

PRÉFET DE L'ISÈRE

Direction Départementale des Territoires
Service agriculture et développement rural
Secrétariat de la CDPENAF
Affaire suivie par : Céline Falconnat
Tél.: 04 56 59 45 09
Courriel : celine.falconnat@i-carre.net

Grenoble, le 30 AOUT 2019

Le préfet de l'Isère

à

Madame le Maire de Saint Nazaire Les Eymes

Objet : Examen du projet de PLU de Saint Nazaire Les Eymes
P.J. : 1



Conformément aux articles L.151-11, L.151-12 et L.151-13 du code de l'urbanisme, vous avez saisi la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF), pour recueillir son avis sur le projet de PLU de votre commune, réceptionné le 03 juillet 2019 dans mes services.

À ce titre, la CDPENAF de l'Isère a examiné votre projet le 28 août 2019.

Vous trouverez, ci-joint, l'avis émis par la commission sur votre projet.

Je vous informe que cet avis devra être annexé au dossier d'enquête publique.

Le préfet,
par délégation

Le Directeur départemental
des territoires

François-Xavier CEREZA



PRÉFET DE L'ISÈRE

Mairie de Saint Nazaire les Eymes REÇU LE	
U 5 SEP. 2019	
COPIE	Fait le

Direction départementale des territoires
Secrétariat de la CDPENAF

Commission départementale de la préservation des espaces naturels,
agricoles et forestiers de l'Isère (CDPENAF)

Séance du 28 août 2019

Avis sur le projet de plan local d'urbanisme (PLU) de Saint Nazaire Les Eymes

Vu la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) n° 2014-366 du 24 mars 2014 modifiant le code de l'urbanisme ;

Vu la loi pour l'avenir de l'agriculture, de l'alimentation et de la forêt (AAAF) n°2014-1170 du 13 octobre 2014 modifiant le code rural et de la pêche maritime ;

Vu la loi n°2015-990 du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques (CAECE) modifiant le code de l'urbanisme ;

Vu les articles L.112-1-1 et D.112-1-11 du code rural et de la pêche maritime ;

Vu les articles L.151.12 et L. 151-13 du code de l'urbanisme ;

Vu le décret n°2015-644 du 9 juin 2015 relatif aux commissions départementales et interdépartementales de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers en métropole ;

Vu l'arrêté préfectoral n°38-2019-05-27-029 du 27 mai 2019 portant composition de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers de l'Isère ;

Vu la commune de Saint-Nazaire les Eymes incluse dans le schéma de cohérence territoriale (SCoT) de la Région Urbaine de Grenoble (GReG) ;

Vu le projet de PLU de la commune de Saint-Nazaire les Eymes arrêté le 27/06/2019 par délibération du conseil municipal de Saint-Nazaire les Eymes ;

Vu le rapport d'instruction de la direction départementale des territoires (DDT) de l'Isère présenté aux membres de la commission.

Résumé des débats

Analyse du PLU

1°) Cadre de la saisine

La CDPENAF est saisie par la commune de Saint Nazaire les Eymes au titre :

- des possibilités d'extension pour les bâtiments d'habitations existants dans les zones naturelles, agricoles et forestières (L. 151.12 du Code de l'Urbanisme (CU)),
- des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL - L.151.13).

Mairie de Saint Nazaire les Eymes
REÇU LE

2°) Possibilités d'extension pour les bâtiments d'habitations existants dans les zones naturelles, agricoles et forestières

En zone N, le projet de PLU prévoit uniquement des règles pour les extensions et annexes. Cela concerne uniquement 8 habitations.

Le règlement de la zone A et N reprend exactement les orientations prévues par la doctrine départementale.

3°) Secteur de taille et de capacité limitées (STECAL) en zones A et N

Le PLU prévoit un STECAL « Ar » pour permettre l'implantation d'un restaurant éco-diététique, en aménageant un hangar une jardinerie. Cette dernière est spécialisée en 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'une activité de restauration doit permettre de générer des emplois et une activité économique sur la commune.

Le STECAL se situe au niveau de la Palmeraie des Alpes, en bordure de la RD1090.

Le secteur Ar

Le secteur Ar est destiné à accueillir un restaurant en lien avec les activités déjà présentes et à venir situées à proximité (zones d'activités présentes et futures – zones Ui et AUi-c/p).

Le règlement a fixé comme condition dans la zone Ar, que seules les constructions correspondant à la sous-destination « Restauration » sont autorisées, avec une possibilité d'extension de 180 m² d'emprise au sol supplémentaire, une seule fois à compter de l'approbation du PLU.

Pour le stationnement, le PLU prévoit dans la zone Ar, que les constructions correspondant à la sous-destination « restauration » devront prévoir :

- 27 places de stationnement pour la clientèle ;
- 5 places de stationnement pour le personnel ;
- 4 emplacements pour les cycles.

Au même titre que l'ensemble de la zone A :

- la hauteur des constructions est mesurée à l'aplomb de tout point de la construction par rapport au terrain naturel (TN). La hauteur ne doit pas excéder 9 m pour les autres constructions que celles nécessaires à l'exploitation agricole ;

- les constructions doivent respecter un recul de 5 m minimum par rapport à l'alignement ou par rapport à la limite des voies privées ;

- toute construction doit être implantée à une distance minimale de 4 m des limites séparatives ;

- les constructions doivent être implantées à une distance maximale de 15 m les unes par rapport aux autres, afin de préserver le caractère groupé du tissu existant.

Commentaires

Le STECAL Ar, quant à lui, concerne l'évolution d'une jardinerie spécialisée à thème vers un restaurant thématique correctement placé en lien avec les activités existantes sur la zone. Son classement en STECAL permet de s'assurer de la non extension de cette zone au détriment des espaces agricoles.

Avis de la CDPENAF

La commission émet :


- un avis favorable aux dispositions réglementaires encadrant les possibilités de constructions des extensions et des annexes des bâtiments d'habitation existants en zones A et N.
- un avis favorable à la création du STECAL.

Grenoble le **30 AOUT 2019**

Pour le préfet,
par délégation

Le Directeur départemental
des territoires

François-Xavier CEREZA

Mairie de Saint Nazaire les Eymes <i>REÇU LE</i>	
05 SEP. 2019 	
COPIE	Fait le