

Mairie de Saint Nazaire les Eymes REÇU LE	
22 NOV. 2019	
COPIE	Fait le
VH + H. Girard, com - g.	22/11/2019

A l'attention de Monsieur le commissaire enquêteur
Hervé Girard
Mairie de Saint-Nazaire-Les-Eymes
38330 Saint-Nazaire-Les-Eymes

Grenoble, le 20 novembre 2019

Objet : Courrier de remarques à annexer à l'enquête publique de la révision du PLU de Saint-Nazaire-Les-Eymes

Monsieur,

Par la présente, nous tenons à faire part de nos remarques concernant le secteur dit du « Calendrier » à Saint-Nazaire-Les-Eymes. Le développement futur de ce secteur est encadré par différents outils réglementaires et notamment l'évolution du zonage.

Le présent courrier sera articulé de la manière suivante :

- 1/ Présentation du contexte
- 2/ Exposé de la requête
- 3/ Reprise des éléments du PLU
- 4/ Conclusion

1/ Présentation du contexte

La société Bouygues immobilier est propriétaire depuis 19ans de terrains sur le secteur dit du « Calendrier » à Saint-Nazaire-Les-Eymes : parcelles AC80 /AC83 /AC84/ AC85/ AC87/ AC88/ AC89/ AC90/ AC91/ AC92/ AC93/ AC94/ AC95/ AC96/ AC97/ AC98/ AC102/ AC103/ AC147. Ces terrains représentent une surface globale d'environ 37 000m².

Le zonage dans le PLU actuel correspond à la zone AU « zone d'urbanisation future - moyen/long terme ». Le projet de révision du PLU fait évoluer le zonage de ce périmètre en le faisant passer en zone A « zone agricole ».

Par la présente, nous souhaitons apporter nos remarques et propositions pour modifier le zonage qui sera arrêté dans le version définitive de révision de PLU. En effet notre réflexion réalisé avec le cabinet d'architecture et d'urbanisme ISIS nous permet de vous proposer des projets immobiliers cohérents avec le PADD de futur PLU et répondants aux attentes d'aménagement du territoire de la commune de Saint-Nazaire-Les-Eymes.

En outre, nous souhaitons travailler conjointement avec le service urbanisme et aménagement pour proposer plusieurs scénarii de projets immobiliers qualitatifs sur ce secteur qui pourraient être encadrés par un dispositif d'OAP (orientation d'aménagement et de programmation) dans le cadre de cette révision de PLU. Notre travail nous a conduit à imaginer des projets immobiliers proposant une offre de logements diversifiés et complémentaires de maisons individuelles, d'intermédiaires en R+1 et de petits collectifs R+2 (cf. document graphique de présentation en pièce jointe)

2/ Exposé de la requête

La société Bouygues immobilier souhaite que :

- **les dispositions règlementaires et le zonage favorisent la mobilisation opérationnelle et la constructibilité des terrains listés au paragraphe 1**

3/ Reprise des éléments du PLU

Le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable), exposant les objectifs de développement du territoire,

« MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN »

Comme stipulé dans le PADD page 10 « L'objectif chiffré est donc de diviser par deux la consommation de l'espace afin de lutter contre l'étalement urbain ; cet objectif pourra être atteint notamment par la mise en place d'outils visant à favoriser une diversification des formes urbaines, principalement dans les secteurs dans lesquels pourront être développées des opérations d'aménagement d'ensemble ».

Il nous semble que les outils règlementaires du périmètre en question à savoir le passage d'une zone AU en zone A vont directement à l'encontre de ces objectifs en renforçant les difficultés de mobilisation du foncier et rendant impossible l'évolution du secteur.

« STRUCTURER LE DEVELOPPEMENT AUTOUR DE DEUX POLARITES »

Comme stipulé dans le PADD page 11, la commune souhaite « Organiser le développement autour de deux polarités : le hameau du Village (regroupement des équipements communaux) et la RD1090 (axe principal des transports en commun et présence de commerces) ; les secteurs proches de la Route Départementale constitueront l'Espace Préférentiel du Développement communal, en conséquence au moins la moitié de l'offre en logements neufs sera localisée dans ce périmètre ».

Nos terrains en question étant situés à proximité directe de la RD1090, il nous semble que les outils règlementaires du périmètre en question à savoir le passage d'une zone AU en zone A vont directement à l'encontre de ces objectifs de développement urbain.

« UN OBJECTIF DE CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE MAITRISEE »

Comme stipulé dans le PADD page 9, la commune souhaite accès sa densification urbaine « principalement dans l'enveloppe urbaine actuelle, en densifiant le long et à proximité de la RD1090 »

Nos terrains se situant à proximité directe de la RD1090, d'une zone artisanale et d'une zone pavillonnaire dense, il nous semble que les outils règlementaires du périmètre en question devraient faciliter la constructibilité desdits terrains.

4/ Conclusion

Il nous semble que le contexte foncier du secteur du « Chalandrier » doit être pris en compte dans le choix des outils règlementaires afin de répondre aux différents objectifs du PADD et à la justifications des choix. L'aménagement territorial doit donc favoriser le renouvellement urbain, l'économie d'espace et la production de logements accessions et sociaux afin de répondre aux besoins de la croissance démographique de la commune .

En conclusion, nous souhaitons que les éléments suivants soient modifiés dans le cadre de la révision du PLU:

- le périmètre foncier suivant parcelles AC80 /AC83 /AC84/ AC85/ AC87/ AC88/ AC89/ AC90/ AC91/ AC92/ AC93/ AC94/ AC95/ AC96/ AC97/ AC98/ AC102/ AC103/ AC147 soit en zone Um « zone urbaine mixte à dominante habitat »

Nous vous prions d'agréer Monsieur, nos plus sincères salutations.

Cordialement

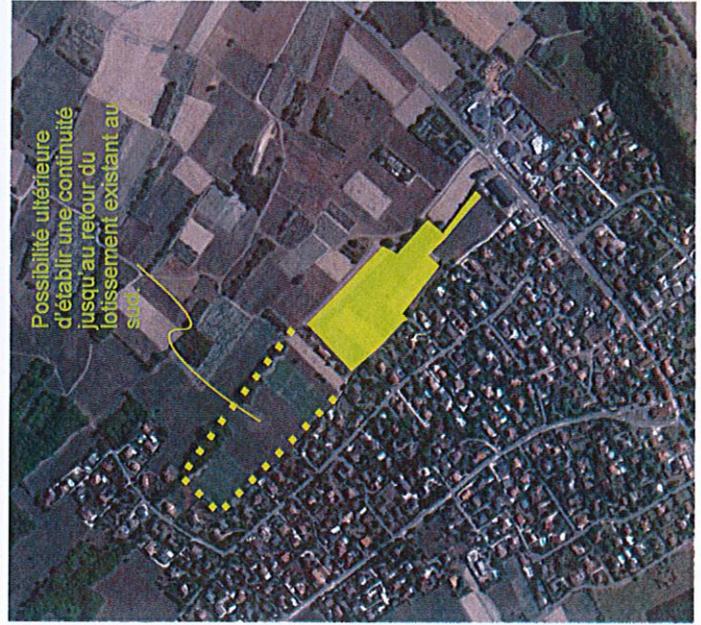
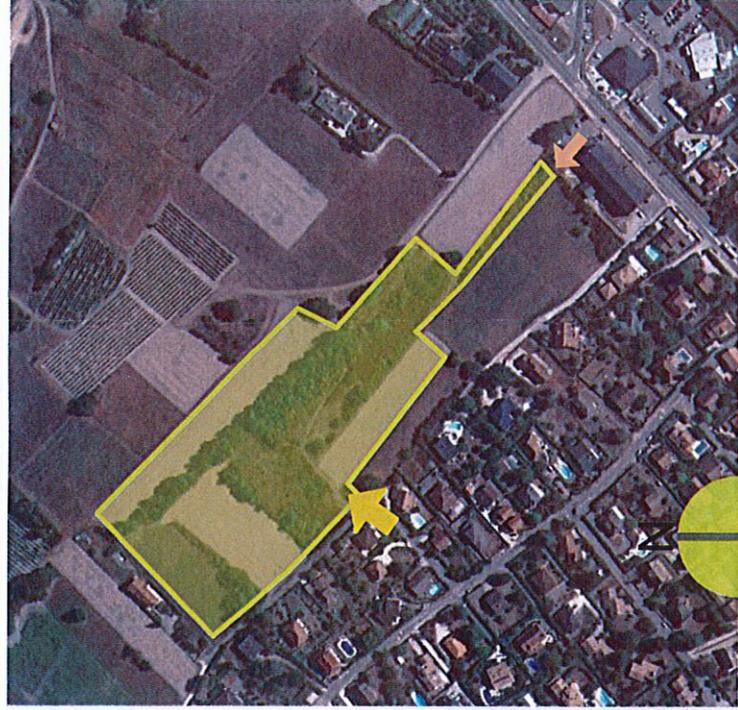
Taoufik MAACH
Responsable Développement
Bouygues Immobilier



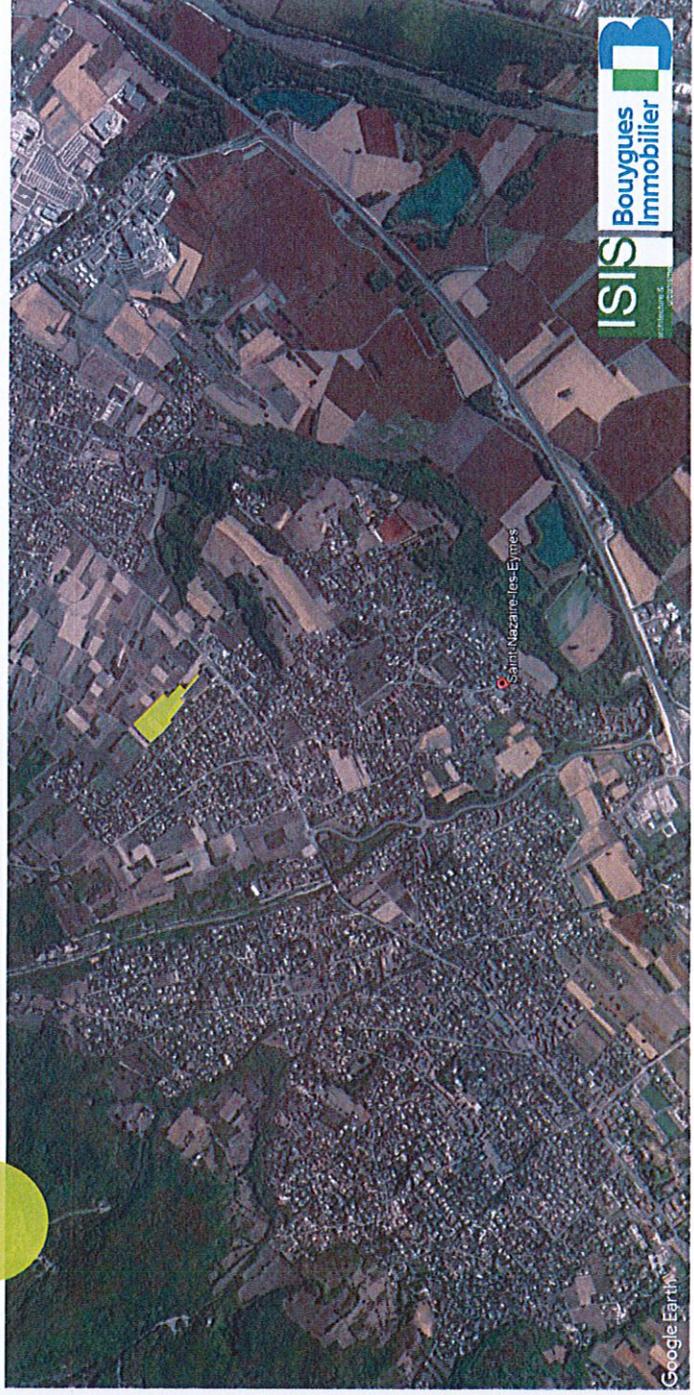
SCENARIO 1

PRESENTATION ET SITUATION DU TERRAIN SUR LA COMMUNE.

- . Une urbanisation de type pavillonnaire à l'ouest.
- . Bâtiment d'activités au sud.
- . Terrains agricoles à l'est et au nord.
- . Trames bocagères et végétation sur le site.
- . Accès côté ouest et/ou accès sud via parcelle 448 (sur départementale).



Possibilité ultérieure d'établir une continuité jusqu'au retour du lotissement existant au sud.



SCENARIO 1 - LES PRINCIPES



. Des lots libres (d'environ 600 à 800 m2) sont positionnés en franges ouest et nord du terrain pour s'établir en transition avec le bâti pavillonnaire voisin. Un cahier des charges avec prescriptions pourra permettre de garantir une cohérence avec le reste du projet, et d'assurer un positionnement du bâti permettant la création d'une frange verte en fond de jardin (linéaire d'implantation et obligation de plantation d'arbres).

. Le reste du projet prévoit des typologies de bâti intermédiaires et maisons groupées organisées et distribuées par des cheminements piétons reliant des placettes de convivialité. Les stationnements sont "glissés" dans un mail d'arbres central en proximité des logements.

. Offre de logements complémentaire à celle des environnants avec notamment des T3/T4 (quelques T2 possibles) pouvant accueillir des jeunes couples, des célibataires ou personnes âgées...

TYPOLOGIES DE BÂTI / LOGEMENTS :

-  Lots libres 600/800 m2 environ.
-  Intermédiaires en R+1
Typologie moyenne des logements : T3/T4 (quelques T2 possibles).
-  Individuels groupés en R+1
Typologie moyenne des logements : T4/T5

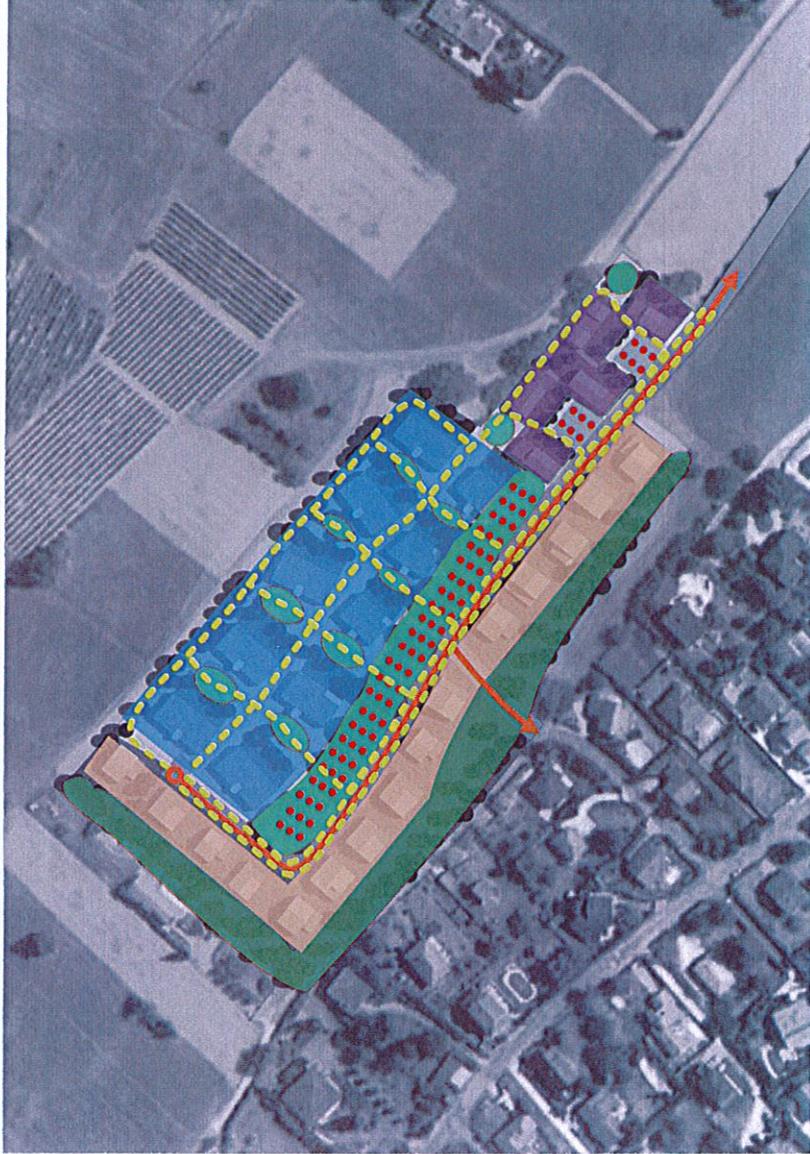
ESPACES EXTÉRIEURS :

-  Espaces verts / convivialité
-  Parkings paysagers
-  Frange verte (en fonds de jardins privatifs).

ACCES CIRCULATION ET DESERTE :

 Cheminements piétons/cycles

 Voirie autos



SCENARIO 1 - PLAN MASSE



SCENARIO 2

SCENARIO 2 - VOLUMETRIES



SCENARIO 2 - VOLUMETRIES



SCENARIO 2 - INSERTION DANS LE SITE



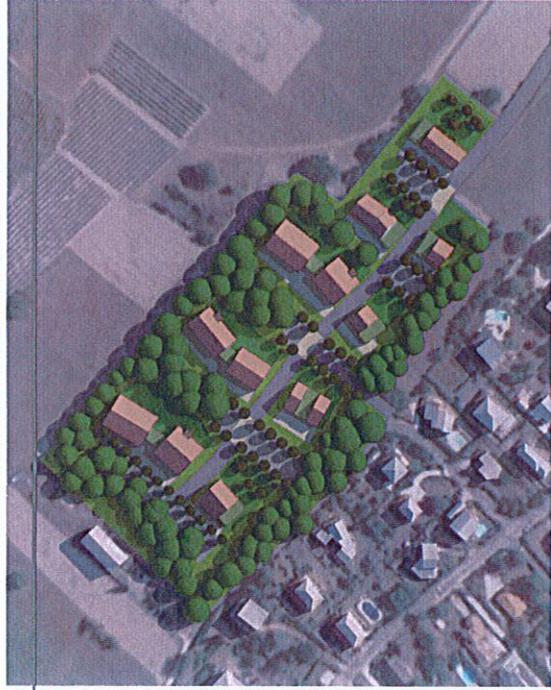
SCENARIO 2 - VOLUMETRIES



SCENARIO 2 - INSERTION DANS LE SITE



SCENARIO 2 - LES PRINCIPES



- Un écran végétal reprend l'esprit des haies bocagères présentes sur le site et permet de gérer la transition avec l'urbanisation existante, tout en assurant une bonne qualité résidentielle aux futurs habitants.
- Scénario privilégiant des typologies de bâti collectives et intermédiaires / groupées permettant de libérer beaucoup d'espaces extérieurs traités en "coulées vertes", intégrant en partie des espaces de stationnements végétalisés.
- Offre de logements complémentaire à celle des environnants avec notamment des T2/T3 pouvant accueillir des jeunes couples, des célibataires ou personnes âgées...

TYPOLOGIES DE BÂTI / LOGEMENTS :

-  Collectifs en R+2
Typologie moyenne des logements : T2/T3
-  Intermédiaires en R+1
Typologie moyenne des logements : T3/T4
-  Individuels groupés en R+1
Typologie moyenne des logements : T4/T5

ESPACES EXTERIEURS :

-  Espaces verts / convivialité
-  Parkings paysagers

ACCES CIRCULATION ET DESSERTE :

-  Cheminements piétons/cycles
-  Voirie autos



SCENARIO 2 - PLAN MASSE



SCENARIO 2 - VOLUMETRIES

