

Département de l'Isère  
Commune de Noyarey



# PLAN LOCAL D'URBANISME

## Révision n°1



2- Débat du conseil municipal sur le PADD  
27 octobre 2014

En réaction à l'objectif 1 de l'orientation 1 (« Conserver l'urbanisation dans le périmètre du schéma de cohérence territoriale en respectant les limites stratégiques »), pourquoi ne pas permettre la réalisation d'une maison supplémentaire, sur les terrains qui sont de toute façon déjà construits, dans les hameaux isolés dans la plaine [correspondant aux zones Ue du PLU actuel] ?

L'objectif 1 de l'orientation 1 du PADD ne concerne pas la question évoquée. En conséquence, elle n'interdit pas et n'autorise pas cette possibilité. Il fige simplement « l'enveloppe » de ces hameaux, en application de la législation visant à lutter contre l'étalement urbain. La question de la possibilité de construire une seconde maison sur les terrains concernés n'est donc pas du domaine du PADD, et devra être tranchée au travers du « règlement » du PLU.

Pourquoi permettre la construction sur le chemin des Bauches, mais pas sur les terrains qui sont juste derrière ?

Parce que les terrains situés juste derrière sont situés en zone agricole et au delà des limites stratégiques d'urbanisation du village de Noyarey, fixées par le Schéma de Cohérence Territoriale de la Région Urbaine Grenobloise. Par ailleurs, l'objectif est de protéger l'activité agricole d'un mitage par réalisation de nouvelles maisons.

Comment l'expression de la population sera-t-elle entendue et débattu au travers de cette révision du Plan local d'urbanisme, afin de « donner de l'air » à ce projet de territoire ?

La délibération 2014/006 du 3 mars 2014 fixe les modalités de la concertation pour cette révision.

Comme annoncé publiquement par le Maire dès l'approbation du premier PLU de Noyarey, la révision a été lancée environ un an après son approbation. Toute personne qui le souhaite peut émettre un avis, notamment sur la base du Plan local d'urbanisme actuellement en vigueur. La commune conseil à ce titre, à chaque personne rencontrant une difficulté réglementaire, de le lui faire savoir par écrit. Elle a à ce titre d'ores et déjà reçu plusieurs courriers depuis l'approbation du premier PLU de Noyarey en février 2013.

Enfin, une fois qu'un projet sera « arrêté » par le conseil municipal, commencera la phase d'enquête publique avec la population, afin d'améliorer ce projet de territoire durable.

Pourquoi dépenser 80 000 euros pour réaliser une révision du PLU, alors qu'il n'a qu'un an ?

La révision a été annoncée dès février 2013, avec pour objectif de prendre en compte les remarques des habitants après un an de mise en œuvre de ce premier PLU. Cette révision ne coûtera pas 80 000 euros.

« On » a constaté que le commissaire enquêteur de l'élaboration du premier PLU de Noyarey s'était opposé à toutes les remarques des habitants. Comment faire en sorte qu'il y ait plus d'écoute lors de l'enquête publique à venir ?

Le commissaire enquêteur est indépendant, nommé par le tribunal administratif. Il n'a donc aucun intérêt dans les affaires de la commune et prend ces décisions de manière impartiale.

Celui qui avait en charge l'élaboration du premier PLU de Noyarey n'a cependant pas émis que des avis négatifs. Il a en effet émis 29 recommandations visant à modifier le projet de PLU arrêté.

Enfin, nous ne savons pas encore qui sera commissaire pour l'enquête relative à cette révision, mais il est fort probable que ce ne sera pas la même personne.

L'objectif 3 de la première orientation est ambitieux (« Encourager le recours aux énergies renouvelables sur la commune »), mais concrètement, aucune innovation n'a été observée sur Noyarey à ce sujet... quelle valeur réelle pour cette ambition ?

La commune n'a pas attendu le PLU pour innover en matière d'énergie renouvelables, avec notamment, dès 2006, la réalisation de deux chaufferies bois, dont la première alimente un quartier d'environ 25 logements sociaux et 80 logements séniors, et la seconde alimente le gymnase, les écoles maternelle et élémentaire, et bientôt, la salle des fêtes polyvalente. Ceci permet à Noyarey d'afficher l'un des meilleurs résultats des 49 communes de l'agglomération en terme d'alimentation de ses bâtiments publics par une énergie renouvelable (49% alimentés en renouvelable).

Ensuite, depuis l'adoption du PLU en février 2013, soit il y a un peu moins de deux ans, on notera l'opération d'une trentaine de logements, chemin des Bauches, qui sera alimenté par des puits canadiens (énergie renouvelable utilisant la chaleur et la fraîcheur de la terre), qui ont été préférés au gaz, énergie fossile.

Certaines contradictions existent bien entendu et des choix s'imposent ponctuellement : par exemple, le choix d'une toiture végétalisée a été fait pour la salle des fêtes polyvalente, ce qui est incompatible avec l'installation de capteurs photovoltaïques ou de chauffe eau solaire. Cependant, ces choix ne sont pas irréversibles.

Pourquoi imposer la densité que l'on a connu dans le village historique de Noyarey, alors qu'on a de la place sur la

commune, et que les habitudes ont changé avec notamment, une utilisation beaucoup plus importante de la voiture qu'à l'époque de la construction de la partie la plus ancienne et la plus dense du village ?

La densité est une nécessité imposée par la loi, dans le but de lutter contre l'étalement urbain qui détruit chaque année l'équivalent d'un département français en construction.

Par ailleurs, densité ne signifie pas promiscuité. Par exemple, le règlement actuel impose des hauteurs limitées, et des surfaces végétalisées minimales à réaliser pour obtenir un permis de construire, et constituant autant d'espace de respiration dans le village. Au delà de cela, le règlement prévoit la réalisation de parcs urbains pour chaque grande opération, comme c'est le cas sur le projet des Bauches, qui verra la réalisation d'un parc de plus de 1800 m<sup>2</sup> en limite du Ruisset.

Enfin, l'usage de la voiture sans cesse en hausse n'est pas une fatalité, et ne pourra de toute façon pas se poursuivre indéfiniment. Pour cela, le premier PLU de Noyarey installe notamment un nouveau « centre-village » accessible à pieds et en vélo, réduisant d'autant la dépendance obligatoire à la voiture. Par ailleurs, la réalisation de cheminements piétons sécurisés et l'amélioration de la desserte en transports en commun se poursuit (deux nouvelles lignes de bus créées sur Noyarey en 5 ans).

Pourquoi imposer une Règlementation Thermique (RT) améliorée par rapport à la RT2012 imposée par l'État ? Cela génère un surcout ?

La Règlementation Thermique n'est pas figée dans le temps, et le gouvernement prépare d'ores et déjà la RT2020, avec comme objectif, d'imposer la réalisation de « bâtiment à énergie positive » (qui produisent au moins autant d'énergie qu'ils n'en consomment), dès l'année 2020 (C'est à dire dans 5 ans seulement).

La question du surcout à la construction est un leur : en effet, si ces bâtiments génèrent effectivement un surcout d'environ 10% au moment de leur construction, ils génèrent également une baisse du coût des consommations d'énergie (de 50% à 100% pour des bâtiments à énergie positive), pendant toute la durée de la vie d'un bâtiment, qui est au minimum d'une centaine d'années. Au final, ce sont bien les occupants qui en sortent gagnant, sans compter que la question énergétique sera de plus en plus aiguë dans les années à venir, et qu'un bâtiment passif se vendra bien moins facilement qu'un bâtiment RT2020.

Le Maire propose cependant d'organiser un travail avec des membres de la majorité et de la minorité, notamment sur cette question de la réglementation thermique, qui pourrait être réalisée en lien avec la commission urbanisme.

Attention à la question des forêts de protection, qui, si elles sont mises en place, génèrent des contraintes importantes.

Le PADD n'impose pas la mise en place de forêts de protection, mais la commune sera effectivement vigilante sur cette question.

Interdire l'urbanisation le long des cours d'eau est sans doute une bonne idée, mais manque de cohérence à certains endroits. Est-il envisagé de revenir sur cette réglementation ?

Oui. Dans le premier PLU et faute d'expériences dans d'autres communes puisque Noyarey innovait en la matière, il a été décidé d'un classement en zone naturelle sur la base de largeurs fixes.

Il semblerait aujourd'hui pertinent, par exemple, de réduire ces corridors aux endroits où la circulation de la faune est de toute façon empêchée par la présence d'un mur ou d'une construction.

Pourquoi imposer 20% de logements sociaux alors que Noyarey n'y est pas soumise ?

En effet, Noyarey n'est aujourd'hui pas soumise à cette obligation légale. Cependant, il est fort probable qu'elle y soit soumise dans les années à venir. Il semble donc important d'agir dès aujourd'hui pour tendre vers cet objectif afin de limiter les pénalités financières que la commune pourrait subir demain, faute d'avoir anticipé. Actuellement, la commune compte en effet environ 10% de logements sociaux.

Ce point pourrait également faire l'objet d'une réunion, en lien avec la commission urbanisme.

Pourquoi ne pas promouvoir la fibre optique sur Noyarey ?

Imposer la fibre optique dans le PADD pour toute construction neuve, reviendrait à interdire toute construction nouvelle, puisque la fibre optique n'est pas encore sur Noyarey.

L'installation de la fibre optique est liée à un plan quinquennal du conseil général, dans lequel la desserte de Noyarey n'a pas été jugée prioritaire à ce jour. Il existe cependant un accord entre le CGI et la commune, pour que des fourreaux nécessaires à la fibre optique soient installés en prévision, lorsque la commune réalise des travaux.

Pourquoi imposer la construction à l'alignement sur rue et/ou en angle ? cela serait dangereux en raison du trafic routier qui génère des nuisances. Voir l'exemple des demandes de contournement dans d'autres communes.

Voir le point ci-dessus sur la densité. Par ailleurs, l'objectif est global et est bien entendu accompagné d'un apaisement des voiries, limitant les vitesses de circulation, par exemple en réduisant la largeur des bandes roulanges pour voitures (par exemple au profit de l'espace dédié aux piétons et/ou aux cycles), ou en créant des alternats, chicanes, etc., dans les zones du village où cela est pertinent, et notamment sur la RD1532 (des panneaux « zone 30 » ne suffisent pas). Enfin, de nombreuses dérogations à cette règle de la construction à l'alignement sur rue, existent dans le règlement actuel et il n'existe pas de volonté de les supprimer.

Comment promouvoir et améliorer la qualité agricole ? Est-ce que la défiscalisation prévue par la commune, pour les exploitants qui s'installent en bio, ne s'applique qu'aux nouveaux exploitants s'installant sur la commune, ou est-ce que cela permet aussi aux agriculteurs en place, d'être accompagnés pour franchir le passage à une agriculture biologique ou raisonnée ?

Les agriculteurs font déjà un travail de qualité. L'idée est ici de les accompagner vers les nouvelles pratiques agricoles qui visent à agir de façon raisonnée en limitant, voire en supprimant l'usage de produits toxiques pour la nature et pour la santé humaine.

Après vérification, la délibération n°2011-072 s'applique à toutes les parcelles « exploitées selon le mode de production biologique ». Cela s'applique donc autant aux nouveaux installés sur Noyarey, qu'à ceux déjà en place. Cela peut même être fait par étape, parcelle par parcelle.

Pourquoi Noyarey n'a pas pris de délibération pour interdire les Organismes Génétiquement Modifiés (OGM) sur son territoire, en lien avec la Région Rhône-Alpes ?

Si cela est possible, la majorité est intéressée pour vérifier la légalité d'une telle démarche, avant d'envisager sa mise en œuvre.

Pourquoi installer de nouveaux outils de protection de la zone agricole puisque le PLU et le SCOT interdisent sa construction sur le très long terme ?

L'idée est de ne pas figer l'activité agricole. Si il existe une volonté des agriculteurs pour envisager un accompagnement dans les changements à venir, vers une agriculture biologique ou raisonnée, il faut s'en donner la possibilité au travers de ce PADD. Pour reprendre la réglementation de protection des zones agricoles, on note : Le PLU, au travers de son conseil municipal, qui doit lui-même être compatible au SCOT, recouvrant près de 300 communes du Sud de l'Isère. A un niveau supérieur, une Zone Agricole Protégée (ZAP) nécessite l'accord du préfet pour être modifiée, et le PAEN (accompagné d'un plan d'action agricole) nécessite l'accord d'un ministre pour modifier son périmètre (pas pour modifier son plan d'action).

Une réunion a eu lieu le 20 octobre, pour débattre entre majorité et minorité, sur ce projet de PADD. Pourquoi quasiment aucune des propositions de la minorité n'a été intégrée au document présentée ce soir ?

Les remarques soulevées pour le moment portaient sur le contenu du « règlement » du PLU (exemple de la construction en zone Ue ; de la RT2012), ou alors, consistait à modifier des orientations générales du PADD qui sont de toute façon imposées par la loi ou les réglementations de niveaux supérieurs (exemple de la proposition de construire au-delà des limites stratégiques à l'urbanisation fixées par le SCOT).

La procédure impose de prendre du temps sur ces orientations, certes très généralistes donc peu concrètes, au sein du PADD. Cela n'empêchera en rien des échanges sur le contenu même de la réglementation.