

Dossier de Mise à Disposition du Public

Après consultation des PPA

Dans le cadre du projet de la
Modification Simplifiée n° 1 du PLU de Novalaise

Exposé des motifs de la révision simplifiée n°1



PLU approuvé par le Conseil Municipal en date du :
25 Mai 2021



Septembre 2024

Emmanuelle DELPRÉE, Urbaniste

Membre associé.e de la coopérative d'activités et d'entrepreneurs 3BIS



1. OBJECTIF DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1

La commune de Novalaise est couverte par un PLU approuvé en date du 25 Mai 2021.

Après plusieurs années d'application, il est apparu des incohérences entre les différentes pièces du PLU et notamment entre les dispositions du règlement, du zonage ou des OAP incompatibles entre elles qui relèvent donc d'erreurs matérielles, notamment sur le secteur de la Serraz.

A savoir :

- Les justifications données dans le rapport de présentation et les OAP la Serraz demande à prévoir 20 % de logements locatifs social sur le secteur tandis que le règlement en impose en sa page 74, 65%
- Les OAP prévoient d' « envisager à minima 20 % de logement en locatif social ». Les 20% sont à évaluer effectivement sur l'ensemble de la zone mais ne concerne qu'une seule des 2 opérations d'ensemble envisagées, celle la plus proche du centre bourg devant accueillir des logements séniors
- Le PLU approuvé en 2021 répertoriait des haies ou espaces d'intérêt à préserver au titre du L151-23 du Code l'urbanisme. Un de ces espaces a été repéré sur la zone Ueq de la Serraz alors qu'il n'a jamais fait l'objet de validation (et qu'il ne présente aucun intérêt environnemental dans le paysage). Ce repérage est une erreur de transcription sur les documents graphiques.

Ces évolutions ne remettent pas en cause le PADD du PLU approuvé en 2021 et **justifient aujourd'hui que la commune lance une procédure de modification simplifiée de son Plan Local d'Urbanisme. Pour rappel :**

Article L153-41 :

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

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;*
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;*
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;*
- 4° Soit d'appliquer l'article [L. 131-9](#) du présent code.*

Article L153-45 :

La modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée :

- 1° Dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article L. 153-41 ;*
- 2° Dans les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article L. 151-28 ;*
- 3° Dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.*

Cette procédure peut être à l'initiative soit du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire d'une commune membre de cet établissement public si la modification ne concerne que le territoire de cette commune, soit du maire dans les autres cas.

Ces modifications ont pour but de rectifier uniquement des erreurs matérielles et de préciser des orientations sans remettre en cause le projet de PLU : elles ne rentrent pas dans les cas mentionnés à l'article L153-41. Elles peuvent être donc menées sous forme d'une procédure simplifiée.

2. ERREUR MATÉRIELLE : CORRIGER DANS LE RÈGLEMENT LES OBJECTIFS EN MATIÈRE DE LOGEMENT LOCATIF SOCIAL SUR LA SERRAZ

Novalaise est considérée comme pôle d'équilibre du ScoT et englobe dans sa polarité les communes plus rurales de Nances et Gerbaix.

En tant que polarité, le PLU veille à imposer des logements de type sociaux sur les secteurs en 1AU mais également pour les opérations de 5 logements ou dans le cadre de projet de surélévation de bâtiments mixtes.

Ainsi à travers son PLU, la commune s'engage à ce que se produisent sur son territoire environ 70 logements sociaux sous forme locative ou d'accession.

Pour cela, des pourcentage de logements locatifs sociaux à produire sont imposés sur les zones du PLU, notamment celles proches du centre bourg de Novalaise et de tous ses services.

C'est ainsi que sur la plupart des zones 1AU, les orientations d'aménagement et de programmation qui se réfèrent à ces zones imposent un minimum de 20% de logement en locatif social dans chacune d'elle.

Le rapport de présentation expose ainsi le choix de ce pourcentage de 20% qu'il s'agisse des secteurs Fatta Haut, Fatta Bas, Champ Clavelet, la Serraz ou autres pour arriver à environ à termes à la production d'environ 70 logements locatifs.

Si ces 20% minimum sont bien précisés dans chacune des OAP concernées, une erreur s'est glissée dans le règlement qui impose 65% de logements locatif social pour le secteur de la Serraz.

⇒ **Aussi, cette erreur nécessite une modification du règlement pour mise en cohérence avec les objectifs de la commune justifiés dans le rapport de présentation et déclinés dans les OAP de la Serraz.**

OAP 4 : Serraz

Comme évoqué dans le préambule, cette zone est considérée comme un des secteurs stratégiques de développement de la polarité de Novalaise pour permettre d'accueillir des habitants.

Il y est prévu à cours terme des logements pour la gendarmerie ainsi qu'une MAPAD (maisons d'accueil de personnes âgées dépendantes) qui permettrait de compléter et de diversifier l'offre de l'EHPAD.

En termes de desserte, ces OAP prévoient une desserte depuis la route de l'Epine en prenant en compte le développement des cheminements piétons tout le long de cette route. (**Référence Orientation 1 du PADD**). Cette desserte pourra être dédoublé afin de répondre aux deux projets et à leur condition de gestion

En termes d'habitat, tel que dit dans le préambule, il s'agit de prévoir une diversification de l'habitat. Il est prévu une densité minimum de 30 logt /ha sur l'ensemble de la zone, soit 20 minimum logements à évaluer en fonction de la nature des sols, c'est-à-dire une densité supérieure à 25 logt/ha comme c'est envisagé par l'**orientation 4 du PADD** concernant les secteurs stratégiques. En termes de diversité, **les OAP incluent également l'obligation 20% minimum de logement locatif social.**

Extrait du Rapport de présentation - PLU approuvé en 2021

Habitat :



Prévoir une densité globale d'environ 30 logt / ha minimum

- Privilégier des formes d'habitat diversifiées (de type intermédiaire, individuel groupé ou petit collectif)
- **Envisager à minima 20% de logements en locatif social**

Extrait des OAP - PLU approuvé en 2021

Titre III – Zones 1AUb et 1AUc d'extension de l'urbanisation suffisamment équipées

✓ Mixité sociale :

Dans un objectif de renforcer la mixité sociale dans l'habitat :

- **La zone 1AUb de la Serraz devra prévoir un minimum de 65% de logement locatif social.**
- La zone 1AUb de Vaizieux devra prévoir un minimum de 50% de logement locatif social
- Toutes les autres zones 1AUb devront comporter à minima 20% de logements sociaux de type PLS et PLI au titre de l'article R151-38 du code de l'urbanisme.
- La possibilité de faire des logements en locatif social sur les zones 1AUc reste libre du fait de leur caractère éloigné du centre bourg

Extrait du règlement - PLU approuvé en 2021

2. ERREUR MATÉRIELLE : CORRIGER DANS LE RÈGLEMENT LES OBJECTIFS EN MATIÈRE DE LOGEMENT LOCATIF SOCIAL SUR LA SERRAZ

⇒ Le règlement est ainsi modifié :

Règlement PLU en vigueur	Règlement après modification
<h3>Zones 1AUb et 1AUc</h3> <p>[...]</p> <p>Mixité sociale :</p> <p>Dans un objectif de renforcer la mixité sociale dans l'habitat :</p> <p>- La zone 1AUb de la Serraz devra prévoir un minimum de 65% de logement locatif social.</p> <ul style="list-style-type: none">- La zone 1AUb de Vaizieux devra prévoir un minimum de 50% de logement locatif social- Toutes les autres zones 1AUb devront comporter à minima 20% de logements sociaux de type PLS et PLI au titre de l'article R151-38 du code de l'urbanisme.- La possibilité de faire des logements en locatif social sur les zones 1AUc reste libre du fait de leur caractère éloigné du centre bourg <p>[...]</p>	<h3>Zones 1AUb et 1AUc</h3> <p>[...]</p> <p>Mixité sociale :</p> <p>Dans un objectif de renforcer la mixité sociale dans l'habitat :</p> <ul style="list-style-type: none">- La zone 1AUb de Vaizieux devra prévoir un minimum de 50% de logement locatif social- Toutes les autres zones 1AUb devront comporter à minima 20% de logements sociaux de type PLS et PLI au titre de l'article R151-38 du code de l'urbanisme.- La possibilité de faire des logements en locatif social sur les zones 1AUc reste libre du fait de leur caractère éloigné du centre bourg <p>[...]</p>

3. PRÉCISER SUR QUELLE OPÉRATION SERONT PRÉVUS LES OBJECTIFS EN MATIÈRE DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX SUR LA SERRAZ

Tel que l'envisage le PLU, la zone 1AUB de la Serraz doit accueillir d'une part des logements seniors au plus proche du centre bourg et d'autres logements sur sa partie amont. Ces projets se feront sous forme de deux opérations distinctes comme indiqué dans le PLU en vigueur.

L'OAP4 de la Serraz et le règlement (après rectification de l'erreur matérielle précisée dans cette présente notice au point 2.) prévoit bien l'ensemble du ténement couvert par la zone 1AUB de la Serraz, doit comporter un minimum de 20% de logements en locatif social, toujours d'actualité.

Si ces 20% sont à calculer par rapport à l'ensemble de la zone 1AUB de la Serraz, ils ne seront à concrétiser que sur une seule des opérations envisagées, celle concernée par le projet de logements en résidence senior en partie aval de la zone, c'est-à-dire l'opération la plus proche du centre bourg.

⇒ *Il y a donc lieu de repreciser dans les OAP de la Serraz, la répartition des logements en locatif social sur ce secteur, sur une seule des opérations d'aménagement envisagée. Afin d'être précis, les orientations préciseront le nombre minimum de logements de type locatif social à créer sur cette opération.*

⇒ Les OAP4 de la Serraz sont ainsi modifiées :

Habitat :

- Prévoir une densité globale d'environ 30 lgt / ha minimum
- Privilégier des formes d'habitat diversifiées (de type intermédiaire, individuel groupé ou petit collectif)
- **Envisager à minima 20% de logements en locatif social**

Extrait des OAP4 de la Serraz - PLU en vigueur approuvé en 2021



Habitat :

- Prévoir une densité globale d'environ 30 lgt / ha minimum
- Privilégier des formes d'habitat diversifiées (de type intermédiaire, individuel groupé ou petit collectif)
- **Envisager à minima 20% de logements en locatif social : ces derniers devront être regroupés sur l'opération la plus proche du centre bourg, avec la création d'un minimum de 6 logements de ce type sur l'opération**

Extrait des OAP4 de la Serraz – Après modification du PLU

4. ERREUR MATÉRIELLE : SUPPRESSION D'UN ESPACE À PRÉSERVER AU TITRE DU L151-23 DU CODE DE L'URBANISME QUI N'A JAMAIS FAIT L'OBJET DE VALIDATION

Le PLU approuvé en 2021 répertorie des haies ou espaces paysagers d'intérêt à préserver au titre du L151-23 du Code l'urbanisme, comme les jardins de la grange de l'Épine.

Un de ces espaces n'a jamais été validé dans le cadre de l'élaboration du PLU : il n'est ni ciblé dans le PADD, page 23, comme les autres éléments répertoriés au titre du L151-23, ni représenté dans les OAP de la Serraz et ne trouve aucune justification dans le rapport de présentation alors que les documents graphiques du PLU laisse paraître un tel espace sur la zone Ueq de la Serraz.

En effet, cet espace ne présente aucun intérêt paysager ou naturel qui pourrait justifier un tel repérage.

En contrepartie, des jardins et espaces verts sont prévus spécifiquement éloignés de la voirie sur la zone 1AU de la Serraz contiguë à la zone Ueq afin de créer des espaces d'agrément et maintenir un îlot de fraîcheur au cœur du quartier entre les constructions existantes et celles à venir dans la zone 1AUb de la Serraz ou Ueq (voir les OAP de la Serraz). Ces espaces verts ont été classés en N au PLU.

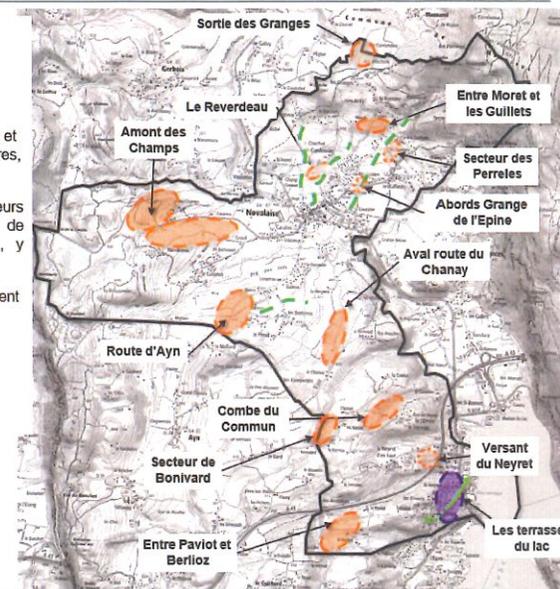
Enfin, préserver un espace ici est contradictoire avec le projet de continuités douces entre le bourg, le collège et les quartiers plus en amont. Ce dernier est bien explicité dans le PADD (p15), traduit dans le zonage par l'ER9 et dans les OAP de la Serraz (contrairement à l'espace L151-23 inscrit malencontreusement dans le zonage du PLU)

⇒ **Ce repérage jamais validé et par conséquent non justifié au PLU doit être supprimé**

3. Préserver le cadre paysager et valoriser le patrimoine bâti local

Préserver le cadre paysager du territoire issu de son caractère rural et de la diversité des milieux

- Préserver les espaces agricoles et la structure agraire du territoire
- Préserver les éléments structurant le paysage et participant à sa diversité : haies bocagères, ripisylves, arbres d'alignement et/ou remarquables
- Préserver l'ouverture paysagère de certains secteurs spécifiques et identitaires du paysage rural de Novalaise, en y interdisant toute construction, y compris agricole
- Sur les hameaux, éviter les extensions qui seraient impactantes dans le paysage
- Maintenir la coulée arborée et encore ouverte du versant du lac en amont du Gojat
- Porter une attention particulière à la qualité des aménagements sur le versant du lac



Extrait du PADD – PLU en vigueur



Chemements doux :

Prévoir un cheminement piéton le long de la route du Col de l'Épine (liaison entre le bourg et le collège)

Intégration dans le site (environnement et paysage) :

Réserver le fond du secteur à des espaces verts ou de jardins dans le prolongement des jardins collectifs du quartier de Pré Rampeau

Prendre en compte la nature humide des terrains dans l'aménagement des espaces verts

Prendre en compte la source existante, réhabiliter les bassins existants et les intégrer dans les futurs aménagements

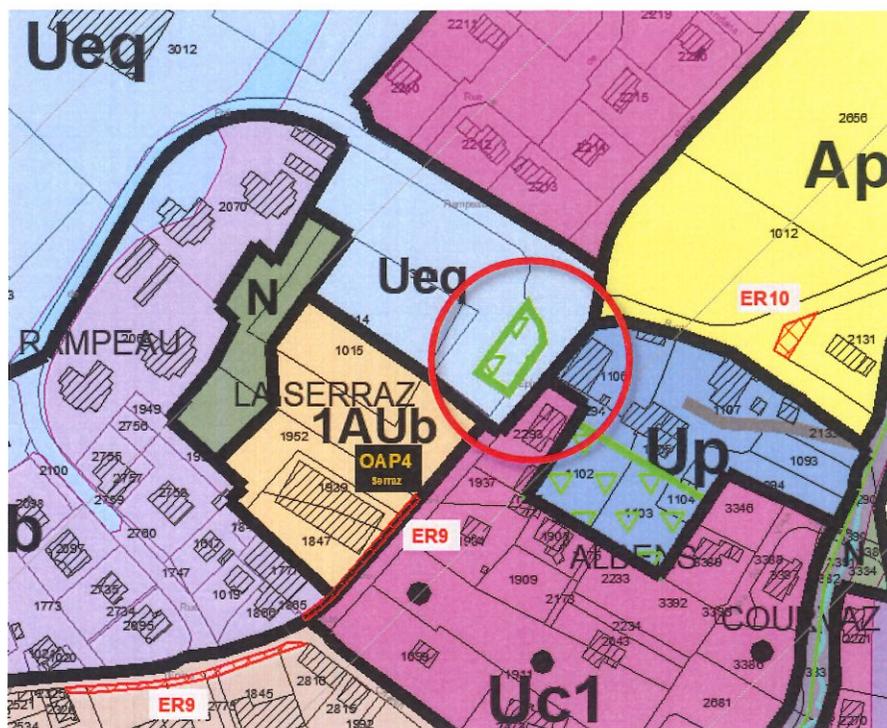
- Éviter les masques et ombres portées d'un bâtiment à l'autre
- Limiter la hauteur des volumes bâtis à R+2+C maximum

Extrait OAP4 Serraz – PLU en vigueur

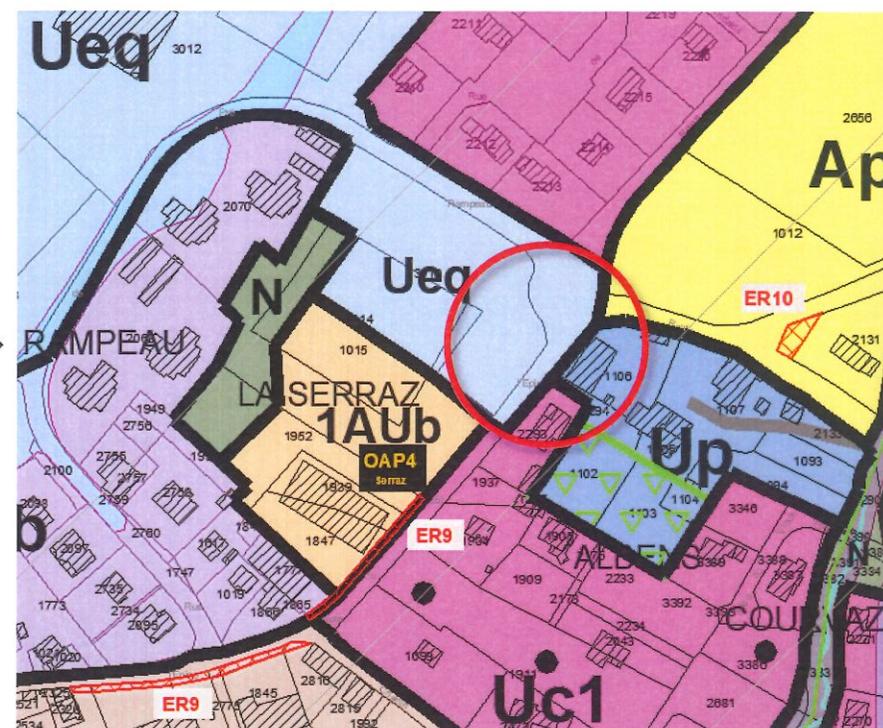
Montrant clairement les espaces à préserver éloignés de la voirie et en cœur d'îlot ainsi que les aménagements doux à prévoir. L'élément repéré au zonage au titre du L151-23 du CU n'apparaît pas.

4. ERREUR MATÉRIELLE : SUPPRESSION D'UN ESPACE À PRÉSERVER AU TITRE DU L151-23 DU CODE DE L'URBANISME QUI N'A JAMAIS FAIT L'OBJET DE VALIDATION

⇒ Le zonage est ainsi modifié sur le secteur de la Serraz avec suppression de l'élément d'intérêt au titre du L151-23



Extrait du zonage - PLU en vigueur approuvé en 2021



Extrait zonage – Après modification du PLU
Suppression de l'élément repéré au titre du L151-23 sur la zone Ueq de la Serraz en l'absence d'intérêt justifié sur site et dans le PLU (contrairement aux autres éléments repérés)



Espace à préserver en espaces verts ou jardins pour des raisons paysagères ou pour maintenir de la biodiversité en site urbanisé au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme



Haies à préserver pour des raisons paysagères et/ou environnementales au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme