

## **PLU - LE P.A.D.D**

Depuis la mise en œuvre de la révision du PLU, la commission urbanisme et le conseil municipal se sont réunis de nombreuses fois afin de définir le contenu de la révision. Dans ses choix, le conseil municipal a été aidé par une étude paysagère confiée au cabinet Epure, ainsi que par une étude plus fine sur l'urbanisation du secteur du Piat (AUc) qui a été confiée au cabinet d'architecture « Les Pressés de la Cité ». Aide lui a été apportée également par l'AURG et le CAUE et bien sûr par les différentes administrations (DDE, DDAF, RTM,...)

A travers le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable), issu d'un débat du conseil municipal faisant l'objet de la délibération n°90.01 du 24 novembre 2001, le conseil souhaite indiquer les objectifs communaux et les orientations retenues pour les 10 prochaines années afin de permettre un développement durable de la commune, à savoir :

### **1. Améliorer les équipements existants et les renforcer**

Le déblocage par palier de zones à urbaniser permet de conserver actuellement la « taille » des équipements existants. Toutefois, il est nécessaire d'envisager des créations nouvelles et des améliorations, notamment :

- la création d'une école maternelle, la restructuration de l'école élémentaire et la création d'une cantine,
- l'extension de la bibliothèque,
- la réhabilitation et l'extension de la mairie pour permettre en particulier l'accès à des personnes handicapées et aux mamans accompagnées de jeunes enfants,
- l'extension de la salle polyvalente.

Pour ce faire, la commune aura une politique foncière qui permettra ce renforcement des équipements existants : la commune a prévu l'extension de la zone UC, zone d'équipements publics et a mis des emplacements réservés. Une nouvelle voirie desservira à terme ces équipements publics. Celle-ci permettra de désenclaver une partie du territoire et de réaménager le réseau de voirie existant (zone 30...).

Ces équipements permettront de renforcer la vie sociale et associative, de faciliter le fonctionnement scolaire et péri-scolaire et renforceront également le centre administratif et social.

### **2. Développer des activités et des services**

En liaison avec les zones d'activités voisines, la commune souhaite permettre, à l'échelle du territoire communal, plusieurs types d'activités (artisanat, parc technologique, commerces) afin d'aboutir à une diversité des emplois et des services, renforçant par la même tant la vie locale et associative que la vie communale et les ressources financières qui peuvent en découler. Créer la zone d'activités « les Miribelles », poursuivre l'installation de la zone artisanale à l'entrée de la commune, sur la RN 90, (côté Bernin) et poursuivre l'installation de commerces toujours sur la RN 90 à l'entrée de la commune, (côté Grenoble), tels sont les objectifs communaux.

Ainsi sont prévus trois secteurs d'activités :

**a) secteur AU<sub>i</sub>**, zone artisanale qui est une continuation de ce qui existe en aval de la RN90. Permettre son urbanisation, c'est aussi avoir la possibilité d'aménager la RN 90 et le carrefour formé avec les chemins de Calendrier et de Pré Figaroud. (emplacement réservé).

Dans le règlement, il est prévu une zone de recul important pour l'implantation des constructions, condition nécessaire pour pouvoir à terme aménager l'entrée de la commune, aménagement qui devra prendre en compte les vues proches et lointaines. Les futures constructions devront avoir une certaine qualité architecturale (volume, toit...)

**b) secteur AU<sub>t</sub>**, zone de haute technologie, est situé en aval du village le long de l'autoroute. C'est un espace urbain confirmé à vocation économique au schéma directeur. Une deuxième phase (agrandissement de la zone) sera possible et est classée en marge de manœuvre au schéma directeur. La commune est propriétaire du foncier et souhaite voir réaliser cette zone dans le cadre de l'intercommunalité. Concernant ce secteur une étude paysagère est jointe et le règlement tient compte de ses recommandations. La desserte de la zone se fera à partir de l'échangeur de la Bâtie. La commune réfléchit à une liaison entre sa future zone d'activités et celles de Bernin et Crolles. Cette liaison sera à étudier dans le cadre de l'urbanisation de la zone.

**c) le long de la RN 90 dans la zone UB<sub>c</sub>** l'installation de commerces doit être poursuivie.

### **3. Aménager le réseau de voiries, améliorer la sécurité et favoriser les transports en commun**

Grâce aux moyens financiers tirés des activités économiques qu'elle souhaite mettre en œuvre, la commune compte à terme :

- **réaménager les voiries** en fonction de leur état et **conforter la sécurité des usagers** : mise en place d'emplacements réservés pour améliorer certains carrefours ou certaines largeurs de voiries. Des chemins piétons nouveaux sont prévus pour un cheminement en toute sécurité. Quand cela sera possible, les accès débouchant sur une voirie seront limités.

- **prévoir dans les zones à urbaniser de nouvelles voies** pour mieux répartir la circulation au lieu de la concentrer : c'est ainsi qu'une nouvelle voirie est prévue qui permettra aux hameaux du Moulin et du village de retrouver une vie plus calme et de voir diminuer les nuisances apportées par la circulation

#### **- agir pour développer les transports en commun**

L'encombrement actuel des réseaux routiers et l'accroissement de la pollution sont des problèmes qui se développent ces dernières années, faute en particulier de transports en commun répondant aux besoins des usagers. La commune de Saint Nazaire les Eymes, pour sa part, dans le cadre de ses actions intercommunales notamment au niveau de l'Association de Préfiguration du Pays du Grésivaudan, entend bien agir pour développer les transports en commun en site propre.

Les élus participent à des réunions avec le conseil général, le SMTIC et ont déjà obtenu **l'augmentation de la cadence de la ligne 602** aux heures de pointe, ligne reliant Saint

Nazaire les Eymes à Grenoble (centre ville et gare), ainsi que la correspondance des horaires de cette ligne avec l'arrivée et le départ de certains TGV .

**De plus la possibilité de réaliser une voie en site propre pour les transports en commun est actuellement à l'étude .**

Une étude est également en cours actuellement dans le cadre de l'APPG ( Association de Préfiguration du Pays du Grésivaudan) concernant **la possibilité de la mise en place d'une AOTU** ( Autorité organisatrice de transports urbains) dans le secteur Grésivaudan afin d'organiser ce secteur

**Tous ces aménagements renforceront la sécurité sur la commune.**

#### **4. Continuer le développement de la commune en diversifiant les types d'urbanisation et en créant sur le territoire des aménagements différents et complémentaires tout en respectant son identité**

La poussée démographique et la forte demande immobilière visant à satisfaire le besoin de résidences pavillonnaires a « grignoté » beaucoup d'espaces entraînant à ce jour une raréfaction des terrains constructibles et une augmentation certaine de leur valeur foncière, rendant difficile aux personnes seules et aux jeunes ménages l'accès à la propriété. Pour remédier à la situation foncière, pour pallier aux besoins de petits logements, et pour répondre aux objectifs de la loi « solidarité, renouvellement urbain », la commune confirme son souhait de **diversifier l'habitat en rendant possible notamment la construction de petites résidences collectives d'habitat**, en accession, en locatif, et en accession et locatif aidés et d'habitats groupés. Cette politique de construction permettra de conforter la rationalité de la gestion des espaces et permettra de répondre aux besoins de logements générés par les trois zones activités.

Plusieurs zones sont concernées.

##### **Zone UB**

Les différents secteurs de la zone UB couvrent la plus grande partie du territoire lié à l'urbanisation.

En zone UBa: urbanisation réalisée en grande partie sous la forme d'habitat individuel isolé, la plupart des terrains sont tous construits. L'ancien COS 0,15 + 25m<sup>2</sup> liés à l'agrandissement est maintenu. En effet, compte tenu de la suppression de la taille minimum de la parcelle, la commune verra probablement se morceler plusieurs terrains. Si la commune veut éviter d'avoir des problèmes de réseaux (dysfonctionnement, saturation) que ce soit sur les réseaux EU ou EP il est impératif qu'elle maintienne ce COS. En zone UBa le même type d'urbanisation que celle existante est donc maintenu.

En zone UB, deux secteurs de collectifs ont déjà permis la diversification de l'habitat (zones UBc et UBg .

En UBh, compte tenu de la proximité de la coupure verte la hauteur autorisée est de 7m pour permettre les vues proches et lointaines. La même contrainte sera fixée en terme de hauteur sur les maisons d'habitation dans le secteur A.

##### **Zone AU**

1) Deux zones à COS nul sont prévues :

- **lieu-dit Chalendrier** : espace tampon entre l'urbanisation et les espaces naturels (cône du Manival), la zone ne peut pas être ouverte à l'urbanisation car elle n'est pas

équipée. Des études devront être faites par la commune en particulier pour la ressource en eau potable, pour le futur réseau de voiries, la desserte de la zone, des quartiers environnant, l'accès aux espaces naturels) etc

- **lieu-dit le Cerf** : bien que le secteur soit équipé, la commune a décidé de maintenir le secteur COS nul compte tenu de son rôle et de sa position géographique dans la commune. Ce secteur est un espace libre cultivé et la commune souhaite qu'une attention toute particulière assez fine soit portée à ce secteur, similaire à celle effectuée sur la zone AUc dans le cadre de la révision du PLU. En effet les terrains à urbaniser deviennent rares et, dans le cadre de sa politique foncière, la commune ne veut pas des aménagements sans études. Politique liée à la mixité sociale, à l'aménagement des voiries, à la prise en compte des paysages et aux catégories de constructions, et à la proximité du hameau du Piat. Avec les seuls zonage, règlement et PADD il n'est pas possible d'atteindre ces objectifs, d'où l'importance de l'engagement d'études avant tout aménagement..

2) Toutes les autres zones AU ont un règlement et toutes (sauf la zone AUb, de petite superficie) **encouragent la mixité de l'habitat** (zones AUa, AUc, AUd, AUe, AUf).

**Bien que non assujettie au dispositif concernant les logements sociaux de la loi SRU, la commune souhaite voir l'implantation de logements locatifs aidés pour diversifier sa population et répondre à la demande de jeunes** . A ce titre elle accordera un COS supplémentaire en cas de réalisation de logements sociaux .

Secteur AUc : la totalité du secteur est ouverte à l'urbanisation et la commune a voulu auparavant, en s'entourant d'architecte-urbaniste faire toutes les études pour déterminer les principes d'aménagement, les catégories de construction possibles...Ce travail a fait l'objet d'une concertation, d'une réunion publique et d'une réunion de quartier (cf document joint ).

## 5. Préserver les hameaux anciens

Pour les zones agglomérées et anciennes de la commune (hameaux ) il est reconduit une zone UA. Le règlement permet la restauration et le changement d'affectation des constructions, pour l'habitat et les services, tout en exigeant le respect du caractère bâti de ces hameaux **car ils sont et font partie de l'histoire de la commune et de son patrimoine et leur identité doit être préservée**. La zone UA est donc incorporée en totalité dans le périmètre où le permis de démolir est obligatoire .

## 6. Préserver des zones naturelles et agricoles, aboutir à une gestion rationnelle des espaces,

Si la commune ces dernières années s'est urbanisée en résidences pavillonnaires, n'en demeure pas moins que son caractère rural et champêtre se trouve conservé et souhaite être il préservé pour les années à venir.

La commune souhaite garder ses caractéristiques et son identité de commune semi-rurale. Les espaces naturels représentent environ 78% de la surface communale. **Elle souhaite conserver des coupures naturelles à l'intérieur de l'urbanisation et/ou proche de**

**celle-ci.** Ces espaces naturels concrétisent la coupure verte entre Saint Nazaire-les-Eymes et Bernin ainsi que l'agriculture de la plaine.

### **Zone AU**

Dans chaque zone AU la commune demandera un espace libre à la dimension du projet , qui sera « le poumon » de la zone .

### **Zones A et Aa**

Pour améliorer la liaison entre les espaces agricoles de la plaine et les espaces agricoles du coteau il sera étudiée la possibilité de réserver une voirie aux agriculteurs le long du chemin des Ecoutoux

Même si l'agriculture au milieu de la zone urbanisée existe toujours l'avenir de l'agriculture se situe dans la plaine agricole. La commune de Saint Nazaire a impulsé un remembrement agricole et a aidé financièrement à sa réalisation il y a trois ans.

Cependant, les sièges d'exploitation se situent tous en milieu urbain et le passage des engins sur les voiries de la commune posent de réels problèmes (voiries étroites, engins agricoles de plus en plus larges ...Le futur barreau de liaison entre la RN90 et l'échangeur autoroutier de la Bâtie permettra de faciliter l'accès aux zones de culture de la plaine (évitant ainsi la traversée des hameaux).

- un secteur A est prévu pour permettre l'implantation de nouveaux sièges d'exploitation agricole. Cette décision et les choix des secteurs ont été déterminés en fonction de :

- l'impact des futures constructions
- les possibilités de desserte par les infrastructures
- la protection future des sièges d'exploitation du milieu urbain

La hauteur des constructions d'habitation sera limitée à 7m pour tenir compte de la proximité de la coupure verte du Manival. La commune sera très vigilante quant à la qualité du projet (insertion, caractéristiques architecturales) lors de l'instruction du PC

- un secteur Aa dans lequel il est proposé d'interdire toutes les constructions afin de garder les spécificités des espaces en amont et en aval de la RN 90 (coupure verte du Manival) et dans la plaine.

### **Zone N**

Ces espaces couvrent l'ensemble des terrains pentus et boisés, en amont de l'urbanisation et en aval (contrefort situé au-dessus de la plaine).

A l'intérieur de l'urbanisation différents tènements sont classés N ; propositions issues de l'étude paysagère mais aussi de la volonté communale de conserver des espaces libres à proximité des terrains urbanisés ou à aménager. Les objectifs que la commune se fixe pour les 10 années à venir, en particulier, sont :

- de maintenir dans différents lieux de la commune des vues remarquables sur le château du Mollard et sur le hameau du village, l'église
- d'assurer des coupures à l'urbanisation

En outre le classement englobe le parc des Ecoutoux, lieu de détente et de loisirs, espace fréquenté par les habitants de la commune et des communes voisines.

Deux enclaves urbaines ont été réalisées en zone N, qui sont une régularisation de l'habitat existant aujourd'hui. Ces habitations existent depuis très longtemps (plus de 50 ans), elles sont antérieures au premier POS .

Dans le secteur N, un secteur Nb est proposé où il est autorisé la possibilité d'implantation d'abris à chevaux. Cette proposition résulte de nombreuses demandes déposées en mairie et la commune souhaite prendre en compte l'évolution de la société des loisirs et les demandes qui en découlent...La commune restera très vigilante pour instruire les demandes : intégration aux paysages, à l'environnement.