



# RAPPORT DE PRÉSENTATION

## TOME 4 – EXPLICATION DES CHOIX RETENUS

# LIVRET COMMUNAL DE NOYAREY



Plan Local d'Urbanisme Intercommunal  
Grenoble-Alpes Métropole

PLUi approuvé le 20 décembre 2019  
Dernière actualisation : Modification simplifiée n°1 du 2 juillet 2021\*  
*\* Pour plus d'information, se référer au tableau des procédures d'évolution*



En vertu du Code de l'urbanisme (article L.151-4), le rapport de présentation explique dans les deux pièces de son tome 4 les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement. Plus précisément, sur la base de l'article R151-2, il expose :

- Les justifications de la cohérence des orientations d'aménagement et de programmation avec les orientations et objectifs du projet d'aménagement et de développement durables ;
- Les justifications de la nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables et des différences qu'elles comportent, notamment selon qu'elles s'appliquent à des constructions existantes ou nouvelles ou selon la dimension des constructions ou selon les destinations et les sous-destinations de constructions dans une même zone ;
- Les justifications de la complémentarité de ces dispositions avec les orientations d'aménagement et de programmation mentionnées à l'article L. 151-6 ;
- Les justifications de la délimitation des zones prévues par l'article L. 151-9 ;
- Les justifications de l'institution des zones urbaines prévues par l'article R. 151-19, des zones urbaines ou zones à urbaniser prévues par le deuxième alinéa de l'article R. 151-20 lorsque leurs conditions d'aménagement ne font pas l'objet de dispositions réglementaires ainsi que celle des servitudes prévues par le 5° de l'article L. 151-41 ;
- Les justifications de toute autre disposition du plan local d'urbanisme pour laquelle une obligation de justification particulière est prévue par le présent titre.

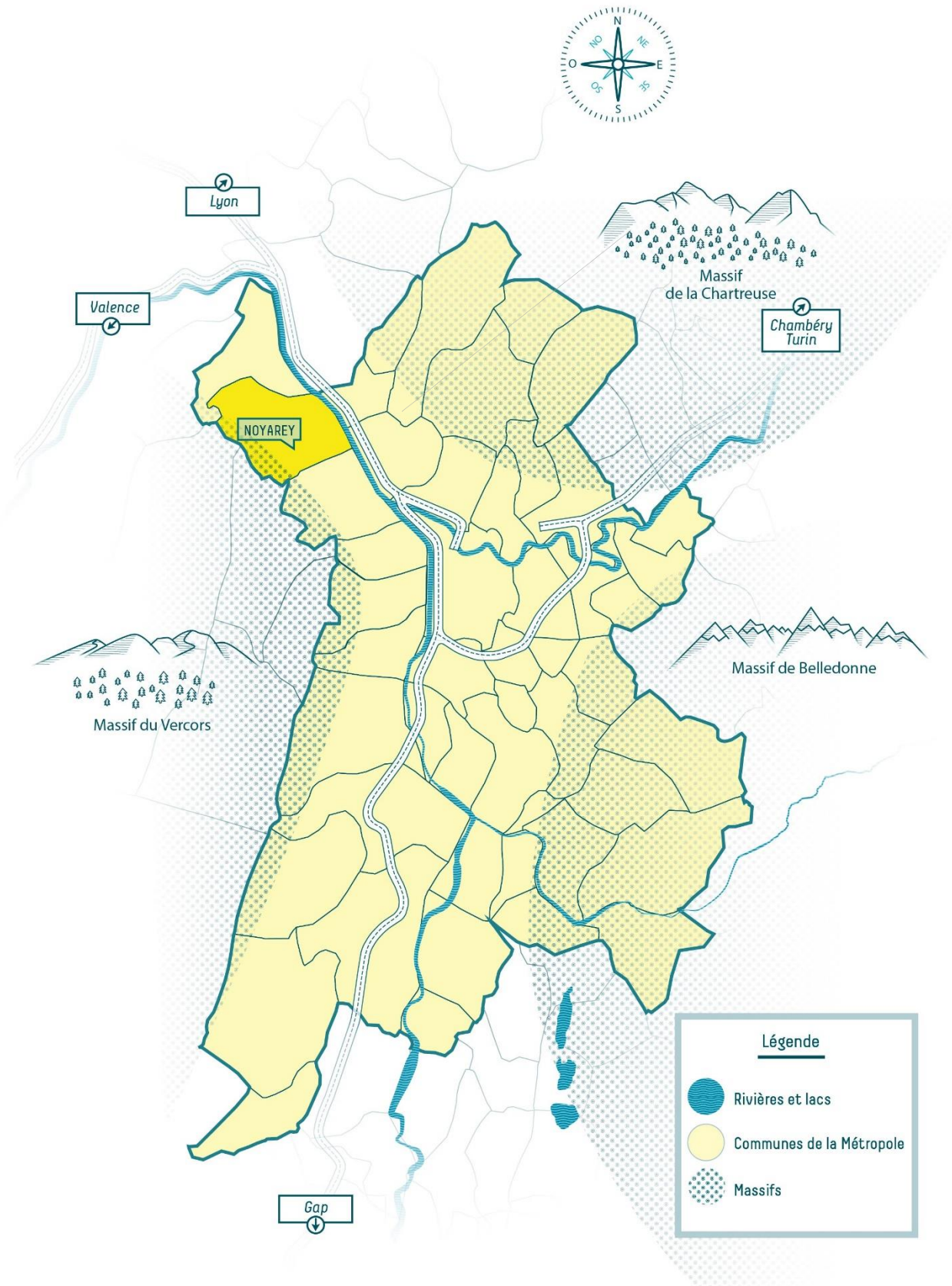
La première pièce du tome 4, le livret métropolitain, présente les explications des choix et les justifications générales d'échelle métropolitaine qui s'appliquent sur le territoire de Grenoble-Alpes Métropole. Ce livret communal constitue la seconde pièce du tome 4 ; il complète l'édifice par une déclinaison des orientations du PADD, ciblée sur les enjeux principaux et spécifiques du territoire communal, et par une justification locale de la complémentarité et de la pertinence des outils mobilisés sur la commune pour mettre en œuvre ces orientations (OAP, règlement écrit et graphique).



## Commune de Noyarey

Population : 2 257 Nucerétains  
Superficie : 1 700 hectares  
Densité : 133 hab./km<sup>2</sup>  
Altitude : 191 m à 1 649 m

**Pôle secondaire** de l'agglomération grenobloise dans le SCOT GREG  
Commune membre du **PNR du Vercors**  
Commune concernée par la **loi Montagne** (couverture partielle)



# SOMMAIRE

<b>TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE DU PADD MÉTROPOLITAIN</b>	<b>6</b>
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	7
CONFORTER LES ACTIVITES AGRICOLES ET SYLVICOLES	19
RENFORCER L'ATTRACTIVITE ECONOMIQUE DE LA METROPOLE	22
FAIRE METROPOLE AUTOUR DE LA DIVERSITE DES PAYSAGES ET DES PATRIMOINES, INCLURE LA NATURE DANS LA VILLE ET RENFORCER LA BIODIVERSITE	23
CREER LES CONDITIONS D'UNE MOBILITE APAISEE AU SERVICE DES RELATIONS DE PROXIMITE ET RENFORCER LA HAUTE QUALITE RESIDENTIELLE DE LA METROPOLE	29
<b>JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LES OAP ET LE RÉGLEMENT</b>	<b>34</b>
INTRODUCTION GÉNÉRALE	35
JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR L'OAP N°43 ET LE RÉGLEMENT SUR LE SECTEUR DE PROJET « ARGENTIER »	36
JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR L'OAP N°44 ET LE RÉGLEMENT SUR LE SECTEUR DE PROJET CHEMIN DU MOULIN	43

# 1

# TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE DU PADD MÉTROPOLITAIN

## 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 :

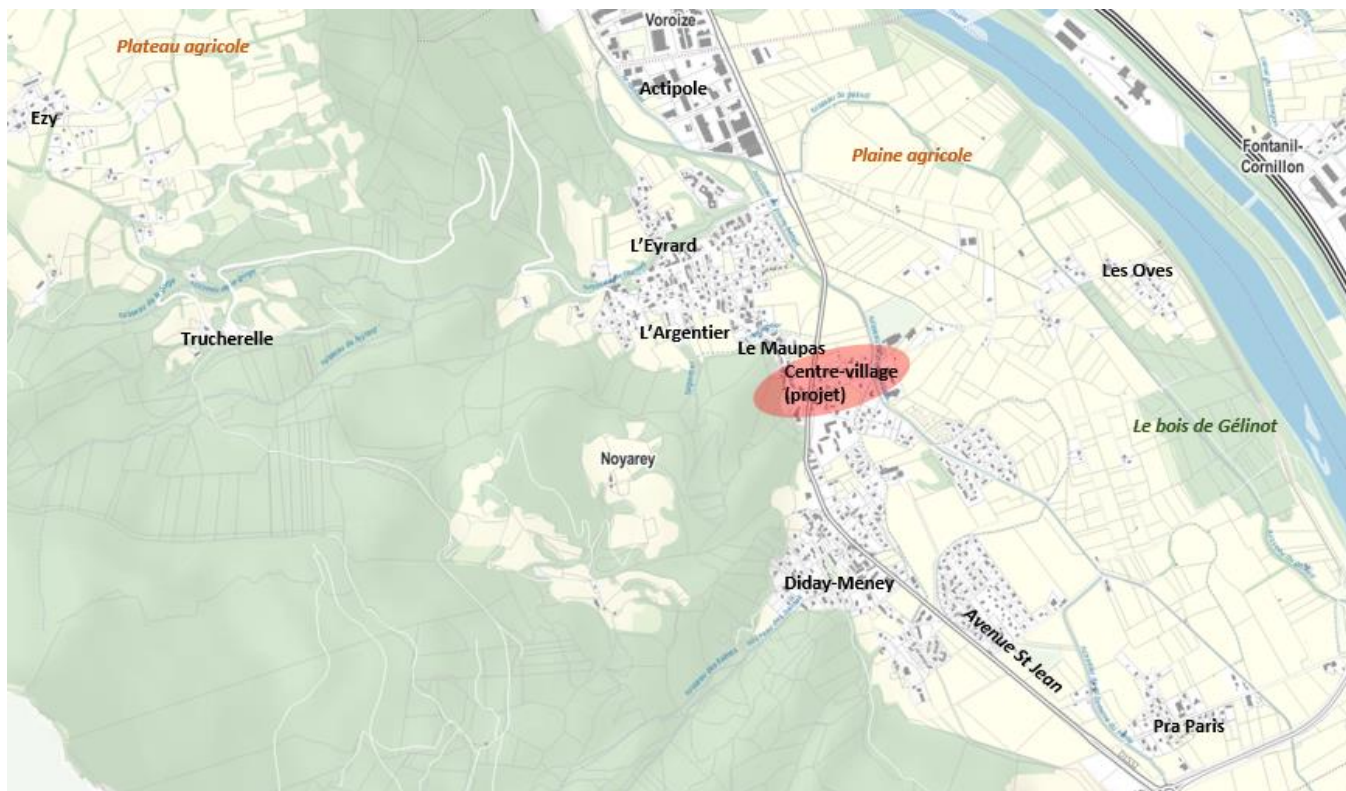
- Le village historique de Noyarey implanté sur le Piémont, entre les ruisseaux de l'Eyrard et de l'Argentier et le long de la rue du Maupas. Si ce secteur présente des caractéristiques morphologiques d'urbanisation traditionnelle (implantation à l'alignement, gabarit relativement important, mitoyenneté, 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



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 terme 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 pré-cité 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).

Déclinaisons communales	Traduction réglementaire
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 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</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ Classement en zone UD1 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</li> <li>→ Classement en zone UA2 de la rue du Maupas</li> <li>→ Classement en zone AU d'un potentiel foncier en contrebas du chemin des Noyers</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Permettre l'aménagement d'une place animée au cœur du centre-village</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ 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)</li> <li>→ Inscription d'un emplacement réservé pour requalification du centre-village au droit du square Charles Ferrère</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Conforter la fonction commerciale du centre-village</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ 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)</li> </ul>

## 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

## Traduction réglementaire

- Classement en zone UZ1 des équipements collectifs suivants : salle de Polysons, équipements sportifs du pôle Général de Gaulle, village de l'amitié
- Inscription d'un emplacement réservé pour création d'un équipement public communal
- 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

## JUSTIFICATION COMPLÉMENTAIRE RELATIVE A LA MIXITE FONCTIONNELLE ET COMMERCIALE (ATLAS C1)

L'ensemble des zones urbaines mixtes de la commune sont identifiées en ZACOM de type 1 dans le SCoT de la GREG.

### L'Espace de Développement Commercial – EDC

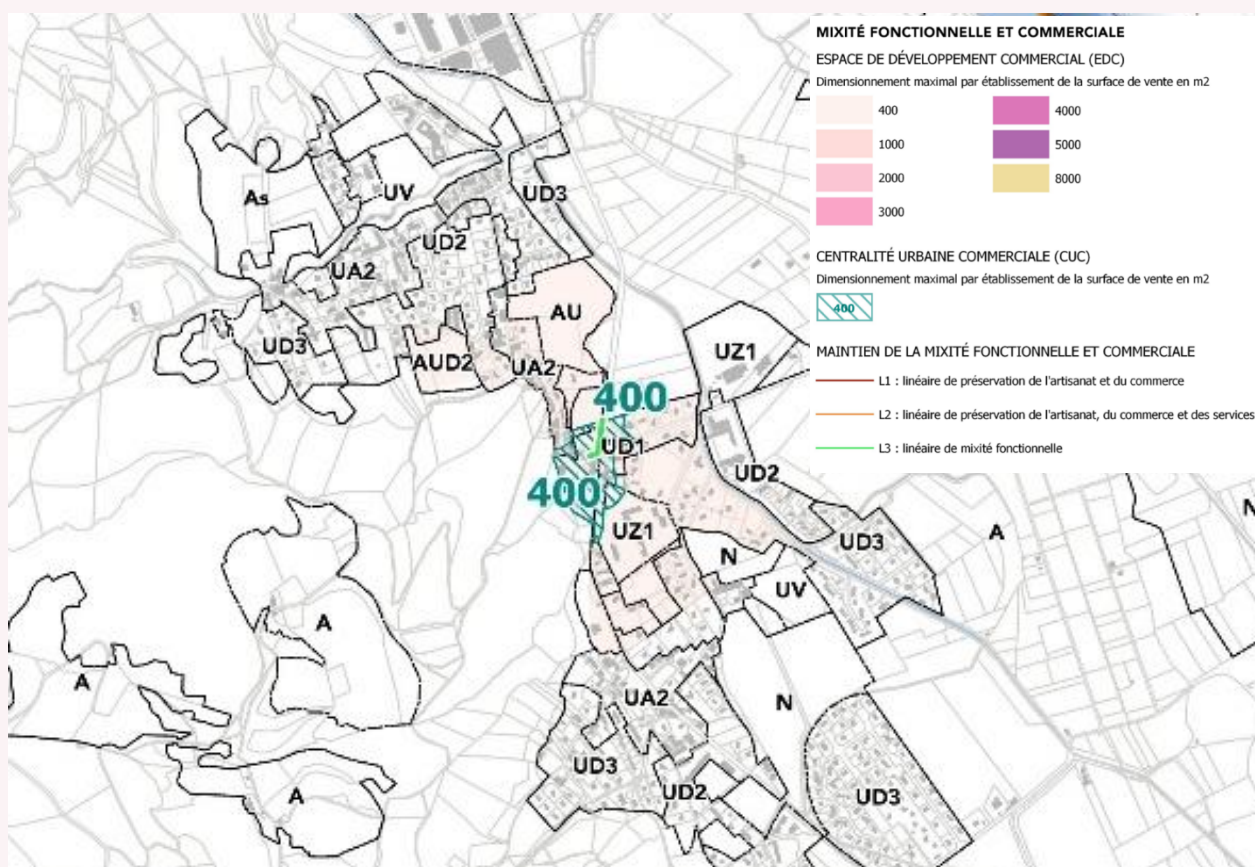
- > Le périmètre de l'EDC a été délimité dans l'atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale C1 sur l'espace préférentiel de développement de Noyarey. Ces espaces pourront accueillir du commerce de non proximité ou du commerce de gros.
- > La surface de vente maximale pour le commerce de non proximité et commerce de gros a été fixée à 400 m<sup>2</sup>.

### La Centralité Urbaine Commerciale - CUC

- > Une CUC principale a été délimitée sur le centre-village dans l'atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale C1.
- > La surface de vente maximale pour les commerces de détail a été fixée à 400 m<sup>2</sup>, ce dimensionnement correspond aux commerces de proximité répondant aux besoins des habitants de la commune.

### Les linéaires de mixité commerciale ou fonctionnelle

- > Deux linéaires ont été délimités au droit des futures constructions qui borderont la place publique centrale au cœur du centre-village. Ces linéaires sont de type « 3 » et autorisent toutes les destinations de construction en RDC, mise à part l'implantation de logements.



## PERMETTRE L'URBANISATION DE DENTS CREUSES DANS LES QUARTIERS DÉJÀ URBANISÉS DE L'ARGENTIER, ET DE ST JEAN-CHEMIN DU MOULIN

Deux tènements fonciers importants en dent creuse ont été identifiés sur les secteurs de l'Argentier et de St Jean-chemin du Moulin. Leur localisation à proximité du centre-village leur confère un intérêt particulier dans le processus de densification des tissus urbains déjà constitués qui sera poursuivi. L'urbanisation de ces tènements devra tenir compte de l'environnement urbain voisin, en terme de hauteur notamment.

Ces deux secteurs se situent au sein de l'espace préférentiel de développement du SCoT de la GREG, leur densification s'inscrit bien dans les dispositions du SCoT visant à localiser en priorité l'offre de nouveaux logements dans cet espace.

### Déclinaisons communales

- Permettre l'urbanisation d'une dent creuse sur le secteur de l'Argentier
- Permettre l'urbanisation d'une dent creuse sur le secteur du chemin du Moulin

### Traduction réglementaire

- *Identification d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation sur le secteur de l'Argentier au Sud de la rue du 19 mars 1962 et la rue du Maupas (OAP43)*
- *Classement en zone AUD2 et N du projet de l'Argentier*
- *Identification d'une servitude de localisation d'équipement destinée à la création d'un cheminement piéton reliant le cimetière à la rue du Maupas à travers le futur projet*
- *Identification d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation sur le secteur du chemin du Moulin (OAP44)*
- *Classement en zone AUD2 d'une partie du secteur de projet*
- *Identification d'une servitude de localisation d'équipement destinée à la création d'un cheminement piéton reliant le chemin du Moulin à l'esplanade du Maupas, à travers le futur projet*
- *Identification d'emplacements réservés destinés à la création de cheminements piéton-cycle entre l'avenue Saint-Jean et le chemin du Moulin et le long du Ruisset et d'un cheminement piéton chemin de Saint-Jean*

## LIMITES À L'URBANISATION ET ESPACES PRÉFÉRENTIELS DE DÉVELOPPEMENT

### Rappel sur les dispositions du SCoT de la GReG et exposé des choix de délimitation de l'espace préférentiel de développement

Le SCoT de la Grande Région de Grenoble a défini, pour l'ensemble de son territoire, les espaces potentiels de développement à long terme, à l'intérieur desquels pourra se faire le développement urbain des communes (les secteurs qui ne sont pas compris dans l'espace potentiel de développement sont les espaces agricoles et forestiers à préserver de l'urbanisation à très long terme). L'interface est constituée de "**limites de principes**" ou de "**limites stratégiques**" que le PLUi doit préciser, matérialiser sur le terrain et qualifier (cheminements, haies, murets...).

Au sein de l'espace potentiel de développement, l'**espace préférentiel de développement** correspond aux parties les mieux équipées et desservies du territoire qui accueilleront à l'avenir la majeure partie du développement urbain.

Pour les pôles secondaires tels que Noyarey, il revient au PLUi d'en définir le périmètre en prenant en compte certains principes définis par le SCoT, rappelés dans le livret métropolitain.

En accord avec ces principes, l'espace préférentiel de développement du Noyarey a été délimité de manière à inclure le **centre du village** qui accueille une mixité de fonctions urbaines : habitat, commerce, services, restauration, etc. Il a été décidé, en revanche, de ne pas inclure au sein de l'espace préférentiel de développement les extensions urbaines qui prolongent le centre du village, ni les hameaux qui de fait sont éloignés du centre (Pra Paris, le Meney, Le Paillier, la rue Léon Porte et les hameaux d'Ezy et Trucherelle...).

Ces choix sont motivés par les objectifs suivants :

- > Conforter la fonction de pôle de vie de proximité, commercial et touristique du centre du village
- > Limiter fortement l'urbanisation dans les autres secteurs urbains

L'espace préférentiel de développement de Noyarey correspond ainsi pour partie aux limites des zones UA2, UD1, UD2, UD3 et AUD2, ce qui permet :

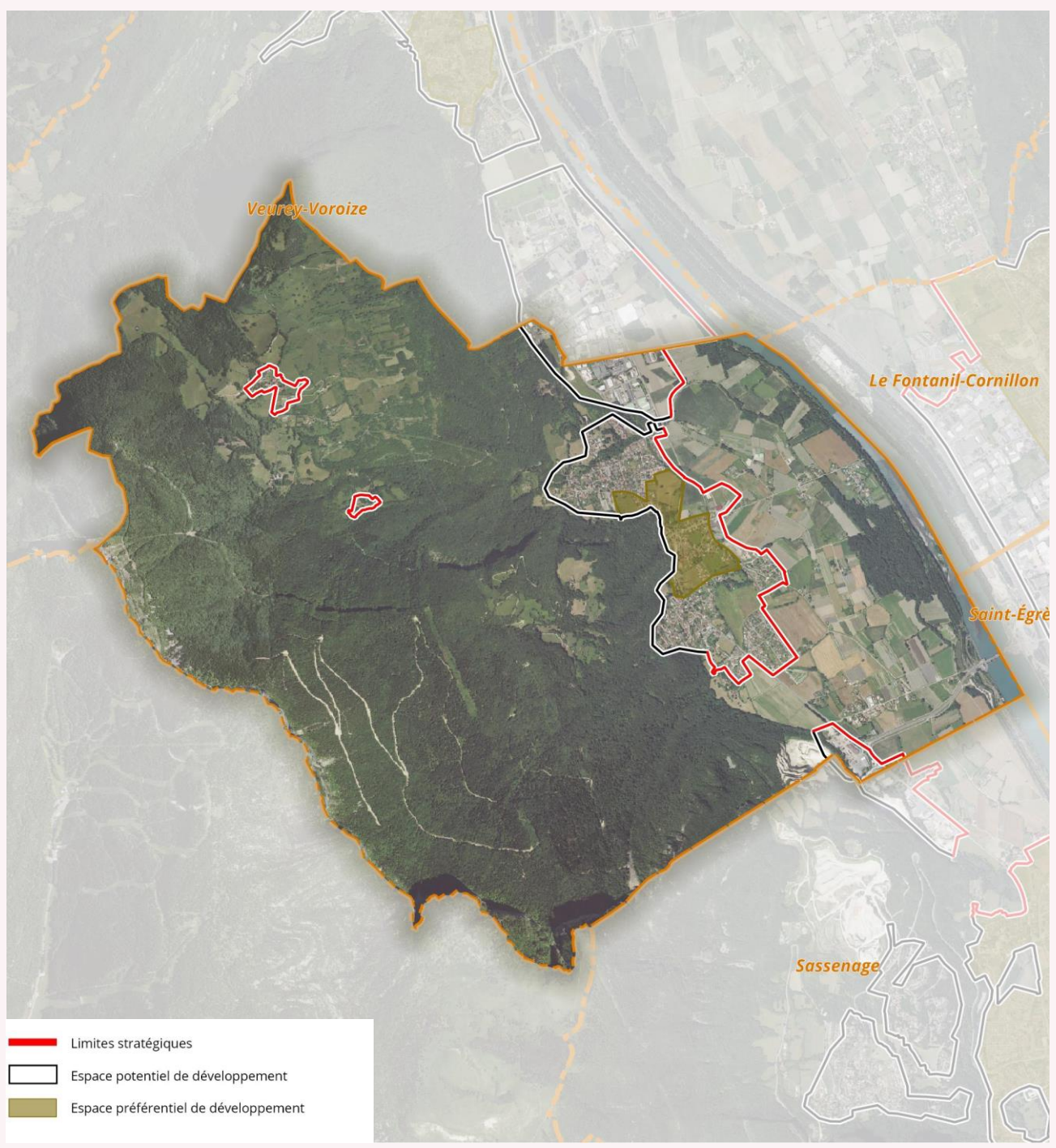
- > La réhabilitation, la mutation et l'extension des constructions existantes
- > Une densification possible du bâti par de nouvelles constructions
- > L'implantation de nouvelles constructions dans des dents creuses et dans le prolongement du centre village
- > Une mixité fonctionnelle, dans une logique de confortement du centre-bourg

### Répartition de l'offre nouvelle en logements

Plus de la moitié de l'offre nouvelle en logements à Noyarey est ainsi localisée au sein de l'espace préférentiel de développement, en cohérence avec les recommandations du SCoT pour les pôles secondaires.

## LIMITES À L'URBANISATION ET ESPACES PRÉFÉRENTIELS DE DÉVELOPPEMENT

Carte de synthèse des limites à l'urbanisation et des espaces préférentiels de développement



## ENCOURAGER LA PRODUCTION D'UNE OFFRE DE LOGEMENT DIVERSIFIEE

La commune de Noyarey fait face à une dynamique démographique peu favorable sur les vingt dernières années, avec un accroissement faible du nombre d'habitants et un relatif vieillissement de sa population. Pourtant, le territoire bénéficie, de par son cadre de vie qualitatif, d'une attractivité résidentielle forte notamment auprès des familles. Le maintien de cette attractivité résidentielle passe par la production de nouveaux logements mais également par une diversification de l'offre. À cet effet, il conviendra de poursuivre la dynamique engagée de construction de logements sociaux sur un secteur de projet identifié (Nord-Eyrard) et autour du centre-village à proximité des services, commerces et équipements collectifs.

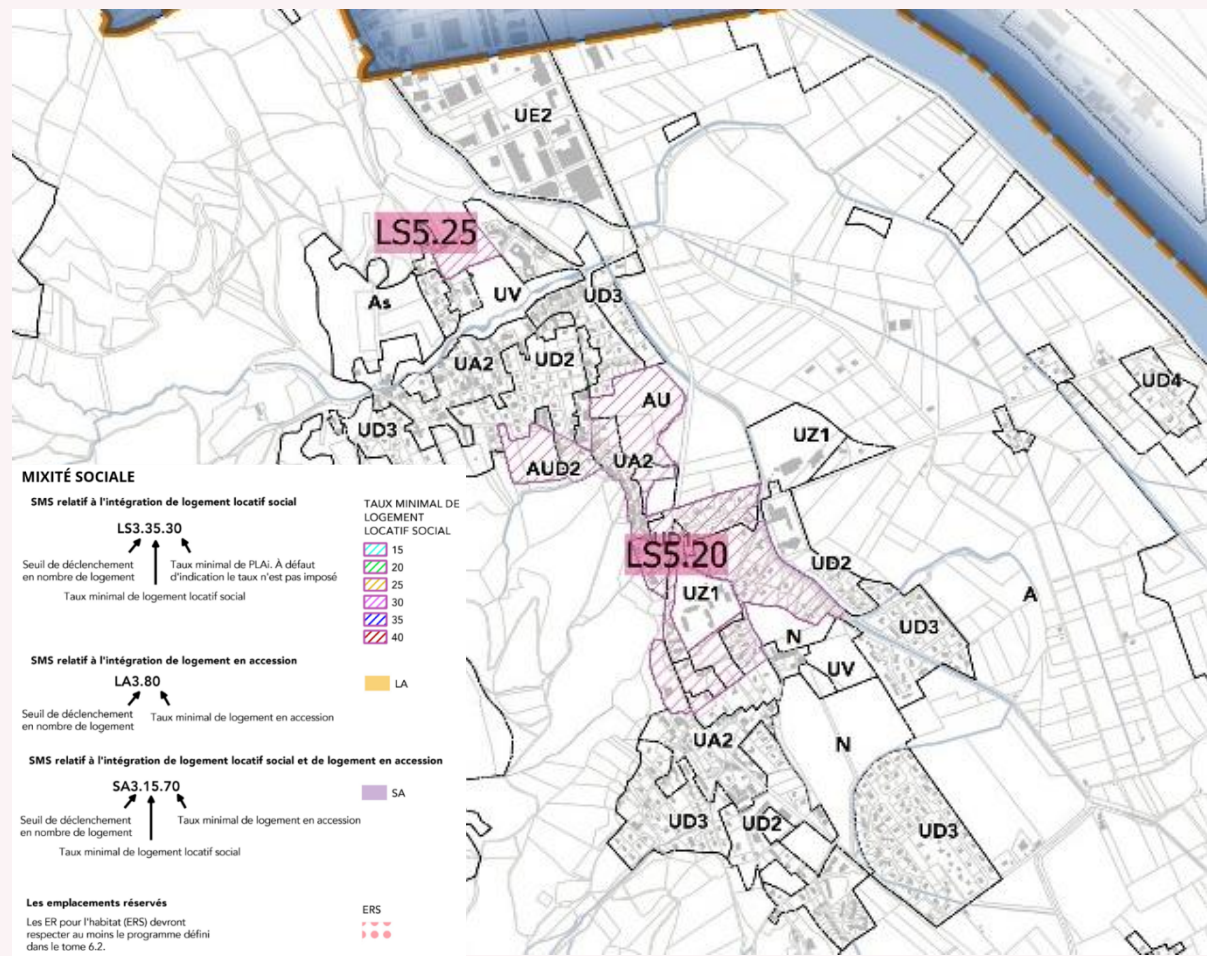
### Déclinaisons communales

- Poursuivre la diversification de l'offre en logement

### Traduction réglementaire

- *Inscription d'un Secteur de Mixité Sociale correspondant au périmètre de l'Espace Préférentiel de Développement, dans lequel à partir de 5 logements ou 350 m<sup>2</sup> de surface de plancher, toute opération comportera au moins 20 % de logements sociaux dans l'atlas de la mixité sociale C2*
- *Inscription d'un Secteur de Mixité Sociale correspondant au périmètre de la tranche 2 de l'opération « Nord-Eyrard », dans lequel à partir de 5 logements ou 350 m<sup>2</sup> de surface de plancher, toute opération comportera au moins 25 % de logements sociaux dans l'atlas de la mixité sociale C2*

EXTRAIT DE L'ATLAS DE MIXITE SOCIALE





## DÉLIMITATION ET QUALIFICATION DES LIMITES STRATÉGIQUES D'URBANISATION DU SCOT DE LA GREG

### Zoom sur la délimitation des limites stratégiques

Sur la commune de Noyarey, les **limites stratégiques** du SCoT de la Grande Région de Grenoble coïncident dans la plupart des cas avec la limite des zones urbaines ou à urbaniser. Sur certains secteurs, notamment dans la plaine agricole au Nord de la commune, les limites stratégiques du SCoT ne coïncident pas encore avec la limite des zones urbaines.

La première limite stratégique est fixée au Sud de la commune, au droit de la zone d'activités des Moironds, en bordure de l'avenue de St Jean. Au-delà, la zone d'activités ne doit pas pouvoir s'étendre ou se développer. Cette limite est matérialisée par l'avenue Saint-Jean à l'Est et un alignement de boisements sur la partie Nord.

Plus au Nord, une limite stratégique est fixée en lisière Ouest et Sud du château de Chaulnes. Cette limite est caractérisée par les boisements entourant le château et par les murs en pierre longeant le chemin de Galle. Ces deux éléments présentent un intérêt patrimonial et paysager et font l'objet d'une protection particulière.

La limite stratégique orientale est délimitée en bordure du quartier de Meney et matérialisée par les fonds de parcelles privées, dont le traitement paysager est très hétérogène. La limite se poursuit plus au Nord autour du quartier des Bauches, marquée par les fonds de parcelles et une partie de la voirie du chemin des Bauches, puis autour des équipements collectifs du groupe scolaire et de Poly'sons. Sur toute cette section, aucun élément paysager majeur ne nécessite une protection particulière. L'enjeu consistera donc à maintenir les limites de la constructibilité au plus près de l'existant.

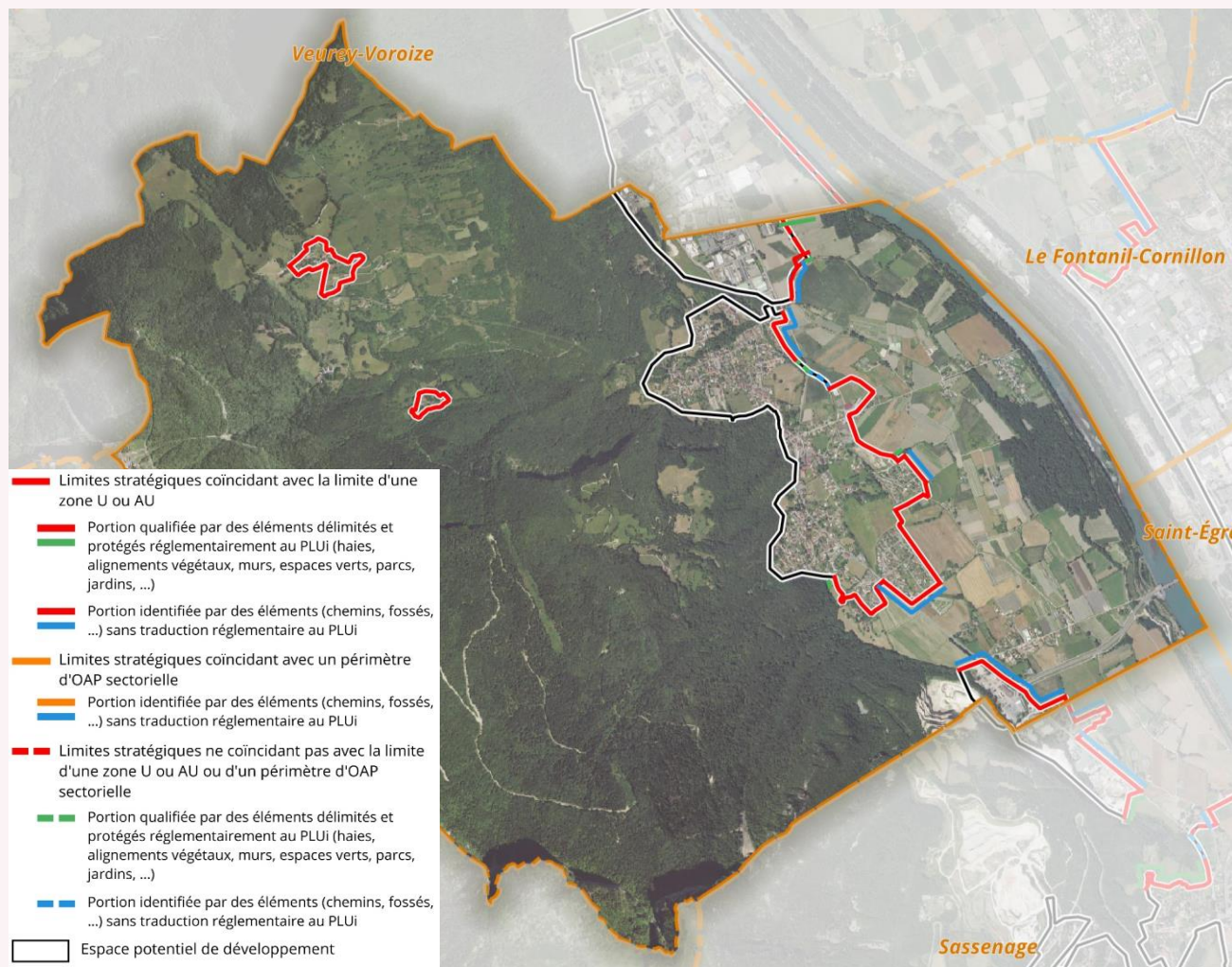
Plus au Nord, la limite stratégique longe le ruisseau du Ruisset en partie bordé d'un boisement intéressant à protéger, en interface avec l'avenue St Jean. La limite est ensuite matérialisée par la rue du lotissement le Ruisset, une partie du ruisseau du Gélinot partiellement bordé d'arbres puis par une section boisée plus marquée dans la plaine agricole, et enfin par un chemin agricole rejoignant la route des Béalières en limite Nord de la commune. Sur cette séquence, seul le boisement de la plaine agricole fera l'objet d'un traitement particulier pour l'intérêt paysager qu'il représente.

Sur le secteur de montagne autour des hameaux d'Ezy et Trucherelle, l'agriculture de plateau, bien que soumise à une pression urbaine d'une moindre ampleur, doit également être préservée du mitage. À cette fin, le SCoT a également identifié des limites stratégiques à l'urbanisation, enserrant les deux hameaux. Ces limites sont matérialisées par les lacets de la route d'Ezy et les fonds de parcelles privées, dont le traitement est là encore hétérogène. Ces fonds de parcelles sont parfois marqués par une clôture ou une haie, mais la plupart ne présentent aucune limite visuelle claire et se « fondent » dans le boisement ou l'espace agricole limitrophe.



## DÉLIMITATION ET QUALIFICATION DES LIMITES STRATÉGIQUES D'URBANISATION DU SCOT DE LA GREG

### Zoom sur la délimitation des limites stratégiques



## CONFORTER LES ACTIVITES AGRICOLES ET SYLVICOLES

### SOUTENIR LES DYNAMIQUES AGRICOLES LOCALES, DANS LA PLAINE ET SUR LE PLATEAU D'EZY, FIXER DES LIMITES CLAIRES A L'URBANISATION ET STOPPER LE MITAGE DE LA PLAINE AGRICOLE

Le territoire nucérétaïn est marqué par la qualité agronomique de ces espaces agricoles de plaine, qui regroupe plus d'une dizaine d'exploitations de céréales et de maraichage, constituant une ressource économique et alimentaire significative à l'échelle de la Métropole. Le plateau d'Ezy concentre des activités d'élevage bovin et ovin.

Comme présenté dans le chapitre précédent, le mitage de l'urbanisation dans la plaine agricole est particulièrement prégnant sur le territoire communal. Il entraîne des effets négatifs sur le plan du fonctionnement des exploitations agricoles, engendrant des conflits d'usage entre activité agricole et fonctions résidentielles (conflits de circulation, de nuisances, de morcellement foncier). Les effets négatifs du mitage sont également notables sur le plan environnemental et paysager.

L'objectif est donc d'afficher une limite claire à l'urbanisation, en s'appuyant sur les limites stratégiques définies par le SCoT (se reporter à l'encart ci-après).

La forêt quant à elle couvre plus de 60% du territoire communal. Une moitié de ce boisement, principalement localisé sur les pentes du Vercors, fait l'objet d'une exploitation forestière, du fait d'une accessibilité relativement aisée, hormis sur leur frange occidentale escarpée. L'objectif est de permettre l'exploitation des forêts tout en préservant la multifonctionnalité de ces espaces boisés. En effet, au-delà de l'exploitation, les forêts de Noyarey jouent un rôle important dans la protection des risques naturels (chute de blocs notamment), sur le plan paysager et environnemental (en particulier dans la plaine) et d'accueil du public (sentiers de randonnées ou VTT).

#### Rappel des orientations du PADD

- Conforter les espaces agricoles stratégiques de plaine et de plateau
- Protéger les espaces agricoles de coteaux et préserver leur multifonctionnalité
- Assurer l'assise foncière des terres agricoles de pentes, dans les zones de montagne, en luttant en premier lieu contre la progression de la forêt
- Limiter le développement des hameaux et le mitage des espaces agricoles
- Protéger les espaces boisés et les massifs forestiers pour leur multifonctionnalité

## Déclinaisons communales

- Préserver la vocation agricole des secteurs cultivés de la plaine
- Soutenir la vocation agricole des prairies de plateau et protéger ces espaces du mitage

- Contenir l'urbanisation dans ses limites actuelles sans consommer d'espace sur la plaine agricole

- Matérialiser les limites stratégiques du SCoT en bordure de zone agricole

## Traduction réglementaire

→ *Classement en zone A des secteurs cultivés de la plaine, y compris les habitations isolées existantes*

→ *Classement en zone A de l'intégralité des espaces agricoles du plateau d'Ezy et du secteur du Poyet, y compris les habitations isolées existantes de part et d'autre de la route d'Ezy*

→ *Classement en zone As des prairies identifiées en tant que pelouses sèches entourant les secteurs de l'Argentière et de l'Eyrard*

→ *Délimitation de zones UD4 au plus près des constructions existantes sur les hameaux d'Ezy et Trucherelle, situés en zone de montagne, pour n'autoriser que l'évolution modérée des habitations existantes compte tenu de la capacité limitée des réseaux (voirie, assainissement)*

→ *Classement en zone UD4 des hameaux des Oves et de Pra Paris touchés par le risque inondation identifié dans le PAC du PPRI Drac (printemps 2018), relatif à la carte des aléas d'inondation par le Drac. Ces secteurs sont identifiés au plan des risques naturels en zone d'interdiction ou en zone de d'autorisation des constructions sous prescriptions limitant de fait les possibilités de construire*

→ *Classement en zone UD4 des groupes de constructions situés en bordure du Gélinot, chemin Moirot et des habitations situées en bordure de la route de la Vanne en continuité de l'urbanisation mais hors des limites stratégiques du SCoT, pour lesquels un développement de l'urbanisation n'est pas souhaité*

→ *Identification au plan du patrimoine bâti, paysager et écologique F2 des murs en pierre longeant le chemin de Galle et du jardin boisé du château de Chaulnes*

→ *Identification au plan du patrimoine bâti, paysager et écologique F2 d'une haie bordant le Ruisset en interface avec l'avenue de St Jean*

→ *Identification au plan du patrimoine bâti, paysager et écologique F2 d'un boisement aux abords du ruisseau de Gélinot*



**Hameau d'Ezy**



**Hameau de Trucherelle**



**Hameau des Oves**



**Hameau de Pra Paris**



## RENFORCER L'ATTRACTIVITE ECONOMIQUE DE LA METROPOLE

### CONFORTER LES ZONES D'ACTIVITES DES MOIRONDS ET D'ACTIPOLE DANS UN CONTEXTE D'ENJEU D'INONDABILITE PRÉGNANT

La commune accueille deux zones d'activités économiques, Les Moironds, située en limite Sud du territoire, à cheval sur la commune de Sassenage et Actipole, située en limite Nord du territoire, à cheval sur la commune de Veurey-Voroize.

La zone des Moironds accueille sur sa partie nucérétine l'activité de carrière de Bathazard et Cotte, dont l'activité devra être confortée en ce qui concerne les constructions de la plaine d'une part et en ce qui concerne le site d'extraction de matériaux à flan de massif d'autre part.

La zone d'activité d'Actipole revêt un enjeu économique d'une importance de premier ordre à l'échelle de la métropole, du fait des entreprises présentes sur le site et de ses capacités de densification.

Le PLUi devra donc confirmer la vocation de zone d'activités productive et industrielle d'Actipole.

#### Rappel des orientations du PADD

- Conforter les sites stratégiques existants
- Garantir l'offre de foncier économique au sein de l'ensemble des territoires de la Métropole, en exploitant l'ensemble des potentialités foncières
- Affirmer la ou les vocations des zones d'activités de la Métropole et leurs complémentarités
- Préserver les espaces nécessaires à l'exploitation des carrières, au recyclage des matériaux et des déchets liés aux activités économiques et à l'industrie du ciment.

#### Déclinaisons communales

- Conforter les zones d'activités des Moironds et d'Actipole dans leurs vocations industrielle et productive
- Permettre l'activité de la carrière Balthazard et Cotte (constructions et site d'extraction), en préservant son insertion dans le paysage

#### Traduction réglementaire

- Classement en zone UE2 de l'intégralité de la zone d'activités d'Actipole
- Classement en zone UE2 d'une majeure partie de la zone d'activités des Moironds et en zone UE1 de la section la plus proche des habitations du lotissement des Moironds
- Classement en zone UE2 des bâtiments liés au fonctionnement de la carrière
- Classement en zone N et Identification au plan de zonage d'un secteur protégé en raison de la richesse du sol et du sous-sol sur le site d'extraction de la carrière (périmètre carrière)
- Identification au plan du patrimoine bâti, paysager et écologique F2 d'un Espace Boisé Classé sur le boisement du merlon de protection du site d'extraction, au Nord-Est

## FAIRE METROPOLE AUTOUR DE LA DIVERSITE DES PAYSAGES ET DES PATRIMOINES, INCLURE LA NATURE DANS LA VILLE ET RENFORCER LA BIODIVERSITE

La commune de Noyarey peut être découpée en quatre entités paysagères distinctes, liées à la topographie du territoire et à l'évolution de son usage au fil du temps.

La commune est adossée aux contreforts du massif du Vercors, pentes boisées et escarpées sur leur frange occidentale.

Au cœur de cette entité paysagère boisée se détachent deux espaces ouverts de plateau : ces espaces de prairies sont ponctués de noyaux d'urbanisation traditionnelle d'origine rurale (Ezy, Trucherelle, Le Poyet)

En aval, l'urbanisation s'étend sur le piémont, autour des noyaux historiques du Paillier, de l'Eyrard, l'Argentier, du Maupas, de Diday-Meney dont le développement progressif a abouti à la constitution d'un secteur bâti continu.

Plus à l'Est, la plaine agricole s'étend jusqu'aux berges de l'Isère. Cette entité paysagère agricole est ponctuée par la présence du bois des Gélinots et de plusieurs poches urbanisées historiques ou plus récentes. Les espaces agricoles permettent la lecture des groupements bâtis dans le paysage et participent au caractère rural de l'unité.

### Rappel des orientations du PADD

- Assurer la protection des éléments marquants du patrimoine bâti de la Métropole.
- Mettre en valeur les éléments remarquables du patrimoine de proximité
- Préserver et conforter la trame verte et bleue de la Métropole
- Protéger les espaces naturels remarquables
- Développer les continuités naturelles dans les secteurs urbanisés
- Améliorer et accroître les espaces cultivés en ville



## VALORISER LES ESPACES NATURELS DE PENTE ET DE PLATEAU DES CONTREFORTS DU VERCORS

La partie Ouest de la commune présente une face assez abrupte sur le secteur des crêtes délimitant le plateau du Vercors. En allant vers l'Est, les pentes sont plus douces et couvertes de forêt. Ces falaises et boisements sont porteurs d'enjeux forts sur le plan paysager et environnemental, bien que dénués de toute pression urbaine.

Le plateau d'altitude d'Ezy et Trucherelle constitue un espace ouvert orienté vers le Sud, à usage d'agriculture de montagne (pâturage, fauche). Plus au Sud, un espace ouvert du même type mais de moindre envergure se distingue autour du groupe de constructions du Poyet. Ces deux entités forment des paysages caractéristiques de plateaux de moyenne altitude, qu'il convient, par l'affirmation de leur vocation agricole, de protéger du mitage par l'urbanisation d'une part et de l'emprise grandissante de la forêt d'autre part. Ces espaces ouverts sont par ailleurs identifiés en tant que pelouses sèches au regard de leur intérêt particulier sur le plan de la biodiversité

### Déclinaisons communales

- Protéger les falaises et boisements des contreforts du massif du Vercors
- Permettre l'exploitation forestière des pentes boisées du massif du Vercors en tenant compte de la multifonctionnalité des forêts
- Affirmer la vocation agricole des espaces ouverts de plateau et les protéger du mitage

### Traduction réglementaire

- Classement en zone N des pentes boisées, y compris les habitations isolées des secteurs du Poyet
- Classement en zone N de tous les coteaux boisés
- Classement en zone A de tous les espaces ouverts agricoles de plateau, y compris les tènements ayant fait l'objet d'un défrichement récent
- Classement en zone UD4 des hameaux d'Ezy et Trucherelles, de manière à circonscrire leur développement tout en permettant une adaptation modérée des constructions existantes en cohérence avec la capacité des réseaux
- Identification d'une ambiance paysagère « montagne pastorale » dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « paysages et biodiversité » sur les secteurs agricoles ouverts de plateau



## PROTEGER LES RICHESSES PAYSAGERES ET ÉCOLOGIQUES DE LA PLAINE

La plaine est traversée par un réseau hydrographique très dense, composé de ruisseaux, canaux et fossés d'irrigation qui s'écoulent depuis les pentes du Vercors selon une orientation Ouest-Est (L'Eyrard, l'Argentier, le ruisseau des Balmes), où sillonnent les espaces agricoles selon une orientation Sud-Nord (ruisseau de la Fontaine du Merle, ruisseau de Pierre Hébert, le Gélinot, le Ruisset, le Grand Fossé communal, le Fossé des Moras, le Fossé Canal des Moulins, le Fossé de Ruisset et le Fossé de Cordée).

Ce maillage hydrographique, parfois complété de ripisylves ou d'alignements d'arbres, constitue un réseau de corridors écologiques à protéger au titre de la biodiversité ainsi que pour leur intérêt paysager, notamment lorsqu'il s'insère dans le tissu urbanisé, comme c'est le cas le long du chemin des Bauches, du chemin de la Vignes ou dans le quartier de l'Argentier.

Par ailleurs, la plaine comporte un site naturel remarquable : le bois de Gélinot, reconnu Zone Naturelle d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique de type 1, qu'il convient de préserver, au regard de l'urbanisation du hameau des Oves notamment.

La commune regroupe également cinq zones humides à protéger: la zone humide du Bois du Mollard et des Iles, intégrant la ripisylve de l'Isère et ses franges, la zone humide de Diday située à l'Est du chemin du Moulin et du Parc de la Thouvière, la zone humide de Mont Roux localisée entre la rue de l'Eyrard et le Ruisset et enfin la zone humide de Caderousse.

D'autre part, si l'on observe une continuité dans les tissus bâtis de la plaine et du piémont, depuis le quartier Meney jusqu'au quartier de l'Eyrard, de nombreux parcs privés ou publics viennent jouer un rôle d'îlots verts et d'aération au cœur des espaces bâtis, dont le caractère non urbanisable devra être maintenu. Il s'agit des espaces verts situés à l'Ouest de l'avenue de St Jean au Sud du chemin des Sources, du parc d'Anthoard, du parc de la Thouvière, du parc du Manoir, du jardin de Mérone et du parc des Biches. Certains jardins d'agrément de grandes propriétés nobiliaires constituent des espaces verts plus confidentiels (boisement du manoir de Clairefontaine, boisement Rivier...). Enfin, un projet de développement de jardins partagés à destination de la population locale doit être soutenu, chemin du Meney.

Déclinaisons communales	Traduction réglementaire
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Valoriser et préserver le maillage des ruisseaux, canaux et fossés ainsi que les haies, boisements ou ripisylves les accompagnant le cas échéant</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ Identification au plan du patrimoine bâti, paysager et écologique F2 de la ripisylve de l'Isère</li> <li>→ Identification au plan du patrimoine bâti, paysager et écologique F2 de portions de haies ou boisements situées de part et d'autre du ruisseau de la Fontaine du Merle, du ruisseau de l'Argentier, du ruisseau de l'Eyrard, du Gélinot, du ruisseau des Balmes, du Ruisset et de plusieurs fossés et canaux</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Maintenir la vocation des espaces naturels et agricoles de la plaine pour leur intérêt paysager et environnemental</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ Classement en zone A de tous les espaces agricoles de la plaine</li> <li>→ Classement en zone N de la ripisylve et des berges de l'Isère</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Protéger de toute urbanisation l'espace naturel remarquable du bois de Gélinot</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ Classement en zone Ns du bois de Gélinot</li> <li>→ Identification du bois de Gélinot au plan du patrimoine bâti, paysager et écologique F2 en tant que zone humide et espace boisé classé, compte tenu du caractère sensible du site</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Garantir la préservation des zones humides</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ Identification au plan du patrimoine bâti, paysager et écologique F2 des zones humides du Bois du Mollard et des Iles, de Diday, de Mont Roux et de Caderousse</li> </ul>

## Déclinaisons communales

- Maintenir la vocation des espaces verts situés au cœur de l'enveloppe urbaine et valoriser les parcs et jardins d'agrément
- Permettre le développement des activités de jardins partagés
- Protéger les captages d'eau potable de l'Eyrard, de La Thouvière, des Enginaux et des Balmes

## Traduction réglementaire

- Classement en zone UV du parc d'Anthoard, du parc du Manoir, du jardin de Mérone, du parc des Biches
- Identification au plan du patrimoine bâti, paysager et écologique F2 des parcs du Moulin, du jardin d'Anthoard, jardins du manoir St Jean, du boisement du Manoir de Clairefontaine, du boisement Rivier, du jardin du château de Chaulnes, du parc des Biches, du parc des Bauches, du parc Mérone et du square des écoles
- **Une protection de niveau 2 s'applique au parc des Biches**
- Classement en zone N des espaces verts situés au droit du chemin des Sources, du parc de la Thouvière
- Identification de l'emplacement réservé pour création de jardins familiaux chemin du Meney
- Identification d'emplacements réservés dans l'atlas des emplacements réservés (pièce J) pour la protection du périmètre de protection immédiate des captages

### La plaine agricole



## PRÉSERVER LA DIVERSITÉ DU PATRIMOINE BÂTI ET DE PROXIMITÉ

Plusieurs noyaux d'urbanisation historique sont bien identifiables sur le territoire nucérétais : Il s'agit des hameaux d'Ezy et Trucherelles sur le plateau (cf chapitre ci-dessus), des quartiers de l'Eyrard, du Paillier, du Maupas, de Diday et de St Jean sur le piémont et dans la plaine. Les caractéristiques architecturales de ces ensembles anciens méritent d'être prises en compte dans l'évolution potentielle de l'urbanisation, en particulier en ce qui concerne le rapport à la rue, avec un alignement marqué soit par le bâti, soit par un mur d'enceinte.

Par ailleurs, la commune de Noyarey regroupe de nombreux éléments patrimoniaux ponctuels, relevant du patrimoine religieux, civil, rural ou industriel (châteaux, manoirs, fontaines, lavoirs, croix, fermes...) qui doivent également faire l'objet d'une protection au PLUi.

Déclinaisons communales	Traduction réglementaire
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Mettre en valeur l'architecture et la morphologie urbaine des noyaux d'urbanisation historique</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ Classement en zone UA2 des quartiers Diday-St Jean, Maupas, Eyrard, Paillier</li> <li>→ Classement en zone UA3 de l'ensemble bâti du Manoir de Clairfontaine</li> <li>→ Matérialisation au Plan des formes urbaines D1 d'une ligne d'implantation sur certaines sections de l'Avenue St Jean</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Protéger le patrimoine bâti ponctuel et le patrimoine de proximité</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ Identification au plan du patrimoine bâti, paysager et écologique F2 d'une vingtaine de bâtis agricoles (dont 3 anciennes fermes chemin des Noyers), de bâtis repères (dont l'ancienne mairie-école, l'ancien hôtel des Touristes, l'église Saint-Paul, le Village de l'Amitié,...). Sont également repérées les demeures bourgeoises parmi lesquelles les châteaux Gaché, Gillet, de Chaulnes et Rivier</li> <li>→ Une protection de niveau 2 s'applique au Village de l'Amitié</li> <li>→ Une cinquantaine de murs (rue Léon Portes, chemin du Diday, chemin des Noyers, quartier de l'Eyrard, rue Abbé Cuchet et quartier Saint-Jean) ainsi qu'une trentaine d'éléments du patrimoine de proximité (croix, oratoires, four banal, fontaines,...) sont identifiés au plan du patrimoine bâti, paysager et écologique F2</li> </ul>



## JUSTIFICATION COMPLÉMENTAIRE RELATIVE AUX PLANS DES FORMES URBAINES (PFU)

### Le plan des implantations et des emprises

Les dispositions du plan des implantations ont été mobilisées :

- > Pour matérialiser une implantation obligatoire à l'alignement de la route départementale avec l'usage de la ligne d'implantation. Cet outil a été mobilisé le long de l'avenue St Jean, sur certaines sections depuis le chemin de la Source jusqu'à la route de la Vanne. L'implantation obligatoire à l'alignement permet de retrouver l'implantation originelle des noyaux d'urbanisations anciens, en marquant la rue par le bâti. La ligne d'implantation n'a pas été activée sur certaines sections de route dans les cas suivants : présence de murs d'enceinte à l'alignement (protégés au plan du patrimoine bâti, paysager et écologique), lorsque la ligne d'implantation se superpose aux aménagements prévus dans le cadre de la requalification du centre-village ou les projets d'aménagement de cheminements piétons.

Château de Chaulnes



Lavoir



## CREER LES CONDITIONS D'UNE MOBILITE APAISEE AU SERVICE DES RELATIONS DE PROXIMITE ET RENFORCER LA HAUTE QUALITE RESIDENTIELLE DE LA METROPOLE

En lien avec le projet de confortement du centre-village détaillé dans le premier chapitre, la commune de Noyarey fait partie de la démarche « cœurs de village, cœurs de métropole », initiée sur plusieurs communes de la métropole dans le but d'améliorer la qualité de vie globale dans ces centralités. Un des objectifs poursuivis sur le centre-village est l'apaisement et la sécurisation des traversées du centre, notamment au droit de l'avenue de St Jean, sur laquelle l'intensité du trafic de transit ne faiblit pas. Le projet prévoit également la sécurisation et le confortement des modes actifs, notamment sur la route de la Vanne en direction des écoles et des équipements.

Au-delà du seul secteur du centre-village, la problématique de facilitation des circulations douces s'étend à l'échelle de la commune. On constate en effet une part faible des modalités de déplacements cycles ou piétonnes, entre les quartiers de la commune et en direction des zones d'activités, en grande partie liée à l'absence de continuités dans les cheminements existants.

L'objectif de confortement du maillage des cheminements piétons et cycles sera donc poursuivi de manière plus globale, pour permettre de renforcer les connexions entre les différents quartiers de Noyarey, soit par l'élargissement de voiries existantes, soit par la création de cheminements piétons ou cycles dédiés.

### Rappel des orientations du PADD

- Améliorer la porosité des tissus urbains et atténuer les coupures urbaines
- Favoriser une cohabitation apaisée des différents modes de transport
- Adapter les obligations de réalisation de stationnement privatif au contexte territorial et au niveau de desserte par les transports collectifs
- En lien avec le projet « Cœurs de Ville, Cœurs de Métropole », valoriser la qualité des espaces publics dans les centres-villes et de village.
- Renforcer la place du piéton dans les aménagements d'espaces publics, en particulier dans les différentes centralités.

## Déclinaisons communales

- Sécuriser les traversées de l'avenue de St Jean, sécuriser et conforter les modes actifs sur la route de la Vanne en direction des écoles et des équipements, dans le cadre de la démarche « Cœur de village, cœur de Métropole »

- À l'échelle de la commune, faciliter les déplacements piétons/cycles par le renforcement du maillage existant

- Améliorer les circulations motorisées par l'aménagement de carrefours stratégiques

- Adapter la réglementation du stationnement au regard de la desserte en transports collectifs de la commune

## Traduction réglementaire

→ *Inscription d'emplacements réservés pour la requalification des espaces publics du centre-village entre la RD1532 et la route de la Vanne, entre la route de la Vanne et l'avenue de Saint-Jean, entre l'avenue de Saint-Jean et le chemin du Moulin et esplanade du Maupas*

→ *Identification de plusieurs emplacements réservés pour création de cheminements piéton-cycles : avenue de Saint-Jean, entre la RD1532 et la route du Ruisset, chemin du Moulin*

→ *Identification de plusieurs emplacements réservés cycles avenue de Pra-Paris et entre le chemin du Moulin et le Parc du Manoir*

→ *Identification d'une servitude de localisation d'équipement pour création de cheminements piéton-cycles entre la rue de l'Eyrard et la rue Abbé Cuchet et à l'intérieur de la ZA des Moironds*

→ *Identification de plusieurs emplacements réservés pour création de cheminements piétons : rue du Maupas, chemin des Noyers, entre la rue Abbé Cuchet et l'EHPAD, entre la rue Léon Porte et le Parc des Biches, entre le chemin du Moulin et le lotissement du Manoir, entre le chemin du Meney et le chemin des Bauches, chemin du Diday, chemin des Bauches digue de l'Isère, entre le chemin du Moulin et l'esplanade du Maupas*

→ *Identification d'une servitude de localisation d'équipement pour création de cheminements piétons : entre Le Poyet et le cimetière, entre le chemin des Noyers et la rue du Maupas*

→ *Identification d'emplacements réservés pour aménagement de carrefour avec élargissement de voirie avenue de Saint-Jean, au sud de la commune et rue du Maupas*

→ *S'agissant d'un secteur offrant peu d'alternatives à la voiture individuelle (covoiturage, transports à la demande, transports en commun à plus faible fréquence), délimitation sur l'ensemble du territoire communal d'une zone de stationnement S6 dont les normes sont définies en fonction de l'équipement des ménages et de l'usage observé de la voiture.*

## Déclinaisons communales

- Conforter les voiries de desserte locale, notamment pour améliorer la collecte des déchets

## Traduction réglementaire

- *Identification d'emplacements réservés: plateforme de retournement chemin du Diday, création de voirie lotissements le Socrate et les Vignes*
- *Identification d'une servitude de localisation d'équipement public pour création de voirie chemin du Poyet et d'un emplacement réservé pour la création d'une voie de desserte au projet urbain communal*



## TOTAL DES SURFACES DU CLASSEMENT PAR GRAND TYPE DE ZONAGE

Types de zone	Surface en hectare
Zones agricoles	497,4
Zones naturelles	1 075,2
Zones urbaines	119,9
Zones à urbaniser indicées	2,4
Zones à urbaniser strictes	3,1





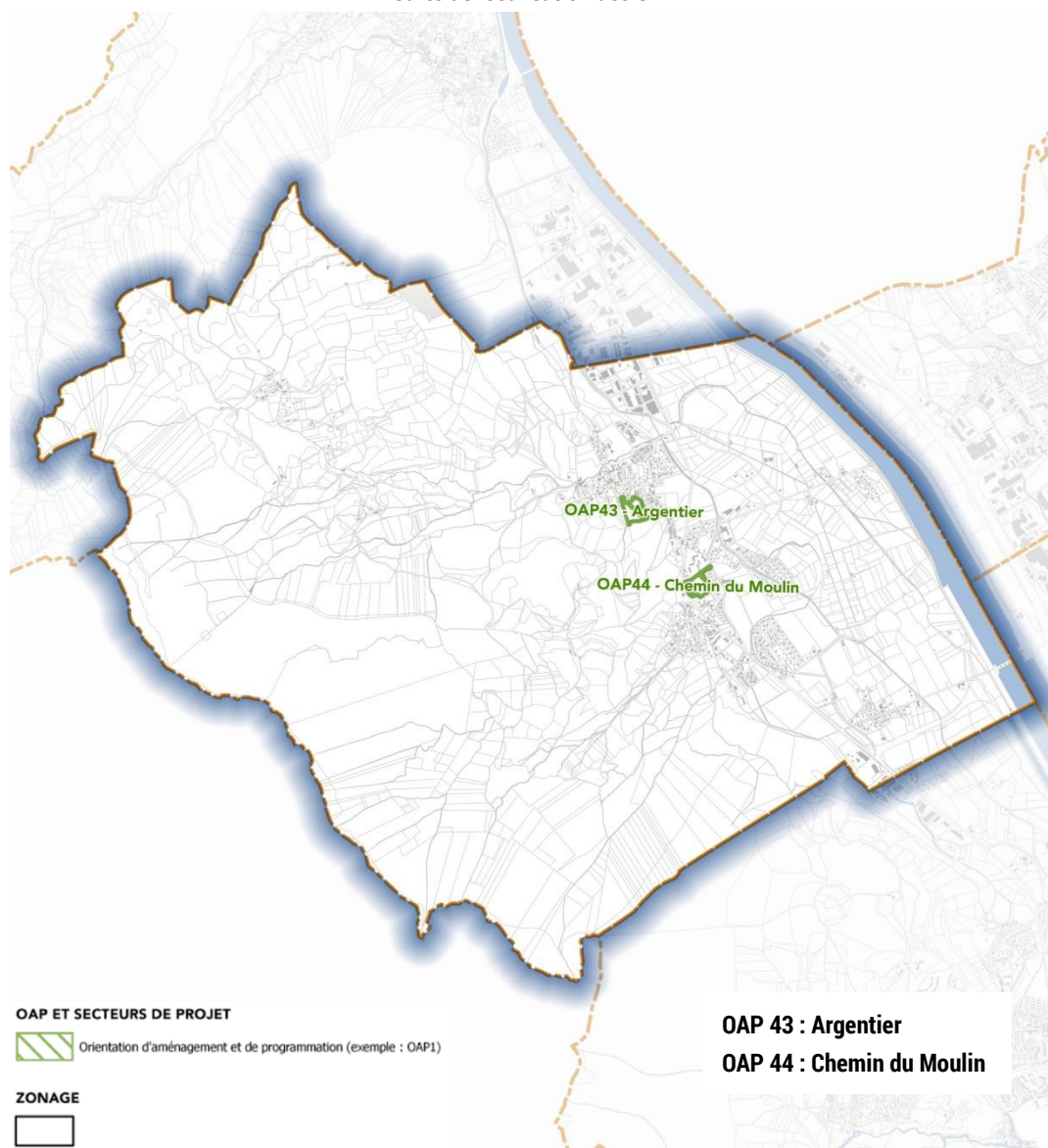
# 2

## JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LES OAP ET LE RÉGLEMENT

## INTRODUCTION GÉNÉRALE

La commune de Noyarey est caractérisée par un patrimoine bâti important et par une trame verte et bleue structurante, étendue des contreforts du Vercors jusqu'à la plaine agricole alluviale, associée à un maillage de circulations douces reliant hameaux, équipements et sentiers de randonnée. L'urbanisation récente du village, ayant unifié ses tissus bâtis historiques et pavillonnaires, fait émerger un enjeu de réaffirmation des motifs paysagers ruraux participant à l'identité de la commune. La commune dispose de deux secteurs de projets intégrés à son espace préférentiel de développement (Argentier et Chemin du Moulin). Les objectifs liés à l'urbanisation de ces nouveaux secteurs relèvent majoritairement de quatre champs : l'accompagnement qualitatif d'une certaine densité, l'intégration paysagère des projets, le traitement résilient des eaux pluviales ou des risques naturels et enfin la création de conditions favorables aux mobilités douces.

Carte de localisation des OAP

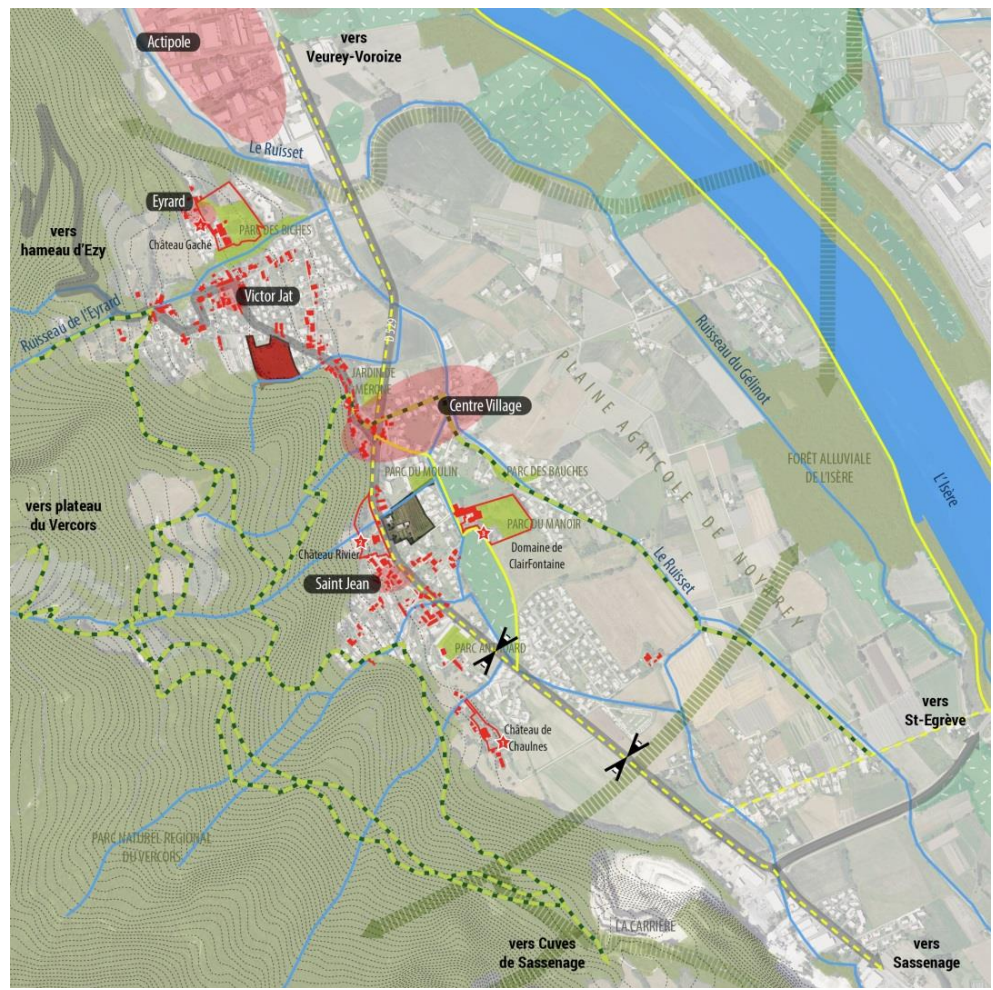


# JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR L'OAP N°43 ET LE RÉGLEMENT SUR LE SECTEUR DE PROJET « ARGENTIER »

## CONTEXTE ET ENJEUX

Le secteur « de l'Argentier » (1,6 ha), est situé en lisière d'espaces boisés, à mi-chemin entre de la place VictorJat, centralité communale historique et le centre-village, nouvelle centralité en cours de renforcement.

L'urbanisation de ce secteur répond à un enjeu d'articulation de l'intensification urbaine du quartier Eyrard-Argentier et du pôle « centre-village » en devenir et de ses futurs commerces.



UN SITE À PROXIMITÉ D'UNE CENTRALITÉ	EN LISIÈRE D'ESPACE NATUREL	CONNECTÉ À LA TRAME PAYSAGÈRE
NOYAUX HISTORIQUES	ESPACE BOISÉ	TRAME BLEUE
CHATEAUX / DOMAINES	CORRIDORS ECOLOGIQUES	PARCS ET JARDINS
CENTRALITÉS COMMUNALES	VUES TRANSVERSALES	ZONES HUMIDES
AXE STRUCTURANT	SENTIERS PIÉTONS	PISTES CYCLABLES EN PROJET
		PISTES CYCLABLES

Localisation du site « Argentier » à Noyarey. Grenoble-Alpes Métropole

## JUSTIFICATION DE LA COHÉRENCE DE L'OAP AVEC LE PADD

### Rappel des orientations du PADD

- Maîtriser 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.
- Placer la richesse des paysages au cœur du projet métropolitain (notamment remettre en scène l'eau dans le territoire définir et traiter des seuils pérennes entre espaces urbanisés et non urbanisés et identifier et réinstaurer les structures paysagères patrimoniales)
- Créer les conditions d'une mobilité apaisée (notamment, favoriser une cohabitation apaisée des différents modes de transports, faciliter l'usage de la marche pour tous)
- Faciliter la mise en œuvre d'aménagements résilients (notamment prévoir des formes urbaines et architecturales adaptées [...])

Le choix de ce site à proximité du centre village et des équipements permet le confortement de la centralité communale. Les orientations suivantes de l'OAP 43 « Argentier » sont cohérentes avec le PADD notamment sur les thèmes de la maîtrise du développement, la mise en avant des caractéristiques paysagères et environnementales du site ou la mobilité apaisée :

- Conforter le rapport à la rue
- Révéler la situation d'adossement au piémont
- Développer les continuités éco-paysagères



## JUSTIFICATION DE LA COMPLÉMENTARITÉ DU RÉGLEMENT AVEC L'OAP

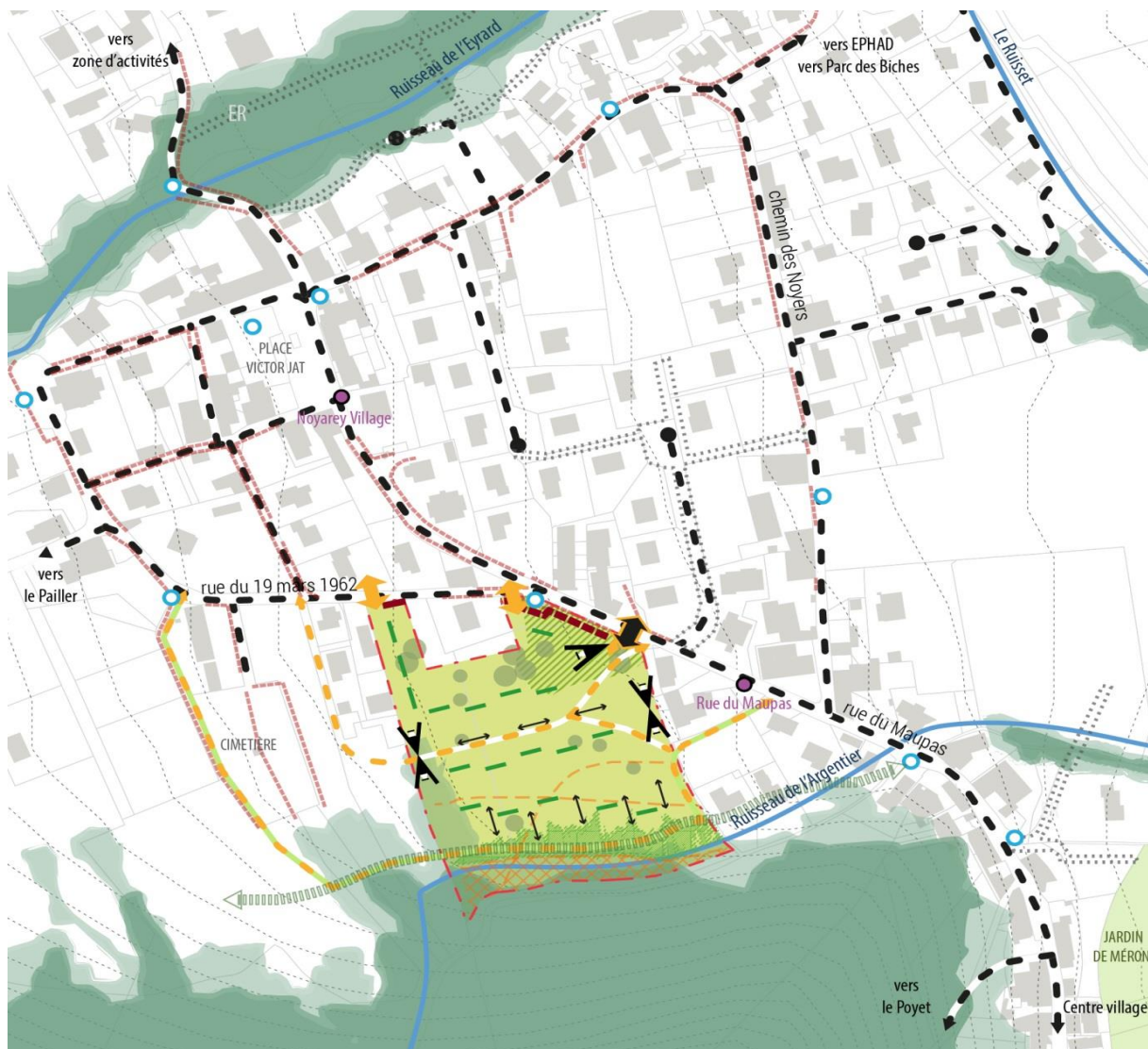
### Justification du choix de la zone et de sa délimitation

- Le site est localisé au pied d'un versant boisé rendu visible ponctuellement par une perspective préservée depuis la rue du Maupas, à l'Est du cimetière. Il est occupé au Nord par une prairie accueillant une trame arborée diversifiée qui compose le premier-plan du site depuis la rue et au Sud par le Ruisseau de l'Argentier qui descend du Vercors. Il s'inscrit dans le tissu urbain aéré du noyau historique du secteur de l'Eyard.
  - L'urbanisation de ce secteur doit prendre en compte trois éléments fondamentaux : la redéfinition d'un rapport à la rue caractéristique du noyau historique, la valorisation de sa situation géographique en piémont du coteau boisé et enfin son intégration au sein de continuités éco-paysagères pouvant être le support des mobilités douces.
  - Enfin le site est couvert par un Secteur de Mixité sociale qui doit permettre à la commune de diversifier l'offre de logements. A ce titre, toute opération à partir de 5 logements ou 350 m<sup>2</sup> de surface de plancher devra comporter un minimum de 20% de logements locatifs sociaux.
  - L'optimisation du site doit répondre à certains enjeux que seule une opération d'aménagement d'ensemble peut rendre possible.
- **Il est nécessaire de prévoir une opération d'aménagement d'ensemble pour optimiser le potentiel foncier et réaliser les équipements internes nécessaires avec une constructibilité adaptée.**

#### Règlement (écrit et graphique)

- ➔ *Zonage en AUD2 qui reprend les règles volumétriques de la zone UD2 afin de permettre une valorisation du potentiel affecté principalement au logement, dans des volumétries cohérentes avec l'environnement urbain et une mixité des formes urbaines. Cela permet d'inscrire pleinement le site dans la dynamique de renforcement du cœur du village de Noyarey.*
- ➔ *Zonage N correspondant à la partie boisée au Sud du site jusqu'au ruisseau*
- ➔ *Ouverture à l'urbanisation par une opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité de la zone afin d'assurer un aménagement cohérent.*
- ➔ *Inscription d'un Secteur de Mixité Sociale dans lequel toute opération d'au moins 5 logements ou 350 m<sup>2</sup> de SP devra comporter au moins 20% de logements locatifs sociaux.*

## RAPPEL DU SCHEMA D'AMENAGEMENT



### RÉVÉLER LA SITUATION D'ADOSSEMENT AU PIEMONT

-  PERMÉABILITÉ VISUELLE À PERMETTRE
-  ESPACE COMMUN JARDINÉ EN LISIÈRE À CRÉER
-  COUPURE VERTÉ À MAINTENIR
-  LIMITE DE RISQUES PÉRIMÈTRE D'INCONSTRUCTIBILITÉ

### DÉVELOPPER LES CONTINUITÉS ECO-PAYSAGÈRES

-  CONTINUITÉ PIÉTONNE À CRÉER
-  SENTIER PIÉTON À AMÉNAGER
-  ESPACE PAYSAGER À CRÉER
-  PRINCIPE DE FAÇADES OUVERTES SUR JARDINS
-  TRAME VÉGÉTALE À CONSERVER SI INTÉRÊT DÉMONTRÉ
-  POINT DE VUE OUVERT À MAINTENIR
-  ORIENTATION DES PERCÉES VISUELLES À PRIVILÉGIER

### CONFORTEUR LE RAPPORT À LA RUE

-  MUR EN MACONNERIE À VALORISER
-  ALIGNEMENT SUR RUE À CRÉER
-  PRINCIPE D'ACCÈS VÉHICULES: À ÉTUDIER, EXISTANT À REQUALIFIER
-  ARRÊT DE TRANSPORT EN COMMUN
-  MAILLAGE PIÉTON EXISTANT
-  PÉRIMÈTRE D'OAP

## Complémentarités des dispositions du règlement et de l'OAP

### Conforter le rapport à la rue

Le site est bordé dans ses limites Nord-Ouest et Nord-Est par deux rues structurantes du noyau ancien de l'Eyrard la rue du Maupas, axe structurant de la commune (D74) et la rue du 19 mars 1962. Un mur de maçonnerie de pierre borde le site, définissant son rapport à la rue et l'articulant au tissu ancien du bourg. Depuis l'espace public, des vues ponctuelles permettent de porter le regard soit à l'intérieur du site soit vers le grand paysage et notamment sur la Buffe ou la Sure. L'articulation entre la rue et le projet est donc essentielle et devra donner lieu à une réflexion poussée permettant de :

- > Valoriser le patrimoine existant
- > Organiser le rapport à la rue des constructions
- > Organiser l'accessibilité du site
- > Limiter l'impact du stationnement

OAP	Écrit	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ Valoriser le mur de pierre existant en limite de site pour inscrire le futur aménagement dans l'unité du noyau ancien marqué par un linéaire maçonné. Ce mur participe de plus à la mise en valeur de la fontaine de la rue du 19 Mars 1962 (lavoir en ciment jalonnant le « circuit des fontaines »), élément patrimonial du paysage communal identifié au plan du patrimoine bâti, paysager et écologique F2.</li> <li>→ Organiser les accès véhicules en limite Nord :               <ul style="list-style-type: none"> <li>· Depuis la rue du 19 mars 1962, en pointe Ouest, un accès sera créé pour permettre d'ouvrir le site sur la rue avec laquelle il entretient actuellement un rapport aveugle en ce point. La pertinence d'un accès uniquement piétons pourra également être étudiée.</li> <li>· Depuis la rue du Maupas, en pointe Est, l'accès existant sera conservé et requalifié si nécessaire, en préservant au maximum la maçonnerie du mur de pierre.</li> <li>· Un accès pourra être étudié à l'Ouest de la fontaine.</li> </ul> </li> <li>→ Marquer un alignement en pointe Ouest, pour que la séquence de la rue s'inscrive dans le rythme « bâti/non bâti », alternant façades sur rue et espaces jardinés. Privilégier une implantation de bâti perpendiculaire à la rue sera cohérent avec l'organisation du tissu ancien. Cet alignement marquera une première accroche du futur projet à son contexte immédiat.</li> <li>→ Organiser majoritairement le stationnement sous forme mutualisée dans l'objectif de limiter l'emprise de voirie au sein du site. Leur impact visuel sera minimisé en tirant parti des structures végétales existantes et à projeter sur le site.</li> </ul>
	Graphique	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ Sur le schéma de l'OAP 43 figurent de nombreux éléments qui illustrent ces objectifs :               <ul style="list-style-type: none"> <li>· Le mur en maçonnerie à valoriser</li> <li>· L'alignement sur rue à créer</li> <li>· Les principes d'accès des véhicules à étudier ou requalifier</li> </ul> </li> </ul>
Règlement (écrit et graphique)		<ul style="list-style-type: none"> <li>→ Identification de la fontaine située rue du Maupas au plan du patrimoine bâti, paysager et écologique F2</li> </ul>



## **Mettre en valeur la situation d'adossement au piémont**

Le site est localisé en lisière d'espace naturel, au pied d'un versant boisé rendu visible ponctuellement par une perspective préservée sur le grand paysage depuis la rue du Maupas, à l'Est du cimetière. Au Nord, il est occupé par une prairie accueillant une trame arborée diversifiée au Nord qui compose le premier-plan du site depuis la rue. Au Sud, il est longé par le ruisseau de l'Argentier qui lui donne son nom et est à l'origine de certains risques naturels. Cette caractérisation paysagère et cette forte présence du végétal nécessitent de :

- > **Créer des percées visuelles sur le site**
- > **Préserver la porosité visuelle du secteur**
- > **Préserver et valoriser l'espace naturel au Sud du site**
- > **Prendre en compte les risques naturels**

<b>OAP</b>	<i>Écrit</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ <i>Créer deux percées visuelles depuis la rue sur les contreforts boisés dans le but d'organiser des liens transversaux au versant naturel. Ces percées pourront structurer de futurs accès vers l'arrière du secteur à aménager.</i></li> <li>→ <i>Maintenir une coupure verte en pied de versant pour préserver la relation du piémont à sa limite naturelle et en maintenir la lisibilité.</i></li> <li>→ <i>Préserver des vues transversales depuis le cœur du site par une continuité de jardins en cœur d'îlot préservera des vues transversales depuis le cœur du site.</i></li> <li>→ <i>Dessiner une transition progressive entre espace bâti et non bâti, dans la partie Sud du site, par une continuité de jardins en lisière de l'espace naturel.</i></li> <li>→ <i>Prendre en compte les risques de crues torrentielles et de chutes de pierres impactant le Sud du secteur dans le choix de l'orientation des constructions et des façades exposées. L'imprévisibilité du risque de chutes de pierres rend prégnant l'orientation longitudinale Nord-Sud du bâti, perpendiculaire au versant afin de limiter les surfaces exposées.</i></li> </ul>
	<i>Graphique</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ <i>Le schéma de l'OAP 43 indique les principes suivants concernant la mise en valeur de la situation de piémont :</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>· <i>Les objectifs de perméabilité visuelle</i></li> <li>· <i>La création d'un espace commun jardiné en lisière de la coupure verte au Sud</i></li> <li>· <i>La coupure verte à maintenir en bordure du ruisseau de l'Argentier</i></li> <li>· <i>L'information sur les risques naturels</i></li> </ul> </li> </ul>
<b>Règlement</b> <i>(écrit et graphique)</i>		<ul style="list-style-type: none"> <li>→ <i>Classement en zone N du secteur boisé situé en pied de versant le long du ruisseau de l'Argentier</i></li> </ul>

## Développer les continuités éco-paysagères

Plusieurs éléments du site participent à la définition de continuités éco-paysagères à l'échelle de la commune. Elles concernent la valorisation de vues structurantes et la valorisation des abords du ruisseau de l'Argentier, inscrit dans la trame hydrographique du village dont la ripisylve intéressante est identifiée au plan du patrimoine bâti, paysager et écologique. Les objectifs sont de trois ordres :

- Conserver la végétation présente afin de valoriser des vues depuis le site
- Aménager un espace paysager en entrée de site
- Inscire le projet dans la continuité du maillage piéton de la commune

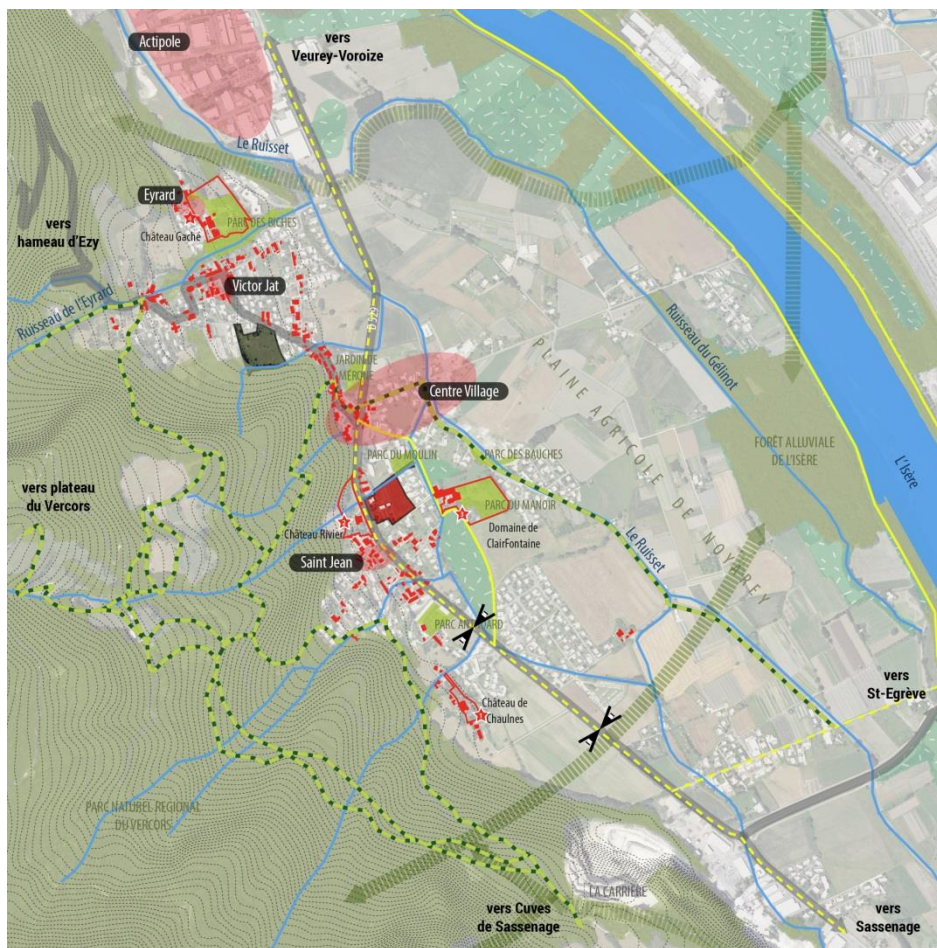
OAP	Écrit	<ul style="list-style-type: none"> <li>➔ L'aménagement d'un sentier piéton en pied de massif permettra d'entretenir un rapport au versant naturel et de renforcer les continuités piétonnes paysagères reliant les différents noyaux historiques adossés à la pente. Cet aménagement participera à la mise en valeur du réseau hydrographique, longeant le tracé du Ruisseau de l'Argentier. Il sera cohérent avec la mise en place de cheminements piétons traversant le Ruisseau de l'Eyrard, organisant le lien entre trame piétonne et trame hydrographique, en prenant soin de respecter la biodiversité.</li> <li>➔ Conserver totalement ou partiellement la trame arborée en premier-plan pour orienter l'implantation du bâti au Nord du secteur.</li> <li>➔ Aménager un espace planté en entrée Est du site afin de conforter la perspective ouverte sur le Grand Paysage et préserver une certaine aération du tissu, caractéristique des noyaux historiques communaux. L'implantation possible de constructions pourra constituer une seconde accroche du futur projet à son contexte immédiat. Elle établira un lien visuel depuis la rue vers le futur projet.</li> </ul>
	Graphique	<ul style="list-style-type: none"> <li>➔ Le schéma de l'OAP 43 indique : <ul style="list-style-type: none"> <li>· Les continuités piétonnes à créer ou aménager</li> <li>· La localisation de l'espace paysager à créer au nord du site</li> <li>· Le principe des façades ouvertes sur les jardins</li> <li>· La trame végétale existante à conserver si l'intérêt est démontré</li> <li>· Le point de vue à maintenir au Nord-Est du site</li> <li>· L'orientation des percées visuelles à privilégier</li> </ul> </li> </ul>
Règlement (écrit et graphique)		<ul style="list-style-type: none"> <li>➔ En complément, une servitude de localisation destinée à la création d'un cheminement piéton reliant le cimetière à la rue du Maupas permet de rendre publique la continuité piétonne qui irrigue le site. Cet aménagement participe à l'insertion du nouveau quartier dans le maillage piéton communal et le rattache au circuit de sentiers de randonnée du Vercors et de la plaine agricole.</li> <li>➔ Identification au plan du patrimoine bâti, paysager et écologique F2 de la ripisylve du ruisseau de l'Argentier</li> </ul>

# JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR L'OAP N°44 ET LE RÉGLEMENT SUR LE SECTEUR DE PROJET CHEMIN DU MOULIN

## CONTEXTE ET ENJEUX

Le site « Chemin du Moulin » (0,7 ha) s'insère dans l'espace bâti de la plaine agricole, son urbanisation vient conforter le centre-village et s'inscrit dans le prolongement de la trame verte et bleue et du maillage modes doux structurant le territoire communal.

L'urbanisation de ce secteur répond à un enjeu de diversification de l'offre de logements et de prise en compte d'enjeux environnementaux et de maillage doux.



UN SITE À PROXIMITÉ D'UNE CENTRALITÉ	INSÉRÉ DANS LE TISSU BÂTI DE LA PLAINE AGRICOLE	CONNECTÉ À LA TRAME PAYSAGÈRE
NOYAUX HISTORIQUES	ESPACE BOISÉ	TRAME BLEUE
CHATEAUX / DOMAINES	CORRIDORS ECOLOGIQUES	PARCS ET JARDINS
CENTRALITÉS COMMUNALES	VUES TRANSVERSALES	ZONES HUMIDES
AXE STRUCTURANT	SENTIERS PIÉTONS	PISTES CYCLABLES
		PISTES CYCLABLES EN PROJET

Localisation du site « chemin du Moulin » à Noyarey. Grenoble-Alpes Métropole

## Rappel des orientations du PADD

- Maîtriser 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.
- Placer la richesse des paysages au cœur du projet métropolitain (notamment remettre en scène l'eau dans le territoire définir et traiter des seuils pérennes entre espaces urbanisés et non urbanisés et identifier et réinstaurer les structures paysagères patrimoniales)
- Créer les conditions d'une mobilité apaisée (notamment, favoriser une cohabitation apaisée des différents modes de transports, faciliter l'usage de la marche pour tous)
- Faciliter la mise en œuvre d'aménagements résilients (notamment prévoir des formes urbaines et architecturales adaptées [...] et s'appuyer sur des « infrastructures » vertes [...])

## JUSTIFICATION DE LA COHÉRENCE DE L'OAP AVEC LE PADD

Le choix de ce site à proximité du centre-village et des équipements permet le confortement de la centralité communale. Les orientations suivantes de l'OAP 44 « Chemin du Moulin » sont cohérentes avec le PADD notamment sur les thèmes de la maîtrise du développement, la mise en avant des caractéristiques paysagères et environnementales du site ou la mobilité apaisée :

- Inscrire le projet dans l'ambiance paysagère de la plaine cultivée
- Prolonger les motifs de l'eau et les motifs ruraux du village sur le site
- Créer les conditions d'une circulation apaisée favorisant les modes doux
- Prendre en compte le risque d'inondation

## JUSTIFICATION DE LA COMPLÉMENTARITÉ DU RÉGLEMENT AVEC L'OAP

### Justification du choix de la zone et de sa délimitation

Le site correspond à une prairie, positionnée à l'articulation entre le tissu pavillonnaire récent et le tissu bâti historique du village. Inséré en dent creuse, il n'est accessible aux véhicules que par le chemin du Moulin. Sa position le rend donc relativement confidentiel puisqu'il s'inscrit en second plan parmi les espaces agricoles et jardinés des constructions existantes. Toutefois confidentiel ne signifie pas invisible puisque de nombreux espaces de covisibilité existent depuis les pourtours : allée circulée au Sud du terrain, route départementale depuis le quartier Saint-Jean... L'urbanisation de ce secteur doit prendre en compte trois éléments fondamentaux : la densité liée à sa position au sein de l'espace préférentiel de développement de la commune, l'intégration paysagère et environnementale du site (liée à l'eau et aux risques) et enfin l'inscription du site au sein du maillage piéton communal.

Enfin le site intègre un Secteur de Mixité sociale qui doit permettre à la commune de diversifier l'offre de logements. A ce titre, un minimum de 20% de logements sociaux est indiqué.

L'optimisation du site doit répondre à certains enjeux que seule une opération d'aménagement d'ensemble peut rendre possible.

- > **Il est nécessaire de prévoir une opération d'aménagement d'ensemble pour optimiser le potentiel foncier et réaliser les équipements internes nécessaires avec une constructibilité adaptée.**

<p><b>Règlement</b> (écrit et graphique)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ <i>Zonage en AUD2 qui reprend les règles volumétriques de la zone UD2 afin de permettre une valorisation du potentiel affecté principalement au logement, dans des volumétries cohérentes avec l'environnement urbain et une mixité des formes urbaines. Cela permet d'inscrire pleinement le site dans la dynamique de renforcement du cœur du village de Noyarey.</i></li> <li>→ <i>Ouverture à l'urbanisation par une opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité de la zone afin d'assurer un aménagement cohérent.</i></li> <li>→ <i>Inscription d'un Secteur de Mixité Sociale dans lequel toute opération d'au moins 5 logements ou 350 m<sup>2</sup> de SP devra comporter au moins 20% de logements locatifs sociaux.</i></li> </ul>
--	---

## RAPPEL DU SCHEMA D'AMENAGEMENT



### INSCRIRE LE PROJET DANS L'AMBIANCE PAYSAGÈRE AGRICOLE

- JARDINS EN LANIÈRE
- PRINCIPE DE CONSTRUCTIONS INSÉRÉES DANS UNE PRAIRIE JARDINÉE:
- MURETS STRUCTURANTS
- FAÇADES OUVERTES SUR PARCELLES JARDINÉES
- COUR ET VENELLE CENTRALES

### INTÉGRER LA GESTION DE L'EAU DANS LE PROJET

- JARDINS POTAGERS intégrant le risque d'inondation
- PASSERELLES pour traverse des fossés
- FOSSES EXISTANTS

### CONNECTER LE SITE ET L'INSCRIRE DANS LE MAILLAGE PIÉTON COMMUNAL

- ITINÉRAIRES PIÉTONS EXISTANTS
- CONTINUITÉ PIÉTONNE À CRÉER
- APPEL VISUEL À VALORISER
- CADRAGE VISUEL À MAINTENIR
- PERCÉE VISUELLE À MAINTENIR
- PRINCIPE D'ACCÈS VÉHICULES À CRÉER
- ARRÊT DE TRANSPORT EN COMMUN
- SECTEUR D'OAP

## Complémentarités des dispositions du règlement et de l'OAP

### Inscrire le projet dans l'ambiance paysagère de la plaine cultivée

Les motifs liés à l'ambiance paysagère de la plaine cultivée sont nombreux : un paysage historiquement très ouvert et marqué par un parcellaire en lanières dédié à une culture vivrière (maraîchage, céréales, vignes), des anciennes fermes implantées à proximité des voies, des grandes demeures patrimoniales associées à des parcs (Manoir de Clairfontaine, Domaine Rivier), des murets de pierre délimitant les propriétés ou bordant les ruelles du village ou la route départementale. Le regroupement de plusieurs bâtiments autour d'une cour interne constitue le schéma traditionnel des corps de fermes. Pour maintenir cette continuité historique non pas dans le pastiche mais en s'inspirant de ces motifs, il est prévu de :

- > **Proposer des volumes bâtis cohérents avec le contexte bâti environnant**
- > **Faire écho à la plaine cultivée par une ambiance jardinée**
- > **Maintenir ou valoriser les vues existantes**

<b>OAP</b>	<i>Écrit</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ Limiter la hauteur et la densité des constructions nouvelles.</li> <li>→ Possibilité de développer des formes urbaines mitoyennes, en cohérence avec l'ensemble bâti de maisons voisines, et s'implanter en quinconce.</li> <li>→ Traiter le site, comme un cœur d'îlot jardiné.</li> <li>→ Possibilité d'aménager les espaces extérieurs et les jardins en lanières, faisant écho à la structuration agricole historique des lieux.</li> <li>→ Valoriser les percées visuelles existantes dans le bâti sur la plaine cultivée depuis la route départementale, ainsi que le cadrage visuel identifié au niveau du 796 avenue St Jean, mettant en scène au second plan les maisons insérées dans des parcelles cultivées et au loin, la plaine et les massifs.</li> </ul>
	<i>Graphique</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ Sur le schéma de l'OAP 44 figurent de nombreux éléments végétaux qui participent à l'ambiance paysagère de la plaine cultivée :                             <ul style="list-style-type: none"> <li>· Les jardins en lanière</li> <li>· Les constructions insérées dans une prairie jardinée</li> <li>· Les jardins potagers</li> </ul> </li> <li>→ De plus on retrouve les éléments liés aux différentes vues à préserver ou valoriser qui prennent appui sur des continuités piétonnes à créer :                             <ul style="list-style-type: none"> <li>· Le cadrage visuel à maintenir depuis le 796 avenue Saint-Jean au Sud-Ouest du site</li> <li>· La percée visuelle à maintenir depuis l'angle Nord-Ouest du site et la RD1532</li> <li>· L'appel visuel à valoriser depuis le chemin du Moulin, à l'Est du site en face du manoir de Clairfontaine</li> </ul> </li> </ul>
<b>Règlement</b> <i>(écrit et graphique)</i>		<ul style="list-style-type: none"> <li>→ Le règlement écrit prévoit un CES de 35% ce qui permet compte tenu des contraintes du site (intégration du risque, des cheminements piétons...) de pouvoir réaliser des formes urbaines variées.</li> <li>→ Identification de murets au plan du patrimoine bâti, paysager et écologique F2</li> </ul>

## Prolonger les motifs de l'eau et ruraux du village sur le site

Outre les motifs ruraux (patrimoine bâti vernaculaire important, présence de murets anciens...) présents sur le site et sa périphérie, le secteur s'inscrit dans la trame verte et bleue de la plaine cultivée. Cette dernière se caractérise par des canaux, des fossés, des zones humides. Il se trouve bordé au Nord et au Sud par des fossés, correspondant aux lits de différentes sources descendant du Vercors. Ces fossés, associés à des haies rivulaires, forment une lisière végétale assurant une mise à distance entre l'habitat existant et celui à venir. Des secteurs de résurgences d'eau identifiés sur le terrain correspondent à des sources.

- > **Maintenir et conforter les motifs ruraux**
- > **Maintenir et conforter les motifs de l'eau du site**

<b>OAP</b>	Écrit	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ <i>Aménager la lisière avec le fossé existant au Sud du terrain par des jardins potagers qui créeront un espace de transition non bâti mettant en valeur le point de vue sur le Domaine Rivier et sur les contreforts du Vercors depuis l'allée circulée.</i></li> <li>→ <i>Créer une allée circulée de desserte interne, menant à une cour centrale (pouvant accueillir le stationnement). L'aménagement de ces espaces favorisant le partage de l'espace entre piéton et véhicules sera traité en lien avec l'ambiance champêtre du site. Leur structuration pourra constituer une réinterprétation des corps fermes organisés autour d'une cour interne caractérisant la plaine cultivée.</i></li> <li>→ <i>Possibilité pour le projet, dans sa matérialité, de réinterpréter le motif des murets de pierre de la commune, à travers des parements de pierre des murs de refends ou de façades des constructions.</i></li> <li>→ <i>Possibilité pour les constructions de s'implanter en ordre semi-continu le long de la voie privée, au Nord du terrain, afin de constituer une accroche à la rue et de dégager un espace de respiration permettant d'accueillir notamment le stationnement et de la végétation. Cette alternance contribuera à animer la ruelle et à intégrer le risque d'inondation par la mise en retrait les habitations par rapport au fossé.</i></li> <li>→ <i>Possibilité pour les façades Sud de s'ouvrir sur des parcelles jardinées, en lanières, constituant un prolongement des logements.</i></li> </ul>
	Graphique	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ <i>Le schéma de l'OAP 44 indique les principes suivants concernant les motifs ruraux :</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>· <i>Le principe des murets structurants et des façades ouvertes sur des parcelles jardinées</i></li> <li>· <i>Les principes de cour et de venelle qui traversent le site</i></li> <li>· <i>L'ensemble des jardins et potagers d'agrément</i></li> <li>· <i>D'autre part il indique également les motifs liés à l'eau</i></li> <li>· <i>La localisation des 2 fossés et des 3 passerelles qui les traversent</i></li> <li>· <i>La présence de jardins potagers en lanière intégrant le risque inondation et la résurgence d'eau dans la partie Sud du terrain</i></li> </ul> </li> </ul>
<b>Règlement</b> (écrit et graphique)		<ul style="list-style-type: none"> <li>→ <i>Identification de haies au plan du patrimoine bâti, paysager et écologique F2</i></li> </ul>



## Créer les conditions d'une circulation apaisée favorisant les modes doux

Le site est accessible aux véhicules depuis le Nord du tènement par le chemin du Moulin, qui rejoint la RD1532. Il se trouve à proximité immédiate des commerces et équipements du village et à respectivement 200 mètres et 260 mètres des arrêts de bus « Bascule » au Nord et « Saint-Jean » au Sud desservis par la ligne Noyarey/ Sassenage. La localisation du site ainsi que la proximité immédiate du cœur de village et des chemins de promenade ont conduit à une réflexion plus large sur la place du piéton et l'apaisement des circulations automobiles. C'est pourquoi les objectifs suivants sont visés :

- > **Inscrire le projet dans la continuité du maillage piéton de la commune**
- > **Apaiser la circulation automobile**

<b>OAP</b>	Écrit	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ Rendre accessible le cœur de site aux piétons par l'allée circulée et par des venelles</li> <li>→ Relier obligatoirement les passerelles piétonnes, l'entrée sur la RD1532 au niveau du 796 avenue Saint-Jean et le chemin du Moulin</li> <li>→ Le point d'appel visuel identifié sur la contre-allée au Sud du terrain pourra être valorisé par continuité piétonne transversale possible, en accroche sur le chemin du Moulin, en direction du centre-village et des itinéraires via le chemin du Diday.</li> <li>→ L'accès des véhicules se fera au Nord du terrain, par le chemin du Moulin et par la voie privée existante.</li> <li>→ Une allée circulée de desserte interne, menant à une cour centrale (pouvant accueillir le stationnement) sera créée.</li> </ul>
	Graphique	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ Le schéma de l'OAP 44 indique               <ul style="list-style-type: none"> <li>· Le principe d'accès véhicule à créer depuis le chemin du Moulin</li> <li>· Les principes de cour et de venelle qui traversent le site</li> <li>· Les continuités piétonnes à créer en accroche des itinéraires piétons existants</li> <li>· Le franchissement des fossés par les 3 passerelles</li> </ul> </li> </ul>
<b>Règlement (écrit et graphique)</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li>→ En complément, plusieurs prescriptions permettent de rendre publiques les continuités piétonnes qui irriguent le site. Ces aménagements participent à l'insertion du nouveau quartier dans le maillage existant et l'ouvrent sur le reste de la commune :</li> <li>→ Identification d'une servitude de localisation d'équipement destinée à la création d'un cheminement piéton reliant le chemin du Moulin à l'esplanade du Maupas, à travers le futur projet</li> <li>→ Identification d'emplacements réservés destinés à la création de cheminements piéton-cycle entre l'avenue Saint-Jean et le chemin du Moulin, le long du Ruisset et création d'un cheminement piéton chemin de Saint-Jean</li> </ul>

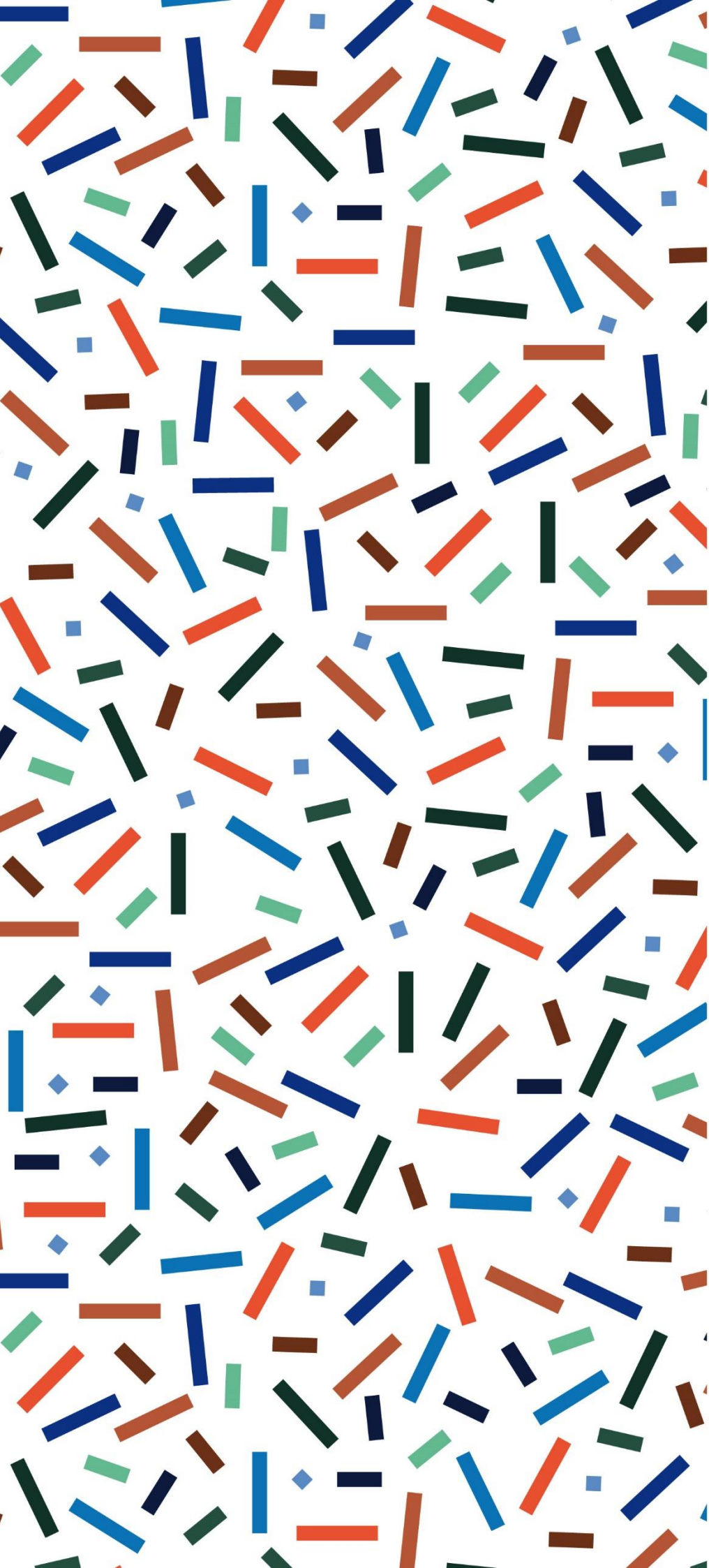
### Prendre en compte le risque inondation

Le terrain est concerné par un aléa d'inondation de pied de versant (Bi' et Bt2) et est constructible sous prescriptions. Les tracés des fossés bordant le terrain au Nord et au Sud sont inconstructibles (RI'). Il n'est par ailleurs pas impacté par le document provisoire du PPRI Drac. Afin de ne pas aggraver ce risque et de l'intégrer au projet, des choix d'aménagement doivent être réalisés notamment pour :

- > Envisager un projet résilient
- > Intégrer la gestion de l'eau dans le projet

<b>OAP</b>	Écrit	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ La lisière avec le fossé existant au Sud du terrain sera aménagée par des jardins potagers qui créeront un espace de transition non bâti mettant en valeur le point de vue sur le Domaine Rivier et sur les contreforts du Vercors depuis l'allée circulée.</li> <li>→ Les constructions pourront s'implanter en ordre semi-continu le long de la voie privée, au Nord du terrain, afin de constituer une accroche à la rue et de dégager un espace de respiration permettant d'accueillir notamment le stationnement et de la végétation. Cette alternance contribuera à animer la ruelle et à intégrer le risque d'inondation par la mise en retrait des habitations par rapport au fossé.</li> <li>→ Le projet devra veiller à la surélévation du bâti et à la mise à distance des constructions d'au moins 5 mètres par rapport aux axes d'écoulements identifiés sur le tracé des fossés au Nord et au Sud du terrain.</li> </ul>
	Graphique	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ Le schéma de l'OAP 44 indique les principes suivants :                             <ul style="list-style-type: none"> <li>· La localisation des 2 fossés et des 3 passerelles qui les traversent</li> <li>· La présence de jardins potagers en lanière intégrant le risque inondation et la résurgence d'eau dans la partie Sud du terrain.</li> </ul> </li> </ul>
<b>Règlement (écrit et graphique)</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li>→ En complément, le règlement écrit dans la zone AUD2 prescrit 35 % de surfaces traitées en pleine terre et 50 % de surfaces traitées en surfaces végétalisées.</li> </ul>





**L'AGENCE**  
D'URBANISME DE LA RÉGION GRENOBLOISE



**PLUI**  
Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

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

**lametro.fr**

Identité : [www.studioplay.fr](http://www.studioplay.fr)