



Groupe de Travail n°1 sur la révision du PLU - Compte-rendu

Mercredi 12 novembre 2014 : étalement urbain et espaces de respiration

Élu-e-s présent-e-s : Denis ROUX (Président), Christian BERTHIER (Vice-Président), Alain CHARBIT, Gisèle FRIER, Jacques HAIRABEDIAN, Nelly JANIN, Eve PALACIOS, David ROSSI, Marie-Agnès SUCHEL.

Assistant présent : Cyril TRUCHET-DEMARE (urbaniste).

INTRODUCTION

Présentation du groupe de travail de la commission urbanisme sur la révision du PLU par Christian BERTHIER

Objectifs et déroulé de chaque réunion du groupe de travail :

Le groupe de travail a été créé pour permettre une réflexion autour de l'aménagement du territoire dans le cadre de la révision du PLU. L'engagement de réviser le PLU avait été pris lors de son approbation en février 2013, pour clarifier d'éventuels points du règlement difficiles à comprendre ou à mettre en oeuvre ou corriger des erreurs. Il ne s'agit donc pas de refaire le PLU dans son ensemble.

L'objectif du groupe est de débattre sur les grands thèmes du PADD afin de permettre à chacun d'exprimer librement ses idées, tout en recherchant l'intérêt général et en comprenant et en respectant les contraintes et obligations qui encadrent le PLU.

À la fin de chaque atelier, nous identifierons les points d'accord et de désaccords et un compte rendu sera envoyé.

Présentation des 5 réunions :

Réunion n°1 : mercredi 12 novembre de 18h30 à 20h30

L'étalement urbain : limites stratégiques, construction à l'alignement et parcours résidentiel.
La notion de "parcs" au cœur de l'espace urbain ou à urbaniser, comme espaces de respiration.

Réunion n°2 : jeudi 20 novembre de 18h30 à 20h30

La Trame Verte et Bleue
L'agriculture et la forêt

Réunion n°3 : mercredi 26 novembre de 18h30 à 20h30

Déplacements et Centre-Village

Réunion n°4 : jeudi 4 décembre de 18h30 à 20h30

Règlementation Thermique
Logements sociaux
Jardins Partagés

Réunion n°5 : mercredi 10 décembre de 18h30 à 20h30

Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Suite de la procédure :

Au terme de ces groupes de travail, une réunion publique pourrait se tenir autour du 15-20 décembre, avec la population. Ce serait alors l'occasion de continuer à enregistrer les avis de la population sur le premier PLU de Noyarey actuellement en vigueur, mais aussi, l'occasion de présenter les points principaux sur lesquels portent la révision en cours.

Un « projet arrêté » de PLU pourrait alors être voté par le Conseil municipal, le lundi 29 décembre 2014 (date à noter sur vos agenda dès aujourd'hui).

Pourquoi cette date ?

La métropole de Grenoble récupèrera la compétence « plan local d'urbanisme » dès sa création le 1er janvier 2015. Elle sera alors seule à pouvoir finaliser les procédures de révision et de modification de PLU engagées par les communes.

Avec 49 communes, les agents de la métropole devront établir des priorités. Parmi elles, seront prioritaires les communes disposant de règlements anciens. Noyarey est l'une des communes les plus à la pointe en terme de PLU (puisque notre PLU est compatible avec le Grenelle 2 de l'environnement et avec le SCOT).

Nous ne sommes donc pas prioritaires.

Cependant, les PLU « arrêtés » par les conseils municipaux avant le 31 décembre 2014, auront beaucoup plus de chance d'être finalisés dans un délai raisonnable par la métropole. En effet, le gros du travail sera fait, et la métropole devra gérer uniquement la partie « enquête publique », avec les modifications que cela générera.

La population pourra s'exprimer sur le contenu de ce « projet arrêté » lors de l'enquête publique qui pourrait se tenir dans le courant de l'année 2015 (en fonction de la disponibilité de la Métropole de Grenoble, qui sera alors en charge d'une partie de l'aspect « administratif » de la procédure).

Le rapport du commissaire enquêteur ainsi que l'avis des personnes publiques associées [la Chambre d'agriculture, la Chambre de commerce de d'industrie, la Chambre de métiers et de l'artisanat, le Conseil général, la Direction départementale des territoires, la Métro, le Parc Naturel Régional du Vercors, la Préfecture, le Conseil Régional, l'Etablissement Public du SCOT, le SMTC, les communes limitrophes] permettront enfin de finaliser le document et de passer du « projet arrêté » au « projet approuvé », qui entrera en vigueur après une nouvelle délibération (Conseil municipal /Metro - les modalités sont encore à définir), et remplacera ainsi le PLU actuel.

Première réunion du groupe de travail : mercredi 12 novembre

L'étalement urbain : limites stratégiques, construction à l'alignement, parcours résidentiel.
Les espaces de respiration au coeur du village.

Nous utiliserons l'article L121-1 du code de l'urbanisme comme base de la réflexion de la réunion d'aujourd'hui. L'intégralité de l'article est disponible sur Légifrance, à l'adresse suivante : <http://www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do?idArticle=LEGIARTI000019295069&cidTexte=LEGITEXT000006074075>

Au regard du code de l'urbanisme, et notamment de l'article ci-dessus, le PLU doit répondre à plusieurs objectifs nationaux que nous détaillerons ci-dessous.

1- Les limites stratégiques à l'urbanisation

Le PLU doit notamment répondre aux objectifs de « Renouveau urbain » ; « Développement urbain maîtrisé » ; « préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières » inscrits dans l'article L121-1 du code de l'urbanisme.

Ce choix se traduit, dans le SCOT (Schéma de Cohérence Territoriale), notamment par la mise en place, depuis 2000, d'une « limite stratégique » qui **fige l'enveloppe de développement urbain** des 273 communes impactées par ce document.

Le PLU de Noyarey, qui doit être compatible avec le SCOT, répercute donc cette limite stratégique.

L'intégralité des éléments du PLU sont disponibles à l'adresse suivante :

<http://www.noyarey.fr/urbanisme/reglementation/>

L'ensemble des pièces du « SCOT approuvé » sont disponibles à l'adresse suivante :

http://www.scot-region-grenoble.org/index.php?option=com_content&view=article&id=53&Itemid=253

La carte des limites intangibles imposées sur Noyarey est projetée. On observe que le village ne pourra pas se développer au delà de cette limite, qui englobe les constructions existantes, et quelques zones non bâties situées à l'Ouest du Ruisset (pour répondre aux besoins en urbanisation à long terme). Par contre, les hameaux isolés (lieux-dit de pra-paris, des oves, etc.) se situent à l'extérieur de cette zone, et leur développement doit en conséquence être contenu dans leur enveloppe actuelle.

Il est demandé un point sur les **plans de prévention des risques (PPR)**, qui s'ajoutent effectivement à la réglementation du SCOT.

Ces cartes des risques nous montre notamment qu'une large partie de la commune est classée soit en zone « rouge » (totalement inconstructible), soit en zone bleue (constructible sous réserve du respect d'un certain nombre de contraintes). Une partie beaucoup plus faible est classée en zone Blanche (permettant la construction, sans contrainte de risque, mais indépendamment des règles d'urbanisme qui doivent être respectées), et une dernière partie, violette, très ponctuelle, nécessite des travaux de maîtrise d'oeuvre collective pour pouvoir permettre leur urbanisation (route du ruisset ; et dans le cône d'écoulement du ruisseau de la Thouvière).

Les cartes des risques sont disponibles sur le site de la préfecture, aux adresses suivantes :

PPR multirisques présentée au groupe de travail (intégralité du territoire, mais se reporter au zoom du village pour la partie qui le concerne) :

<http://www.isere.gouv.fr/content/download/3189/24384/file/NOYAREY%203-Carte%202.pdf>

PPR multirisques (zoom sur le village) :

http://www.isere.gouv.fr/content/download/16709/102630/file/38281_PPRN_ZONAGE_CAD_20130410_MOD1.pdf

PPR inondation Isère aval :

<http://www.isere.gouv.fr/content/download/3190/24388/file/NOYAREY%202-Carte%201.pdf>

Page source sur les risques :

<http://www.isere.gouv.fr/Politiques-publiques/Amenagement-du-territoire-construction-logement/IAL-Informations-Acquereur-Locataire/38281-Noyarey/NOYAREY-4-Zonage-PPR-multirisques-modifie>

Débat préalable, sur la totalité du PLU :

Question de l'état initial de l'environnement, qui ne serait pas assez complet et qu'il serait important de compléter à l'occasion de cette révision.

Il est précisé que nous disposons effectivement d'éléments nouveaux, en plus du travail du bureau d'étude environnement (Inddigo) qui avait réalisé le premier PLU. Notamment, une étude très détaillée a été réalisée par la FRAPNA sur le ruisseau et ses affluents, ainsi qu'une étude qui aurait été réalisée par la LPO (Ligue de Protection des Oiseaux). Il serait intéressant de l'intégrer au PLU, en annexe par exemple.

Est-il possible de compléter cet état initial de l'environnement après l'arrêt du PLU, c'est à dire, avant son approbation ?

C'est en effet possible, mais l'intérêt nous semble limité. En effet, il y a moins de deux ans, l'état initial du PLU actuel avait été jugé complet par les personnes publiques associées qui n'avaient demandé aucun ajout à ce document ; en rajoutant les rapports mentionnés ci-dessus à cet état des lieux, il ne nous semble pas nécessaire d'engager une étude supplémentaire.

Débats sur les limites stratégiques à l'urbanisation :

Sur la base des limites stratégiques qui protègent la plaine agricole à long terme, il serait intéressant de travailler avec les agriculteurs, pour pérenniser et valoriser leurs exploitations.

Il est précisé que permettre aux agriculteurs de s'organiser pour porter ensemble un projet de territoire sur les questions agricoles relèverait d'un PAEN plutôt que d'un PLU. Une réunion pourrait en conséquence être intéressante pour y réfléchir.

Certains annoncent que les terres situées en limite avec Veurey seraient les meilleures terres de Noyarey. Il apparaît donc dommage de les donner à l'urbanisation pour réalisation d'une zone d'activité, même si c'est pour la transformation des produits agricoles.

Par ailleurs, la pertinence de cette zone de transformation est à vérifier avec les agriculteurs eux-mêmes. Pourquoi ne pas avoir placé cette zone entre l'entrée Sud du Village et la zone d'activité des Moironds ?

L'étude de l'ADAYG sur le secteur montre qu'on ne peut pas affirmer qu'il existe de terres vraiment « meilleure » qu'une autre sur Noyarey. En effet, chaque type de culture est adaptée à une terre différente. Dans le cas présent, les terres classées en extension d'actipole sont bonnes pour le « maraichage », mais les terres plus au Sud ne sont pas « mauvaises » pour autant.

Lors de l'élaboration du premier PLU (actuellement en vigueur), trois secteurs d'implantation de zone d'activité ont été étudiés :

- un secteur entre l'entrée Sud du Village et la zone d'activités des moironds. Cette zone a été exclue parce qu'elle constitue le dernier corridor majeur de la branche Nord-Ouest de la métropole, permettant à la faune sauvage de relier le Vercors et la Chartreuse. Par ailleurs, cette coupure d'urbanisation permet d'identifier le « village » de Noyarey. Sans elle, en terme de paysage, Noyarey serait intégré dans une urbanisation continue depuis Fontaine, Sassenage.
- un secteur situé entre la RD1532, la RD105f et les habitations du chemin de pra-paris. Ce secteur a été exclu en raison de la proximité des habitations, et des nuisances générées par les activités (étant précisées que les activités non nuisantes sont acceptées dans le village, et que les zones d'activités extérieures ont vocation à accueillir des activités incompatibles avec l'habitat).
- le dernier secteur est celui qui a été retenu, en extension d'actipole, afin de mutualiser les besoins des entreprises, suffisamment éloigné des habitations du village pour ne pas augmenter les nuisances.

Le maire précise qu'il n'a pas prévu l'urbanisation de ces terres dans l'immédiat, et de toute façon pas dans ce mandat 2014-2020. Il n'est en conséquence pas opposé à reclasser ces terrains en zone agricole.

Il évoque l'idée d'une mutualisation avec Veurey : au lieu de réaliser l'extension de la zone d'activité sur Noyarey, il est en effet peut être pertinent de l'étendre sur Veurey, afin de conserver une continuité des terres exploitées sur Noyarey. Que les emplois soient situées d'un côté ou de l'autre de la limite communale ne change pas grand chose en terme de déplacements notamment.

Il demande aussi à ce qu'on demande l'avis de l'Association Des Entreprises d'Actipole (ADEA), notamment en terme d'extension d'activités.

Le maire est d'accord avec l'idée d'organiser, après l'arrêt du PLU, un nouveau groupe ou d'élargir celui-ci, et notamment à des agriculteurs.

Est-il possible d'obtenir les photos de l'inondation de 1928 qui ont été évoquées ?

Elles seront donc transmises par mail, et sont à la disposition des personnes qui le souhaitent.

2- La construction à l'alignement

Le PLU doit notamment répondre aux objectifs « d'utilisation économe des espaces naturels » ; « prévoir les capacités de construction et de réhabilitation suffisantes » inscrits dans l'article L121-1 du code de l'urbanisme.

Concrètement, il doit en conséquence proposer des solutions pour cela.

La plupart des PLU optent pour le choix de la construction à l'alignement des voies, permettant d'interdire les constructions en milieu de parcelle, et en conséquence, permettant à terme, une nouvelle construction sur la même parcelle, plutôt que d'envisager un étalement de l'enveloppe urbaine des zones urbaines, au détriment des zones naturelles et agricoles.

Exemple du Domaine du Manoir, chemin des Bauches :

Projection d'une vue aérienne et d'une photo prise depuis la rue.

Les constructions sont implantées en retrait de 4 à 5 mètres par rapport à la voirie, créant des espaces pas assez larges pour mettre en place un réel « jardin », de fait souvent peu valorisé. A l'arrière, des jardins d'une profondeur de 10 à 15m de profondeur.

Dans ce cas, si les maisons avaient été implantées en limites, cela n'aurait pas permis de construire une seconde maison en fond de terrain, mais les jardins (à l'arrière) auraient pu être prolongés d'autant.

Coté rue, l'effet « rue de village » aurait pu être renforcée. Cet effet de rue de village renforce de fait le dialogue social et anime en conséquence le village. La construction à l'alignement permet de s'éloigner des ambiances de « village dortoir ».

Exemple du 600 avenue Saint Jean :

Projection d'une vue aérienne et d'une photo prise depuis la rue.

Construction historique, implantée en limite de voirie, le long de la RD1532, de maisons en bande.

Cette implantation permet :

- de libérer le maximum d'espace à l'Est pour l'implantation d'un jardin.
- de faire écran phonique, protégeant ainsi autant que possible, la tranquillité coté jardin.

A l'inverse, construire en milieu de parcelle aurait conduit à exposer les espaces de vie de l'habitation, aux nuisances de la voirie, et à réduire la partie du jardin qui se trouverait protéger des bruits grace au bâtiment lui meme.

Construire en limite de voirie semble donc très pertinent, et particulièrement sur les routes à fort trafic et nuisances.

Exemple du Projet Chemin des Bauches :

Voir les plans du projet refusé et du projet accordé

On a un sentiment de « respiration » beaucoup plus grand dans le second projet que dans le premier. Cela est dû à l'implantation d'un petit collectif, qui permet de libérer de l'espace au sol pour les deux raisons suivantes :

- réalisation d'un unique bâtiment au lieu de 5 maisons
- limitation des voies nécessaire pour desservir l'unique bâtiment (par rapport aux voies nécessaires pour 5 maisons du projet initial)

L'inconvénient d'un collectif, serait que celui-ci présente une hauteur inappropriée à Noyarey (un peu comme l'immeuble Saint-Jean qui constitue un « R+9 »). Pour remédier à cela, il convient donc, dans le PLU, de limiter cette hauteur (actuellement, la limite est fixée à R+1+c ou R+2+c).

L'absence de règle

En l'absence de règlement ou avec un règlement qui n'impose rien, les promoteurs et constructeurs imposent leurs méthodes et les formes urbaines qu'ils ont l'habitude de réaliser.

On a observé ce phénomène partout en France dans les années 70 et 80, avec la réalisation de lotissements en raquette.

Depuis les années 90, on a constaté les premières tentatives politiques pour remettre la main sur la forme urbaine produite, jusqu'aux dernières lois récentes qui encadrent strictement cette pratique.

Quoiqu'il en soit, une forme urbaine s'imposera quelque soit le contenu du règlement du PLU. Soit cette forme urbaine est décidée par les élus, soit elle est décidée par les promoteurs.

Débats sur la construction à l'alignement et la question de la hauteur des bâtiments :

Les participants sont majoritairement d'accord sur l'intérêt de constructions à l'alignement, notamment pour économiser l'espace, pour offrir des espaces de jardin d'un volume suffisant, pour privilégier l'intimité entre riverains, pour se protéger des nuisances générées par les voiries à fort trafic (RD1532 notamment), et pour créer des effets de « rue de village », en opposition à l'effet de « village dortoir » obtenu dans les projets proposant des haies linéaires en limite de voirie.

Ne pas construire à l'alignement impliquerait de soumettre les futurs habitants à des nuisances importantes, notamment le long de la RD1532.

Il est bien entendu par tous que cette règle de la construction à l'alignement est une règle générale, qui bénéficie de plusieurs dérogations d'ores et déjà inscrite dans le règlement actuel du PLU.

La hauteur maximale de R+2+c posée par le règlement actuel du PLU ne soulève pas de questions.

Pas d'opposition non plus sur l'idée de privilégier, lorsque cela est possible, la réalisation de petits collectifs (avec les mêmes limites de hauteur) à la réalisation de maisons en bande, voire de maisons individuelles, semble obtenir l'approbation des membres du GT, dans le but de libérer le plus d'espace au sol (l'exemple des Bauches étant marquant à ce sujet).

Nous reviendrons éventuellement sur ces points en début du prochain GT.

3- Le parcours résidentiel

Le PLU doit notamment répondre à l'objectif de « satisfaction de besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat » inscrits dans l'article L121-1 du code de l'urbanisme.

Évolution du nombre de personnes par logement sur Noyarey, entre 1975 et 2011

	1975	1982	1990	1999	2010	2011
Nombre d'habitants	1187	1561	1950	2103	2243	2253
Nombre de logements	417	538	666	779	874	885
Nombre de personne par logement	2,85	2,9	2,93	2,7	2,57	2,55

Source : INSEE

Le tableau ci-dessus permet de mettre en évidence le phénomène de décohabitation, sur Noyarey, depuis 1990, perdant quasiment 0,2 personne par logement tous les 10 ans.

En 2011, Noyarey comptait ainsi 2,55 habitants par logement, alors qu'on en comptait 2,22 en moyenne dans l'ensemble de l'agglomération de Grenoble, et 1,72 dans la commune de Grenoble.

Cette tendance engendre bien entendu une hausse du besoin en nombre de logements, mais également une mutation des besoins en terme de typologie. Les logements de « petite » taille, et notamment les studios, T1, T2 voire T3 apparaissent clairement comme manquant sur Noyarey, qui propose une large majorité de T4, T5 et plus.

Résidences principales selon le nombre de pièces

	2011	%	2006	%
Ensemble	837	100	806	100
1 pièce	11	1,3	9	1,1
2 pièces	52	6,2	38	4,7
3 pièces	113	13,5	95	11,8
4 pièces	250	29,8	254	31,5
5 pièces ou plus	412	49,2	410	50,9

Source : INSEE

Il semble donc important de promouvoir la construction de logements de types studios, T1, T2 et T3 sur Noyarey pour permettre le maintien de la population, si elle le souhaite, dans les différentes phases de sa vie.

Débats sur le parcours résidentiel :

Les participants sont majoritairement d'accord sur l'intérêt de promouvoir la réalisation de logements de petites tailles, pour permettre au plus grand nombre d'habiter sur Noyarey dans les différentes étapes de sa vie.

3- Les espaces de respiration

Diffusion d'une carte des parcs existants, du parc en cours de réalisation (Bauches) et des parcs à réalisés, inscrits au PLU (sur le document graphique ou dans les OAP).

Débats sur les espaces de respiration :

A partir de quelle superficie on peut considérer qu'on a affaire à un « parc » ou à un « square » ?

Il n'y a pas de définition légale de ces termes. La question est cependant pertinente et mérite d'être creusée, notamment en lien avec un travail sur les besoins en terme d'espace de respiration, peut être par quartier.

Le travail sur la localisation et la taille de ces espaces de respiration pourrait être poursuivi lors des GT n°2 sur la trame verte et bleue, et sur le GT n°5 sur les orientations d'aménagement et de programmation (OAP). La question d'une largeur minimale de profondeur des jardins, imposée aux nouveaux projets, est également évoquée (10 à 15 m).

4- Début du GT n°2 : l'occasion de revenir sur l'avis des membres de la commission suite au GT n°1

- sur les limites stratégiques à l'urbanisation fixées par le SCOT :

les membres du groupe de travail approuvent majoritairement le fait de les respecter.

- sur l'enveloppe des hameaux isolés (Pra-Paris, Oves, etc) :

les membres du groupe de travail approuvent majoritairement le fait de respecter les enveloppes existantes en lien avec le SCOT.

- sur la question de la construction à l'alignement pour économiser l'espace et pour permettre l'intimité des jardins (vis à vis des voiries, et vis à vis des constructions voisines), et sur l'idée de prévoir une profondeur de jardin de 10m minimum :

les membres du groupe de travail approuvent majoritairement cette approche du PLU, avec une interrogation sur l'obligation, ou non, pour la commune, de disposer d'un plan d'alignement.

[après recherche, il s'avère que article L112-1 du code de la voirie routière exclu toute ambiguïté : les plans d'alignement ne sont pas obligatoires pour les communes].

- sur la limite de hauteur fixée au maximum à R+2+c actuellement dans le PLU :

les membres du groupe de travail approuvent majoritairement cette limitation de la hauteur.

- sur l'idée d'offrir toutes les tailles de logement sur Noyarey, dans des proportions rééquilibrées, ce qui implique de favoriser les logements de type studios, T1, T2 et T3 (les T4 et T5 représentant environs 80% des logements actuellement). Ceci est en lien avec la décohabitation constatée (réduction du nombre d'habitant par logement : -0,2 tous les 10 ans) et la nécessité d'un « parcours résidentiel » :

les membres du groupe de travail approuvent majoritairement cette promotion des logements de type studio, T1, T2 voire T3 dans les constructions à venir.

- Enfin, sur les espaces de respiration nécessaire dans le village, plusieurs questions ont été soulevées. Il semble important de prolonger la réflexion lors des différents GT à venir, et notamment le GT n°2 sur la Trame verte et bleue, mais surtout, le GT n°5 sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) :

les membres du groupe de travail approuvent majoritairement la mise en place d'espaces de respiration dans le village, et l'idée de travailler sur des exemples concrets, notamment lors du GT n°5 sur les OAP.

Suite du débat :

Obligation d'un alignement ou d'un plan d'alignement ?

Un article du code de la voirie routière précise que le plan d'alignement n'est pas obligatoire pour une commune, contrairement à l'alignement individuel, qui consiste à prendre un arrêté, à la demande d'une personne intéressée, rappelant la limite de fait entre la voie (piétons, cycles, et autres véhicules) et la propriété privée.

[Après vérification, il s'agit de l'article L112-1 du code de la voirie routière]

Constructibilité en secteurs Ue et Ai :

Si il n'est pas décidé de construire de nouvelles habitations en secteur Ue (essentiellement les Oves et Pra-Paris), est-il envisageable d'en construire en secteur Ai ?

Les secteurs Ue sont « urbains » à constructibilité « limitée » en raison de leur situation « en dehors des limites stratégiques du village ». Les zones Ai sont « agricole », comportant de l'habitat isolé.

La construction en zone agricole est plus contrainte que celle en zone urbaine. Il ne semble donc pas possible de permettre la construction de nouveaux logements dans ce secteur Ai de la zone agricole.

[à noter : en secteur Ai, dans le PLU en vigueur, peuvent être autorisés 100m² « d'emprise au sol » maxi par bâtiment (pour ne pas s'étaler sur la zone agricole), et en Ue, peuvent être autorisés pas plus de 200 m² « de surface plancher », c'est à dire habitable (permettant plus facilement des extensions au sol si nécessaire). Se reporter au PLU pour plus de détails sur les modalités d'application de cet exemple]