



L'AGENCE
D'URBANISME DE LA RÉGION GRENOBLOISE



RAPPORT DE PRÉSENTATION

TOME 4 – EXPLICATION DES CHOIX RETENUS

LIVRET COMMUNAL

DE NOYAREY - EXTRAIT



PLUI
Plan Local d'Urbanisme Intercommunal
Grenoble-Alpes Métropole

PLUI approuvé le 20 décembre 2019
Projet de révision allégée n°1

CONSTRUIRE UNE METROPOLE POLYCENTRIQUE ET DE PROXIMITE, POURSUIVRE L'EFFORT DE REDUCTION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE, REpondre AUX BESOINS DES HABITANTS ACTUELS ET FUTURS ET EQUILIBRER LE DEVELOPPEMENT DE L'HABITAT SUR LE TERRITOIRE

Les espaces urbanisés de Noyarey peuvent être décomposés en 3 entités principales :

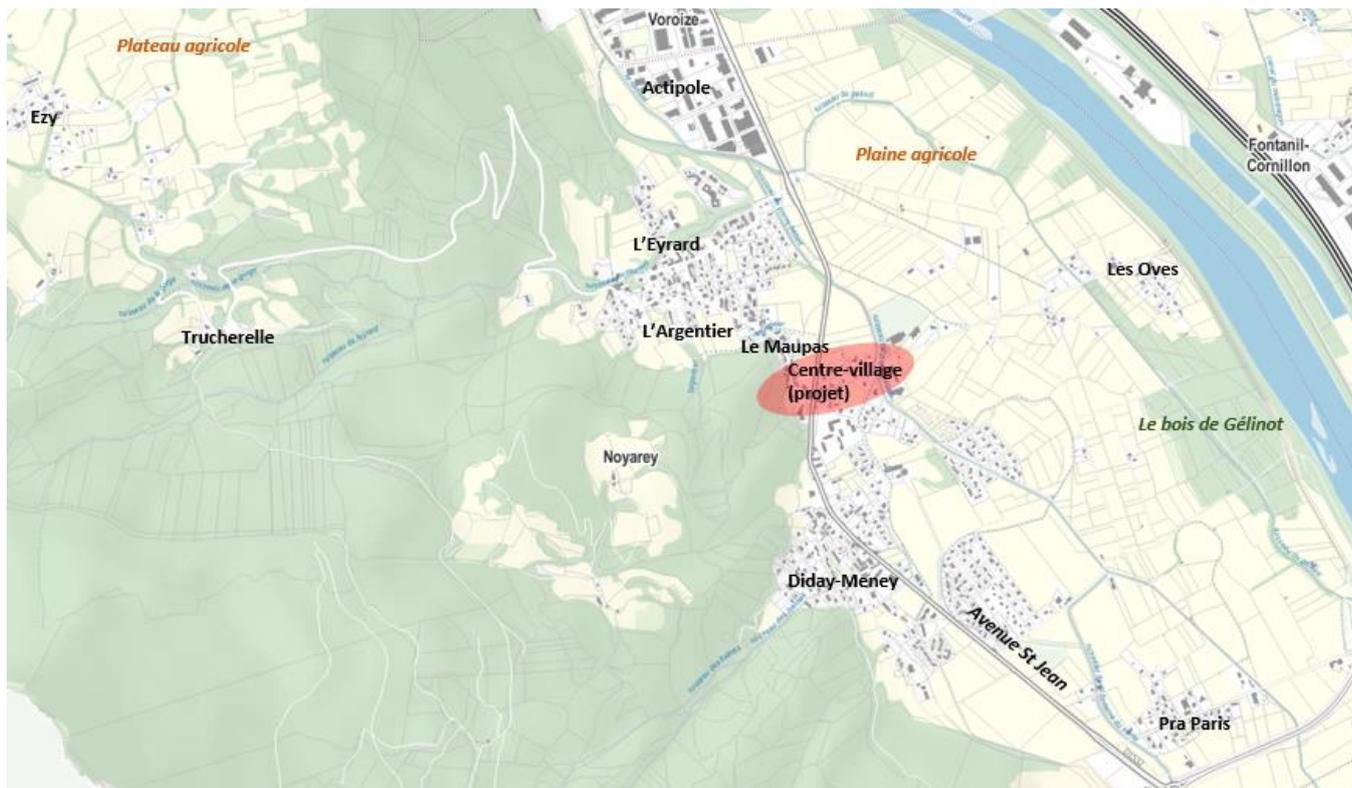
- Le village historique de Noyarey implanté sur le Piémont, entre les ruisseaux de l'Eyrard et de l'Argentier et le long de la rue du Maupas. Si ce secteur présente des caractéristiques morphologiques d'urbanisation traditionnelle (implantation à l'alignement, gabarit relativement important, mitoyenneté, murs de clôture), le tissu urbain y est suffisamment lâche pour permettre une densification avec l'implantation de constructions individuelles récentes et de quelques opérations d'ensemble le long de la rue de l'Eyrard.
- Le quartier Diday-Meney, implanté de part et d'autre de l'avenue de St Jean, constitué d'un cœur historique autour du chemin de Diday et du chemin de la Vigne, autour duquel s'est développée une urbanisation plus récente en extension urbaine, principalement sous forme de lotissements (lotissement des Vignes, le Socrate, rue de la Fontaine du Merle, lotissement Grand Pré, impasse des Glairons, chemin du Moulin...) ou de maisons individuelles dans le diffus.
- Les groupes de constructions ou lotissements situés au cœur de la plaine agricole. Il s'agit des hameaux de Pra Paris et des Oves, qui constituent deux poches d'urbanisation excentrées et isolées par rapport au village et à l'avenue de St Jean, du secteur d'urbanisation récente du chemin des Bauches (lotissement du manoir, lotissement des Bauches...) implanté de part et d'autre du Ruisset et relativement déconnecté des cœurs historiques d'urbanisation et enfin des constructions individuelles qui sont venues s'implanter de part et d'autre de la route de la Vanne. C'est également dans ce secteur qu'ont été construits plusieurs équipements collectifs : la salle Poly'sons, l'espace sportif Charles de Gaulles et le groupe scolaire de la Coccinelle et du Murier.

Ce processus d'urbanisation sous forme d'extensions urbaines et « par à-coup » n'a pas permis l'émergence claire d'une centralité unique de type cœur de village. L'objectif global consistera donc à recentrer le développement urbain autour d'un pôle de vie principal qui concentrera différentes fonctions urbaines. En parallèle, le développement de l'urbanisation et la production d'offre de logement pourra se poursuivre dans les tissus urbanisés existants, majoritairement en densification, en permettant également à quelques opérations de renouvellement urbain d'émerger.

Sur le plan des risques naturels, la commune de Noyarey, à l'instar de plusieurs communes situées en rive gauche du Drac et de l'Isère, est fortement impactée par l'aléa d'inondation identifié dans le Porter à Connaissance (PAC) du Préfet du printemps 2018 relatif à la carte des aléas d'inondation par le Drac. Pour autant, les secteurs d'inondation identifiés dans ce PAC concernent tout particulièrement les deux tiers Est de la plaine de Noyarey, épargnant ainsi la plupart des espaces bâtis de l'Ouest de la plaine et du piémont, amenés à se développer dans les prochaines années. Une vigilance particulière devra néanmoins être portée sur les secteurs de Meney, ainsi que sur les secteurs situés à proximité du ruisseau du Ruisset, autour du chemin du Moulin et de la route de la Vanne.

Rappel des orientations du PADD

- Structurer les usages du quotidien dans les centralités de proximité
- Structurer et préserver la qualité du cadre de vie des territoires périurbains, ruraux et montagnards
- Maitriser le développement des villages, bourgs et hameaux en favorisant en priorité l'urbanisation des espaces non bâtis à l'intérieur des espaces urbanisés existants ou en continuité immédiate de ceux-ci.
- Permettre un développement de l'habitat répondant aux besoins actuels et futurs de la population, dans un contexte de foncier contraint
- Diversifier l'offre de logements de la Métropole
- Favoriser une qualité urbaine et architecturale adaptée aux modes de vie des habitants
- Assurer la résilience des tissus urbains existants afin de permettre leur renouvellement urbain.



Sur la commune, ces orientations du PADD se déclinent en deux grands objectifs :

- Recentrer le développement urbain autour du projet de centre-village
- Permettre l'urbanisation de dents creuses dans les quartiers déjà urbanisés de l'Argentier et de St Jean- chemin du Moulin
- Encourager la production d'une offre de logement diversifiée

RECENTER LE DEVELOPPEMENT URBAIN AUTOUR DU PROJET DE CENTRE-VILLAGE

Au sein des zones urbanisées de la plaine, deux polarités urbaines se détachent : La première, localisée au bas de la rue du Maupas, au Sud du jardin de Mérone et au croisement de la rue du 8 mai 1945 et de l'avenue de St Jean, s'articule autour de la mairie, de la maison des associations, de l'ancienne poste, de la pharmacie et d'un hôtel restaurant. La deuxième, organisée de part et d'autre de la route de la Vanne, regroupe l'école maternelle de la Coccinelle, l'école primaire du Murier, la cantine scolaire, les terrains de sports et le gymnase Charles de Gaulle, et enfin la récente salle polyvalente de Poly'sons.

La proximité de ces deux polarités et leurs complémentarités en termes de fonctions urbaines (équipements, commerces, services) les destinent à devenir le pôle de vie principal du territoire nucerétain, conformément au projet engagé par la commune de développement d'un centre-village. Pour atteindre cet objectif, plusieurs aménagements d'espaces publics et de voirie sont à prévoir afin de structurer un espace public de place centrale au droit de l'actuel square Charles Ferrère d'une part, et de renforcer l'accessibilité véhicules, piétonne et cycles ainsi que le stationnement d'autre part (voir chapitre suivant). La vocation commerciale de la centralité doit également être promue, les équipements publics présents doivent pouvoir évoluer et se développer le cas échéant.

Enfin le développement de cette centralité s'accompagnera d'un renforcement de l'offre en habitat dans ce secteur, dans un premier temps en permettant une mutation des formes urbaines actuelles vers plus de densité (le long de la rue du Maupas et autour de la route de la Vanne, en jonction entre la future place et les équipements publics et autour du square Charles Ferrère), et dans un second temps par une extension urbaine modérée en continuité directe de l'urbanisation sur un terrain exempt de risque d'inondation (à l'arrière du jardin de Mérone, en contrebas du chemin des Noyers et de la rue du Maupas). Le tissu urbain constitué aux abords et en frange de cette centralité pourra évoluer au fil de l'eau, en densification, en conservant toutefois une morphologie urbaine proche de ce qui existe actuellement.

En application des dispositions du SCoT, la localisation prioritaire de l'offre en nouveaux logements devra s'inscrire au sein de l'espace préférentiel de développement. Conformément à l'objectif précité de création d'une centralité principale, cet espace a été délimité en se concentrant autour du secteur de la rue du Maupas, du tènement d'urbanisation future situé en aval de la rue des Noyers et du début de la route de la Vanne. Il a néanmoins été étendu à la première section de la rue du 19 mars 1962 à proximité de l'Argentier et autour du chemin du Moulin, ces deux secteurs faisant l'objet de projets de confortement urbain (voir paragraphe suivant). Il intègre par ailleurs d'autres secteurs déjà équipés en services de proximité et bénéficiant d'une desserte en transports en commun : noyau historique de l'Eyrard (incluant la place Victor Jat), pôle médical et quartier Saint-Jean (de part et d'autre de la RD1532).

Déclinaisons communales	Traduction réglementaire
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Renforcer l'offre d'habitat dans le secteur du centre-village, en permettant une plus grande densité urbaine et en offrant un potentiel foncier à plus long terme 	<ul style="list-style-type: none"> → Classement en zone UD1 et UD2 des espaces bâtis situés autour de la première section de la route de la Vanne et incluant le square Charles Ferrère et le secteur de la Mairie → Classement en zone UA2 de la rue du Maupas → Classement en zone AU d'un potentiel foncier en contrebas du chemin des Noyers
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Permettre l'aménagement d'une place animée au cœur du centre-village 	<ul style="list-style-type: none"> → Identification de linéaires de protection du commerce de type « L3 » sur les emplacements des futurs RDC commerciaux autour de la place centrale dans l'atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale C1 (voir encart ci-dessous) → Inscription d'un emplacement réservé pour requalification du centre-village au droit du square Charles Ferrère
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Conforter la fonction commerciale du centre-village 	<ul style="list-style-type: none"> → Identification d'une Centralité Urbaine Commerciale unique resserrée sur le centre-village pour conforter le cœur commercial de la commune dans l'atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale C1 (voir encart ci-dessous)

Déclinaisons communales

- Conserver la vocation des équipements collectifs du centre-village et permettre leur évolution le cas échéant
- Permettre une densification au fil de l'eau des tissus urbains situés aux abords et en frange de la polarité du centre-village, en conservant une morphologie similaire à celle existante (chemin de l'orphelinat, chemin des Bauches...) et en intégrant les principes de la résilience au regard des risques d'inondation
- Limiter la vulnérabilité de certains tissus urbains concernés par le risque d'inondation du Drac en encadrant leur renouvellement

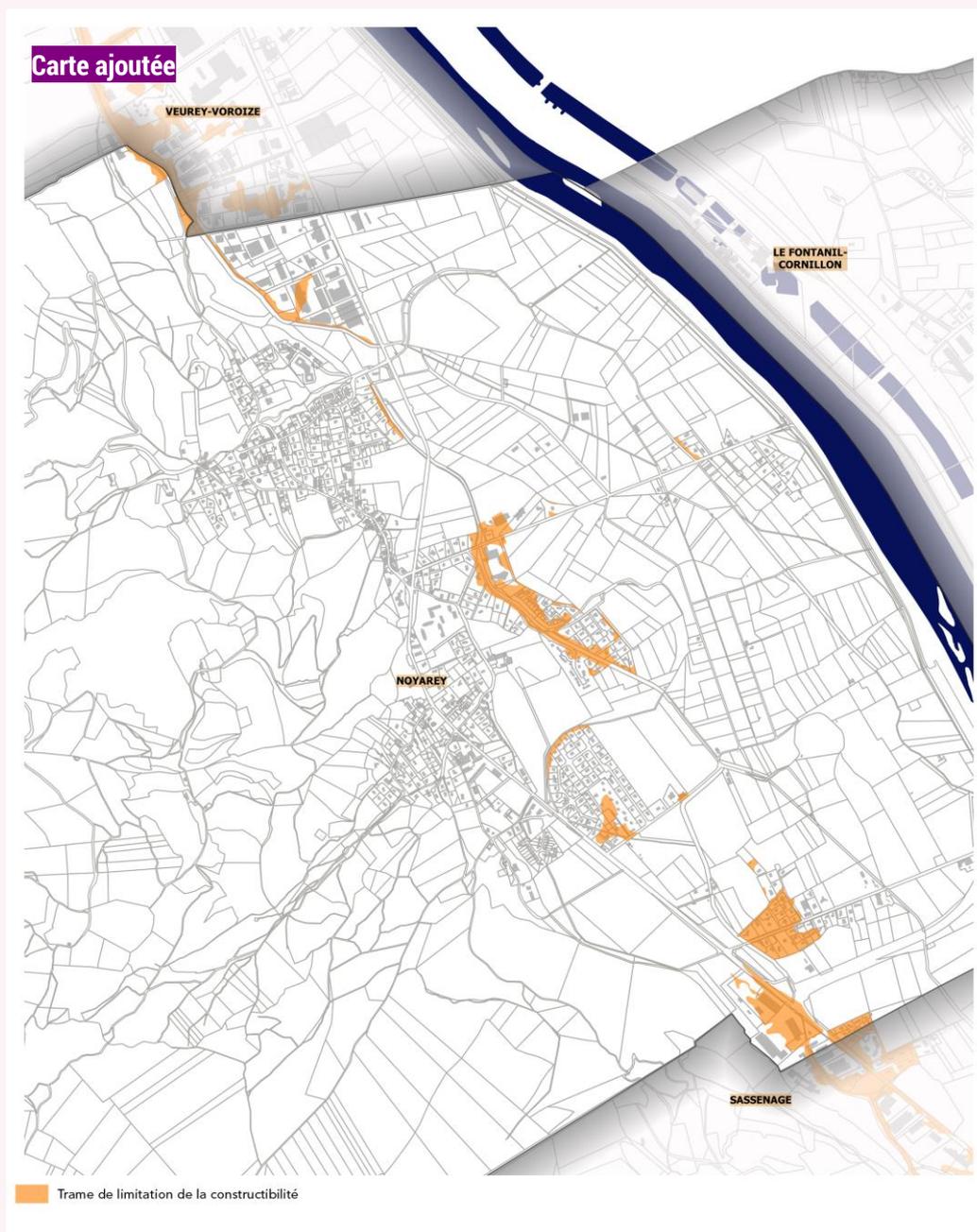
Traduction réglementaire

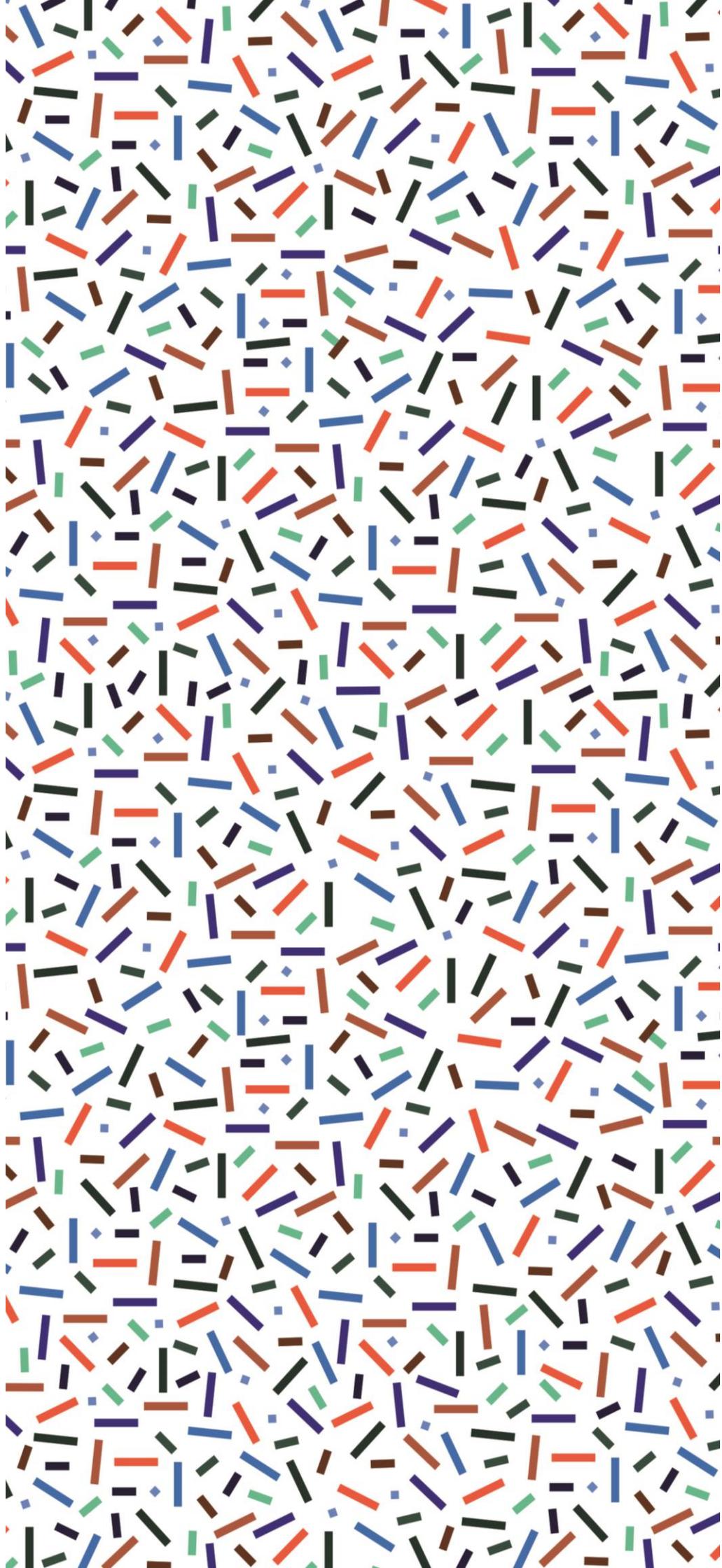
- Classement en zone UZ1 des équipements collectifs suivants : salle de Poly'sons, équipements sportifs du pôle Général de Gaulle, village de l'amitié
- Inscription d'un emplacement réservé pour extension du cimetière rue du 19 mars 1962
- Classement en zone UD2 et UD3 des espaces urbanisés situés en frange de la polarité du centre-village
- Mise en œuvre des principes relatifs à l'aléa hydraulique de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation risques et résilience sur les tènements soumis à l'aléa inondation en application du PAC inondation par le Drac
- Sur certains secteurs de plaine, une trame de limitation de la constructibilité est mise en place sur les tènements concernés par le PPRI Drac dans lesquels un renouvellement urbain est possible (cf plan B1).

LOCALISATION DE LA TRAME DE LIMITATION DE LA CONSTRUCTIBILITE AU TITRE DES RISQUES D'INONDATION IDENTIFIES PAR LE PPRI DRAC AVAL

Zoom sur le périmètre de la trame inscrite au plan B1

Une trame de limitation de la constructibilité est instaurée dans le PLU, au titre des articles R.151-31 2° et R.151-34 1° du code de l'urbanisme.





L'AGENCE
D'URBANISME DE LA RÉGION GRENOBLOISE



Plan Local d'Urbanisme Intercommunal
Grenoble-Alpes Métropole

GRENOBLE-ALPES MÉTROPOLE
Le Forum
3 rue Malakoff
38 031 Grenoble cedex 01

grenoblealpesmetropole.fr

Identité : www.studioplay.fr