

PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE NOYAREY MODIFICATION N°1

Septembre
2016

*NOTICE EXPLICATIVE DE LA PROCEDURE
>> DOSSIER D'ENQUÊTE PUBLIQUE*

V1
DMA
PCO

SOMMAIRE

PREAMBULE	4
1. COORDONNEES DU MAITRE D'OUVRAGE	4
2. DOCUMENT D'URBANISME EN VIGUEUR	4
3. TRANSFERT DE LA COMPETENCE « URBANISME »	4
4. OBJETS DE LA MODIFICATION	5
5. RAPPEL DES OBJECTIFS AFFICHES DANS LE PADD	6
6. CHOIX DE LA PROCEDURE	7
7. PRESENTATION DU DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE	9
8. MENTION DES TEXTES QUI REGISSENT L'ENQUETE PUBLIQUE	9
1. DETAIL ET JUSTIFICATION DES EVOLUTIONS ENVISAGEES	11
1. PRISE EN COMPTE LA SUPPRESSION DES COS PAR LA LOI ALUR ET EVOLUTION INDUITE DE LA REGLE ENCADRANT LA NOTION DE « DENSITE MINIMALE » (ZONES U, AU, N ET A)	11
2. ENGAGER LA REALISATION DE PROJETS NECESSITANT UN CADRE REGLEMENTAIRE ACTUALISE	13
2.1. Évolution des règles encadrant les extensions dans les secteurs isolés	13
2.2. Évolution des règles pour autoriser la construction de garages détachés du bâtiment principal	15
2.3. Évolution des règles de stationnement (zones U / AU et NI)	17
2.4. Évolution des règles en matière de réglementation thermique	18
2.5. Instauration d'une nouvelle OAP sur le secteur du Poyet	20
2. JUSTIFICATION DU CHOIX DE LA PROCEDURE	29
1. PAS DE MODIFICATION DES ORIENTATIONS DEFINIES PAR LE PADD	29
2. PAS DE REDUCTION D'EBC NI DE ZONES NATURELLE OU FORESTIERE, NI DE PROTECTIONS	30
3. INCIDENCE DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT ET MANIERE DONT LA MODIFICATION PREND EN COMPTE LE SOUCI DE SA PRESERVATION ET DE SA MISE EN VALEUR	31
4. PRISE EN COMPTE DES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX	33
1. SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE (SCoT) DE LA REGION GRENOBLOISE	33
2. PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT	35
5. ÉVOLUTION DE LA LISTE DES SERVITUDES (DOCUMENT GRAPHIQUE)	36
6. LISTE DES DOCUMENTS MODIFIES	37
7. LISTE DES SIGLES UTILISES	39

PREAMBULE

Grenoble-Alpes-Métropole, en lien avec la commune de Noyarey, engage une première procédure de modification du PLU communal. Cette première partie précise les coordonnées du maître d'ouvrage, et présente la procédure envisagée, l'historique du document d'urbanisme en vigueur et les objets poursuivis dans le cadre de cette modification.

1. Coordonnées du Maître d'Ouvrage

Grenoble-Alpes Métropole

3 Rue Malakoff, 38000 Grenoble

En lien avec la **Mairie de Noyarey**

75 rue du Maupas, 38360 Noyarey

Référents techniques du projet :

Cyril TRUCHET-DEMARE,

> Urbaniste de la commune

Tel : 04 76 53 82 01

urbanisme@noyarey.fr

Elsa RIPERT

> Référente communale

Grenoble-Alpes Métropole

Tel : 04 76 59 59 59

2. Document d'urbanisme en vigueur

Fin 2009, le Conseil Municipal de Noyarey a souhaité mettre en révision son Plan d'Occupation des Sols (POS) pour le transformer en Plan Local d'Urbanisme (PLU). Après deux ans et demi de concertation et une enquête publique qui s'est tenue du 11 juin au 12 juillet 2012, il a été définitivement « approuvé » le 4 février 2013. Depuis, le PLU en vigueur n'a fait l'objet d'aucune modification.

Par délibération du 03 mars 2014, la commune de Noyarey avait engagé la révision de son PLU en vigueur. En ce sens, une première version du document a été arrêtée le 29 décembre 2014, mais la procédure a été « mise en sommeil » suite au transfert de la compétence « plan local d'urbanisme et documents d'urbanisme en tenant lieu » à Grenoble-Alpes Métropole, lors de la transformation de la Communauté d'Agglomération en Métropole en date du 01 janvier 2015.

Aujourd'hui, en attente de l'approbation du futur Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi), des modifications du PLU s'avèrent nécessaires et font l'objet de la présente procédure.

3. Transfert de la compétence « urbanisme »

Depuis le 1er janvier 2015, Grenoble-Alpes-Métropole exerce la compétence « Plan Local d'Urbanisme et documents d'urbanisme en tenant lieu ». Cependant, les Plans locaux d'urbanisme (PLU) et autres documents d'urbanisme continuent de s'appliquer sur les territoires communaux, jusqu'à l'approbation d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi).

Durant cette période transitoire, les documents d'urbanisme existant peuvent évoluer par des procédures de modification ou de mise en compatibilité, sous maîtrise d'ouvrage de la métropole. Pour l'ensemble de ces procédures, tous les actes et délibérations relèvent désormais du Président et du Conseil Métropolitain.

En parallèle, le 6 novembre 2015, la Métropole a lancé l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal. À son approbation prévue courant 2019, le PLUi se substituera aux PLU et documents d'urbanisme en tenant lieu des 49 communes de la Métropole.

4. Objets de la modification

Dans l'attente de l'élaboration du PLU intercommunal, la commune de Noyarey, en lien avec la métropole grenobloise, a souhaité engager une modification de son document d'urbanisme pour :

1. **Assurer la conformité du document d'urbanisme communal avec les dernières évolutions législatives** pour prendre en compte notamment la suppression, par la loi ALUR, du Coefficient d'Occupation des Sols (COS), qui affecte notamment les principes de densité minimale exprimée dans le PLU communal en COS minimal.
2. **Engager la réalisation de projets nécessitant un cadre réglementaire actualisé :**
 - Évolution des règles encadrant les extensions dans les secteurs isolés.
 - Autoriser la construction d'annexes (garages à voitures et/ou à vélos), détachés du bâtiment principal, notamment dans les secteurs en pente.
 - Faire évoluer les règles de stationnement des zones U, AU et NI pour tenir compte des dynamiques observées sur le territoire communal et au regard du bilan réalisé et des difficultés observées dans la mise en œuvre des règles du PLU en vigueur.
 - Faire évoluer les règles en matière de réglementation thermique, face aux difficultés de mise en œuvre du calcul actuel, en optant pour une règle unique et claire, correspondant aux niveaux d'exigences de la réglementation en vigueur en 2016.
 - Mettre en œuvre une nouvelle OAP sur le secteur du Poyet, pour permettre la réalisation d'une nouvelle liaison de maillage du territoire et ainsi permettre la résorption d'un point noir dans la collecte des déchets, préserver des éléments paysagers et prendre en compte des contraintes de réseaux.

Sous réserve des cas où une révision s'impose (changement des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ; réduction d'un espace boisé classé, d'une zone agricole ou d'une zone naturelle et forestière ; réduction d'une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance), le plan local d'urbanisme peut faire l'objet d'une procédure de modification lorsque la commune envisage de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

Le projet de modification est soumis à enquête publique (procédure de droit commun) lorsqu'il a pour effet (article L.153-41 du Code de l'Urbanisme) :

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

En conclusion, Grenoble-Alpes Métropole, en lien avec la commune de Noyarey, souhaite faire évoluer le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Noyarey par une procédure de modification dite de « droit commun ».

5. Rappel des objectifs affichés dans le PADD

Pour rappel, les objectifs de développement du Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU de Noyarey, sont les suivants :

> Préserver les ressources et l'espace naturel

- Conserver l'urbanisation dans le périmètre du schéma directeur en respectant, pour les zones d'habitat, les limites stratégiques.
- Promouvoir l'urbanisme, la construction et la rénovation bioclimatique et la sélection de matériaux et système constructifs aux performances environnementales renforcés.
- Encourager le recours aux énergies renouvelables sur la commune.
- Imposer pour les constructions nouvelles une consommation de terrain réduite et une consommation énergétique réduite.

> Conforter la biodiversité

- Mettre en place une trame verte et bleue pour protéger et remettre en état les corridors écologiques.
- Mettre en valeur les perspectives paysagères.
- Concevoir dans les secteurs nouvellement ouverts à l'urbanisation, des parcs urbains comme espaces de respiration.
- Protéger la ZNIEFF du bois de Gélinot et ses abords, et remettre en eau le Gélinot.

> Renforcer le lien social

- Organiser le développement de la commune autour d'un centre conforté qui permette de densifier les échanges et de rassembler des activités et des services.
- Poursuivre la construction de logements sociaux et des logements seniors.
- Développer le lien social autour des jardins partagés.
- Renforcer l'architecture identitaire du village.
- Imposer des critères de qualité en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

> Développer une organisation des déplacements plus favorable aux modes doux et aux transports en commun

- Créer un maillage de voies piétonnes et cycles pour relier le centre aux autres quartiers de la commune.
- Sécuriser la traversée des voies existantes.
- Renforcer l'offre de transport en commun.

> Promouvoir une économie durable au service de l'humain

- Favoriser l'installation et le développement d'une agriculture biologique sur la commune.
- Maîtriser l'espace agricole à long terme.
- Protéger l'agriculture de montagne.
- Favoriser la mise en place de circuit de distribution court.
- Développer une zone d'activités verte et durable.

6. Choix de la procédure

La procédure de modification mentionnée à l'article L.153-41 du code de l'urbanisme est justifiée par le fait que, conformément à l'article L.153-31 :

- Les orientations définies dans le PADD ne sont pas atteintes ;
- Ces aménagements du PLU n'ont pas pour effet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;
- Aucun risque grave de nuisance supplémentaire n'est créé.

La simplicité du dossier et la rapidité de la procédure caractérisent le déroulement de la procédure de modification.

Lancement de la procédure (article L.153-37 du CU)

La procédure de modification est engagée : « à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale qui établit le projet de modification ».

- Rédaction du rapport de présentation du projet exposant les motifs et préparation des différentes pièces du Plan Local d'Urbanisme modifié.

Notification du projet (articles L.153-40 du CU)

La procédure ne nécessite pas la consultation préalable des services de l'Etat ou d'autres personnes publiques.

Le projet de modification fait l'objet d'une notification (envoi du dossier) avant l'ouverture de l'enquête publique, à charge pour ces personnes publiques, de faire part de leurs observations directement à Grenoble-Alpes-Métropole ou sur le registre d'enquête publique, durant le temps d'ouverture de ladite enquête.

Enquête publique (articles L.153-41 et L.153-42 du CU)

Le Président de Grenoble-Alpes-Métropole soumet à enquête publique le projet de modification du PLU par arrêté. Cet arrêté précise, entre autre, le nom du Commissaire Enquêteur, les dates et lieux de l'enquête publique et l'objet de la modification.

Après clôture de l'enquête publique (d'une durée d'un mois) et prise en compte des conclusions motivées du Commissaire Enquêteur (le Commissaire Enquêteur remet son rapport dans un délai d'un mois), des observations des habitants et avis des personnes publiques associées, le projet est, le cas échéant, modifié et présenté au Conseil Métropolitain pour approbation.

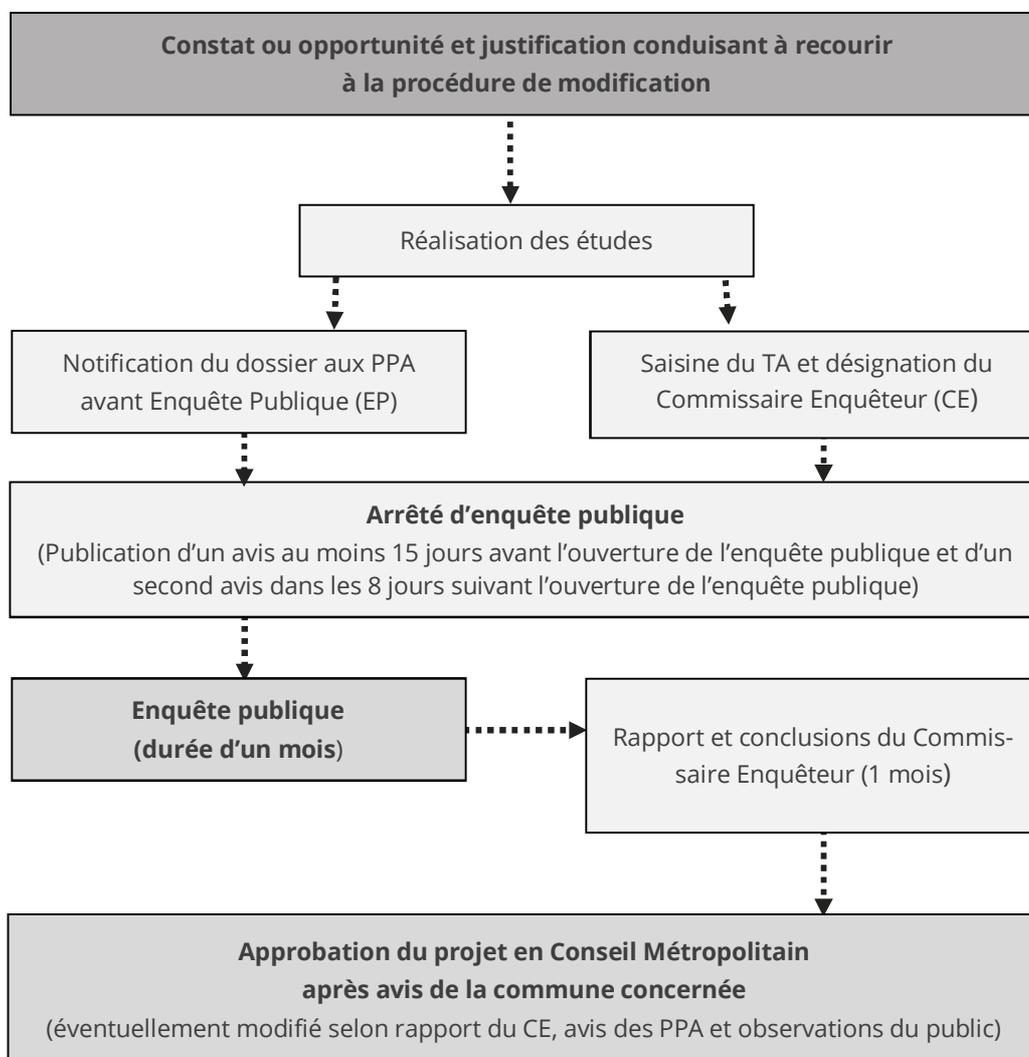
Par ailleurs, aucune procédure de concertation n'a été organisée avec les habitants, les associations ou tout autre personnes intéressée, la modification du PLU n'entrant pas dans le champ d'application de l'article L.103-2 du code de l'urbanisme.

Approbation de la modification (article L.153-43 du CU)

La modification du Plan Local d'Urbanisme est approuvée par le Conseil Métropolitain après avis du conseil municipal de Noyarey. En effet, l'article L.5211-57 du code des collectivités territoriales précise que « les décisions du Conseil d'un Établissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI) à fiscalité propre dont les effets ne concernent qu'une seule des communes membres ne peuvent être prises qu'après avis du conseil Municipal de la commune concernée. S'il n'a pas été rendu dans un délai de 3 mois à compter de la transmission du projet, il est réputé favorable. Lorsque cet avis est défavorable, la décision est prise à la majorité des deux tiers des membres du Conseil de l'Établissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI) ».

Il sera alors tenu à la disposition du public et publié selon les règles applicables pour son élaboration.

Schéma explicatif de la procédure de modification du PLU



7. Présentation du dossier d'enquête publique

Le projet de modification du PLU soumis à enquête publique comprend différentes pièces :

- Une notice explicative qui explique les modalités de la procédure de modification, précise et justifie toutes les modifications et compléments apportés. Une liste des sigles employés se trouve en fin de la notice.
- Les documents écrits du PLU modifiés :
 - Orientation d'aménagement et de Programmation (OAP)
 - Règlement
 - Liste des servitudes de voirie.

>> *Dans chacun de ces documents, les modifications apportées apparaissent en rouge ou en vert et les éléments supprimés sont barrés :*

- Le dossier des documents graphiques en vigueur et les documents graphiques modifiés.
 - Les pièces administratives (arrêté d'enquête publique notamment...).

8. Mention des textes qui régissent l'enquête publique

>> **Extrait de l'article L.153-41 du Code de l'Urbanisme.**

La présente enquête publique est organisée dans le cadre de l'article L.153-41 du code de l'urbanisme qui précise que :

« *Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :*

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

Articles du code de l'environnement qui régissent la présente enquête publique :

Livre 1^{er}, titre II, chapitre III >> Enquêtes publiques relatives aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement

Section 1 : Champ d'application de l'enquête publique – articles L. 123-1, L. 123-2 et R. 123-1

Section 2 : Procédure et déroulement de l'enquête publique – articles L. 123-3 à L. 123-19 et R. 123-2

- Sous-section 1 : Ouverture et organisation de l'enquête – article R. 123-3
- Sous-section 2 : Personnes susceptibles d'exercer les fonctions de commissaire enquêteur – R. 123-4
- Sous-section 3 : Désignation du commissaire enquêteur ou d'une commission d'enquête – R. 123-5
- Sous-section 4 : Durée de l'enquête – article R. 123-6
- Sous-section 5 : Enquête publique unique – article R. 123-7

- Sous-section 6 : Composition du dossier d'enquête – article R. 123-8
- Sous-section 7 : Organisation de l'enquête – article R. 123-9
- Sous-section 8 : Jours et heures de l'enquête – article R. 123-10
- Sous-section 9 : Publicité de l'enquête – article R. 123-11
- Sous-section 10 : Information des communes – article R. 123-12
- Sous-section 11 : Observations, propositions et contre-propositions du public – article R. 123-13
- Sous-section 12 : Communication de documents à la demande du commissaire enquêteur – R. 123-14
- Sous-section 13 : Visite des lieux par le commissaire enquêteur – article R. 123-15
- Sous-section 14 : Audition de personnes par le commissaire enquêteur – article R. 123-16
- Sous-section 15 : Réunion d'information et d'échange avec le public – article R. 123-17
- Sous-section 16 : Clôture de l'enquête – article R. 123-18
- Sous-section 17 : Rapport et conclusions – articles R. 123-19 à R. 123-21
- Sous-section 18 : Suspension de l'enquête – article R. 123-22
- Sous-section 19 : Enquête complémentaire – article R.123-23
- Sous-section 20 : Prorogation de la durée de validité d'une enquête publique – article R. 123-24

1. DETAIL ET JUSTIFICATION DES EVOLUTIONS ENVISAGEES

Grenoble-Alpes-Métropole souhaite engager une modification du document d'urbanisme de la commune de Noyarey pour assurer sa conformité avec les dernières évolutions législatives (pour prendre en compte notamment la suppression, par la loi ALUR, du Coefficient d'Occupation des Sols), et permettre l'engagement de projets (logements, équipements...) nécessitant un cadre réglementaire actualisé.

1. Prise en compte la suppression des COS par la loi ALUR et évolution induite de la règle encadrant la notion de « densité minimale » (Zones U, Ucom, AU, N et A)

Depuis l'approbation de la loi « Grenelle II » (ou loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement), les PLU ont la possibilité de fixer une densité minimale de construction dans des secteurs situés à proximité des transports collectifs existants ou programmés.

Sur la commune de Noyarey, l'ensemble des secteurs U et Ucom sont desservis par différentes lignes de transport collectif, en l'occurrence la ligne de bus « Proximo » 20, avec des arrêts le long de la RD 1532, et une ligne « Flexo » 53 (transport à la demande sur réservation) qui dessert le quartier de l'Eyrard à l'Argentier. En conséquence, un Coefficient d'Occupation des Sols (COS) minimum avait été instauré sur l'ensemble des secteurs U et Ucom.

Le PADD du PLU communal expose la mise en œuvre d'un principe de densité minimale de construction dans des secteurs situés à proximité des transports collectifs existants ou programmés, dans son orientation n°4 « *Développer une organisation des déplacements plus favorable aux modes doux et aux transports en commun* » et plus particulièrement dans l'objectif n° 3 « *Renforcer l'offre de transport en commun* » avec la création d'un emplacement réservé pour une voie bus en site propre de Noyarey à Sassenage et l'imposition d'un COS minimum pour rassembler les nouveaux logements autour des offres de transport en commun (page 7 du PADD). Cette ambition est également mentionnée dans le cadre de l'orientation n°1 du PADD « *Préserver les ressources et l'espace naturel* », plus particulièrement dans l'objectifs n°4 « *Imposer pour les constructions nouvelles une consommation de terrain réduite et une consommation énergétique réduite* » avec la mise en œuvre, notamment, d'un règlement qui impose une densité minimale de construction (page 4 du PADD).

Or, l'approbation de la loi ALUR (ou loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové) a entériné la suppression des COS. Cette suppression se répercute également sur les outils qui pouvaient être mis en œuvre sur la base des COS, notamment sur les bonus de constructibilité (ou « sur-COS »), sur les densités minimales exprimées en COS minimal, sur la mise en œuvre du versement pour sous densité mais également sur la répartition de la surface de plancher maximale autorisée sur le périmètre d'un lotissement...

Dès lors, il est nécessaire d'introduire une nouvelle disposition qui permette de faire appliquer réglementairement cette ambition portée par le PADD du PLU communal. Il est donc proposé, dans le cadre de cette modification, de faire évoluer le règlement, de l'ensemble des zones urbaines concernées, avec l'instauration d'une règle de densité minimale exprimée en « Coefficient d'Emprise au Sol (CES) mini ». La mise en place d'une hauteur minimale n'a pas été retenue afin de favoriser la diversité architecturale et l'intégration des constructions dans des quartiers aux identités spécifiques à préserver (secteurs de coteaux et plaine de l'Isère notamment...).

De plus, en application des dispositions de la loi ALUR, il conviendra également de supprimer toute mention de COS, et ce dans l'ensemble des zones urbanisables de la commune.

Détail des modifications envisagées dans le règlement :

>> Les éléments supprimés sont inscrits en rouge et barrés : *exemple*

>> Les éléments ajoutés sont inscrits en vert : *exemple*

Zones U et AU - Articles 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions doit permettre de respecter l'article U 13 concernant les espaces végétalisés. Par ailleurs, dans le cadre de l'application de la règle de densité minimale dans les secteurs desservis par les transports en commun, l'emprise au sol des constructions à usage d'habitation ne pourra être inférieure à 15 % de la superficie totale des lots et terrains à bâtir, à l'exclusion des voiries et espaces non constructibles (EBC, espaces naturels, boisements et ripisylves à préserver...) repérés sur le document graphique ou sur les orientations d'aménagement et de programmation.

Zone U - Article 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

~~Dans l'ensemble des secteurs, le Coefficient d'Occupation du Sol maximum (C.O.S. maxi) résulte de l'application des articles U 3 à U 13.~~

~~Dans les secteurs U et Ucom, le Coefficient d'Occupation du Sol minimum (C.O.S. Mini) est fixé à 0,30.~~

~~Dans les secteurs Um et Ue, il n'est pas fixé de COS minimum.~~

~~Dans les secteurs Ui, pour les constructions à usage d'habitation, la surface de plancher maximum est fixée à 80 m² par logement.~~

Il n'est pas fixé de règle.

Zone AU - Article 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

~~Dans l'ensemble des secteurs, le Coefficient d'Occupation du Sol maximum (C.O.S. maxi) résulte de l'application des articles AU 3 à AU 13.~~

~~Dans les secteurs AUa, le Coefficient d'Occupation du Sol minimum (C.O.S. Mini) est fixé à 0,30, sous réserve de la réalisation d'opérations d'aménagement ou de construction compatibles avec un aménagement cohérent de la zone tel qu'il est défini par le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation.~~

~~Dans les secteurs AUi, pour les constructions à usage d'habitation, la surface de plancher maximum est fixée à 80 m² par logement.~~

Il n'est pas fixé de règle.

Zone A - Article 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

~~Dans les secteurs A, il n'est pas fixé de COS, mais chaque exploitation pourra recevoir un bâtiment à usage d'habitation (logement de fonction de l'exploitation) d'une surface maximale de 80 m² de plancher;~~

~~Dans les secteurs Ai, le Coefficient d'Occupation du Sol maximum (C.O.S. maxi) résulte de l'application des articles A 1 à A 13.~~

~~Dans les secteurs Aco et Ah, il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation du Sol.~~

Il n'est pas fixé de règle.

Zone N - Article 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

~~Dans l'ensemble des secteurs, le Coefficient d'Occupation du Sol maximum (C.O.S. maxi) résulte de l'application des articles N 1 à N 13.~~

Il n'est pas fixé de règle.

2. Engager la réalisation de projets nécessitant un cadre réglementaire actualisé

2.1. Évolution des règles encadrant les extensions dans les secteurs isolés (secteurs Ue / AUi / Nh et Ai)

En secteurs isolés, le PLU en vigueur impose des extensions « par tranche » :

- De 20 % de la surface de plancher existante (secteurs Ue).
- De 50 m² d'emprise au sol nouvelle (secteurs AU, AUa, AUi Ai et Nh).

Une limitation maximale des constructions est également inscrite dans le règlement (200 m² de surface plancher en zone Ue, 100 m² en zone AUi, 50 m² en zones Nh et Ai).

L'application de cette règle a conduit à l'interdiction de projets pourtant cohérents, ne générant pas d'étalement urbain et contribuant à la densification des espaces urbanisés. Or, la limitation maximale de construction, déjà inscrite dans le document d'urbanisme, apparaît suffisante pour garantir la règle de constructibilité limitée de ces espaces isolés.

En conséquence, afin de permettre la réalisation de projets cohérents, répondant aux orientations et objectifs portés par le PADD du PLU en vigueur, il est proposé de :

- Supprimer cette limitation « par tranche » (de 20 % de la surface de plancher existante en zone Ue et de 50 m² d'emprise au sol nouvelle en secteurs AU, AUa, AUi A et N).
- Conserver les limites globales de surface par bâtiment existantes, sauf en secteur AUi.

En effet, il est également proposé de supprimer, en zone AUi, la limite d'emprise au sol maximale par unité bâtie afin de permettre de possibles extensions de l'unique entreprise concernée, dans le respect de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) existante sur le secteur.

Détail des modifications envisagées dans le règlement :

>> Les éléments supprimés sont inscrits en rouge et barrés : *exemple*

>> Les éléments ajoutés sont inscrits en vert : *exemple*

Zone U – Article 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

(...)

Dans le secteur Ue, sont admises sous conditions, les occupations du sol suivantes :

- Toute construction nouvelle est interdite.
- Pour les bâtiments existants, sont autorisés leurs aménagements avec ou sans changement de destination et leurs extensions ~~à concurrence de 20% de surface de plancher supplémentaire~~, sans que la surface de plancher totale, après extension, ne dépasse 200 m².
- La reconstruction à l'identique des surfaces des bâtiments détruits par un sinistre à condition que la construction neuve respecte le PPR et les emplacements réservés portés au document graphique.

(...)

Zone AU – Article 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

(...)

1- Dans les secteurs AU, sont admis :

- Les équipements d'infrastructure et de superstructure nécessaires à l'aménagement du secteur, ainsi que les équipements publics communaux.

- Les aménagements et extensions de bâtiments existants ~~à concurrence de 50 m² d'emprise au sol nouvelle, dans la limite de 100 m² d'emprise au sol totale maximum par unité bâtie.~~

3- Dans les secteurs AUi, sont admis :

- Les équipements d'infrastructure et de superstructure nécessaires à l'aménagement du secteur, ainsi que les équipements publics communaux.
- Les aménagements et extensions de bâtiments existants ~~à concurrence de 50 m² d'emprise au sol nouvelle, dans la limite de 100 m² d'emprise au sol totale maximum par unité bâtie.~~
- Lorsque l'ensemble des équipements nécessaires (infrastructures et superstructures) est pris en charge par l'aménageur de la zone et si elles sont réalisées sur la totalité du secteur concerné, avec présentation d'un programme, d'un plan de masse et d'une réalisation coordonnée, conformément aux conditions d'aménagement et d'équipement définies dans les orientations d'aménagement et de programmation :
 1. Les activités industrielles, artisanales et tertiaires y compris les installations soumises à déclaration et à autorisation.
 2. Les halls d'exposition et de vente liés directement aux activités économiques implantées sur la zone.
 3. Les locaux à usage d'habitation s'ils sont liés à l'activité de l'entreprise pour la surveillance ou la sécurité des locaux par nécessité absolue, auquel cas ils seront incorporés aux bâtiments projetés. La surface de plancher maximale sera de 10 % de la surface réservée aux activités, sans toutefois excéder 80 m² de surface de plancher.
 4. La réalisation des équipements publics d'infrastructure ou de superstructure.
 5. Les démolitions.
 6. Les aires de stationnement.
 7. Les clôtures.

(...)

Zone A – Article 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

(...)

De plus, en secteurs Ai, sont admises :

- Les utilisations prévues ci-dessus en secteurs A.
- Pour les bâtiments existants, leur aménagement avec ou sans changement de destination, et leur extension ~~à concurrence de 50 m² d'emprise au sol nouvelle~~, dans la limite de 100 m² d'emprise au sol totale maximum par unité bâtie.
- La reconstruction à l'identique des surfaces des bâtiments détruits par un sinistre, à condition que la construction neuve respecte le PPR et les emplacements réservés portés au document graphique.
- La construction d'abri de jardin et de piscine.

(...)

Zone N – Article 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

(...)

En secteur Nh, sont admis :

- Les utilisations prévues ci-dessus en secteurs N.
- Pour les bâtiments existants, leur aménagement avec ou sans changement de destination, et leur extension ~~à concurrence de 50 m² d'emprise au sol nouvelle~~, dans la limite de 100 m² d'emprise au sol totale maximum par unité bâtie.
- La reconstruction à l'identique des surfaces des bâtiments détruits par un sinistre, à condition que la construction neuve respecte le PPR et les emplacements réservés portés au document graphique.
- La construction d'abri de jardin et de piscine.

(...)

2.2. Évolution du règlement pour autoriser la construction de garages à voitures et/ou à vélos détachés du bâtiment principal (zones U / AU / N et A)

Le PLU actuellement en vigueur interdit la réalisation d'annexes de plus de 8m² en détachement du bâtiment principal.

Cette règle a, de fait, régulièrement interdit les garages en limite de voirie, car non accolés au bâtiment principal. Cette disposition s'est avérée particulièrement inadaptée, notamment en zones de montagne (en pente) soumises à des enneigements réguliers. En effet, l'application de cette règle, dans les secteurs précédemment mentionnés, implique, entre autre, aux résidents le déneigement de long chemin d'accès entre la voirie publique et leur espace de stationnement couvert.

Face à ce constat, il est donc proposé d'autoriser la construction de garages à voitures et/ou à vélos détachés du bâtiment principal. Afin de faciliter la compréhension du règlement et de simplifier son application, ces nouvelles dispositions seront introduites pour les zones U, AU, Nh et A.

Détail des modifications envisagées dans le règlement :

>> Les éléments supprimés sont inscrits en rouge et barrés : *exemple*

>> Les éléments ajoutés sont inscrits en vert : *exemple*

Zones U / AU - Articles 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

(...)

11.8 - Annexes à l'habitation principale :

L'intégration des abris de jardins, garages à voiture et/ou à vélos, abris bois ou autres annexes au bâti principal doit être recherchée.

~~Cependant, pour les immeubles collectifs, la réalisation de garages à voiture et/ou à vélos détachés du bâtiment principal, sont autorisées.~~

Cependant :

- Pour la réalisation de garages à voiture et/ou à vélos détachés du bâtiment principal, leur implantation peut être autorisée en détachement du bâtiment principal.
- Pour les autres cas (abris de jardins, abris bois ou autres annexes...), si l'intégration au bâti existant s'avère impossible, ces annexes ne doivent pas dépasser 8 m² de surface, et devront être intégrées à leur environnement. Dans ce cas, et pour une meilleure intégration à l'environnement, les toitures à un seul pan peuvent être autorisées.

Les éléments faussement rustiques sont interdits (crépis grossiers, madriers croisés, fausses pierres d'angles).

Zone A - Article 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

(...)

11.8 - Annexes à l'habitation principale :

L'intégration des abris de jardins, garages à voitures et/ou à vélos, abris bois, et autres annexes au bâti principal, doit être recherchée.

Cependant :

- Pour la réalisation de garages à voiture et/ou à vélos, leur implantation peut être autorisée en détachement du bâtiment principal.
- Pour les autres cas (abris de jardins, abris bois ou autres annexes...), si l'intégration au bâti existant s'avère impossible, ces annexes ne doivent pas dépasser 8 m² de surface, et devront être intégrées à leur environnement. Dans ce cas, et pour une meilleure intégration à l'environnement, les toitures à un seul pan peuvent être autorisées.

Les éléments faussement rustiques sont interdits (crépis grossiers, madriers croisés, fausses pierres d'angles).

Zone N - Article 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

(...)

11.8 - Annexes à l'habitation principale :

En secteur Nh :

L'intégration des abris de jardins, garages à voitures et/ou à vélos, abris bois, et autres annexes au bâti principal, doit être recherchée.

Cependant :

- Pour la réalisation de garages à voiture et/ou à vélos détachés du bâtiment principal, leur implantation peut être autorisée en détachement du bâtiment principal.
- Pour les autres cas (abris de jardins, abris bois ou autres annexes...), si l'intégration au bâti existant s'avère impossible, ces annexes ne doivent pas dépasser 8 m² de surface, et devront être intégrées à leur environnement. Dans ce cas, et pour une meilleure intégration à l'environnement, les toitures à un seul pan peuvent être autorisées.

Les éléments faussement rustiques sont interdits (crépis grossiers, madriers croisés, fausses pierres d'angles).

2.3. Évolution des règles de stationnement (zones U, AU et NI)

> Stationnements pour voitures

Dans le cas d'une construction en zone NI (zone naturelle de loisirs destinée à accueillir des équipements publics), en cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, il n'est pas possible pour le pétitionnaire d'aménager les surfaces de stationnement qui lui font défaut sur un autre terrain situé à moins de 200 m du premier alors que cette disposition existe en zones U et AU.

Le bilan de la mise en œuvre du PLU depuis plus de trois ans montre que les dispositions existantes en zone U s'avèreraient également pertinentes en zone NI, pour des projets localisés dans un secteur contraint.

En conséquence, il est proposé d'élargir la règle des zones U et AU à la zone NI, permettant au pétitionnaire, en cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, d'aménager les surfaces de stationnement qui lui font défaut sur un autre terrain situé à moins de 200 m du premier s'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

> Stationnements pour vélos

Depuis l'approbation du PLU, l'évaluation de la mise en œuvre des règles encadrant la réalisation de stationnements « cycles » montre que celle-ci est trop complexe.

Aujourd'hui, il faut à réaliser : « une surface minimum de 3 m² par logement, auquel il faudra ajouter 1,5 m² pour chaque tranche de 80 m² de surface de plancher ».

Par ailleurs, cette règle est sujette à interprétation... Par exemple, la surface de plancher doit-elle être calculée par logement, ou globalement, sur l'ensemble d'une opération ?

Sans remettre en cause les orientations du PADD, la règle de calcul des surfaces de stationnements pour vélos est simplifiée, dans l'objectif de faciliter son instruction :

- Pour chaque logement de 60 m² ou plus, au moins un espace de stationnement pour les cycles d'une surface minimum de 4 m².
- Pour chaque logement de moins de 60 m², au moins un espace de stationnement pour les cycles d'une surface minimum de 3 m².

Détail des modifications envisagées dans le règlement :

>> Les éléments supprimés sont inscrits en rouge et barrés : *exemple*

>> Les éléments ajoutés sont inscrits en vert : *exemple*

Zones U / AU - Articles 12 : STATIONNEMENT

(...)

> Vélos

Le garage à vélos sera construit soit dans le bâtiment, soit à proximité immédiate de l'entrée piétonne (<50 m), près d'un lieu de passage, fermé, équipé d'un éclairage avec détection de présence, à claire voie ou munie d'une large baie de façon à ce qu'il soit possible de voir les personnes présentes à l'intérieur.

Dans tous les cas, leur accès se fera toujours directement par l'extérieur pour éviter le passage des cycles par le hall. Il sera équipé d'arceaux ou de tout autre équipement permettant d'attacher le cadre à un point fixe.

Les râteliers de type pincés-roues sont à exclure. Le local devra également permettre le stationnement de remorques pour enfants.

Chaque unité sera équipée d'au moins une prise électrique pour la recharge de vélos à assistance électrique.

Pour les activités :

Création de garages à vélos imposée dans les nouvelles constructions ou extension de constructions à vocation économique avec une surface minimum de 5 m² de garage à vélos par activité économique, auquel il faudra ajouter 1 m² pour chaque tranche de 50 m² de surface de bureau réalisée.

Pour le logement :

~~Pour toute construction nouvelle de logements, la création d'un espace de stationnement aménagé pour les vélos est imposée, avec une surface minimum de 3 m² par logement, auquel il faudra ajouter 1,5 m² pour chaque tranche de 80 m² de surface de plancher.~~

Pour toute réalisation de nouveaux logements (dans le neuf ou dans l'existant), la création d'un espace de stationnement aménagé pour les vélos est imposée :

- Pour chaque logement de 60 m² et plus, au moins un espace de stationnement pour les cycles d'une surface minimum de 4 m².
- Pour chaque logement de moins de 60 m², au moins un espace de stationnement pour les cycles d'une surface minimum de 3 m².

Zones N - Articles 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules (voitures, vélos, ...) correspondant aux besoins de l'immeuble à construire doit être assuré par des installations propres, en dehors des voies publiques.

En zone NI, en cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 200 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

2.4. Évolution des règles en matière de réglementation thermique

Le « Grenelle de l'Environnement » a instauré la Réglementation Thermique 2012 (RT 2012) comme nouvelle norme dans la construction de logements neufs. Elle prévoit de réduire la consommation énergétique des bâtiments neufs d'habitation et d'usage tertiaire.

En ce sens, depuis le 1^{er} janvier 2013, tous les Permis de Construire (PC) pour les bâtiments neufs à usage d'habitation doivent être conformes à la RT 2012. Trois principaux indicateurs de performance permettent de mesurer cette conformité :

- Bbiomax >> exigence d'efficacité énergétique minimale du bâti Bbiomax.
- Cepmax >> exigence de consommation maximale d'énergie primaire.
- Tic >> Exigence de confort d'été.

Le PLU en vigueur impose une amélioration de la RT 2012 de 5 % par an, depuis l'année de référence 2012, et jusqu'en 2017 sur ses trois critères principaux : Bbio, Cep et Tic.

Dans le détail, cela correspond à :

- 2013 : RT 2012 améliorée de 5 %
- 2014 : RT 2012 améliorée de 10,25 %
- 2015 : RT 2012 améliorée de 15,76 %
- 2016 : RT 2012 améliorée de 21,55 %
- 2017 : RT 2012 améliorée de 27,63 %

Ce mode de calcul avait été choisi alors que la RT 2012 venait tout juste d'entrer en vigueur, sans pouvoir être basé sur un retour d'expérience suffisant.

Aujourd'hui, avec le bilan de plus de trois ans de mise en œuvre du PLU, cette réglementation apparaît comme trop complexe à prendre en compte et manque également de lisibilité pour les constructeurs : le mode de calcul initialement choisi, basé sur une évolution d'année en année, s'avère complexe à instruire.

En conséquence, il est donc proposé, dans la continuité des orientations affichées dans le PADD¹ et toujours dans la logique d'être plus « vertueux » que la RT 2012, de simplifier l'écriture de cette réglementation en affichant une règle unique et claire, qui prenne en compte les dernières évolutions techniques en matière d'isolation thermique et qui corresponde aux évolutions techniques et nouveaux standards en vigueur en 2016, avec une amélioration souhaitée par rapport aux coefficients de la RT 2012.

Zones U / AU / A et N - Article 15 : PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES...

~~Les constructions neuves, qu'elles soient pour de l'habitation (résidentiel) ou pour tout autre usage (tertiaire), doivent respecter la réglementation thermique en vigueur, à savoir présenter en moyenne, une consommation d'énergie primaire (avant transformation et transport) inférieure à 50~~

¹ Rappel orientation et objectif du PADD :

>> Promouvoir l'urbanisme, la construction et la rénovation bioclimatique et la sélection de matériaux et système constructifs aux performances environnementales renforcés avec Inscription d'exigences environnementales dans le règlement.

>> Imposer pour les constructions nouvelles une consommation de terrain réduite et une consommation énergétique réduite. Le règlement impose une densité minimale de construction et le respect de performances énergétiques et environnementales renforcées.

~~kWhEP/m²/an en 2012 (cette valeur moyenne, exprimée en kWhEP/m²/an, est à moduler en fonction de la localisation géographique, des surfaces construites, des caractéristiques, de l'usage et des émissions de gaz à effet de serre des bâtiments).~~

~~Cette réglementation traite les cinq usages traditionnels du bâtiment en limitant l'usage : le chauffage, la climatisation, l'eau chaude sanitaire, l'éclairage et les auxiliaires électriques de ventilation et pompes.~~

~~Pour les bâtiments consommant plus que la règle, un apport par production d'énergie renouvelable, devra ramener la consommation d'énergie primaire au seuil indiqué ci-dessus.~~

~~Chacun des coefficients de la réglementation thermique 2012 (« Besoin Bioclimatique (Bbio) », « Consommation (C) » et « Température intérieure de consigne (Tic) ») sera amélioré de 5% par an par rapport à l'année de référence 2012, jusqu'en 2017.~~

~~En cas d'adoption d'une réglementation de niveau supérieur (notamment nationale) qui serait plus contraignante, cette dernière se substituerait au présent paragraphe, tout en appliquant une amélioration de 5% par an, de chacun des indices prévus par cette réglementation, par rapport à l'année de référence 2012, et ce jusqu'en 2017.~~

Les constructions neuves, à l'exception des extensions, doivent respecter les obligations suivantes :

- Bbio : le Bbio du projet doit être inférieur à 58, indépendamment du niveau calculé pour le Bbio max.
- Cep : la consommation d'énergie primaire (avant transformation et transport) des bâtiments construits doit être inférieure ou égale à 40 kWhEP/m²/an.
- Tic : la température intérieure conventionnelle ne peut pas dépasser 30° C.

Un effort particulier est exigé en matière de confort d'été dans les bâtiments neufs.

En cas d'adoption d'une réglementation de niveau supérieur (notamment nationale, RT 2020 par exemple) qui serait plus contraignante, cette dernière se substituerait au présent paragraphe.

2.5. Instauration d'une nouvelle Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur le secteur du Poyet

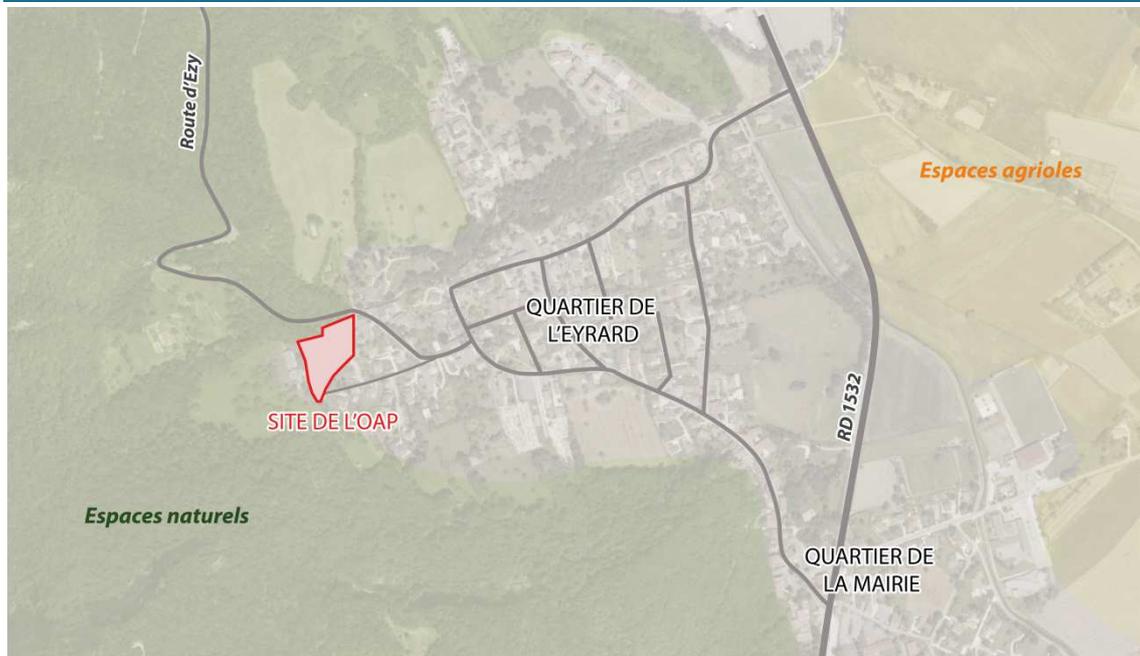
Ce dernier point porte sur l'instauration d'une nouvelle Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP), en complément de celles existantes qui ne sont pas modifiées mais numérotées. Ce sera la première OAP concernant un secteur classé en zone urbaine (U).

Le site de l'OAP est situé entre la Route d'Ezy (RD 74) et le Chemin du Poyet, au nord-ouest du quartier de l'Eyard. Il est bordé, dans sa partie « Est » par un cheminement piéton public et porte sur la parcelle cadastrée AB 237 pour une superficie totale estimée à 4 825 m² (périmètre en rouge sur le plan consultable sur la page suivante).

Dans le PLU en vigueur, ce secteur est d'ores et déjà identifié comme porteur d'enjeux : support d'une urbanisation potentielle (classé en zone U) et avec un objectif d'amélioration du fonctionnement du carrefour du chemin du Poyet. En ce sens, une partie du site est concerné par un Emplacement Réservé (ER n° 14) ayant pour objet « Aménagement du carrefour – Poyet (tous modes) ». Le projet de modification supprime cet ER.

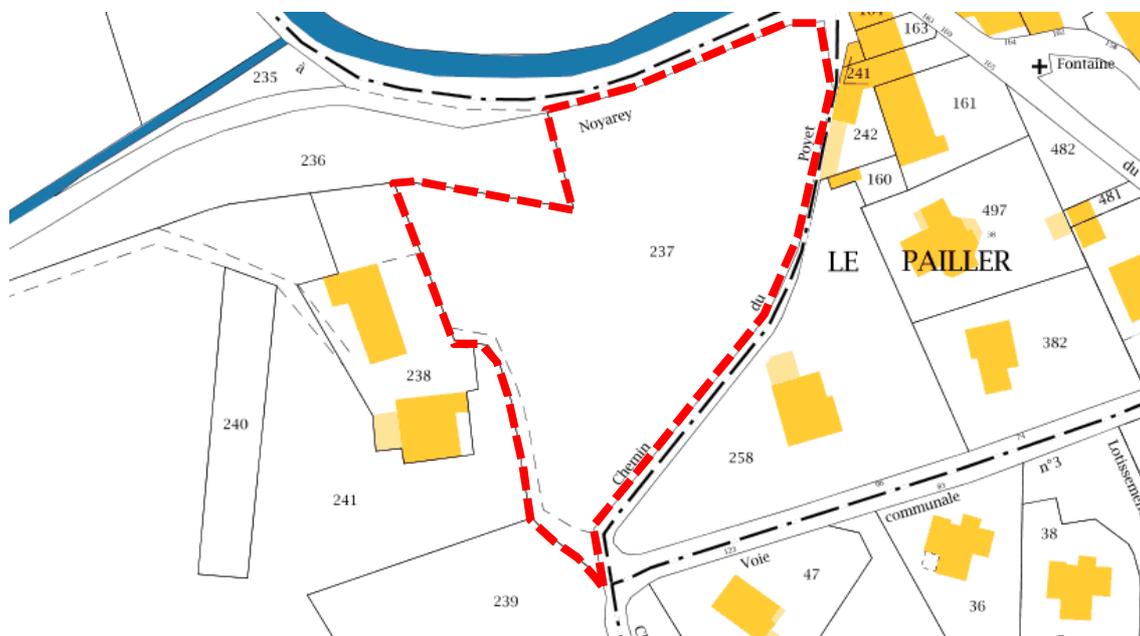
Localisation du secteur concerné et parcelles concernées

Carte de localisation du site de la nouvelle OAP



Source : IGN, Orthophotoplan 2009 / AURG – Réalisation : AURG (DMA)

Parcelles concernées



Source : Direction générale des finances publiques – Juin 2016 - www.cadastre.gouv.fr – Réalisation : AURG (DMA)

Objectifs poursuivis par la création de cette nouvelle OAP

L'instauration de cette nouvelle OAP ne porte pas d'évolution réglementaire spécifique en matière de formes urbaines et d'implantation de la construction (emprise au sol des constructions, hauteur, retraits, alignements...). Elle est uniquement motivée par :

- **L'enjeu de préservation d'un espace paysager sur la partie « nord » de la parcelle.** Cette partie du tènement, en pente, correspond à la partie la plus élevée de la parcelle et est plus particulièrement visible depuis le reste du village. Urbaniser la partie la plus haute du tènement engendrerait un impact paysager fort sur l'ensemble du quartier. La préservation de ces éléments paysagers permettra également d'assurer une meilleure transition entre les espaces urbanisés et les espaces naturels, en affirmant une limite claire et en permettant d'intégrer au mieux les futures constructions dans leur environnement.
- **L'enjeu de la réalisation d'une nouvelle voirie,** afin de desservir de manière optimale le tènement et les futures constructions. Cette nouvelle voirie assurera un double accès à l'opération, depuis le Chemin du Poyet et la Route d'Ezy (RD 74). Le chemin piéton public existant entre ces deux voiries sera conservé.

Par ailleurs, la réalisation de cette nouvelle voirie permettra également de supprimer un « point noir » dans le parcours de collecte des déchets (au regard de l'étroitesse du Chemin du Poyet, le camion de collecte doit aujourd'hui effectuer une marche arrière sur plus de 150 mètres). Pour rappel, effectuer une marche arrière avec un camion de ramassage des poubelles, est un des principaux "points noirs sécurité" recensés sur le territoire métropolitain par les services de collecte de la Métropole. Cette manœuvre peut en effet se révéler extrêmement dangereuse et provoque chaque année en France plusieurs accidents graves, voire mortels. La Caisse Nationale d'Assurance Maladie des Travailleurs Salariés (CNAMTS), préconise elle-même leur suppression pure et simple. En ce sens, Grenoble-Alpes Métropole, s'est engagé, depuis 2012, à éradiquer, autant que faire se peut, l'ensemble du point noir identifiés.

Présentation de l'OAP (Extrait du document des OAP)

(...)

Orientations d'aménagement relatives à des secteurs à mettre en valeur : Secteurs urbains (zones U)

> OAP « Secteur du Poyet » sur la parcelle cadastrée AB 237,

>> Localisation

Le site de l'OAP est situé entre le Route d'Ezy (RD 74) et le Chemin du Poyet, au nord-ouest du quartier de l'Eyrard. Il est bordé, dans sa partie « Est » par un cheminement piéton public.

L'OAP porte sur la parcelle cadastrée AB 237 pour une superficie estimée à 4 825 m².

>> Objectifs d'aménagement :

La commune de Noyarey souhaite accompagner l'urbanisation du secteur du Poyet, afin d'accompagner le développement du quartier de l'Eyrard.

Travailler à l'intégration qualitative de cette opération est stratégique de par la localisation du site, en léger surplomb du reste du quartier, et de par sa forte visibilité depuis les parties basses

de la commune. De plus, l'urbanisation de ce secteur devra également permettre d'améliorer le fonctionnement urbain du quartier.

>> Principales orientations :

L'urbanisation de ce secteur devra permettre d'améliorer le maillage du territoire en termes de déplacements pour piétons et voitures. Pour cela, la réalisation d'une nouvelle voie pour véhicules motorisés est nécessaire entre le chemin du Poyet et la Route d'Ezy (RD 74), sur la partie basse du tènement, parallèlement au cheminement piétons public existant.

La préservation d'un espace naturel paysagé sur la partie haute du tènement pour favoriser l'intégration paysagère de l'opération et matérialiser un espace de « transition » entre l'enveloppe urbanisée et les espaces naturels.

>> Schéma de principe :



-  Périmètre de l'OAP
-  Principe de localisation de la nouvelle voie de desserte pour véhicules motorisés
-  Espace paysager à conserver et valoriser

Évolutions réglementaires nécessaires suite à la mise en place de cette OAP

Trois évolutions réglementaires sont nécessaires sur le document graphique, pour accompagner la traduction réglementaire de cette nouvelle OAP :

- Inscription d'un périmètre « *secteur soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation* » sur l'ensemble du périmètre couvert par l'OAP (trame bleue).
- Inscription d'une nouvelle « *servitude pour voirie (SV de 4,5 mètres de largeur) au titre de l'article L.123-2 § C du code de l'Urbanisme* » (flèche rouge) et de son périmètre de mise en œuvre (trame orange) qui indiquent la localisation prévue et les caractéristiques de la nouvelle voirie et qui délimitent les terrains qui peuvent être concernés par la réalisation de cet équipement.

Article L 123-2 du Code de l'Urbanisme

Dans les zones urbaines ou à urbaniser, le plan local d'urbanisme peut instituer des servitudes consistant :

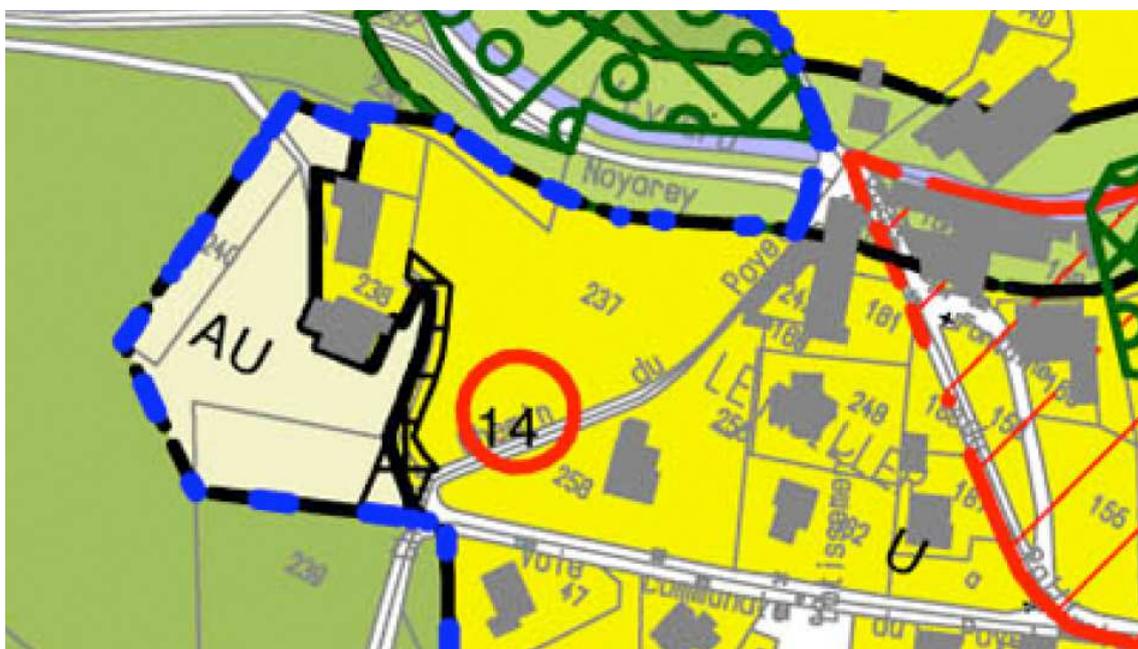
- À interdire, sous réserve d'une justification particulière, dans un périmètre qu'il délimite et pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement ; les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisés ;*
 - À réserver des emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;*
 - À indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements ;*
 - Abrogé.*
- Inscription d'une nouvelle servitude « *espace naturel, boisement et ripisylve à préserver* » au titre de l'article L.123-1-5 III 2^e du code de l'urbanisme (ex article L.123-1-5 §7) »

Extrait article L.123-1-5 III 2e du code de l'urbanisme

III - Le règlement peut, en matière de caractéristiques architecturale, urbaine et écologique :

- (...)*
- 2° Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, ces prescriptions sont celles prévues à l'article L. 130-1 ;*
- (...)*

Document graphique avant modification



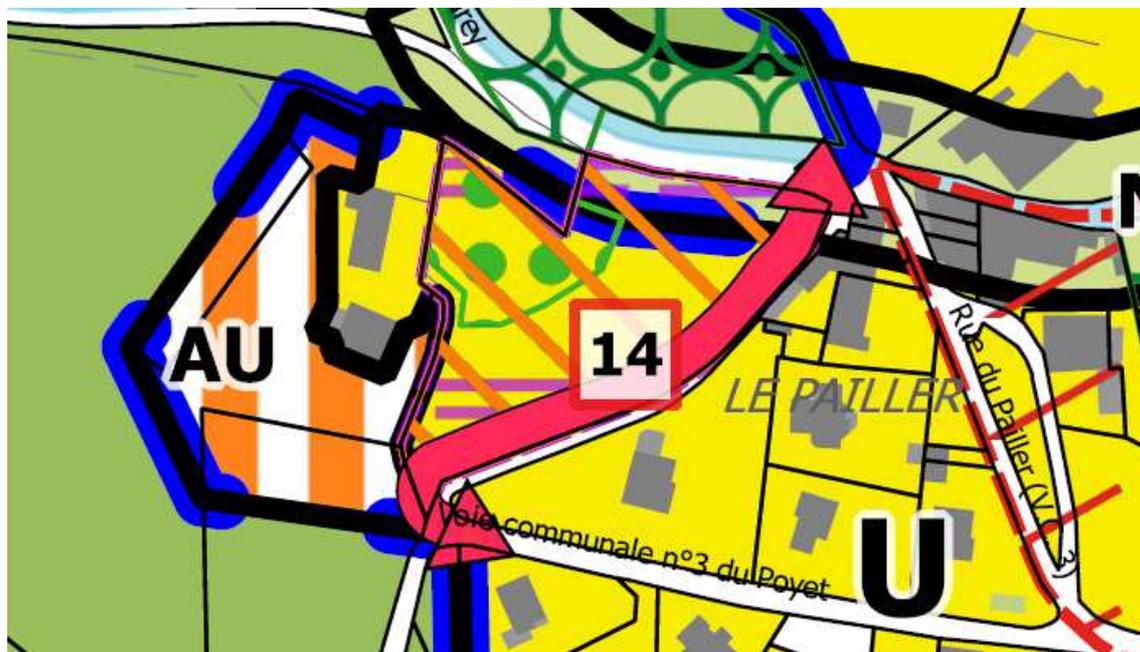
Document graphique après modification (document de comparaison)



	Zone U	Servitude pour voiries (6m) au titre de l'article L123-2 §C	
Secteur U : zone urbaine		Périmètre de servitude pour voirie	
	Zone AU	Espaces cultivés à protéger et inconstructible (au titre de l'article L 123-1-5 §9 du code de l'urbanisme)	
Secteur AU : zone naturelle, destinée à l'urbanisation à long terme		Espaces naturels, boisements, ripisylves à préserver (au titre de l'article L 123-1-5 §7 du code de l'urbanisme)	
	Zone N	Espaces boisés classés	
Secteur N : zone naturelle		Secteur soumis à Orientations d'Aménagement et de Programmation	
Secteur Nco : zone naturelle de protection des corridors écologiques		ER : Emplacement réservé	

Nb : le passage du PLU au format COVADIS (nouveau standard de numérisation des documents graphiques) implique de travailler sur le logiciel Qgis, ce qui a pour conséquence l'évolution de certains codes graphiques du document

Document graphique après modification (document final, avec évolution code graphique)



ZONES URBAINES

U Secteur U : zone urbaine

ZONES A URBANISER

AU Secteur AU : zone naturelle, destinée à l'urbanisation à long terme

ZONES NATURELLES

N Secteur N : zone naturelle

Nco Secteur Nco : zone naturelle de protection des corridors écologiques

PRESCRIPTIONS ET INFORMATIONS

Pour le zonage des risques voir les cartes PPRN et PPRI en Annexes



Périmètre de servitude pour voirie (numérotation)



Servitude pour voirie (6m -5m sur le secteur du Poyat) au titre de l'article L123-2 §C)



Espaces cultivés à protéger et inconstructible (au titre de l'article L123-1-5 §9 du code de l'urbanisme)



Espaces naturels, boisements, ripisylves à préserver (au titre de l'article L123-1-5 §7 du code de l'urbanisme)



Espaces boisés classés



Secteur soumis à orientation d'aménagement et de programmation



Emplacement réservé (numérotation)

Cette nouvelle OAP ne porte pas d'évolution réglementaire en matière de formes urbaines et d'implantation de la construction (emprise au sol des constructions, hauteur, retraits, alignements...). Les règles de constructibilité sur ce secteur restent celles du PLU en vigueur pour la zone U. **Seuls seront ajoutés, pour traduire les principes de l'OAP, les paragraphes en verts dans les articles suivants :**

Zone U – Article 3 - ACCÈS ET VOIRIE

Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès automobile à une voie publique ou privée.

Les caractéristiques des accès automobiles doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte concernant la défense contre l'incendie, la protection civile, le brancardage et la collecte des déchets.

Néanmoins, Il n'est pas obligatoire de prévoir une desserte pour véhicules privés atteignant directement les halls d'entrée des constructions.

Pour les opérations d'ensemble, on privilégiera le regroupement des accès sur les voies internes de l'opération concernée.

Peuvent être interdits les accès directs à la voie publique ou privée susceptibles de perturber la circulation et présentant un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou des accès privés. Le permis de construire sera alors subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers fixés par le gestionnaire de la voirie. Notamment, l'implantation des portails ou des garages en retrait par rapport à la voie de desserte ou la pose de portails électriques télécommandés, peut être imposée, afin d'éviter l'arrêt momentané d'un véhicule sur une voirie circulante.

Les aménagements d'ensemble constitués autour d'une voie en impasse devront obligatoirement disposer d'un deuxième accès piéton et/ou cycles débouchant sur la même voirie ou sur une voirie distincte, pour éviter les quartiers en cul de sac.

Dans le secteur couvert par l'OAP du Poyet, les accès devront être compatibles avec l'orientation d'aménagement.

(...)

Voirie :

Les voies publiques ou privées devront présenter des caractéristiques adaptées à l'importance et à la destination des constructions à desservir, ainsi qu'à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de la protection civile, du brancardage et des autres services publics, dont la collecte des déchets.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules des services publics puissent faire demi-tour sans manœuvre de recul. Toutefois, cet aménagement ne sera pas imposé dans le cas où une solution alternative de desserte par les services publics (collecte des déchets et services de secours) sera mise en œuvre, sans manœuvre de recul.

Toutes les voies situées à l'intérieur de la zone U devront être aménagées de manière à assurer une circulation des voitures à vitesse réduite, garantir le respect de la priorité pour les piétons (et en particulier pour les personnes à mobilité réduite), les deux-roues non motorisés et les transports en commun. On privilégiera en conséquence des aménagements de la chaussée qui limitent les largeurs de la bande de roulement et les longueurs de ses tronçons linéaires. On cherchera donc, sans nuire à la sécurité publique, au confort de la conduite et à la qualité de l'espace public, à créer des « évènements routiers », comme par exemple la création « d'alternats » (portion de chaussée réduite à une seule voie, avec un sens prioritaire associé à de bonnes conditions de visibilité et de stockage des véhicules). Pour être efficace, ces aménagements devront, en milieu urbain, être suffisamment fréquents pour contribuer à une modification durable des comportements et apaiser la circulation automobile.

Dans le secteur couvert par l'OAP du Poyet, la localisation de la nouvelle voirie devra être compatible avec l'orientation d'aménagement.

(...)

Zone U – Article 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Les équipements publics, ainsi que les ouvrages techniques ou d'intérêt général, ne sont pas soumis à la règle des espaces libres et plantation.

Dans le secteur couvert par l'OAP du Poyet, les espaces libres et plantations devront être compatible avec l'orientation d'aménagement.

(...)

2. JUSTIFICATION DU CHOIX DE LA PROCEDURE

Comme précisé en introduction du rapport, « Préambule – Choix de la procédure », et en respect de l'article L123-13 du Code de l'urbanisme, aucune modification apportée au présent PLU :

- Ne change les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ;
- Ne réduit un Espace Boisé Classé (EBC),
- Ne porte atteinte à l'intégrité d'une zone agricole ou d'une zone naturelle et forestière,
- Ne réduit une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels,
- Ne comporte de graves risques de nuisances.

À défaut, le PLU aurait dû faire l'objet d'une révision (art L.123-13).

1. Pas de modification des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables

Les évolutions réglementaires proposées s'inscrivent dans la continuité des orientations définies par le PADD et permettent de réaffirmer ou réactualiser leurs traductions réglementaires :

1. La prise en compte la suppression des COS par la loi ALUR et évolution induite de la règle encadrant la notion de « densité minimale » dans les zones U, AU, N et A, s'inscrit dans la continuité des orientations définies par le PADD. Le PADD du PLU en vigueur explicite directement la mise en œuvre d'un principe de densité minimale de construction dans des secteurs situés à proximité des transports collectifs existants ou programmés dans son orientation n°4 « *Développer une organisation des déplacements plus favorable aux modes doux et aux transports en commun* » et plus particulièrement dans l'objectif n° 3 « *Renforcer l'offre de transport en commun* » avec la création d'un emplacement réservé pour une voie bus en site propre de Noyarey à Sassenage et avec l'imposition d'un COS minimum pour rassembler les nouveaux logements autour des offres de transport en commun (page 7 du PADD). Cette ambition est également mentionnée dans le cadre de l'orientation n°1 du PADD « *Préserver les ressources et l'espace naturel* », plus particulièrement dans l'objectifs n°4 « *Imposer pour les constructions nouvelles une consommation de terrain réduite et une consommation énergétique réduite* » avec la mise en œuvre, notamment, d'un règlement qui impose une densité minimale de construction (page 4 du PADD).

Or, l'approbation de la loi ALUR (ou loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové) a entériné la suppression des COS (et donc de la règle du COS minimal qui avait été choisi pour traduire cette règle de densité minimale).

Dès lors, cette modification permet d'introduire une nouvelle traduction réglementaire de cette règle de densité minimale, permettant de réaffirmer l'ambition portée par le PADD du PLU communal.

2. L'évolution des règles encadrant les extensions dans les secteurs isolés (Zones Ue / AUi / Nh et Ai) ne remet pas en cause les orientations du PADD. En effet, le maintien de la limitation maximale de construction, déjà inscrite dans le document d'urbanisme, apparaît suffisante pour garantir la constructibilité limitée de ces espaces isolés, conformément à la première orientation du PADD « *Préserver les ressources et l'espace naturel* » et son objectif n°1 « *Conserver l'urbanisation dans le périmètre du schéma directeur en respectant, pour les zones d'habitat, les limites stratégiques* » qui précise que : « *Les constructions isolées qui se trouvent enclavés dans*

l'espace agricole sont classées en zone urbaine sans possibilité de développement (Ue), ou zone agricole (secteur Ai : secteur Agricole d'habitat isolé, de capacité d'urbanisation et de taille limitée pour figer leur développement ».

3. L'évolution des règles de stationnement (voitures et cycles) pour les zones AU, A et N ne change pas les orientations du PADD. En effet, aucune orientation du PADD ne traite de la question du stationnement.
4. L'évolution des règles en matière de réglementation thermique ne change pas les orientations du PADD. En effet, la nouvelle règle proposée s'inscrit dans la continuité des ambitions affichées dans le règlement initial. Le PADD précise, dans sa première orientation « *Préserver les ressources et l'espace naturel* », que le PLU : « *promeut l'urbanisme, la construction et la rénovation bioclimatique et la sélection de matériaux et système constructifs aux performances environnementales renforcés avec Inscription d'exigences environnementales dans le règlement* ». De plus, le PLU : « *impose pour les constructions nouvelles une consommation de terrain réduite et une consommation énergétique réduite* ». À cet effet il est également précisé que : « *le règlement impose une densité minimale de construction et le respect de performances énergétiques et environnementales renforcées* ». Dans cette logique, la nouvelle règle proposée inscrit des performances énergétiques et environnementales renforcée par rapport aux coefficients de la RT 2012.

L'instauration d'une nouvelle OAP sur le secteur du Poyet s'inscrit également dans la mise en œuvre des orientations et objectifs du PADD :

1. La préservation d'un « espace paysager » sur la partie la plus haute du tènement, s'inscrit dans la continuité de l'orientation n° 2 « Conforter la biodiversité » et plus particulièrement dans l'objectifs n° 2 qui exprime : « la mise en valeur des perspectives paysagères avec l'inscription dans les orientations d'aménagement des zones à urbaniser d'espace non bâti correspondant à ces perspectives ». L'espace préservé surplombe les constructions existantes dans le quartier de l'Eyard et est visible depuis une partie de ce même quartier. Il apparait important de pouvoir préserver cet espace, afin de conserver cette limite « marquée » entre les espaces urbanisés et les espaces naturels (ici pâturages). Il permettra également de préserver les perspectives paysagères depuis la route d'Ezy (RD 74).
2. L'inscription d'un principe de desserte du tènement, avec la réalisation d'une nouvelle voirie de desserte depuis la Route d'Ezy (RD 74) et le Chemin du Poyet s'inscrit dans la logique de l'orientation n° 4 du projet porté par le PADD « Développer une organisation des déplacements plus favorable aux modes doux et aux transports en commun ». En effet, la réalisation de cette nouvelle voirie avec son principe de double accès permettra de soulager le réseau de voirie métropolitain (ex réseau de voirie communale), notamment sur le chemin du Poyet et donc de sécuriser la circulation des piétons sur cette voirie « partagée ». La réalisation de cette nouvelle voie de desserte ne supprime pas le cheminement piéton existant.

2. Pas de réduction d'EBC, ni de zones naturelle ou forestière, ni de protections

Le projet de modification du PLU ne réduit pas d'espace boisé classé, ni de zone naturelle ou Forestière (zone N) ou agricole (zone A). Ce projet ne réduit pas non plus de protection édicté en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

>> En conclusion, la modification respecte les articles L.153-31 et suivants du code de l'urbanisme.

3. INCIDENCE DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT ET MANIÈRE DONT LA MODIFICATION PREND EN COMPTE LE SOUCI DE SA PRÉSERVATION ET DE SA MISE EN VALEUR

La présente modification n'aura pas d'incidence sur l'environnement et plus particulièrement sur sa préservation et mise en valeur.

En effet, la modification n°1 du PLU de Noyarey a pour principales conséquences d'apporter des modifications mineures au règlement écrit et graphique et de mettre à jour les servitudes. Cette modification n'entraîne aucune ouverture à l'urbanisation, ne réduit pas des espaces boisés classés, des zones agricoles, naturelles ou forestières ainsi que la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels. Elle n'apporte également aucun grave risque de nuisances.

La création d'une nouvelle OAP vise à affiner le programme d'aménagement du secteur du Poyet, **déjà classé en zone U du PLU en vigueur**. La modification n'opère aucune ouverture à l'urbanisation mais encadre uniquement l'opération à venir sur le secteur.

Elle permet notamment d'améliorer la prise en compte de l'environnement par le repérage et la protection du patrimoine végétal localisé sur le secteur et le classement de cet élément au titre de l'article L 123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme.

L'urbanisation en elle-même de ce secteur n'entraînera pas non plus d'incidences significatives sur l'environnement :

- **Occupation des sols** : le projet aura nécessairement des incidences sur l'évolution de l'occupation des sols (artificialisation d'une partie du tènement). Le terrain concerné est aujourd'hui intégré dans le jardin d'une grande propriété et est support de quelques arbres fruitiers. Il n'est pas support d'une activité agricole. De plus, cette parcelle est d'ores et déjà classée en zone urbaine, c'est-à-dire constructible de fait.
- **Assainissement** : concernant la gestion des eaux usées, les constructions se raccorderont au réseau collectif existant en périphérie immédiate du site et capacitaire pour répondre aux besoins des futures constructions.
- **Paysage** : le tènement présente la particularité d'être en pente. Les nouvelles constructions seront implantées sur la partie base du site, la moins visible depuis les alentours. La préservation des espaces paysager de la partie la plus haute de la parcelle permettra de favoriser l'intégration de l'opération dans le grand paysage et de limiter de limiter les impacts visuels des nouvelles constructions.

L'évolution des règles en matière de performance énergétique (performance améliorée par rapport à la RT 2012) s'inscrit également dans l'objectif de préservation de l'environnement.

Les dispositions contenues dans le dossier de modification du PLU permettent de répondre aux objectifs de développement durable énoncés à l'article L101-2 du code de l'urbanisme.

Extrait article L.101-2 du Code de l'Urbanisme

Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° *L'équilibre entre :*

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;*
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;*
- c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;*
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;*
- e) Les besoins en matière de mobilité ;*

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.

4. PRISE EN COMPTE DES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

1. Compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de la Région Grenobloise

La commune de Noyarey est inscrite dans le périmètre du SCoT de la Région Grenobloise approuvé le 21 décembre 2012.

Les modifications envisagées dans le cadre de la présente modification du PLU s'inscrivent dans le respect des orientations et des objectifs du SCoT :

1. L'évolution de la règle encadrant la notion de « densité minimale » dans les zones U, AU, N et A, s'inscrit dans la continuité de l'orientation 5.2.2 du DOO « *Intensifier les espaces à proximité des arrêts de transports collectifs* » (page 381).

La commune de Noyarey souhaite en effet, au regard de la suppression du COS minimal par la loi ALUR, faire évoluer la traduction réglementaire de la densité minimale pour conserver la possibilité offerte par la loi « Grenelle » (et réaffirmé dans le SCoT de la RUG) et ainsi de continuer à pouvoir instruire les demandes de PC dans cet objectif de favoriser un développement urbain économe en consommation foncière et mieux articulé avec les modes de transports alternatifs.

2. L'évolution des règles encadrant les extensions dans les secteurs isolés (Zones Ue / AUi / Nh et Ai) s'inscrit dans la mise en œuvre des orientations 1.1.4 « *Préserver l'intégrité des espaces ouverts de plaine* » et 1.1.5 « *Encadrer l'urbanisation des coteaux ouverts de coteaux en balcon et terrasse...* » (pages 111 et 112 du DOO).

En effet, parmi les espaces agricoles, naturels et forestiers préservés par le SCoT (Cf. carte de préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers partie I section 1.1.), les collectivités locales : « *doivent particulièrement préserver l'intégrité non bâtie des espaces ouverts de plaine, de vallée et de piémonts* ». C'est le principe d'urbanisation limité, où seules les extensions des constructions existantes sont possibles afin de ne pas favoriser une urbanisation trop forte de ces espaces.

Les espaces préalablement urbanisés et localisés dans ces espaces naturels, agricoles et forestiers, sont classés en zones Nh (zones naturelles d'habitat isolé) ou Ai (zone agricole d'habitat isolé) dans le PLU communal. Malgré le fait que l'obligation de réaliser des extensions par tranche soit supprimée dans le cadre de cette modification, le maintien d'un principe d'extension possible uniquement dans la limite de 100 m² d'emprise au sol totale maximum par unité bâtie répond à cet objectif d'urbanisation limité.

3. L'évolution des règles de stationnement (voitures et les cycles) pour les zones AU, A et N s'inscrit également dans la mise en œuvre de l'orientation n° 4534 « *Organiser l'offre de stationnement public et les normes de stationnement privé exigible pour les constructions neuves...* » porté par le DOO du SCoT de la région grenobloise (page 364) qui précise que : « *Les normes de places de parking exigibles pour toute construction neuve seront déterminées par les PLU en respectant les orientations suivantes :*

- *Réduire ou supprimer le nombre de places de parking exigibles pour les projets à moins de 200 m d'un arrêt d'une ligne de bus ou de car offrant au moins un passage toutes les 10 minutes dans chaque sens à l'heure de pointe*
>> Commune non concernée par ce premier point.

- Favoriser le développement des parkings mutualisés entre plusieurs équipements ou plusieurs bâtiments (que leur maîtrise d'ouvrage soit publique ou privée).
 - Prévoir la réalisation de locaux destinés au stationnement des vélos dans les constructions neuves.
4. L'évolution des règles en matière de réglementation thermique s'inscrit également en compatibilité des orientations précisées dans le DOO du SCoT de la région Grenobloise avec l'obligation d'augmenter les performances énergétiques par rapport à la RT 2012.

En effet, Le SCoT s'inscrit dans les objectifs des 3 x 20, fixés à l'échelle nationale : augmenter de 20 % l'efficacité énergétique, diminuer de 20 % les émissions de gaz à effet de serre et produire 20 % d'énergie à partir de sources d'énergie renouvelable à l'horizon 2020, par rapport à 1990.

Pour cela, les documents d'urbanisme locaux (...), pour contribuer à la stratégie d'efficience énergétique du SCoT, doivent notamment : « développer un habitat économe en énergie ». Pour cela : « les collectivités locales, les documents d'urbanisme locaux et les projets d'aménagement sont incités à définir et respecter des performances énergétiques et environnementales renforcées (extrait orientation n° 2.6 page 228 et recommandations page 229 du DOO). L'offre nouvelle en logement doit « contribuer à la réduction de la consommation en énergie et au confortement du recours aux énergies renouvelables » (orientation n° 4.2.1.1 page 288 du DOO).

5. La mise en œuvre d'une nouvelle OAP sur un secteur en « dent-creuse » (c'est-à-dire un espace non urbanisé localisé à l'intérieur de l'enveloppe urbaine) vient « prioriser » la mobilisation d'un foncier déjà équipé et localisé au cœur des espaces déjà urbanisés et ainsi limiter la mobilisation d'un foncier en extension urbaine. En ce sens, cette nouvelle OAP est pleinement compatible avec l'orientation n° 5.2.1.2 « localiser en priorité l'offre nouvelle de logement dans les espaces préférentiels du développement ». En effet : « le développement de l'habitat doit s'opérer en priorité en réinvestissement du tissu bâti existant (renouvellement urbain, réhabilitation du bâti existant), ainsi que sur le foncier non bâti le mieux équipé et desservi par les transports collectifs (page 378 du DOO).

Le maintien d'un espace paysager sur les hauteurs du tènement, assurant la transition avec les espaces naturels, répond également à l'orientation n° 1.1.2 du DOO : « localiser et qualifier les limites entre espaces naturels, agricoles et forestier » (page 104 du DOO).

À ce titre, le SCoT recommande : « d'apporter un soin particulier au traitement des espaces de contact ville-campagne, des fronts urbains dans les projets de développement urbain ». Ce soin sera favorisé par : « la définition de limites d'urbanisation franches entre espace urbain et espace rural ; la préservation des éléments de maillage et de continuité depuis les espaces ruraux ou naturels : haies, chemins, ruisseaux..., la construction de lisières urbaines s'appuyant sur des espaces plantés à conserver et/ou des compositions architecturales de qualité et la valorisation des réserves foncières par des opérations de pré-verdissement (plantations précoces, mise en valeur des points forts des sites...) ».

2. Compatibilité avec le Programme Local de l'Habitat (PLH)

La Commune de Noyarey est incluse dans le Programme Local de l'Habitat (PLH) de Grenoble-Alpes-Métropole, pour la durée 2010-2016.

Le diagnostic, les constats, effectués sur le territoire de la Métropole en terme d'habitat ont permis le repérage des enjeux principaux, la mise en évidence du fonctionnement du marché des logements et enfin de définir les enjeux et les spécificités des différentes communes. Les objectifs et actions du Programme Local de l'Habitat 2010-2016, adopté par le conseil communautaire dans sa séance du 3 décembre 2010, correspondent à trois grandes orientations politiques :

- Produire une offre de logement suffisante, en nombre et en qualité, pour faire face à la demande des ménages, et donner priorité à la production de logements « abordables » en terme de coût pour les demandeurs en privilégiant les logements sociaux
- Assurer un développement équilibré du territoire de l'agglomération, une répartition des logements, et notamment des logements sociaux, dans les différentes communes, en veillant à ce que celles-ci respectent les astreintes de la loi solidarité et renouvellement urbain (SRU)
- Inscrire les propositions du PLH dans la perspective tracée par le SCOT de la région urbaine grenobloise, pour les différents territoires qui la composent, et où dynamique de l'habitat et de l'économie se correspondent.

Les évolutions réglementaires envisagées dans le cadre de la présente modification du PLU sont compatibles avec les objectifs du PLH (68 logements à livrer entre 2014 et 2016 dont 11 logements locatifs sociaux).

Les secteurs de projets identifiés dans le PLU communal, permettant de répondre en partie aux objectifs quantitatifs du PLH, ne sont pas remis en cause par la présente modification. La commune de Noyarey conserve donc ses marges de manœuvres en termes de production de logements pour les prochaines années, pour le future PLH aujourd'hui en cours d'élaboration pour la période 2017 / 2022. La mise en place d'une nouvelle OAP sur le secteur du Poyet permet de « mettre en avant » la réalisation d'une opération de logements qui viendra alimenter la construction en réponse aux besoins qui seront inscrits dans le prochain PLH.

5. ÉVOLUTION DE LA LISTE DES SERVITUDES (DOCUMENT GRAPHIQUE)

La traduction réglementaire de la nouvelle OAP du Poyet s'accompagne de l'inscription d'une nouvelle « servitude pour voirie (5 mètres) au titre de l'article L.123-2 § C du code de l'Urbanisme » mais également de la suppression de l'ER n°14. Il convient de faire évoluer la liste des servites disponibles sur le document graphique.

Liste de servitudes de localisation des voies et ouvrages

Numero Servitudes	Usage(s)	Localisation	Destinataire
1	Piétons et cycles	Liaison route des Béalières, RD1532	Commune
2	Piétons, cycles et véhicules motorisés	Liaison rue de l'Eyrard, rue Abbé Cuchet	Commune
3 et 4	Piétons et cycles	Extension d'Actipole, Caderousse	Commune
5	Piétons	Liaison Le Poyet, Cimetière	Commune
6	Piétons	Liaison rue Léon Porte, Chemin des Noyers, Rue de Maupas	Commune
7	Piétons	Liaison Cimetière, rue du Maupas, et rue du 19 mars 1962, rue du Maupas	Commune
8	Piétons	Champs des ânes, rue du Maupas	Commune
9	Piétons, cycles et véhicules motorisés	Desserte des zones à urbaniser des Loyes et liaisons avec le reste du quartier	Commune
10	Piétons, cycles et véhicules motorisés	Desserte de la zone à urbaniser des Bauches et liaisons avec le reste du quartier	Commune
11 et 12	Piétons	Liaison chemin du Moulin, esplanade du Maupas	Commune
13	Piétons, cycles et véhicules motorisés	Requalification de la Z.A des Moironds	Commune
14	Véhicule motorisés	Desserte du secteur du Poyet	Grenoble-Alpes Métropole

Liste des emplacements réservés		
Numéro ER	Nom de l'ER	Usage(s)
1	Piste cyclable d'agglomération majeure (1/5)	Cycle
2	Aménagement du carrefour Léon Porte - RD1532	Tous modes
3	RD1532 - Route du Ruisset	Piéton 1Cycle
4	Rue du Maupas- Loyes	Piéton
5	Rue du Maupas- Centre Village	Piéton
6	Aménagement du carrefour Rue du Maupas - Noyers	Tous modes
7	Rue du Maupas- Léon Porte (1/2)	Piéton 1 desserte locale véhicule
8	Noyers- Léon Porte (1/2)	Piéton
9	Rue du Maupas - Léon Porte (2/2)	Piéton
10	Noyers - Léon Porte (2/2)	Piéton
11	Cuchet- Léon Porte	Piéton
12	EHPAD- Cuchet	Piéton
13	Léon Porte - Parc des Biches	Piéton
14	Aménagement du carrefour- Poyet	Tous modes
15	Voirie de desserte interne	Tous modes
16	Extension du cimetière	
17	Requalification du Centre-Village (1/4):Square Charles Ferrère 1Jardin de Méroné	
18	Requalification du Centre-Village (2/4) :carrefour RD1532- Vanne	
19	Vanne- Loyes (1/2)	Piéton 1Cycle
20	Vanne- Loyes (2/ 2)	Piéton
21	Extension de l'école maternelle « la Coccinelle »	
22	Requalification du Centre-Village (3/4):Moulin- Vanne	
23	Piste cyclable d'agglomération majeure (2/5)	Cycle
24	Requalification du Centre-Village (4/4):Esplanade	

(...)

6. LISTE DES DOCUMENTS MODIFIES

Page de couverture de l'ensemble des documents

Documents écrits

- >> Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)
- >> Règlement :
 - Articles 2 des zones U, AU, A et N.
 - Articles 9 des zones U et AU.
 - Articles 11.8 des zones U, AU, A et N.
 - Articles 12 des zones U, AU, A et N.
 - Articles 14 des zones U, AU, A et N.
 - Articles 15 des zones U, AU, A et N.

Document graphique >> Plan de zonage + liste des servitudes.



7. LISTE DES SIGLES UTILISES

- AURG** : Agence d'Urbanisme de la Région Grenobloise
- CE** : Commissaire enquêteur
- CES** : Coefficient d'emprise au sol
- COS** : Coefficient d'occupation des sols
- CU** : Code de l'Urbanisme
- DOO** : Document d'orientations et d'objectifs (pour le SCoT)
- EBC** : Espace Boisé Classé
- ER** : Emplacement Réservé
- EPCI** : Établissement public de coopération intercommunale (Grenoble-Alpes Métropole)
- GAM** : Grenoble-Alpes Métropole
- LLS** : Logement locatif social
- OAP** : Orientation d'Aménagement et de Programmation
- PADD** : Projet d'Aménagement et de Développement Durables
- PC** : Permis de construire
- PLH** : Programme Local de l'Habitat
- PLU** : Plan Local d'Urbanisme
- PLUi** : Plan Local d'Urbanisme intercommunal
- PPA** : Personnes Publiques Associées
- SCOT** : Schéma de Cohérence Territoriale
- SLD** : Servitude pour liaison douce
- SV** : Servitude pour voirie





RESUME :

La procédure de modification est utilisée lorsque l'EPCI, en lien avec la commune concernée envisage de modifier le règlement (graphique ou écrit), les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Grenoble-Alpes-Métropole, en lien avec la commune de Noyarey, a engagé une procédure de modification du PLU afin de mettre à jour son document d'urbanisme au regard de l'évolution juridique récente mais aussi pour engager la réalisation de projets (logements, commerces et équipements) nécessitant un cadre réglementaire actualisé.



21, rue Lesdiquières - 38000 Grenoble
Tél. : 04 76 28 86 00 • Fax : 04 76 28 86 12
accueil@aurg.asso.fr
www.aurg.org

Vous aider à concevoir aujourd'hui les territoires de demain

CONTACTS :



Grenoble-Alpes-Métropole

3 rue Malakoff 38031 Grenoble cedex
Téléphone : 04 76 59 59 59



Commune de Noyarey

75 rue du Maupas 38360 Noyarey
Téléphone : 04 76 53 82 01