# P.L.U.

## Plan Local d'Urbanisme
## de la commune de Saint-Nazaire-les-Eymes
## (38330)

PIECE N°2

# Rapport de Présentation

TOME 2

Vu pour être annexé
à la délibération n° 2020-011 du 25/02/2020
Madame le Maire,
Michèle FLAMAND

MAIRIE DE SAINT-NAZAIRE-LES-EYMES
38 (Isère)

## SOMMAIRE

Partie 3 – **EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD** p.3

3.1 – Explication des choix p.4

Partie 4 - **EXPOSÉ DES MOTIFS DE LA DÉLIMITATION DES ZONES, DES RÈGLES APPLICABLES ET DES DISPOSITIONS PARTICULIÈRES** p.9

4.1 – Justification de la délimitation des zones p.10
4.2 – Evolution par rapport au PLU 2011 p.18
4.3 - Le gisement constructible du projet de PLU et compatibilité avec le SCoT de la RUG p.19
4.4 – Les zones économiques dédiées et compatibilité avec le SCoT de la RUG p.21
4.5 - Le règlement écrit des zones du PLU p.22
4.6 – Les emplacements réservés p.41
4.7 – La protection des éléments de patrimoine p.43
4.8 – Les objectifs en termes de mixité sociale p.45
4.9 - Justification des choix concernant les orientations d'aménagement et de programmation p.46
4.10 – Extension et création d'annexes en zones agricoles, naturelles ou forestières p.49
4.11 – Changement de destination autorisé en zone naturelle p.50
4.12 – Création d'un Secteur de Taille et de Capacité Limitée (STECAL) p.53
4.13 – Entrée de ville p.54

Partie 5 – **EVALUATION DES INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT ET DISPOSITIONS VISANT A SA PRESERVATION OU MISE EN VALEUR** p.55

5.1 – Perspectives d'évolution de l'environnement p.56
5.2 – Evaluation des incidences prévisibles du PLU p.60
5.3 – Incidences de la réserve foncière des Miribelles p.81
5.4 – Incidences des secteurs d'OAP p.98
5.5 – Compatibilité avec les autres documents p.104

Partie 6 – **MESURES DE PRESERVATION ET DE MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT** p.109

6.1 – Mesures générales mises en œuvre dans le cadre du PLU p.110
6.2 – Mesures vis-à-vis de la zone des Miribelles p.112

Partie 7 – **METHODOLOGIE POUR L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE** p.120

7.1 – La méthodologie mise en œuvre p.121

Partie 8 – **INDICATEURS DE SUIVI** p.124

8.2 – Dispositifs de suivi de la mise en œuvre du PLU et les indicateurs retenus pour le volet environnemental p.125

# PARTIE 3

## Explication des choix retenus pour établir le PADD

# 3.1 – Explication des choix

Le PADD s'organise autour de 3 thématiques, qui sont :

- préserver et valoriser le paysage / un village respectueux de son environnement
- habiter et se loger à Saint-Nazaire-les-Eymes, partager un cadre de vie remarquable
- favoriser la dynamique économique.

1 – PRÉSERVER ET VALORISER LE PAYSAGE / UN VILLAGE RESPECTUEUX DE SON ENVIRONNEMENT

*Cette thématique aborde en particulier les questions liées aux paysages naturels et construits ainsi qu'aux enjeux de développement durable.*

LE PAYSAGE / LA BIODIVERSITE

Le diagnostic a permis de mettre en évidence le développement rapide de l'urbanisation du territoire Saint-Nazairois à partir de 1970, conséquence du desserrement de l'agglomération grenobloise. En une cinquantaine d'année, l'enveloppe urbaine est passée d'une vingtaine d'hectares à plus de 150 hectares aujourd'hui.

Cette croissance a eu plusieurs conséquences, notamment :
- immersion progressive des hameaux historiques dans la nappe pavillonnaire;
- réduction notable des espaces paysagers;
- apparition de nouvelles demandes exprimées par les habitants de la commune, à la recherche d'un équilibre entre qualité de vie dans le cadre remarquable de la commune de St-Nazaire-les-Eymes, et besoins en termes d'accès aux équipements, commerces et services.

En conséquence, le PADD prévoit de consolider les principaux espaces paysagers présents sur la commune, pour des raisons à la fois de préservation mais aussi de protection / renforcement des continuités écologiques.

Ces principaux espaces paysagers sont :
- la trame verte qui s'étend au Sud du Bourg sur le versant boisé du château de Cleymes au Moulin, et celle liée au micro-relief de la Châtaigneraie au nord des Ratz;
- la coupure paysagère entre Saint-Nazaire-les-Eymes et Bernin, identifiée en tant que coupure paysagère prioritaire au SCoT de la Région Urbaine Grenobloise;
- la frange verte en limite de Saint-Ismier, dont la préservation permet notamment d'assurer la valorisation patrimoniale et fonctionnelle du torrent du Manival;
- le vallon de la Fonce, à l'Est du hameau des Ratz.

Ces différents motifs paysagers définissent un cadre au sein duquel la trame urbaine est contenue.

Outre ces motifs au contact de l'enveloppe urbaine, et de ce fait particulièrement sensibles, les étendues naturelles remarquables font l'objet d'attention spécifique : falaises de Chartreuse, cône du Manival, plaine alluviale de l'Isère sont constitutives de l'identité de la commune et leur caractère naturel doit être préservé.
En contrepoint de ces grands espaces, les espaces récréatifs de proximité que constituent le Parc des Ecoutoux ou encore les lacs de Miribelles doivent faire l'objet d'une valorisation naturelle, déjà largement mise en œuvre (concernant le parc des Ecoutoux : préservation de la faune et de la flore, vocation pédagogique, contemplative et ludique du parc, lieu de rencontre intergénérationnel accessible à tous, gestion différentiée).

Enfin, le PADD a pour ambition de favoriser la biodiversité au sein même de l'enveloppe urbanisée, qui pourra se développer en s'appuyant sur l'important réservoir paysager constitué par les nombreux jardins et réseaux de haies existants.

MOBILITES / DEPLACEMENTS

Le diagnostic a montré l'importance de l'usage de la voiture individuelle pour les habitants de st-Nazaire-les-Eymes; en effet, en dépit de l'existence de plusieurs lignes de bus, on observe que la part modale des transports en commun reste faible. Une réflexion est menée à l'échelle intercommunale, dans le cadre du Plan de Déplacements Urbains, qui vise notamment à organiser le rabattement automobile vers des pôles d'échanges multimodaux, permettant ainsi de proposer une réelle alternative, concurrentielle à la voiture individuelle.

A l'échelle strictement communale, le PADD prévoit de renforcer les liaisons douces (piétons-cycles), supports de déplacements du quotidien (accès aux écoles, commerces, etc…) ou de loisirs (randonnées, découverte du patrimoine). La commune souhaite également faciliter les alternatives à l''« autosolisme », par l'aménagement de parc-relais le long de la RD1090 afin de favoriser le co-voiturage + Rezo Pouce organisé par la CCLG.

PATRIMOINE BATI / PAYSAGE URBAIN

La commune de St-Nazaire-les-Eymes possède un patrimoine construit extrêmement riche et très documenté. Ce patrimoine est constitué à la fois de bâtiments singuliers (maisons fortes, châteaux, bâtiments religieux) mais aussi d'ensembles dont la valeur est directement dépendante de leur système spécifique d'agglomération (hameaux historiques essentiellement).

Le PADD prévoit de protéger les bâtiments singuliers remarquables, ainsi que les ensembles agglomérés à valeur patrimoniale. Ces ensembles témoignent des évolutions de l'organisation territoriale, et constituent des points d'ancrage qui caractérisent fortement l'identité communale (évocation des pratiques liées à la culture de la vigne, lien aux cours d'eau, organisation sociale, relation au territoire).

Par ailleurs, le diagnostic a mis en évidence l'urbanisation rapide du territoire communal en une cinquantaine d'années, ce phénomène ayant contribué à homogénéiser le paysage bâti; cependant certains cônes de vues au sein de l'enveloppe urbaine continuent de présenter un très grand intérêt, en raison de la mise en perspective du patrimoine bâti ancien avec le grand paysage, dans un contexte pré-périurbain. A ce titre, quatre cônes de vues ont été identifiés, et devront être préservés (deux vues sur le village, une vue sur le château du Mollard, une vue sur le vallon de la Fonce).

Enfin, l'attention portée au bâti ancien s'accompagne d'une volonté forte d'encourager la qualité des constructions nouvelles, dans le tissu résidentiel comme au sein des zones économiques dédiées.

## 2 – HABITER ET SE LOGER A SAINT-NAZAIRE-LES-EYMES, PARTAGER UN CADRE DE VIE REMARQUABLE

Après un afflux record de nouveaux habitants entre 1960 et 2000, la croissance démographique est revenue à des taux plus modestes (+1.46% par an entre 1999 et 2006, +0.4% depuis 2010). Cette baisse sensible de la croissance démographique a notamment pour conséquence un vieillissement de la population, avec une part des 0/14 ans et des 15/29 ans en nette diminution et une diminution des effectifs scolaires.

La commune a souhaité fixer un objectif de croissance démographique à +1% par an (objectif 3450 habitants à horizon 2030), avec pour finalité :

- d'équilibrer la pyramide des âges et de rajeunir sa population;
- de proposer une offre de logements diversifiée, permettant de satisfaire l'ensemble des parcours résidentiels (environ 220 logements sur la durée du PLU);
- de conforter le rôle des équipements publics existants;
- de renforcer le tissu économique local, et en particulier les activités qui relèvent de l'économie présentielle (économie basée sur la population réellement présente sur un territoire, par exemple commerces et services);
- de rendre plus pertinent le déploiement d'une offre conséquente en termes de transports publics.

Afin de répondre à la diversité des parcours résidentiels, le PADD prévoit de renforcer la part de logements locatifs sociaux dans la production globale (environ 25% de la production de logements sur la durée du PLU).

Deux principaux secteurs de projets ont été définis; ils occupent des positions stratégiques (espaces libres au sein de l'enveloppe urbanisée, proches des équipements); il s'agit des secteurs des Rivoulets et des Eymes, qui font l'objet d'orientations d'aménagement.

CONSOMMATION DE L'ESPACE

La première partie du rapport de Présentation (Diagnostic territorial / chapitre 1.4) annonce une consommation de 16,5 hectares pour la destination Logement + Equipements publics depuis 2002. La période qui va de 2002 à 2005 correspond à la réalisation d'importantes opérations d'ensemble, notamment Les Balcons de Chartreuse, le Clos du Moulin, et d'équipements publics tels que le stade et l'école maternelle. Toutes ces opérations représentent environ 8,5 hectares au total.

Ce sont donc un peu plus de 8 hectares qui ont été consommés sur la période 2005>2015 inclus pour l'accueil de 110 nouveaux logements + équipements/services liés.

Le PLU prévoit un gisement foncier d'environ 8 hectares pour l'accueil de 220 logements à horizon 2030. C'est la même surface consommée qu'entre 2005 et 2015, pour une production de logements multipliée par deux.

Par ailleurs, un effort très significatif a été accompli afin d'organiser le développement résidentiel de la commune quasi-exclusivement à l'intérieur de l'enveloppe urbaine; les élus souhaitent inscrire leur action dans une logique de maîtrise des équilibres village / nature.

ORGANISATION DU DEVELOPPEMENT

Le PADD prévoit de polariser le développement futur à proximité de la RD1090 / Route de Chambéry. C'est l'axe historique, autour duquel sont regroupés les commerces de proximité; c'est également la voie support de plusieurs lignes de transports en commun. Cet objectif doit permettre d'encourager le recours aux mobilités alternatives à la voiture individuelle; il doit également favoriser le développement du commerces de proximité et des services (économie présentielle). Les secteurs proches de la RD1090 / Route de Chambéry constitueront donc l'Espace Préférentiel du Développement communal, en conséquence au moins la moitié de l'offre en logements neufs sera localisée dans ce périmètre.
Les liaisons douces entre l'Espace Préférentiel du Développement et le Village (secteur de regroupement des équipements communaux) seront renforcées et sécurisées.

## 3 – FAVORISER LA DYNAMIQUE ECONOMIQUE

L'ACTIVITE AGRICOLE

Afin de maîtriser les fortes pressions sur le foncier agricole (principalement au contact de l'enveloppe urbaine) le PLU prévoit de conforter les limites entre espace agricole et espace urbanisé, en s'appuyant chaque fois que cela est possible sur des éléments physiques du territoire communal.
En particulier, le diagnostic a mis en évidence l'importance des surfaces agricoles en coteau, qui concentrent de nombreux enjeux (paysage, environnement). Ces parcelles sont importantes dans l'économie agricole du secteur, et méritent d'être reconnues en tant que telles. Par ailleurs, ce secteur, autrefois entièrement voué à la viticulture, apparaît approprié pour envisager un redéveloppement de la filière viticole (la commune de Saint-Nazaire-les-Eymes fait partie de l'Indication Géographique Protégée (IGP) Coteaux du Grésivaudan).

L’ESPACE ECONOMIQUE DEDIÉ DES MIRIBELLES

Le projet de création de la ZA « les Miribelles » est issu d’une volonté politique communale engagée depuis 1988 afin de constituer une zone d'accueil du développement économique territorial à proximité du réseau d'infrastructures structurant du territoire. Pour cela, la commune s'est portée acquéreur des terrains localisés sur le site des Miribelles afin de constituer une réserve foncière dans cet objectif.

Cette action est aujourd'hui toujours nécessaire et permet de répondre au besoin crucial exprimé par la Communauté de communes Le Grésivaudan dont l’étude sur le foncier économique menée par l’AURG en 2016 a fait apparaitre une situation critique pour le Grésivaudan pour accueillir les besoins en développement économique du territoire.
Ainsi, l'existence de cette réserve foncière et surtout son positionnement stratégique au contact direct du réseau autoroutier (A 41) et son éloignement des zones habitées de la commune, constitue une opportunité assez rare dans le Grésivaudan. Il est également à noter la mise en service du demi-diffuseur de la Bâtie qui permettra une desserte complète de ce secteur localisé à moins de 800 mètres de cet échangeur autoroutier.
En conséquence, le PLU prévoit le maintien de la zone AU stricte, et vise à constituer une réserve foncière à vocation économique pour l'avenir du territoire.

# PARTIE 4

## Exposé des motifs de la délimitation des zones, des règles applicables et des dispositions particulières

# 4.1 – Justification de la délimitation des zones

Les principes retenus

Les zones urbaines sont organisées en deux grands sous-ensembles :

- les zones urbaines mixtes (Um), à dominante d'habitat, qu'il convient de conforter et de développer en accueillant une pluralité d'occupations compatibles avec l'environnement résidentiel
- les zones économiques dédiées (Ui), destinées à accueillir les activités non compatibles avec l'habitat.

Au sein de la zone Um, trois sous-secteurs sont définis :

- le sous-secteur Um-a, correspondant aux périmètres des hameaux historiques;
- le sous-secteur Um-b, correspondant au périmètre d'accueil du développement résidentiel plus récent de la commune (globalement, le périmètre majoritaire en surface);
- le sous-secteur Um-c, situé de part et d'autre de la route de Chambéry, qu'il est prévu de conforter.

Le PADD affirme les principes suivants :

- Préservation des espaces de transition avec les communes limitrophes, préservation des corridors et des trames vertes spécifiques (**thème 01 du PADD**);
- Identifier et délimiter les quartiers patrimoniaux, préserver les espaces ouverts et les cônes de vue, en particulier sur le Village, le Vallon de la Fonce et le Château des Eymes (**thème 01 du PADD**)
- Fixer un objectif de croissance démographique localisé principalement dans l'enveloppe urbaine actuelle (**thème 2 du PADD**);
- Conforter les terres agricoles en maintenant des limites claires entre espace agricole et espace urbanisé (**thème 03 du PADD**).

La délimitation des zones du Plan Local d'Urbanisme constitue la traduction spatiale des objectifs énoncés ci-dessus.
Cette traduction spatiale met en regard le gisement constructible avec les ambitions de la commune en termes de croissance démographique, afin de gérer au plus près la ressource foncière dans une logique d'économie et de lutte contre l'étalement urbain (voir plus loin).

Report du zonage sur vue aérienne / en-dessous de la RD1090

Report du zonage sur vue aérienne / au-dessus de la RD1090

Justifications concernant les zones Ui

Le périmètre des zones Ui correspond précisément au périmètre des trois zones d'activités existantes sur la commune : Chalendrier, Pré-Figaroud et la Grande Chantourne. Ces zones accueillent des activités non compatibles avec l'habitat, et sont localisées en périphérie de l'enveloppe urbaine.

Justifications concernant la zone AU / Les Miribelles

La zone AU des Miribelles correspond à une réserve foncière publique; son positionnement stratégique au contact direct du réseau autoroutier (A 41) et son éloignement des zones habitées de la commune, constituent une opportunité assez rare dans le Grésivaudan. Cette emprise doit permettre de répondre à terme au besoin crucial exprimé par la Communauté de communes Le Grésivaudan dont l'étude sur le foncier économique menée par l'AURG en 2016 a fait apparaitre une situation critique pour le Grésivaudan pour accueillir les besoins en développement économique du territoire.

En raison notamment de la présence d'une plante protégée (cirse de Montpellier) au niveau régional au droit du fossé délimitant le site à l'Ouest, le périmètre de la zone AU a été écarté de cet enjeu afin de ne pas porter atteinte à cette station de plante remarquable (mesure d'évitement).

Par ailleurs le choix a été fait de décaler l'emprise au Sud-Est afin de tirer parti de la zone déjà anthropisée liée à une ancienne plate-forme de dépôt de déchets verts.

Comme il est possible de le constater sur la carte ci-après, le positionnement du périmètre permet :

- de mobiliser des espaces déjà perturbés qui ne figurent pas à l'inventaire des zones humides;
- de conserver une frange Nord et Ouest relativement confortable (recul de l'ordre de 50 et de 75 mètres) pour préserver les espaces à enjeux identifiés; le classement de cet espace en zone naturelle va également dans le sens de l'affirmation de cette préservation; cette zone permettra à l'échéance du projet de disposer d'un espace de 3 ha afin de renaturer ces parcelles agricoles actuellement exploitées en cultures intensives et mettre en œuvre un plan de gestion adaptée à visée de biodiversité.

Conformément aux dispositions prévues par l'article R151-20, « *lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone* ».

Justifications concernant la zone AU / Chalendrier

Cette zone AU correspond à un secteur de développement à moyen / long terme. Il est situé à l'extérieur de l'enveloppe urbaine, et correspond à un secteur classé AU dans le PLU de 2002. Il est destiné à accueillir de l'habitat.

Conformément aux dispositions prévues par l'article R151-20, « *lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone* ».

Par ailleurs, l'article L.153-38 du Code de l'urbanisme fait obligation d'accompagner la modification d'une délibération motivée justifiant l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones

Justifications concernant les zones AUm (Eymes + Rivoulets)

Deux secteurs font l'objet d'un classement en zone AUm :
- le secteur des Rivoulets;
- le secteur des Eymes.

Ces deux secteurs sont situés à l'intérieur de l'enveloppe urbanisée, et à l'intérieur de l'Espace préférentiel du développement. Ils occupent donc une position stratégique. Pour cette raison, la collectivité a souhaité mettre en place une logique de secteur de projet, en lien avec l'orientation contenue dans le PADD / Thème 2 :
« *Créer les conditions permettant de favoriser un «urbanisme de projet» sur plusieurs secteurs centraux stratégiques, notamment aux Rivoulets et au niveau des Eymes / développer des projets d'ensemble durables et bien reliés aux quartiers limitrophes ».*

Ces deux secteurs nécessitent la réalisation d'ouvrages d'infrastructure (voie de desserte + réseaux selon les principes définis dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation associées) pour pouvoir être ouverts à l'urbanisation; les réseaux sont présents en périphérie de chacun des secteurs concernés, en conséquence le classement en AU indicé correspond bien aux dispositions prévues par l'article R151-20 du Code de l'Urbanisme :
*Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation. Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.*

Ces dispositions visent à privilégier une intensification urbaine raisonnée plutôt qu'une extension de l'urbanisation, aux fins de lutte contre l'étalement urbain.

Justifications concernant les zones AUi (Pré-Figaroud + Chalendrier)

Deux secteurs font l'objet d'un classement en zone AUi :
- le secteur de Pré-Figaroud;
- le secteur de Chalendrier.

Ces deux secteurs sont situés au contact de l'enveloppe urbaine, et sont limitrophes de zones d'activités existantes. Ils ont vocation à permettre de proposer une offre foncière complémentaire maîtrisée, soit pour l'extension d'activités déjà présentes, soit pour l'accueil de nouvelles activités économiques, conformément aux objectifs fixés par le PADD / Thème 3 :
*« Permettre une extension modérée des zones économiques dédiées de Chalendrier et de Pré Figaroud, afin de permettre l'agrandissement des entreprises en place, et l'accueil d'activités non compatibles avec l'habitat ».*

Ces deux secteurs nécessitent la réalisation d'ouvrages d'infrastructure (voie de desserte + réseaux selon les principes définis dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation associées) pour pouvoir être ouverts à l'urbanisation; les réseaux sont présents en périphérie de chacun des secteurs concernés, en conséquence le classement en AU indicé correspond bien aux dispositions prévues par l'article R151-20 du Code de l'Urbanisme.

Justifications concernant la zone A

La zone A correspond aux secteurs effectivement concernés par des pratiques agricoles.

Plusieurs sous-secteurs sont définis :
- un sous-secteur Aa, dans lequel les constructions sont interdites pour des raisons d'intérêt paysager (cônes de vue), environnementales (corridor entre St-Nazaire-les-Eymes et Bernin) ou encore stratégiques (éviter l'implantation d'exploitations agricoles ou de bâtiments à vocation agricole à proximité des secteurs à dominante résidentielle);
- un sous-secteur Ar, Secteur de Taille et de Capacité Limitée (STECAL) justifié plus loin.

Justifications concernant la zone N

La zone N correspond aux secteurs à protéger en raison :
- soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Plusieurs sous-secteurs sont définis :
- un sous-secteur Nn, dans lequel les constructions sont interdites pour des raisons d'intérêt paysager (cônes de vue), environnementales (corridor entre St-Nazaire-les-Eymes et Bernin) ou encore stratégiques (éviter l'implantation d'exploitations agricoles ou de bâtiments à vocation agricole à proximité des secteurs à dominante résidentielle);
- un sous-secteur Nz, correspondant à la ZNIEFF de type 1;
- un sous-secteur Nt, correspondant à l'emprise de l'A41 + aire autoroutière
- deux sous-secteurs Npr et Npi correspondant aux périmètres de protection rapprochée des captages de Fontaine Rouge et Fontaine Bonnet
- un sous-secteur Nzpe, correspondant au périmètre de protection éloigné des captages de Fontaine Rouge et Fontaine Bonnet, superposé à la ZNIEFF de type 1.

Surface par zone

| **ZONES Um** | | **ZONES Ui** | | **ZONES AU** | | **ZONES Aum** | | **ZONES AUi** | | **ZONES A** | | **ZONES N** | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| UM-a | 17,8 | | | | | | | | | A | 252,6 | N | 92,8 |
| UM-b | 118,8 | | | | | | | | | Ar | 0,4 | Nz | 57,2 |
| UM-c | 5,1 | | | | | | | | | Aa | 32 | Nzpe | 222 |
| | | | | | | | | | | | | Npr | 4 |
| | | | | | | | | | | | | Npi | 0,8 |
| | | | | | | | | | | | | Nt | 12,8 |
| | | | | | | | | | | | | Nn | 5,9 |
| **TOTAL** | **141,7** | **TOTAL** | **5,7** | **TOTAL AU** | **7** | **TOTAL AUm** | **3,5** | **TOTAL AUi** | **1,6** | **TOTAL A** | **285** | **TOTAL N** | **395,5** |

# 4.2 – Evolutions par rapport au PLU 2011

## Evolution des surfaces

## Evolution par secteurs / en hectares

| | PLU 2011 | Projet PLU |
|---|---|---|
| **Zone urbaine mixte** | | |
| Zone U | 133,8 | 141,7 |
| Zone AU - indicée | 9,5 | 3,5 |
| Zone AU stricte | 10 | 0,8 |
| TOTAL | **153,3** | **146** |
| | | |
| **Zone économique dédiée** | | |
| Zone U | 5 | 5,7 |
| Zone AU - indicée | 11,5 | 1,6 |
| Zone AU - stricte | | 6,2 |
| TOTAL | **16,5** | **13,5** |
| | | |
| **Zones agricole + naturelle** | **670,2** | **680,5** |
| | | |
| | 840 | 840 |

# 4.3 – Le gisement constructible du projet de PLU
## et compatibilité avec le SCoT de la région urbaine grenobloise

**Estimation Nombre de logements à réaliser sur une durée de 12 ans à partir de 2019 (2019-2030 inclus) au regard des objectifs PLH / SCoT :**
Pour 2019-2030 (12 ans) : 18 logements x 12 = 216 logements maximum (SCoT) à réaliser sur la durée du PLU.

**Estimation des capacités du projet de PLU**
Le PLU prévoit la réalisation d'environ 220 logements sur une période de 12 ans (2019 > 2030), il est donc compatible avec les objectifs SCoT / PLH. Le schéma ci-dessous fait l'inventaire des gisements constructibles et indique une équivalence / nombre de logements.

Capacité zones AU indicées (Les Eymes + Rivoulets) : 120 logements
Capacité Unités foncières > 3000 m² + dents creuses : 40 logements estimés / rétention probable 30%
Capacité zone AU stricte : 30 logements
Renouvellement urbain RD1090 : 40 logements estimés / rétention probable 30%
Division de propriétés bâties < 3000 m² : 30 logements estimés / rétention probable 30%
Total gisement constructible hors rétention : 227 logements, en phase avec l'objectif du PADD.

**Espace préférentiel du développement**

Rappel : Pour les pôles secondaires (cas de St-Nazaire-les-Eymes) et locaux, il appartient aux documents d'urbanisme locaux de délimiter les espaces préférentiels du développement visant au confortement des cœurs de bourgs et de villages voire des hameaux les mieux équipés et desservis et à la maîtrise du développement des autres secteurs du territoire communal. Ils doivent être suffisamment dimensionnés pour répondre aux principaux besoins de développement de la commune en matière d'habitat, de commerce, de services, d'équipements et d'activités dont la localisation est compatible avec la proximité de l'habitat.

La commune a défini son Espace Préférentiel du Développement de part et d'autre de la Route de Chambéry (RD1090), axe support des transports collectifs et présence de commerces de proximité.

Objectif (extrait du DOO) : « *Pour les pôles locaux et les pôles secondaires, au moins la moitié des nouveaux logements devra être accueillie à l'intérieur des espaces préférentiels de développement qui seront définis et délimités par les documents d'urbanisme locaux.* »

Le périmètre retenu accueillera au moins 120 logements (OAP 1 et 2), soit plus de 50% des nouveaux logements.

# 4.4 – Les zones économiques dédiées
## et compatibilité avec le SCoT de la région urbaine grenobloise

**ACTIVITES ECONOMIQUES / RAPPEL DES ORIENTATIONS DU SCoT**

1. Conforter l'ensemble des moteurs de l'économie
2. Assurer un développement économique plus équilibré entre les secteurs de la Région grenobloise et répartir l'offre de foncier
3. Favoriser la mixité urbaine et fonctionnelle des espaces d'activités
4. Optimiser l'occupation et la qualité des espaces économiques
5. Maîtriser l'offre d'espaces économiques dans les documents d'urbanisme locaux
6. Assurer une ouverture progressive et coordonnée des espaces dédiés.

L'orientation du SCoT visant à utiliser en priorité les espaces économiques existants disponibles se traduit en objectifs pour le dimensionnement dans les documents d'urbanisme, chaque secteur devant répartir par commune, l'offre maximale *« d'espaces économique libre et mobilisable »*, à travers un *«document approprié».*

En réponse aux objectifs fixés en matière notamment de répartition plus équilibrée de l'emploi entre les secteurs de la région grenobloise, le SCoT a défini pour l'ensemble du secteur Grésivaudan une enveloppe maximale de 150 hectares de foncier économique libre et mobilisable. En fonction de ce besoin, la CCLG a adopté un protocole de répartition du foncier économique sur le territoire du Grésivaudan, objet de sa délibération n° 2016-0397 du 12/12/2016 incluant toutes les zones : foncier net hors zone violette et zone rouge et zone violette sous PPRI et PPRN représentant 44,2 ha dont 6,8 ha affectés à la zone des Miribelles située sur la commune.

| | | |
|---|---|---|
| 1 | Ensemble des espaces urbains mixtes | Habitat majoritaire + Toutes activités économiques compatibles avec une proximité de l'habitat |
| 2 | Espace économique et urbain mixte de centralité | Espaces à dominante économique (ensemble des vocations économiques) + habitat possible (grands projets) |
| 3 | Espace économique dédié (généralement à l'extérieur des espaces habités, mais aussi quelquefois à l'intérieur) | Espaces dédiés aux seules activités économiques (en général incompatibles avec l'habitat, sauf cas particuliers) |

**Extrait de la carte pour la localisation des principaux espaces économiques / DOO du SCoT**

La zone économique dédiée des Miribelles représente 6,2HA. Sa capacité est donc compatible avec les orientations définies par le SCoT de la Région Urbaine Grenobloise, de même qu'avec les orientations définies par le protocole de répartition du foncier économique rédigé par la Communauté de Communes Le Grésivaudan.

# 4.5 – Le règlement écrit des zones du PLU

**4.5.1 – ZONE Um**

Le PLU prévoit trois types de zone U mixte :

- un sous-secteur Um-a qui regroupe les hameaux historiques du village;
- un sous-secteur Um-b qui correspond au périmètre d'accueil du développement résidentiel plus récent de la commune
- un sous-secteur Um-c, situé de part et d'autre de la Route de Chambéry (RD1090).

**I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE**

| Zone Um | Règlement écrit | Lien avec le document graphique | Lien avec le PADD / justification au titre du PADD | Eléments de justification complémentaire |
|---|---|---|---|---|
| **I-1 – Destination et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités** | Pas de restrictions, sauf sur l'ensemble de la zone Um, sont interdits :<br>- les destinations et sous-destination exploitation agricole et forestière, commerce de gros, cinéma, industrie, centre de congrès;<br>- l'ouverture et l'exploitation de carrières, les dépôts de matériaux, l'aménagement de terrains pour le camping caravaning, les annexes isolées non liées à une construction existante située sur le même terrain<br><br>Certaines destinations et sous-destinations autorisées uniquement en zone Um-c :<br>- Restauration, hébergement hôtelier et touristique, artisanat et commerce de détail inférieur à 100m² SP, entrepôt inférieur à 100m² SP. | | Thème 02 du PADD *: organiser le développement autour de deux polarités : le hameau du Village et la RD1090; les secteurs proche de la Route Départementale constitueront l'Espace Préférentiel du Développement communal.*<br>*Thème 3 du PADD : permettre le développement du commerce de détail dans l'Espace Préférentiel du développement et à proximité de la RD1090.*<br>La zone Um-c correspond au cœur de l'espace préférentiel du développement communal, à ce titre elle a vocation à accueillir une pluralité de fonctions, et notamment les fonctions liées au commerce de proximité, restauration, etc… | Compatibilité avec les orientations SCoT (> Commerces de détail insérés de manière préférentielle dans les espaces prioritaires du développement, et en priorité dans leurs parties centrales les mieux équipées).<br><br>Les sous-destinations cinéma, industrie, centre de congrès sont interdites en raison de la non-adéquation du tissu urbain avec ce type d'usage (problématique de capacité foncière, flux automobiles, nuisances). |

| Zone Um | Règlement écrit | Lien avec le document graphique | Lien avec le PADD / justification au titre du PADD | Eléments de justification complémentaire |
|---|---|---|---|---|
| Conditions particulières relatives à la protection des éléments identifiés au titre de l'article L151-19 | Renvoi à prescriptions spécifiques | Repérage des éléments remarquables sur document graphique 4.4 | Thème 01 du PADD : *valoriser un paysage urbain de qualité* | |
| Dispositions applicables à tout projet dans un lotissement | Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une même unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles ne sont pas appréciées au regard de l'ensemble du projet, mais au regard de chaque lot qui sera issu de la division (en opposition à l'application du principe énoncé dans l'article R151-21 alinéa 3 du Code de l'Urbanisme). | | Thème 02 du PADD : *créer les conditions d'une densification qualitative* | Cette règle est mise en place afin de garantir une homogénéité dans l'application des règles définies dans le cadre du PLU; l'objectif est d'éviter de produire des enclaves au sein desquelles des règles différentes de celles concernant d'autres portions du territoire communal pourraient être mises en œuvre. |
| Conditions particulières liées à l'assainissement des eaux pluviales | Seules sont autorisées, dans les secteurs identifiés sur le document graphique n°4.3 :<br>- les réhabilitations des constructions existantes sans changement de destination.<br>La levée de cette condition spéciale est subordonnée à l'extension du réseau public de collecte des eaux pluviales. | Repérage des secteurs concernés | | Ces secteurs sont situés dans des zones de contraintes faibles / risque de glissement de terrain, dans lesquelles les rejets des eaux pluviales sont autorisés dans les réseaux existants ou dans des exutoires superficiels; à la date d'approbation du PLU, absence de réseau et d'exutoire adapté. |

| Zone Um | Règlement écrit | Lien avec le document graphique | Lien avec le PADD / justification au titre du PADD | Eléments de justification complémentaire |
|---|---|---|---|---|
| Conditions particulières liées à l'assainissement des eaux usées | Au titre de l'article R151-34 du code de l'urbanisme, pour des nécessités d'hygiène publique liées aux conditions d'assainissement des eaux usées des constructions, les constructions sont autorisées sous réserve du lancement de l'ordre de service de commencement des travaux destinés à supprimer les rejets par temps sec.<br><br>Dans l'attente du lancement de l'ordre de service, seules sont autorisées, sur l'ensemble de la zone Um :<br><br>▪ les réhabilitations des constructions existantes sans changement de destination ;<br><br>▪ la réalisation d'annexes. | | | Les eaux usées sont traitées par la station d'épuration de Montbonnot. Le réseau de transfert des effluents connait des dysfonctionnements en aval de la collecte de St Nazaire-les-Eymes, tels que des déversements par temps sec au niveau du poste de refoulement des Plantées situé à St Ismier et du déversoir d'orage MSM8 situé à Montbonnot. |

| Zone Um | Règlement écrit | Lien avec le document graphique | Lien avec le PADD / justification au titre du PADD | Eléments de justification complémentaire |
|---|---|---|---|---|
| **I-2 Mixité fonctionnelle et sociale** | Dans l'ensemble de la zone Um, les programmes correspondant à la destination « Habitation » de plus de 3 logements ou à partir de 300 m² de surface de plancher devront comporter au moins 30% de logements sociaux. | | Thème 2 du PADD : *Un objectif de production d'habitat diversifié, dans une logique d'économie de la ressource foncière.* | |
| | De part et d'autre de la RD1090 / Route de Chambéry, le changement de destination des rez-de-chaussée correspondant à la destination « commerce et activités de service » est interdit | | *Thème 3 du PADD : permettre le développement du commerce de détail dans l'Espace Préférentiel du développement et à proximité de la RD1090.* | L'objectif est de consolider les activités de commerce de part et d'autre de la RD1090, et éviter leur mutation en logements dont on sait que la destination est durablement figée. |

## II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

| Zone Um | Règlement écrit | Lien avec le document graphique | Lien avec le PADD / justification au titre du PADD | Eléments de justification complémentaire |
|---|---|---|---|---|
| II-1 Volumétrie et implantation des constructions | Implantation par rapport au terrain naturel : remodelage possible mais très encadré. | | Thème 02 du PADD : *tenir compte des caractéristiques de la commune, et adapter les constructions à la pente.* | Lutte contre l'étalement urbain |
| | Emprise au sol limitée à 40% et 50% dans la zone Um-b | | Thème 02 du PADD : *mettre en place des règles permettant de préserver des espaces naturels suffisants lors des opérations de constructions neuves ou d'extensions.* | |
| | Hauteurs maximales<br>- Um-a (hameaux historiques) : 9m au faîtage, 7m en limite des zones agricoles et naturelles<br>- Um-b (développement résidentiel plus récent) : 9m au faîtage, 7m à l'acrotère<br>- Um-c : 12m au faîtage, 10m à l'acrotère<br>+ règles en termes de hauteurs relatives. | | Thème 02 du PADD : *prendre en considération les vues, l'ensoleillement et l'intimité des constructions existantes.* | Les hauteurs autorisées en Um-a et Um-b correspondent aux hauteurs des constructions existantes dans ces secteurs. Une hauteur plus importante est autorisée dans la zone Um-c, en lien avec l'objectif de confortement de l'espace préférentiel du développement communal.<br>La mise en place de règles sur les hauteurs relatives permet de gérer les vis-à-vis. |

| Zone Um | Règlement écrit | Lien avec le document graphique | Lien avec le PADD / justification au titre du PADD | Eléments de justification complémentaire |
|---|---|---|---|---|
| | Implantation sur voiries publiques et privées | | | |
| | - Secteur Um-a : à l'alignement des voies publiques ou à la limite des voies privées | | Thème 01 du PADD : *identifier et délimiter les quartiers patrimoniaux et définir une réglementation spécifique afin de préserver les caractéristiques patrimoniales de ces quartiers tout en permettant des insertions harmonieuses dans le tissu existant.* | Le secteur Um-a se définit par un bâti qui s'est constitué le long des voies de communication en produisant des tissus agglomérés dont l'alignement définit clairement l'espace public par des limites construites. |
| | - Secteur Um-b et Um-c : distance variable en fonction du type de voies | | Thème 02 du PADD : *prendre en considération les vues, l'ensoleillement et l'intimité des constructions existantes.* | Les règles prévues sont adaptées aux caractéristiques des voies; ces dispositions permettent de libérer de l'espace en cœur de parcelle, et favorisent des implantations respectueuses des constructions existantes sur les terrains limitrophes. |

## II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

| Zone Um | Règlement écrit | Lien avec le document graphique | Lien avec le PADD / justification au titre du PADD | Eléments de justification complémentaire |
|---|---|---|---|---|
| | Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives<br><br>- Secteur Um-a : soit sur 2 limites séparatives contigües maximum, soit en retrait à une distance minimale de 2m<br><br>- Secteur Um-b : soit sur limite sous conditions, soit en retrait de 4m mini<br><br>- Secteur Um-c : soit sur limite sous conditions, soit en retrait de 4m mini | | Thème 02 du PADD : *prendre en considération les vues, l'ensoleillement et l'intimité des constructions existantes.* | Les règles prévues sont adaptées aux caractéristiques des voies; ces dispositions permettent de libérer de l'espace en cœur de parcelle, et favorisent des implantations respectueuses des constructions existantes sur les terrains limitrophes. |

| Zone Um | Règlement écrit | Lien avec le document graphique | Lien avec le PADD / justification au titre du PADD | Eléments de justification complémentaire |
|---|---|---|---|---|
| II–2 – Qualité urbaine, architecturale, environnemental e et paysagère<br><br>II–3 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions | Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions :<br><br>Règles générales qui concourent à préserver les caractéristiques de l'existant, et à insérer harmonieusement les constructions neuves dans leur environnement.<br><br>Préservation des clôtures existantes<br><br>Adaptation des constructions aux caractéristiques du terrain naturel<br><br>Clôtures « transparentes » pour la petite faune<br><br>Mise en place de règles de préservation de surfaces végétalisées et d'espaces en pleine terre | | Thème 01 du PADD<br>- *favoriser le développement de la biodiversité au sein de la commune en conservant une place prépondérante pour le végétal*<br>- *valoriser un paysage urbain de qualité;*<br><br>Thème 02 du PADD<br>- *Créer les conditions d'une densification qualitative*. | |

| Zone Um | Règlement écrit | Lien avec le document graphique | Lien avec le PADD / justification au titre du PADD | Eléments de justification complémentaire |
|---|---|---|---|---|
| II–4 – Stationnement | 2 places par logement jusqu'à 50m² de surface de plancher, 3 places par logement au-delà de 50m²<br>Si stationnement dans le volume de la construction, places non closes. | | | Le diagnostic a montré l'importance de l'usage de la voiture individuelle pour les habitants de st-Nazaire-les-Eymes; en effet, en dépit de l'existence de plusieurs lignes de bus, on observe que la part modale des transports en commun reste faible. Une réflexion est menée à l'échelle intercommunale, dans le cadre du Plan de Déplacements Urbains, qui vise notamment à organiser le rabattement automobile vers des pôles d'échanges multimodaux, permettant ainsi de proposer une réelle alternative, concurrentielle à la voiture individuelle. En l'état, la commune fait le choix d'imposer la réalisation du nombre de places qui correspond aux usages constatés, afin de maîtriser la place de la voiture sur l'espace public (places non closes afin de garantir l'utilisation des garages). |

## III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

| Zone Um | Règlement écrit | Lien avec le document graphique | Lien avec le PADD / justification au titre du PADD | Eléments de justification complémentaire |
|---|---|---|---|---|
| III-1 – Desserte par les voies publiques ou privées | Prise en compte d'une pluralité de modes de déplacements<br><br>Réduire l'impact paysager des voies d'accès, qui devront être les plus courtes possibles.<br><br>Pour toutes les opérations accessibles depuis une voirie publique, il sera prévu un recul et une plateforme d'attente ouverte au niveau de chaque accès imposant l'implantation des clôtures, portails et autres éléments de clôture en recul pour des motifs liés à la sécurité publique. | | Thème 02 du PADD : *Minimiser les voiries particulières d'accès aux logements et favoriser la mutualisation des accès.* | Mesure motivée par des considérations liées à la sécurité publique, à la mobilité et à la salubrité (assurer en particulier une bonne desserte des propriétés par les services publics de collecte de déchets et de déneigement + véhicules de secours / la plateforme d'attente permet le stationnement hors des emprises publiques). |
| III-2 – Desserte par les réseaux | Règles en lien avec le zonage d'assainissement<br><br>Prévoir les fourreaux pour les réseaux électroniques à très haut débit (fibre optique | | Thème 03 du PADD *: faciliter la desserte haut-débit et le déploiement des réseaux numériques à Saint-Nazaire-les-Eymes* | |

### 4.5.2 – ZONE Ui

La zone Ui comprend les secteurs de Chalendrier, Pré-Figaroud et la Grande Chantourne.

#### I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

| Zone Ui | Règlement écrit | Lien avec le document graphique | Lien avec le PADD / justification au titre du PADD | Eléments de justification complémentaire |
|---|---|---|---|---|
| I-1 – Destination et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités | interdiction des constructions à destination d'habitation, exploitation agricole et forestière, commerce de détail, restauration, cinéma, hébergement hôtelier | | Thème 03 du PADD *Permettre une extension modérée des zones économiques dédiées, afin de permettre l'agrandissement des entreprises en place et l'accueil d'activités non compatibles avec l'habitat.* | Compatibilité avec les orientations SCoT (> Commerces de détail insérés de manière préférentielle dans les espaces prioritaires du développement, et en priorité dans leurs parties centrales les mieux équipées). |

| Zone Ui | Règlement écrit | Lien avec le document graphique | Lien avec le PADD / justification au titre du PADD | Eléments de justification complémentaire |
|---|---|---|---|---|
| Conditions particulières liées à l'assainissement des eaux usées | Au titre de l'article R151-34 du code de l'urbanisme, pour des nécessités d'hygiène publique liées aux conditions d'assainissement des eaux usées des constructions, les constructions sont autorisées sous réserve du lancement de l'ordre de service de commencement des travaux destinés à supprimer les rejets par temps sec.<br>Dans l'attente du lancement de l'ordre de service, seules sont autorisées, sur l'ensemble de la zone Ui :<br>▪ les réhabilitations des constructions existantes sans changement de destination ;<br>▪ la réalisation d'annexes. | | | Les eaux usées sont traitées par la station d'épuration de Montbonnot. Le réseau de transfert des effluents connait des dysfonctionnements en aval de la collecte de St Nazaire-les-Eymes, tels que des déversements par temps sec au niveau du poste de refoulement des Plantées situé à St Ismier et du déversoir d'orage MSM8 situé à Montbonnot. |

## II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

| Zone Ui | Règlement écrit | Lien avec le document graphique | Lien avec le PADD / justification au titre du PADD | Eléments de justification complémentaire |
|---|---|---|---|---|
| II-1 – Volumétrie et implantation des constructions | Emprise au sol limitée à 50% | | Thème 02 du PADD : *mettre en place des règles permettant de préserver des espaces naturels suffisants lors des opérations de constructions neuves ou d'extensions.* | |

| Zone Ui | Règlement écrit | Lien avec le document graphique | Lien avec le PADD / justification au titre du PADD | Eléments de justification complémentaire |
|---|---|---|---|---|
| II – 2 - Qualité urbaine, architecturale, environnemental e et paysagère<br><br>II–3 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions | Hauteurs maximales : 9m au faîtage, 8m à l'acrotère<br><br>Retrait de 5m par rapport aux voiries publiques et privées<br><br>Retrait de 5 mètres par rapport aux limites séparatives limitrophes de la zone Um<br><br>Recherche de traitement qualitatif<br><br>Hauteur des clôtures peut être adaptée aux contraintes des activités économiques<br><br>Adaptation des constructions aux caractéristiques du terrain naturel<br><br>Clôtures « transparentes » pour la petite faune<br><br>Mise en œuvre d'un coefficient de pleine terre | | Thème 02 du PADD : *créer les conditions d'une densification qualitative*<br><br>Thème 01 du PADD<br>- *favoriser le développement de la biodiversité au sein de la commune en conservant une place prépondérante pour le végétal*<br>- *valoriser un paysage urbain de qualité;* | Lutte contre l'étalement urbain<br><br>Assurer une transition entre secteurs résidentiels et zone économique dédiée<br><br>Adapter l'offre aux contraintes des bâtiments à vocation économique |

| Zone Ui | Règlement écrit | Lien avec le document graphique | Lien avec le PADD / justification au titre du PADD | Eléments de justification complémentaire |
|---|---|---|---|---|
| II–4 – Stationnement | Stationnement assuré sur l'emprise privée | | | |

### III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

| Zone Ui | Règlement écrit | Lien avec le document graphique | Lien avec le PADD / justification au titre du PADD | Eléments de justification complémentaire |
|---|---|---|---|---|
| III-2 – Desserte par les réseaux | Règles en lien avec le zonage d'assainissement<br><br>Prévoir les fourreaux pour les réseaux électroniques à très haut débit (fibre optique | | Thème 03 du PADD *: faciliter la desserte haut-débit et le déploiement des réseaux numériques à Saint-Nazaire-les-Eymes* | |

### 4.5.3 – ZONE AU

| Zone AU | Règlement écrit | Lien avec le document graphique | Lien avec le PADD / justification au titre du PADD | Eléments de justification complémentaire |
|---|---|---|---|---|
| I-1 – Destination et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités | Seules les constructions, usages et affectations correspondant à la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » | | | Secteurs non constructibles à ce jour, programmation et modalités d'aménagement à définir. |

### 4.5.4 – ZONE AUm

Les zones AUm ont vocation à se fondre à terme dans la zone Um; en conséquence la justification des règles mises en place est identique aux justifications précédentes.

Points spécifiques :

- Nécessité de réaliser une opération d'ensemble; cette mesure est destinée à en garantir la cohérence

### 4.5.5 – ZONE AUi

Les zones AUi ont vocation à se fondre à terme dans la zone Ui; en conséquence la justification des règles mises en place est identique aux justifications précédentes.

Points spécifiques :

- Nécessité de réaliser une opération d'ensemble; cette mesure est destinée à en garantir la cohérence

### 4.5.6 – ZONE A

#### I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

| Zone A | Règlement écrit | Lien avec le document graphique | Lien avec le PADD / justification au titre du PADD | Eléments de justification complémentaire |
|---|---|---|---|---|
| I-1 – Destination et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités | Seules sont autorisées les destinations<br>« exploitation agricole et forestière » +<br>« équipement d'intérêt collectif et services publics »<br>Dans la zone Ar (Secteur de taille et de Capacité Limitée), destination « Restauration » autorisée | | Thème 03 du PADD<br>*Favoriser et protéger le secteur agricole* | |

#### II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

| Zone A | Règlement écrit | Lien avec le document graphique | Lien avec le PADD / justification au titre du PADD | Eléments de justification complémentaire |
|---|---|---|---|---|
| | Emprise au sol limitée en secteur Ar (STECAL)<br><br>Clôtures et dispositions architecturales qui visent à permettre une bonne insertion du bâti.<br><br>Adaptation des constructions aux caractéristiques du terrain naturel<br><br>Clôtures « transparentes » pour la petite faune | | Thème 01 du PADD<br>- *favoriser le développement de la biodiversité au sein de la commune en conservant une place prépondérante pour le végétal*<br>- *valoriser un paysage urbain de qualité;* | |

## III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

| Zone A | Règlement écrit | Lien avec le document graphique | Lien avec le PADD / justification au titre du PADD | Eléments de justification complémentaire |
|---|---|---|---|---|
| III-2 – Desserte par les réseaux | Règles en lien avec le zonage d'assainissement<br><br>Prévoir les fourreaux pour les réseaux électroniques à très haut débit (fibre optique | | Thème 03 du PADD *: faciliter la desserte haut-débit et le déploiement des réseaux numériques à Saint-Nazaire-les-Eymes* | |

### 4.5.7 – ZONE N

#### I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

| Zone N | Règlement écrit | Lien avec le document graphique | Lien avec le PADD / justification au titre du PADD | Eléments de justification complémentaire |
|---|---|---|---|---|
| I-1 – Destination et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités | Seules sont autorisées les destination « exploitation agricole et forestière » + « logement » (extension limitée) + « équipement d'intérêt collectif et services publics »<br>Dans la zone Nt, autorisation pour constructions et installations nécessaires au fonctionnement du réseau autoroutier | | Thème 01 du PADD *Renforcer les valoriser le patrimoine naturel de Saint-nazaire-les-Eymes, également facteur de qualité paysagère et d'identité.* | Préservation des zones humides, protection des périmètres de captages, préservation des périmètres de ZNIEFF |

#### II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

| Zone N | Règlement écrit | Lien avec le document graphique | Lien avec le PADD / justification au titre du PADD | Eléments de justification complémentaire |
|---|---|---|---|---|
| | Annexes des habitations existantes autorisées, sous réserve d'être implantées à une distance inférieure à 20 mètres par rapport à la construction principale.<br><br>Clôtures et dispositions architecturales qui visent à permettre une bonne insertion du bâti.<br><br>Adaptation des constructions aux caractéristiques du terrain naturel<br><br>Clôtures « transparentes » pour la petite faune | | Thème 01 du PADD<br>- *favoriser le développement de la biodiversité au sein de la commune en conservant une place prépondérante pour le végétal*<br>- *valoriser un paysage urbain de qualité;* | Lutte contre l'étalement urbain |

## III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

| Zone N | Règlement écrit | Lien avec le document graphique | Lien avec le PADD / justification au titre du PADD | Eléments de justification complémentaire |
|---|---|---|---|---|
| III-2 – Desserte par les réseaux | Règles en lien avec le zonage d'assainissement<br><br>Prévoir les fourreaux pour les réseaux électroniques à très haut débit (fibre optique | | Thème 03 du PADD *: faciliter la desserte haut-débit et le déploiement des réseaux numériques à Saint-Nazaire-les-Eymes* | |

# 4.6 – Les emplacements réservés

En application de l'article L 151-41 du code de l'urbanisme, la commune peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques.
En contrepartie, le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan local d'urbanisme en application de l'article L. 151-41 peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L. 230-1 et suivants.
Lorsqu'une servitude mentionnée à l'article L. 151-41 est instituée, les propriétaires des terrains concernés peuvent mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus aux articles L. 230-1 et suivants.

Le PLU localise plusieurs emplacements réservés.

| N° | Nature | Superficie | Bénéficiaire | Justification |
|---|---|---|---|---|
| 1 | Création du nouveau cimetière | 6800 m² | Commune | Thème 2 du PADD / Adapter les équipements communaux aux besoins de la population (cimetière, …) – le site présente des caractéristiques favorables au vu de l'étude hydrogéologique et environnementale préalable menée par le cabinet DIASTRATA fin 2017 :<br>- qualité topographique et environnementale<br>- potentiel surfacique (extrait de l'étude préalable). |
| 2 | Aménagement d'un parking | 120 m² | Commune | Thème 2 du PADD / Adapter les équipements communaux aux besoins de la population (aires de stationnement) |
| 3 | Aménagement d'un cheminement piétons | 600 m² | Commune | Thème 1 du PADD : favoriser les modes de déplacement alternatifs à la voiture individuelle |
| 4 | Création d'une voie de desserte | 570 m² | Commune | Thème 2 du PADD / Adapter les équipements communaux aux besoins de la population |
| 5 | Aménagement d'un parking | 840 m² | Commune | Thème 2 du PADD / Adapter les équipements communaux aux besoins de la population (aires de stationnement) |
| 6 | Aménagement d'un cheminement piétons et création équipement public réservoir d'eau pour défense incendie | 2500 m² | Commune | Thème 1 du PADD : favoriser les modes de déplacement alternatifs à la voiture individuelle |
| 7 | Aménagement d'un parking | 270 m² | Commune | Thème 2 du PADD / Adapter les équipements communaux aux besoins de la population (aires de stationnement) |
| 8 | Aménagement d'un parking + Point d'Apport Volontaire | 440 m² | Commune +CCLG (*) | Thème 2 du PADD / Adapter les équipements communaux aux besoins de la population (aires de stationnement) |
| 9 | Aménagement d'un Point d'Apport Volontaire | 10 m² | CCLG (*) | Thème 2 du PADD / Adapter les équipements communaux aux besoins de la population |

| N° | Nature | Superficie | Bénéficiaire | Justification |
|---|---|---|---|---|
| 10 | Aménagement d'un point d'Apport Volontaire | 115 m² | CCLG (*) | Thème 2 du PADD / Adapter les équipements communaux aux besoins de la population |
| 11 | Aménagement d'un point d'Apport Volontaire | 40 m² | CCLG (*) | Thème 2 du PADD / Adapter les équipements communaux aux besoins de la population |
| 12 | Aménagement d'un point d'Apport Volontaire | 45 m² | CCLG (*) | Thème 2 du PADD / Adapter les équipements communaux aux besoins de la population |
| 13 | Aménagement d'un point d'Apport Volontaire | 310 m² | CCLG (*) | Thème 2 du PADD / Adapter les équipements communaux aux besoins de la population |
| | Elargissement et sécurisation des voiries existantes | | Commune | Thème 1 du PADD / Poursuivre les efforts engagés sur le territoire vis-à-vis des liaisons douces fonctionnelles et sécurisées entre quartiers ainsi que vers les autres communes<br>Thème 2 du PADD / Adapter les équipements communaux aux besoins de la population |

(*) : Communauté de Communes Le Grésivaudan

A noter que l'aménagement de Points d'Apport Volontaires (PAV) répond aux orientations fixées par la Communauté de Communes Le Grésivaudan, qui a fait le choix de passer de la collecte des déchets en «porte-à-porte» à un mode dit en «apport volontaire», par le biais de conteneurs.

# 4.7 – La protection des éléments de patrimoine

Le PADD affirme (thème 01 «PRESERVER ET VALORISER LE PAYSAGE / UN VILLAGE RESPECTUEUX DE SON ENVIRONNEMENT ») l'objectif de renforcer les caractéristiques de la commune : identifier et délimiter les quartiers patrimoniaux et définir une réglementation spécifique afin de préserver les caractéristiques patrimoniales de ces quartiers tout en permettant des insertions harmonieuses dans le tissu existant et une réhabilitation du bâti, mais aussi de préserver et valoriser le petit patrimoine.

Afin de mettre en œuvre cette orientation, les élus de St-Nazaire-les-Eymes ont décidé de se saisir des possibilités offertes par l'article L151-19 du Code de l'urbanisme :

- « *le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration ».*

Plusieurs bâtiments ont été identifiés et sont détaillés au Titre V du Règlement écrit; les caractéristiques sont décrites, ainsi que les prescriptions associées à chaque construction.

Le PADD a également l'ambition de préserver les espaces agro-naturels insérés au sein du tissu urbain, gages de diversité des habitats naturels, de biodiversité et de qualité paysagère Cet objectif passe notamment par la préservation des espaces ouverts et des cônes de vue, en particulier sur le Village, le vallon de la Fonce et le château des Eymes (thème 01 du PADD). Ces cônes de vues figurent sur le Règlement Graphique 4.4.

Cône de vue **V1** sur le Village

Cône de vue **V2** sur le Village

Cône de vue **V3** sur le Château des Eymes

Cône de vue **V4** sur la dent de Crolles

# 4.8 – Les objectifs en termes de mixité sociale

La commune de Saint-Nazaire-les-Eymes n'a pas d'obligation au titre de l'article 55 de la loi SRU *(taux de 25% de logements sociaux pour les communes dont la population est au moins égale à 1 500 habitants en Ile-de-France et 3 500 habitants dans les autres régions qui sont situées dans une agglomération ou un EPCI à fiscalité propre de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants*).

La commune comprend 33 logements ~~locatifs~~ sociaux, soit environ 3% du total Résidences Principales. Le Programme Local de l'Habitat, arrivé à échéance en 2018, prévoyait la réalisation de 18 logements sociaux, 11 logements ont été réalisés (opération Delamadeleine / Rte de Chambéry).

Le Projet d'Aménagement et de développement Durables a pour objectif de développer une offre de logements diversifiée, favorisant la mixité sociale et générationnelle au sein de la commune et couvrant l'ensemble du parcours résidentiel, en permettant la production d'environ 220 logements sur la durée du PLU (horizon 2028), dont environ 25% de logements sociaux.

Pour atteindre cet objectif, les élus de la commune de St-Nazaire-les-Eymes ont décidé de se saisir des possibilités offertes par l'article L 151-15 du Code de l'Urbanisme, qui prévoit que le PLU peut "*délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale » .*
Cette disposition concerne l'ensemble de la zone Um, ainsi que les zones AUm-Rivoulets et AUm-Eymes dans lesquelles les programmes correspondant à la destination « Habitation » de plus de 3 logements ou à partir de 300 m² de surface de plancher devront comporter au moins 30% de logements sociaux.
Par ailleurs, deux emplacements réservés pour la réalisation de programmes de logements sociaux ont été définis (secteur du Moulin pour 16 logements, secteur de Chalendrier pour 7 logements).

Estimation du nombre de logements attendus :

OAP1 : 30% de 70 logements soit 21 Logts sociaux
OAP2 : 30% de 50 logements soit 15 Logts sociaux
Zone AU1 : 7 logements (emplacement réservé)
Secteur du Moulin : 16 logements (emplacement réservé)
Diffus : 5 Logts environ

Soit 64 Logements Sociaux, qui correspondent approximativement à 25% du total Logements à réaliser (220 x 25% = 55) + solde des logements à réaliser dans le cadre du PLH (18-11 = 7 logements).

**Nombre total de logements estimés (Résidences Principales) à horizon 2028 : 1327, dont 100 logements sociaux, soit 7,5% du total Résidences Principales.**

# 4.9 – Justifications des choix concernant les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

**OAP N°1 – LES RIVOULETS**

Cette OAP répond aux objectifs énoncés dans le PADD, à savoir :

- Poursuivre les efforts engagés sur le territoire vis-à-vis des liaisons douces fonctionnelles et sécurisées;
- Développer une offre de logements diversifiée, favorisant la mixité sociale et générationnelle au sein de la commune et couvrant l'ensemble du parcours résidentiel (encourager la diversité des formes d'habitat)
- Créer les conditions permettant de favoriser un « urbanisme de projet » sur plusieurs secteurs centraux stratégiques / développer des projets d'ensemble durables et bien reliés aux quartiers limitrophes.

La desserte s'organise à partir d'une voie future Est/Ouest (entre Chemin du Cerf et Chemin du Piat); ce nouveau maillage vise à compléter le réseau communal existant. Il devra faire l'objet d'un traitement permettant les déplacements tous modes, et notamment la sécurisation des modes doux. La continuité Est/Ouest sera assurée pour les piétons et les cycles, et sera possible pour les véhicules de sécurité.

Afin de préserver le caractère ouvert du tissu urbain, des principes de cônes de vues sont mis en place. Les bâtiments seront implantés de manière à valoriser les apports solaires passifs (conception bioclimatique).

Cette opération doit permettre la réalisation d'environ 70 logements, dont 30% de logements sociaux.
Emprise indicative : 2,5HA

## OAP N°2 – LES EYMES

Cette OAP répond aux objectifs énoncés dans le PADD, à savoir :

- Développer une offre de logements diversifiée, favorisant la mixité sociale et générationnelle au sein de la commune et couvrant l'ensemble du parcours résidentiel (encourager la diversité des formes d'habitat);
- Créer les conditions permettant de favoriser un « urbanisme de projet » sur plusieurs secteurs centraux stratégiques / développer des projets d'ensemble durables et bien reliés aux quartiers limitrophes;
- Poursuivre les efforts engagés sur le territoire vis-à-vis des liaisons douces fonctionnelles et sécurisées.

L'aménagement de ce secteur doit permettre :
- de consolider les emprises destinées aux modes doux (chemin du Piat + Chemin du Retour);
- de sécuriser le carrefour chemin du Piat / RD1090.

Afin de préserver le caractère ouvert du tissu urbain, des continuités paysagères Est/Ouest sont mises en place. Les bâtiments seront implantés de manière à valoriser les apports solaires passifs (conception bioclimatique) et les vues sur le grand paysage.

Cette opération doit permettre la réalisation d'environ 50 logements, dont 30% de logements sociaux.
Emprise indicative : 1,2HA

## OAP N°3 ET 3BIS – CHALENDRIER + PRE-FIGAROUD

Cette OAP répond aux objectifs énoncés dans le PADD, à savoir :

- Améliorer les entrées sur la RD1090;
- Contribuer à la pérennisation des entreprises saint-nazairoises et permettre l'accueil de nouvelles entreprises.

Les OAP n°3 et 3BIS doivent permettre de conforter le secteur destiné aux activités économiques situé à l'entrée nord-est de la commune. Il s'agit d'un confortement mesuré, qui doit entraîner une amélioration des conditions de sécurité au niveau du croisement RD1090 / chemins de Pré-Figaroud-Chalendrier.

Les principes sont :
- un seul accès par secteur concerné;
- dans le cas du secteur de Chalendrier, mise en place d'une continuité modes doux Est/Ouest;
- dans le cas de Chalendrier, une destination principalement tertiaire (proximité actuelle et future de secteurs d'habitation)
- mise en place d'emprises non aedificandi pour mise à distance par rapport aux quartiers d'habitation limitrophes.

# 4.10 – Extension et création d'annexes en zones agricoles, naturelles ou forestières

*Article L151-12 du Code de l'Urbanisme*
*« Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières et en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.*
*Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Les dispositions du règlement prévues au présent article sont soumises à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime ».*

L'extension de bâtiment d'habitation existants concerne potentiellement :
- environ 8 bâtiments en zone N

Détail des mesures prises afin d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone :

CARACTÈRE « MESURÉ » DE L'EXTENSION

- Augmentation de 30 % de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 200 m² d'emprise au sol au total;
- la hauteur au faîtage d'une construction réalisée en extension d'une habitation existante ne pourra dépasser 7 m; en cas d'extension d'une habitation existante dépassant cette hauteur, la hauteur de la construction en extension peut s'aligner sur la hauteur du bâtiment existant;
- annexes autorisées sous réserve d'être Implantées à moins de 20 m du bâtiment d'habitation principale, dans la limite de 30 m² maximum d'emprise au sol (total des annexes, y compris existantes, hors bassin de la piscine limité à 40m²), hauteur inférieure à 4m.

La majorité des bâtiments concernés se situent à proximité immédiate des voies de desserte > pas ou peu d'impact en termes de réseaux.

# 4.11 – Changement de destination autorisé en zone naturelle

*Article L151-11 du Code de l'Urbanisme*
*« Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut :*
*1° (…) ;*
*2° Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. »*

Deux bâtiments ont ainsi été répertoriés comme éligibles au changement de destination.

**BATIMENT 1**

| | |
|---|---|
| Adresse, situation ou n° de parcelle | 338 chemin du Manival – Parcelle AK2 |
| Type de bâtiment | Ancienne grange, qui faisait partie d'un ensemble de type Ferme à bâti dissocié |
| Impact sur l'activité agricole | Il n'y a plus d'activité agricole; le bâtiment jouxte la voie communale, > pas d'interface accès / espace agricole. |
| Impact financier et social pour la commune | Secteur non desservi par l'assainissement collectif; une étude de sol à la parcelle et pour le projet en question sera à faire pour définir au mieux la filière adaptée. |
| Conclusion | Bâtiment pouvant changer de destination; une étude devra être réalisée pour définir le type de filière à mettre en œuvre pour l'assainissement. |

LOCALISATION

VUE 01

VUE 02

**BATIMENT 2**

| | |
|---|---|
| Adresse, situation ou n° de parcelle | 298 chemin du Manival – Parcelle AK3 |
| Type de bâtiment | Ancienne grange, qui faisait partie d'un ensemble de type Ferme à bâti dissocié |
| Impact sur l'activité agricole | Il n'y a plus d'activité agricole; le bâtiment jouxte la voie communale, > pas d'interface accès / espace agricole. |
| Impact financier et social pour la commune | Secteur non desservi par l'assainissement collectif; une étude de sol à la parcelle et pour le projet en question sera à faire pour définir au mieux la filière adaptée. |
| Conclusion | Bâtiment pouvant changer de destination; une étude devra être réalisée pour définir le type de filière à mettre en œuvre pour l'assainissement. |

# 4.12 – Création d'un Secteur de Taille et de Capacité Limitée (STECAL)

*Article L151-13 du Code de l'Ubanisme*
*« Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés :*
*1° des constructions ;*
*2° des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;*
*3° des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.*

*Il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.*
*Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.*
*Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.*
*Leur caractère exceptionnel s'apprécie, entre autres critères, en fonction des caractéristiques du territoire, du type d'urbanisation du secteur, de la distance entre les constructions ou de la desserte par les réseaux ou par les équipements collectifs ».*

Le projet de STECAL se situe au niveau du périmètre d'accueil de la Palmeraie des Alpes, créée en 1995 en bordure de la RD1090. Il s'agit d'une jardinerie spécialiste des plantes méditerranéennes, fleurs, fruitiers, arbres d'ombrages, légumes, vivaces et qui souhaite proposer une offre autour de la nutrition, le recyclage et l'environnement : vente de produits locaux et diététiques, restauration, brunch, mini-brasserie, …
La création d'un STECAL a pour objectif de permettre l'implantation d'un restaurant éco-diététique en aménageant un hangar existant, en lien avec les activités existantes et futures du site; l'accès principal sur la parcelle est direct par le chemin de Chalendrier; les réseaux sont situés à proximité. La création d'une activité de restauration doit permettre de générer des emplois et une activité économique sur la commune.

Hangar existant destiné à être réaménagé en restaurant éco-diététique

# 4.13 – Entrée de ville

La problématique « Entrée de ville » concerne les abords de la RD1090 en limite Est de la commune. En effet, ce secteur correspond au point d'entrée dans le tissu urbain discontinu / nomenclature Corine Land Cover.

Caractéristiques et problématiques spécifiques :

- Qualité des paysages : Affirmation de la limite bâti / non bâti; existence d'un réseau de haies, qui sont préservées par le règlement du PLU;
- Sécurité : problématique au niveau des zones d'activités Chalendrier et Pré-Figaroud; aménagement à prévoir, mentionné dans OAP spécifique.

# PARTIE 5

## Evaluation des incidences des orientations du plan sur l'environnement et dispositions visant à sa préservation ou mise en valeur.

# 5.1 – Perspectives d'évolution de l'environnement

## 5.1.1 Evolution de l'environnement sans mise en œuvre du PLU révisé

Comme il est possible de le constater à la comparaison des deux plans de zonage figurant ci-après, la mise en œuvre du PLU révisé a permis **de réduire l'ampleur des développements urbains** par rapport à ceux initialement programmés au document d'urbanisme opposable (PLU précédent de 2011 – avant révision).

En effet, en absence de la révision du PLU, les réserves foncières inscrites au PLU opposable (zones AU apparaissant en grises et en oranges sur la carte de gauche ci-après) auraient pu être ouvertes à l'urbanisation et à l'aménagement au moyen de procédures adaptées à plus ou moins courts termes. Ceci est notamment le cas de la zone des Miribelles figurant déjà au PLU de 2011 (sur une surface d'une dizaine d'hectares).

Ainsi, les superficies potentiellement mobilisables pour les développements urbains et économiques de Saint-Nazaire-les-Eymes étaient bien plus étendues que celles qui ont été désormais inscrites au PLU révisé à savoir :

- pour les zones urbaines mixtes : **153,3 ha** au PLU de 2011 contre **146 ha** au PLU révisé,
- pour les économiques dédiées : **16,5 ha** au PLU de 2011 contre **13,5 ha** au PLU révisé.

Ainsi, la présente révision du PLU a permis de déclasser les réserves foncières inscrites au PLU précédent, notamment celles figurant dans le secteur de Beauregard. Ces espaces sont réaffectés à une vocation agro-naturelle à proximité du corridor stratégique à préserver entre Saint-Nazaire-les-Eymes et Bernin.

Ainsi, la révision du PLU permet ainsi d'être plus restrictif par rapport au document d'urbanisme précédent et surtout d'organiser au mieux le développement urbain et économique de la commune dans la stricte enveloppe actuelle ou au sein des poches restant à urbaniser.

**L'incidence globale du PLU sur les étendues agro-naturelles (zones A et N)** de Saint-Nazaire-les-Eymes se traduit par **un accroissement des superficies cumulées** de ces espaces **de l'ordre de 10 hectares** par rapport au PLU précédent.

**Ceci constitue une incidence positive de la mise en révision du PLU (mesures d'évitement et de réduction).**

Enfin, face aux enjeux identifiés dans le cadre du diagnostic du PLU **dans le secteur des Miribelles**, les réflexions engagées lors de l'évaluation environnementale conduite dans le cadre du PLU ont permis de faire évoluer le périmètre de la réserve foncière vouée au développement économique dans ce secteur (*cf.* explications détaillées dans le cadre des mesures d'évitement mises en œuvre pour le PLU), comme il est possible de le constater sur la carte de la page précédente.

## 5.1.2 Rappel des principaux enjeux pris en compte au travers du PADD

Saint-Nazaire-les-Eymes occupe une place stratégique le long de l'axe de la vallée du Grésivaudan, à relative proximité du pôle de centralité de l'agglomération grenobloise, et dans une moindre mesure de celle de Chambéry. En outre, la commune bénéficie d'une excellente desserte routière depuis les grands axes de communication de la vallée : notamment de l'autoroute A 41 (demi-échangeur de Villard Bonnot actuellement complété par celui de la Bâtie) et la RD 1090 (route de Chambéry).

Ceci entraine depuis de nombreuses années une pression foncière importante sur le territoire communal notamment pour le développement de l'accueil de nouveaux habitants ; pression d'ailleurs identifiée lors des études du SCoT. La communauté de communes Le Grésivaudan recherche également des espaces de développement économique indispensables à l'échelle du territoire.

Ces enjeux ont été pris en compte dans le cadre du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) de Saint-Nazaire-les-Eymes tout en réaffirmant **la volonté de la commune de préserver et de valoriser le paysage et l'environnement sur son territoire**.

Pour assurer cette dualité, le diagnostic réalisé dans le cadre du PLU a permis de mettre en avant les atouts propres à la commune de Saint-Nazaire-les-Eymes au regard de l'environnement (au sens large) afin de les traduire concrètement dans le cadre du document d'urbanisme révisé.

Dans cet objectif, la commune de Saint-Nazaire-les-Eymes a exprimé un certain nombre d'orientations traduisant la volonté municipale en terme de développement durable, à savoir :

- Réaffirmer **l'intérêt majeur de la trame verte et bleue et des continuités écologiques** pour le territoire,
- Valoriser le **patrimoine naturel de Saint-Nazaire-les-Eymes**, également facteur de qualité paysagère et d'identité,
- Favoriser le développement de **la biodiversité** au sein de la commune en conservant une place prépondérante pour le végétal,
- Favoriser l**es modes de déplacements alternatifs** à la voiture individuelle,

et surtout réaffirmer les objectifs :

- de production d'habitat diversifié **dans une logique d'économie de la ressource foncière,**
- **de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.**

## 5.1.3 Traduction des orientations du PADD vis-à-vis de l'évolution prévisible de l'environnement de Saint-Nazaire-les-Eymes

### 5.1.3.1 Identification des enjeux de préservation du territoire communal

La préservation du patrimoine naturel de Saint-Nazaire-les-Eymes et des espaces de productions agricoles de la plaine de l'Isère apparaît comme une exigence incontournable du territoire communal.
C'est pourquoi, cet objectif figure en première place au Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) de la commune : « Préserver et valoriser le paysage / un village respectueux de son environnement ».
En complément, la commune a souhaité mettre en avant l'objectif de « Favoriser et protéger le secteur agricole » également facteur de dynamique économique sur le territoire.

Ainsi, comme cela a été démontré dans le 1e chapitre intitulé « Evolution de l'environnement sans mise en œuvre du PLU révisé », la présente procédure de révision du PLU permet d'être plus restrictif par rapport au document d'urbanisme précédent et surtout d'organiser au mieux le développement urbain et économique de la commune, tout en intégrant la prise en compte des enjeux de milieux naturels et ceux liés à l'agriculture.

Par ailleurs, les enjeux fonctionnels notamment identifiés aux différents documents supra-communaux tels que le SCoT et le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) et confirmés lors de la campagne de terrain et du travail réalisé en concertation avec la commune dans le cadre du PLU sont pris en compte par la protection effective de ces espaces de fonctionnalités dans le cadre du PLU arrêté : espaces limitrophes à la commune de Bernin.

On rappellera que ces espaces constituent également des habitats indispensables pour la faune et pour la flore, mais participent également à la qualité paysagère sur le territoire communal, que ce soit vis-à-vis des perceptions internes au territoire ou vis-à-vis des perceptions que l'on peut en avoir depuis les secteurs de reliefs alentours (versants de la Chartreuse ou depuis les versants de Belledonne).

### 5.1.3.2 Identification des sites susceptibles d'évoluer sur le territoire communal

Vis-à-vis de l'utilisation du territoire, la révision du PLU de Saint-Nazaire-les-Eymes engendre **des évolutions du zonage** visant à réduire l'ampleur des développements urbains par rapport au document d'urbanisme en vigueur (PLU). En effet, le nouveau document d'urbanisme permet essentiellement de conforter et de structurer le développement de Saint-Nazaire-les-Eymes en 2 polarités :

- Une, recentrée sur le hameau du village regroupant notamment les équipements communaux,
- l'autre, de part et d'autre de la route de Chambéry (RD 1090) qui constitue l'espace préférentiel de développement communal par l'inscription de plusieurs secteurs « AU stricts ou AU indicés », délimités au sein du bâti existant (mobilisation des « dents creuses ») et faisant l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) spécifiques.

Il est à noter que la totalité de ces délimitations concerne des espaces qui figuraient déjà en secteur d'urbanisation ou d'urbanisation future au PLU opposable. Ainsi, la mise en œuvre de la révision du PLU permet ainsi d'être plus restrictif par rapport au document d'urbanisme précédent et surtout d'organiser au mieux le développement urbain de la commune.

Ces différents secteurs de développement urbain n'intéressent aucun espace naturel ou agricole localisé au cœur des étendues agro-naturelles fonctionnelles de la commune et se tiennent à distance des délimitations d'espaces naturels remarquables positionnées sur le territoire communal (piémonts de la Chartreuse ou plaine alluviale de l'Isère). Les incidences liées à ces orientations du document d'urbanisme sont appréciées dans la suite de la présente évaluation environnementale. Il est à noter que ces zones de développement urbain à vocation d'habitats n'intéressent pas des étendues agro-naturelles à enjeu comme cela a été possible de le constater dans le cadre de la présente l'évaluation environnementale.

# 5.1 – Perspectives d'évolution de l'environnement

En ce qui concerne les espaces à vocation économique, la commune a souhaité :

- d'une part, permettre l'extension modérée des zones économiques dédiées de Chalendrier et de Pré Figaroud, afin de permettre l'agrandissement des entreprises en place et l'accueil d'activités dans le respect de l'habitat localisé à proximité,
- d'autre part, de maintenir à son PLU, une partie de la réserve foncière destinée à terme à l'aménagement de la zone d'activités des Miribelles faisant partie intégrante du protocole de répartition du foncier économique sur le territoire du Grésivaudan, objet de la délibération de la communauté de communes Le Grésivaudan n°2016-0397 du 12 décembre 2016.

**Ainsi, ce sont les mobilisations de ces espaces de développements économiques qui occasionneront à terme les principales évolutions de l'environnement liées à la mise en œuvre du présent PLU.**

En ce qui concerne les extensions des deux petites zones d'activités (zones AUi) à Chalendrier et au Pré Figaroud, ces deux extensions limitées (secteurs en bleu sur l'extrait ci-après) sont positionnées en continuité immédiate des tènements actuels d'activités. Ces espaces se positionnent surtout dans l'épaisseur des parcelles déjà bâties (en profondeur et non en extension) et ne créent pas un obstacle supplémentaire en direction de Bernin. Aussi, la mobilisation de ces espaces lors de leur urbanisation future ne constituera pas une incidence majeure au regard des fonctionnalités naturelles locales : préservation des terrains fonctionnels (car libre de construction) à l'Est (parcelles en blanc ci-après).

Il en est de même d'ailleurs pour l'espace vouée à l'urbanisation future à moyen / long termes : zone AU stricte du secteur de Beauregard (en rouge sur la carte ci-après).

En ce qui concerne la zone à vocation économique de Miribelles, le PLU révisé entraîne une modification majeure par rapport à ce qui était initialement envisagé au PLU précédent par la redéfinition du périmètre afin d'intégrer la prise en compte de l'environnement dans le cadre des mesures d'évitement (*cf.* chapitre spécifique en partie 6).

C'est notamment le cas de la réduction du périmètre figurant désormais en zone AU qui a permis d'une part de réduire sensiblement l'emprise de cette réserve foncière sur le périmètre de la ZNIEFF de type I et sur la zone humide dans ce secteur (de l'ordre de 4 ha) et de renforcer la préservation des espaces fonctionnels localisés autour de ces parcelles conformément aux enjeux identifiés dans le cadre de la démarche d'évaluation environnementale du PLU révisé.

On rappellera qu'en l'**état la zone AU (espaces actuellement inconstructibles) ne constitue qu'une réserve foncière** dont l'ouverture à l'urbanisation devra également être engagée par le biais d'une nouvelle procédure réglementaire qui intégrera obligatoirement les exigences environnementales imposées par la réglementation (Code de l'environnement et Code de l'urbanisme notamment).

# 5.2 – Evaluation des incidences prévisibles du PLU

## 5.2.1 Préambule

**Par décision n°2018-ARA-DUPP-01148 de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe),** la révision du PLU de Saint-Nazaire-les-Eymes a été soumise à la réalisation d'une évaluation environnementale en date du 26 décembre 2018 (objet du présent dossier).

L'organisation de l'évaluation environnementale du PLU n'a pas été organisée volontairement "en miroir" par rapport à l'état initial de l'environnement **en raison de la transversalité des différentes thématiques** qui sont traduites réglementairement dans les différentes pièces du PLU.

Dans un premier temps il apparaît effectivement opportun de présenter les perspectives d'évolution de l'environnement sur la commune qui découleront de l'application du nouveau document d'urbanisme en lien avec les modalités de mises en œuvre du PLU afin d'intégrer les enjeux liés aux milieux naturels et à la biodiversité à ce document.

Une fois les perspectives d'évolution du territoire posées en terme environnemental (partie 5.1), cette évaluation présente effectivement les thématiques spécifiques relevant des autres enjeux identifiés sur le territoire dans le cadre du diagnostic préalable. Toutefois, afin de faciliter la lecture et la compréhension du document, un tableau de synthèse des incidences et des mesures a été élaboré en miroir du diagnostic et est présenté au résumé non technique de l'évaluation environnementale.

## 5.2.2 Effets potentiels des orientations du PLU vis-à-vis des sites d'importance communautaire (Natura 2000)

Saint-Nazaire-les-Eymes n'est couvert par aucune délimitation appartenant au réseau dit "Natura 2000" [Site d'importance Communautaire (S.I.C.), Zone Spéciale de Conservation (ZSC) ou Zone de Protection Spéciale (Z.P.S.)].

Le site Natura 2000 le plus proche se situe environ 1,3 km au Nord-Est de la limite communale, sur le versant Est de la Chartreuse. Il s'agit de la zone spéciale de conservation (ZSC) des « Hauts de Chartreuse » (FR8201740) dont le périmètre de 4 423 hectares couvre notamment la dent de Crolles au Nord de Saint-Nazaire-les-Eymes.

Il est à noter également que ce site se positionne à près de 6 km du centre bourg (mairie) de Saint-Nazaire-les-Eymes.

Ce site désigné en raison de :

- sa très grande diversité d'habitats d'intérêt communautaire (une vingtaine dont 4 habitats prioritaires : sources pétrifiantes avec formations tuffeuses, pelouses calcaires alpines et subalpines, souvent riches en orchidées,…) abritant une flore variée dont des plantes rares à aire de répartition morcelée (comme la vulnéraire des Chartreux et la potentille luisante) et/ou remarquables comme le sabot de Vénus (plus importante station des Alpes du Nord), et,
- une faune variée notamment constituée d'un peuplement de chiroptères très diversifié (barbastelle, grand murin, grand rhinolophe, petit rhinolophe,…). L'arrêté de désignation de la ZSC mentionne également la présence remarquable de la rosalie des Alpes (insecte, coléoptère bleu et noir du groupe des longicornes).

La préservation de la Combe du Manival et des habitats qui la composent reconduite dans le cadre du PLU de Saint-Nazaire-les-Eymes permet de garantir l'entière protection de ces étendues naturelles calcaires d'altitudes, ainsi que de l'ensemble des espèces floristiques et faunistiques qui s'y développent.

# 5.2 – Evaluation des incidences prévisibles du PLU

Concernant la plaine de l'Isère, la préservation des habitats d'accompagnement de la rivière zone naturelle et forestière (zone N) au PLU de Saint-Nazaire-les-Eymes permettra de conserver les habitats de plaine alluviale indispensables au castor d'Europe (également désigné en tant qu'espèce d'intérêt communautaire) qui fréquente les berges de l'Isère au droit de Saint-Nazaire-les-Eymes comme cela a été observé lors des prospections de terrain.

En outre, les orientations et dispositions visant à préserver les fonctionnalités biologiques (corridors) s'exprimant au Nord-Est du territoire en limite avec la commune de Bernin vont dans le sens du maintien des connexions biologiques entre les deux entités naturelles de ce secteur géographique à savoir le massif de la Chartreuse d'une part et la plaine de l'Isère d'autre part.

Ainsi, la traduction de la thématique énoncée au PADD de Saint-Nazaire-les-Eymes « Réaffirmer l'intérêt majeur de la trame verte et bleue et des continuités écologiques pour le territoire » et « Valoriser le patrimoine naturel de Saint-Nazaire-les-Eymes » permet :

- de préserver les fonctionnalités biologiques du territoire indispensables au maintien dans un bon état de conservation des populations animales et végétales à enjeux,
- d'accroître significativement la préservation des espèces d'intérêt communautaire qui fréquentent les habitats naturels de la commune, comme le castor d'Europe en bord de l'Isère.

Comme expliqué dans le chapitre suivant, les étendues naturelles stratégiques ou à enjeux de conservation (dont les habitats naturels tels que les pelouses sèches, les zones humides, …, les boisements) ont été préservées au PLU par leur inscription en zones naturelles et forestières (zones N).

En complément, de ces zones naturelles protégées, les étendues agricoles (zones A) de plaine tiennent également leur rôle d'espace mobilisable par la biodiversité afin de se maintenir, de se développer et/ou de se déplacer (faune) et se propager (plantes). La préservation de ces espaces est également renforcée par leur caractère humide retranscrit au plan de zonage réglementaire graphique par un tramage spécifique : « zone humide ».

## 5.2.3 Développements urbains et consommation des espaces

### 5.2.3.1 Développement de l'urbanisation à vocation d'habitats

Comme expliqué et développé au chapitre 5.1, le travail réalisé par la commune a été de positionner ces zones de développement urbain, au sein des espaces urbanisés de Saint-Nazaire-les-Eymes, en prenant en considération les disponibilités foncières mobilisables et les exigences environnementales, urbanistiques et réglementaires.

C'est pourquoi, les zones à vocation d'habitats et leurs extensions envisagées au PLU se tiennent à l'écart des habitats naturels fonctionnels de la commune.

En effet, ces zones de développement se cantonnent exclusivement au sein de l'enveloppe urbaine existante : quartier des Rivoulets et Les Eymes. L'urbanisation de ces deux « dents creuses » urbaines est cadrée par deux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) spécifiques.

On rappellera que la présente révision du PLU a permis de déclasser les réserves foncières inscrites au PLU opposable sur la frange Est du quartiers de Beauregard, secteurs plus excentrés par rapport au 2 pôles de centralité de Saint-Nazaire-les-Eymes (centre-village avec ses équipements et abords de la RD 1090 et son pôle de commerces de proximité). Ces étendues relativement proches des espaces fonctionnels du corridor avec Bernin ont été reclassées en vocation agro-naturelles.

Ainsi, le PLU de Saint-Nazaire-les-Eymes tel qu'il est défini permet de répondre aux besoins supplémentaires d'accueil de nouveaux habitants de la commune sans pour autant mobiliser des habitats agro-naturels extérieurs à l'enveloppe urbaine.

Le PLU permet une réduction des superficies vouées à de l'habitat dans le cadre du présent PLU : près de -7,3 ha. **Ceci constitue une incidence positive de la mise en révision du PLU.**

#### 5.2.3.2 Développement de l'urbanisation à vocation économique (hors agriculture)

Même si la révision du PLU s'accompagne de la confirmation de la vocation des espaces économiques du secteur des Miribelles, le PLU révisé entraîne une **réduction de 3 hectares des zones à vocation économique** sur le territoire de Saint-Nazaire-les-Eymes**,** ceci en accord avec le positionnement stratégique de la commune à proximité immédiate de l'axe structurant de communication que constitue l'autoroute A 41 et surtout du fait de la très prochaine mise en service du demi-diffuseur de la Bâtie.

Ce développement économique sera assuré en fonction des besoins par :

- les terrains figurant en zones AUi à Chalendrier et au Pré Figaroud positionnés en continuité immédiate des tènements d'activités actuels,
- la réserve foncière inscrite dans le secteur des Miribelles qui fait partie du protocole de répartition du foncier économique sur le territoire du Grésivaudan (délibération de la communauté de communes en date de décembre 2016) et qui est inscrit au SCot.

#### 5.2.3.3 Préservation des espaces agricoles

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de Saint-Nazaire-les-Eymes identifie clairement l'enjeu agricole au sein de son objectif 03 « Favoriser la dynamique économique » :

- conforter les terres agricoles au regard du développement urbain, en maintenant des limites claires entre espace agricole et espace urbanisé,
- concilier urbanisation et agriculture en conservant les accès aux exploitations et aux terres exploitées.

Ceci se traduit concrètement au PLU par l'inscription de 285 ha en zones à vocation agricole au PLU contre 336 ha au PLU précédent. Toutefois, cette variation observée des superficies entre les zones à vocation agricole figurant au précédent PLU et au PLU révisé reflètent de la mise en œuvre d'un zonage plus cohérent avec les occupations actuellement constatées sur le territoire dans le respect des objectifs poursuivis par le PADD de la commune. Ainsi, cette incidence apparente du PLU sur les espaces à vocation agricole (zone A) ne correspond pas à une moins grande prise en compte des exigences liées aux espaces agricoles mais bien à une meilleure prise en compte de la réalité du terrain et donc des occupations actuellement constatées sur le territoire. En effet, à titre d'exemple, les espaces couverts par la ZNIEFF de type I "Lieu dit le Moulin à Saint-Nazaire-les-Eymes" figuraient au précédent PLU pour une large part en zone Aa. Ces espaces ont été classés dans le cadre du PLU révisé en zone Nz plus en accord avec leur statut d'espace naturel remarquable.

Ainsi, l'incidence globale du PLU sur les étendues agro-naturelles (zones A et N) de Saint-Nazaire-les-Eymes se traduit **par un accroissement des superficies cumulées de ces espaces de l'ordre de 10 hectares par rapport au PLU précédent**, permettant ainsi de mettre en œuvre l'objectif de préservation des espaces naturels remarquables de Saint-Nazaire-les-Eymes conformément au PADD. Une part de cette superficie provient des surfaces vouées initialement aux développements urbains et résulte du déclassement des étendues figurant en réserves foncières pour de l'habitat au précédent PLU.

**En assurant une gestion économe du territoire, le nouveau document d'urbanisme permet à la commune de structurer le développement de son urbanisation tout en affirmant la protection des espaces de productions agricoles et les étendues naturelles à enjeux de conservation.** Cette disposition constitue une orientation positive au regard de l'activité agricole sur la commune.

## 5.2.4 Préservation des espaces naturels remarquables et/ou stratégiques

### 5.2.4.1 Affirmation de la préservation des espaces naturels remarquables de Saint-Nazaire-les-Eymes

La commune de Saint-Nazaire-les-Eymes s'étend sur les contreforts méridionaux du massif de la Chartreuse jusqu'à la plaine de l'Isère. Cette situation contrastée offre une diversité d'habitats qui permet le maintien et le développement d'un patrimoine naturel remarquable sur la commune. Aussi, **la préservation de ce patrimoine apparaît comme une exigence tangible** du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) de Saint-Nazaire-les-Eymes (objectif n°1 du PADD).

Ainsi, la révision du PLU a constitué l'opportunité de poursuivre ce qui a été engagé sur le territoire depuis de nombreuses années afin de renforcer cette vision de la gestion territoriale alliant développements urbains et économiques d'une part, et préservation des espaces naturels remarquables de la commune, d'autre part, ceci en cohérence avec la charte du Parc Naturel Régional de Chartreuse.

C'est pourquoi, la commune a inscrit à son PADD sa volonté de « Préserver les étendues naturelles remarquables (falaises de Chartreuses, cône du Manival, forêt domaniale du Saint-Eynard et plaine alluviale de l'Isère) tout en mettant en avant la complémentarité des espaces agro-naturels résiduels (libres de construction) insérés au sein du tissu urbain, mais également gages de diversité des habitats naturels, de biodiversité et de qualités paysagères (respirations, cônes de vues, …) ».

Ces espaces naturels font l'objet d'un sous-secteur spécifique au PLU, **la zone Nz** correspondant :

- à la ZNIEFF de type I intitulée « Gorges du Manival » : la presque totalité de cette délimitation a été classée en zone Nz au PLU révisé à l'exception de deux secteurs de tailles limités figurés en Npi et Npr préservés en raison de leurs sensibilités au regard des enjeux liés à la ressource en eau : parcelles respectivement couvertes par les périmètres de protection immédiate et de protection rapprochée des captages de Fontaine Rouge et de Fontaine Bonnet. Il est à noter que les prescriptions associées à ces sous-secteurs de la zone N sont encore plus restrictifs et totalement en adéquation avec le statut naturel à enjeux de ces espaces.
- à la ZNIEFF de type I intitulée « Lieu-dit le Moulin à Saint-Nazaire-les-Eymes » : comme cela est expliqué dans le chapitre spécifique relatif à l'appréciation des incidences liées au maintien de la réserve foncière des Miribelles (chapitre 5.3), le périmètre porté au PLU, bien qu'inclus dans la délimitation de la ZNIEFF de type I a été calé sur les étendues de moindre sensibilité naturelle. En effet, cette nouvelle délimitation intéresse essentiellement des grandes parcelles de cultures intensives et l'ancienne plate-forme de stockage de déchets verts.

En complément des étendues à enjeux avérés, le PLU a permis de classer les parcelles limitrophes de ces espaces en zone naturelle et forestière : **zones N**. C'est notamment le cas :

- des espaces d'accompagnement du torrent du Manival en limite avec Saint-Ismier jusqu'à sa plage de divagation dans la plaine (secteur du Moulin),
- de la côtière boisée s'étirant de la zone du Moulin au château Cleymes et aux Ayets,
- des espaces d'accompagnement de la rivière Isère.

La commune a également souhaité affirmer la complémentarité des espaces végétalisés résiduels insérés au sein du tissu urbain en tant qu'espaces supports de biodiversité et de qualité paysagère.

Malgré le rôle attribué à la commune de Saint-Nazaire-les-Eymes en raison de son positionnement à proximité de l'agglomération grenobloise, le PLU a permis le déclassement d'environ 10 ha de zones à urbaniser ce qui constitue **une action positive en faveur de la préservation de la biodiversité et des fonctionnalités identifiées sur le territoire communal.**

#### 5.2.4.2 Habitats naturels stratégiques et/ou à enjeux de conservation

**Les boisements et les haies (trame verte boisée)**

La commune a souhaité réaffirmer l'importance du couvert arboré et arbustif au sein de son territoire dans l'équilibre naturel et paysager des espaces en assurant leur pérennité et/ou leur renforcement par leur inscription en Espace Boisé Classé (EBC). Cette volonté a été clairement identifiée au PADD communal sous l'intitulé : « Préserver les espaces boisés et les réseaux de haies ».

En effet, les boisements sont des éléments constitutifs indéniables de **la trame verte** du territoire local et font partie des espaces fonctionnels identifiés sur le territoire de Saint-Nazaire-les-Eymes.

Ces étendues boisées constituent non seulement un habitat refuge pour de nombreuses espèces animales dont les grands mammifères du territoire (intérêt cynégétique), mais assurent également une plus grande stabilité des terrains fortement soumis à des phénomènes potentiels de mouvements de terrain comme en atteste la carte du PPRN (notamment sur les versants les plus pentus de la côtière Sud).

Ainsi, l'intérêt des étendues boisées est souligné par leur inscription en Espaces Boisés Classés (EBC) au plan de zonage. Ces périmètres ont été reportés au plan 4.4 du règlement graphique.

On rappellera enfin que la commune est engagée dans une gestion adaptée de son patrimoine boisé à l'image de ce qui est mis en œuvre sur le Parc des Ecoutoux suite au diagnostic du patrimoine arboré de cet espace conduit en 2015 par l'Office National des Forêts (ONF).

**Les zones humides**

Les zones humides du territoire identifiées dans le cadre du diagnostic (soit à partir de l'inventaire départemental, soit à partir de la campagne de terrain) font systématiquement l'objet d'un tramage spécifique "Zone humide" afin de garantir leur préservation par des dispositions inscrites au règlement et afin de rendre obligatoire leur compensation en cas d'atteinte conformément aux exigences du S.D.A.G.E.

Le règlement écrit précise qu'au sein de ces secteurs de préservation des zones humides « Les occupations et utilisations du sol autorisées doivent être strictement liées à la mise en valeur ou à l'entretien des milieux humides ».

Comme cela est expliqué dans le chapitre spécifique liée au maintien du classement de la zone des Miribelles au sein de la délimitation de la zone humide des Cloyères, ce zonage empiète sur une surface d'environ 5 ha de zone humide. Cette zone inconstructible en l'état devra se conformer lors de son ouverture à l'urbanisation aux réglementations en vigueur notamment au regard des exigences de compensation qui seront imposées au regard de l'application du SDAGE et du code de l'Environnement. Il est à noter que les réflexions conduites dans le cadre de l'évaluation environnementale ont permis **de réduire de 4 ha la superficie concernée par cette réserve foncière** qui couvrait au PLU précédent une superficie de 9 ha en zone humide.

**Les pelouses sèches**

Les pelouses sèches figurant à l'inventaire réalisé par le CEN Isère et positionnées sur les hauteurs de Saint-Nazaire-les-Eymes ne sont pas couvertes par les périmètres voués à être urbanisés. En effet, la très grande majorité de ces habitats naturels à enjeux des versants de Chartreuse ont été classés en zone naturelle et forestière (Zone N), seule les parcelles localisées au Sud ont été maintenue en zone agricole en lien avec leur usage.

## 5.2.5 Préservation des fonctionnalités biologiques (corridors et trames vertes et bleue)

**Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE)** adopté en 2014 identifie **un corridor d'importance régionale (axe) à remettre en bon état** en frange Est du territoire de Saint-Nazaire-les-Eymes avec la commune de Bernin.

Cet axe de corridor figure également en tant que **connexion d'intérêt écologique** identifié à la carte des Espaces naturels stratégiques du SCoT de la région grenobloise .

Consciente de cet enjeu, la commune a souhaité réaffirmer l'importance de conserver les fonctionnalités biologiques sur son territoire.

C'est pour cela que la commune a inscrit cet objectif au sein de son PADD sous l'intitulé : « Réaffirmer l'intérêt majeur de la trame verte et bleue et des continuité écologiques pour le territoire » et a fait figurer distinctement ces espaces fonctionnels à préserver au sein de la carte du PADD comme il est possible de le constater ci-dessous : coupure paysagère prioritaire / SCoT.

Comme il est possible de le constater sur la carte PADD ci-contre, l'analyse territoriale a été poussée au-delà de cette prise en considération de la frange Nord-Est du territoire, puisque l'ensemble des milieux agro-naturels fonctionnels et stratégiques du territoire a été préservé au PLU révisé, à savoir :

- la frange Ouest qui accompagne le torrent du Manival dans la traversée du territoire communal en limite avec Saint-Ismier,
- et également la côtière boisée qui délimite les secteurs urbanisés du bourg historique de Saint-Nazaire-les-Eymes et qui assurent un rôle fonctionnel et paysager indéniable pour le territoire.

Il en est de même des espaces boisés fonctionnels qui prennent place sur le relief de la Chataigneraie.

Cette volonté a été clairement traduite au PADD : « Assurer la préservation des espaces de transition avec les communes limitrophes (Bernin et Saint-Ismier) par l'entière protection des corridors identifiés dans le cadre des documents disponibles (SRCE, SCoT de la région grenobloise, cartes des enjeux et de la stratégie du Parc Naturel Régional de Chartreuse ,…) complétés localement par la trame verte qui s'étend au Sud du bourg sur le versant boisé du château de Cleymes au Moulin et celle liée au micro-relief de la Châtaigneraie au Nord des Ratz. »

La protection des parcelles fonctionnelles a été traduite réglementairement par la définition d'un indiçage spécifique « a » en zone à vocation agricole afin de s'assurer de l'inconstructibilité de ces zones Aa.

Les parcelles fonctionnelles, libres de constructions, ont été repérées en fonction de leur rôle fonctionnel vis-à-vis du territoire (*c*f. carte page suivante) :

- Les parcelles stratégiques en terme de continuité écologique, sur lesquelles les pressions foncières sont élevées et dont la remise en cause serait irrémédiable vis-à-vis des corridors biologiques,
- Les espaces fonctionnels complémentaires qu'il est indispensable de préserver,
- Les étendues de liaisons additionnelles permettant d'assurer les fonctionnalités transversales en complément de l'axe de la rivière de l'Isère et des boisements d'accompagnement.

La commune a également souhaité « favoriser le développement de la biodiversité au sein de la commune en conservant une place prépondérante pour le végétal » :

- « Intégrer les espaces privés à la stratégie communale de maintien de la biodiversité en conservant des cœurs d'îlots vers et en protégeant les végétaux les plus remarquables,
- Redonner de la transparence aux déplacements de la petite faune, notamment par des exigences de perméabilités ponctuelles des futures clôtures;
- Mettre en place des exigences de surfaces végétalisés d'espaces verts et pleine terre pour les futurs constructions,
- Assurer le renforcement de la biodiversité en préservant les surfaces naturelles suffisantes en préservant les continuités écologiques et les zones humides (abords des ruisseaux notamment), … ».

Hiérachisation des espaces fonctionnels
sur Saint-Nazaire-les-Eymes
(hors entités fonctionnelles du massif de la Chartreuse
et de la plaine alluviale de l'Isère)
Légende
Hiérarchisation du rôle fonctionnel des espaces
Parcelles stratégiques en terme de continuité écologique
Espaces fonctionnels complémentaires
Espaces de liaisons additionnels

## 5.2.6 Préservation et mise en valeur du patrimoine bâti et du paysage

Cet enjeu fait partie intégrante des objectifs mêmes de la commune traduit à son PADD sous l'intitulé « **Valoriser un paysage urbain de qualité** ».

Les composantes majeures de l'identité paysagère de Saint-Nazaire-les-Eymes reposent également sur les dualités qui coexistent sur le territoire entre :

- les reliefs naturels calcaires de la Chartreuses qui surplombent le territoire au Nord,
- les piémonts urbanisés délimités au Sud par la côtière boisée,
- les étendues de plaine agricole alluviale traversées par l'A41 et par l'Isère.

Les dispositions prises dans le cadre du PLU de Saint-Nazaire-les-Eymes permettent de préserver cette structuration du paysage.

La prise en compte de la délimitation du **« site inscrit du pont de la RN 90 sur le torrent du Manival »** en limite communale avec Saint-Ismier s'est traduite par la figuration du périmètre de ce site inscrit au plan 4.4 du document graphique (*cf.* extrait ci-après) afin de conserver à ce site son cadre paysager actuel.

Par ailleurs, la commune a porté une attention spécifique vis-à-vis de la sauvegarde du "petit patrimoine". Ces éléments ont notamment été repérés à la plan 4.4 du document graphique (« bâtiments repérés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme » correspondant aux étoiles rouges sur le plan ci-après).

A ce patrimoine bâti s'ajoute un héritage géologique avec **le Cône du Manival (**torrent, canal d'écoulement, et cône de déjection), inscrit à l'inventaire des sites géologiques remarquables de Rhône-Alpes et classé comme l'un des 15 sites d'enjeux majeurs d'après le SCOT.

**La préservation de ces étendues est assurée par leur classement en zone N ou Nz au plan de zonage du PLU.**

# 5.2 – Evaluation des incidences prévisibles du PLU

Ce travail a également porté sur l'identification des secteurs encore libres de construction au sein du tissu urbain présentant des enjeux paysagers et nécessitant leur préservation. Ainsi, sur la base du diagnostic dont la synthèse des enjeux est présentée ci-après, le PLU a défini deux sous-secteurs permettant d'assurer la préservation de ces espaces paysagèrement stratégiques :

- un sous-secteur « Aa » (inconstructible) permettant de préserver les différents cônes de vues en direction notamment du village dans le secteur des Lavors,
- un sous-secteur « Nn » correspondant à des zones naturelles non constructibles, pour la qualité des sites et des paysages et le maintien des cônes de vue, inscrit au Brinchet.

# 5.2 – Evaluation des incidences prévisibles du PLU

Ce travail a également été complété avec l'identification des limites d'urbanisation permettant de préserver ces étendues non bâties.

Dans le cadre de son PADD, la commune a souhaité se doter d'outils afin de valoriser le paysage par :

- L'identification des quartiers patrimoniaux soumis à une réglementation spécifique afin de préserver les caractéristiques patrimoniales de ces quartiers tout en permettant des insertions harmonieuses dans le tissu existant et une réhabilitation du bâti.
- L'intégration, pour tout projet, d'exigences qualitatives fortes, notamment environnementales, à l'échelle de chaque quartier concerné.
- L'obligation d'imposer la qualité architecturale et environnementale des constructions dans les zones économiques dédiées, avec des règles encadrant l'aspect des bâtiments d'activités.
- Le traitement qualitatif des espaces de transition entre les espaces urbains et les espaces naturels et agricoles.

## 5.2.7 Gestion des eaux, protection de la ressource et assainissement

### 5.2.7.1 Protection de la ressource et alimentation en eau potable

Conformément à son PADD, la commune a inscrit à son document d'urbanisme l'ensemble des dispositions nécessaires afin de « veiller à garantir l'intégrité des aires d'alimentation des captages de Fontaine Rouge et de Fontaine Bonnet implantés au Nord de la commune » en respectant les prescriptions énoncées au rapport de l'hydrogéologue agréé de mai 1997 ayant permis la définition des différents périmètres de protection.

Ainsi, la protection des captages sur le territoire de Saint-Nazaire-les-Eymes est assurée par :

- le classement de ces espaces en zone naturelle et forestière (zone N) couvrant également la totalité du périmètre éloigné qui s'étend en amont du bassin versant sur les hauts de Chartreuse,
- l'inscription d'indiçages spécifiques (indice « pi » et « pr ») correspondant aux limites des périmètres de protection immédiate et rapprochée de ces captages et aux préconisations afférentes au rapport hydrogéologique.

Les secteurs urbanisés (intégrant les dents creuses qui sont maintenues urbanisables à terme) se localisent en dehors et en aval de ces périmètres de protection des captages d'alimentation en eau potable.

L'étude sur le réseau communal d'eau potable (analyse de l'état existant et modélisation et définition du programme de travaux) conduite en mars 2017 par Girus a permis d'estimer les besoins futurs avec les capacités de développement de la population mise en œuvre dans le cadre du PLU en cours de révision.

La consommation future à long terme de la commune a été estimée à environ 230 000 $m^3$. Au vu du débit de la ressource, le Syndicat Intercommunal des Eaux de la Dhuy est en capacité de fournir à la commune le volume d'eau nécessaire pour subvenir aux besoins futurs.

Enfin, le resserrement des terrains pouvant accueillir le développement urbain du territoire pour les années à venir au sein des enveloppes urbaines existantes et des zones desservies par le réseau public d'alimentation en eau potable permet de valoriser les équipements existants. Ce dernier possédant une capacité suffisante (ressource et dimensionnement des canalisations) pour répondre aux besoins futurs affichés dans le cadre du présent PLU.

#### 5.2.7.2 Assainissement et gestion des eaux pluviales

La Communauté de communes Le Grésivaudan est compétente en matière d'assainissement eaux usées. Ces effluents sont collectés puis acheminés à la station d'épuration intercommunale MONTBONNOT - SAINT-MARTIN / SIZOV 2 d'une capacité de 35 000 Equivalents-Habitants.

L'utilisation prioritaire des "dents creuses" au sein des zones urbaines existantes permet de bénéficier de la desserte de ces espaces par le réseau d'assainissement collectif sans contrainte majeure. Ceci va dans le sens d'une gestion durable du système de collecte des eaux usées de la commune.

En ce qui concerne le plan de zonage « Eaux Pluviales » et le règlement communal de gestion des eaux pluviales, ces derniers ont été établis dans le cadre du PLU par une étude réalisée pour la commune par GIRUS en 2017.

Aussi, l'ensemble des décisions prises lors de la révision du PLU afin d'assurer une gestion optimale des eaux usées et des eaux pluviales sur son territoire au travers des zonages d'assainissement et de préserver les espaces naturels stratégiques (notamment les cours d'eau et leurs abords) participera significativement à la protection des ressources en eau sur le bassin versant du torrent du Manival et plus largement sur celui de l'Isère.

Enfin, on rappellera que la commune a inscrit à son PADD la volonté de « limiter les impacts de l'urbanisation en terme d'érosion et d'imperméabilisation des sols ». Dans cet objectif, on rappellera que la mise en œuvre du PLU se traduit par une réduction de l'ordre de 10 hectares des superficies vouées à être urbanisées à terme (donc en partie imperméabilisée) par rapport au PLU précédent.

### 5.2.8 Amélioration des déplacements

En raison du positionnement stratégique de la commune sur l'axe d'échanges de la vallée du Grésivaudan, la thématique déplacements est vitale pour le territoire de Saint-Nazaire-les-Eymes comme l'a confirmé le diagnostic environnemental établi dans le cadre du PLU.

Cette thématique fait d'ailleurs l'objet d'un objectif spécifique du PADD de Saint-Nazaire-les-Eymes :
- « Favoriser les modes de déplacements alternatifs à la voiture individuelle ».

L'amélioration et l'optimisation des déplacements sur le territoire communal repose principalement sur deux axes de réflexions et d'interventions :

- la maîtrise de l'utilisation de la voiture dans les déplacements,
- le renforcement des déplacements doux (dont les modes actifs) et des transports collectifs.

Le principe de ne faire figurer que des développements urbains au sein des enveloppes actuelles des polarités de la commune permet d'optimiser les équipements existants et de réduire la portée des déplacements à réaliser dans les échanges quotidiens. Ceci vise à réduire d'autant l'utilisation de la voiture pour les échanges internes à la commune de courte portée.

En outre, le confortement des deux polarités constitutives de Saint-Nazaire-les-Eymes poursuivi dans le cadre du PLU vise à répondre aux orientations reprises dans le SCoT visant à renforcer les pôles urbains localisés le long des axes de desserte par les transports en commun (objectif de maitrise des déplacements).

#### 5.2.8.1 Desserte des zones à urbaniser

Le confortement des polarités à relative proximité des équipements et des commerces de proximité de la commune répond aux objectifs de développement durable : limiter les besoins en déplacements pour les fonctionnements internes de la commune.

La prise en compte de la gestion des déplacements et de la desserte des zones à urbaniser a constitué un enjeu certain pour Saint-Nazaire-les-Eymes dans la conception même de son projet de PLU et le positionnement des deux zones à urbaniser faisant l'objet d'OAP. Ainsi, le positionnement de ces secteurs au sein des espaces urbanisés de Saint-Nazaire-les-Eymes permet une desserte efficace de ces derniers par le réseau de voiries existant.

Afin de compléter cette desserte, d'optimiser et de sécuriser les échanges, des principes d'accès et de dessertes des secteurs de développement urbain et des principes de composition urbaine à partir du réseau de voiries structurantes ont été intégrés aux OAP du PLU

#### 5.2.8.2 Valorisation de l'usage des modes doux dans les déplacements

Les besoins en déplacements doux (piétons et cycles) ont été identifiés et ont fait partie intégrante des réflexions conduites dans le cadre de la présente procédure. En effet, les principaux enjeux d'amélioration de la mobilité sur le territoire de Saint-Nazaire-les-Eymes portent sur les modes doux et plus particulièrement sur les liaisons entre les secteurs urbanisés de la frange Nord et les équipements installés à proximité du bourg historique.

Aussi, le PLU de Saint-Nazaire-les-Eymes vise à "améliorer les déplacements alternatifs (notamment par une anticipation des besoins de liaisons à venir)". C'est pourquoi la commune a recherché à "poursuivre les efforts engagés sur son territoire vis-à-vis des liaisons douces fonctionnelles et sécurisées entre quartiers ainsi que vers les autres communes, comme annoncé au PADD.

La commune souhaite également au travers de son projet (PADD) « développer et aménager des itinéraires sécurisés pour les modes actifs (piétons et cycles) permettant de relier la voie verte existante en rive droite de l'Isère au village en cohérence avec la communauté de communes Le Grésivaudan et le Département ». Ceci découle directement du diagnostic où effectivement il est apparu un manque de liaison douce Nord / Sud sur le territoire communale.

Ceci s'est notamment traduit par l'inscription de 2 emplacements réservés de voiries visant à créer des cheminements doux fonctionnels et sécurisés :

- ER n°3 pour l'aménagement d'un cheminement piétons reliant le chemin de la Touvière au chemin du Lavors,
- ER n°6 pour l'aménagement d'un cheminement piétons reliant le chemin du Village à la zone des Miribelles à travers la côtière.

En parallèle la commune réaffirme dans son PADD la nécessité de s'appuyer sur cette thématique afin de poursuivre la promotion de la découverte du patrimoine historique, architectural et naturel de Saint-Nazaire-les-Eymes sous l'intitulé « valoriser la pratique des déplacements doux sur le territoire en lien avec la découverte du patrimoine historique, naturel et paysager […] et participer aux réflexions sur la nécessaire mise en place de liaisons douces, notamment entre les massifs de la Chartreuse et de Belledonne. »

#### 5.2.8.3 Encourager le recours aux transports collectifs dans les déplacements

La commune a inscrit à son PADD sa volonté « d'accompagner les actions supra-communales en faveur des transports en commun et/ou du covoiturage : aménagement de parc relais le long de la RD 1090, parkings vélos sécurisés ».

## 5.2.9 Prévention et réduction des risques et des nuisances

#### 5.2.9.1 Prise en compte des aléas naturels et de leur traduction en terme de risques

La prévention vis-à-vis des risques naturels sur Saint-Nazaire-les-Eymes repose sur les connaissances acquises sur les différents aléas susceptibles de survenir sur le territoire au travers :

- des phénomènes survenus par le passé et ayant donné lieu à des arrêtés de catastrophes naturelles,
- de la carte du BRGM de novembre 2011 relative aux mouvements différentiels de terrain liés au phénomène de retrait-gonflement des sols argileux,
- de la carte des aléas naturels prévisibles établie en novembre 2003 et modifié en mai 2007.

La traduction réglementaire de l'ensemble des prescriptions contenues au sein de ces différents documents permet d'assurer la pleine prise en compte des risques naturels sur le territoire de Saint-Nazaire-les-Eymes.

Ces informations et exigences sont notamment reportés cartographiquement au plan 4.3 figurant notamment :

- Les zones d'interdiction sauf exception résultant de l'application du PPRN et du PPRi,
- Les zones de contraintes faibles.

Comme il est possible de le constater sur la carte ci-contre la presque totalité du territoire de Saint-Nazaire-les-Eymes est couverte par des zones de contraintes faibles liées à des phénomènes de suffosion ou de ruissellement de versant.

Seule l'extrémité Nord du territoire est couverte par des zones d'interdictions liées aux ruissellements de versants ; ces espaces étant également préservés au PLU de toute urbanisation par leur inscription en zone Nz.

# 5.2 – Evaluation des incidences prévisibles du PLU

Le plan 4.3 présente également les espaces couverts par les bandes de précaution des digues de l'Isère et du torrent du Manival.

Hormis les aléas de ruissellement de versant et de suffosion (phénomène généralisé) qui couvre la presque totalité du territoire communal (*cf.* page précédente), il est à noter que les 3 secteurs inscrits au PLU pour assurer les développements démographique et économique de la commune et traduit en OAP au PLU ne sont pas couverts par d'autres périmètres d'aléas naturels et donc de risques, comme il est possible de le constater sur l'illustration ci-dessous (extrait du Plan 4.3).

En revanche, il est à noter que la réserve foncière conservée au PLU dans le secteur des Miribelles afin de préserver les possibilités de développement à venir à l'échelle du territoire de la communauté de communes Le Grésivaudan est actuellement en l'état inconstructible car elle est classée selon le PPRi de 2007 (Plan de Prévention des Risques d'inondation de l'Isère) en « zone violette d'inondation ».

A l'avenir, cette zone pourrait devenir « bleue » à l'issue des travaux de protection engagés par le SYMBHI et d'une nouvelle étude de définition du niveau d'aléas dans ce secteur entrainant une révision de ce classement.

La commune est consciente de cette contrainte qui pèse sur cette réserve foncière et se conformera bien entendu à la réglementation en vigueur le jour où ce secteur sera susceptible d'être ouvert à l'urbanisation.

Enfin, on rappellera que les conditions particulières relatives à la prise en compte du PPRN (plan de prévention des risques naturels) et du PPRI Isère amont (plan de prévention des risques d'inondation) figurent systématiquement au sein du règlement des différentes zones par l'obligation de prendre en compte les règlements du PPRN et PPRI (joints en annexe) dans le cadre des demandes d'occupation et d'utilisation du sol.

#### 5.2.9.2 Prise en compte des risques technologiques

Les canalisations de transports de matières et d'énergie constituent les seuls risques technologiques identifiés sur le territoire de Saint-Nazaire-les-Eymes. Il est à noter que bien que les tracés de ces canalisations souterraines soient localisés en limite extérieure du territoire communal, les périmètres d'effets de ces canalisations débordent sur le territoire de Saint-Nazaire-les-Eymes.

C'est le cas de la canalisation de transport d'hydrocarbure (SPMR) implanté en rive gauche de l'Isère sur la commune de Villard Bonnot. Afin de s'assurer de leur prise en compte dans les projets d'aménagements du territoire, les tracés de ces installations et canalisations ont été figurés au plan de zonage (Pièce 4.3), comme l'illustre l'extrait ci-dessous.

Les zones d'effets se cantonnent sur les étendues agro-naturelles non bâtie de la plaine de l'Isère.

De plus, les secteurs de développements urbains à vocation d'habitats et ceux à vocation économique de Saint-Nazaire-les-Eymes se tiennent à distance de ces canalisations de transport de gaz et/ou d'hydrocarbures.

### 5.2.9.3 Réduction des nuisances sonores

En application de l'article L. 571-10 du Code de l'environnement, les secteurs affectés par le bruit des infrastructures de transport sont définis par l'arrêté n°2011-322-0005 du 18 novembre 2011 et ses annexes, joint en annexe du PLU.

Ces secteurs de nuisances sonores sont engendrés par la présence sur ou à proximité du territoire de Saint-Nazaire-les-Eymes par :

- l'autoroute A 41 classée en catégorie 1 (largeur affectée par le bruit de 300 mètres),
- la RD 1090 classée en catégorie 3 (largeur affectée de 100 mètres) et catégorie 4 (largeur affectée de 30 mètres),
- le chemin du Moulin figurant en catégorie 5 (largeur affectée de 10 mètres).

Ces différentes délimitations ont été reportées au plan de zonage pour une meilleure lisibilité et prise en compte dans le cadre des projets urbains gérés par le document d'urbanisme. Ces classements imposent des dispositions spécifiques vis-à-vis de l'isolement des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit en vue d'assurer la protection des occupants des constructions qui s'y implanteraient.
Les secteurs à vocation d'urbanisation future (à vocation principale d'habitat) et faisant l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) se tiennent à l'écart de ces sources de nuisances sonores, ce qui est particulièrement favorable vis-à-vis de la qualité de vie des habitants amenés à s'installer dans ces quartiers.

Pour les secteurs existants restant couverts par ces délimitations (zones Um), les constructions intègreront ces exigences afin de garantir un confort optimal des habitants.

Il en est de même pour les secteurs d'extension de la zone d'activités (OAP 3) qui prennent place au-delà de ces périmètres.

Bien que non réglementaire pour des bâtiments d'activités, la prise en considération de ces normes d'isolation reste favorable au confort du personnel travaillant dans ces locaux. Ceci sera notamment le cas des activités qui s'implanteront éventuellement à terme sur la zone des Miribelles couverte quant à elle par les délimitations des nuisances sonores générées par la proximité de l'autoroute A 41.

### 5.2.9.4 Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aérodrome du Versoud

Le territoire de Saint-Nazaire-les-Eymes est couvert à son extrémité Sud par la zone C (zone de gêne modérée) et par la zone D (zone de gêne faible) du Plan d'Exposition au Bruit de l'aérodrome du Versoud.

Comme il est possible de le constater sur la carte ci-après, ces délimitations de secteurs soumis aux émergences sonores de cet équipement d'agglomération ne concernent que les étendues agro-naturelles inhabitées de la plaine de l'Isère et n'intéressent pas les espaces urbains de la commune.

Le PLU ne prévoyant aucune zone d'urbanisation actuelle ou future au Sud de l'autoroute A 41, les développements urbains de Saint-Nazaire-les-Eymes sont programmés à distance de ces secteurs de nuisances sonores potentielles.

Extrait du PEB

## 5.2.10 Performance énergétiques et réduction des émissions de gaz à effet de serre

Les dispositions inscrites au présent document en ce qui concerne l'organisation générale du développement urbain recentré au sein des enveloppes urbaines existantes et à proximité des équipements publics et des commerces de proximité de Saint-Nazaire-les-Eymes visent à favoriser les modes doux dans les usages quotidiens des habitants (usages internes à la commune).

Ces choix sont donc conformes aux objectifs de développement durable en ce qui concerne la réduction des émissions de gaz à effet de serre.

En ce qui concerne les performances énergétiques, les OAP intègrent la demande de prévoir des aménagements privilégiant les conceptions bioclimatiques.

L'ensemble des préconisations visant à concevoir des programmes d'aménagements urbains qualitatifs a été intégré aux orientations d'aménagement et de programmation, favorisant les habitats bioclimatiques peu consommateurs en énergie et présentant des performances environnementales adaptées au territoire (recourt limité aux énergies fossiles et encouragement à utiliser les énergies renouvelables, amélioration systématique des performances énergétiques des bâtiments, favoriser les implantations performantes au regard de l'exposition, réduire la consommation d'eau, limiter les imperméabilisations…).

Enfin, comme cela a été présenté dans le chapitre relatif à l'évolution de l'environnement sans mise en œuvre du PLU révisé, les dispositions transcrites au sein du PLU de Saint-Nazaire-les-Eymes permettent de réduire sensiblement les superficies vouées à l'urbanisation à terme. Cette orientation constitue un effet positif du PLU en terme de réduction de la consommation des espaces mais également en terme de réduction des consommations énergétiques en favorisant des modes de développements urbains plus denses et donc moins consommateurs d'énergie.

# 5.3 – Incidences de la réserve foncière des Miribelles

## 5.3.1 Rappels du contexte communal et intercommunal de Saint-Nazaire-les-Eymes au regard de la zone d'activités des Miribelles[1]

### 5.3.1.1 – Préambule

La commune de Saint-Nazaire les Eymes couvre environ 850 ha répartis à raison environ de :

- un tiers de montagne,
- un tiers de zone urbanisée,
- un tiers de plaine,

et comptait en août 2018 environ 3 000 habitants.

Territoire rural il y a encore 30 ans, la fonction agricole et rurale s'est effacée au profit de la fonction résidentielle : la commune de Saint-Nazaire-les-Eymes s'est transformée en une unité urbaine à l'image des communes de la vallée du Grésivaudan qui sont devenues un grand espace périurbain à proximité de Grenoble.

L'installation dans la vallée de grandes zones d'activités à vocation industrielle et de recherche a contribué à renforcer cette transformation.

Depuis une trentaine d'années, bien que maîtrisée par les différentes municipalités, l'urbanisation de la commune s'est faite essentiellement autour d'un habitat traditionnel et résidentiel. Au cours des deux dernières décennies, l'habitat s'est diversifié et densifié, des collectifs ont été créés comprenant en particulier 33 logements sociaux.

L'accroissement de la population au fil des années a entrainé le développement des services communaux et génère encore des besoins en matière d'équipements publics que la commune n'a pas pu réaliser par manque de ressources contrairement aux autres collectivités voisines qui se sont dotées de leur propre zone d'activités, productrice d'importantes taxes foncières et taxes professionnelles. Ainsi par exemple, la collectivité n'a pas les moyens d'entretenir comme elle le souhaiterait ses 22 km de voirie environ.

D'autre part, elle va se retrouver face à des charges importantes pour rénover ses bâtiments communaux vieillissants.

Sur le plan financier, les principales ressources de la commune sont les taxes foncières et taxes d'habitation (jusqu'à ce jour), ainsi que la dotation globale de fonctionnement qui a grandement diminuée depuis 2013. C'est donc pour résoudre ses grandes difficultés financières que les différentes municipalités qui se sont succédées, ont cherché une autre source de financement en œuvrant **pour la création de la zone d'activités les Miribelles.**

Aujourd'hui, **la compétence zones d'activités a été transférée à la Communauté de Communes Le Grésivaudan (CCLG).**

En réponse aux objectifs fixés en matière notamment de répartition plus équilibrée de l'emploi entre les secteurs de la région grenobloise, le SCoT a défini pour l'ensemble du secteur Grésivaudan une enveloppe maximale de 150 hectares de foncier économique libre et mobilisable.

En fonction de ce besoin, la CCLG a adopté un protocole de répartition du foncier économique sur le territoire du Grésivaudan, objet de sa délibération n° 2016-0397 du 12/12/2016 incluant toutes les zones : foncier net hors zone violette et zone rouge et zone violette sous PPRI et PPRN représentant 44,2 ha **dont 6,8 ha affectés à la zone des Miribelles située sur la commune.**

*1 Chapitre rédigé par la commune de Saint-Nazaire-les-Eymes.*

### 5.3.1.2 – Rappel des différentes étapes de la création de la zone d'activités les Miribelles (décisions prises jusqu'alors)

**A - La procédure de remembrement**

**En 1988**

Par délibération n° 14.88 du 17 mars 1988, la municipalité de M. CARTIER-MILLON, maire alors, décide avec l'accord des agriculteurs locaux d'engager une procédure de remembrement des terrains de la plaine.

Dans le cadre de la procédure engagée, et au cours de l'ensemble des nombreuses réunions qui ont eu lieu avec toutes les parties prenantes, il a été convenu que les 2 % de terrains susceptibles d'être attribués à la collectivité seront localisés au lieu-dit « les Mortes » dans le but de la création d'une zone d'activités au bénéfice des habitants de la commune.

**En 1993**

Au cours de cette année-là, diverses parcelles ont été acquises ou échangées par la commune en vue de se constituer des réserves foncières, réserves constituées dans le but de procéder à des échanges dans le cadre du remembrement et permettant la création de la future zone d'activités située non loin de l'échangeur de la Bâtie[2].

Parmi ces acquisitions, la commune a acquis par délibération n° 62.93 du 20 octobre 1993, au prix de 364 527 F (soit 55 572 €) les terrains, emprise de la gravière. Cette emprise est composée de deux parcelles d'une surface de 47 642 m² et de 73 863 m².

**En 1994**

Par délibération n°42.94 du 8 juin 1994, la municipalité de M. BRENOT, successeur de M. CARTIER-MILLON décide de créer l'Association Foncière de Remembrement chargée d'engager divers travaux connexes au remembrement.

Sur le plan financier, les travaux connexes au remembrement ont coûté environ 1 282 296 F (soit 195 485 €) pour la partie investissement. Ils ont été financés notamment par :

- une subvention du conseil général de l'Isère de 650 000 F
- une subvention de la commune de saint Nazaire les Eymes de 173 602 F
- la vente des terrains de l'AFR à la commune pour 289 785 F

et le reste à la charge des agriculteurs.

La commune a donc financé globalement la somme **de 463 387 F (soit 70 643 € TTC) dans cette opération en vue de la création de la ZA les Miribelles.**

**En 2000**

Les travaux de remembrement étant clos, l'association foncière de remembrement est dissoute par suite de l'exécution de la totalité de ses activités et de son budget[3].

*2 Cf. délibérations n° 38-93, 39-93, 41-93, 58-93, 59-93, 60-93, 61-93 et 62-93.*

*3 Délibération AFR n° 03.00 du 15 mars 2000 et AP n° 2000-6788 du 27 septembre 2000.*

# 5.3 – Incidences de la réserve foncière des Miribelles

**B – Au regard du Schéma directeur**

Ce document a classé la zone d'activités des Miribelles en zone haute technologie avec une marge de manœuvre :

- une zone (violette) reçoit une vocation économique urbanisable immédiatement ; elle est située à l'Ouest des plans d'eau,
- une zone de marge de manœuvre à l'Est des plans d'eau.

Il est noter que le SCot a maintenu ce classement à sa version actuelle.

**C – Au regard du PLU de Saint-Nazaire-les-Eymes**

Lors de la révision du PLU, par délibération n° 88.02 du 17 juillet 2002, la municipalité a classé, sur la base du Schéma directeur :

- la zone à l'Ouest des lacs en zone AUt avec un règlement,
- la zone "marge de manœuvre" est restée agricole,

et a fixé des limites intangibles / stratégiques le long de la partie extérieure de la marge de manœuvre.

A ce jour, et dans l'attente de leur affectation en zone d'activités, les terrains acquis par la collectivité figurant dans l'emprise de la zone d'activités les Miribelles ont été mis gracieusement à la disposition des agriculteurs locaux qui en assurent l'entretien et l'exploitation.

**D – Au regard du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI)**

Le tènement de la zone des Miribelles est aujourd'hui une zone inconstructible car elle est classée selon le PPRi de 2007 (Plan de Prévention des Risques d'inondation de l'Isère) en zone violette d'inondation, zone qui pourrait devenir bleue à l'issue des travaux de protection en cours engagés par le SYMBHI et sous réserve que M. le Préfet accepte de lever cet aléa.

Le zonage de cette emprise au PPRI est « Bleu », zone de « contraintes particulières / crues de l'Isère / en zones urbaines ou d'activités existantes et futures ».

**E – Au niveau du corridor écologique**

Sur l'emprise, la commune s'est là encore porté acquéreur d'une bande.
Cette emprise est exploitée par un agriculteur local.

### 5.3.1.3 – Les atouts et les faiblesses identifiés sur ce site par la commune

Les atouts sont multiples, à savoir :
- Une topographie favorable,
- L'absence d'urbanisation à proximité immédiate,
- Un site isolé du village,
- Un cadre naturel de qualité avec présence de points d'eau à valoriser,
- Une desserte exceptionnelle avec un échangeur complet (accès dans les deux sens, coté Chambéry et coté Grenoble) mis en service courant 2019 avec l'A 41,
- La proximité de zones d'activités à fort potentiel situées sur les communes voisines, à Crolles, présence de St-Microélectronic, à Bernin, Soïtec, à Villard-Bonnot la zone d'activités la Grande-Ile, à Saint-Ismier, Isiparc actuellement en cours de développement.

Quant à ses faiblesses, en particulier,
- le risque d'inondation,
- les contraintes dues à la ligne haute tension,
- la présence de la trame bleue / trame verte et de zones humides…

Les travaux engagés ces dernières années par le SYMBHI et des solutions techniques et paysagères ne représentent pas de véritables obstacles pour installer en ce lieu cette zone d'activités.

D'autre part, la CCLG a parfaitement connaissance des contraintes financières qui pourraient résulter de l'obligation de compensation à faire au niveau des zones humides et contraintes dues aux zones violettes.

### 5.3.1.4 – Conclusions relatives au choix de maintenir sur ce site la réserve foncière[4]

Le projet de création de la ZA les Miribelles est issu d'une volonté politique communale de longue haleine datant de 1988 et répond aujourd'hui au besoin exprimé par la Communauté de communes Le Grésivaudan, à laquelle la commune de Saint-Nazaire les Eymes participe.

En effet, l'étude sur le foncier économique menée par l'AURG en 2016 a fait apparaitre une situation critique pour le Grésivaudan pour accueillir les emplois de demain, d'où la demande de son Président[5], **de prévoir des zones en réserves situées en priorité à proximité des grands axes de communication et des sorties d'autoroutes, comme c'est le cas de la commune de Saint-Nazaire les Eymes.**

Afin de répondre à cet objectif, la commune de Saint-Nazaire-les-Eymes a fait préciser les enjeux du site d'implantation afin d'apprécier au mieux les besoins environnementaux et réglementaires nécessaires à un tel aménagement à terme (*cf.* chapitres suivants exposant les démarches engagées par la commune afin d'inscrire cette zone d'activités dans une démarche de développement durable).

*4 Chapitre rédigé par la commune de Saint-Nazaire-les-Eymes.*
*5 Cf* courriers échangés avec la CCLG les 17/10/2017 et 27/11/2017

# 5.3 – Incidences de la réserve foncière des Miribelles

**5.3.1.5 – Compétence économique de la communauté de communes Le Grésivaudan**

La Communauté de communes aménage et gère **16 zones d'activités intercommunales,** représentant au total près de 340 hectares de foncier consacrés au développement économique.

En 2017, **30 zones communales** ont été également transférées à la collectivité, dont sur Saint-Nazaire-les-Eymes :

- la zone d'activités de la Grande Chantourne : 3,1ha.

Comme expliqué dans la lettre adressée le 17 octobre 2017 à la mairie de Saint-Nazaire-les-Eymes par la Communauté de communes, l'étude sur le foncier économique conduite en 2016 par l'Agence d'Urbanisme de la Région de Grenoble (AURG) fait apparaître une situation critique pour le Grésivaudan.

En effet, d'après cette étude le territoire bénéficiait d'un foncier disponible d'environ 72 ha et précisait que cette réserve foncière a tendance à "se réduire rapidement" en raison de la reprise économique.

En outre, près de 42 ha sont couverts par les zones violettes des PPRi et PPRn et ne sont, par conséquent, pas disponibles en l'état à la construction.

Par conséquent, la communauté de communes demande à la commune de Saint-Nazaire-les-Eymes d'identifier sur son territoire dans le cadre de son document d'urbanisme des zones susceptibles de recevoir à terme de l'activité économique, en précisant que la priorité est de se situer "à proximité des grands axes de communication et des sorties d'autoroutes".

# 5.3 – Incidences de la réserve foncière des Miribelles

**Courrier de la communauté de communes Le Grésivaudan**

Le GRÉSIVAUDAN
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

Mairie
Saint-Nazaire-les-Eymes
REÇU LE
20 OCT 2017
A1236.17
COPIE
PARTIE
CB VM JFC
23/10/17

MAIRIE
Madame FLAMAND Michèle
Chemin du Village
38330 Saint-Nazaire-les-Eymes

Crolles, le 17 octobre 2017

N/Réf : JP/FG/2017-02683
Objet : Foncier économique

Madame le Maire,

Comme vous le savez, l'étude sur le foncier économique menée par l'AURG en 2016 a fait apparaitre une situation critique pour le Grésivaudan. Celle-ci faisait apparaître un foncier économique disponible sur le territoire de 71,9 ha. Cette superficie, dans un contexte de reprise économique, tend à se réduire rapidement. Elle était déjà bien loin de 150 hectares dédiés à l'économie dans le cadre du SCoT.

Par ailleurs, 44,2 ha de foncier économique sur notre territoire sont concernés par les zones violettes (PPRI, PPRN) et ne sont donc pas disponibles à la construction. En la matière, la doctrine de l'Etat semble se durcir, comme nous l'indique le courrier du 22 juin 2017 de Monsieur le Préfet de l'Isère, que je joins en copie.

Il importe donc, pour pouvoir accueillir les emplois de demain, d'anticiper l'offre de foncier économique. Celle-ci devra se situer en priorité à proximité des grands axes de communication et des sorties d'autoroutes, ce qui est le cas pour votre commune.

Je vous serai reconnaissant par conséquent de bien vouloir procéder à un travail d'identification des zones susceptibles de recevoir du foncier économique sur vos territoires. Cela peut notamment être le cas dans le cadre de l'élaboration ou de la modification de vos documents d'urbanisme.

Mes services se tiennent à votre disposition pour échanger sur ce sujet.

Je vous prie d'agréer, Madame le Maire, l'expression de mes salutations distinguées.

Le Président de la communauté de communes du Pays du Grésivaudan

Francis GIMBERT

Le GRÉSIVAUDAN
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
390 RUE HENRI FABRE - 38926 CROLLES CEDEX
TÉL. 04 76 08 04 57 - FAX 04 76 08 85 61
www.le-gresivaudan.fr
bienvenue@le-gresivaudan.fr

# 5.3 – Incidences de la réserve foncière des Miribelles

## 5.3.2 Démarche engagée par la commune de Saint-Nazaire-les-Eymes au regard de la zone d'activités des Miribelles

### 5.3.2.1 – Contexte du site des Miribelles

**Le lieu-dit "les Miribelles"** se situe en bordure de l'autoroute A 41, au Sud du bourg de Saint-Nazaire-les-Eymes.

Ce secteur constitue principalement une zone agricole où sont cultivées des céréales (comme le maïs) sur une surface de près de 8 hectares.

LOCALISATION DU SITE PROSPECTE

Secteur "Les Miribelles" (septembre 2018)

# 5.3 – Incidences de la réserve foncière des Miribelles

**Secteur de l'ancienne plate-forme de dépôt de déchets verts**

L'ancienne plate-forme de dépôts de déchets verts se situe immédiatement au Sud du site d'étude les Miribelles entre le chemin des Plantées et l'autoroute A 41. Ce secteur constitue un ancien site de déchets verts qui a été en partie nettoyé. Actuellement fermée au public (depuis le 1er décembre 2015), cette zone s'étend sur une surface de près de 1,2 hectare.

Secteur "Ancien site de dépôt de déchets verts" (septembre 2018)

# 5.3 – Incidences de la réserve foncière des Miribelles

### 5.3.2 2 – Appréciation des enjeux environnementaux sur le site

**A - Insertion du site au regard de l'inventaire départemental des zones humides (CEN Isère)**

Les parcelles étudiées sont comprises dans le périmètre de zone humide délimité sous le nom de zone humide "Les Cloyères" dans le cadre de l'inventaire départemental des zones humides réalisé par le Conservatoire des Espaces Naturels Isère (CEN Isère).

La zone de l'ancien site de dépôt de déchets verts ne se situe pas en secteur humide comme il est possible de le constater sur la carte ci-après.

**B - Insertion du site au regard de l'inventaire des ZNIEFF**

Les parcelles étudiées sont comprises dans le périmètre de la ZNIEFF de type I n° 38000016 intitulée **"Lieu-dit Le Moulin à Saint Nazaire les Eymes".**

Cet espace naturel remarquable couvre une superficie d'environ 50 hectares au sein de la plaine du Grésivaudan immédiatement au Nord de l'autoroute A 41.

Le périmètre s'étend sur un ensemble de milieux naturels ou d'origines anthropiques constitués de boisements marécageux notamment à l'extrémité Ouest du périmètre, de prairies humides et de deux anciennes gravières alimentées en eau par l'affleurement de la nappe phréatique alluviale de l'Isère.

D'après la fiche descriptive de la ZNIEFF, cette zone naturelle présente un intérêt au regard du peuplement d'odonates (libellules) en présence et pour les oiseaux (notamment pour l'avifaune migratrice avec la présence du petit gravelot. Enfin, le castor est également mentionné sur le site en tant que lieu de nourrissage pour l'espèce.

# 5.3 – Incidences de la réserve foncière des Miribelles

# 5.3 – Incidences de la réserve foncière des Miribelles

**C – Reconnaissances de terrain – secteur des Miribelles**

Afin de préciser les enjeux de milieux naturels en présence et les potentialités écologiques des différents habitats couverts par le périmètre d'étude plusieurs reconnaissances de terrain ont été conduites respectivement en juin 2015, ainsi qu'en juin, juillet et septembre 2018.

Les étendues agro-naturelles du périmètre d'étude sont principalement composées de grandes cultures. L'exploitation des parcelles agricoles a profondément modifié le cortège floristique en place.

Néanmoins, il est possible d'observer des plants de roseaux (*Phragmites australis*) ainsi que des plants de salicaire commune (*Lythrum salicaria*) au sein même des cultures (*cf.* photos ci-après), traduisant la présence d'eau dans les horizons superficiels du sol et confirmant si cela était nécessaire le caractère humide du sol. Dès que le cortège de "végétation naturelle" peut s'exprimer, on observe un développement important de ce type de végétation, comme il est possible de le constater au droit du pylône électrique localisé au centre de la parcelle.

# 5.3 – Incidences de la réserve foncière des Miribelles

Ceci est également le cas sur les franges des parcelles agricoles (fossés drainant périphériques), où se développe un cortège floristique caractéristique des zones humides comme nous avons pu le constater lors des visites de terrain.

Les inventaires floristiques réalisés sur ce site ont permis d'identifier près d'une soixantaine d'espèces végétales.

Parmi ces espèces, on recense :

- des espèces arborescentes telles que : le saule blanc (*Salix alba*), le saule gris (Salix cinerea) et l'aulne glutineux (*Alnus glutinosa*) ;
- des "espèces lianescentes" à l'image du houblon (*Humulus lupulus*) et du liseron des haies (*Convolvulus sepium*) ;
- des espèces herbacées comme : le cirse de Montpellier (*Cirsium monspessulanum*), la reine des prés (*Filipendula ulmaria*), la grande prêle (*Equisetum telmateia*), l'iris des marais (*Iris pseudacorus*), la grande lysimaque (*Lysimachia vulgaris*), la renoncule rampante (*Ranunculus repens*), l'eupatoire à feuilles de chanvre (*Eupatorium cannabinum*), la consoude officinale (*Symphytum officinale*), la grande pimprenelle (*Sanguisorba officinalis*), la salicaire commune (*Lythrum salicaria*), l'angélique des bois (*Angelica sylvestris*), la valériane officinale (*Valeriana officinalis*), la menthe à feuilles rondes (*Mentha suaveolens*) et deux espèces "de roseaux" que sont la baldingère faux-roseau (*Phalaris arundinacea*) et le phragmite (*Phragmites australis*).

Parmi la flore citée ci-dessus, deux espèces présentent un intérêt particulier :

- **le cirse de Montpellier (*Cirsium monspessulanum* (L.) Hill, 1768)** : espèce protégée en Rhône-Alpes (article 1), figurant en statut de "Quasi-menacée" à la Liste rouge de la flore vasculaire de Rhône-Alpes (2015) ;
- **le pigamon jaune (*Thalictrum flavum* L., 1753),** figurant également en statut de "Quasi-menacée" à la Liste rouge de la flore vasculaire de Rhône-Alpes (2015), bien que non protégé.

Valériane officinale

Salicaire commune

Grande lysimaque

# 5.3 – Incidences de la réserve foncière des Miribelles

**Présence de plantes caractéristiques des zones humides au sein et en bordure des cultures**

Plants de roseaux
au sein de la parcelle de maïs

Fossé humide
longeant le secteur Nord des cultures

Plants de roseaux au sein de la culture

Salicaire
au sein de la culture

Plants de roseaux (phragmites) au sein de la culture

# 5.3 – Incidences de la réserve foncière des Miribelles

# 5.3 – Incidences de la réserve foncière des Miribelles

**Liste des espèces floristiques confirmées sur le site lors des prospections de terrain**

| Nom commun | *Nom latin* | Statut | Champ et bordure fossé | Ancienne plateforme de déchets verts |
|---|---|---|---|---|
| Achillée millefeuille | *Achillea millefolium L., 1753* | | x | |
| Aster à feuilles de Saule | *Symphyotrichum x salignum (Willd.) G.L.Nesom, 1995* | Invasif | x | x |
| Aulne glutineux | *Alnus glutinosa (L.) Gaertn., 1790* | | x | x |
| Bonnet-d'évêque | *Euonymus europaeus L., 1753* | | x | x |
| Buddleja du père David | *Buddleja davidii Franch., 1887* | Invasif | x | x |
| Chêne pédonculé | *Quercus robur L., 1753* | | x | |
| Cirse de Montpellier | *Cirsium monspessulanum (L.) Hill, 1768* | NT Rhône-Alpes + Protégée Rhône-Alpes | x | |
| Clématite des haies | *Clematis vitalba L., 1753* | | x | |
| Conyze du Canada | *Erigeron canadensis L., 1753* | | | x |
| Cornouiller sanguin | *Cornus sanguinea L., 1753* | | x | x |
| Épiaire des bois | *Stachys sylvatica L., 1753* | | x | |
| Érable plane | *Acer platanoides L., 1753* | | x | |
| Érable sycomore, Grand Érable | *Acer pseudoplatanus L., 1753* | | x | |
| Eupatoire à feuilles de chanvre | *Eupatorium cannabinum L., 1753* | | x | |
| Faux vernis du Japon ou, Ailanthe | *Ailanthus altissima (Mill.) Swingle, 1916* | Invasif | x | |
| Fétuque roseau | *Schedonorus arundinaceus (Schreb.) Dumort., 1824* | | x | |
| Frêne élevé | *Fraxinus excelsior L., 1753* | NT Europe | x | |
| Gaillet gratteron | *Galium aparine L., 1753* | | | x |
| Gaura blanc | *Oenothera lindheimeri (Engelm. & A.Gray) W.L.Wagner & Hoch, 2007* | | | x |
| Grande consoude | *Symphytum officinale L., 1753* | | | x |
| Grande pimprenelle | *Sanguisorba officinalis L., 1753* | | x | |
| Grande prêle | *Equisetum telmateia Ehrh., 1783* | | | x |
| Houblon grimpant | *Humulus lupulus L., 1753* | | x | |
| Jonc glauque | *Juncus inflexus L., 1753* | | x | |
| Laiteron épineux | *Sonchus asper (L.) Hill, 1769* | | | x |
| Laitue scariole | *Lactuca serriola L., 1756* | | | x |
| Lierre grimpant | *Hedera helix L., 1753* | | x | |
| Liseron des champs | *Convolvulus arvensis L., 1753* | | x | |
| Luzerne changeante | *Medicago sativa subsp. ambigua (Trautv.) Tutin, 1968* | | x | |
| Lycope d'Europe | *Lycopus europaeus L., 1753* | | x | |
| Lysimaque commune | *Lysimachia vulgaris L., 1753* | | x | |
| Maïs | *Zea mays L., 1753* | | x | |
| Menthe à feuilles rondes | *Mentha suaveolens Ehrh., 1792* | | x | |
| Molinie bleue | *Molinia caerulea (L.) Moench, 1794* | | x | |
| Morelle noire | *Solanum nigrum L., 1753* | | | x |
| Moutarde des champs | *Sinapis arvensis L., 1753* | | | x |

# 5.3 – Incidences de la réserve foncière des Miribelles

| Nom commun | *Nom latin* | Statut | Champ et bordure fossé | Ancienne plateforme de déchets verts |
|---|---|---|---|---|
| Noisetier | *Corylus avellana L., 1753* | | x | |
| Noyer commun | *Juglans regia L., 1753* | | x | |
| Onagre bisannuelle | *Oenothera biennis L., 1753* | | | x |
| Orchis pyramidal | *Anacamptis pyramidalis (L.) Rich., 1817* | | x | |
| Ortie dioïque | *Urtica dioica L., 1753* | | x | |
| Patience crépue, Oseille crépue | *Rumex crispus L., 1753* | | x | |
| Peuplier blanc | *Populus alba L., 1753* | CR Liste rouge Monde | | x |
| Peuplier commun noir | *Populus nigra L., 1753* | | x | x |
| Pigamon jaune | *Thalictrum flavum L., 1753* | NT Rhône-Alpes | x | |
| Plantain lancéolé | *Plantago lanceolata L., 1753* | | x | |
| Plantain majeur | *Plantago major L., 1753* | | x | |
| Potentille rampante | *Potentilla reptans L., 1753* | | x | |
| Prêle des champs, Queue-de-renard | *Equisetum arvense L., 1753* | | x | |
| Prêle des marais | *Equisetum palustre L., 1753* | | x | |
| Pulicaire dysentérique | *Pulicaria dysenterica (L.) Bernh., 1800* | | x | |
| Reine des prés | *Filipendula ulmaria (L.) Maxim., 1879* | | x | |
| Renouée des oiseaux | *Polygonum aviculare L., 1753* | | | x |
| Renouée Persicaire | *Persicaria maculosa Gray, 1821* | | x | |
| Robinier faux-acacia | *Robinia pseudoacacia L., 1753* | Invasif | | x |
| Roseau | *Phragmites australis (Cav.) Trin. ex Steud., 1840* | | x | |
| Rosier bleue | *Rubus caesius L., 1753* | | x | |
| Rosier des chiens | *Rosa canina L., 1753* | | x | |
| Sainfoin | *Onobrychis viciifolia Scop., 1772* | | x | |
| Salicaire commune | *Lythrum salicaria L., 1753* | | x | |
| Saule cendré | *Salix cinerea L., 1753* | | x | x |
| Saule drapé | *Salix eleagnos Scop., 1772* | | x | x |
| Séneçon à feuilles de Roquette | *Jacobaea erucifolia (L.) G.Gaertn., B.Mey. & Scherb., 1801* | | | x |
| Solidage géant | *Solidago gigantea Aiton, 1789* | Invasif | x | x |
| Sureau noir | *Sambucus nigra L., 1753* | | x | |
| Torilis faux-cerfeuil | *Torilis japonica (Houtt.) DC., 1830* | | x | |
| Trèfle des prés | *Trifolium pratense L., 1753* | | x | |
| Trèfle rampant | *Trifolium repens L., 1753* | | x | |
| Troène | *Ligustrum vulgare L., 1753* | | | x |
| Valériane officinale | *Valeriana officinalis L., 1753* | | x | |
| Verveine de Buenos-Aires | *Verbena bonariensis L., 1753* | | | x |
| Vesce | *Vicia sp.* | | x | |
| Vigne cultivée | *Vitis vinifera L., 1753* | | x | |
| Vigne-vierge commune | *Parthenocissus inserta (A.Kern.) Fritsch, 1922* | Invasif | | x |
| Viorne obier | *Viburnum opulus L., 1753* | | x | |
| Vipérine commune | *Echium vulgare L., 1753* | | | x |

### 5.3.2.3 – Synthèse sur les sensibilités du secteur des Miribelles

Les connaissances acquises sur site ont permis d'établir la carte des sensibilités du site au regard des potentialités écologiques des habitats en présence.

C'est sur la base de cette connaissance que s'est appuyée la démarche conduite par la commune de Saint-Nazaire-les-Eymes afin de positionner **la réserve foncière du site des Miribelles sur un espace de moindre sensibilité.**

**Cette démarche de mise en œuvre des mesures d'évitement et de réduction est présentée dans le chapitre spécifique ci-après (Partie 6 – chapitre 6.2).**

# 5.4 – Incidences des secteurs d'OAP

### 5.4.1 – OAP n°1 - les Rivoulets

Localisation

Ces terrains enclavés au sein du tissu urbain de Saint-Nazaire-les-Eymes sont essentiellement exploités par la profession agricole sous forme de cultures de type blé / triticum.

Les franges sont encore colonisées par de la végétation spontanée notamment composée de bromes stériles, de folle-avoines, de fromental élevé, d'orges des rats, d'ivraie vivace, en ce qui concerne les graminées, et de coquelicots, de millepertuis perforés, d'ails des maraichers ou ails des endroits cultivés, de laitue scariole, de mauves alcées, de liserons des champs, de picrides épiaires, de plantains lancéolés, de sarriette commune, de torilis des champs et de trèfle rampant pour les plantes à fleurs.

A l'Est du périmètre, un verger de pommiers vieillissants et des parcelles privatives closes à l'Est sont traitées en prairie de fauche à avoine élevée principalement.

Ce secteur constitue un espace colonisable pour la flore de bord des champs mais ne présente pas d'enjeux particuliers.

# 5.4 – Incidences des secteurs d'OAP

### 5.4.1 – OAP n°1 - les Rivoulets (suite)

Il est à noter que la préservation de l'espace commun paysager (*cf.* schéma d'organisation de l'OAP ci-après) à l'Est du site pourra permettre potentiellement de conserver une partie du verger, ce qui peut être globalement intéressant pour la faune locale.

# 5.4 – Incidences des secteurs d'OAP

### 5.4.2 – OAP n°2 - les Eymes

Localisation

Ces terrains constitués d'une grande parcelle privée entretenue (tontes régulières) sont également totalement enclavés dans le tissu urbain de Saint-Nazaire-les-Eymes. Cette propriété se compose d'un jardin privatif et d'une prairie fauchée lors de la prospection de reconnaissance. Quelques arbres isolés sont également présents au sein de cet espace. La frange Sud de ce périmètre est bordée par une haie dense et haute et un petit muret en pierres.

Ce secteur constitue un « espace refuge » pour la faune des parcs et jardins urbains mais ne présente pas de sensibilité majeure en dehors des franges végétales bocagères à conserver en partie en fonction du plan d'aménagement d'ensemble proposé.

# 5.4 – Incidences des secteurs d'OAP

### 5.4.3 – OAP n°3 + 3bis – Chalendrier + Pré Figaroud

Localisation

**Les espaces couverts par le secteur d'OAP n°3 de Chalendrier** sont principalement utilisés en cultures notamment de type Blé/Triticum. A l'exception du liseron des champs (*Convolvulus arvensis*), ces cultures n'abritent pas de plantes messicoles. Le Grillon champêtre chante également au sein de ces cultures. Coté chemin, ces parcelles sont bordées par une marge étroite de végétation herbacée rudérale d'environ 1 m de large abritant une faible diversité floristique avec une quinzaine d'espèces relevés en juillet 2018 : trèfles, achillée millefeuille, potentille rampante, ivraie, plantain lancéolé… Cette marge de végétation, appauvrie, offre néanmoins un espace refuge ou de transit à quelques papillons tels que l'argus bleu (*Polyommatus icarus*) et le point de Hongrie (*Erynnis tages*), ainsi que pour quelques orthoptères tels que le criquet duettiste (*Chorthippus brunneus*) ou encore le lézard des murailles. Poiriers, noyers et cerisiers sont également présents en bordure Nord de cette culture.

Dans la partie Sud-Ouest, un habitat relictuel sec à brome dressé subsiste. Cet habitat est régulièrement fauché comme il a été possible de le constater lors de la reconnaissance de terrain, ne permettant pas l'expression de la diversité floristique de ce site. La végétation observée sur les franges se compose de diverses centaurées, de sarriette commune, de millepertuis perforé, de mélilot blanc, d'inule à feuille de saule, de knautie, d'origan, de thym commun, de vesces… La decticelle bicolore et le caloptène italien (orthoptères) ainsi que le myrtil (papillon) y ont été observés.

# 5.4 – Incidences des secteurs d'OAP

**OAP n°3bis – Pré Figaroud**

Positionnée dans l'épaisseur des tènements d'activités existantes, les parcelles de Pré Figaroud sont essentiellement constituées d'une vaste prairie mésophile de fauche à avoine élevée abritant une certaine diversité floristique avec les trèfles, de la gesse des prés, de la carotte sauvage, du lotier corniculé, du cirse des champs… Les plantes à fleurs sont favorables aux papillons tels que fadet commun, le petit nacré, le silène ou tristan.

Ce secteur constitue un espace refuge pour la biodiversité mais ne présente pas d'enjeu particulier. La partie Est le long du chemin est utilisée par une culture de type blé/Triticum.

### 5.4.4 – Conclusions sur les secteurs d'OAP

Les terrains couverts par les 3 secteurs d'OAP ne présentent pas d'enjeu majeur au regard des milieux naturels en raison de :

- leur positionnement : parcelles totalement enclavées au sein des espaces urbains de Saint-Nazaire-les-Eymes ou en continuité immédiate des zones d'activités existantes,
- leur composition en terme d'habitats, parcelles non localisées au sein d'une zone humide et n'intéressant pas de boisement développé,
- leur utilisation actuelle comme cultures de production agricole (blé notamment) ou de prairies de fauches,
- de leur entretien : tonte régulière des espaces localisés à proximité des habitations et des bâtiments riverains.

Ainsi, les principales sensibilités sont liées à la trame arborée ou arborescente encore présente sur ces espaces qui fera l'objet d'une attention spécifique lors de la composition des plans d'ensemble et lors des travaux d'aménagement qui respecteront les exigences en terme de prise en compte des espèces animales protégées (prise en compte des cycles biologiques lors des interventions sur des arbres ou des haies : privilégier la période automnale pour toute coupe et/ou débroussaillage).

# 5.5 – Compatibilité avec les autres documents

## 5.5.1 Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de la Région Urbaine de Grenoble

La démarche engagée par la commune dans le cadre de la révision de son PLU a permis de garantir sa compatibilité avec les orientations et les objectifs figurant au SCoT de la Région Urbaine de Grenoble, notamment d'un point de vue environnemental, comme cela est développé ci-après.

On rappellera que Saint-Nazaire-les-Eymes est identifiée en tant que « pôle secondaire » à ce document de planification urbaine.

En terme d'occupation des sols, le SCoT fixe des limites stratégiques d'urbanisation visant à enrayer la dispersion du bâti et à encourager les choix vers une moins grande consommation foncière.

**Comme cela est développé par ailleurs, les zones ouvertes à court ou moyen termes à l'urbanisation maintenues au PLU révisé se positionnent au sein de ces limites.**

La coupure verte paysagère figurant au Nord-Est de Saint-Nazaire-les-Eymes a fait partie intégrante des réflexions conduites à chaque étape de révision du PLU en raison de l'aspect stratégique de ces espaces résiduels de part leur importance paysagère (coupure verte) mais également de leur importance environnementale en tant qu'axe biologique fonctionnel identifié depuis de nombreuses années aux différents documents comme :

- le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE),
- la Carte des enjeux et de la stratégie pour les patrimoines et les paysages du PNR de la Chartreuse,
- La carte pour un aménagement du territoire intégrant et valorisant les corridors écologiques dans la vallée du Grésivaudan (Diagnostic et proposition d'actions)" réalisée par l'agence d'urbanisme de Grenoble en 2006.

Le PLU révisé n'a pas inscrit de nouveaux secteurs d'urbanisation sur la frange Nord-Est du territoire de Saint-Nazaire-les-Eymes.

Ces étendues agro-naturelles font également l'objet d'un tramage spécifique « corridors » visant à préserver les caractéristiques fonctionnelles de ces espaces et leur qualité paysagère.

# 5.5 – Compatibilité avec les autres documents

Le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) du SCoT de la Grande Région de Grenoble décline les axes stratégiques du SCoT (PADD) et précise leurs implications pour les documents d'urbanisme.

Les principales orientations du DOO assorties d'objectifs se répartissent en cinq axes stratégiques pour le devenir du territoire qu'il est nécessaire de respecter dans le cadre de la planification territoriale :

- « Préserver et valoriser durablement les ressources naturelles et paysagères, la Trame verte et bleue, les conditions de développement de l'activité agricole et sylvicole,
- Améliorer les qualités du cadre de vie, en intégrant les exigences environnementales paysagères, de sécurité et de santé dans l'aménagement du territoire,
- Conforter l'attractivité métropolitaine dans le respect des enjeux du développement durable,
- Equilibrer et polariser le développement des territoires pour lutter contre la périurbanisation et l'éloignement des fonctions urbaines,
- Intensifier l'aménagement des espaces et renforcer la mixité urbaine pour lutter contre l'étalement urbain et la consommation d'espace ».

En terme environnemental, le SCoT demande de :

**Protéger et valoriser les espaces agricoles, naturels et forestiers :**

Ces aspects ont été traduits au PLU de Saint-Nazaire-les-Eymes par la prise en considération des éléments issus du diagnostic du territoire faisant apparaitre l'importance à la fois :

- des étendues naturelles remarquables de la Chartreuse et du cône du Manival (espaces faisant partie intégrante du Parc Naturel Régional de Chartreuse) classées en zone Nz au PLU révisé,
- des vastes étendues agricoles de la plaine de l'Isère classées en zones N et en zone A au PLU et couvertes par un tramage de zone humide,
- de la côtière boisée qui offre un écrin de verdure en appui de l'urbanisation préservée par son inscription en zone naturelle et forestière (zone N),
- des étendues agro-naturelles présentes à l'Est de Saint-Nazaire-les-Eymes qui constituent pour partie des espaces stratégiques en terme de corridors (*cf.* page précédente), s'appuyant sur les limites stratégiques d'urbanisation qui ont été respectées dans le cadre du PLU.

# 5.5 – Compatibilité avec les autres documents

## 5.5.2 Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE)

Si le PLU permet de garantir la sauvegarde du réservoir de biodiversité figurant au Nord du territoire de Saint-Nazaire-les-Eymes sur les contreforts de la Chartreuse et surtout sur le cône du Manival (site naturel et géologique remarquable), le maintien de la réserve foncière des Miribelles au sein de la ZNIEFF de type I "Lieu-dit le Moulin à Saint-Nazaire-les-Eymes" (38000016) impactera ponctuellement cette entité.

**Réservoirs de biodiversité :**

Objectif associé : à préserver ou à remettre en bon état

**Corridors d'importance régionale :**

Fuseaux — Axes — Objectif associé : - à remettre en bon état

**Espaces perméables terrestres * : continuités écologiques fonctionnelles assurant un rôle de corridor entre les réservoirs de biodiversité**

Perméabilité forte

Perméabilité moyenne

**Espaces perméables liés aux milieux aquatiques ***

* *constitués à partir des données de potentialité écologiquedu RERA (Réseau Ecologique de Rhône-Alpes, 2010)*

**Grands espaces agricoles participant de la fonctionnalité écologique du territoire**

*La connaissance de leur niveau réel de perméabilité reste à préciser*

Principaux secteurs urbanisés et artificialisés, localisés à titre indicatif (Corine Land cover, 2006)

Plans d'eau

Cours d'eau permanents et intermittents, canaux

**La Trame bleue :**

Cours d'eau et tronçons de cours d'eau d'intérêt écologique reconnu pour la Trame bleue

- Objectif associé : à préserver
- Objectif associé : à remettre en bon état

**Zones humides - Inventaires départementaux**

Objectif associé : à préserver ou à remettre en bon état

*Pour le département de la Loire, seules les zones humides du bassin Rhône-Méditerranée sont représentées*

**Infrastructures routières**

Type autoroutier

Routes principales

Routes secondaires

Tunnels

**Infrastructures ferroviaires**

Voies ferrées principales et LGV

Inventaire des points et des zones de conflits (non exhaustif) :

Points de conflits (écrasements, obstacles...)

Zones de conflits (écrasements, falaises, obstacles, risques de noyade ...)

Référentiel des obstacles à l'écoulement des cours d'eau (ROE V5, mai 2013)

En effet, cette zone AU stricte (non urbanisable en l'état) couvre désormais sur une superficie de 6 ha sur les 50,56 hectares de la ZNIEFF. On rappellera que cette superficie concerne des étendues agricoles et un ancien site anthropisé de moindre sensibilité écologique que les espaces sauvegardés.

En revanche, comme expliqué précédemment le PLU réaffirme la nécessaire préservation des espaces fonctionnels localisés au Nord-Est de Saint-Nazaire-les-Eymes en limite de Bernin relatifs au corridor écologique.

## 5.5.3 Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE)

La prise en compte des objectifs du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du bassin Rhône Méditerranée dans le cadre du PLU de Saint-Nazaire-les-Eymes porte principalement sur :

- la lutte contre les phénomènes de pollution : mise en œuvre du zonage d'assainissement,
- la prise en considération du zonage d'assainissement Eaux Pluviales réalisé dans le cadre de la présente procédure,
- la prise en compte des aléas naturels prévisibles par leur traduction règlementaire au plan de zonage et au règlement du PLU (définition des secteurs de risques naturels),
- la protection et la préservation des zones humides présentes sur le territoire communal par leur classement en zone naturelle protégée (zone N) ou en zone agricole (zone A) et surtout par la mise en place d'un tramage spécifique (zone humide).

On rappellera que malgré la réduction des emprises de zones humides couvertes par la réserve foncière des Miribelles, **5 hectares restent encore concernés par ce périmètre**. Aussi, afin de se conformer au SDAGE et au code de l'environnement (notamment aux articles R 214-1 et suivants), les procédures réglementaires conduites à terme pour l'ouverture à l'urbanisation de ces superficies exigeront la mise en œuvre de mesures compensatoires adaptées afin de pallier aux incidences occasionnées en fonction du projet qui sera développé sur cet espace.

Au regard des incidences potentielles qui seront occasionnées à terme vis-à-vis de la délimitation de la zone humide des Cloyères, les collectivités ont bien entendu conscience qu'elles devront préalablement prendre en compte ces contraintes environnementales le jour où cette réserve foncière sera employée à la destination qui lui dédiée.

Dans le cadre de la politique nationale mise en place en matière d'évitement, de réduction et de compensation des impacts environnementaux, les collectivités s'engagent à respecter l'obligation de se conformer à la séquence "éviter, réduire et compenser" comme cela a d'ores et déjà été effectuée dans le cadre du PLU. Au besoin, conformément à l'article 69 de la loi du 8 août 2016 pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages (traduit aux articles L.163-1 et suivants du code de l'environnement), elles s'engageront, soit à réaliser elle-même les mesures appropriées, soit à faire appel à une tierce partie, ou encore à recourir à l'acquisition d'unité de compensation écologiquement équivalente d'un site naturel de compensation agrée par les services instructeurs de l'Etat.

# 5.5 – Compatibilité avec les autres documents

## 5.5.4 Le Plan de Déplacements Urbains (PDU)

La communauté de communes Le Grésivaudan a engagé les réflexions nécessaires à la mise en œuvre d'un Plan de Déplacements Urbains (PDU) destiné à optimiser l'ensemble des déplacements et à stabiliser la part de l'automobile. Les objectifs poursuivis à ce document sont : diminuer la pollution, fluidifier la circulation sur les grands axes et faciliter les déplacements de tous au quotidien.

Dans cette optique, la thématique déplacements a fait partie intégrante des réflexions conduites par la commune dans le cadre de son PLU.

Le diagnostic a mis en évidence la dépendance des habitants à la voiture individuelle dans leurs déplacements quotidiens. Aussi, la commune a souhaité intervenir dans le cadre de son PLU afin de renforcer, chaque fois que cela s'avère possible, l'attrait des axes de déplacements internes au territoire pour les modes actifs ou modes doux ; ceci à l'image de ce qui est déjà engagé sur le territoire de Saint-Nazaire-les-Eymes depuis de nombreuses années.

Ainsi, la prise en compte des modes doux dans les projets de requalification et/ou de création des voiries et l'inscription de plusieurs emplacements réservés et de préconisations spécifiques au sein des OAP vis-à-vis de cette thématique, constituent autant de décisions favorables afin de renforcer l'usage des modes doux dans les déplacements quotidiens de courtes portées des habitants de Saint-Nazaire-les-Eymes.

# PARTIE 6

## Mesures de préservation et de mise en valeur de l'environnement

# 6.1 – Mesures générales mises en œuvre dans le cadre du PLU

## 6.1.1 Préambule

La dénomination stricte des différents types de mesures prises au fil de l'élaboration du projet de PLU n'est pas systématiquement précisée dans l'analyse figurant ci-après, bien que mises en œuvre.

Afin de faciliter la lecture et la compréhension du PLU, un tableau de synthèse des mesures ERC (Eviter-Réduire-Compenser) est intégré au résumé non technique.

Ce tableau permet de lister les mesures mises en œuvre dans le cadre du PLU au regard des enjeux environnementaux identifiés dans le cadre de l'état initial de l'environnement.

Dans ce tableau les différentes mesures ont été qualifiées, **lorsque cela s'avère possible**, au regard de leur nature :

- mesure d'évitement, et/ou de préservation,
- mesure de réduction,
- mesure d'accompagnement,
- mesure compensatoire.

La démarche mise en œuvre dans le cadre de l'évaluation environnementale du PLU a notamment porté sur l'analyse du projet de maintien de la réserve foncière du secteur des Miribelles présentée ci-après.

## 6.1.2 Mesures de préservation et de mise en valeur de l'environnement

Les objectifs transcrits dans le PLU et dans le PADD de Saint-Nazaire-les-Eymes visent à assurer un développement urbain respectueux des exigences environnementales et naturelles et de la préservation de l'activité agricole sur le territoire communal, tout en assurant le rôle stratégique qui est attribué à la commune au regard du SCoT (pôle secondaire) et des besoins de l'intercommunalité (Le Grésivaudan) en terme de réserve foncière pour les activités économiques.

Cette volonté communale s'est traduite en terme de développement durable par :

- **une gestion plus économe de l'espace que ce qui figurait au PLU initial** par :
  - l'abandon d'une partie des secteurs inscrits d'urbanisation à vocation d'habitats au PLU sans pour autant diminuer la capacité d'accueil de la commune. En effet, la superficie nécessaire a été divisée par deux par rapport à ce qui a été fait jusqu'alors comme expliqué au PADD au chapitre "objectif chiffré de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain" : les espaces destinés à l'habitat, aux activités et aux équipements représentent environ 8 hectares pour une programmation d'environ 220 logements neufs à l'horizon 2030.
  - l'accroissement de l'ordre de 10 ha des superficies cumulées des zones A et des zones N figurant au PLU révisé par rapport au PLU précédent.

- **la prévention des risques naturels prévisibles** en respectant les préconisations figurant au PPRn et au PPRi en vigueur sur le territoire **:**
  - On rappellera que le maintien de la réserve foncière des Miribelles au PLU révisé ne permet pas en l'état et à court terme l'urbanisation de ce site (cf. chapitre 6.2).

# 6.1 – Mesures générales mises en œuvre dans le cadre du PLU

- **la préservation de la ressource en eau,** en préservant de façon spécifique les périmètres de protection immédiate et rapprochée des captages de Fontaine Bonnet et de Fontaine Rouge et en rendant applicables les règles de gestions des eaux usées et eaux pluviales sur le territoire communal.

- **la préservation de la qualité environnementale de la commune** en élaborant un plan de zonage en accord avec la réalité du terrain et des occupations des sols effectives afin de garantir à la fois la pérennité de l'activité agricole notamment dans la plaine de l'Isère mais également la prise en compte des enjeux de milieux naturels et des fonctionnalités écologiques identifiées sur le territoire (préservation des corridors biologiques et des habitats naturels à enjeu de conservation comme les boisements, les prairies sèches et les zones humides).
  Il est à noter que le PLU de Saint-Nazaire-les-Eymes va au-delà des exigences réglementaires puisqu'il inscrit également au PLU la nécessaire prise en compte du traitement des espaces végétalisés résiduels à travers les secteurs urbanisés afin de renforcer leur rôle biologique pour la biodiversité dite "banale".

- **la réduction des nuisances sonores et atmosphériques** en maintenant les nouveaux secteurs constructibles à vocation d'habitats à l'écart des secteurs couverts par les délimitations de zones soumises aux nuisances sonores des infrastructures classées au titre des infrastructures de transport bruyantes (et notamment à l'écart de l'autoroute A 41) et également en dehors des périmètres couverts par le PEB de l'aérodrome de Versoud.

- **la maîtrise des déplacements** en assurant une organisation cohérente des déplacements doux notamment entre les deux polarités du bourg à savoir les abords de la route de Chambéry (RD 1090) qui abritent les commerces de proximité et le centre bourg historique où les équipements communaux sont présents. Ces orientations font également l'objet de dispositions spécifiques que ce soit au sein du PADD comme cela a été présenté précédemment ou au regard des OAP développées.

- **la réduction de la production de gaz à effet de serre et la préservation des ressources** portant à la fois sur la thématique de maîtrise des déplacements (*cf.* point précédent) mais également en intégrant dès à présent au PLU les thématiques liées aux économies d'énergie et à la performance environnementale du projet urbain (au sein des OAP).

Le projet, tel qu'il est défini, permettra à Saint-Nazaire-les-Eymes de concilier l'accueil de nouveaux habitants et des espaces de développement économique liés notamment à son positionnement au cœur du territoire de la communauté de communes Le Grésivaudan et le long des axes de déplacements tout en respectant au mieux les équilibres entre les enjeux sociaux, économiques et agricoles, environnementaux et paysagers de la commune ceci dans une logique de développement durable.

Cette démarche a notamment été éprouvée afin de fixer au mieux les limites de la réserve foncière des Miribelles comme cela est explicité dans le chapitre suivant.

# 6.2 – Mesures vis-à-vis de la zone des Miribelles

## 6.2.1 Calage du périmètre de moindre impact pour la zone d'activités des Miribelles

Face aux sensibilités identifiées sur le site des Miribelles, la commune a cherché à préciser les besoins **en termes de positionnement et d'étendue de la réserve foncière pour la zone des Miribelles.**

### 6.2.1.1 Rappel du positionnement du projet initial développé en 1995 sur le site des Miribelles.

Comme il est possible de le constater sur la carte ci-après, le projet initialement envisagé par la collectivité sur le secteur de Miribelles était particulièrement étendu : **périmètre total de 27 ha** incluant les plans d'eau dans le cadre de l'aménagement paysager (source : Epures 1995).

**Extrait de l'Etude d'environnement réalisée en 1995**
**pour le projet d'implantation de la ZA des Miribelles**

DU SCHEMA DE VOIRIE DE LA ZONE D'ACTIVITE ...

**6.2.1.2 Réflexions conduisant à une diminution du périmètre initial plus en accord avec les sensibilités identifiées**

L'évolution des besoins et de la connaissance des enjeux environnementaux du secteur de plaine ont conduit la collectivité à revoir à la baisse les superficies à ouvrir à l'urbanisation.

C'est pourquoi, la commune de Saint-Nazaire-les-Eymes a tout d'abord envisagé d'inscrire **10 ha à son projet** de révision de son PLU conformément à son objectif de PADD "03- Favoriser la dynamique économique" :

- "Permettre une extension modérée des zones économiques dédiées de Chalendrier et de Pré Figaroud, afin de permettre l'agrandissement des entreprises en place et l'accueil d'activités non compatibles avec l'habitat,
- Conserver le projet de zone d'activités destinée à accueillir des entreprises de haute technologie, situé aux 'Miribelles', dans le cadre de la compétence Economie exercée par la Communauté de Communes Le Grésivaudan ».

Pour ce deuxième point, il s'agit pour la commune **de préserver la réserve foncière constituée depuis des années** sur ce secteur.

Les démarches engagées dans le cadre de la révision du PLU ont mis en évidence que cette superficie ne correspondait pas au besoin exprimé par la communauté de communes, ni à ce qui figurait au SCoT.

Par conséquent, la commune a procédé à un repositionnement de sa réserve foncière en intégrant les connaissances acquises sur le site lors du diagnostic conduit dans le cadre de la révision du PLU et de l'évaluation environnementale.

# 6.2 – Mesures vis-à-vis de la zone des Miribelles

**Mesures d'évitement et de réduction :**

En raison de la présence d'une plante protégée au niveau régional au droit du fossé délimitant le site à l'Ouest, le périmètre de la réserve foncière à faire figurer au futur PLU **a été écarté de cet enjeu** afin de ne pas porter atteinte à cette station de plante remarquable **(mesure d'évitement).**

Dans cette configuration, le projet se maintient à une vingtaine de mètres de cet habitat naturel à enjeux de conservation.

Face aux enjeux identifiés, la collectivité, tout en répondant aux besoins de surfaces économiques de la communauté de communes Le Grésivaudan, a accepté de réduire le périmètre de la réserve foncière et de décaler cette emprise plus au Sud-Est afin de tirer également parti de la zone déjà anthropisée liée à l'ancienne plate-forme de dépôt de déchets verts.

# 6.2 – Mesures vis-à-vis de la zone des Miribelles

Comme il est possible de le constater sur la carte ci-après cette évolution du positionnement du périmètre permet :

- de mobiliser des espaces déjà perturbés qui ne figurent pas à l'inventaire des zones humides : **réduction de l'ordre d'un hectare de l'incidence de cette réserve foncière sur la zone humide des Cloyères,**
- de conserver une frange Nord et Ouest relativement confortable (recul de l'ordre de 50 et de 75 mètres) pour préserver les espaces à enjeux identifiés. Le classement de cet espace en zone naturelle va également dans le sens de l'affirmation de cette préservation. Cette zone permettra à l'échéance du projet de disposer d'un espace de 3 ha afin de renaturer ces parcelles agricoles actuellement exploitées en cultures intensives et mettre en œuvre un plan de gestion adaptée à visée de biodiversité.

# 6.2 – Mesures vis-à-vis de la zone des Miribelles

**Synthèse de l'évolution du projet**
**dans le cadre de la réflexion engagée dans le cadre du PLU**

# 6.2 – Mesures vis-à-vis de la zone des Miribelles

## 6.2.2 Bilan des mesures d'évitement mises en œuvre dans le cadre du PLU

Comme il est possible de le constater sur les cartes de la page suivante, la démarche conduite par la commune de Saint-Nazaire-les-Eymes dans le cadre de la révision de son PLU permet une évolution sensible à la baisse des surfaces maintenues en réserve foncière au sein des espaces identifiés comme potentiellement sensibles de la plaine du Grésivaudan à savoir :

- la délimitation de la zone humide des Cloyères,
- la ZNIEFF de type I : "Lieu-dit le Moulin" .

**Evolution des superficies maintenues pour la réserve foncière des Miribelles entre la version d'avril 2017 et celle d'octobre 2018**

| Version du PLU révisé | Zone humide | ZNIEFF |
|---|---|---|
| Avril 2017 | 9 ha | 10 ha |
| Octobre 2018 | 5 ha | 6 ha |
| **Superficies évitées** | **- 4 ha** | **- 4 ha** |

**La démarche mise en œuvre dans le cadre du PLU révisé permet de réduire de près de moitié les superficies inscrites en espace naturel à enjeu sur le territoire et évitées dans le cadre de l'optimisation du périmètre initialement envisagé.**

## 6.2.3 Conclusions et perspectives

Le projet de création de la ZA les Miribelles, inscrite au SCoT, est issu d'une volonté politique communale engagée depuis 1988 afin de constituer une zone d'accueil du développement économique territorial à proximité du réseau d'infrastructures structurant du territoire.

Pour cela, la commune s'est portée acquéreur des terrains localisés sur le site des Miribelles afin de constituer une réserve foncière dans cet objectif.

**Cette action est aujourd'hui toujours nécessaire et permet de répondre au besoin crucial exprimé par la Communauté de communes Le Grésivaudan dont l'étude sur le foncier économique menée par l'AURG en 2016 a fait apparaitre une situation critique pour le Grésivaudan pour accueillir les besoins en développement économique du territoire.**

**Ainsi, l'existence de cette réserve foncière et surtout son positionnement stratégique au contact direct du réseau autoroutier (A 41) et son éloignement des zones habitées de la commune, constitue une opportunité assez rare dans le Grésivaudan. Il est également à noter la très prochaine mise en service du demi-diffuseur de la Bâtie qui permettra une desserte complète de ce secteur localisé à moins de 800 mètres de cet échangeur autoroutier.**

**Le maintien de la zone AU stricte au projet de PLU révisé vise uniquement à constituer une réserve foncière à vocation économique pour l'avenir du territoire.**

# 6.2 – Mesures vis-à-vis de la zone des Miribelles

**Evolution du périmètre de la réserve foncière inscrite au Projet de PLU révisé dans le cadre de la démarche engagée**

**Extrait du document graphique avril 2017**

**Extrait du document graphique Octobre 2018**

**Réduction sensible de la réserve foncière pour la ZA des Miribelles**

# 6.2 – Mesures vis-à-vis de la zone des Miribelles

Aucun projet n'est envisagé sur ce site à court ou moyen termes ; il s'agit donc uniquement de faire figurer cette emprise au PLU sur une perspective de long terme.

**Aussi, l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur ne sera pas autorisée dans le cadre de l'approbation du nouveau PLU.**

L'éventuelle ouverture à l'urbanisation à terme de cet espace, ne pourra s'opérer qu'à l'issue d'une nouvelle procédure réglementaire de Déclaration de Projet ou de révision du Plan Local d'Urbanisme, qui se devra d'être conforme à la réglementation environnementale en vigueur notamment au regard de la prise en compte des délimitations de zones humides (nécessité de compensation) et du respect des obligations imposées par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRi) Isère amont ; la zone des Miribelles étant pour l'instant inscrite en zone violette de ce document. Elle respectera bien entendu les sensibilités environnementales existantes et se devra de mettre en œuvre les mesures de réduction et d'accompagnement qui seront nécessaires.

En raison de la présence sur cette emprise à vocation économique à terme, de la zone humide des Cloyères et de la ZNIEFF de type 1 "lieu-dit le Moulin", les collectivités ont bien entendu conscience qu'elles devront préalablement prendre en compte ces contraintes environnementales le jour où cette réserve foncière sera employée à la destination qui lui dédiée.

Ainsi, dans le cadre de la politique nationale mise en place en matière d'évitement, de réduction et de compensation des impacts environnementaux, les collectivités s'engagent à respecter l'obligation de se conformer à la séquence "éviter, réduire et compenser" comme cela a d'ores et déjà été effectuée dans le cadre du PLU comme expliqué ci-avant.

Au besoin, conformément à l'article 69 de la loi du 8 août 2016 pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages (traduit aux articles L.163-1 et suivants du code de l'environnement), elles s'engageront, soit à réaliser elle-même les mesures appropriées, soit à faire appel à une tierce partie, ou encore à recourir à l'acquisition d'unité de compensation écologiquement équivalente d'un site naturel de compensation agrée par les services instructeurs de l'Etat.

# PARTIE 7

# Méthodologie pour l'évaluation environnementale

# 7.1 – La méthodologie mise en œuvre

La méthodologie mise en œuvre pour établir l'évaluation environnementale a été conduite conformément à la législation et la réglementation en vigueur vis-à-vis de la prise en compte de l'environnement et le respect des objectifs de développement durable dans le cadre de la révision du PLU de la commune de Saint-Nazaire-les-Eymes.

## 7.1.1 La caractérisation de l'état initial

La caractérisation de l'état initial du territoire communal et la prise en compte des sensibilités environnementales ont constitué un préalable indispensable à l'évaluation environnementale de la révision du PLU.

Aussi, le recueil des informations et des données disponibles a été conduit dans un souci d'objectivité et d'exhaustivité.

La collecte des informations a été faite à partir d'un **recueil bibliographique** composé de documents tels que le Schéma de Cohérence Territoriale de la Région Urbaine de Grenoble (SCoT), le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) de Rhône-Alpes, le Dossier Départemental des Risques Majeurs (DDRM) de l'Isère, le Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) Isère Amont et d'une consultation via les sites internet des services de l'Administration et de divers organismes (DREAL, Conseil Départemental de l'Isère, Grenoble Alpes Métropole, Atmo Auvergne Rhône-Alpes, BRGM, Géoportail de l'IGN,…).

Cette recherche bibliographique a ensuite été complétée par les observations de terrain et des contacts auprès des acteurs de l'environnement (Commune, Communauté de communes du Grésivaudan, Grenoble Alpes Métropole, Conseil Départemental de l'Isère, le Parc Naturel Régional de Chartreuse, le Syndicat Mixte des Bassins Hydrauliques de l'Isère (SYMBHI), ARS, ACCA de Saint-Nazaire-les-Eymes et association locale de protection de l'environnement comme Gentiana,…) afin de déterminer les enjeux, les sensibilités et les exigences du territoire au regard de l'environnement.

Il est nécessaire de rappeler que **les prospections environnementales de terrain** réalisées dans le cadre des PLU ne visent pas à réaliser un inventaire exhaustif de la flore et de la faune en présence, mais bien à établir la vocation future des différents espaces composant le territoire communal sur la base des observations de terrain et de l'analyse des connaissances bibliographiques et réglementaires.

Ces prospections de terrain ont ainsi pour objectif d'apprécier entre autres les enjeux de milieux naturels au regard de la flore et des habitats, de la faune et des fonctionnalités écologiques en présence.

D'autre part, il est également nécessaire de rappeler que les milieux naturels ne sont pas les seules thématiques à être examinées dans le cadre des prospections de terrain réalisées dans le cadre des PLU. En effet, l'ensemble des autres thématiques environnementales et urbanistiques sont également identifiées et repérées à l'occasion de ces visites de la commune (zones de dysfonctionnements hydrauliques, de glissements de terrain, observation des usages et de la sécurité, repérage des ambiances paysagères,…).

Les principales campagnes de terrain pour le diagnostic environnemental ont été effectuées en 2015 (4 visites réparties sur les mois de juin à novembre), puis des 4 visites plus ponctuelles réalisées pour la mise à jour des données réalisées en 2018 (en juin, en juillet et en septembre).

Cette campagne de terrain a été conduite par l'équipe de REFLEX Environnement constituée d'Eric BRUYERE (Ingénieur écologue), de Florent LABUSSIERE (Ingénieur environnement et botaniste) et de Gabrielle RONGIERAS (botaniste).

Les visites de terrain de la commune ont mis en jeu les moyens habituels de prospections des milieux naturels (inventaires floristiques et faunistiques, observations directes ou observations de traces, écoutes diurnes,…) afin d'obtenir un échantillonnage le plus complet possible de la flore et de la faune présentes.

# 7.1 – La méthodologie mise en œuvre

**Une attention spécifique a été portée vis-à-vis des espèces floristiques ou faunistiques, et sur les habitats naturels présentant un enjeu de conservation.** On rappellera que dans le cadre de ces prospections, une espèce floristique protégée non signalée sur la commune depuis plus d'un siècle a été découverte : le Cirse de Montpellier (*Cirsium monspessulanum*).

Le diagnostic a ensuite été présenté à la commune et aux personnes publiques associées afin de partager les exigences et les enjeux identifiés sur le territoire (*cf.* synthèse figurant au résumé non technique de l'évaluation environnementale).

**Toutes les photos présentées dans le diagnostic environnement ont été réalisées sur Saint-Nazaire-les-Eymes dans le cadre des missions conduites par REFLEX Environnement.**

A l'issue du diagnostic et de l'identification des enjeux environnementaux du site (*cf.* Tableaux de synthèse présents dans le résumé non technique), l'analyse du territoire au regard des différentes thématiques a permis de proposer un certain nombre d'objectifs afin d'élaborer le Projet de la commune de Saint-Nazaire-les-Eymes à savoir son Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

La révision du PLU a également tenu compte des informations contenues dans les études réglementaires conduites par ailleurs et concernant le territoire de Saint-Nazaire-les-Eymes.

C'est notamment le cas des études réalisées dans le cadre de la construction du demi-diffuseur de la Bâtie en cours d'aménagement et très prochainement mis en service.

**En ce qui concerne les milieux naturels, il est rappelé que des prospections détaillées ont été réalisées sur l'emprise du projet de ZA des Miribelles afin d'apprécier les sensibilités en présence.**

## 7.1.2 Evaluation des incidences et définition des mesures

La principale difficulté rencontrée dans le cadre de l'évaluation environnementale est la discordance temporelle des études conduites dans le cadre du PLU et de celles menées parallèlement dans le cadre des études des projets de développements économiques, de réaménagement d'infrastructures et/ou de création d'infrastructures,… qui ne permet pas toujours de disposer de la totalité des informations au moment de l'arrêt du document d'urbanisme.

Les échanges effectués tout au long de l'élaboration de la révision du PLU entre la Commune, l'Etat (DDT notamment), les autres collectivités territoriales (comme la Communauté de communes du Grésivaudan, Grenoble Alpes Métropole, le Conseil Départemental de l'Isère, le Syndicat Mixte des Bassins Hydrauliques de l'Isère (SYMBHI),…), les acteurs du territoire (Parc Naturel Régional de Chartreuse), les associations locales et l'urbaniste et l'environnementaliste en charge du PLU permettent toutefois d'anticiper au mieux ces éléments afin de les intégrer le plus en amont possible au document de planification urbaine élaboré.

# 7.1 – La méthodologie mise en œuvre

Cette méthodologie a été appliquée dans le cadre des réflexions conduites pour la définition du périmètre à inscrire afin de conserver une réserve foncière dans le secteur des Miribelles conformément au protocole de répartition du foncier économique sur le territoire du Grésivaudan.

En effet, les prospections spécifiques réalisées sur le secteur des Miribelles ont non seulement permis d'apprécier les sensibilités en présence, mais surtout d'anticiper les incidences potentielles de l'aménagement. Ainsi, un ensemble de mesures a pu être établi dans le cadre du PLU en application **de la doctrine ERC (Eviter-Réduire-Compenser), comme cela est démontré dans le chapitre spécifique.**

Il est également nécessaire de préciser que l'ensemble des contacts et des documents consultés ont été pris en compte à une date donnée ; la présente évaluation environnementale ne peut tenir compte de façon exhaustive des évolutions qui auraient vu le jour ultérieurement.

A part ce point de contrainte, la méthodologie mise en œuvre dans le cadre de la présente évaluation environnementale ne présente pas de difficultés particulières ou spécifiques.

L'évaluation environnementale du PLU a été conduite selon les méthodes classiques préconisées dans les textes législatifs et réglementaires, et, par application des différentes méthodologies développées dans les guides techniques mis à la disposition des bureaux d'études.

# PARTIE 8

## Indicateurs de suivi

# 8.1 – Dispositifs de suivi de la mise en œuvre du PLU et les indicateurs retenus pour le volet environnement

## 8.1.1 Mesures destinées à évaluer les incidences sur l'environnement des orientations du PLU à terme

Le plan local d'urbanisme constituant un document de planification urbaine, il s'inscrit par essence dans l'espace et dans la durée.

Aussi, les textes relatifs aux évaluations environnementales demandent à ce que les effets des orientations du PLU soient également analysés durant la vie du document d'urbanisme jusqu'à son échéance afin d'en apprécier les incidences réelles.

En ce qui concerne le territoire de Saint-Nazaire-les-Eymes, l'évaluation environnementale a montré que les orientations du PLU ne sont pas de nature à remettre en cause la conservation des habitats et des espèces d'importance communautaire implantés sur la commune au sein des étendues agro-naturelles du territoire abritant des habitats naturels à enjeux (zones humides, prairies sèches, boisements,…). En effet, on rappellera que le maintien de la réserve foncière sur le site des Miribelles ne permet pas une ouverture à l'urbanisation en l'état et par conséquent cet espace reste non constructible durant la durée de vie du PLU en l'absence d'une nouvelle procédure réglementaire.

Par conséquent, les principales incidences liées à la mise en œuvre du PLU révisé apparaissent particulièrement positives avec une réduction générale des superficies vouées à être urbanisées sur la période d'application de ce nouveau document d'urbanisme, pour rappel :

- pour les zones urbaines mixtes : 153,3 ha au PLU de 2011 contre 146 ha au PLU révisé,
- pour les économiques dédiées : 16,5 ha au PLU de 2011 contre 13,5 ha au PLU révisé.

Par ailleurs, le PLU assure son rôle de mise en protection des espaces naturels remarquables du massif de la Chartreuse (périmètre du Parc Naturel Régional) et des habitats naturels à enjeux couverts par la ZNIEFF de type I intitulée « Lieu-dit le Moulin » par le biais de l'affirmation de la vocation naturelle d'intérêt scientifique de ces espaces (zone Nz). Il en est de même des habitats stratégiques d'accompagnement de l'Isère (ripisylve et milieux humides associés), notamment fréquentés par des espèces d'intérêt communautaire (dont le castor d'Europe).

Pour ce qui est du développement économique à terme de la zone des Miribelles, ce dernier ne sera possible qu'à l'issue de procédures réglementaires qui exigeront la mise en œuvre de mesures compensatoires adaptées afin de palier aux incidences occasionnées en fonction du projet qui sera développé sur cet espace. Dans le cadre de ces procédures des suivis seront imposés par arrêtés préfectoraux, indépendants de ceux du PLU, et permettront de s'assurer du maintien des espèces floristiques et faunistiques à enjeux dans un état de conservation favorable sur le territoire de Saint-Nazaire-les-Eymes.

En ce qui concerne plus spécifiquement les indicateurs environnementaux de suivi du PLU sur la totalité du territoire communal de Saint-Nazaire-les-Eymes, ces derniers sont précisés dans le chapitre suivant.

## 8.1.2 Dispositifs de suivi de la mise en œuvre du PLU et indicateurs retenus pour le volet environnement

| Thématique considérée | Incidence à suivre | Indicateurs de suivi | Statut de la donnée (source) | Fréquence du suivi |
|---|---|---|---|---|
| **Eléments relatifs au milieu physique** | | | | |
| Préservation de la ressource en eau | Qualité des eaux distribuées | - Analyse de la qualité des eaux | Existante (communauté de communes) | Annuel |
| Gestion des eaux usées | Protection des milieux aquatiques | - Taux de raccordement au réseau collectif.<br>- Taux de conformité des systèmes d'assainissement autonome. | Existante (communauté de communes) | 2 ans |
| Risques naturels | Maîtrise de la vulnérabilité | - Part des permis de construire déposés dans les zones couvertes par un aléa faible. | Commune | Annuel |
| **Eléments relatifs au milieu naturel** | | | | |
| Patrimoine naturel et biodiversité | Préservation de la biodiversité | - Atlas de la biodiversité (nombre d'espèces à enjeu de conservation recensées sur le territoire). | A mettre en œuvre (Commune) | 5 ans |
| | Préservation des zones humides | - Superficie des zones humides inventoriées. | SIG (commune et CEN 38) | 5 ans |
| Patrimoine forestier | Evolution des surfaces boisées | - Nombre de déclaration préalable de coupe au sein des EBC,<br>- Evolution des superficies boisées de la commune. | SIG Commune | Annuel<br>Bilan à l'issue du PLU |
| **Eléments relatifs au milieu humain** | | | | |
| Développement urbain et utilisation des sols | Consommation des espaces agro-naturels à l'intérieur des enveloppes bâties | - Mobilisation foncière dans le tissu urbanisé : consommation des espaces au sein des enveloppes urbaines par l'urbanisation des dents creuses. | SIG (Commune) | 3 ans |
| *Activité* agricole | Déprise agricole | - Evolution de la SAU par rapport à la surface à vocation agricole de la commune. | RGA (commune / Etat) | Durée du PLU |
| Gestion des énergies et lutte contre le réchauffement climatique | Prise en compte des critères de développement durable par les particuliers | - Nombre de permis déposés incluant des dispositions de réduction des émissions de gaz à effet de serre, d'économie d'énergie et d'utilisation d'énergie renouvelable<br>- Surveillance du respect des préconisations énoncées dans le cahier des charges pour les OAP. | A mettre en œuvre (Commune / Communauté de communes Le Grésivaudan, OREGES) | Annuel |
| **Eléments relatifs au paysage** | | | | |
| Coupures vertes | Préservation des coupures vertes | - Absence de projet remettant en cause la transparence de ces espaces. | Surveillance des permis et des déclarations (commune et communauté de communes ) | Permanent |

SAU : Surface Agricole Utile / RGA : Recensement Général Agricole.
OREGES : Observatoire de l'énergie et des gaz à effets de serre.