisation antérieure aux années 2000 tandis que le lieudit des Étapes a accueilli la plus grande partie des constructions résidentielles des 20 dernières années.



Photo aérienne de Saint-Bueil en 2000 (source : Remonter le temps)



Photo aérienne de Saint-Bueil en 2022 (source : Géoportail)

2.3. Typologie architecturale et patrimoine bâti

2.3.1. Un patrimoine bâti vernaculaire

Plus d'une cinquantaine de bâtiments ou éléments architecturaux ont été répertoriés dans ***l'inventaire du patrimoine du Pays Voironnais en 2020*** sur la commune. L'ensemble des images qui suivent sont extraites du portail des collections du département de l'Isère.

Les bâtiments religieux et administratifs anciens :

Ces bâtiments datent principalement du XIX^{ème} siècle, mais peuvent remonter au XVII^{ème} ou XVIII^{ème} siècle. Ils sont de forme simple, généralement allongée le long de la rue ou face à un espace public. Le toit a souvent quatre pans et le contour des fenêtres est en pierre de taille ou en briques. Les façades présentent généralement une symétrie avec une entrée centrale.



Mairie
Saint-Bueil
bâtiment administratif
XIX^e



Cure de Saint-Bueil
Saint-Bueil
presbytère
XIX^e



Ancienne cure de Saint-Bueil
Saint-Bueil
presbytère
XVII^e XVIII^e XIX^e

Les bâtiments agricoles :

D'époques variées, ces bâtiments présentent des caractéristiques architecturales répondant principalement à un intérêt fonctionnel. L'aspect général dominant est un bâtiment présentant peu d'ouvertures avec à minima un rez-de-chaussée possédant une porte large permettant l'entrée et la sortie de matériel et d'animaux et un 1^{er} étage présentant une simple ouverture pour y stocker les fourrages. Les constructions en pisé sont fréquentes de par l'importante présence de terres argileuses. Le bâtiment d'habitation attenant est généralement de forme variable selon la richesse de l'exploitation à l'époque de l'édification de même que les matériaux utilisés.



Saint-Bueil
ferme



Ferme, le village
Saint-Bueil
ferme



Ferme, Le Catineau
Saint-Bueil
ferme



Ferme, Le Sâtre
Saint-Bueil
ferme

Les maisons de maître et les maisons bourgeoises :

Lors de leur édification, ces maisons avaient pour vocation de témoigner de la richesse du propriétaire et présentaient donc des matériaux et des caractéristiques architecturales rares pour leur époque, mais qui ont fortement pu varier au cours des années. La façade en retrait par rapport à la rue, pour la rendre plus visible, présentait généralement une symétrie autour de l'entrée souvent agrémentée d'un escalier d'apparat permettant d'augmenter l'effet volumineux de la construction. La toiture à 4 pans a également pu servir à augmenter le volume visuel du bien par une pente plus élevée. Plus récemment (XIX^{ème} siècle), les compositions de volume ont poursuivi ce même objectif.



Maison bourgeoise, au Bourg
Saint-Bueil
maison noble ou bourgeoise



Maison noble, hameau la Roche
Saint-Bueil
maison noble ou bourgeoise



Maison Adolphe Veyre
Saint-Bueil
maison de maître
XIX^e

Le petit patrimoine bâti :

Les éléments du petit patrimoine sont des témoins majeurs de l'histoire et de la vie quotidienne des habitants de Saint-Bueil (fontaines, lavoirs, croix, four à pain...) :



Fontaine et lavoir
Saint-Bueil
édicule



Croix du Donnat
Saint-Bueil
croix monumentale
XIX^e



Croix du Perrier
Saint-Bueil
croix monumentale
XXI^e



Croix du Berger ou croix de Quérat
Saint-Bueil
croix monumentale
XIX^e



Four à pain, le village
Saint-Bueil
construction spécifique

Les anciennes voies ferrées, ponts et décors muraux :

Les ouvrages d'art et le geste architectural de certains habitants ont également apporté à la commune une identité propre.



Pont de l'Aigueblanche
Saint-Bueil
route et voie ferrée



Décor de façade, le village
Saint-Bueil
extérieur peint



Décor de façade
Saint-Bueil
extérieur peint

Le cimetière, les tombes, les églises et les monuments aux morts :



Tombe famille Collomb
Saint-Bueil
tombe
XIXe XXe



Eglise Saint-Baudille
Saint-Bueil
église paroissiale
XIXe

Les anciennes usines et commerces :



Usine de tissage Veyre,
puis MIVA-Vernay
Saint-Bueil
usine textile
XIXe XXe

L'ensemble de ces éléments confèrent à la commune un intérêt patrimonial en effet, le caractère ancien de ces bâtiments, qui sont singuliers et qui ont une qualité architecturale, participe au patrimoine bâti de la commune.

2.3.2. Des formes bâties récentes typiques d'un territoire rural au développement pavillonnaire

Le pavillon

L'habitat pavillonnaire répond à une volonté remontant au moins au milieu du XXème siècle, voir avant, d'une majorité de Français d'accéder à la propriété et à vivre dans un logement isolé et entouré de « nature ». Le monde rural relié à des polarités économiques dont fait partie Saint-Bueil a bénéficié de cet attrait du pavillonnaire, de la généralisation de l'automobile et du faible coût du foncier agricole pour se développer.

À partir des années 1960, et jusqu'aux années 1980, les constructions étaient généralement à deux étages avec un lieu de vie au premier étage et les espaces annexes relégués au rez-de-chaussée (garage, chaufferie, atelier, etc.). À l'exception de celles réhabilitées, ces habitations sont caractérisées par une isolation minimale et même inexistante pour les biens les plus anciens induisant une importante facture énergétique pour les ménages.



Photo d'un pavillon des années 1970-1980 (photo CDHU)

À partir des années 1990, mais surtout les années 2000 à Saint-Bueil, le pavillon a évolué vers des formes plus variées. Le plein pied et la composition de volumes ont fait leur apparition dans le paysage urbain.



Photo d'un pavillon de plain-pied des années 2000

Les pavillons issus du développement plus récent sur le lieudit des Étepes sont, généralement, de forme assez simple et constitués de deux étages. Des ornements plus originaux ou des formes plus complexes peuvent toutefois être présents sur certaines constructions.



Photo d'un pavillon de forme simple au lieudit des Étepes (photo CDHU)



Photo d'un pavillon aux ornements peu commun au lieudit des Étepes (photo CDHU)

Le bâti agricole récent

L'évolution des pratiques agricoles a engendré une importante évolution des bâtiments d'exploitation. Aujourd'hui, ces bâtiments représentent des surfaces beaucoup plus importantes pour répondre au besoin de rentabilité de l'activité qui passe par une augmentation de la production. Les matériaux utilisés ont également évolué avec la démocratisation des parpaings et de la tôle permettant de diminuer les coûts de construction. Ces bâtiments par leur ampleur, leur implantation éloignée du bourg et leur colorimétrie plus claire jouent un rôle important dans l'identité visuelle des espaces ruraux tel que Saint-Bueil. Le développement des serres agricoles est également un élément nouveau dans le paysage de Saint-Bueil, mais encore peu présent et concentré sur un secteur du fond de vallée à l'ouest de la commune.



Photo d'un bâtiment agricole au lieudit Catineau (photo CDHU)



Photo d'une serre au lieudit du Donnat (photo CDHU)

Le bâti industriel

L'activité industrielle sur la commune a été un temps relativement important. Aujourd'hui, celle-ci est plus limitée et le bâti lié a été reconverti ou est vacant malgré la réouverture en 2022 d'un garage automobile. Ces bâtiments représentent une surface importante et sont caractérisés par l'utilisation de matériaux peu onéreux pour leur époque de construction tels que la brique pour les époques les plus anciennes et la tôle et le parpaing pour les constructions plus récentes.



Photo du garage automobile (photo CDHU)

2.4. Consommation des 10 dernières années

D'après les données foncières de la base de données Sit@del, il y a eu 21 constructions commencées entre 2012 et 2020 contre 30 selon les données des permis de construire fournis par la mairie sur la période 2012-2021 et croisés à l'analyse cartographique. Les données fournies par la mairie ont permis de repérer ces 30 constructions et seront donc privilégiées pour l'analyse de la consommation foncière sur les 10 dernières années.

Année	Sit@del	Permis accordés par la mairie
2012	4	4
2013	4	11
2014	5	8
2015	3	2
2016	1	1
2017	1	1
2018	1	1
2019	0	1
2020	2	1
2021	nr	0
TOTAL	21 logements entre 2012 et 2020	30 logements commencés entre 2012 et 2021

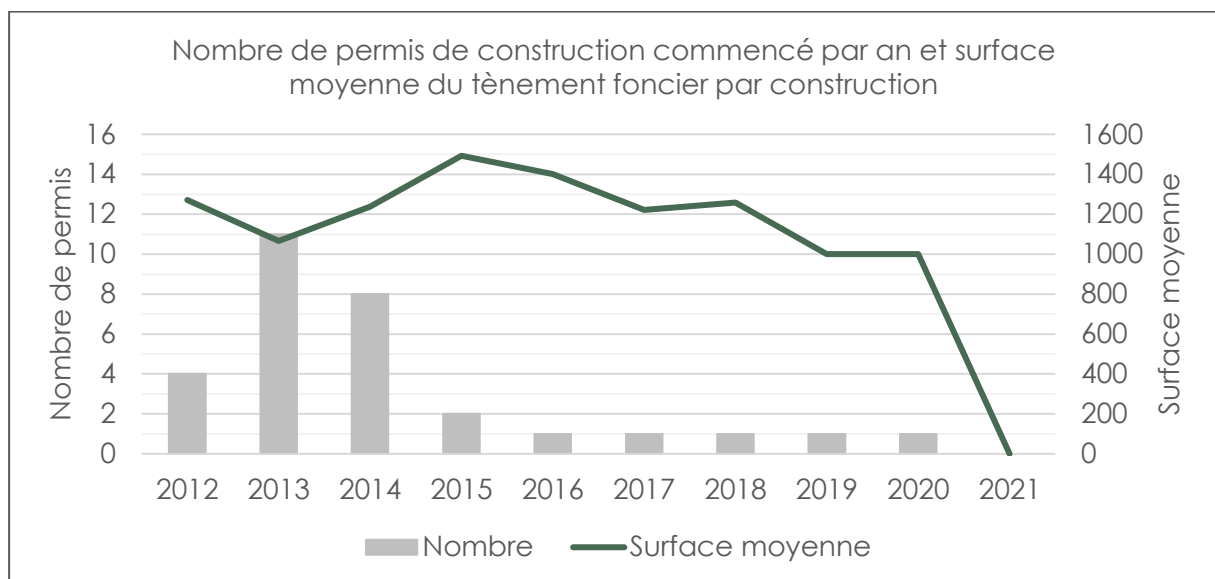
Comparaison des logements individuels commencés entre 2012 et 2020 entre Sit@del et les permis accordés par la mairie (source Sit@del et mairie de Saint-Bueil).

L'analyse des constructions neuves sur la commune montre une part importante de l'extension urbaine. En effet, 19 bâtiments ont été édifiés sur des espaces en dehors de l'enveloppe urbaine avant 2012, soit plus de 63 %. Ces constructions ont toutefois demandé une consommation foncière moindre avec seulement 55 % de l'artificialisation. Cet écart est lié à la plus grande attractivité des parcelles en dent creuse représentant un grand tènement foncier.



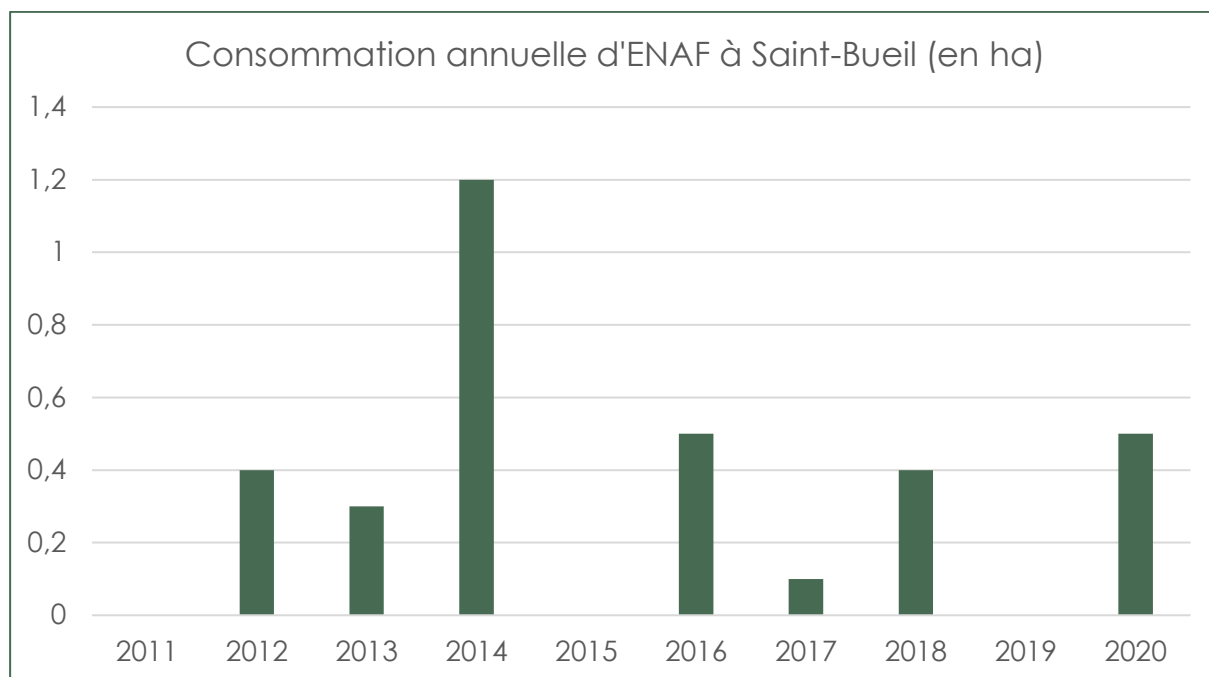
Localisation des constructions neuves entre 2012 et 2021 (source : mairie de Saint-Bueil ; réalisation CDHU 2022)

En termes de consommation foncière, les 30 constructions neuves bâties entre 2012 et 2021 ont nécessité 3,6 ha de foncier, soit environ 1 200 m² par construction. Cette consommation foncière s'est toutefois concentrée sur la période 2012-2015 qui a connu 24 constructions sur 3 ha de foncier. En termes de densité de construction, une faible diminution se dessine depuis un pic en 2015 malgré la petite taille de l'échantillon.



Source : mairie de Saint-Bueil

Le Portail de l'artificialisation indique une consommation d'Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers de 3,4 ha entre 2011 et 2021. La méthodologie étant différente, elle ne peut pas être comparée aux 3,6 ha de consommation foncière mesurée par l'analyse des permis de construire.



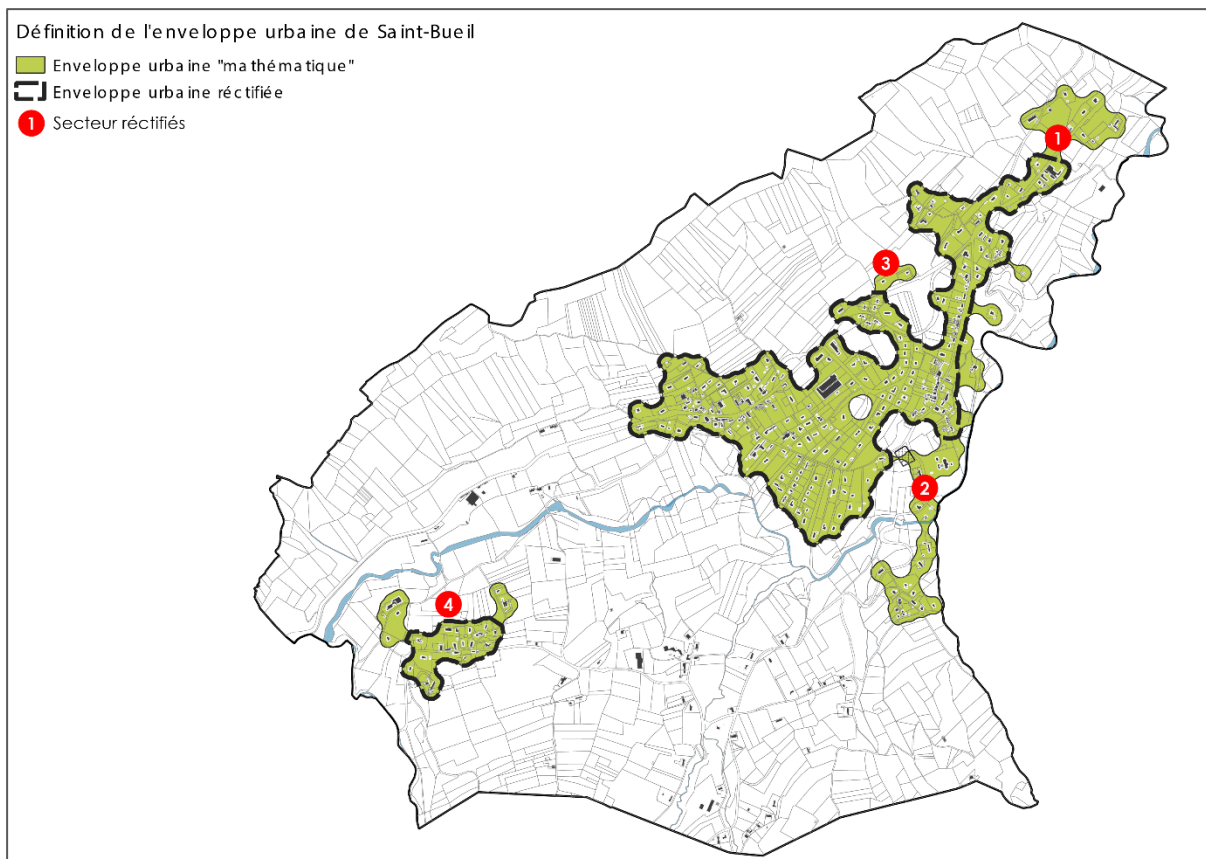
Source : Portail de l'artificialisation

2.5. Potentiel de densification

L'étude de l'urbanisation de Saint-Bueil montre une urbanisation principale sur un secteur englobant La Roche, le Bourg, le Mollard Rond et le Cruit. Le hameau de La Donnat se démarque légèrement par une taille et une densité plus importante que les autres lieudits. Afin de répondre aux enjeux de limitation de l'artificialisation, il s'agit de comprendre quelles surfaces sont disponibles dans ces espaces urbanisés à des fins de construction.

La méthode permettant d'établir l'enveloppe urbaine s'appuie sur une méthode mathématique suivie d'un travail manuel de rectification issu de l'analyse de terrain de divers éléments (paysagers, naturels, topographiques, etc.). La méthode mathématique consiste à dessiner un tampon de 50 mètres autour des constructions, puis d'éroder ce tampon de 30 mètres. La rectification réalisée manuellement à Saint-Bueil a permis d'exclure de l'enveloppe urbaine les espaces et les motifs inscrits dans le tableau ci-dessous.

Numéro	Secteur	Justification
1	Lieudit Tuf	Secteur de très faible densité bâti dont la continuité avec l'enveloppe urbaine du reste du bourg ne se fait que grâce à une urbanisation linéaire peu dense le long de la RD 82.
2	De l'école jusqu'au lieudit Le Satre	Secteur peu dense et isolé du reste du bourg par un relief accidenté.
3	Deux maisons le long de la RD 82	Constructions relativement éloignées et isolées sur leur parcelle.
4	Le nord-est et le nord-ouest du hameau de la Donnat	Espaces éloignés du reste du hameau par le relief et présentant une moins grande densité.



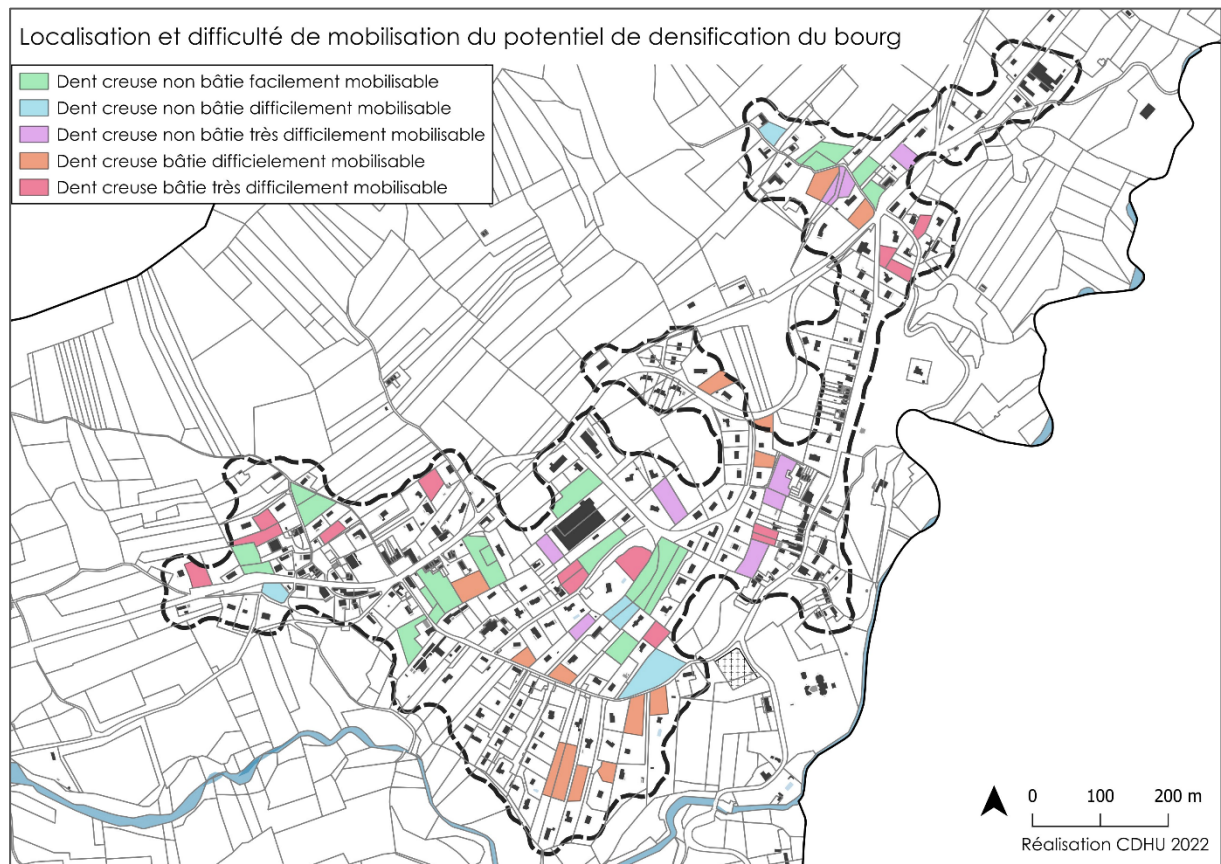
Une fois l'enveloppe urbaine définie, il est possible de mesurer le potentiel de densification de la commune. Ce potentiel exprimé en hectare est la somme des parcelles non ou peu bâties au sein de l'enveloppe urbaine, appelées dents creuses, et auxquelles est appliqué un taux lié à la difficulté de mobilisation.

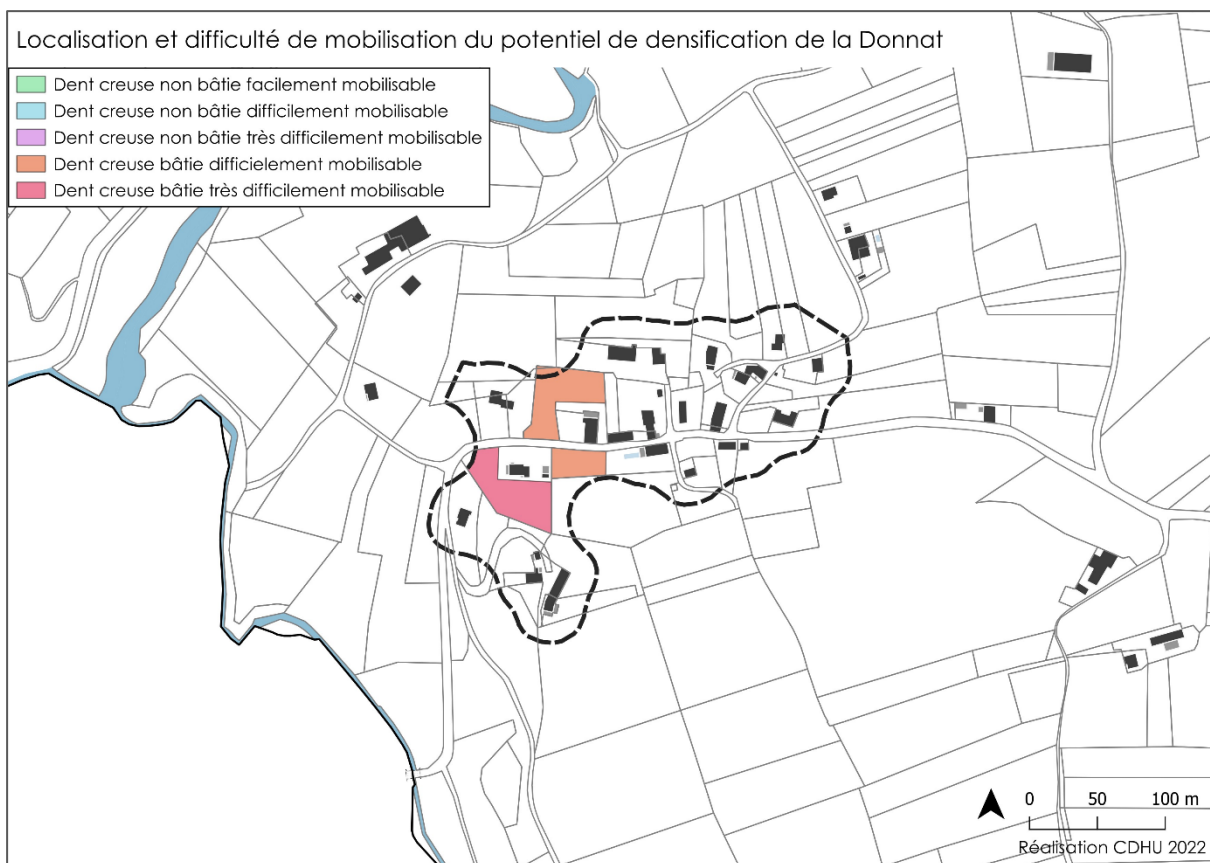
Les taux comptabilisés et les critères de difficulté sont résumés dans le tableau ci-dessous :

Difficulté à mobiliser l'espace	Description	Taux comptabilisé
Facile	Dent creuse dépourvue de construction, constituée de parcelles non enclavées par des parcelles bâties et n'ayant pas d'obstacle majeur à leur constructibilité	80 %
Difficile	Dent creuse constituée de parcelles enclavées ou de parcelles déjà bâties devant être divisées.	40 %
Très difficile	Dents creuses difficilement urbanisables au vu de leur rôle pour les habitations voisines (seul jardin d'une habitation, voie d'accès, annexes, etc.)	5 %

Le tableau et la carte ci-dessous illustrent le calcul du potentiel de densification sur la commune de Saint-Bueil. Il s'élève à environ 3,1 ha, dont la très grande majorité dans le bourg. Toutefois, une part importante de la surface en dent creuse se situe dans des espaces difficilement mobilisables qui feront certainement l'objet de rétention foncière comme de nombreux espaces dans les territoires ruraux.

	Surface	Potentiel de densification
Dent creuse non bâtie facilement mobilisable	2,4 ha	1,9 ha
Dent creuse non bâtie difficilement mobilisable	0,6 ha	0,3 ha
Dent creuse non bâtie très difficilement mobilisable	0,9 ha	0,05 ha
Dent creuse bâtie difficilement mobilisable	1,7 ha	0,7 ha
Dent creuse bâtie très difficilement mobilisable	1,4 ha	0,1 ha
TOTAL	7 ha	3 ha





À retenir : Patrimoine et formes urbaines ENJEUX RELEVÉS

- Une situation géographique entraînant de nombreuses limites naturelles au développement urbain : collines et rivière.
- Un petit patrimoine architectural vernaculaire à préserver et à valoriser dans tous les secteurs de la commune.
- Une extension urbaine importante sur les dernières années, mais une dynamique de construction qui ralentit.
- Un potentiel de densification important, mais une rétention importante à anticiper avec de nombreuses dents creuses difficilement mobilisables.

3. HABITAT ET POPULATION

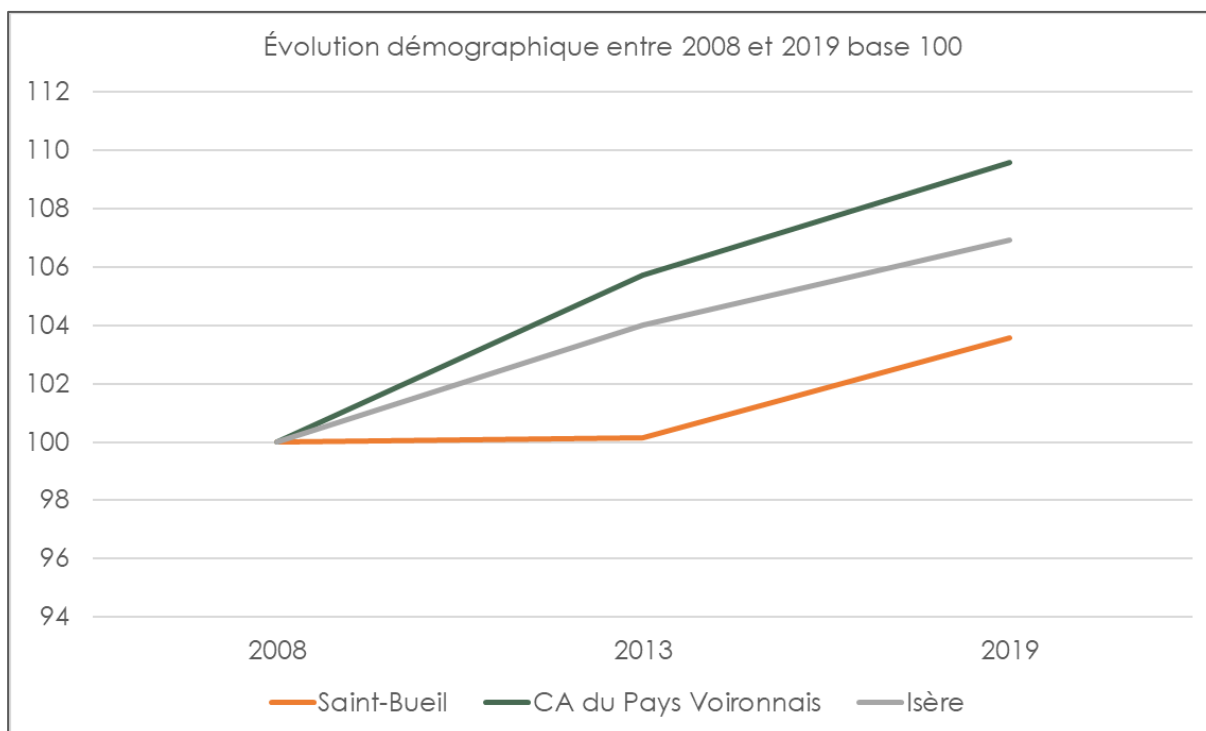
L'analyse qui suit se base en majeure partie sur les données Insee 2019. La faible taille de l'échantillon d'étude sur la commune de Saint-Bueil peut être à l'origine de biais statistique et les données permettent d'analyser des tendances générales.

3.1. Une croissance démographique portée par le solde migratoire

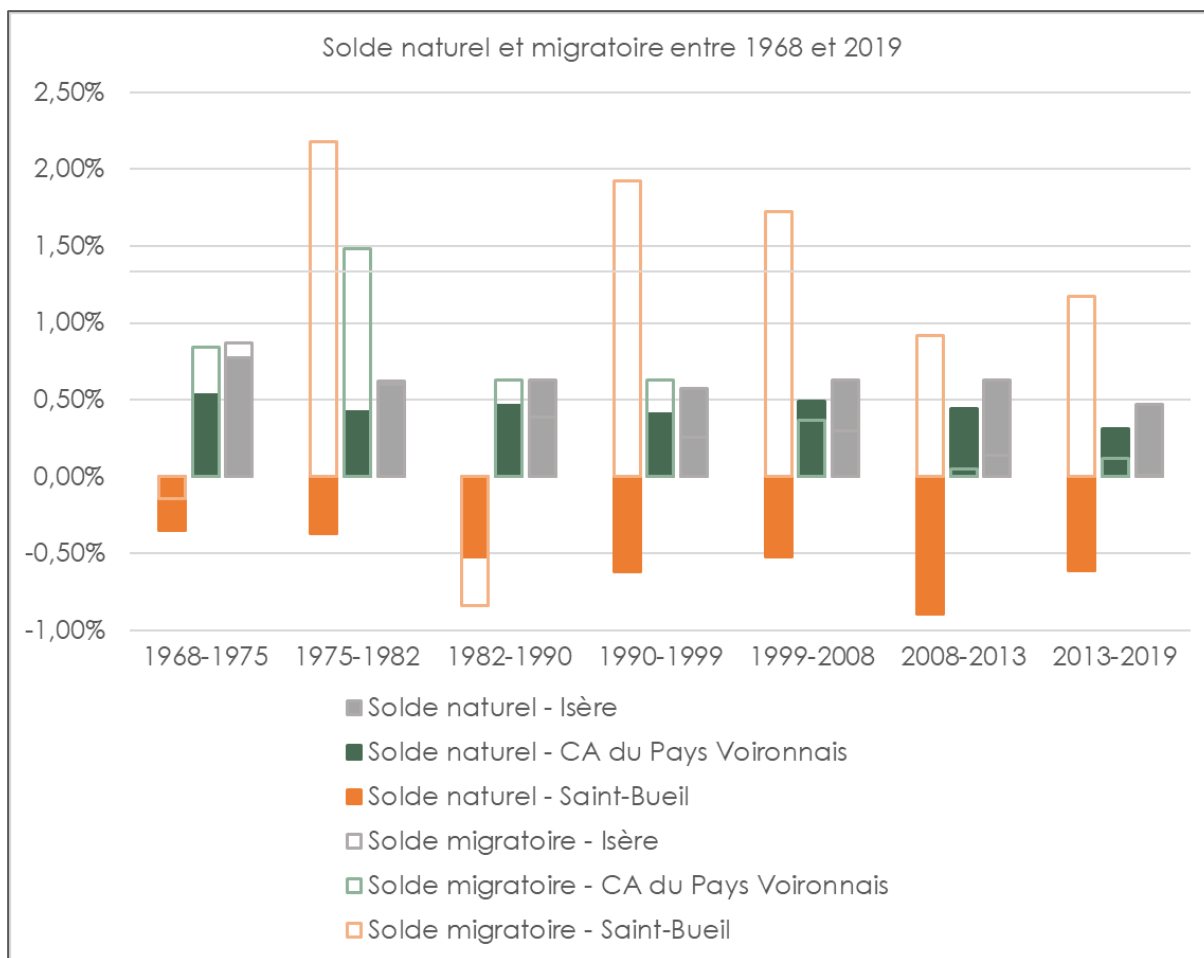
La population de Saint-Bueil s'élève à 724 habitants (Insee 2019). L'évolution de la population est globalement positive depuis 1968. La commune a toutefois connu un important déclin entre 1982 et 1990, mais rapidement compensé par l'importante croissance des décennies suivantes. Sur la période 2008-2019, la commune a connu une croissance démographique irrégulière avec un équilibre sur la période 2008-2013 (+0,03 % par an) suivie d'une importante croissance démographique (+0,6 % par an). Cette accélération coïncide avec l'importante dynamique de construction observée entre 2012 et 2015. La faible constructibilité observée depuis 2015 laisse donc présager un ralentissement de la croissance démographique.

Le solde naturel est déficitaire depuis 1968 et implique une forte dépendance de la commune au solde migratoire pour renouveler sa population.

La croissance démographique est différente sur la CA du Pays du Voironnais et sur le département. En effet à ces échelles, les territoires voient leur croissance ralentir sur la période 2013-2019 alors que la croissance de Saint-Bueil a redémarré sur cette période. D'autre part, la croissance démographique sur ces deux territoires est due aux soldes naturel et migratoire.



Source : Insee 2019

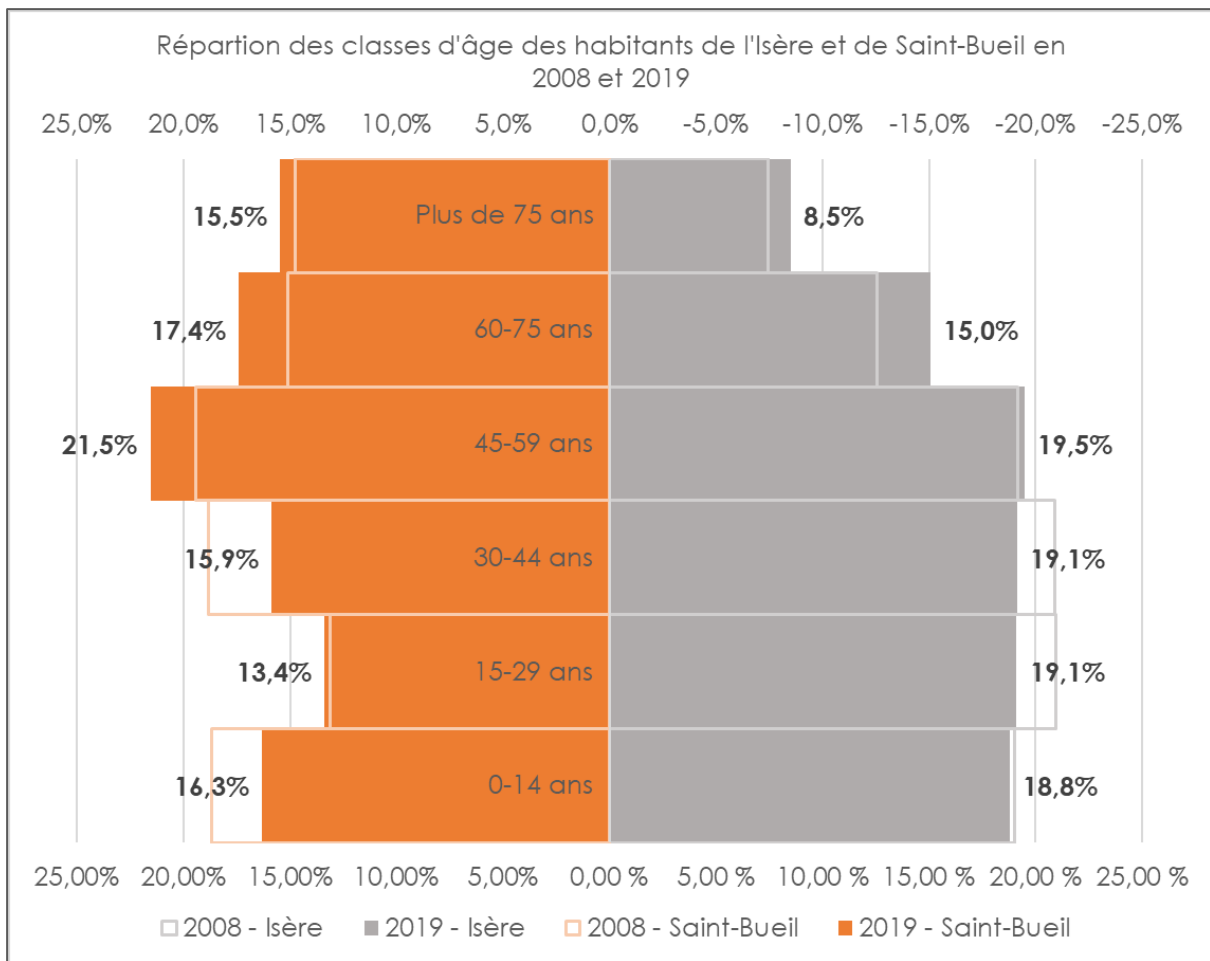


Source : Insee 2019

La population de la commune est plutôt âgée par rapport à l'échelon départemental et a tendance à vieillir plus rapidement avec une augmentation du déficit des 30-44 ans et des 0-14 ans. Par rapport aux 45-59 ans et 60-75 ans.

Ce déficit est lié aux difficultés de renouvellement de la population par le solde naturel. Bien que faible, le maintien de la part des ménages de 15 à 29 ans laisse présager un maintien du nombre de naissances sur la commune, puisque c'est dans ces tranches d'âge que les ménages ont généralement leur premier enfant.

La part des personnes âgées de 60 ans et plus est bien plus élevée à l'échelle de la commune (32,9 %) qu'à l'échelle du département (23,5) ou de la CA du Pays du Voironnais (26,9 %). La part des personnes âgées de 0 à 14 ans est légèrement moins importante sur la commune (16,3 %) qu'à l'échelle de l'intercommunalité (18,6 %). Cependant, on constate un vieillissement de la population à toutes les échelles, communale, intercommunale et départementale.

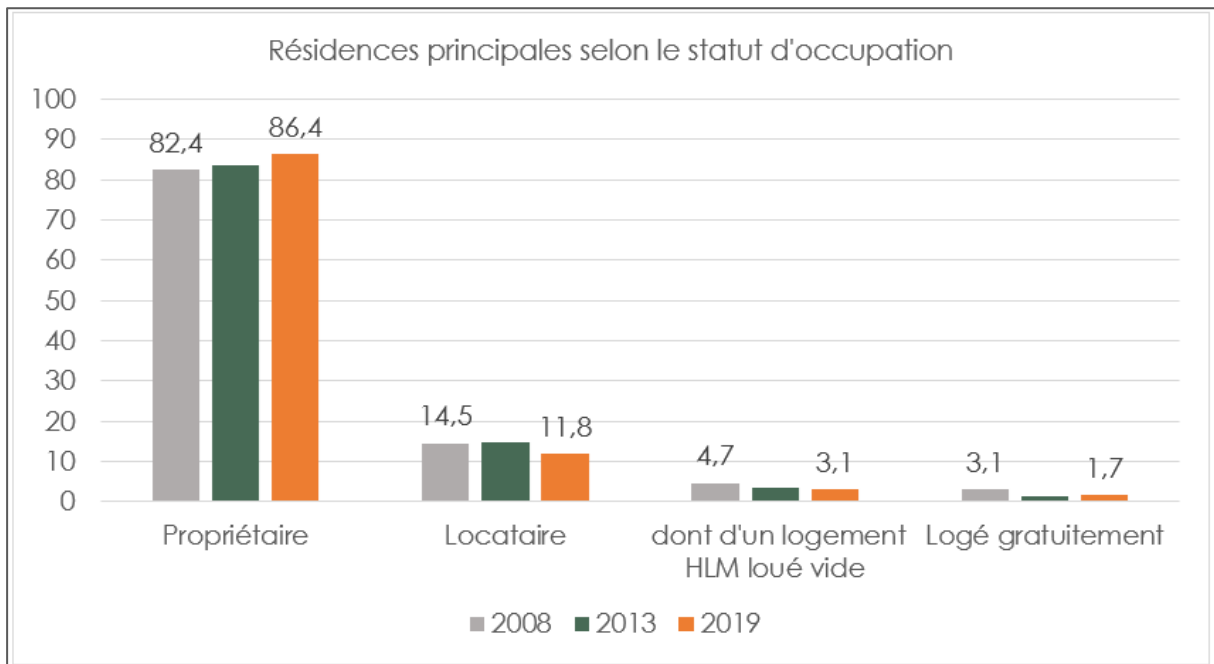


Source : Insee 2019

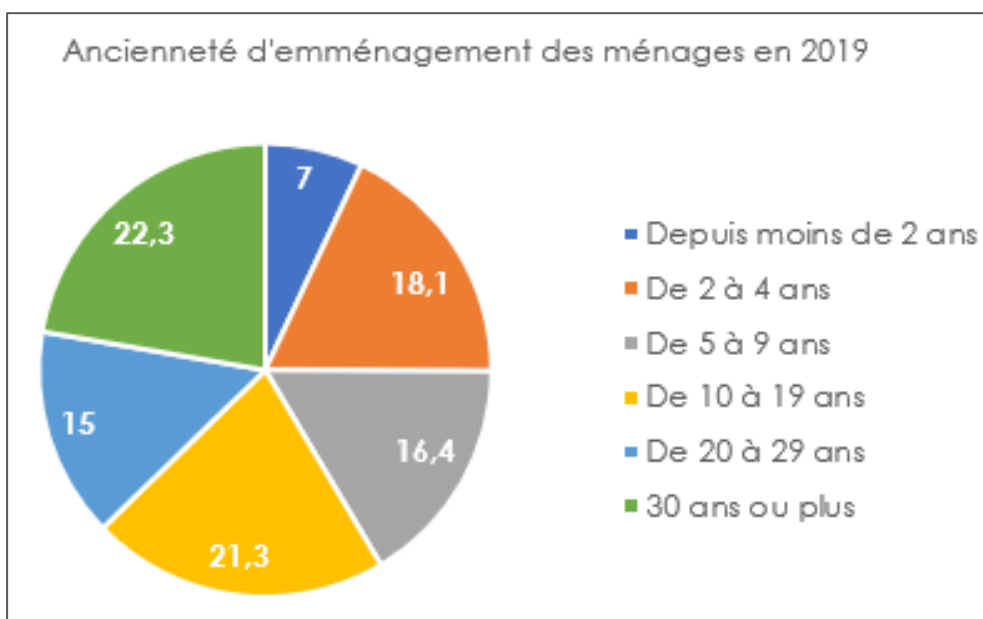
3.2. La typologie des ménages

Les ménages implantés sur la commune sont principalement propriétaires de leur logement, seuls 11,8 % sont des locataires et leur part diminue fortement.

De plus, une majorité importante d'habitants sont installés depuis plus de 30 ans (22,3 %) ou depuis 10 à 19 ans (21,3 %). Cela témoigne d'un attachement durable des habitants à la commune. La part des personnes qui résident depuis 2 à 4 ans sur le territoire est tout de même importante (18,1 %) et illustre l'attrait actuel de Saint-Bueil.



Source : Insee 2019.

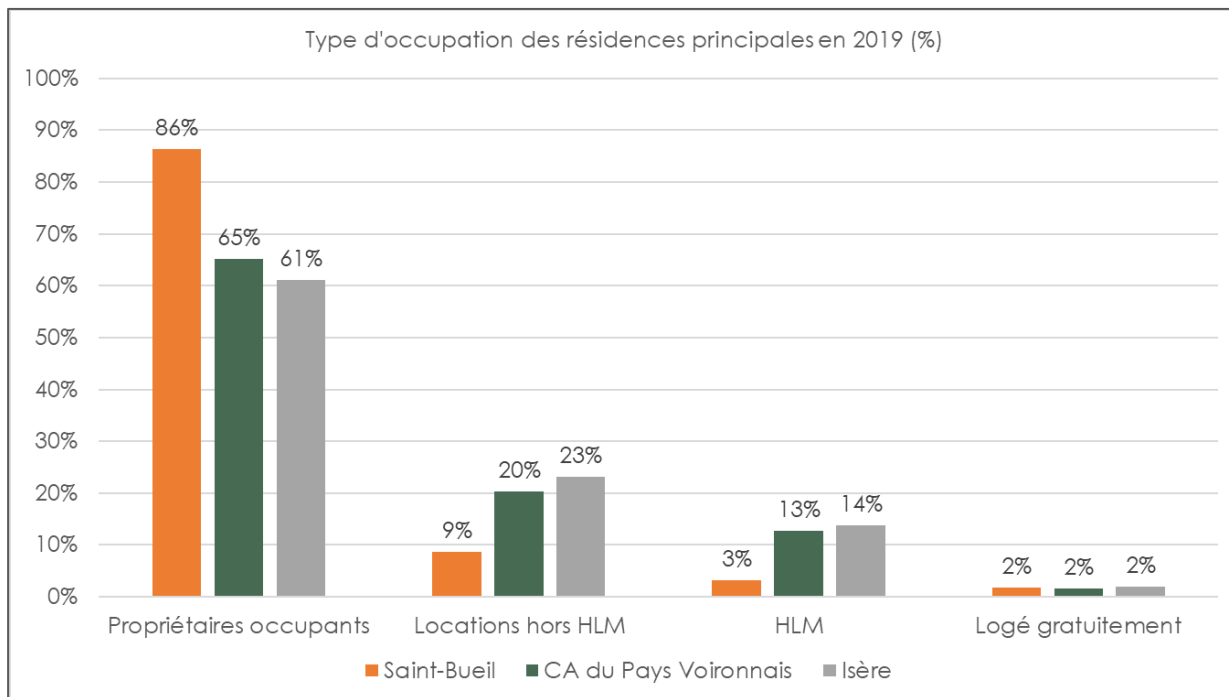


Source : Insee 2019

À titre de comparaison, à l'échelle intercommunale et départementale, la part des propriétaires occupants est bien moindre qu'à Saint-Bueil avec respectivement 65 % et 61 % des résidences principales, soit un écart d'environ 20 points de pour cent.

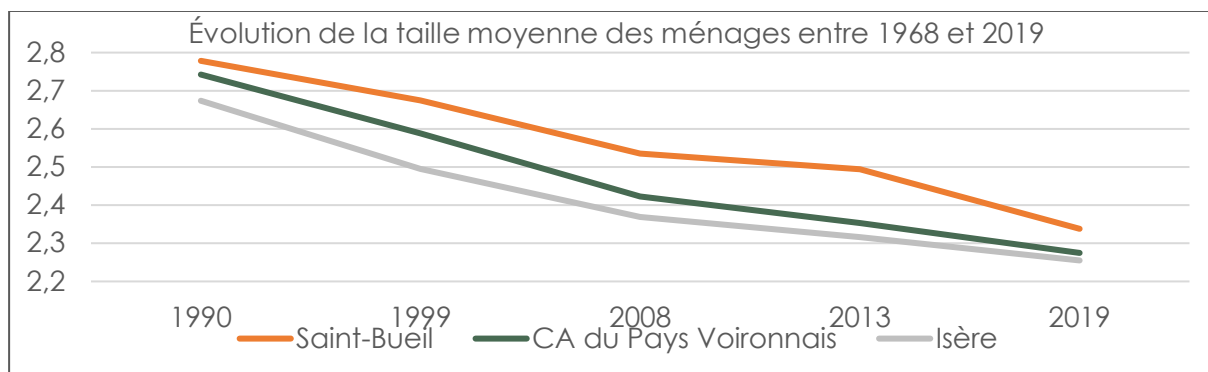
Le locatif montre un écart inverse notamment en ce qui concerne le parc HLM qui représente moins d'un logement locatif sur trois sur la commune contre plus d'un logement sur deux pour le parc immobilier de la CA du Pays Voironnais et de l'Isère.

Ces chiffres peuvent illustrer des difficultés pour les jeunes ménages et à faible revenu à s'installer sur le territoire.



Source : Insee 2019

À l'instar de la plupart des communes françaises, la taille moyenne des ménages diminue rapidement. Bien que le nombre moyen de personnes par ménage soit proche du contexte départemental et intercommunal, ce phénomène appelé desserrement des ménages doit être pris en compte pour anticiper une augmentation du besoin de logement à population constante. Ce phénomène est lié d'une part au vieillissement de la population qui tend à voir les enfants quitter le foyer familial et au veuvage. L'évolution des modèles familiaux qui tend à voir le nombre d'enfants par femme participe également à ce phénomène, mais n'est pas mesurable à l'échelle de Saint-Bueil.



Source : Insee 2019

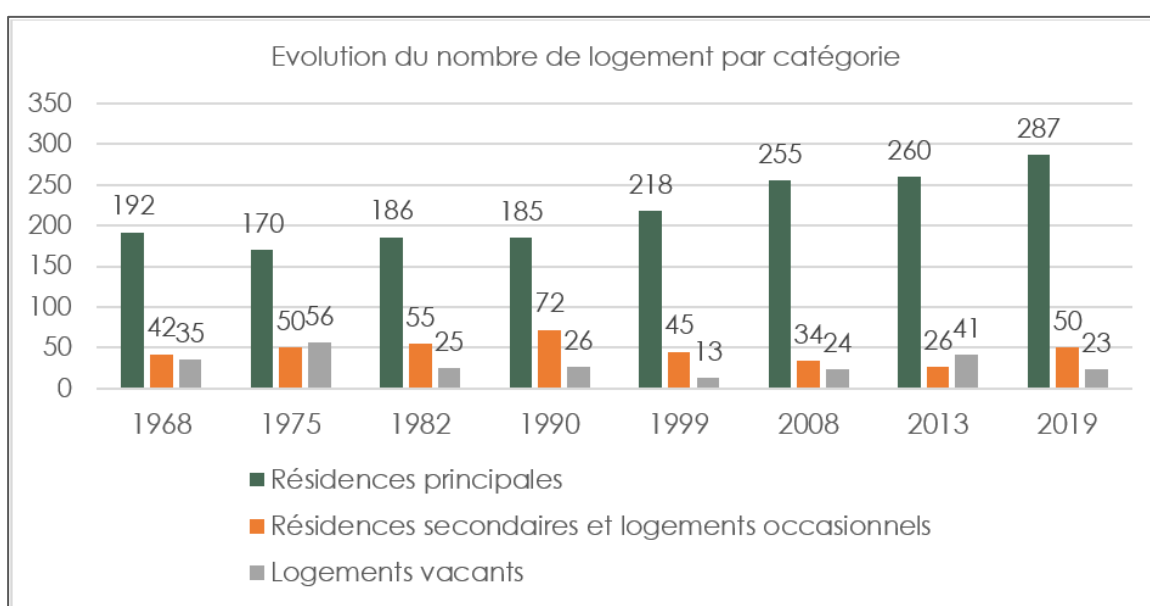
3.3. Parc de logements

3.3.1. Une part importante de résidence principale

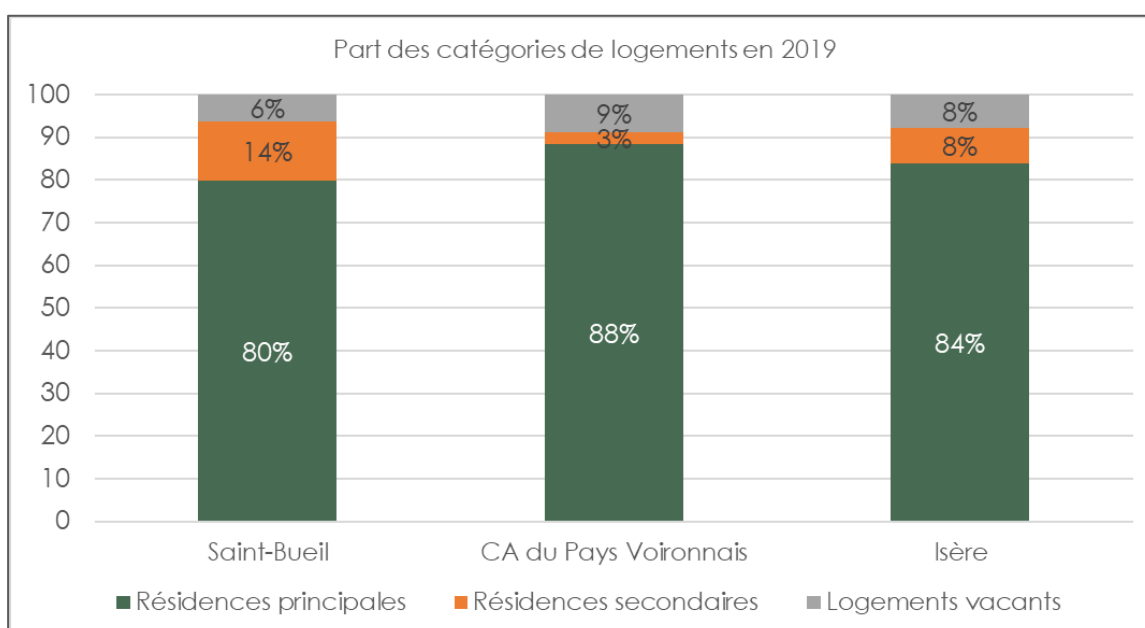
On observe une part importante de résidence principale (80 %) en 2019, mais plus faible qu'aux échelles de la CA du Pays Voironnais (88 %) et du département (84 %).

Malgré tout, la part des logements vacants reste plus faible à Saint-Bueil et est en baisse par rapport à 2013. Cela témoigne d'une forte attractivité de la commune. Ce taux de vacance est également faible au regard de la moyenne nationale qui est de 8,4 %.

La part des résidences secondaires est, de fait, plus importante sur la commune qu'à l'échelle intercommunale et départementale et a fortement augmenté par rapport à 2008 malgré une baisse sur la période 2008-2013.



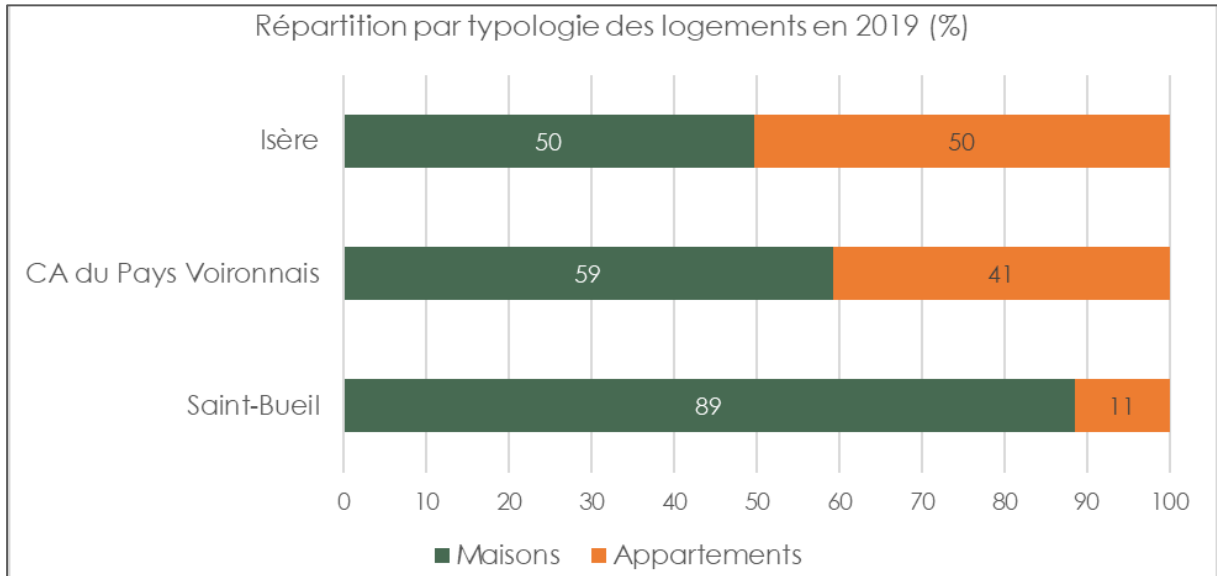
Source : Insee 2019



Source : Insee 2019

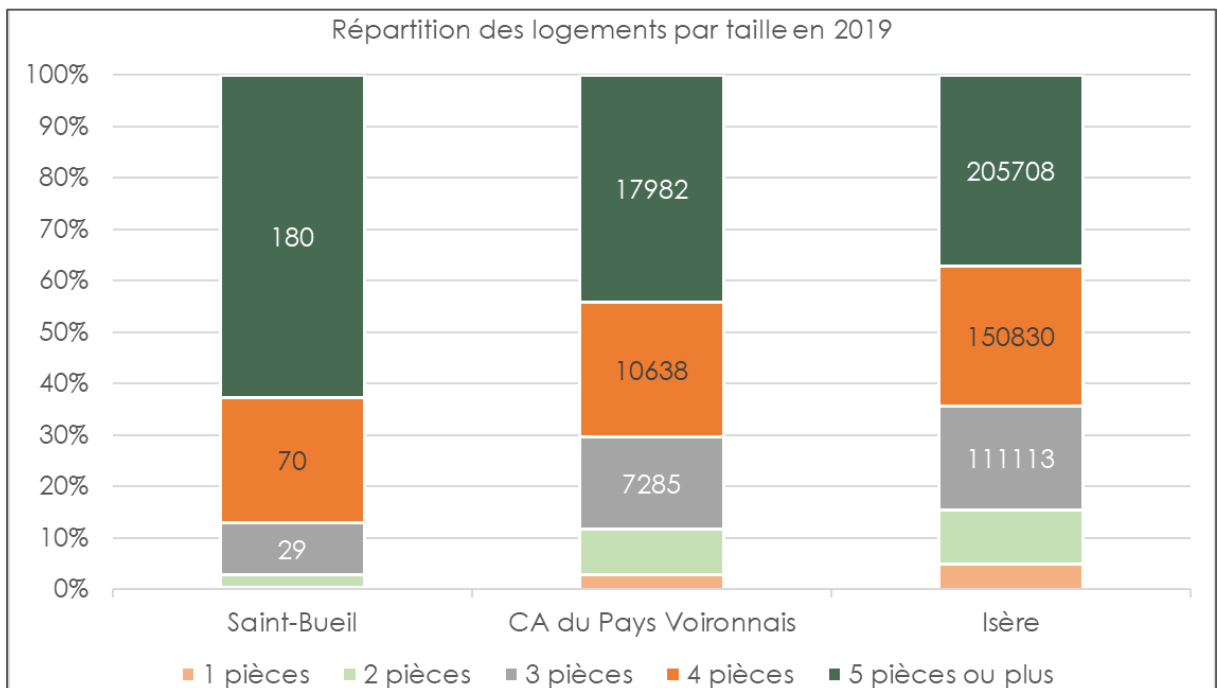
3.3.2. Un parc de logement principalement constitué de grandes maisons

La commune est principalement dotée de maisons (88,3 % du parc en 2019). Toutefois, leur nombre ainsi que celui des appartements ont augmenté sur la commune entre 2008 et 2019 avec 38 maisons et 8 appartements supplémentaires.



Source : Insee 2019

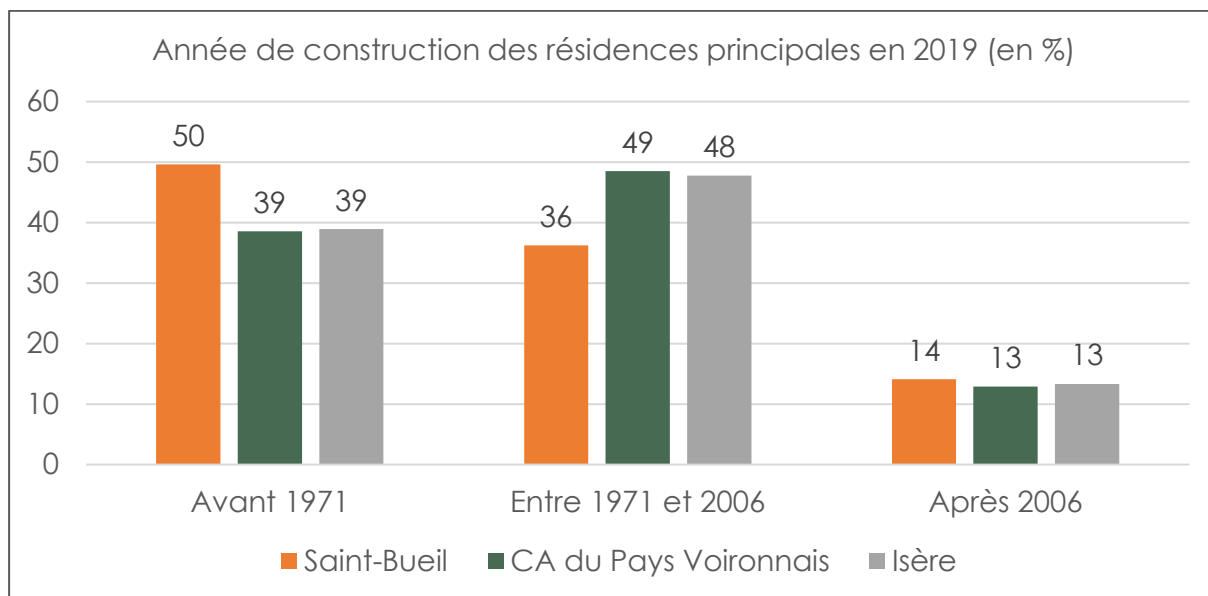
L'importance des maisons dans le parc de logements implique logiquement une importante place des grands logements (4 pièces et 5 pièces ou plus). Toutefois, les logements de 4 pièces ne sont pas surreprésentés et seuls les très grands logements (5 pièces ou plus) participent à ce déséquilibre. Ces très grands logements ont même tendance à augmenter. Cette faible diversité de l'offre peut impliquer des difficultés pour des ménages dont la taille diminue à trouver un logement adapté à leurs besoins.



Source : Insee 2019

3.3.3. Un parc de logement ancien

Une majorité de logements ont été construits avant 1919 (31,9 %). Cette part est très élevée au regard de ce que représente cette période de construction des résidences principales sur l'ensemble de la CA (14 %). En contrepartie, la part des logements construits entre 1971 et 2006 est relativement limitée par rapport aux territoires de comparaison. Sur la période plus récente, Saint-Bueil est plus proche de son contexte départemental et intercommunal.



Source : Insee 2019

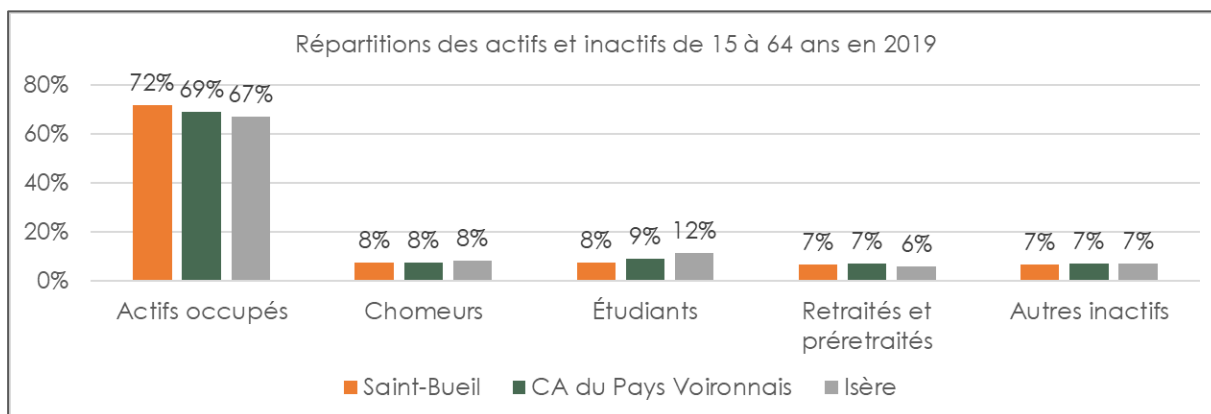
À retenir : Habitat et population ENJEUX RELEVÉS

- Un vieillissement de la population significatif.
- Un desserrement des ménages à ne pas négliger.
- Une dépendance au solde migratoire pour renouveler la population communale.
- Un parc de logement peu diversifié, principalement composé de grandes maisons.
- Un parc de logement ancien principalement construit avant 1971, mais une production récente relativement équilibrée.
- Une majorité de propriétaires occupants et peu de locataires de logements HLM.
- Une faible part des logements vacants permettant peu de remobilisation, mais un parc de résidence secondaire à surveiller.

4. ACTIVITES ECONOMIQUES

4.1. Une part d'actifs importante

Une part plus importante de la population communale de 15 à 64 ans est active (79,3 %) en comparaison au département et à l'intercommunalité au détriment de la population étudiante.



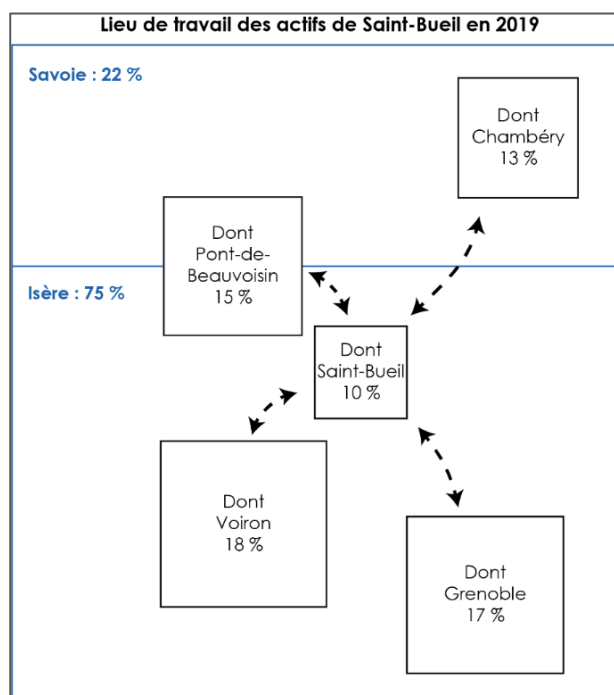
Source : Insee 2019

	2008	2013	2019
Nombre d'emplois dans la zone	103	98	82
Actifs ayant un emploi résidant dans la zone	265	270	295
Indice de concentration d'emploi	38,9	36,1	28

Source : Insee 2019

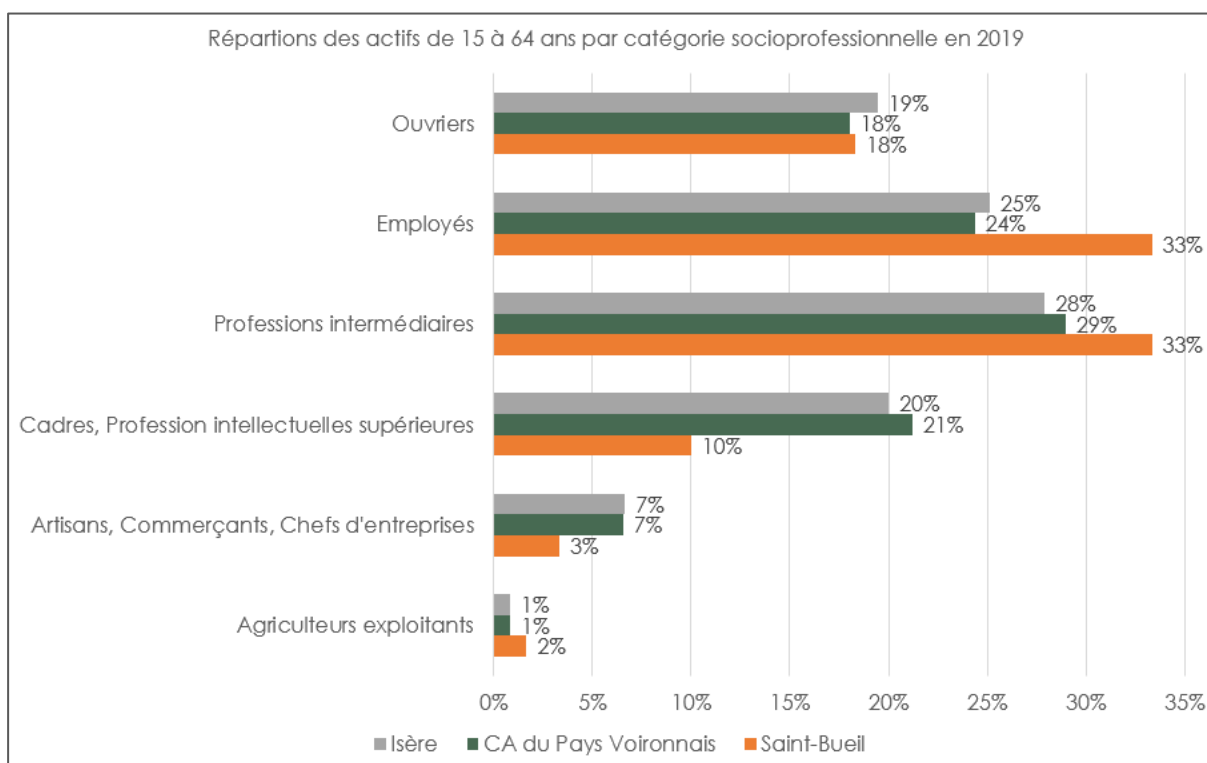
Les migrations pendulaires des actifs de Saint-Bueil sont donc importantes avec seulement 10 % d'entre eux qui travaillent sur la commune. La diversité des polarités qui entourent Saint-Bueil implique une dispersion des actifs sans surreprésentation significative de l'une d'entre elles. Associé à la faiblesse de l'offre en transport en commun, il ressort une forte dépendance à l'automobile des actifs.

En revanche, on observe que le taux de concentration de l'emploi est plutôt faible et à la baisse depuis 2008. Cette baisse est particulièrement rapide avec un nombre croissant d'actifs occupés et un nombre décroissant d'emplois.



Source : Insee 2019

Trois catégories sociales professionnelles sont surreprésentées sur la commune par rapport aux actifs du département et de l'intercommunalité : les employés, les professions intermédiaires et les agriculteurs exploitants. À contrario, les cadres, professions intellectuelles supérieures et les artisans, commerçants, chefs d'entreprises sont sous-représentés. Cette répartition témoigne d'une population moins aisée financièrement qui s'est installée sur la commune pour bénéficier d'un foncier plus accessible.



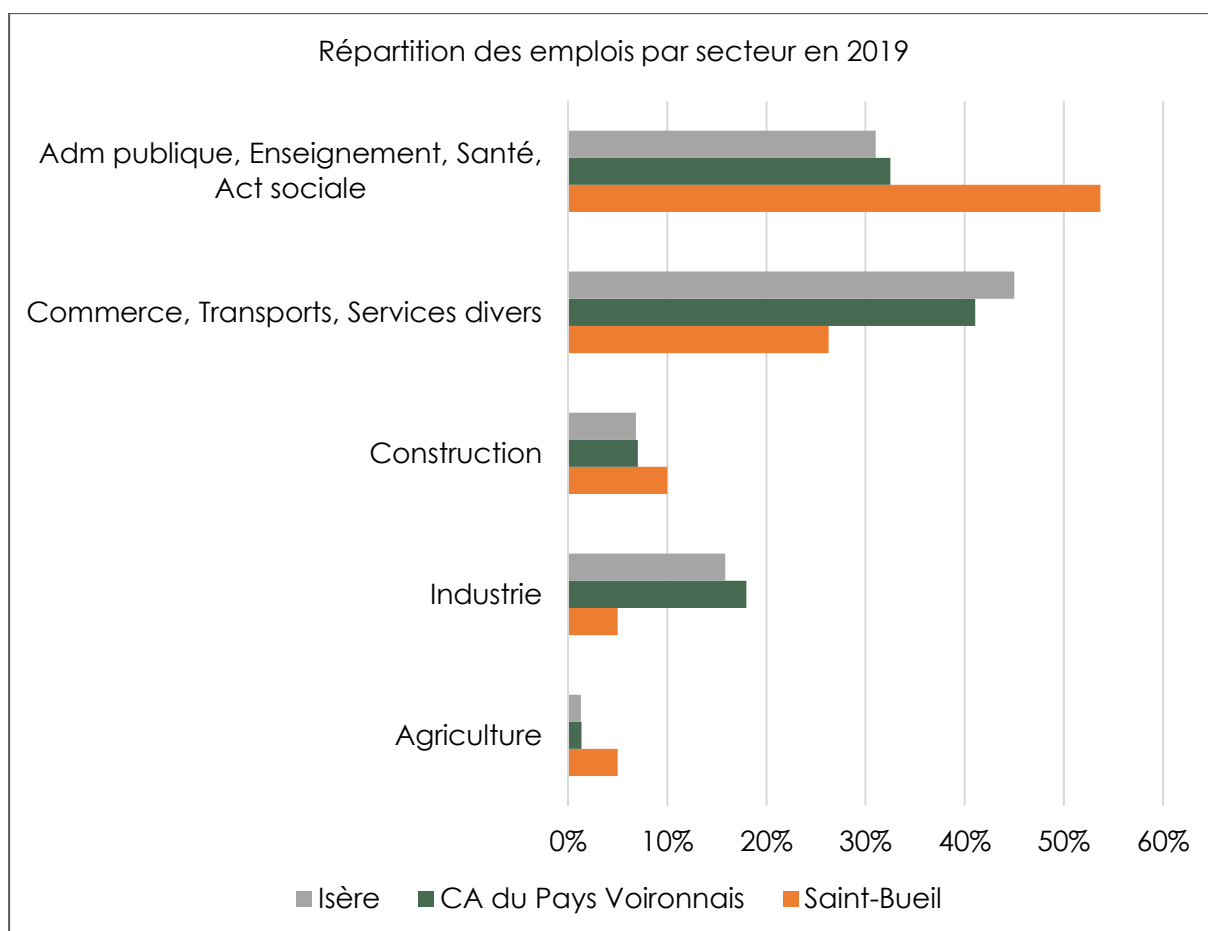
Source : Insee 2019

4.2. Une économie caractéristique des communes rurales

L'activité économique sur Saint-Bueil est très faible en comparaison au nombre d'actifs. Comme la plupart des communes rurales dépendantes des polarités, les principaux emplois se trouvent dans l'administration publique, l'enseignement, la santé et l'action sociale. Ce secteur est généralement lié aux effectifs de la mairie et des écoles. Dans le cas de Saint-Bueil, il faut ajouter le personnel soignant de l'EHPAD Le Bon accueil ainsi qu'une structure de service de soins à domicile.

Le secteur du commerce, transports, services divers représente un nombre important d'emplois, mais est largement sous-représenté.

Les secteurs de la construction et de l'agriculture sont pour leur part surreprésentés comme c'est généralement le cas dans les territoires ruraux. Toutefois, bien que le siège soit basé sur la commune, les entreprises de constructions sont généralement amenées à travailler sur un large rayon d'action au-delà de Saint-Bueil et ne participent pas au dynamisme de la commune.



Source : Insee 2019

4.2.1. Des friches industrielles support de production d'énergie renouvelable

À l'origine, la centrale hydroélectrique, située au bord de l'Ainan, en aval du pont de Musy, appartenait aux usines MIVA (imprimerie) et permettait d'alimenter les machines. Aujourd'hui, l'énergie générée est vendue à EDF (ERDF). Cette microcentrale génère une activité économique liée à l'entretien et à la maintenance du site, mais aucun emploi n'est créé localement.

Cette centrale hydroélectrique a été rénovée en 2016 afin d'expérimenter la nouvelle turbine «Kaplan». Avant cela, ce fut la turbine «Francis», qui permit une augmentation de la productivité. Cependant, la partie aval du site sur laquelle la centrale est implantée est peu entretenue avec la présence de bâtiments en ruine et une invasion de renouée du Japon, généralement témoin d'un sol pollué.

Une association équestre recueillant des chevaux maltraités occupe toutefois le site et assure l'entretien d'une partie de l'espace.



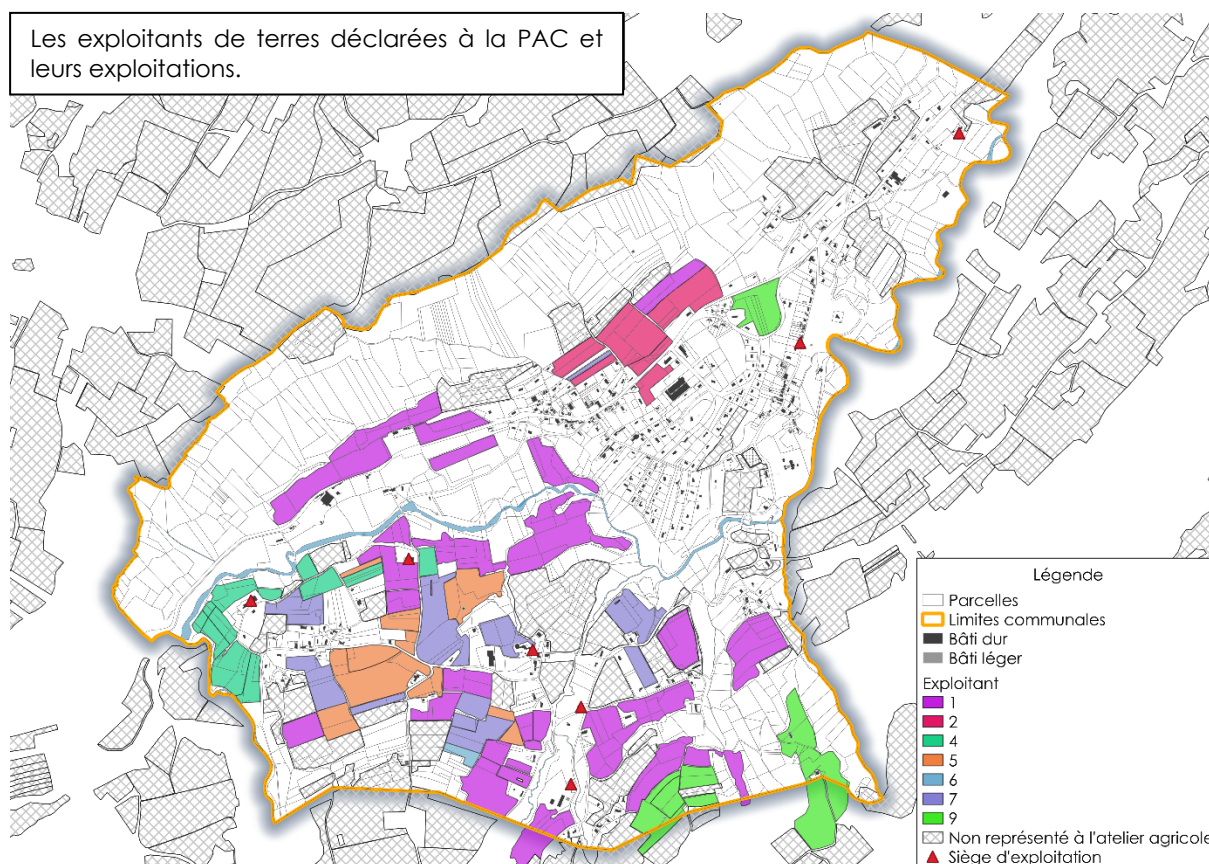
Photo de la centrale hydroélectrique et des anciens bâtiments de l'imprimerie (photo CDHU)

La friche industrielle située au bord de la RD 82 au lieudit du Mollard Rond n'accueille plus d'activité, mais sa toiture permet une production énergétique via des panneaux solaires photovoltaïques.



Photo de la friche du lieudit le Mollard Rond (Photo CDHU)

Les exploitants de terres déclarées à la PAC et leurs exploitations.



Source : RPG 2020 et atelier agricole du 15 septembre 2022

Les sièges d'exploitations identifiés sur la carte des exploitations ci-dessus, sont issus d'un croisement entre la connaissance de terrain des élus, les données recueillies lors de l'atelier agricole ainsi que de données cartographiques.

À retenir : Activités économiques ENJEUX RELEVÉS

- Une part d'actifs importante, mais une concentration de l'emploi faible qui entraînent de nombreux déplacements pendulaires.
- Une part importante d'employés et de professions intermédiaires et faible de cadre et d'artisans.
- L'agriculture représente peu d'emplois, mais représente une part très importante de la surface agricole.
- Des friches industrielles pouvant accueillir de nouvelles activités ou faire l'objet d'une renaturation.

5. ORGANISATION STRUCTURELLE DU TERRITOIRE

5.1. Transports et mobilités

5.1.1. Une ligne de transport à la demande peu efficace

La commune est desservie par la ligne d'autocar « E » Merlas – Saint-Geoire-en-Valdaine organisé par la CA du Pays Voironnais. Cette ligne fait partie du réseau de transport à la demande et ne passe que si un client se signale la veille avant 16h15. Elle dessert deux arrêts sur la commune « La Roche » le long de la RD 82 et l'arrêt « RD 82 » et au maximum 2 fois par jour dans chaque sens, hors jours fériés et dimanche. La faible fréquence, la nécessité d'anticiper son trajet et l'absence de polarité importante sur la ligne en fait un équipement peu utilisé notamment pour les déplacements pendulaires des actifs.



LIGNE E

MERLAS → SAINT-GEOIRE EN VALDAINE

TRANSPORT À LA DEMANDE



MERLAS → SAINT-GEOIRE EN VALDAINE

CALENDRIER	ANNÉE	ANNÉE	ANNÉE	ANNÉE
JOURS DE CIRCULATION	LMMeJVS	LMMeJVS	LMMeJVS	LMMeJVS
Merlas - Picoudière		8:43		13:31
St-Bueil - Le Satre		8:46		13:34
Voissant - Sous le Mont		8:47		13:35
Voissant - Église		8:49		13:37
Voissant - Verchère		8:52		13:40
St-Bueil - RD 82		8:54		13:42
St-Bueil - La Roche		8:56		13:44
Velanne - La Sauge	8:41		13:26	
Velanne - Centre	8:43		13:28	
St-Sulpice des Rivoires - Bourg	8:53		13:38	
St-Geoire en Valdaine - La Pale		8:59		13:47
St-Geoire en Valdaine - Champet		9:01		13:49
St-Geoire en Valdaine - Place Chaffardière	9:02	9:03	13:47	13:51

SAINT-GEOIRE EN VALDAINE → MERLAS

CALENDRIER	ANNÉE	ANNÉE	ANNÉE	ANNÉE
JOURS DE CIRCULATION	LMMeJVS	LMMeJVS	LMMeJVS	LMMeJVS
St-Geoire en Valdaine - Place Chaffardière	12:50	12:50	16:50	16:50
St-Geoire en Valdaine - Champet	12:52		16:52	
St-Geoire en Valdaine - La Pale	12:54		16:54	
St-Sulpice des Rivoires - Bourg		12:59		16:59
Velanne - Centre		13:09		17:09
Velanne - La Sauge		13:11		17:11
St-Bueil - La Roche	12:57		16:57	
St-Bueil - RD 82	12:59		16:59	
Voissant - Verchère	13:01		17:01	
Voissant - Église	13:04		17:04	
Voissant - Sous le Mont	13:06		17:06	
St-Bueil - Le Satre	13:07		17:07	
Merlas - Picoudière	13:10		17:10	

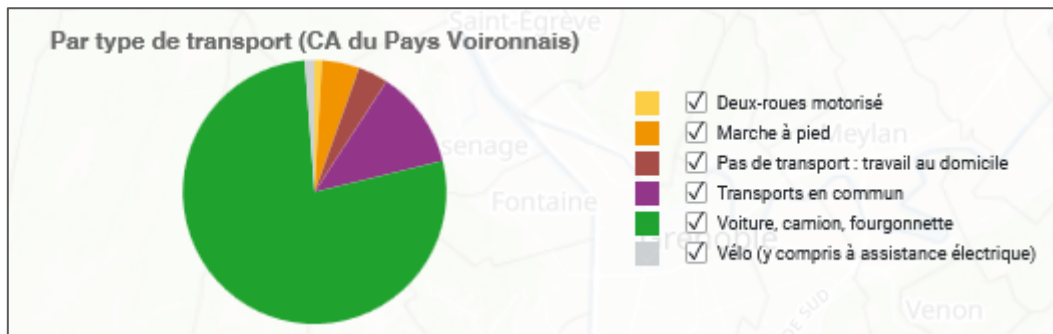
5.1.2. La voiture comme mode de déplacement privilégié

Les actifs qui ont un emploi sur le territoire de la CA privilégient la voiture individuelle comme mode de déplacement quotidien pour les trajets de leur domicile à leur lieu de travail. La voiture, camion, fourgonnette représente 77,6 % des transports utilisés. En deuxième recours vient les transports en commun, qui représentent 12 % de la part modale l'importance du transport en commun malgré la faiblesse du réseau sur la commune peut être lié à la présence de gare sur des polarités permettant aux actifs d'utiliser le train pour une partie de leur trajet. Le troisième poste est la marche pour 4,6 % des actifs. Le

Page | 42

quatrième poste concerne le télétravail pour 3,7 % des actifs sur l'intercommunalité. Le vélo représente seulement 1,2 % des modes de déplacement domicile – travail.

Malgré 65,09 km d'infrastructures cyclables sur la CA du Pays Voironnais, aucune n'est présente sur Saint-Bueil puisqu'elles sont principalement situées à Voreppe et Voiron. Le vélo constitue toutefois une solution pour les déplacements pendulaires limités, car seule la polarité du Pont-de-Beauvoisin se situe à une distance raisonnable en vélo et seulement 15 % des actifs de Saint-Bueil y travaillent.



Parts modales des déplacements domicile-travail en 2017 (source : Terristroy)

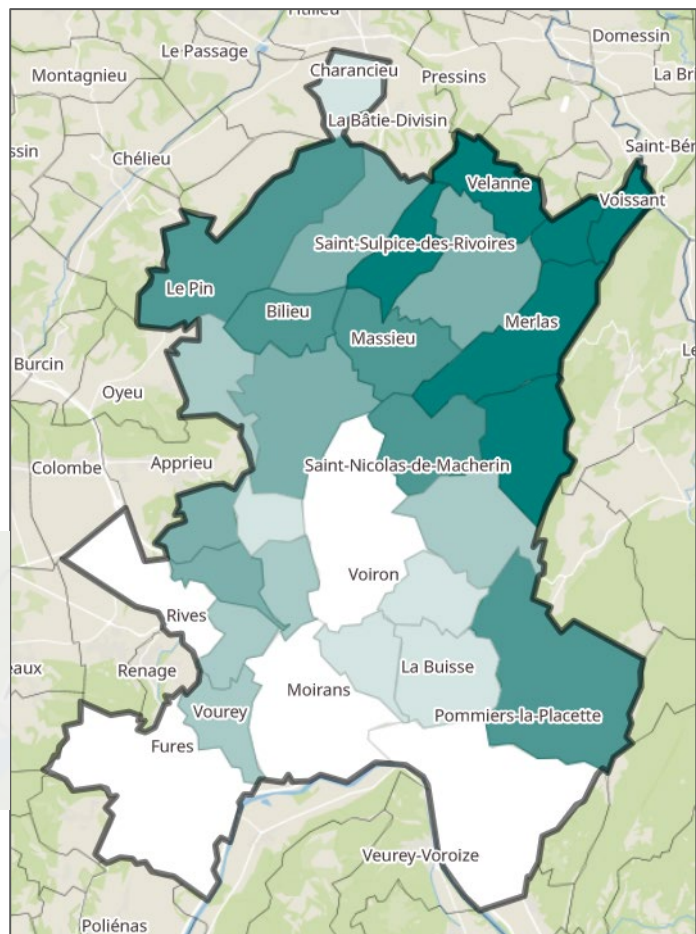
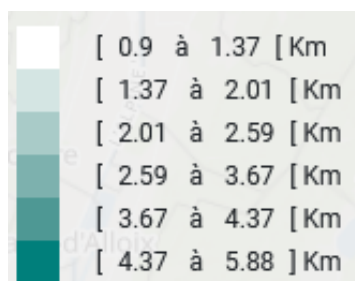
5.2. Commerces et services

5.2.1. Une accessibilité aux commerces et services limitée

La carte ci-contre illustre les difficultés d'accès aux services depuis la commune au regard du contexte de la CA du pays du Voironnais.

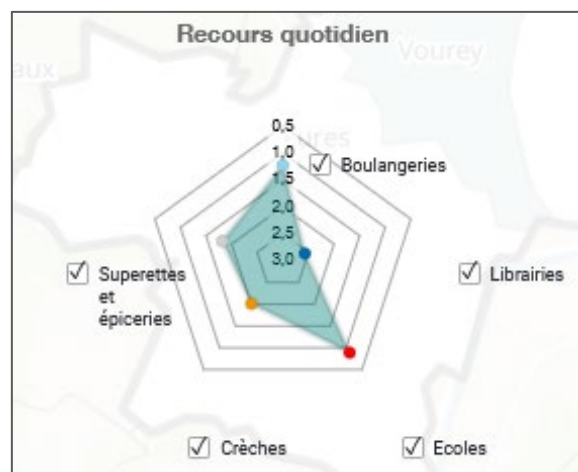
En moyenne, les habitants de Saint-Bueil doivent parcourir 4,65 km pour accéder à un service.

Ce contexte est partagé sur toute la partie nord-est de la CA du pays du Voironnais qui est éloignée des services par rapport au reste du territoire.



Accessibilité aux services, distance parcourue en kilomètres (source : Terristroy, 2017)

En revanche, concernant les services quotidiens, on observe un accès aux écoles très satisfaisant. Ce dernier service est particulièrement important pour attirer des familles sur le territoire.



Accessibilité aux services, distance parcourue en kilomètres (source : Terristory, 2017)

5.2.2. Quelques commerces et services disponibles sur la commune

Malgré son identité rurale, la commune dispose d'une petite offre de commerces et services de proximité, bien que l'offre reste limitée.

L'école a une capacité d'environ 70 élèves et compte 3 classes de la maternelle au CM2. Située à côté de la Mairie, elle est facilement accessible depuis les principaux espaces urbanisés de Saint-Bueil (La Roche et le Bourg).

Le restaurant Les Roses situé, à côté de l'église à La Roche, constitue la seule offre de restauration sur la commune.

Le garage automobile du Val d'Ainan situé au bord de la RD 82 a ouvert en 2022.

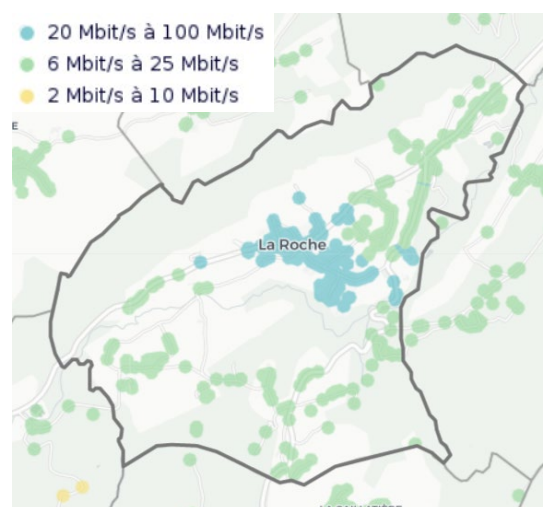
D'autres activités ont leur siège sur la commune, mais n'accueillent aucune clientèle sur place. La Base Permanente des Équipements (BPE) de nombreux artisans (peintre, maçons, menuisiers et électriciens).

La commune dispose également d'un hébergement pour personnes âgées « EHPAD Le Bon accueil ».

5.3. Un réseau de télécommunication de qualité moyenne

En termes de couverture mobile, l'ARCEP indique que tous les secteurs de la commune sont couverts par au moins 3 opérateurs en internet mobile (3G et 4G).

L'internet fixe est toutefois de qualité moyenne avec un réseau fibre inexistant et donc un débit maximum en réception compris entre 20 et 100 Mbit/s pour La Roche et les Étepes qui sont les espaces les mieux desservis. Le reste de la commune a un débit maximum en réception entre 6 et 25 Mbit/s.



Débit maximum en réception à l'adresse (source : ARCEP, 2022)

À retenir : Organisation structurelle du territoire ENJEUX RELEVÉS

- Des actifs très mobiles, mais dépendants à l'automobile.
- Un service de transport en commun peu efficace.
- Une école essentielle pour attirer des familles sur la commune.
- Une faible offre en équipement et service nécessitant des déplacements automobiles pour répondre aux besoins quotidiens.

6. ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

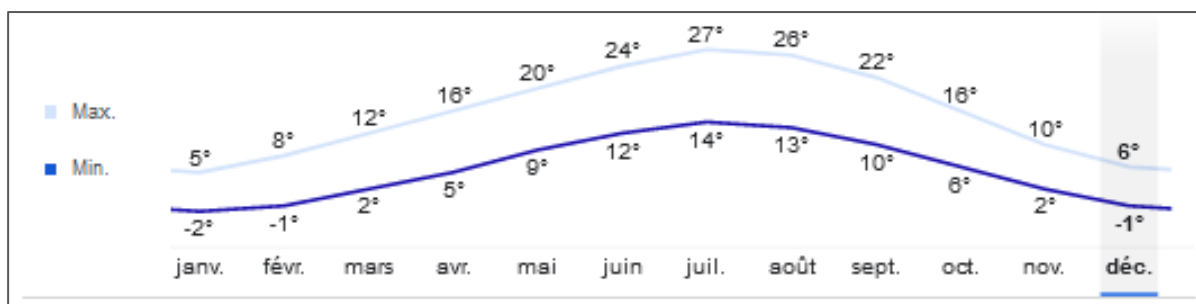
6.1. Contexte géophysique

6.1.1. Un climat de bas plateau

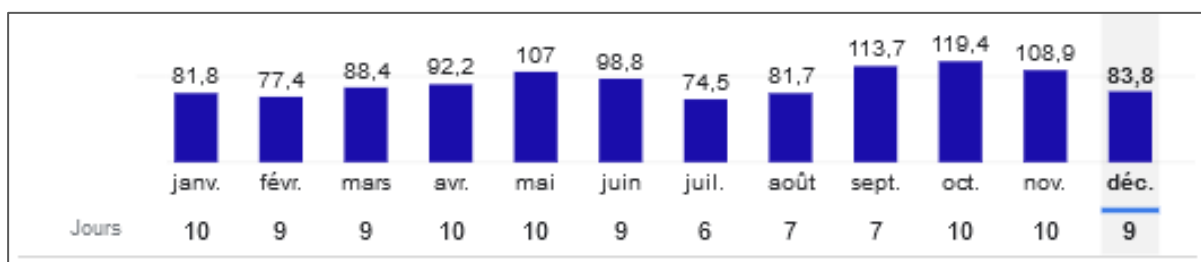
La commune est soumise à un climat tempéré de bas plateaux, situés dans une vallée au relief doux. La vallée est propice à l'engouffrement du vent qui peut être très fort.

Saint-Bueil, située au pied du coteau de Corézin, fait partie d'un secteur appelé « Terres froides ». Cette dénomination ancienne, serait due à la rigueur des hivers et à l'impossibilité de faire pousser des vignes sur ces terres. Les Terres Froides correspondent au nord de l'Isère.

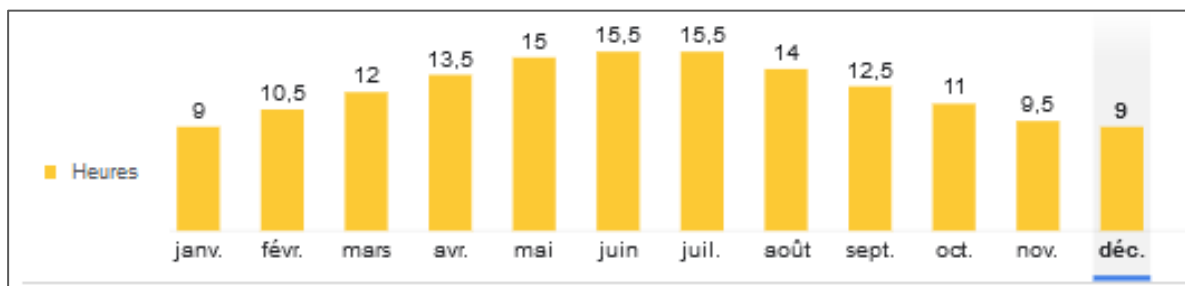
Les températures de la commune vont de -2 °C en janvier à 27 °C en juillet. Les plus grosses précipitations ont lieu de septembre à octobre, mais l'ensoleillement le plus faible est sur la période de décembre et janvier.



Température en degrés Celsius (source : NOAA)



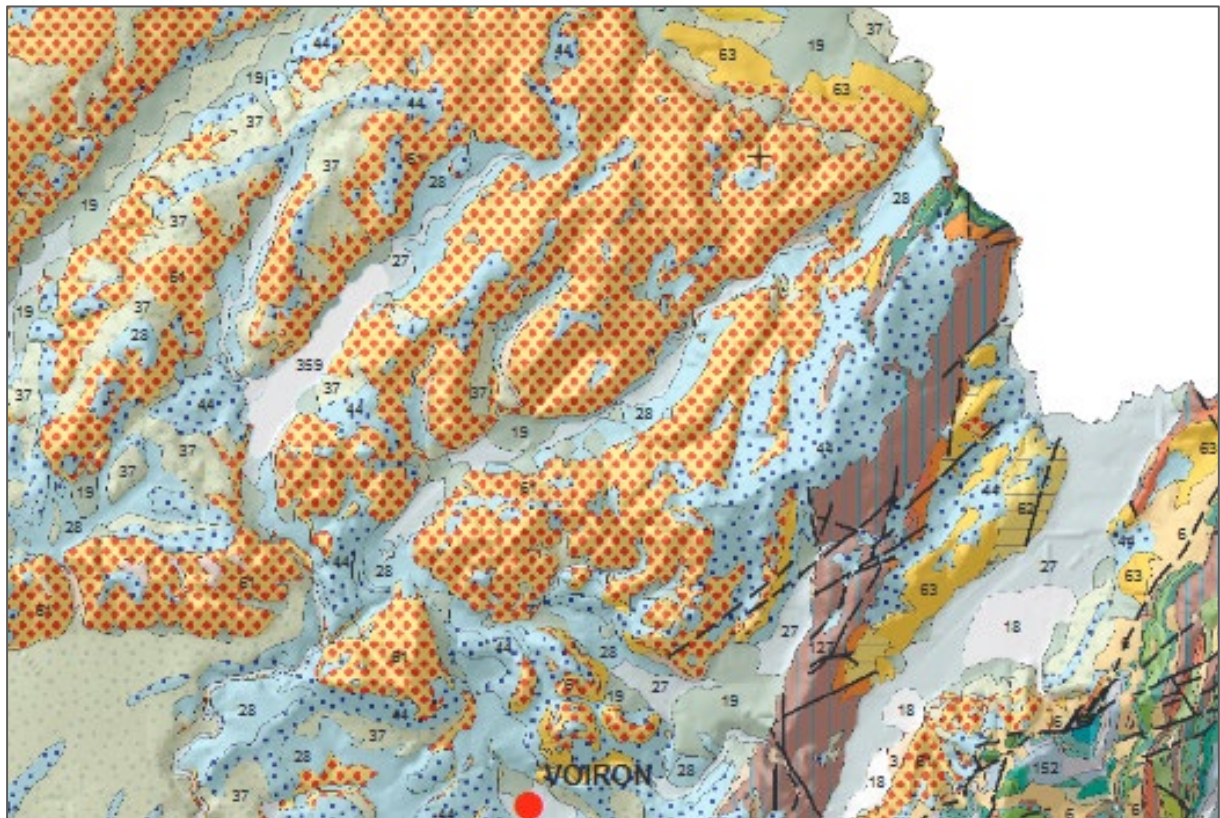
Précipitations en millimètres (source : NOAA)




Taux d'ensoleillement (source : NOAA)

6.1.2. Un sol marqué par l'eau

La commune se situe à cheval sur la zone molassique péri-alpine (Tertiaire) et les chaînons jurassiens (Lias, Dogger, Malm). Le sol des coteaux de la commune est issu de matériaux calcaires : « Rendosols » (conglomérats deltaïques surtout calcaires avec lits de sable). Les espaces de fond de vallée sont caractérisés par un sol issu d'alluvions : « Fluviolsols »,



 61 - Conglomérats deltaïques surtout calcaires avec lits de sables (Tortonien)

 28 - Alluvions anciennes (fluviales à fluvioglaciales ou fluviolacustres). Würm à post-Würm (?)

Carte géologique harmonisée du département de l'Isère (source : BRGM, août 2008)

6.1.3. Une artificialisation limitée

Malgré la faible taille de la commune, les sols artificialisés représentent une faible part de la commune. En effet, l'enveloppe urbaine bâtie ne représente que 47 des 381 hectares de la commune (12 %). Toutefois, entre 2012 et 2021, 3,6 ha ont été consommés, soit une augmentation d'environ 8 %. Cette artificialisation est toutefois resserrée sur des espaces en continuité de l'urbanisation existante.

À retenir : Contexte géophysique

ENJEUX RELEVÉS

- La commune s'est artificialisée depuis 1970, mais le développement urbain est maîtrisé autour du bourg et de La Roche.

6.2. Paysage et patrimoine bâti

6.2.1. Un paysage marqué par le relief

D'après les 7 familles de paysages du département de l'Isère, la commune s'inscrit dans la famille des paysages « ruraux-patrimoniaux ». La commune située en fond de vallée est entourée par un coteau boisé au nord et un coteau plus agricole au sud.

Les trois principales sous-entités paysagères découlent de cette organisation :

Le coteau Corézin

Cette unité paysagère correspond à un paysage très boisé, et très accidenté avec une pente pouvant atteindre 56 %. C'est un paysage qui n'est pas urbanisé et dont seuls les pieds moins accidentés sont exploités pour l'agriculture. Le bois qui couvre le coteau est visible depuis n'importe où dans la commune et joue un rôle important dans l'identité paysagère de Saint-Bueil.



Photo du coteau Corézin (photo CDHU)

Le versant sud

Cette unité paysagère correspond à la fois à un paysage boisé avec une partie du bois de Bellegarde qui couvre une colline pentue et des espaces agricoles. Ce paysage est ponté de hameau et d'écartes agricoles (le Donnat, le Perrier, le Catineau et le Satre).



Photo du versant sud (photo CDHU)

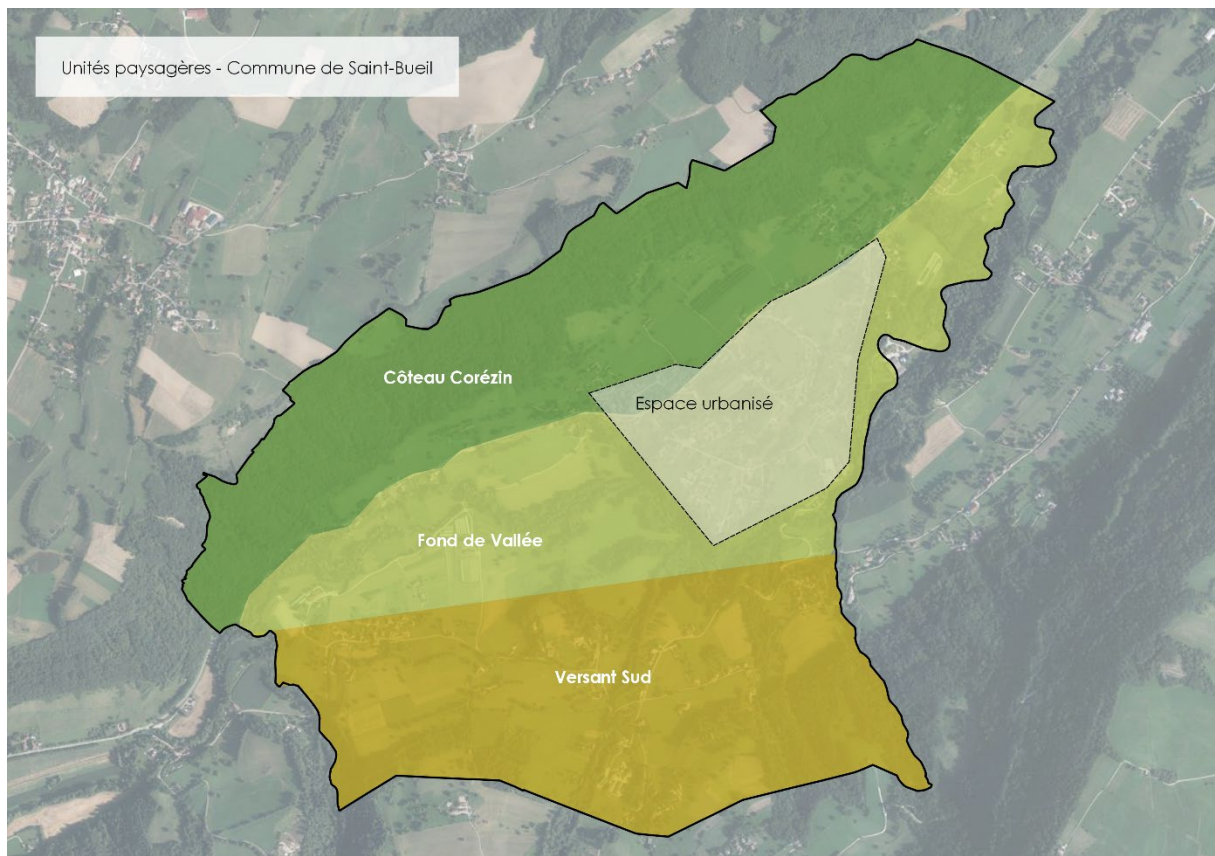
Le fond de vallée

Cette unité paysagère correspond au creux de la vallée dans lequel coule la rivière de l'Ainan. Au nord, une vue sur le massif de la Chartreuse (Mont du Chat) se dégage et au sud on peut apercevoir le Vercors.

Ce paysage est principalement constitué de champs et de bâtiments agricoles, la principale zone urbanisée se trouve entre ce fond de vallée et le coteau Corézin.



Photo du fond de vallée (photo CDHU)



Réalisation CDHU 2022

6.2.2. La protection

Le paysage de la commune n'est concerné par aucune protection

6.2.3. Les sites archéologiques

Aucun site d'archéologie préventive n'est répertorié sur la commune

À retenir : Paysage et patrimoine bâti ENJEUX RELEVÉS

- Un paysage marqué par les espaces boisés et agricoles, mais peu reconnus.

6.3. Ressources naturelles

6.3.1. Les directives, lois et schéma visant à préserver l'eau

La **Directive Cadre Européenne sur l'Eau** de 2000, transposée en droit français par la loi du 21 avril 2004, confirme et renforce les principes de gestion de l'eau en France définis par les lois de 1964 et de 1992. La gestion par bassin versant (unité hydrographique naturelle), la mise en place d'un document de planification (le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE)), le principe de gestion équilibrée pour satisfaire tous les usages, la prise en compte des milieux aquatiques, la participation des acteurs de l'eau à la gestion sont autant de principes développés par la directive.

La **Loi sur l'Eau et les Milieux Aquatiques (LEMA)** du 30 décembre 2006 a rénové le cadre global défini par les lois de l'eau du 16 décembre 1964 et du 3 janvier 1992, qui avaient bâti les fondements de la politique française de l'eau : instances de bassin, redevances, agences de l'eau. Les nouvelles orientations qu'apporte la LEMA sont :

- De se donner les outils en vue d'atteindre l'objectif de « bon état » des eaux fixé par la DCE ;
- D'améliorer le service public de l'eau et de l'assainissement : accès à l'eau pour tous avec une gestion plus transparente ;
- De moderniser l'organisation de la pêche en eau douce.

Saint-Bueil est incluse dans le périmètre du **Schéma Directeur d'Aménagement de la Gestion des Eaux (SDAGE)** du bassin Rhône Méditerranée approuvé en 2009. Les orientations prises aux échelons inférieurs doivent être compatibles avec ce document.

Le SDAGE décline 8 objectifs principaux :

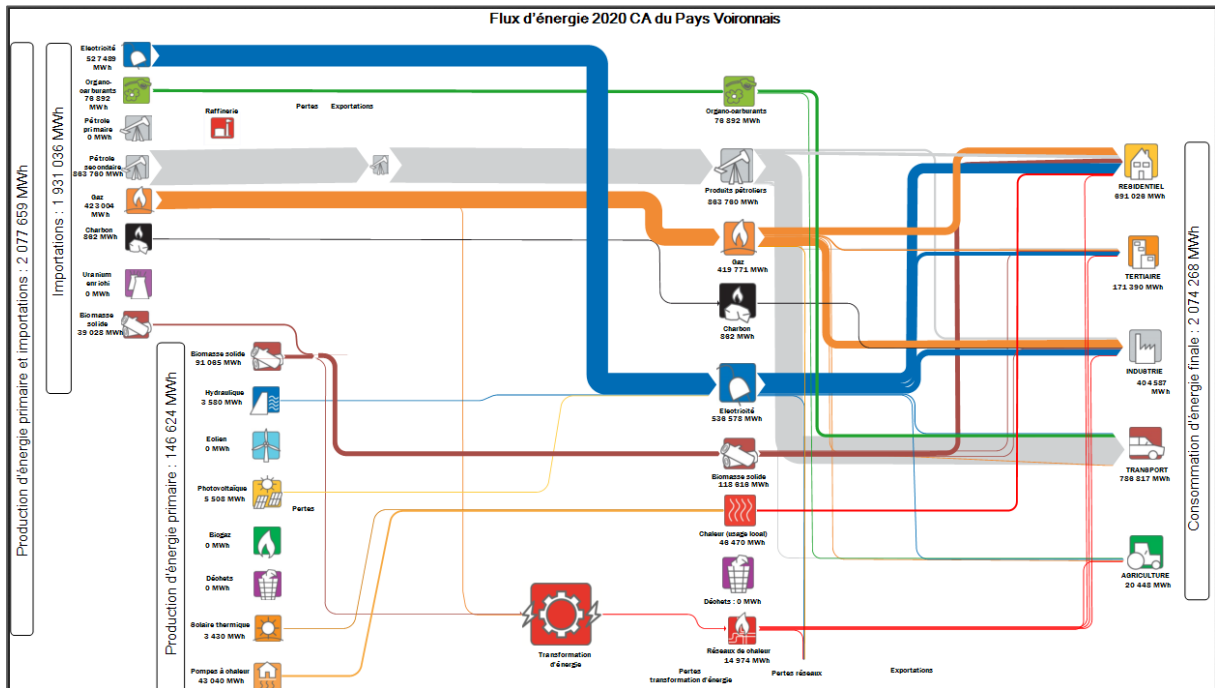
1. « Privilégier la prévention et les interventions à la source pour plus d'efficacité. »
2. « Concrétiser la mise en œuvre du principe de non dégradation des milieux aquatiques. »
3. « Intégrer les dimensions sociales et économiques dans la mise en œuvre des objectifs environnementaux. »
4. « Organiser la synergie des acteurs pour la mise en œuvre de véritables projets territoriaux de développement durable. »
5. « Lutter contre les pollutions, en mettant la priorité sur les pollutions par les substances dangereuses et la protection de la santé. »
6. « Préserver et redévelopper les fonctionnalités naturelles des bassins et des milieux aquatiques. »
7. « Atteindre l'équilibre quantitatif en améliorant le partage de la ressource en eau et en anticipant l'avenir. »
8. « Gérer les risques d'inondations en tenant compte du fonctionnement naturel des cours d'eau. »

D'après le SDAGE 2022-2027, l'état écologique de l'Ainan est moyen tandis que l'état chimique est bon.

6.3.2. Les ressources énergétiques

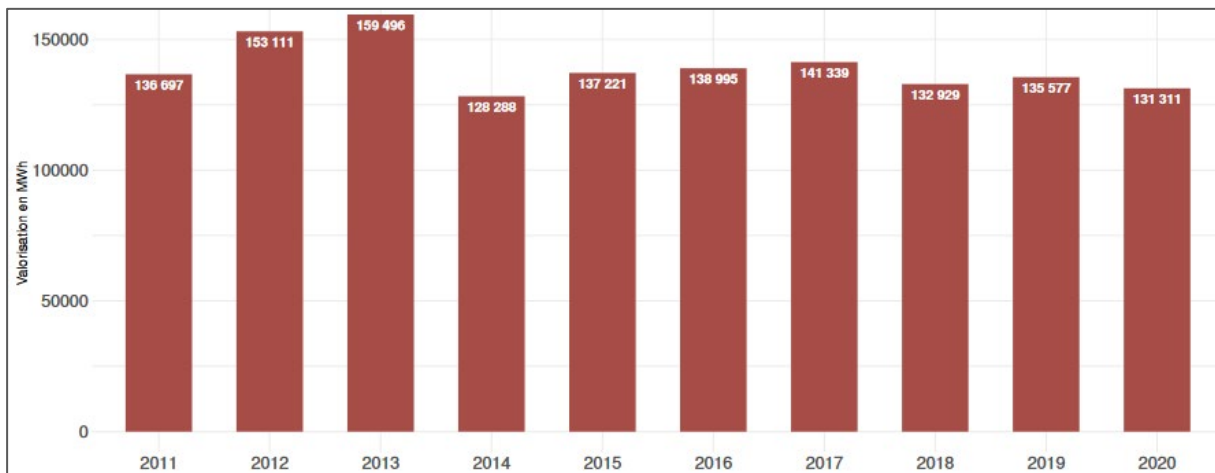
La CA du Pays Voironnais est dépendante des importations d'énergie, notamment de l'électricité, pour un usage résidentiel, tertiaire et industriel et des produits pétroliers pour les transports et du gaz pour un usage résidentiel, industriel et dans une moindre mesure tertiaire.

La biomasse (bois) constitue la principale ressource énergétique naturelle produite sur le territoire et est principalement destinée à un usage résidentiel.

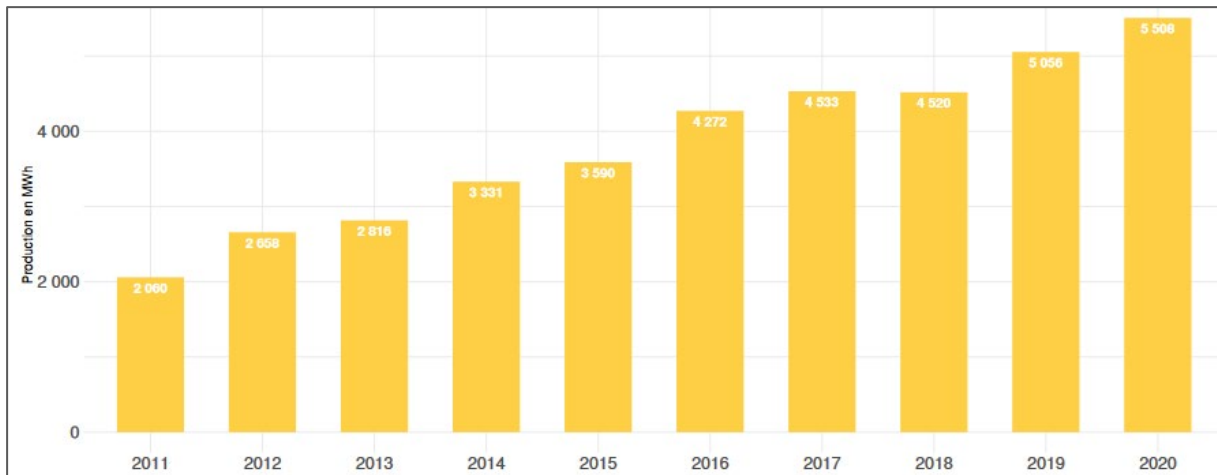


Profil de la CAPV (source : Observatoire Régional du Climat de l’Air et de l’Énergie (ORCAE), 2020)

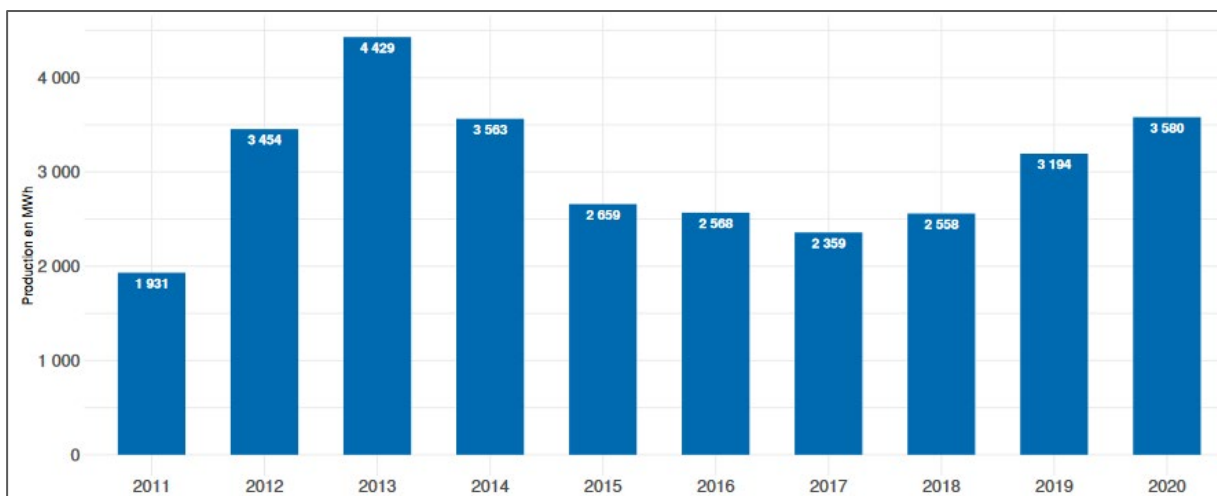
Concernant les énergies renouvelables, on observe une stagnation de la production de biomasse au profit d'une augmentation importante des énergies photovoltaïques (5 508 MWh en 2020) et hydrauliques (3 580 MWh en 2020) sur le territoire. Cependant en volume la biomasse reste de loin la première énergie générée sur le territoire (131 000 MWh).



Production d'énergie liée à la biomasse sur la CAPV (source : ORCAE, 2020)

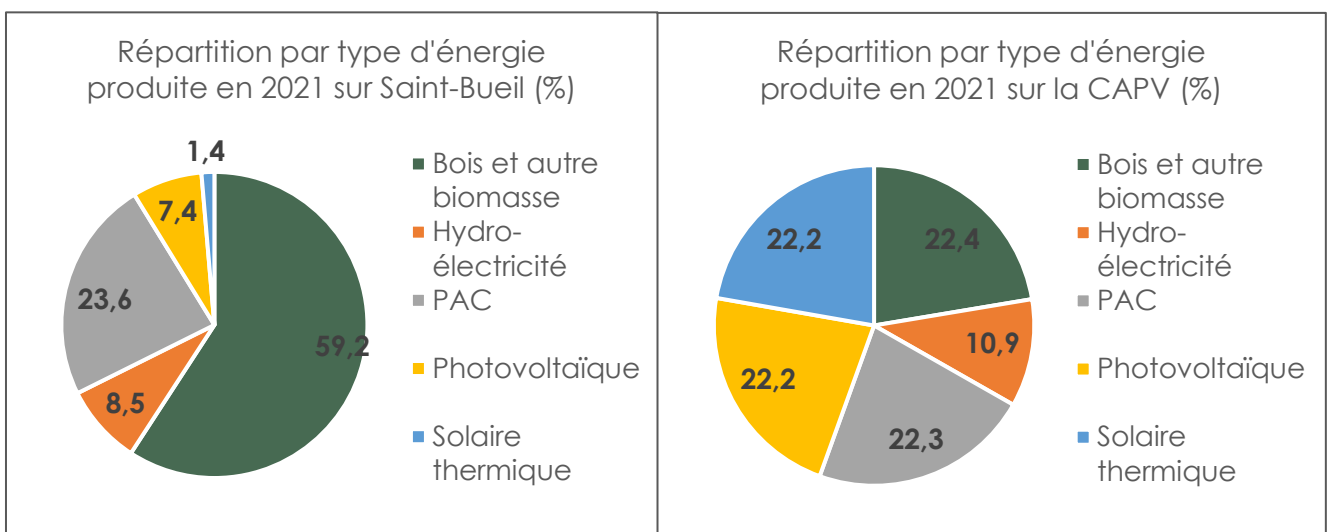


Production d'énergie liée au photovoltaïque sur la CAPV (source : ORCAE, 2020)



Production d'énergie liée à l'hydroélectricité sur la CAPV (source : ORCAE, 2020)

La biomasse représente une part très importante de l'énergie produite sur la commune en adéquation avec l'important couvert forestier du territoire. Les Pompes à Chaleur (PAC) représentent également une part importante de l'énergie produite. La présence de panneaux solaires sur une friche industrielle et d'une conduite forcée alimentée par l'Ainan permet une production réduite, mais significative de ce type d'énergie.



La consommation d'énergie sur la commune de Saint-Bueil est de 17,17 GWh en 2021. Soit une consommation par habitant d'environ 24 MWh par an.

À retenir : Ressources naturelles ENJEUX RELEVÉS

- Une qualité écologique des eaux à améliorer.
- Une biomasse et un potentiel photovoltaïque et hydroélectrique bien mobilisé pour la production d'énergie locale.

6.4. Biodiversité et milieux naturels

6.4.1. Les zones d'inventaires

Inventaires ZNIEFF

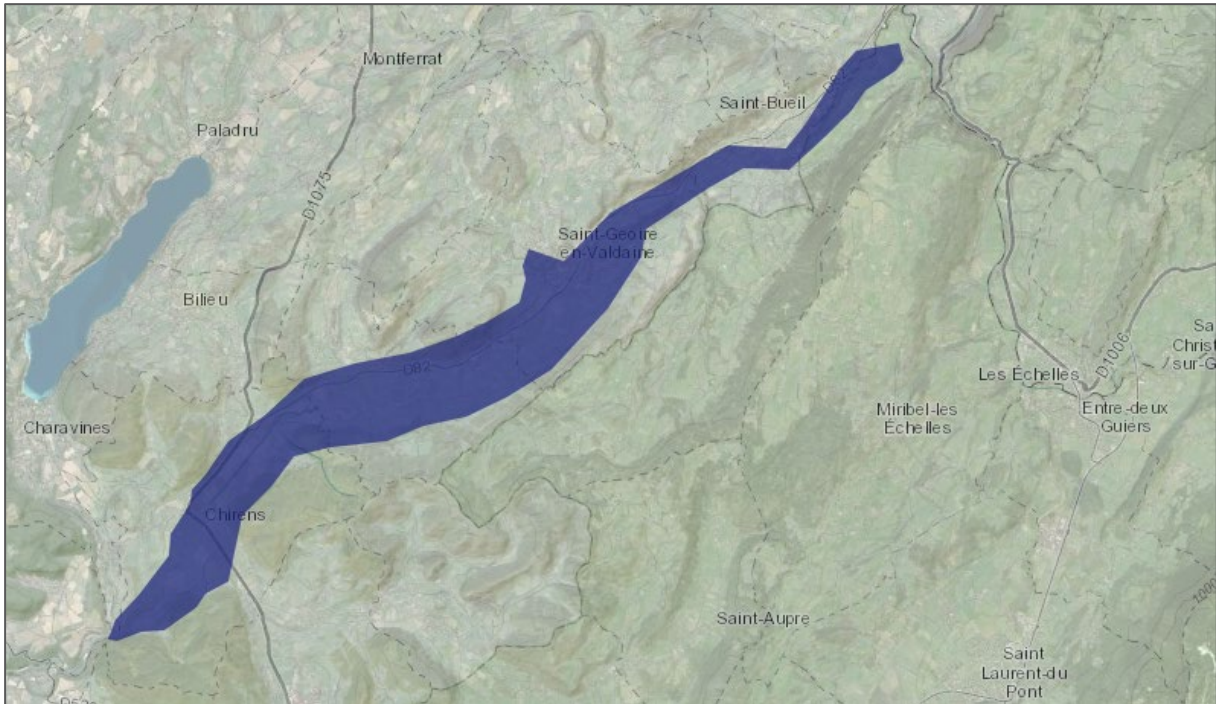
En 1982, le ministère chargé de l'environnement, en collaboration avec le Muséum national d'histoire naturelle, a initié l'inventaire des Zones Naturelles d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF). Il recense des espaces particulièrement intéressants en raison de l'équilibre ou de la richesse des écosystèmes qui le constituent, de la présence d'espèces végétales ou animales rares et menacées. Il existe deux typologies au sein de cet inventaire :

- ZNIEFF de type I : secteur d'une superficie relativement limitée, caractérisé par la présence d'espèces et de milieux rares et/ou remarquables et spécifiques du patrimoine naturel national ou régional, relativement sensible à toute modification ;
- ZNIEFF de type II : ensembles naturels plus larges, riches, peu modifiés et ayant des caractéristiques attrayantes et favorables pour la faune et la flore. L'enjeu est de préserver les grands équilibres écologiques qui caractérisent ces zones. Il convient également de s'assurer qu'aucune espèce protégée n'est susceptible d'être détruite par les aménagements envisagés.

Le territoire communal est concerné par une ZNIEFF de type II : la ZNIEFF du Val d'Ainan.

L'intérêt écologique de la zone est établi au regard de sa fonction de zone humide et de régulation hydraulique. Des espèces telles que les loutres, qui peuvent s'y reproduire et s'y nourrir, en ce sens, la zone à un intérêt fonctionnel. Elle présente également un intérêt fonctionnel d'auto-épuration, d'expansion naturelle des crues, de ralentissement du ruissellement et de soutien naturel d'étiage.

De plus, la zone présente un caractère paysager et géomorphologique en raison de sa position dans les Alpes.

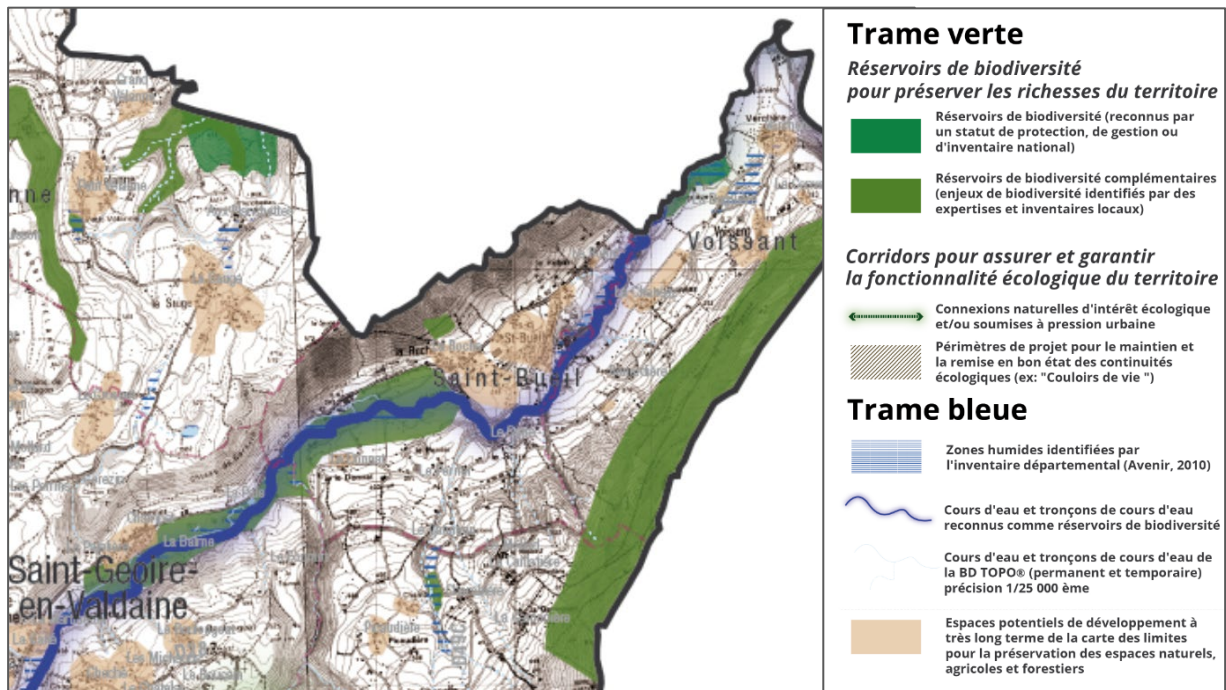


Localisation de la ZNIEFF de type II Val d'Ainan (source : INPN)

6.4.2. La trame Verte et Bleue

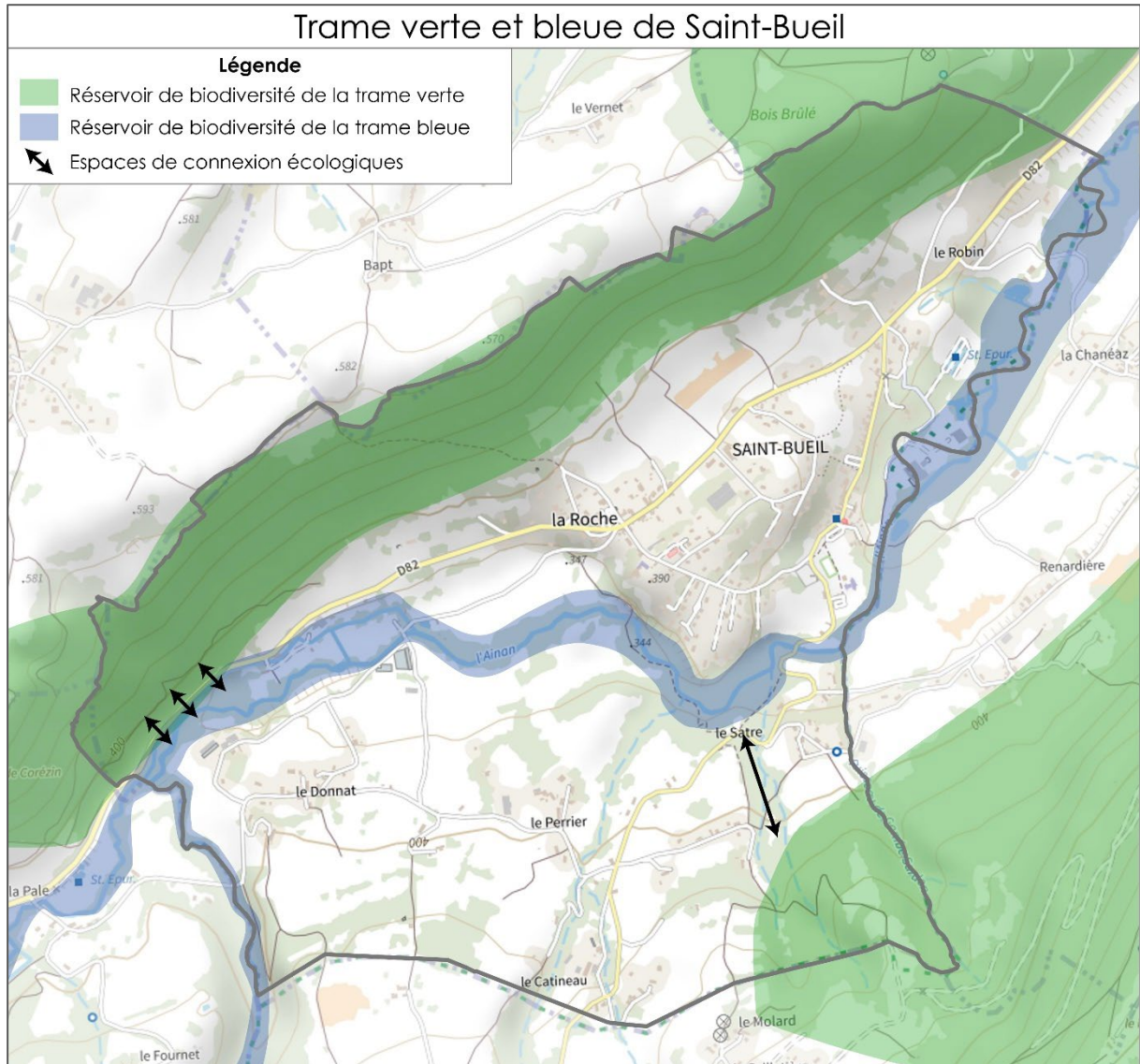
La Trame Verte et Bleue identifiée par le SCoT identifie l'Ainan et l'ouest du fond de vallée. Cet espace se superpose à la ZNIEFF de type II du Val d'Ainan.

Il faut toutefois noter l'absence de connexion identifiée entre cette zone et le bois de Bellegarde ainsi que la non-représentation du boisement du coteau Corézin.



Trame Verte et Bleue de Saint-Bueil (source : SCoT de la Grande Région de Grenoble 2018)
L'analyse plus fine de la trame verte et bleue de Saint-Bueil montre la présence de deux secteurs d'interconnexion de la trame. Ces espaces ne sont pas soumis à une pression

foncière, mais il est à noter que l'interconnexion située à l'ouest de la commune se situe à proximité de la RD 82 et peut engendrer des difficultés pour les espèces se déplaçant d'une trame à l'autre. La trame bleue est également perturbée au niveau de l'ancienne imprimerie par un développement invasif de renouée du Japon qui concurrence les espèces végétales locales et déstabilise les écosystèmes de cet espace.



À retenir : Biodiversité et milieux naturels

ENJEUX RELEVÉS

- La présence de zone d'intérêt faunistique et floristique avec une ZNIEFF de type II identifiée également par le SCoT.
- Une trame verte et bleue riche, mais subissant de faible perturbation qu'il ne faut toutefois pas négliger.
- Des outils de protection limités malgré un patrimoine naturel riche et une biodiversité importante.

6.5. Pollutions et nuisances

6.5.1. Eaux usées

La commune est dotée d'une station de traitement des eaux usées qui a été inaugurée en juin 2018. Grâce à la propriété filtrante des roseaux, les eaux usées sont traitées et réinjectées dans l'environnement sans engendrer de pollution.

La station d'épuration permet le traitement des eaux usées de Saint-Bueil ainsi que de Voissant. Cette station, d'une capacité de traitement de l'usage en eaux de 800 équivalents habitant, est reliée par 8 kilomètres de canalisations et trois postes de refoulement. Elle a été réalisée en partenariat avec la CA du Pays Voironnais, dans le cadre du Schéma Directeur d'Assainissement, mis en place en 2005, couvrant l'ensemble des communes de l'intercommunalité et visant l'amélioration de la qualité des eaux.



Photo de la station d'épuration (photo CDHU)

6.5.2. Qualité de l'air

La législation française sur la présence des polluants dans l'atmosphère repose essentiellement sur la loi n° 96-1236 du 30 décembre 1996 sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie (LAURE). Reconnaisant le droit à chacun de respirer un air qui ne nuit pas à sa santé, elle prévoit la mise en place de :

- dispositifs de surveillance et d'information ;
- plans régionaux pour la qualité de l'air ;
- plans de protection de l'atmosphère obligatoires pour les agglomérations de plus de 250 000 habitants ;
- plans de déplacements urbains obligatoires pour les agglomérations de plus de 100 000 habitants ;
- mesures d'urgence : à appliquer en cas de dépassement de seuils d'alerte (pics de pollution).

Dispositif de surveillance

La qualité de l'air de la région Auvergne-Rhône-Alpes est suivie par Atmo Auvergne-Rhône-Alpes, qui est une association mettant en œuvre une stratégie de surveillance et de communication sur la qualité de l'air. Le réseau permettant le suivi de la qualité de l'air dans l'Isère comprend les stations de Vienne, Grenoble et La Tour-du-Pin, la plus proche de Saint-Bueil.

Dans l'Isère, les conditions climatiques et surtout les activités humaines sont à l'origine d'une qualité de l'air moyenne. La qualité de l'air est notamment dégradée par les émissions des secteurs industrie, énergie et gestion des déchets qui constituent près de 40 % des gaz à effet de serre (GES) émis sur ce territoire fort d'un tissu industriel dense. L'éloignement de Saint-Bueil de ces secteurs induit une moindre influence de cette pollution. Qui plus est, la présence d'une nature préservée et l'éloignement des grands centres urbains permettent à Saint-Bueil d'avoir une bonne qualité de l'air malgré des pics de pollutions possibles liés aux logements énergivores, à l'activité agricole.

6.5.3. Nuisances sonores

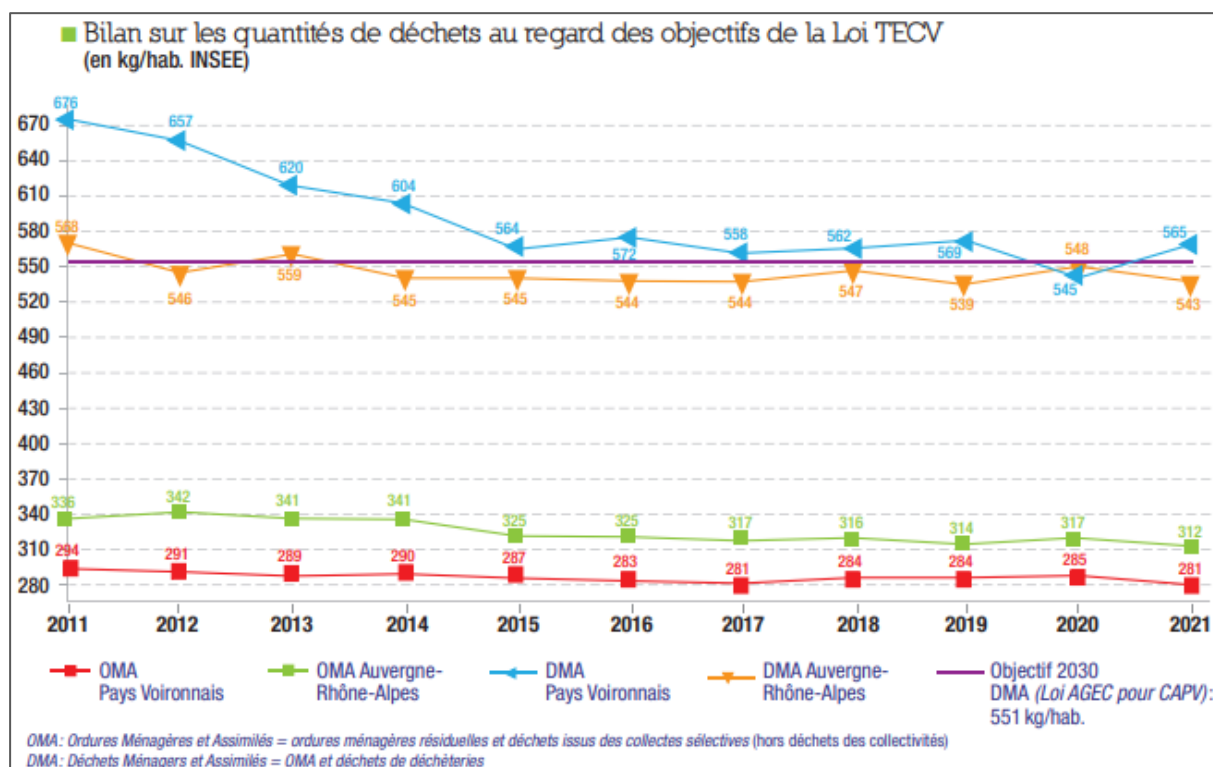
Le bruit est perçu comme la principale nuisance de leur environnement pour près de 40 % des Français. La sensibilité à cette pollution apparaît comme très subjective, elle peut cependant avoir des conséquences graves sur la santé humaine (troubles du sommeil, stress...). Il est donc important de prendre en compte les nuisances sonores dans les politiques d'aménagement.

La seule infrastructure pouvant être à l'origine de nuisances sonores est la RD 82, mais le trafic y reste limité et cet axe n'est pas repéré par la carte de bruit stratégiques des grandes infrastructures de transports terrestres routières et ferroviaires de l'Isère.

6.5.4. Les déchets

La compétence de collecte est une compétence de la CA du Pays Voironnais. Elle établit un bilan annuel à l'échelle du territoire intercommunale qui permet de mieux mesurer le contexte global, mais pas la déclinaison à l'échelle communale.

Ce bilan montre un certain équilibre de la quantité de déchets collectés après une forte baisse de 2011 à 2015. Cette évolution a permis de se rapprocher de l'objectif fixé à horizon 2030 sans pour autant l'atteindre. Entre 2019 et 2021, la quantité collectée semble toutefois avoir diminué et la poursuite de cette décroissance permettrait d'atteindre l'objectif fixé de 551 kg/hab.



Source : CA du Pays Voironnais

6.5.5. Le site pollué « MIVA » 38SISOI708

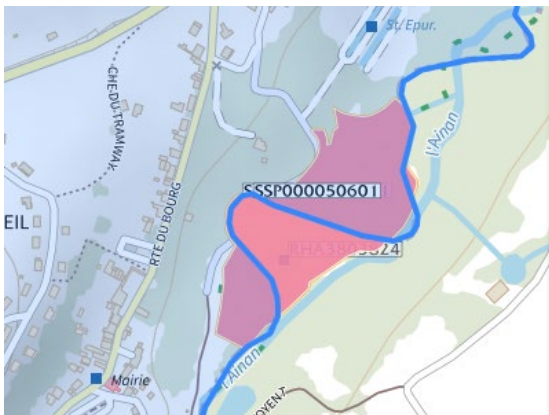
Un **Secteur d'Information sur les Sols (SIS)** est présent sur la commune. Il concerne le site MIVA (38SISOI708) qui s'étend également sur la commune de Voissant. Ce secteur signifie que le site est pollué et qu'il présente un danger potentiel notamment en cas de changement d'usage. Ce site a fait l'objet d'une étude de sols qui a démontré la présence de polluants.

Aujourd'hui occupé par une association équine ainsi que par une microstation hydroélectrique, l'espace est classé comme un site « **pollué ou potentiellement pollué appelant une action des pouvoirs publics à titre préventif ou curatif** » et est identifié comme une « Installation industrielle ».

Si ce site fait l'objet d'une acquisition, l'acquéreur doit être informé au préalable du classement du site en SIS et peut demander que la réhabilitation du terrain soit faite aux frais du vendeur.

Si le site fait l'objet d'une demande de permis de construire, le maître d'ouvrage doit nécessairement fournir une étude des sols du site et prendre en compte la pollution de celui-ci pour que le permis soit accordé.

Si une demande de permis de construire ou d'aménager est faite auprès de la mairie, celle-ci doit vérifier la prise en compte de la pollution par le porteur de projet au travers d'une étude de sols par un bureau certifié dans le domaine des sols et sites pollués, sans cela le dossier sera jugé incomplet.



Source : Secteur d'Information sur les Sols, Géorisques.gov ; photo CDHU

À retenir ENJEUX RELEVÉS

- Une commune plutôt épargnée par les pollutions et les nuisances, mais un espace pollué à surveiller.

6.6. Risques majeurs

6.6.1. Les risques naturels et les événements passés

D'après le Dossier Départemental sur les Risques Majeurs (DDRM), la commune est concernée par 5 risques naturels :

- Le risque d'inondation ;
- Le risque de crue torrentielle ;
- Le risque de glissement de terrain ;
- Le risque sismique ;
- Le risque de feux de forêt.

Le **risque d'inondation** : la commune est identifiée par la préfecture comme pouvant faire l'objet d'inondation et de crues torrentielles avec une « étendu à faibles enjeux ou circonscrit, mais avec des enjeux fort ». Dans le cas de Saint-Bueil, le risque d'inondation ne concerne qu'une partie de la commune, mais le risque est à forts enjeux du fait de la présence de constructions dans le fond de vallée.

Le risque de **crues torrentielles** est existant sur la commune du fait de sa position en creux de vallée. Les pentes très raides qui bordent la commune peuvent favoriser un ruissellement très rapide des eaux de pluie qui peuvent engendrer des débits très importants par rapport à la capacité d'accueil de l'Ainan, entraînant ainsi une montée de son niveau.

Sur la commune, six sites pouvant faire l'objet d'un potentiel **glissement de terrain** sont identifiés : un au Donnat, un au Catineau, deux à la Roche, un au Robin et un Route de l'église. Les glissements de terrain se produisent lorsque le sol est saturé d'eau entraînant une porosité des sols qui peuvent se détacher sur des surfaces importantes, se déplaçant alors vers le bas.

Les constructions ne peuvent pas être autorisées dans les zones d'aléa faible « Glissement de terrain » (G1) :

- Si les eaux usées, pluviales et de drainage ne peuvent pas être évacuées au moyen d'un réseau étanche jusqu'à une zone hors aléa de glissement ;
- Si les eaux ne peuvent pas être rejetées dans un milieu naturel récepteur (cours d'eau ou plan d'eau) après avoir été collectées, traitées et acheminées par un dispositif pérenne et étanche de rétention, permettant de limiter le débit au niveau du point de rejet à ce qu'il ne représentait avant réalisation du projet.

De plus, toute la commune est soumise à des mouvements de terrain non localisés liés à l'aléa de retrait-gonflement des argiles, mais reste faible.

La commune est soumise à un **risque sismique**, elle se situe dans une zone de sismicité de type 4 (moyenne) avec un indice de sismicité forte. Le séisme est caractérisé par un hypocentre (le point d'où part la rupture et les ondes sismiques), un épïcêtre (point à la verticale de l'hypocentre sur la surface terrestre) et une magnitude (énergie libérée).

La commune est concernée par un aléa de **feu de forêt** modéré. Les feux de forêt se déclenchent généralement en plein été ou à la fin de l'hiver lorsque les végétaux sont desséchés. Trois éléments déclenchent un feu de forêt : une source de chaleur, un apport d'oxygène et un combustible. En fonction de la végétation et des conditions climatiques, il peut y avoir des feux de sol, des feux de surface et des feux de cimes. L'entretien de la végétation et le groupement de l'habitat limitent le risque encouru.



Source : page 63 DDRM 2020
Département de l'Isère.

6.6.2. Les risques technologiques et les événements passés

Aucune Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE) n'est identifiée sur la commune à l'exception des exploitations agricoles.

La commune ne se situe pas dans le périmètre Plan Particulier d'Intervention (PPI) d'une Installation Nucléaire de Base (INB)

La commune n'est pas soumise à un risque de rupture de barrage ni au risque de transport de matières dangereuses.

En revanche, un **Secteur d'Information sur les Sols** (SIS) est présent sur la commune, concernant le site MIVA (38SISO1708) comme évoqué plus haut.

Quatre secteurs sont identifiés comme des « Anciens sites industriels et activité de services ».

À retenir ENJEUX RELEVÉS

- La commune est soumise à de nombreux risques naturels et le développement urbain ne devra pas soumettre de nouvelles constructions à des aléas auxquels elles ne pourront pas résister.

7. JUSTIFICATIONS DU PROJET

7.1. Rappel sur la Carte communale

La Carte communale est un document d'urbanisme venant délimiter les secteurs constructibles, les secteurs constructibles réservés aux activités et les secteurs non constructibles à l'exception :

- De l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension des constructions existantes ;
- Des constructions et installations nécessaires :
 - o à des équipements collectifs ou à des services publics si elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
 - o à l'exploitation agricole ou forestière ;
 - o à la mise en valeur des ressources naturelles.

La carte communale peut également indiquer les secteurs dans lequel la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre n'est pas autorisée. La Carte communale de Saint-Bueil, ne possède aucun secteur de ce type.

7.2. Scénario d'évolution

Le scénario développé ci-dessous a pour but d'anticiper les besoins en matière de productions de logements d'ici à 2035 et d'esquisser une stratégie pour y répondre. Ce scénario s'appuie sur les évolutions observées sur les 5 à 10 années précédentes, les projections démographiques de l'INSEE à l'échelle régionale et les ambitions portées par les élus en cohérence avec les données et enjeux issus du diagnostic.

7.2.1. Anticiper le ralentissement de la croissance démographique

Entre 2008 et 2019, Saint-Bueil a connu une croissance démographique de 0,32 %/an, mais irrégulière avec 0,03 %/an entre 2008 et 2013 et 0,56 %/an entre 2013 et 2019. Ces irrégularités sont fréquentes dans les petites communes dont la faible taille des échantillons accentue la visibilité de la moindre évolution non significative. Les évolutions sur dix ans ont donc été privilégiées dans la construction du scénario.

L'objectif démographique de Saint-Bueil à horizon 2035 est une croissance de **0,16 %/an** soit un gain de **19 habitants** par rapport à 2019. Cet objectif de ralentissement permet d'intégrer le ralentissement de la croissance démographique attendue à l'échelle de la région Auvergne-Rhône-Alpes, passant de 0,68 %/an entre 1995 et 2018 à 0,25 %/an entre 2018 et 2050 (INSEE 2022, *D'ici 2070, un tiers des régions perdraient des habitants*). La commune bénéficie en effet d'un cadre de vie attractif lié à la proximité d'une nature préservée, mais est pénalisée par un certain éloignement des emplois, des services et commerces.

7.2.2. Un desserrement des ménages qui se poursuit

Malgré une croissance démographique souvent synonyme d'une taille des ménages qui reste importante, le desserrement des ménages est un phénomène marqué sur la commune avec une taille moyenne des ménages de 2,34 personnes par ménage en 2019 contre 2,54 en 2008. Malgré la volonté des élus d'attirer des familles, le desserrement

des ménages est un phénomène national inévitable. La volonté des élus de rester attractif pour les familles malgré un ralentissement de la croissance démographique permet de viser un ralentissement du desserrement des ménages permettant d'atteindre **2,2 personnes par ménages** en 2035.

7.2.3. Une croissance du nombre de ménages

La croissance démographique associée au desserrement des ménages implique une croissance du nombre de ménages sur la commune de 309 en 2019 à 338 en 2035 (**+28 ménages**) soit **0,43 %/an**. Cette dynamique constitue un ralentissement de la croissance par rapport à la période 2008-2019 qui a connu une augmentation du nombre de ménages de 1,61 %/an.

7.2.4. Un nombre de résidences secondaires stables

La part des résidences secondaires dans le parc de logements apparaît beaucoup plus élevée que la moyenne intercommunale (13 % contre 3 %). Cet écart est toutefois moindre par rapport à la moyenne départementale (8 %). Au vu de l'identité rurale, ce taux apparaît comme raisonnable et les écarts avec les contextes intercommunal et départemental sont liés à l'influence des communes urbaines et périurbaines de ces territoires.

Les élus portent donc comme ambition de maintenir le nombre de résidences secondaires à horizon 2035. Ces 50 résidences secondaires ne représenteront alors que 12,4 % du parc de logement grâce à la croissance du parc.

7.2.5. Une vacance nécessaire au renouvellement du parc

Le taux de vacance des logements de Saint-Bueil est plutôt faible (6,4 % du parc en 2019). Une vacance est équilibrée lorsqu'elle oscille entre 6 et 8 %, car elle témoigne d'un rythme de mutation des propriétés fluide. Au-delà de 8 %, la vacance devient problématique, car elle peut devenir visible et dégrader la qualité visuelle des espaces bâtis. En dessous de 6 %, le marché immobilier apparaît tendu avec un déficit de l'offre.

L'ambition des élus de Saint-Bueil est de maintenir **équilibré le nombre de logements vacants** à horizon 2035.

7.2.6. Une production mesurée de logements

L'augmentation de 28 ménages sans remobilisation de résidences secondaires implique la nécessité de produire **28 logements** à horizon 2035.

7.2.7. Une densité de logements ambitieuse et compatible avec le contexte rural

Les élus ont décidé en cohérence avec le SCoT de la Région Grenobloise de viser une densité de construction de **15 logements par hectare**, soit en moyenne 667 m² par logement. Le SCoT vise 700 m² par logement individuel isolé et 350 m² par logement individuel groupé, intermédiaire et collectif. L'identité rurale de Saint-Bueil est synonyme d'une production essentiellement de type individuel isolé. Malgré la volonté de diversifier les formes bâties, les élus visent une densité permettant de produire des biens attractifs

pour les familles. Qui plus est, la moyenne des terrains bâtis entre 2012 et 2021 était de 1 200 m² par logement.

Le besoin en **foncier à bâtir est donc de 1,9 ha.**

7.2.8. Un besoin limité pour la voirie et les espaces publics

L'identité rurale permet de viser une urbanisation nécessitant une production limitée d'espace public et de voirie. Les élus visent donc un besoin de 5 % du foncier pour ces espaces.

Le besoin **foncier net s'élève donc à 2 ha.** Il s'agit de la consommation nécessaire pour répondre au besoin en logement sur la commune lié au desserrement des ménages et à l'accroissement de la population.

7.2.9. Une rétention foncière inévitable

La rétention foncière est un phénomène particulièrement important dans les communes rurales qui rend difficile la mobilisation du foncier constructible. La mise en œuvre de la carte communale permet toutefois de rendre plus claires la constructibilité et l'inconstructibilité des terrains et permet donc aux élus de viser une rétention relativement mesurée. Celle-ci a donc été fixée à **30 % du potentiel constructible.**

Ainsi le besoin foncier brut pour répondre aux besoins en logements neufs à horizon 2035 est de **2,8 ha.**

7.2.10. Bilan du scénario




Scénario			
Besoins endogènes	Facteur n°1 - desserrement des ménages		
	A	Nombre d'habitants en 2019	724
	B	Nombre d'habitants en 2035	743
	C	Taille des ménages 2019	2.34
	D	Taille des ménages en 2035	2.2
	E	Nombre de logements nécessaires en 2019 : A/C	309
	F	Nombre de logements nécessaires en 2035 : A/D	329
	G	Nombre de logements nécessaires pour répondre au desserrement des ménages : F - E	20
	Facteur n°2 - Variation du nombre de résidences secondaires et logements vacants		
	H	Nombre de logements vacants en 2019	23
	I	Nombre de logements vacants en 2035	23
	K	Nombre de résidences secondaires en 2019	50
	L	Nombre de résidences secondaires en 2035	50
	M	Variation du nombre de logements vacants : I - H	0
N	Variation du nombre de résidences secondaires : L - K	0	
Besoins endogènes	Facteur n°3 - Renouvellement du parc existant		
	O	Parc total	360
	Q	Besoins générés par la vie du parc hors construction neuve	0
Besoins exogènes	Facteur n°4 - Effet démographique		
	R	Nombre d'habitants supplémentaires en 2035 : B - A	19
	S	Nombre de logements nécessaires pour répondre aux besoins de nouveaux habitants : R / D	9
Traduction foncière			
	R	Besoin en constructions neuves : G + M + N - Q + S	28
	S	Objectif de densité (nombre de logements/hectare)	10
	T	Besoin en foncier net (hectares) : R / S	2.83
	U	Voiries et espaces publics (%)	0
V	Besoin en foncier brut (hectares) : T*100 / (100 - U)	2.84	

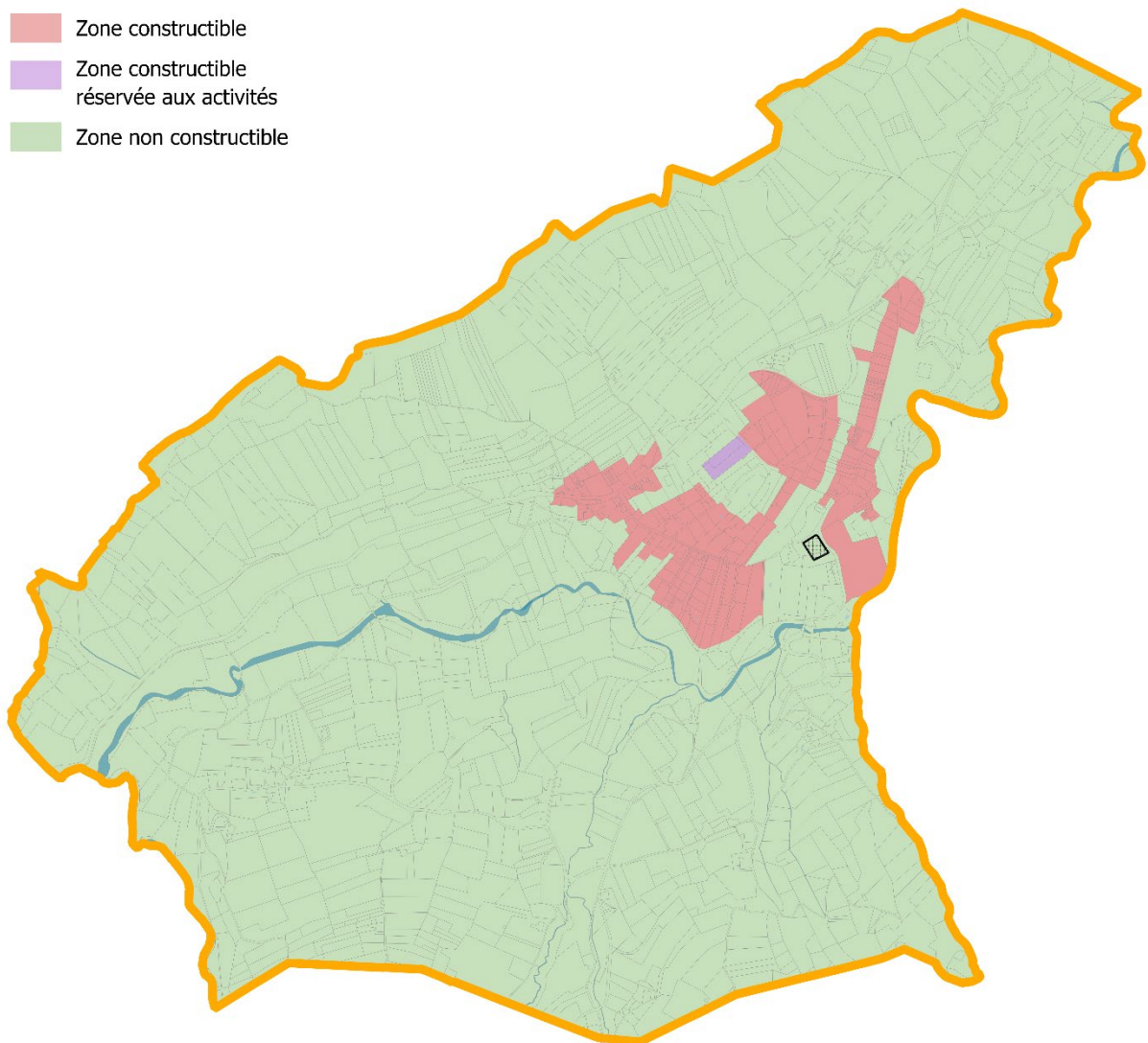
7.3. Présentation du zonage

Le zonage de la Carte communale s'appuie sur les espaces urbanisés existants, les secteurs exposés aux risques naturels, les enjeux de préservation paysagère et les projets des élus de mobiliser certains secteurs.

Ainsi, la zone constructible est concentrée sur les secteurs de La Roche, les Étepes, le Mollard rond et le bourg qui forment une unité urbaine continue suite au développement pavillonnaire des années 60 à aujourd'hui. Ainsi le développement urbain se fera en continuité de l'existant.

SECTEURS

-  Zone constructible
-  Zone constructible réservée aux activités
-  Zone non constructible



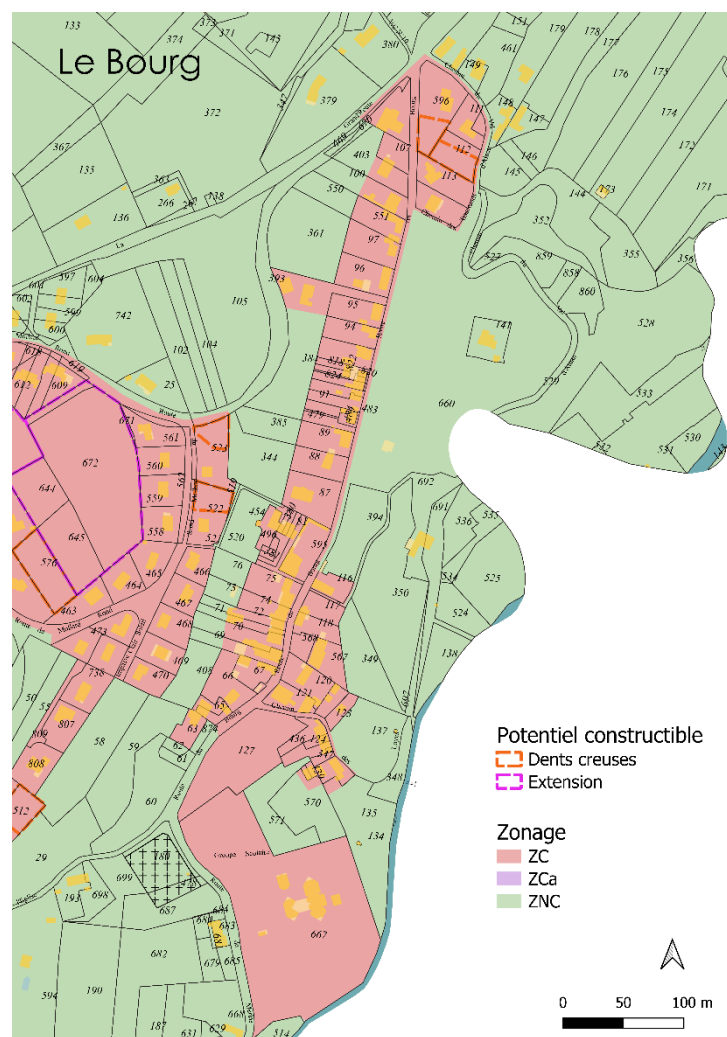
Plan de zonage de Saint-Bueil

7.4. Justification du zonage

7.4.1. Zonage du bourg

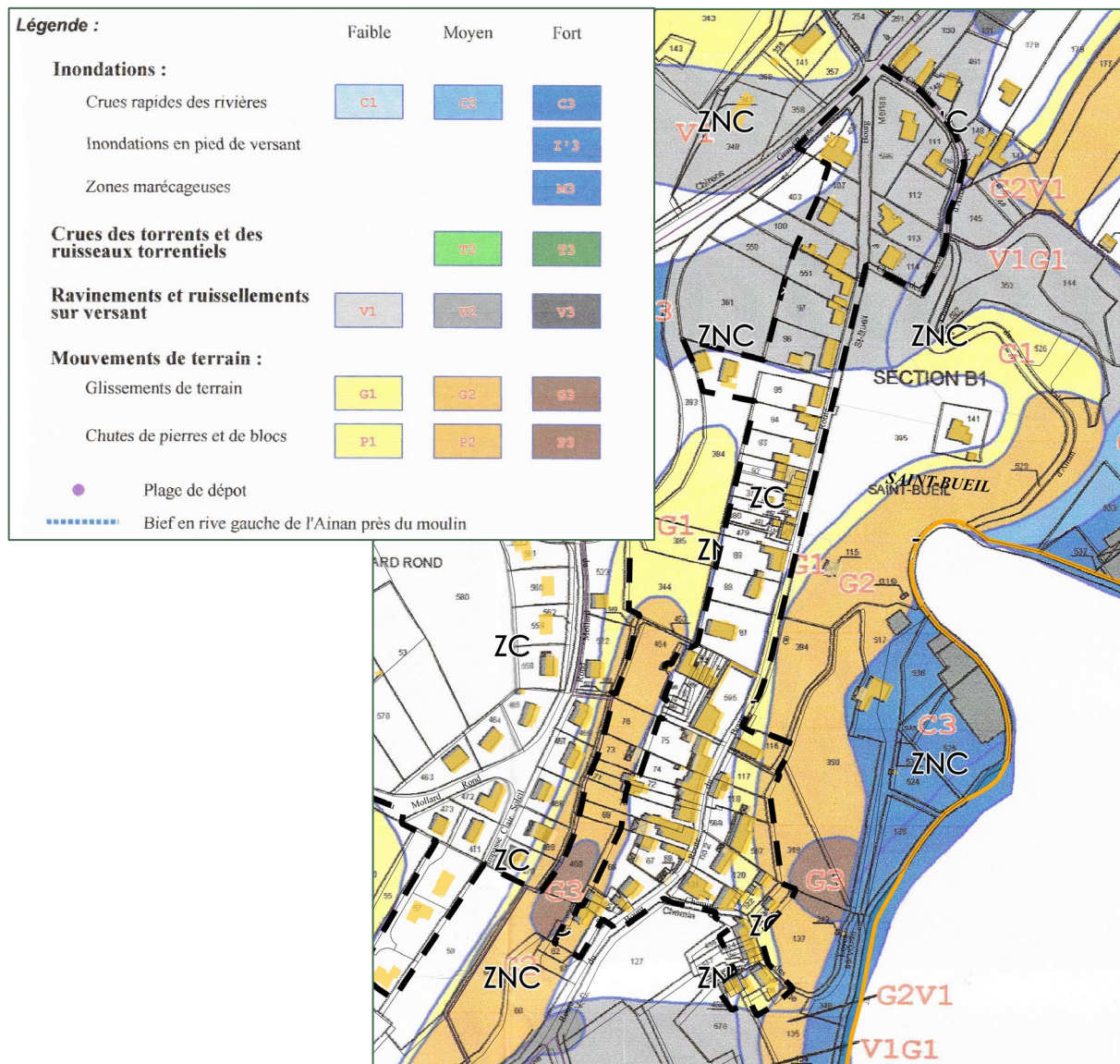
Le bourg de Saint-Bueil s'étend dans la longueur le long de la RD 49C. Il constitue un espace urbanisé important, à l'échelle de la commune, qui comprend la mairie et un alignement des maisons de village en front bâti ainsi que des pavillons et grandes maisons aux caractéristiques architecturales intéressantes. Sur cette unité urbaine, seuls deux espaces ont été repérés pour le développement de l'habitat sur une surface de 1 256 m².

Ce sont des parcelles au sein de l'enveloppe urbaine, qui constituent des dents creuses, ce sont donc des espaces qu'il est intéressant de privilégier à des fins de constructions.



Au sud, les fonds de parcelles suffisamment accessibles pour y accueillir une division foncière mais concernés par un aléa glissements de terrain moyens ont été classés en zone non constructible pour éviter l'augmentation des conséquences des événements naturels.

La commune est entièrement concernée par un aléa séisme moyen qui n'a donc pas influencé le zonage.



Superposition du zonage et de la carte des aléas

Par ailleurs, les deux tenements les plus au sud du secteur (parcelle 127 et 667), construits qu'en partie et ne présentant pas une continuité bâtie comparable au reste de la zone constructible, accueillent néanmoins des équipements publics (groupe scolaire, parkings, toilettes publiques) et sont propriété de la commune.



Groupement scolaire au sud de la zone constructible du bourg – Google street view 2025



Vue sur les parcelles au sud de la constructible du bourg – Cdh 2025

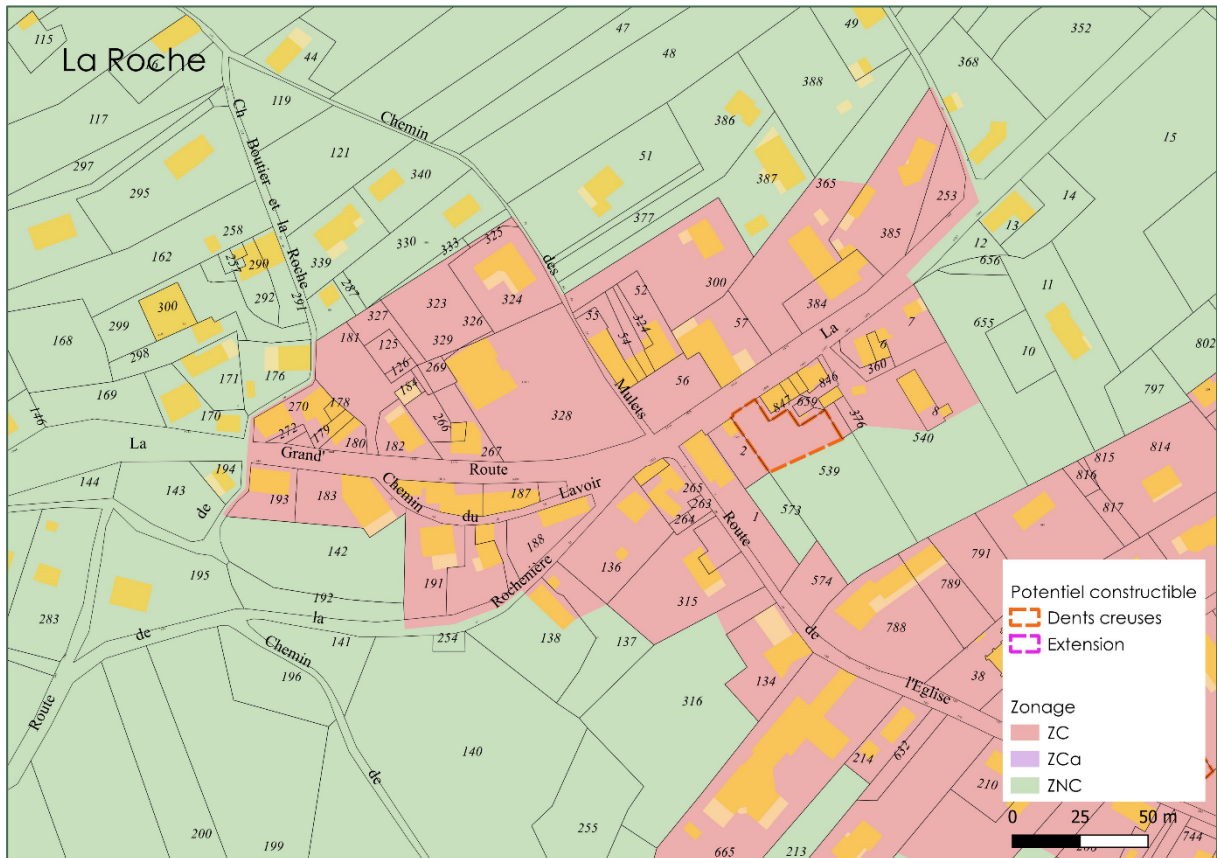
Cet espace déjà considéré comme artificialisé, au regard de la présence de parking bitumé et de conséquentes constructions à vocation d'équipements publics, n'impliquera pas, en cas de constructions supplémentaires, d'artificialisation d'ENAF à ce jour comptabilisable dans le cadre du ZAN.

Pour autant l'espace végétalisé, bien qu'inclus dans le zonage constructible, n'aura pas vocation à disparaître, mais bien d'assurer une cohérence harmonieuse entre les différents équipements du secteur tout en permettant ponctuellement le développement de constructions d'intérêt communal.

L'ambition de la commune n'est pas une densification de la parcelle, mais une conservation de sa vocation actuelle (espace végétalisé public et équipements publics), avec une optimisation de ce tènement au profit du fonctionnement de la commune, par la création d'un bâtiment technique.

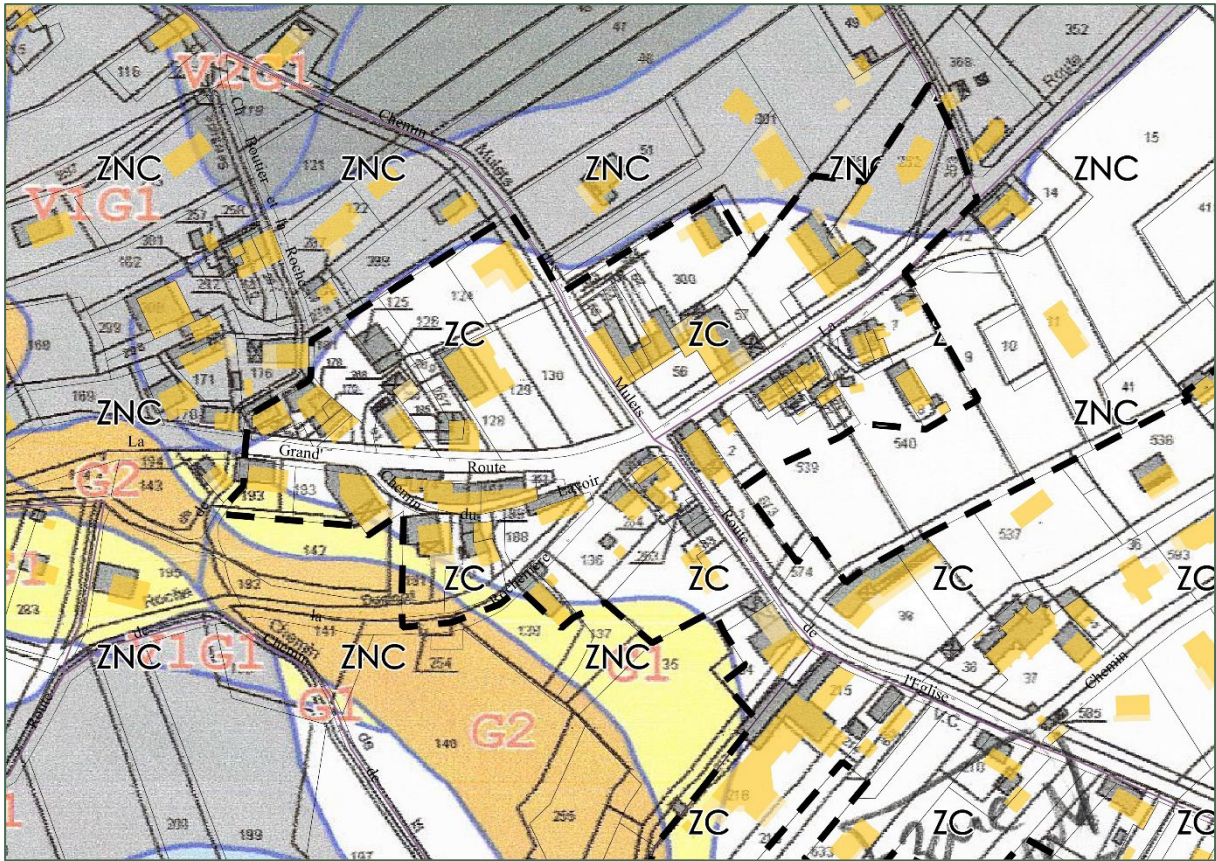
7.4.2. Zonage La Roche

La Roche est un hameau en continuité de l'enveloppe urbaine principale qui s'étend dans la longueur le long de la RD 82. Ce hameau constitue un espace urbanisé important, à l'échelle de la commune, puisqu'il est traversé par la RD 82 l'axe principal traversant le territoire. Cet espace regroupe plusieurs commerces ainsi que la salle des fêtes, un arrêt de bus et une place. Sur cette unité urbaine, un seul espace a été repéré pour le développement de l'habitat sur une surface de 552 m². Il s'agit d'une dent creuse dont l'accès se fait depuis la RD 82.



Zonage de la Roche

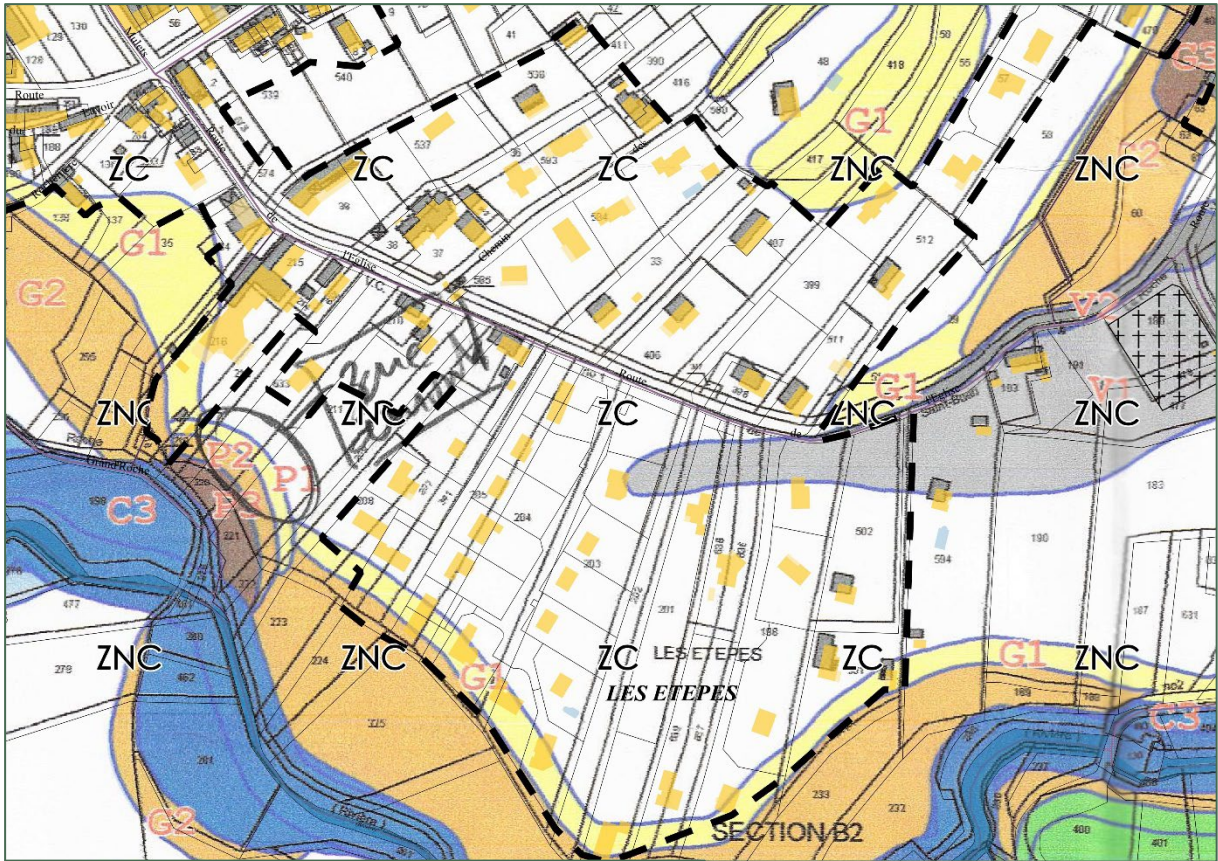
Ce secteur de la commune est en grande partie soumis à l'aléa ravinement et ruissellement sur versant faible à moyen et glissement de terrain faible. Le secteur est densément urbanisé pour la commune et le développement urbain au nord (en amont) risque d'accentuer l'aléa ravinement et ruissellement sur versant sur cette partie de la commune. La zone constructible s'est donc limitée au secteur non concerné par ces aléas.



Légende :

	Faible	Moyen	Fort
Inondations :			
Crues rapides des rivières			
Inondations en pied de versant			
Zones marécageuses			
Crues des torrents et des ruisseaux torrentiels			
Ravinements et ruissellements sur versant			
Mouvements de terrain :			
Glissements de terrain			
Chutes de pierres et de blocs			
	Plage de dépôt		
	Bief en rive gauche de l'Ainan près du moulin		

Superposition du zonage et de la carte des aléas



Légende :

	Faible	Moyen	Fort
Inondations :			
Crues rapides des rivières	C1	C2	C3
Inondations en pied de versant			I1, I2
Zones marécageuses			M3
Crues des torrents et des ruisseaux torrentiels			
		T2	T3
Ravinements et ruissellements sur versant			
	V1	V2	V3
Mouvements de terrain :			
Glissements de terrain	G1	G2	G3
Chutes de pierres et de blocs	P1	P2	P3
●	Plage de dépôt		
.....	Bief en rive gauche de l'Ainan près du moulin		

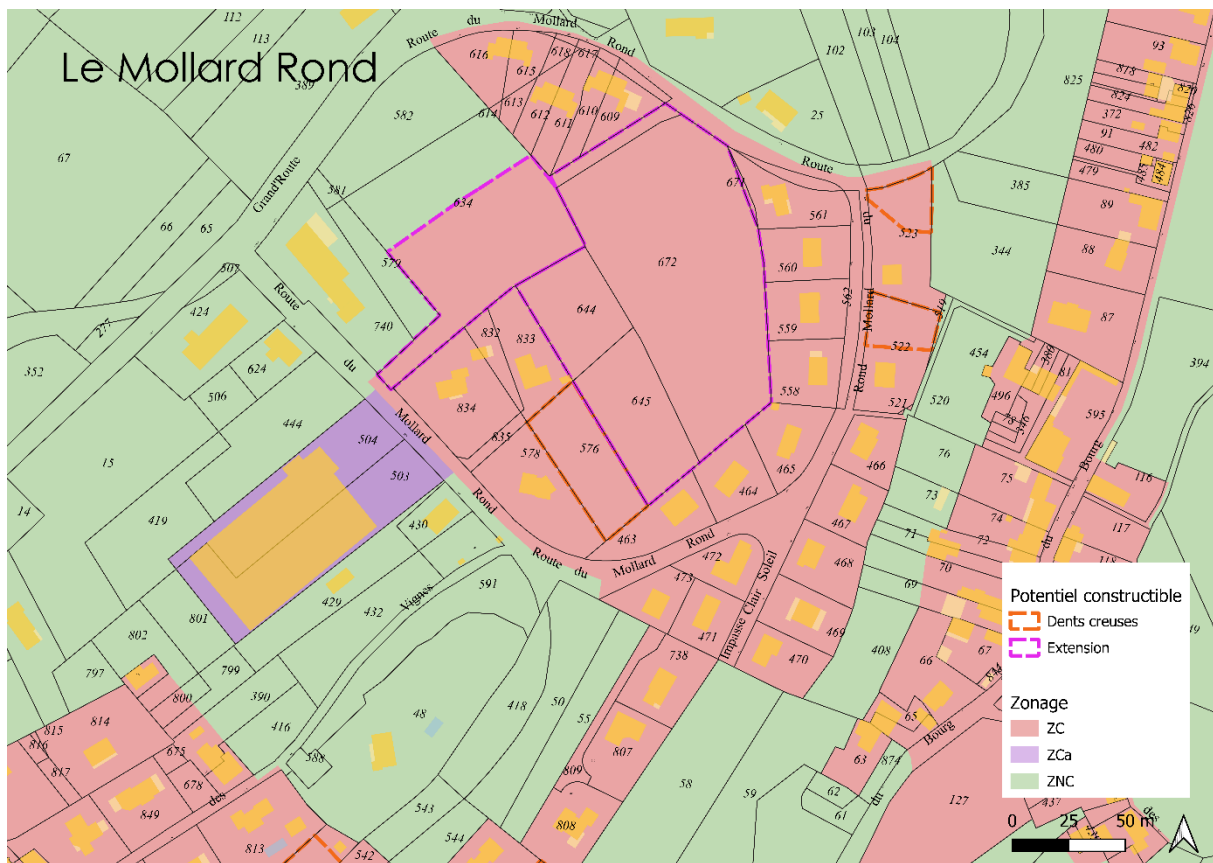
Superposition du zonage et de la carte des aléas

7.4.4. Zonage Le Mollard Rond

Le Mollard Rond est un espace relativement plat situé entre la RD 82 et le bourg qui a connu un développement pavillonnaire au cours de la 2^{ème} moitié du XX^{ème} siècle. Sur cet espace, cinq tènements fonciers ont été repérés pour le développement de l'habitat sur une surface de près de deux hectares (18 993 m²).

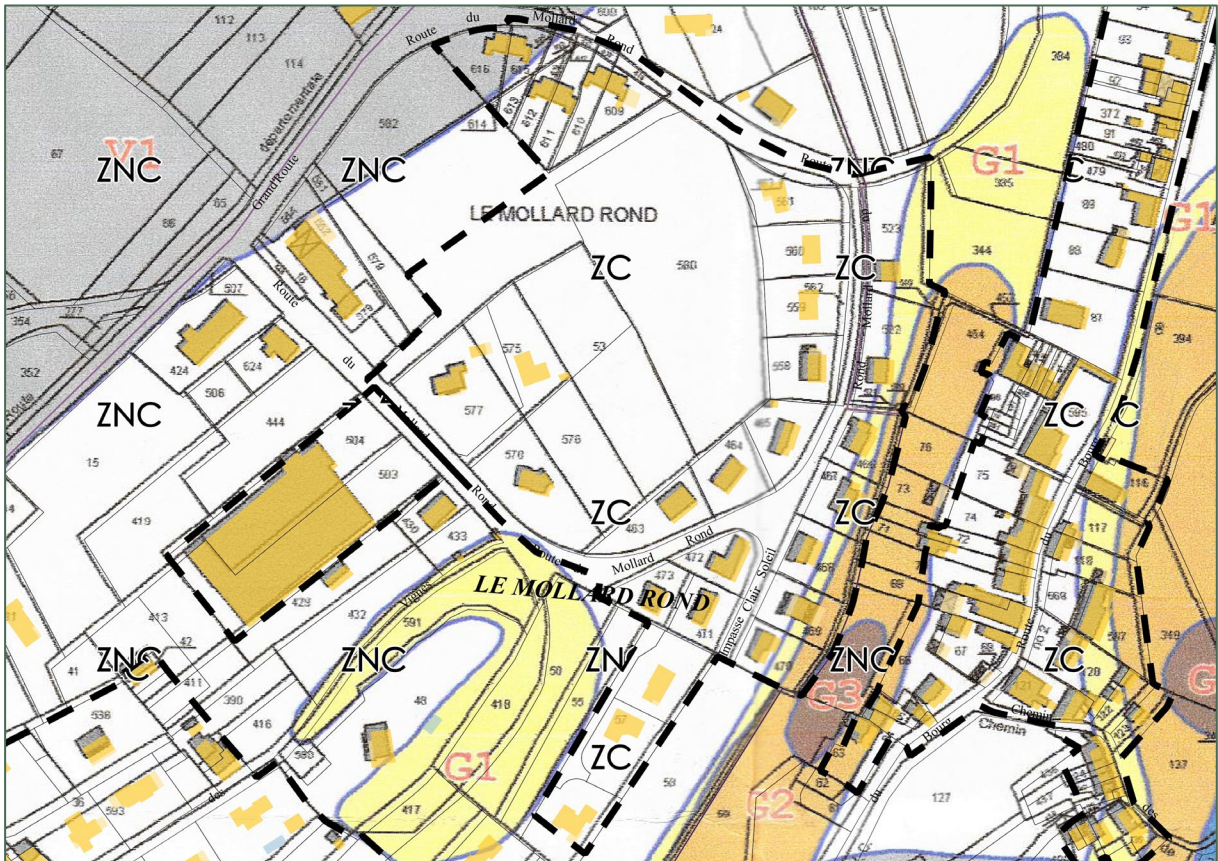
Deux tènements fonciers en dent creuse (à l'est) d'une surface de 1 138 m² nécessitent une division foncière pour être mobilisés. La surface restante est d'un seul tenant en cœur d'îlot (17 855 m²).

Le secteur comprend également une zone constructible réservée aux activités sur les parcelles occupées par un bâtiment d'activité. Ce zonage permet d'affirmer la volonté de maintenir des activités sur la commune. Toutefois, cette zone ne compte aucun potentiel constructible au vu de la présence d'un bâtiment sur la quasi-totalité du tènement.



L'aléa glissement de terrain, à l'est de la zone constructible, est identifié comme fort. Le choix a donc été de limiter la zone constructible au zonage de ce risque et de créer une zone constructible distincte de celle du bourg malgré la faible distance entre les constructions.

Le reste du secteur et notamment l'îlot comprenant 16 808 m² de potentiel constructible ne sont pas concernés par les aléas identifiés sur la commune.



Légende :

Inondations :

- Crues rapides des rivières
- Inondations en pied de versant
- Zones marécageuses

Crues des torrents et des ruisseaux torrentiels

Ravinements et ruissellements sur versant

Mouvements de terrain :

- Glissements de terrain
- Chutes de pierres et de blocs

- Plage de dépôt
- Bief en rive gauche de l'Ainan près du moulin

Faible Moyen Fort

Crues rapides des rivières	C1	C2	C3
Inondations en pied de versant			I 3
Zones marécageuses			M3
Crues des torrents et des ruisseaux torrentiels		T2	T3
Ravinements et ruissellements sur versant	V1	V2	V3
Glissements de terrain	G1	G2	G3
Chutes de pierres et de blocs	P1	P2	P3

Superposition du zonage et de la carte des aléas

La zone constructible du Mollard Rond est constituée d'un ilot non bâti considéré comme potentiel constructible de 17 855 m². La majeure partie de ce tènement est considéré comme de l'extension urbaine. Seule la parcelle B 576 est considérée comme une dent creuse au regard de sa situation par rapport aux constructions existantes.

La parcelle B 634 a été partiellement classée en zone constructible en cohérence avec le certificat d'urbanisme positif reçu par les propriétaires. Le choix des élus a donc été d'inscrire cette parcelle en zone constructible afin d'anticiper la consommation foncière quasi certaine sur ce tènement.

Les parcelles B 672 et B 644 font l'objet d'un projet de lotissement par les propriétaires. La commune a souhaité rendre possible la mobilisation de ce potentiel en y incluant la parcelle B 645 dans une optique de cohérence de la zone constructible de la carte communale. La mobilisation de l'ensemble de ce tènement foncier par un projet de lotissement permettra une opération d'ensemble favorisant une plus grande densité bâti. Le secteur retenu présente de nombreux atouts. Outre sa position sur un espace soumis uniquement à l'aléa sismique, il est également visuellement bien intégré dans le paysage bâti grâce à une urbanisation périphérique et un relief régulier en pente relativement douce. Ce secteur est également raccordable aux réseaux d'assainissement ayant bénéficié d'investissement important en 2018 pour la création d'une station d'épuration sur la commune.

Ce secteur a une vocation agricole limitée. Il semble fauché annuellement sans pour autant que la valorisation économique de ce fauchage est pu être identifiée. Qui plus est, une croute rocheuse est quasi affleurante engendrant une faible valeur agricole du sol.

En ce qui concerne le rôle environnemental du site, l'urbanisation périphérique et la présence de clôtures freinent fortement la fréquentation du site par la faune mammalienne. Toutefois, les haies et arbres témoignent d'une diversité ponctuelle de la flore synonyme également d'habitat pour certaines espèces (avifaune, entomofaune...). La présence d'un environnement diversifié et de qualité autour de ce tènement foncier associé à sa faible place dans la trame verte et bleue permet d'affirmer que cet espace ne revêt pas d'enjeux environnementaux particuliers.



Zoom sur l'îlot en extension du Mollard Rond

7.5. Articulation avec les documents de rang supérieur

7.5.1. Rappels réglementaires

En présence d'un schéma de cohérence territoriale (SCoT), l'article L.131-4 du code de l'urbanisme prévoit que les cartes communales soient compatibles avec :

- Les schémas de cohérence territoriale ;
- Les schémas de mise en valeur de la mer ;
- Les plans de mobilité ;
- Les programmes locaux de l'habitat ;

Les cartes communales doivent également respecter les principes énoncés aux articles L.101-1 et L.101-2 du code de l'urbanisme, et ainsi prendre en compte les projets d'intérêt général (PIG), les opérations d'intérêt national (OIN), le Plan Climat-Air-Energie Territorial (PCAET). Pour rappel, les rapports normatifs peuvent être définis de façon synthétique comme suit :

- La conformité impose le respect strict de la règle ;
- La compatibilité implique de ne pas aller à l'encontre de la règle ;
- La prise en compte induit de ne pas s'écarter de la règle.

Ici, deux documents devront être étudiés :

- Le SCoT de la région urbaine de Grenoble en tant que document dit «intégrateur» ;
- Le Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté d'Agglomération du pays Voironnais.

7.5.2. La compatibilité avec le Scot de la région urbaine de Grenoble

Pour rappel, le document d'orientation et d'objectifs (DOO) constitue le seul document opposable du SCoT. Les cartes communales doivent être compatibles uniquement avec ce document.

Les cartes communales sont soumises à une simple obligation de compatibilité avec ces orientations et objectifs. Si ces derniers peuvent être en partie exprimés sous forme quantitative, il appartient aux auteurs des cartes communales, qui déterminent les partis d'aménagement à retenir en prenant en compte la situation existante et les perspectives, d'assurer non pas leur conformité aux énonciations des SCoT, mais leur compatibilité avec les orientations générales et les objectifs qu'ils définissent.

Pour apprécier la compatibilité d'une carte communale avec un SCoT, le juge administratif recherche, dans le cadre d'une analyse globale le conduisant à se placer à l'échelle de l'ensemble du territoire couvert en prenant en compte l'ensemble des prescriptions du document supérieur, si le plan ne contrarie pas les objectifs qu'impose le schéma, compte tenu des orientations adoptées et de leur degré de précision, sans rechercher l'adéquation de la carte communale à chaque disposition ou objectif particulier.

Ainsi, concernant la compatibilité de la carte communale de Saint-Bueil avec le SCoT de la région urbaine de Grenoble approuvé le 21 décembre 2012 avec les objectifs et orientations générales du SCoT peut être résumée dans le tableau ci-dessous :

Orientations et objectifs du SCoT	Traduction dans la carte communale
Préserver les espaces naturels, agricoles et forestiers et favoriser des conditions durables de développement des activités et usages associés	La carte commune compte seulement 1,5 ha en extension de l'enveloppe urbaine concentré sur un espace cerné par l'urbanisation. Ce potentiel constructible revêt également peu d'enjeux agricoles ou naturels.
Préserver les enjeux de biodiversité et la structuration du territoire par la trame verte et bleue	La carte communale a classé en zone non constructible l'ensemble des réservoirs de biodiversité et corridors biologiques identifiés. Dans le secteur urbanisé principal, la coupure identifiée par le SCoT a été retranscrite dans le zonage afin de la maintenir.
Protéger durablement les ressources en eau potable	La carte communale oriente son développement urbain sur des espaces desservis par le réseau d'assainissement dont une station a été inaugurée sur la commune en 2018. Ce choix permettra de garantir un traitement optimal du nouveau volume d'eaux usées.
Prévenir la pollution des milieux	
Promouvoir une exploitation raisonnée des carrières	Aucune carrière n'est implantée sur la commune et aucun projet n'y existe.
Valoriser l'identité des territoires et les rapports entre les environnements urbains et naturels	La concentration du potentiel constructible dans les dents creuses et sur un espace en extension de l'enveloppe urbaine à faibles enjeux paysagers permet de préserver l'identité paysagère de la commune dans laquelle les coteaux boisés et de prairie et le fond de vallée agricole jouent un rôle central. La présence d'une extension urbaine au milieu d'un secteur urbanisé permet de renforcer la clarté des limites urbaines.
Lutter contre la banalisation des paysages urbains, rendre la ville désirable et l'adapter au changement climatique	La carte communale permettra de soutenir la densification des espaces bâtis et donc d'améliorer le sentiment d'urbanité notamment sur le secteur du Mollard Rond favorisant la continuité urbaine et les mobilités douces vers le bourg et la Roche sur lesquels sont implantés les équipements et services
Prévenir et limiter les risques majeurs	La carte communale a classé en zone inconstructible la plupart des espaces soumis à des aléas afin de ne pas soumettre des biens et des personnes aux risques identifier mais également pour ne pas accentuer les aléas notamment celui lié au ruissellement.

Prévenir et réduire l'exposition de la population aux pollutions et nuisances	La commune n'est concernée par aucune nuisance identifiée. La RD 82 qui est la voie la plus empruntée de la commune supporte un trafic relativement peu élevé. Qui plus est, la majorité du potentiel constructible de la commune est éloigné de ce secteur.
Favoriser une gestion durable des déchets	La densification des espaces bâtis prévue par la carte communale permet de renforcer l'efficacité des systèmes de collecte et donc leur gestion durable.
Favoriser les économies d'énergie et encourager la production d'énergie renouvelable	La densification des espaces bâtis prévue par la carte communale permet d'améliorer le sentiment d'urbanité favorisant, entre autres, les mobilités actives plus économes en énergie.
Conforter l'ensemble des moteurs de l'économie	La préservation des espaces agricoles et l'affirmation du rôle économique d'un espace classé en zone constructible réservée aux activités permettent de préserver les principales activités économiques de la commune.
Développer les grands équipements et services structurants	Saint-Bueil n'est pas concernée par ces grands équipements et services structurants qu'ils soient existants ou en projet.
Améliorer les conditions de déplacement à longue distance	Saint-Bueil n'est pas concernée par les projets portés à l'échelle du SCoT.
Développer le tourisme sous toutes ses formes	Saint-Bueil n'est pas une commune centrale pour le tourisme du territoire. La préservation des paysages et des espaces naturels permet toutefois de participer à la préservation des qualités faisant l'attractivité touristique du territoire.
Irriguer l'ensemble des territoires et des populations par les réseaux numériques	La densification des espaces bâtis permet d'augmenter l'efficacité des réseaux de télécommunication et soutien donc la desserte des habitants présents et futurs.
S'appuyer sur une armature urbaine hiérarchisée, pour assurer un développement urbain plus équilibré	Saint-Bueil est identifiée comme un pôle local. Le scénario démographique inscrit le ralentissement de la croissance sur la commune traduisant pleinement la volonté de modération de la croissance démographique sur la commune.
Produire une offre en logements suffisante, accessible et répartie de façon plus équilibrée, polarisée et économe en énergie	Le potentiel constructible de la carte communale permet de répondre aux besoins en logement lié à la croissance démographique et au desserrement des ménages. Il permettra donc une production en logements suffisante.

Rééquilibrer et polariser l'offre commerciale en priorité dans les centres urbains mixtes	La carte communale ne prévoit pas un développement commercial sur la commune, ce qui est compatible avec son statut de pôle local qui doit avoir une activité commerciale limitée.
Assurer un développement économique équilibré et répartir l'offre foncière en conséquence	La commune étant un pôle local, elle n'a pas vocation à accueillir un développement économique significatif. La carte communale réserve donc une seule zone aux activités économiques. Cet espace ne comprend pas de potentiel d'évolution important au vu de son occupation quasi totale par un bâtiment industriel.
Concevoir une offre de déplacement qui contribue à une organisation plus équilibrée des territoires, améliore les fonctionnements urbains et les qualités du cadre de vie	La carte communale concentre le potentiel constructible sur les secteurs les plus urbanisés de la commune permettant d'améliorer l'efficacité des mobilités alternatives à l'automobile. Qui plus est, le plus grand tènement foncier constructible se situe à 400 m des deux arrêts d'autocars desservis par la ligne de transport à la demande Merlas-Saint-Geoire en Valdaine.
Poursuivre la réduction de la consommation d'espace non bâti pour les espaces urbains mixtes	La consommation foncière annuelle est d'environ 0,36 ha pour la période 2011 à 2021. Le document comprend 2,9 ha de potentiel constructible, mais en y intégrant la rétention foncière, la consommation foncière attendue s'élève à 2,1 ha soit pour une durée de vie du document estimé à 12 ans, une consommation foncière moyenne de 0,17 ha/an soit une réduction de 52 % du rythme de consommation d'espace.
Lutter contre l'étalement urbain, intensifier et économiser les espaces urbains mixtes	La carte communale concentre le potentiel constructible sur les secteurs les plus urbanisés de la commune permettant de réduire l'étalement urbain sur la commune.
Favoriser la mixité urbaine et intensifier l'utilisation des espaces économiques	Les espaces urbanisés de Saint-Bueil ont une fonction principalement résidentielle. Toutefois, l'enjeu pour le territoire est de maintenir les petites activités existantes. Ainsi, un tènement foncier occupé par un bâtiment d'activité a été classé en zone constructible réservée à l'activité ouvrant ainsi la possibilité à l'acquéreur de faire évoluer le tènement foncier pour y développer son projet.

Maîtriser et dimensionner l'offre foncière dans les documents d'urbanisme locaux	Le potentiel constructible de la carte communale répond aux besoins identifiés à horizon 2035 par un scénario cohérent (cf. partie « 1.1. Scénario d'évolution ») et permet une consommation foncière raisonnée à horizon 2035.
--	---

7.5.3. La prise en compte du Programme Local de l'Habitat

La carte communale doit être compatible avec le PLH de la CA du Pays Voironnais.

Ainsi, concernant la compatibilité de la carte communale de Saint-Bueil avec le PLH de la Communauté d'Agglomération du pays Voironnais approuvé en 2019 et couvrant la période 2019-2024, il convient de retenir les éléments suivants :

Éléments du PLH	Remarques
La commune, en tant que pôle local secondaire, doit poursuivre comme objectif la production d'un maximum de 20 logements sur les 6 ans du PLH, soit environ 3,3 logements par an.	La carte communale prévoit la construction de 28 logements à horizon 2035, soit 2,3 logements par an. Cet écart avec l'objectif est plutôt faible et s'explique par le ralentissement de la croissance démographique à anticiper à un horizon plus lointain.
Le PLH préconise une diversification de l'offre de logement afin de favoriser le maintien d'une dynamique de croissance démographique.	La carte communale rend constructible un secteur de taille importante permettant de prévoir un aménagement d'ensemble qui pourrait contenir des formes d'habitat diversifiées (logement groupé, accolé, etc.). D'autre part, les autres tenements fonciers pouvant être mobilisés ont des tailles variées et se situent dans des espaces aux formes bâties différentes permettant le développement d'une offre diversifiée.
Le PLH préconise la poursuite de la production neuve afin de favoriser le maintien d'une dynamique de croissance démographique.	La carte communale cible des secteurs stratégiques pour la construction de logements neufs et répondre aux besoins induits par une évolution démographique cohérente.

7.6. Impact du projet

7.6.1. Tableau des superficies des zones

Le tableau ci-dessous présente les superficies de chaque zone de la carte communale :

	Superficie	Part
Zone constructible (ZC)	23,6 ha	6,19 %
Zone constructible réservée aux activités (ZCa)	0,6 ha	0,16 %
Zone non constructible (ZNC)	356,8 ha	93,65 %
TOTAL	381 ha	

Ce tableau permet d'illustrer la très large prédominance des espaces non constructibles sur la commune de Saint-Bueil.

7.6.2. La consommation d'espaces

En compatibilité avec le projet communal, le potentiel constructible pour de l'habitat de la Carte communale est de 2,9 ha. La concentration au sein de l'enveloppe urbaine principale de la commune permet de conforter l'urbanisation dans cet espace qui bénéficie de l'ensemble des équipements et services présents sur la commune. Le potentiel constructible est réparti sur l'ensemble de l'enveloppe urbaine malgré une concentration sur le secteur du Mollard Rond.

En matière de consommation d'espace agricole, 1,5 ha de foncier est classé en foncier agricole au vu de son fauchage annuel. La valorisation économique pour la filière agricole est toutefois incertaine en l'absence d'exploitant identifié et de déclaration à la PAC. Qui plus est, le sol présente une faible valeur agronomique.

La concentration de 47 % du potentiel constructible au sein de l'enveloppe urbaine et des 53 % restant, en extension, sur un tènement foncier à faible valeur agricole permet de répondre aux besoins en matière de production de logements tout en limitant fortement l'impact de l'artificialisation.

	Potentiel constructible pour l'habitat	Dont foncier potentiellement agricole	Dont foncier agricole déclaré à la PAC
Le Bourg	0,12 ha	0 ha	0 ha
La Roche	0,05ha	0 ha	0 ha
Les Étapes	0,9 ha	0 ha	0 ha
Le Mollard Rond	1,9 ha	1,5 ha	0 ha
TOTAL	2,9 ha	1,5 ha	0 ha

Impact du potentiel constructible sur l'activité agricole

 Foncier potentiellement agricole situé en zone constructible



7.6.3. La réduction du rythme de la consommation foncière

La carte communale prévoit un potentiel constructible de 2,9 ha, dont 1,5 ha d'espace agricole. Toutefois, la rétention foncière est estimée à 30 % dans le scénario défini par les élus ainsi, la consommation foncière attendue à horizon 2035 devrait s'élever à environ 2,1 ha soit 0,17 ha/an.

L'analyse de la consommation foncière à partir des permis de construire et du portail de l'artificialisation a permis de mesurer une consommation foncière de 3,6 ha entre 2011 et 2021 et une consommation d'ENAF de 3,4 ha.

Ainsi, selon les estimations, le rythme de la consommation foncière devrait être réduit de 52 % environ pour les 12 prochaines années, dont une réduction minimum du rythme de la consommation d'ENAF de 65 %.

	Conso passée*	Consommation foncière 2024-2035 (12 ans)		Évolution du rythme de la consommation	
		Maximum	Attendue**	Minimum	Attendue**
Total	3,6 ha 0,36 ha/an	2,9 ha 0,24 ha/an	2,1 ha 0,17 ha/an	-33 %	-52 %
- Espace urbanisé		1,5 ha 0,12 ha/an			
- ENAF***	3,4 ha 0,34 ha/an	1,5 ha 0,12 ha/an		-65 %	

* Consommation observée entre 2011 et 2021.

** La consommation foncière attendue prend en compte la rétention foncière estimée. Cette rétention foncière n'est toutefois pas présentée dans la différenciation entre dent creuse et extension, car elle n'est pas équitablement répartie.

*** Consommation d'Espaces Agricoles, Naturels et Forestiers d'après le portail de l'artificialisation.