

DEPARTEMENT DE L'ISERE.

—
COMMUNE DE NOYAREY.
—

ENQUETE PUBLIQUE

**PROJET D'ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE
DE NOYAREY.**

DU 11 JUIN AU 12 JUILLET 2012 INCLUS.

CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR.

LES CONCLUSIONS MOTIVEES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR.

- **Le projet comporte des points faibles...**

...en la forme :

- La publication de l'avis d'enquête publique est intervenue tardivement tant dans « LES AFFICHES DE GRENOBLE ET DU DAUPHINE », que dans « LE DAUPHINE LIBERE ». Formellement les conditions de publicité prévues par l'article R. 123-11 du Code de l'Environnement n'ont donc pas été respectées.
- Toutefois, compte tenu de l'information délivrée par les services de la commune à travers ses publications et son affichage, avant même les quinze jours ayant précédé le début de l'enquête publique, de la large participation du public lors des permanences, et du nombre de courriers adressés au commissaire enquêteur, on considère que les personnes concernées ont cependant pu avoir accès aux informations et eu la possibilité de s'exprimer dans des conditions acceptables dans l'enquête publique.

...et au fond : les anomalies présentes compliquent à des degrés divers la vision du projet, par leur nombre et pour certaines par leur importance. Toutefois elles n'atteignent pas les qualités intrinsèques du projet. Elles donnent lieu de notre part aux 29 recommandations qui suivent.

- **RECOMMANDATION N° 1, concerne l'assainissement.**

- Mettant fin à une période marquée par des divergences entre les services de la « Métro », qui gèrent la compétence « assainissement » et la commune de NOYAREY, les informations récentes communiquées à sa demande au commissaire enquêteur révèlent qu'une validation par la « Métro » des projets en cours doit intervenir incessamment. Ces échanges s'orientent vers un accord total entre la « Métro » et la commune, y compris sur le secteur du chemin de Galle, qui a pu donner lieu à des visions discordantes dans le passé. Compte tenu de ces éléments que l'on souhaite toutefois voir confirmés par la commune, le PLU et le zonage d'assainissement se trouvent de fait en situation de compatibilité. En effet, aucune ouverture à l'urbanisation en zone non couverte par l'assainissement collectif (actuel ou à venir) n'est désormais envisagé par la commune dans le projet de PLU, compte tenu de l'accord en cours.
- Compte tenu de ces éléments, et de la nécessité de disposer d'un minimum d'information et de repères sur ce sujet important, **on recommande** que le projet de PLU soit donc complété des documents suivants :
 - carte du projet de zonage collectif et non collectif en l'absence d'approbation à ce jour,

- règlement intercommunal d'assainissement, document joint comme modèle par « la Métro » en annexe de son courrier du 16 avril 2012.

En outre on **recommande** de préciser dans la rédaction du règlement du PLU, à chaque rubrique concernée, que le règlement intercommunal d'assainissement, de « la Métro » s'impose.

- **RECOMMANDATION N° 2.** Une erreur manifeste s'est glissée sur les **pages 35-36 du règlement**, rendant le texte incompréhensible. En effet, le règlement précise, page 35 :

Article A1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

« En secteurs Aco et Ah, toute construction et aménagement est interdit. »

On **recommande** de remplacer par la rédaction suivante.

Article A1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

« En secteurs Aco et Ah, toute construction et aménagement non prévues à l'article A2 est interdit. »

- **RECOMMANDATION N° 3.** Page 36 du règlement, on **recommande** de remplacer la rédaction suivante :

Article A2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

« En secteurs Aco et Ah, sont admises :

- Les constructions et installations à caractère technique nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (telles que voirie, aires de stationnement, canalisations, pylône, transformateurs, ...) non destinées à l'accueil de personnes, à conditions de ne pas dénaturer le caractère des lieux avoisinants et de ne pas apporter de gêne excessive à l'exploitation agricole.
- Toutes les occupations et utilisations du sol directement liées et nécessaires à l'activité des exploitations agricoles, à l'exception de toute construction autre qu'un seul et unique abri de moins de 20 m², ouvert sur une face, par unité foncière, et à condition que celui-ci soit liés et nécessaire à une exploitation agricole.
- les clôtures, à conditions qu'elles soient perméables afin de permettre la libre circulation de la faune, comme précisé à l'article A11.6. »

par la rédaction suivante, plus claire et mieux compréhensible :

« En secteurs Aco et Ah, sont admises :

- Les constructions et installations à caractère technique nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (telles que voirie, aires de stationnement, canalisations, pylône, transformateurs, ...) non destinées à l'accueil de personnes, à conditions de ne pas dénaturer le caractère des lieux avoisinants et de ne pas apporter de gêne excessive à l'exploitation agricole,

- un seul et unique abri de moins de 20 m², ouvert sur une face, par unité foncière, et à condition que celui-ci soit liés et nécessaire à une exploitation agricole,
- les clôtures, à conditions qu'elles soient perméables afin de permettre la libre circulation de la faune, comme précisé à l'article A11.6. »

▸ **RECOMMANDATION N° 4. Règlement dans le cas de la construction de piscines.**

Le règlement des secteurs U et Um ne précisent pas les règles spécifiques à appliquer dans le cas de la construction de piscines. Etant donné qu'une piscine est considérée comme « construction » par le code de l'urbanisme, cela signifie qu'elles seraient admises, mais à condition d'être construites obligatoirement en limite de terrain (en application de l'article U) ce qui poserait de sérieux problèmes de sécurité.

Pour réparer cette omission, on **recommande** le complètement suivant : « toutefois les constructions de piscines, lorsque elles sont admises, devront respecter une distance minimale de cinq mètres par rapport aux emprises publiques, et de quatre mètres par rapport aux limites séparatives ».

▸ **RECOMMANDATION N° 5. Zone d'urbanisation future située entre la rue Abbé Cuchet et la rue de l'Eyrard.**

La zone d'urbanisation future située entre la rue Abbé Cuchet et la rue de l'Eyrard a été fortement réduite entre le POS et le PLU, sans motif particulier. Afin de rendre réalisable le projet d'implantation d'une résidence pour séniors on recommande de rétablir la zone d'urbanisation dans les proportions qu'elle occupait au POS. Cette modification ne devra en aucun cas porter atteinte à la protection existante sur l'Espace Boisé Classé.

On **recommande** de modifier en conséquence l'Orientation d'Aménagement et de Programmation sur ce secteur, ainsi que les emplacements réservés attenants, dans une logique de cohérence globale.

▸ **RECOMMANDATION N° 6. Rédaction de l'article N 2, page 44 du règlement du PLU.**

Une omission manifeste s'est glissée dans la rédaction de l'article N2, page 44 du règlement du PLU. Ainsi, la version actuelle laisse penser que ce qui est autorisé sur l'ensemble de la zone N, n'est pas autorisé dans le secteur Nco, à cause de l'absence de la phrase « les utilisations prévues ci-dessus en secteurs N »

On **recommande** de remplacer la rédaction initiale par la suivante:

En secteurs Nco, sont admis :

- les utilisations prévues ci-dessus en secteurs N,
- pour les bâtiments existants, les aménagements qui ne modifient pas le volume existant (création d'ouvertures, pose de capteurs solaire en toiture, ...),

- les clôtures à conditions qu'elles soient perméables afin de permettre la libre circulation de la faune, comme précisé à l'article N 11.6.

▸ **RECOMMANDATION N°7. Eléments du patrimoine de la commune de NOYAREY.**

En pages 96 et 97 du rapport de présentation, sont présentées des informations importantes relatives au patrimoine de la commune de NOYAREY.

Chacun des éléments du patrimoine de la commune de NOYAREY cité fait référence à une carte de localisation. Or ces cartes n'apparaissent pas dans le rapport de présentation. Pour ces motifs on **recommande** de compléter le rapport de présentation des trois cartes présentées par la commune à notre demande et figurant dans le rapport.

▸ **RECOMMANDATION N° 8. Zone « Am ».**

Le secteur Am a pour seule distinction réglementaire de permettre la construction de gîtes ruraux, incompatible avec la zone A prévue par l'article R123-7 du code de l'urbanisme. Pour ce motif on **recommande** le reclassement de la zone Am en zone A. En zone A seules peuvent être autorisées les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole. La création d'une zone agricole sur les plateaux de montagne de NOYAREY a pour objectif principal de pérenniser les exploitations agricoles existantes dans ces zones, en assurant aux agriculteurs, à travers le PLU, de trouver des terres sur lesquelles ils pourront investir durablement dans l'économie agricole.

▸ **RECOMMANDATION N° 9. Zonage.** On est favorable au classement de la ripisylve de l'Isère en « Nco » car cette emprise a vocation à être un corridor écologique au même titre que les autres cours d'eau. Si l'Isère ne peut pas être classée comme un corridor écologique au même titre que les autres cours d'eau, de par sa largeur et son importance écologique, la protection de ses abords doit être supérieure à 20 m de largeur de part et d'autre de son axe. Il est donc possible, en effet, de classer cette ripisylve en « Nco », plutôt qu'en N comme c'est le cas dans le projet, dans un souci de cohérence, sans réduire pour autant la largeur de ce secteur naturel.

On **recommande** donc le classement de l'Isère et ses abords en Nco, avec modification correspondante dans le rapport de présentation, et définition comme l'unique cours d'eau principal de la commune, marquant ainsi le fait qu'il est plus important que les cinq cours d'eaux majeurs, eux-mêmes plus importants que les cours d'eaux secondaires.

▸ **RECOMMANDATION N° 10. Zonage.** La zone à urbaniser au nord-est du centre mairie-commerces (parcelles 83 et 84) ne respecte pas la prescription de la zone du corridor écologique. On **recommande** donc pour respecter la cohérence entre les objectifs affichés dans le projet de PLU de rectifier cette anomalie en requalifiant en zone Nco la partie en saillie dans le corridor écologique.

- **RECOMMANDATION N° 11. Risques naturels** : pages 48 et 49 du rapport de présentation. **On recommande** de remplacer « mauve » par « violette » et de remplacer pour une meilleure compréhension « Les zones en rouge sont concernées par une interdiction de tout aménagement, les zones mauves nécessitent une mise en place collective (niveau de contrainte élevé), » par:
« Les zones en rouge sont concernées par une interdiction de tout aménagement, les zones violettes nécessitent une réalisation collective de travaux de protection (niveau de contrainte élevé) ».
- **RECOMMANDATION N° 12. Risques naturels**, pages 50 et 51 du rapport de présentation. **On recommande** de supprimer la cartographie qui crée une confusion avec la cartographie officielle ainsi que la notion de « premier » risque, « second » risque et « troisième » risque qui n'existe pas en matière de risques naturels.
- **RECOMMANDATION N° 13. Risques naturels**, document graphique n° 2. **On recommande** de rajouter un encart spécial pour les risques de suffosion et de ruissellement sur versant, ou de mentionner qu'ils ne sont pas pris en compte sur ce document qui comporte déjà un renvoi aux deux PPR.
- **RECOMMANDATION N° 14. Espaces boisés classés**. **On recommande** de revoir le classement qui n'est pas justifié. Plus précisément en déclassant suivant les éléments de cartographie joints en annexes 1 à 5 du rapport le grand massif boisé des pentes du Vercors, et les abords des « servitudes I4 (canalisations électriques) : 32,5 m de part et d'autre d'une ligne 225kV et 40m de part et d'autre d'une ligne 400 kV ». La légende du document graphique devra bien évidemment être complétée.
- **RECOMMANDATION N° 15. Rapport de présentation**. Le rapport de présentation doit comporter une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, et une justification des objectifs de modération de cette consommation. Des éléments épars dans le document donnent des indications sur ces points (évolution des zones AU, renouvellement urbaine...), mais ne peuvent tenir lieu d'analyse ni de justification. **On recommande** le complètement du rapport de présentation sur ces points.
- **RECOMMANDATION N° 16. Rapport de présentation**. La délimitation de la zone Ue décrite page du rapport de présentation n'est pas justifiée. **On recommande** donc de la justifier dans le rapport de présentation.
- **RECOMMANDATION N° 17**. L'objectif de construction de **logements seniors** doit s'accompagner de règles permettant d'assurer sa réalisation (par exemple, l'utilisation de l'article L. 123-2 b) instituant une servitude pour réalisation d'un programme de logements. **On recommande** une modification en ce sens du PADD, du règlement, du

rapport de présentation, et du document graphique.

- **RECOMMANDATION N° 18. Orientations d'aménagement et de programmation.** « les équipements pris en charge par l'aménageur d'une zone AUa ne peuvent être que des équipements internes à la zone; s'ils doivent avoir un usage public, il convient que la maîtrise d'ouvrage soit assurée par la commune, avec éventuellement instauration de taxes ou participation permettant de faire participer les aménageurs et/ou constructeurs à ces équipements, au prorata de leur utilisation ». On **recommande** de compléter le document en indiquant quels équipements sont nécessaires à la réalisation du PLU, et à qui profitera cet équipement, afin de pouvoir appliquer la Taxe d'Aménagement en conséquence et en toute transparence vis à vis de la population future. En effet, la plupart des aménagements auront au moins en partie un usage public (notamment lorsque le PLU interdit les lotissements « en cul de sac » en imposant la création d'une voie piétonne en fond d'aménagement).

- **RECOMMANDATION N° 19. Orientations d'aménagement et de programmation.** Concernant l'OAP « zone d'activité verte et durable », la « forêt à conserver » indiquée sur le schéma doit être reprise dans le règlement (par un EBC ou une protection d'élément du paysage par ex.). Pour ce motif on **recommande** la création d'un EBC sur la parcelle AE21. Parallèlement et dans un souci de cohérence, celle-ci doit être classée en secteur Nco. Il en est de même (EBC et Nco) pour la partie Est de la parcelle AH15, et les parcelles AH28 et AH29 qui sont également boisées actuellement et qui ont visiblement été oubliées sur le document graphique.

- **RECOMMANDATION N° 20. Règlement graphique.** Les servitudes de l'article L. 123-2 c du code de l'urbanisme doivent être délimitées et non simplement représentées par des flèches. On **recommande** pour ce motif que les cheminements piétons soient en conséquence délimités par une modification du règlement graphique.

- **RECOMMANDATION N° 21. Règlement graphique.** L'emplacement réservé n°43 « réaménagement de la zone d'activité des MOIRONDS » n'est pas le bon outil réglementaire. Pour ce motif on **recommande** de le remplacer par une Orientation d'Aménagement et de Programmation sur l'ensemble de la zone concernée.

- **RECOMMANDATION N° 22. Zone agricole.** Il apparaît nécessaire de réétudier la qualification des petits secteurs Nh situés en zone agricole autour des constructions existantes. On **recommande** donc de renommer ces secteurs en secteur Ai (pour secteur Agricole d'habitat isolé, de capacité d'urbanisation et de taille limitée). Et de modifier le PADD page 4. Ainsi, au lieu de :
« Les constructions isolées qui se trouvent enclavées dans l'espace agricole sont classées en zone urbaine sans possibilité de développement. »
on recommande :

« Les constructions isolées qui se trouvent enclavées dans l'espace agricole sont classées en zone agricole (secteur Ai : secteur Agricole d'habitat isolé, de capacité d'urbanisation et de taille limitée) pour figer leur développement. »

- **RECOMMANDATION N° 23. Zone agricole.** Dans le secteur de « Le Poyet », 15 à 20 ha d'espace agricole existent et n'ont pas été identifiés dans le projet de PLU. S'agissant d'une erreur manifeste, on recommande le classement de la zone agricole du Poyet (environs 15 ha) en secteur Aco au lieu de N.

- **RECOMMANDATION N° 24. Zone agricole.** En zone Aco et Ah : il est mal accepté d'imposer des clôtures agricoles qui comportent un espace de 50 cm entre le sol et la clôture. De même des dispositifs temporaires sont aujourd'hui utilisés afin de protéger les cultures maraîchères hivernales des dégâts occasionnés par les chevreuils notamment. Ces dispositifs doivent être admis en zone agricole ». On recommande donc de modifier le règlement des secteurs Aco et Ah relatif aux clôtures de la façon suivante (texte en italique) :
« Dans les secteurs Aco et Ah, seules les clôtures de type agricole décrites ci-dessous sont autorisées. Elles seront perméables afin de permettre la libre circulation de la faune en respectant les règles suivantes :
 - toute clôture devra comporter un espace minimum de libre circulation de la faune de 50 cm entre le sol et la clôture,
 - la hauteur maximale des clôtures est limitée à 80 cm*Néanmoins, en cas d'impossibilité liée à la nature de l'exploitation agricole, les prescriptions ci-dessus pourront n'être imposées que par tronçons de 30 mètres, afin de permettre le passage de la faune sauvage, tout en protégeant l'activité agricole. De plus, des dispositifs temporaires de protection des cultures hivernales contre les dégâts occasionnés par la faune sauvage pourront être autorisés.*
Elles devront également être implantées en retrait des fossés et des ruisseaux afin de permettre leur entretien et respecter les corridors écologiques. »

- **RECOMMANDATION N° 25. Zone agricole.** Pour une meilleure lisibilité, on recommande d'ajouter sur les cartographies, les limites intangibles du schéma directeur, telles qu'elles figurent dans les annexes 6 à 11 du rapport, ainsi que la localisation des sièges d'exploitation et des bâtiments agricoles.

- **RECOMMANDATION N° 26. Commerces.** Afin d'autoriser l'installation de commerces répondant aux besoins locaux tout en ménageant le potentiel commercial des communes situées en aval de l'Isère, le règlement pourrait utilement introduire une surface de vente maximale par commerce en zone Ucom, en référence aux plafonds figurants dans le projet du SCOT. Pour ce motif on recommande de modifier le rapport de présentation, page 162, D-1-3-1, en ajoutant le paragraphe suivant :
« Afin d'autoriser l'installation de commerces répondant aux besoins locaux tout en ménageant le potentiel commercial de NOYAREY, le règlement du PLU prévoit une surface de vente maximale, par commerce, en zone Ucom, en référence aux plafonds

figurants dans le projet du SCOT. » De même, pour le règlement de la zone U, secteur Ucom, qui pourra être modifié en ajoutant le paragraphe suivant à la fin de l'article U2 : « Dans les secteurs Ucom, sont admis les petits commerces au sens de la définition du SCOT, c'est à dire, les commerces dont la surface de vente est inférieure à 300 m² ».

- **RECOMMANDATION N° 27.** « Le PADD ne contient pas d'orientation générale concernant le développement des **communications numériques.** »

On **recommande** compte tenu de l'importance et des perspectives du développement des communications numériques d'ajouter un objectif numéro 5 dans la troisième orientation du PADD (« renforcer le lien social »), précisant :

Dans la colonne "Objectifs retenus" :

« 5) Imposer des critères de qualité en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques »

Dans la colonne "Actions inscrites au Projet d'Aménagement et de Développement Durable" :

« Le règlement des zones U et AU impose le respect de critères de qualité en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques pour toutes nouvelles constructions ».

- **RECOMMANDATION N° 28.** Par ailleurs, conformément à l'article R*123-9 du code de l'urbanisme, on **recommande** d'ajouter dans le règlement des zones U et AU, un article U15 et un article AU15, intitulés « Performances énergétiques et environnementales » qui précisent : « Les constructions nouvelles devront respecter les performances énergétiques et environnementales décrites à l'article U2 » (en remplaçant bien sûr U2 par AU2 pour la zone AU), et un article U16 et un article AU16, intitulés « Infrastructures et réseaux de communications électroniques » précisant : « Les constructions nouvelles devront être raccordées au réseau numérique, au minimum en haut débit ».

Dans chaque zone du règlement, concernée par ces précisions, on **recommande** de compléter les articles concernés des dispositions qui en découlent.

- **RECOMMANDATION N° 29. Règlement écrit, page 41, art. A 13.** Afin de compléter le cadre réglementaire, on **recommande** de rajouter sur l'ensemble des zones du règlement concernées par un EBC, « que :
 - tout défrichement est interdit dans les EBC
 - toute intervention dans les boisements qui sont identifiés comme éléments de paysage protégés par le PLU au titre de l'article L123-1-5-7° du code de l'urbanisme, est soumise à déclaration préalable ».

- **Concernant les nombreuses recommandations** détaillées plus haut. L'abondance et le poids des incontournables rectifications proposées révèlent la présence dans le projet soumis à l'enquête publique d'anomalies qui compliquent la vision du projet, par leur nombre et par leur importance, notamment pour celles portant sur des rectifications de zonages importants (zones agricoles, EBC, corridors écologiques).

Toutefois le nombre et l'importance de ces modifications n'affectent pas l'économie générale du projet dans le cœur de son contenu mais au contraire leur révélation et leur résolution contribuent utilement à clarifier, à améliorer et à conforter les grandes orientations du PLU, à le renforcer et à l'enrichir.

- **Le projet présente des points fortement positifs.**

- Dans ses orientations et objectifs, le « PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE » du projet de PLU vise à répondre aux grands enjeux suivants :
 - préserver les ressources et l'espace naturel,
 - conforter la biodiversité,
 - renforcer le lien social,
 - développer une organisation des déplacements plus favorable aux modes doux et aux transports en commun,
 - promouvoir une économie durable au service de l'humain.
- Ces enjeux sont traduits sous forme d'objectifs, auxquels sont associées des actions devant être engagées dans le cadre du PLU qui nous paraissent cohérentes et bien adaptées.
- Entre autres dispositions, les suivantes nous apparaissent comme particulièrement positives :
 - l'affectation d'au moins 20% des futurs programmes d'habitation à des logements sociaux,
 - une réduction importante des surfaces constructibles ou susceptibles d'être ouvertes à l'urbanisation, dans une optique de recherche d'économie d'espace,
 - la création, au prix d'efforts courageux au niveau de la superficie affectée, particulièrement en zone urbaine, de corridors biologiques au niveau des cours d'eau (même parfois taris) et de leurs abords, afin d'enrayer le déclin de la biodiversité en préservant les continuités écologiques,
 - la création de cheminements doux (piétons, cycles) destinés à réduire les nuisances liées à la circulation automobile,
 - l'inscription de dispositions favorables à l'aménagement de voies apaisées, garantes de sécurité et de moindres nuisances,
 - la préservation de l'espace agricole (zone de plaine et zone de montagne), confronté à une forte pression d'ouverture à l'urbanisation, dans le cadre des limites fixées par le schéma directeur,
 - les dispositions visant à lutter contre l'urbanisation diffuse et le mitage des paysages sur la zone de montagne.
- L'économie générale du projet présente une perspective
 - de développement et d'évolution équilibrés entre l'habitat, l'agriculture, l'activité commerciale et économique,
 - de revitalisation raisonnée du centre village,
 - dans un contexte de respect de l'environnement et de protection de la biodiversité.

- Il affiche un respect favorablement apprécié du cadre de la loi Montagne, du Schéma directeur de l'agglomération grenobloise, (ou du projet de SCOT actuellement en cours d'adoption), au prix d'efforts réels, soulignés et courageux de la part de la municipalité.
- S'agissant de la zone AUi destinée à une extension de la zone économique elle est située au schéma directeur de la région grenobloise en zone agricole, et donc incompatible avec ce document ; toutefois, elle est compatible avec le projet de SCOT arrêté le 19 décembre 2011, qui devrait par ailleurs être définitivement approuvé, et donc entrer en vigueur, dès le 21 décembre 2012, ne remettant ainsi pas en cause la cohérence des documents d'urbanisme de rang supérieur.
- L'enquête publique a bénéficié d'une large participation du public, tant lors des permanences du commissaire enquêteur, qu'à travers les observations formulées par écrit sur les registres ou par courrier.

Pour ces motifs le donne un avis favorable au projet du plan local d'urbanisme de la commune de NOYAREY.

A NOYAREY, le 15 septembre 2012.

Le commissaire enquêteur,



Alain GIACCHINI