



# 1 – LES ORIENTATIONS ET OBJECTIFS DU SCoT ET DU PLH EN MATIERE D'HABITAT

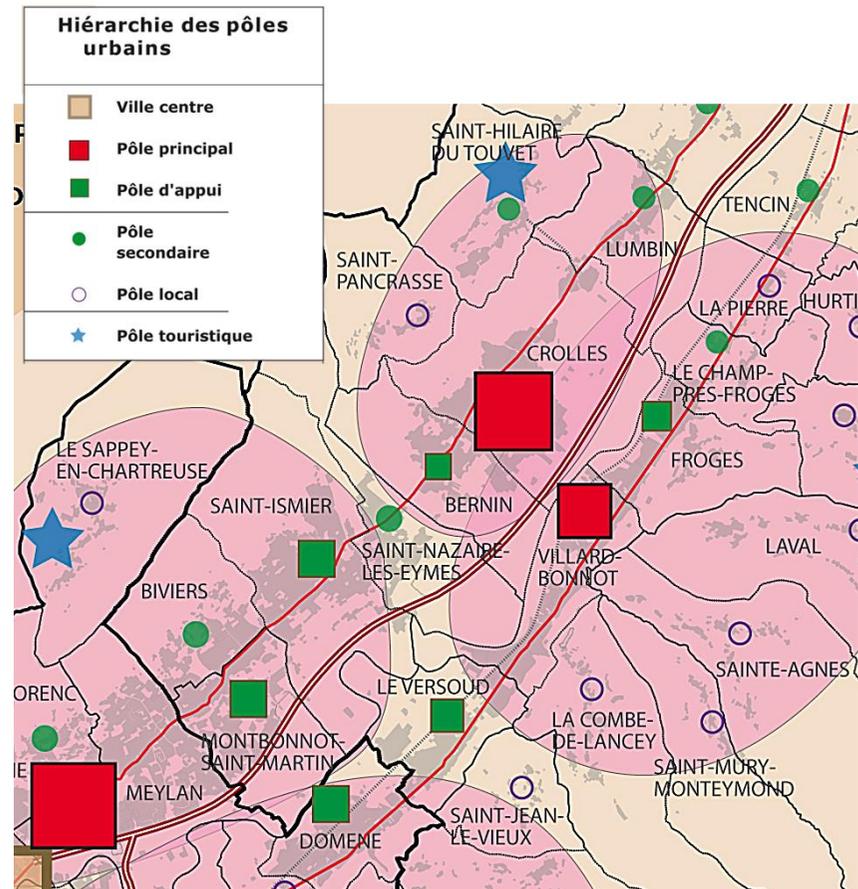
- Pour assurer un développement urbain maîtrisé et équilibré, le SCoT (Schéma de Cohérence Territoriale) de la Région Urbaine Grenobloise définit une « armature urbaine hiérarchisée ». **Chaque commune est associée à une catégorie de pôle qui renvoie à des objectifs de programmation de logements.**

- Ville-centre (Grenoble / Voiron / Saint-Marcellin);
- Pôle principal (Crolles, Pontcharra, Villard-Bonnot);
- Pôle d'appui (Montbonnot-St Martin, St Ismier, ... );
- Pôle secondaire (**St Nazaire-les-Eymes**, Biviers, ...);
- Pôle local (La Pierre, St-Bernard-du-Touvet, ... ).

- Ces objectifs de construction de logements sont définis au prorata du nombre d'habitants et différenciés selon les secteurs du SCoT et la nature de leurs pôles

- Pour la commune de Saint-Nazaire-les-Eymes, ces objectifs sont :

- un maximum de 6 logements / an / 1000 habitants  
*Pop INSEE 2012 : 2942 habitants*
- soit une moyenne de 18 logements / an



- Pour la période 2013-2018 inclus, le Programme Local de l'Habitat (PLH) du Grésivaudan a fixé pour la commune de Saint-Nazaire-les-Eymes un objectif de 84 logements (pour 6 ans) dont 18 logements sociaux
  - soit 14 logements/an en moyenne

- **Estimation à ce jour sur une durée de 12 ans à partir de 2016 (2016-2027 inclus) :**
  - Pour 2016-2018 (3 ans) : 14 logements x 3 = 42 logements
  - Pour 2019-2027 (9 ans) : 18 logements x 9 = 162 logements
  - Pour 2016 -2027 : de l'ordre de 204 logements**
  
- **Objectif de localisation du développement :** la commune doit délimiter l'espace préférentiel de développement dans lequel la moitié des nouveaux logements doit être envisagée.
  - **La commune de Saint-Nazaire-les-Eymes doit délimiter cet espace dans son PLU car le SCoT ne l'a pas fait**
  
- **Objectif de diversification des formes urbaines :** le SCoT détermine à l'échelle intercommunale des **objectifs de ventilation de la nouvelle offre de logement par forme d'habitat** > améliorer de 20% la tendance observée sur les 10 dernières années ; conséquence pour Saint-Nazaire-les-Eymes :
  - **35 % maxi en habitat individuel « isolé »**
  - **65 % en habitat individuel groupé et habitat collectif**
  
- **Objectif de réduction de la consommation de foncier par type d'habitat :**  
Emprise foncière maximum par forme bâtie :
  - **700 m<sup>2</sup> / logement pour l'habitat individuel isolé**
  - **350 m<sup>2</sup> / logement pour l'habitat groupé, intermédiaire et collectif**

- **Ne doit être classée en zones U (constructible) et AU (constructible sous conditions) qu'une quantité d'espace non bâti correspondant à ces besoins en logements à l'horizon du PLU, augmentée de 50% pour intégrer le phénomène de rétention foncière et répondre aux besoins des autres activités urbaines.**  
Au delà de ce gisement foncier nécessaire pour assurer le développement attendu pour les 12 prochaines années, **les autres espaces non bâtis doivent être classés en zones agricoles ou naturelles.**

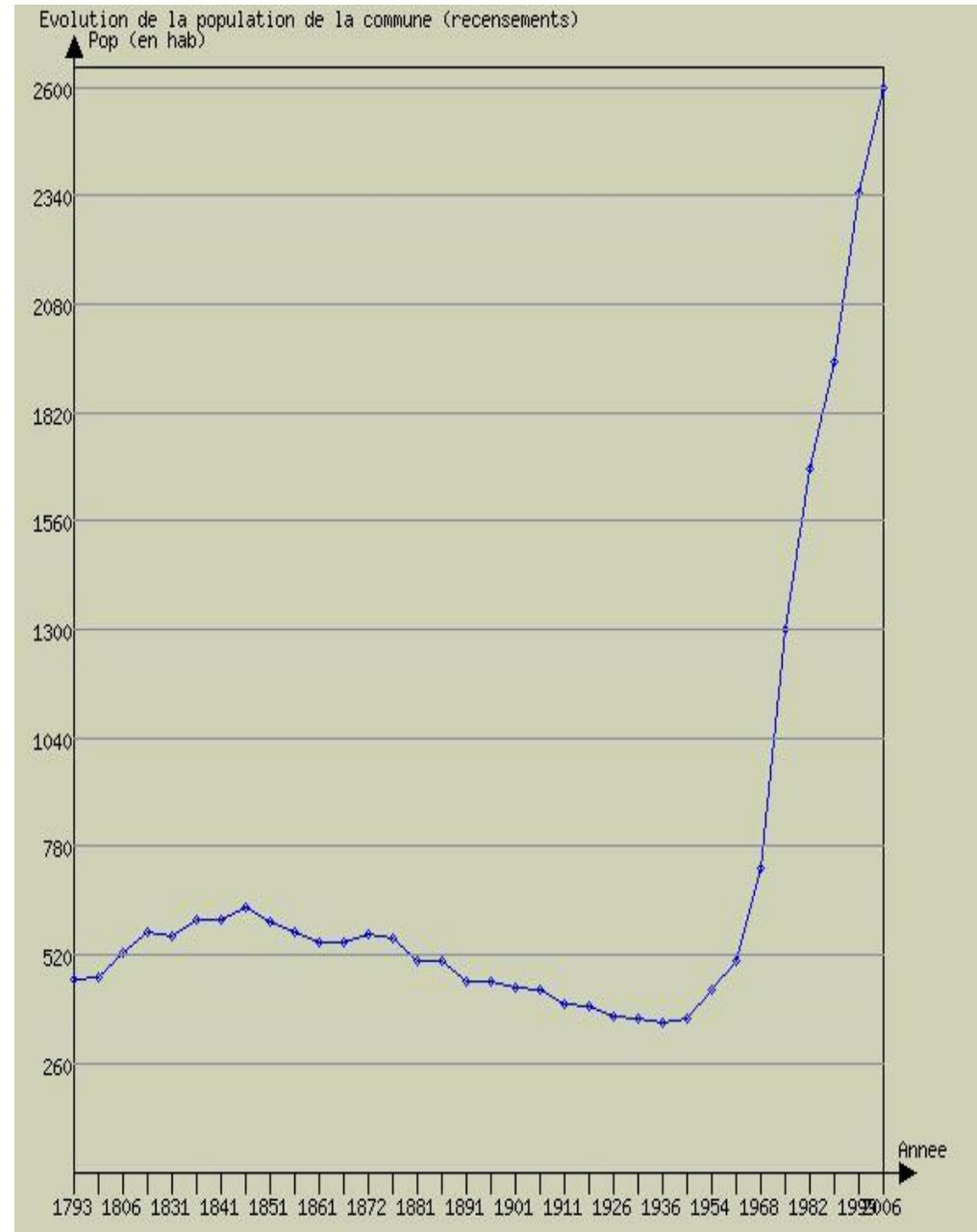
## 2 – LES ORIENTATIONS ET OBJECTIFS DU SCoT EN MATIERE D'ACTIVITES ECONOMIQUES

- Le SCoT prévoit une enveloppe globale maximale de 150 hectares (espaces libres hors friches) à l'échelle du Grésivaudan pour accueillir les activités économiques.
- Le SCoT prévoit que la répartition des surfaces dédiées à l'activité économique soit arbitrée par la Communauté de Communes. Ce dossier est en cours et la prise de compétence « Economie » par la Communauté de Communes devrait avoir lieu le 1<sup>er</sup> janvier 2017.



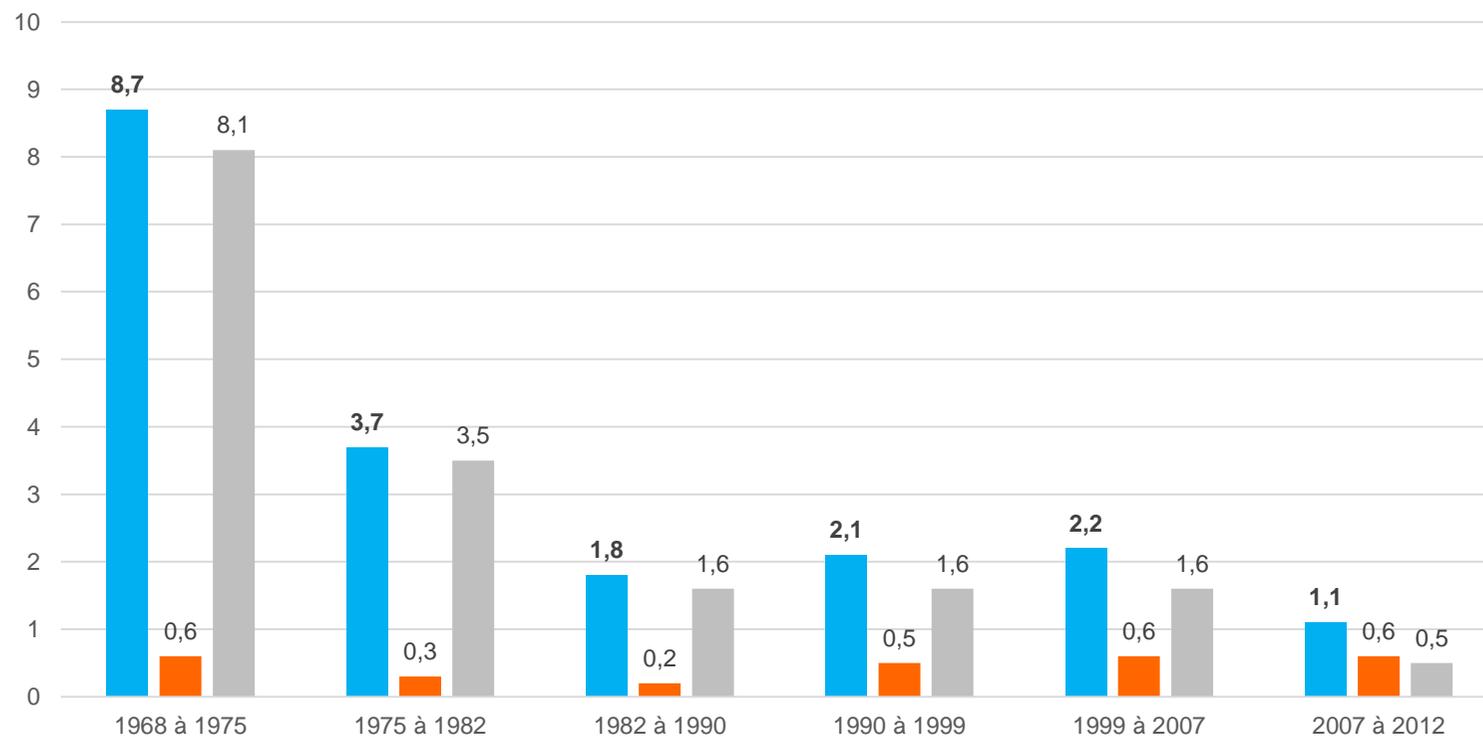
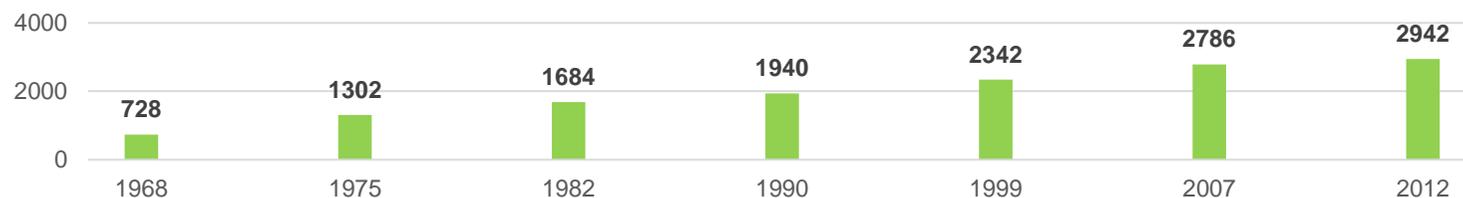
### 3 – L'EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE

- Au cours de la première moitié du XXème siècle, la population de Saint-Nazaire-les-Eymes décroît régulièrement (exode rural non compensé)
- La courbe s'inverse à partir des années 1950 (développement de la ville-centre sur sa périphérie, double souhait des ménages de posséder un plus grand logement lorsque la famille s'agrandit et de devenir propriétaire d'une maison individuelle + généralisation de l'usage de l'automobile)



### 3 – L'EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE

- La croissance démographique a longtemps été due pour l'essentiel à un solde positif entrées / sorties (nouveaux arrivants dans la commune). Depuis 2007, solde naturel et solde apparent s'équilibrent.



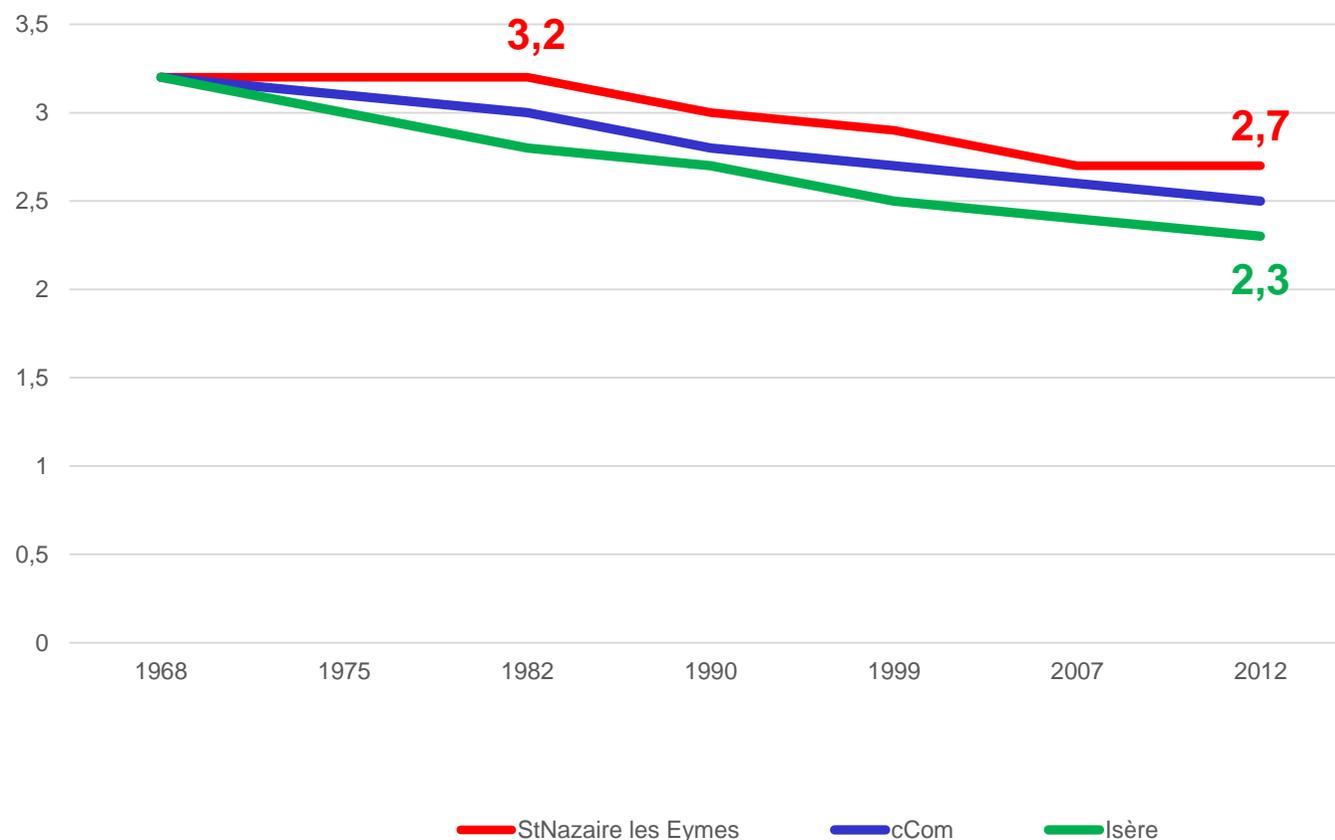
■ Variation annuelle moyenne de la population en % ■ due au solde naturel en %  
 ■ due au solde apparent des entrées sorties en %

Données INSEE

### 3 – L'EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE

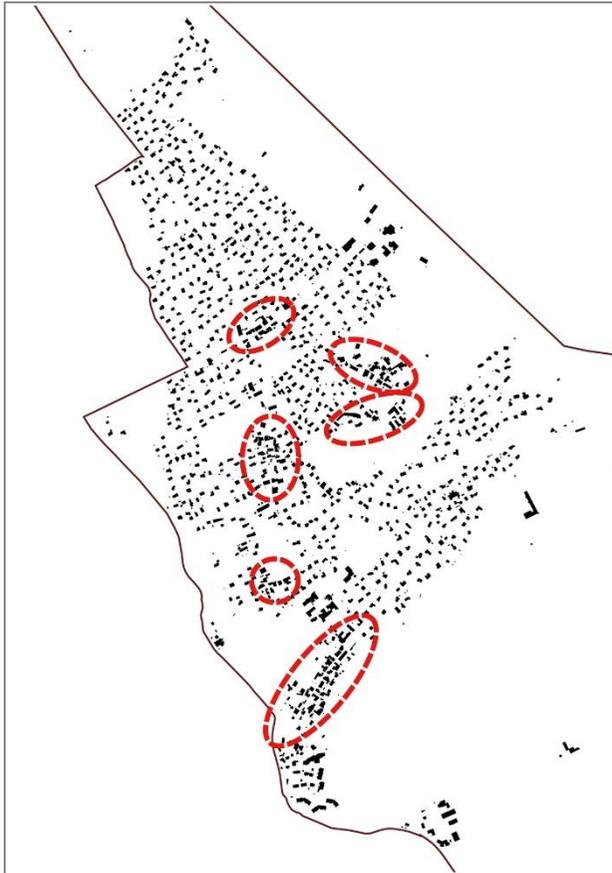
- Le nombre moyen d'occupants par résidence principale décroît régulièrement. La diminution de la taille moyenne des ménages, observée dans toutes les régions de France métropolitaine, s'explique par le vieillissement de la population et par l'évolution des modes de vie. Les personnes âgées vivent plus longtemps et plus souvent seules à leur domicile. Par ailleurs, même si la vie en couple demeure le mode de vie le plus fréquent, les séparations plus nombreuses contribuent aussi à l'augmentation du nombre de ménages de petite taille.

Nombre moyen d'occupants par Résidence Principale



Données INSEE

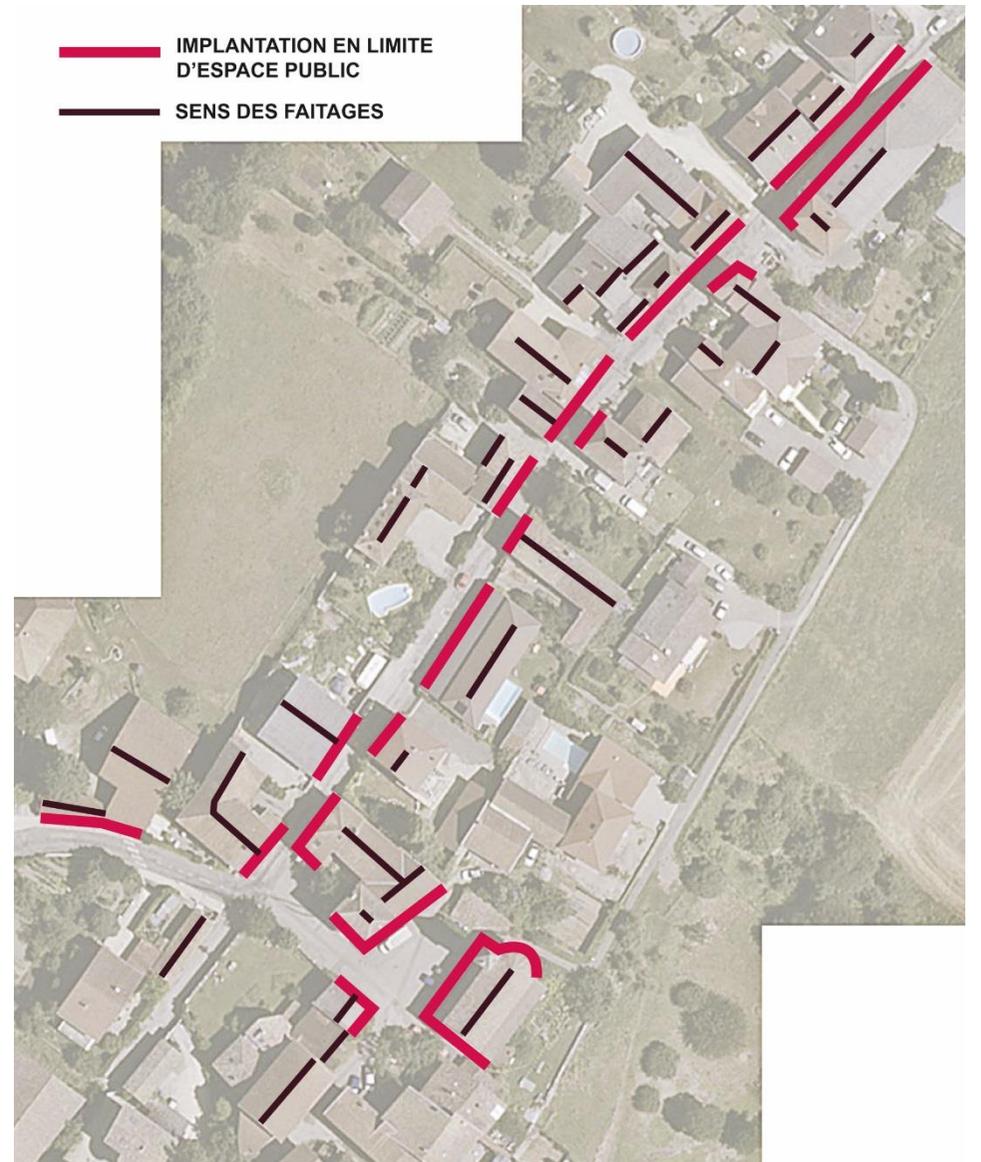
### Le tissu villageois



## 4 – LES FORMES URBAINES

Les secteurs anciens se définissent 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.

Les hameaux originels sont remarquablement conservés, ils constituent des marqueurs importants de l'identité Saint-Nazairoise.



### Le développement pavillonnaire

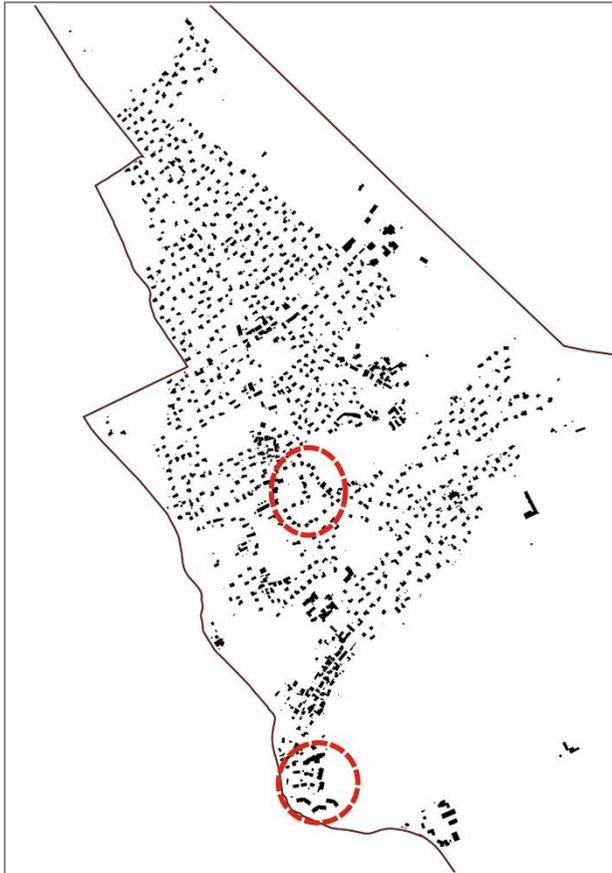


## 4 – LES FORMES URBAINES

Le tissu pavillonnaire s'est progressivement développé depuis les années 1950; il s'appuie sur les voiries existantes (très peu de voies structurantes nouvelles, hors voies privées en impasse); les constructions sont implantées généralement en cœur de parcelles, et n'ont pas de contact avec l'espace public. Il s'agit quasi-exclusivement d'habitat individuel isolé.



### Les opérations d'ensemble



## 4 – LES FORMES URBAINES

Deux importantes opérations d'ensemble se sont réalisées sur la commune : les Balcons de Chartreuse, le Clos du Moulin et le domaine de Médicis. Elles proposent une grande diversité typologique (logements collectifs, individuel groupé, individuel isolé).



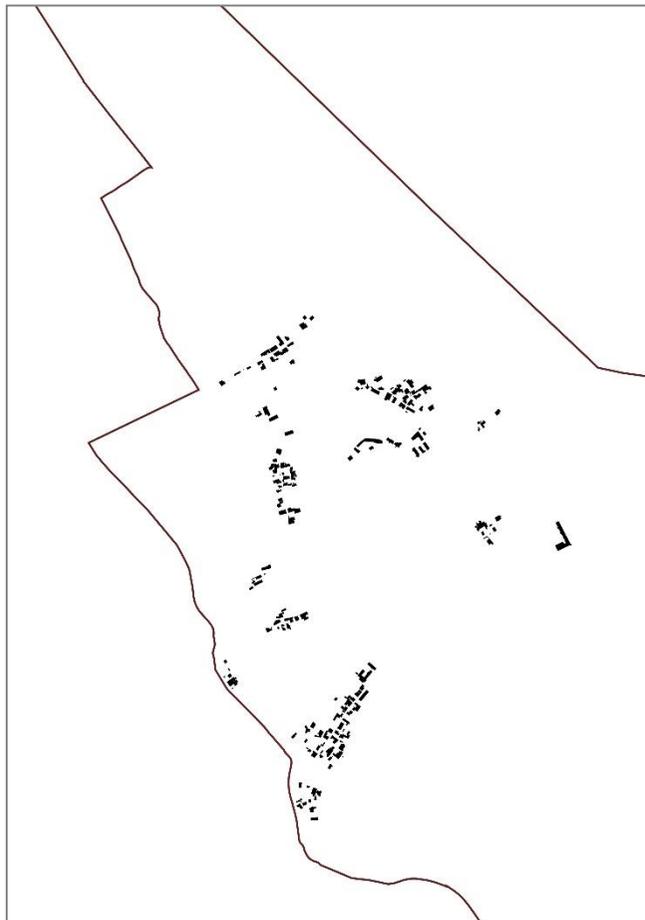
LES BALCONS DE CHARTREUSE



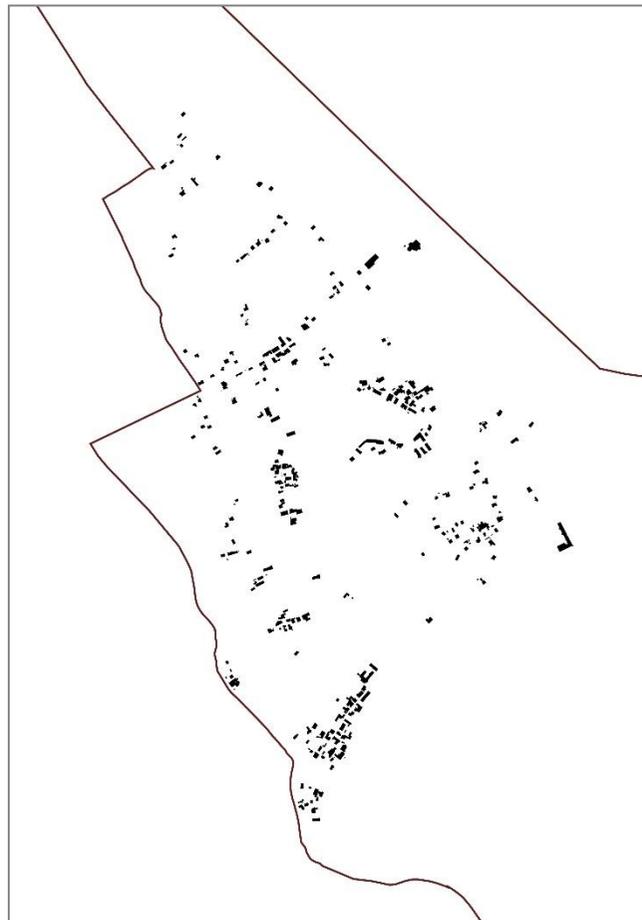
LE CLOS DU MOULIN

## 5 – LA CONSOMMATION FONCIERE

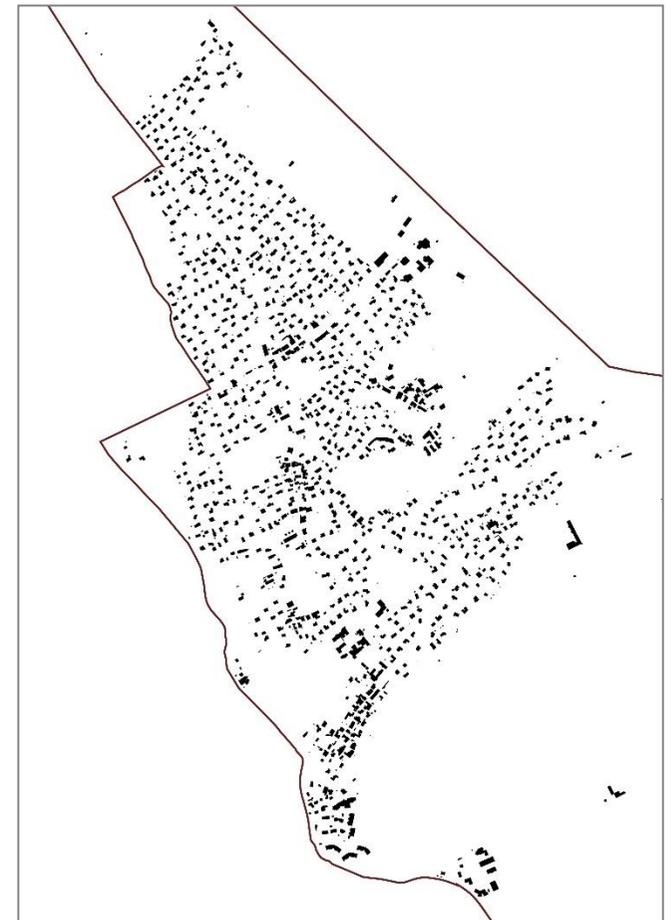
1948

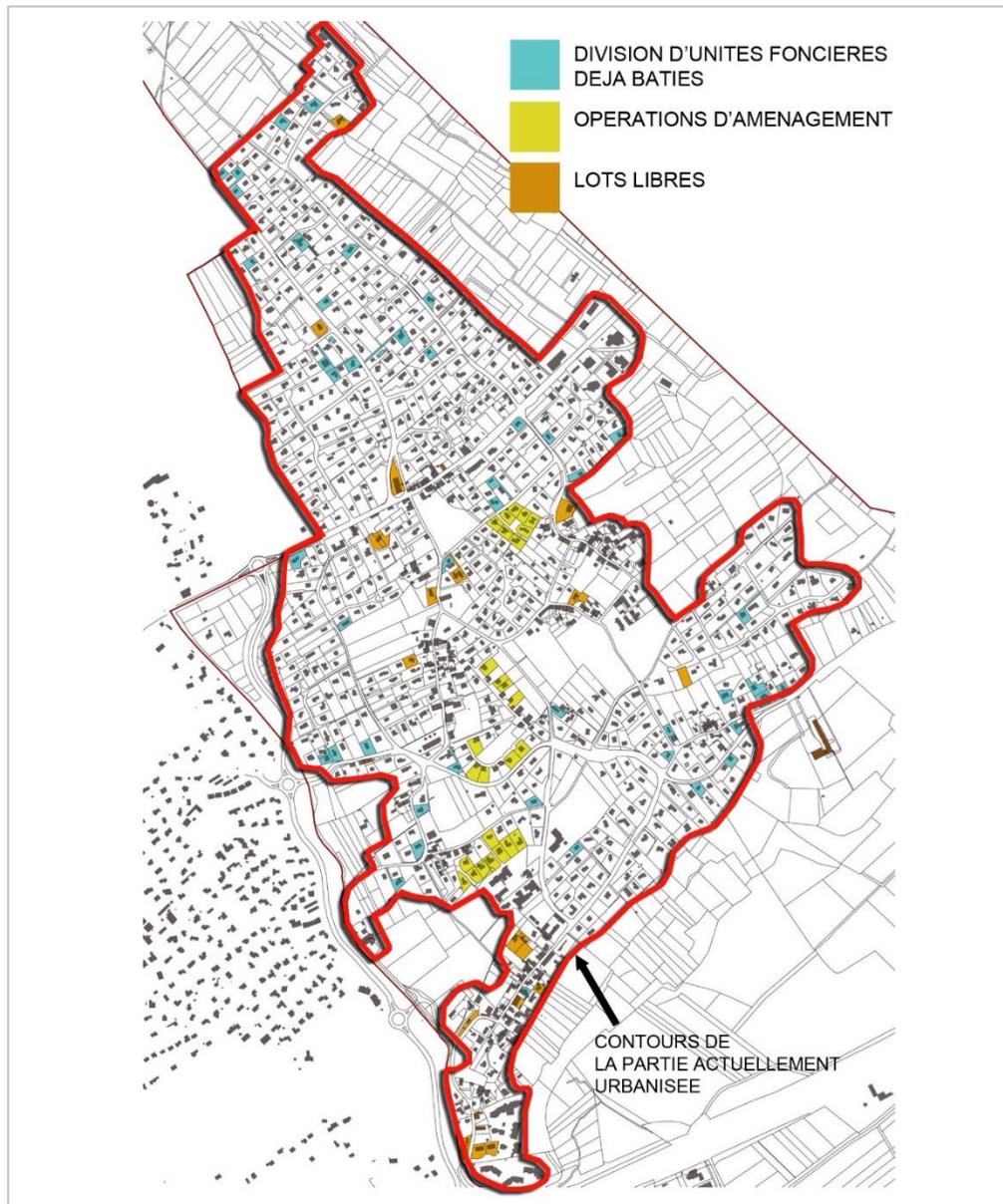


1965

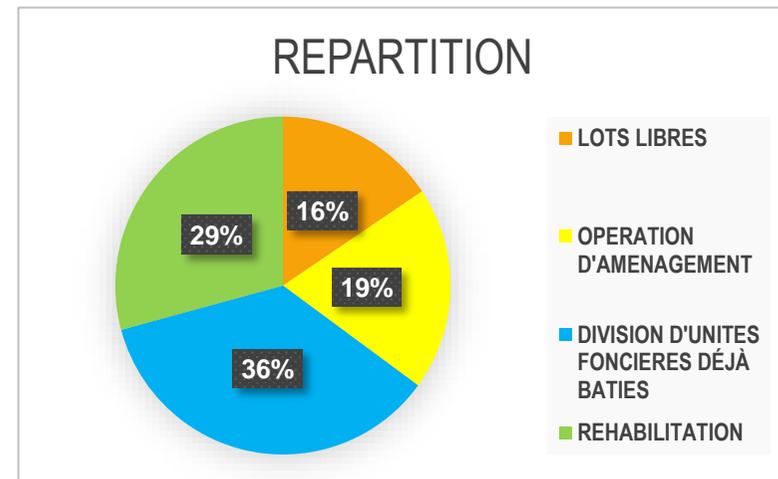


2016





- Entre 2005 inclus et 2015, 154 logements ont été livrés et/ou commencés, soit une moyenne de 14 logements par an.

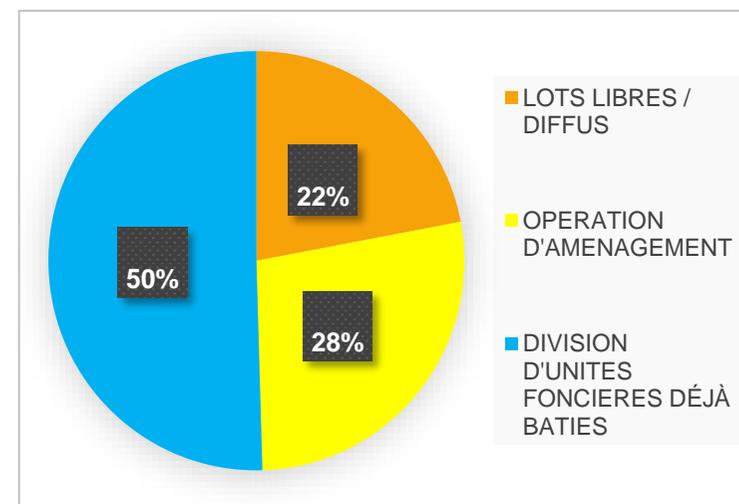


- 65% de la production de logements se déploie dans le cadre d'un processus de renouvellement urbain (réhabilitation + division d'unités foncières déjà bâties)
- Seuls 35% de la production de logements (lots libres / opérations d'aménagement) ont un impact en termes de consommation foncière
- Pas d'emprise consommée à l'extérieur de l'enveloppe urbaine de 2005

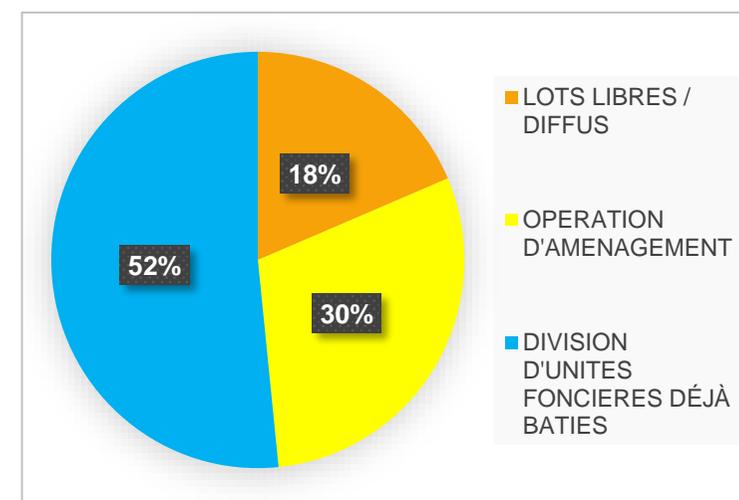
■ Bilan détaillé / nombre de logements hors réhabilitation et emprise totale mobilisée

		NOMBRE DE LOGEMENTS	EMPRISE TOTALE CONSOMMEE (HA)	EMPRISE MOYENNE PAR LOGEMENT (M <sup>2</sup> )
LOTS LIBRES / DIFFUS		24	1,56	650
OPERATION D'AMENAGEMENT		30	2,50	833
DIVISION D'UNITES FONCIERES DÉJÀ BATIES		55	4,33	787
		<b>109</b>	<b>8,39</b>	<b>770</b>

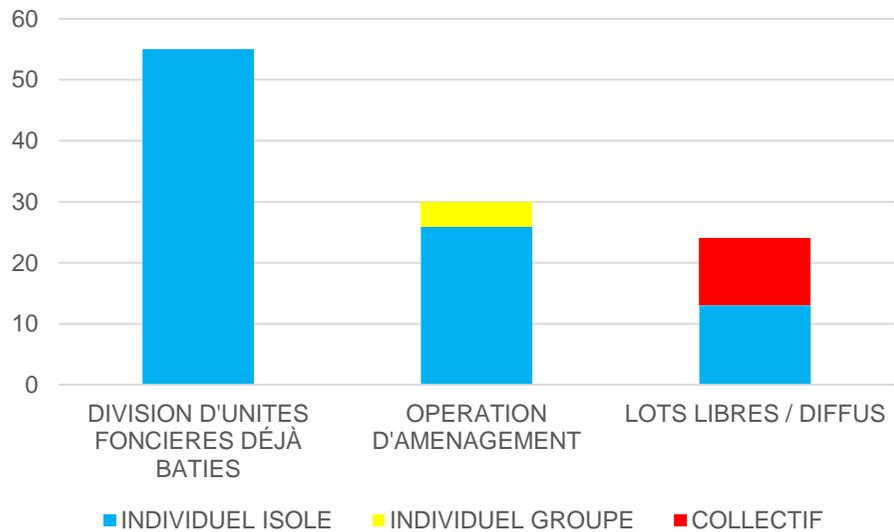
■ Répartition en nombre de logements



■ Répartition / emprise foncière consommée



## ■ Répartition par typologie



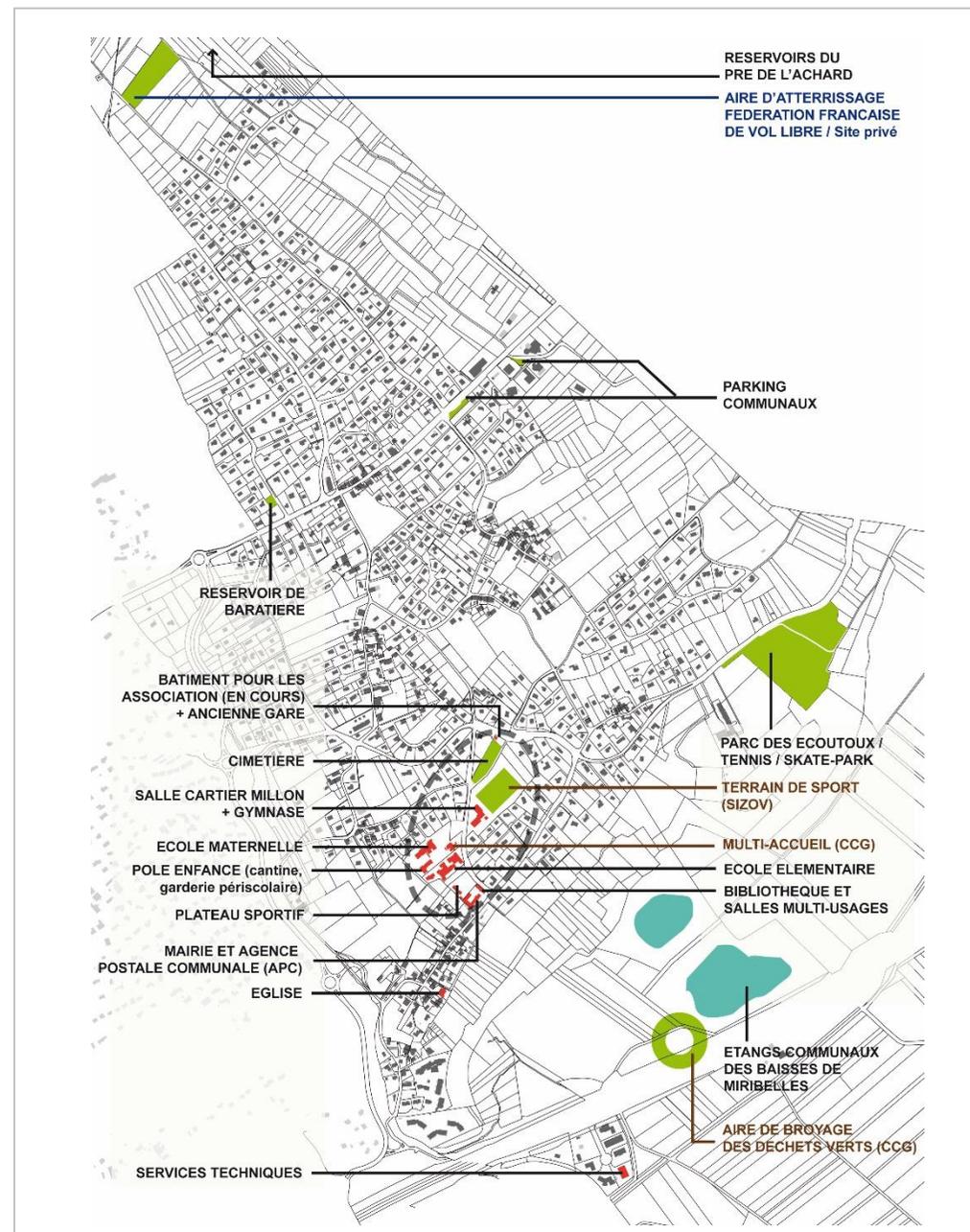
	INDIVIDUEL ISOLE	INDIVIDUEL GROUPE	COLLECTIF	
DIVISION D'UNITES FONCIERES DÉJÀ BATIES	55			
OPERATION D'AMENAGEMENT	26	4		
LOTS LIBRES / DIFFUS	13		11	
	94	4	11	109
	86%	4%	10%	100%



11 LOGEMENTS / RD 1090

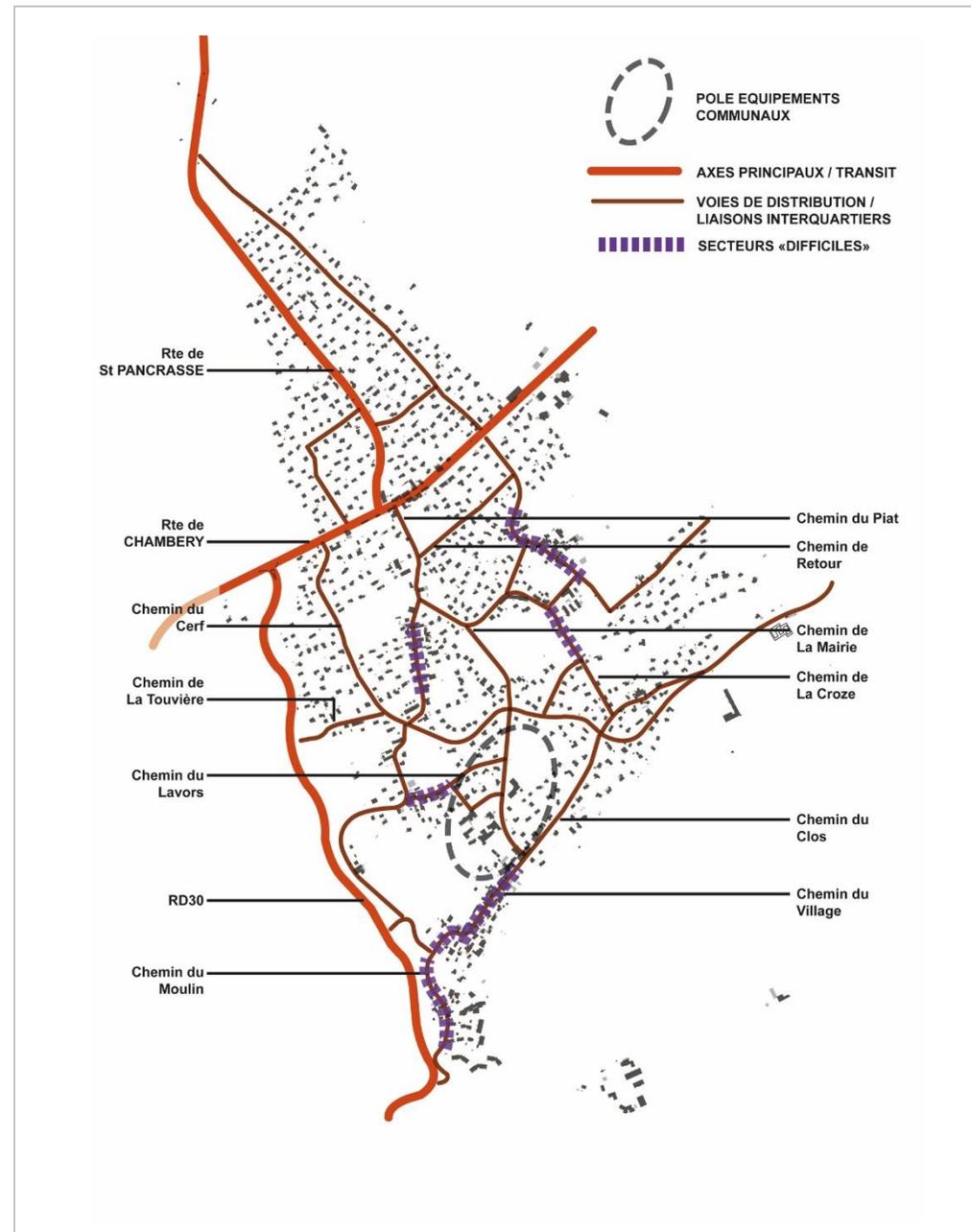
## 6 – LES EQUIPEMENTS DE SUPERSTRUCTURE

- La Commune de Saint-Nazaire-les-Eymes possède un bon niveau d'équipements publics
- Bâtiments scolaires : possible fermeture de classe en maternelle à la rentrée 2016/2017
- Besoin à moyen terme : nouveau cimetière
- Des équipements publics bien regroupés, qui autorisent des mutualisations de moyens (stationnement notamment)



## 7 – LES DEPLACEMENTS

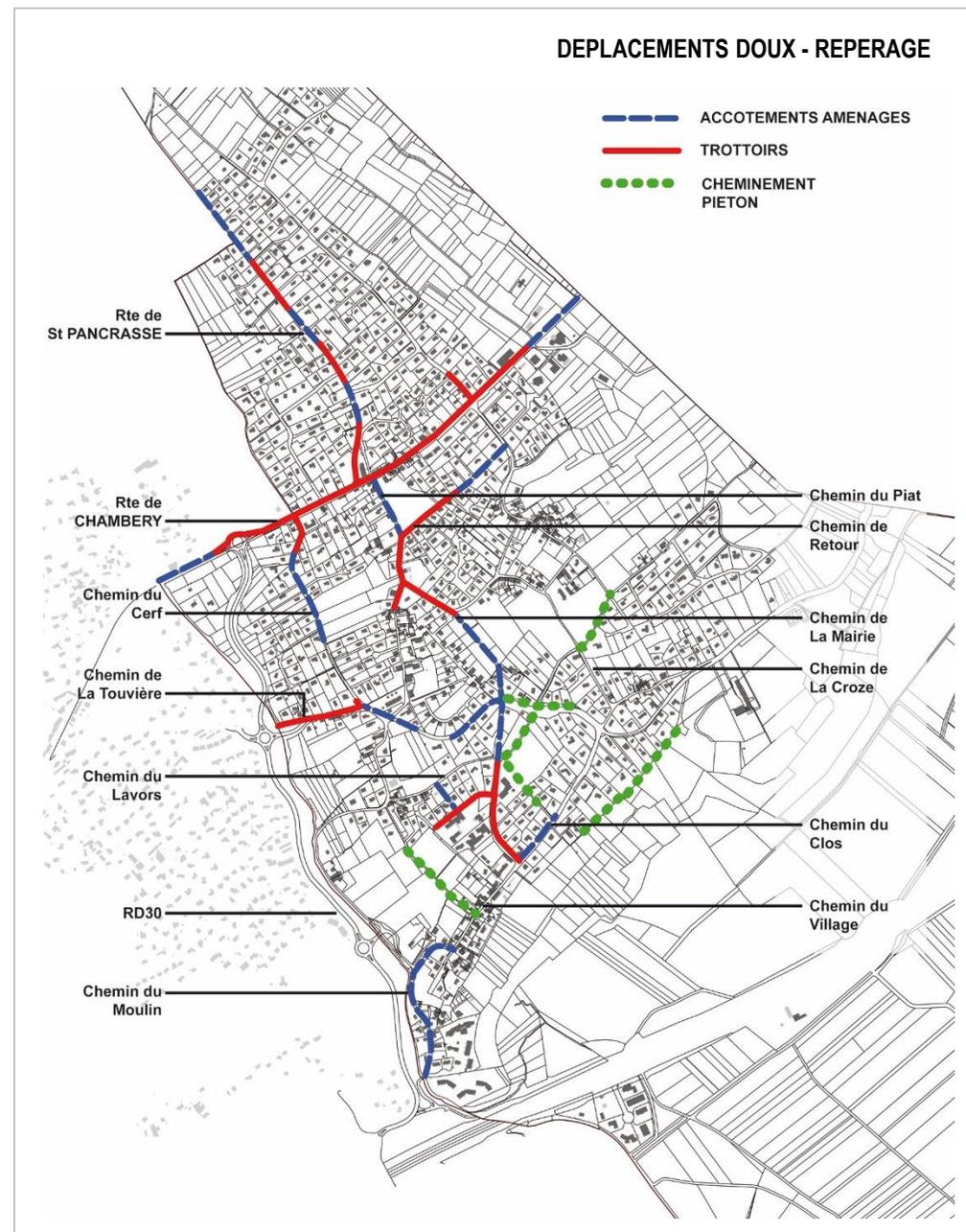
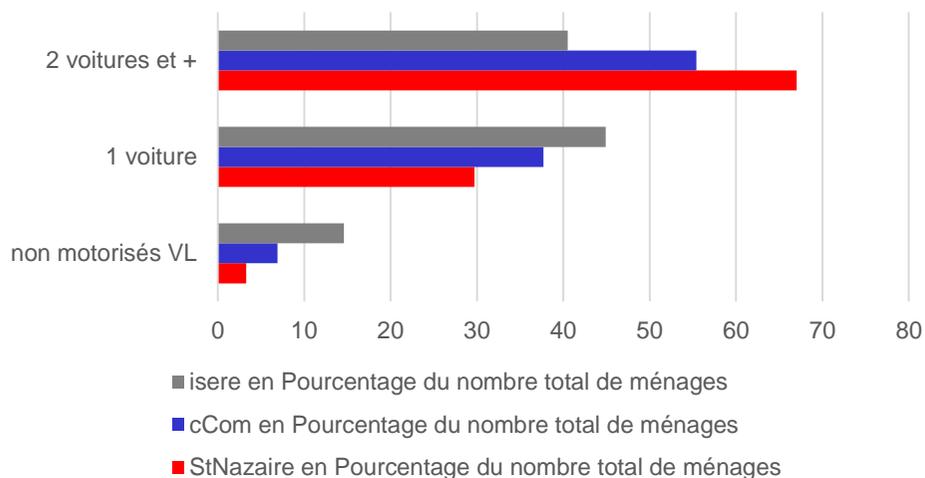
- La Communauté de Communes du Grésivaudan a décidé d'engager une démarche d'élaboration d'un Plan de Déplacements Urbains (PDU), obligatoire car agglomération de plus de 100.000 habitants.
- Le Plan de Déplacements Urbains doit aboutir à la préconisation d'actions permettant de diminuer la part de la voiture individuelle dans les déplacements au profit des modes alternatifs et moins polluants tels que la marche, le vélo, les transports en commun ... Plusieurs études sont en cours, diligentées par la Communauté de Communes



# 7 – LES DEPLACEMENTS

- La part modale des modes individuels motorisés est très importante pour les habitants du Grésivaudan mais tend à diminuer (données 2010) :
  - 69% se déplacent en voiture
  - 19% se déplacent en modes actifs
  - 9% utilisent les transports en commun
- Les habitants du Grésivaudan sont fortement attachés à l'utilisation de la voiture particulière : le profil des automobilistes « exclusifs » est majoritaire (utilisation de la voiture exclusivement) dépassant 50% contre 44% à l'échelle de la grande région grenobloise

Niveau d'équipement automobile des ménages

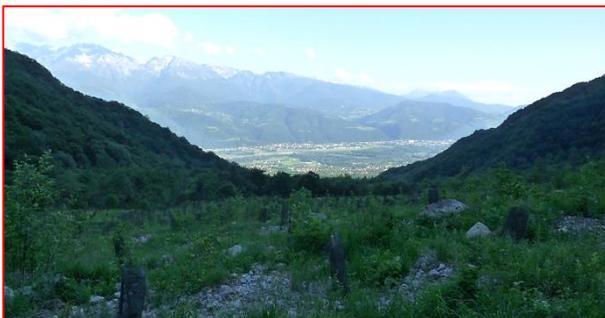




## Volets environnement et milieux naturels



## Volets environnement et milieux naturels



## Place de l'environnement dans le diagnostic

**Objectif :** Aider à la programmation de l'aménagement du territoire et à la gestion des ressources de manière à satisfaire les besoins économiques, sociaux, paysagers et environnementaux.

**Diagnostic de l'environnement** (état des lieux de la commune)

afin d'évaluer les éléments en terme de développement durable :

- Utilisation économe de l'espace,
- Réduction des nuisances,
- Maîtrise des besoins de déplacements,
- Préservation de la qualité environnementale de la commune.
- Préservation des ressources,
- Prévention des risques,

**Synthèse :** permettant de déterminer les mesures de préservation et de mise en valeur de l'environnement naturel et humain de la commune à mettre en œuvre dans le cadre du document.

**Orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables**

# Plan Local d'Urbanisme de Saint-Nazaire-Les-Eymes

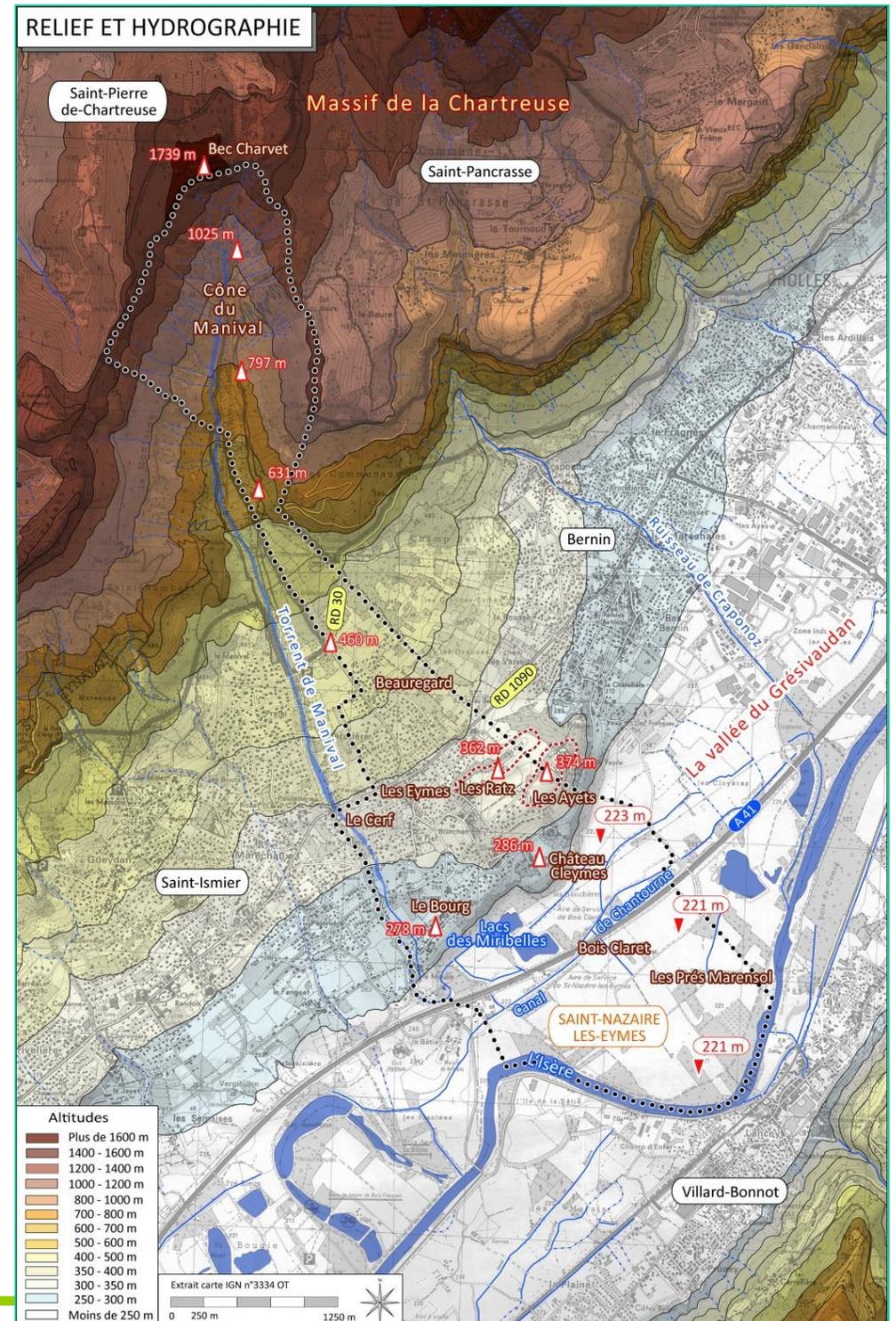
## Volets environnement et milieux naturels

### Milieu physique :

- Situation,
- Topographie,
- Climatologie et qualité de l'air,
- Géologie,
- Ressources en eaux (eaux souterraines et eaux de surface),
- Aléas et risques naturels,...

### Déclinaison pour le territoire :

- Contexte géographique de la **vallée du Grésivaudan** à proximité de l'**agglomération grenobloise**,
- **Importance structurante de la topographie** entre les contreforts du massif de Chartreuse et la plaine de l'Isère,
- **Cône du Manival** : inventaire des sites géologiques remarquables de la région Rhône-Alpes.
- Réseau hydraulique : **bassin versant de l'Isère et torrent du Manival**,
- Ressources en eau et en matériaux,
- **Aléas naturels et risques** : enjeux spécifiques liés au torrent de Manival, PPRN et PPRi, retrait / gonflement des sols argileux,...



# Plan Local d'Urbanisme de Saint-Nazaire-Les-Eymes

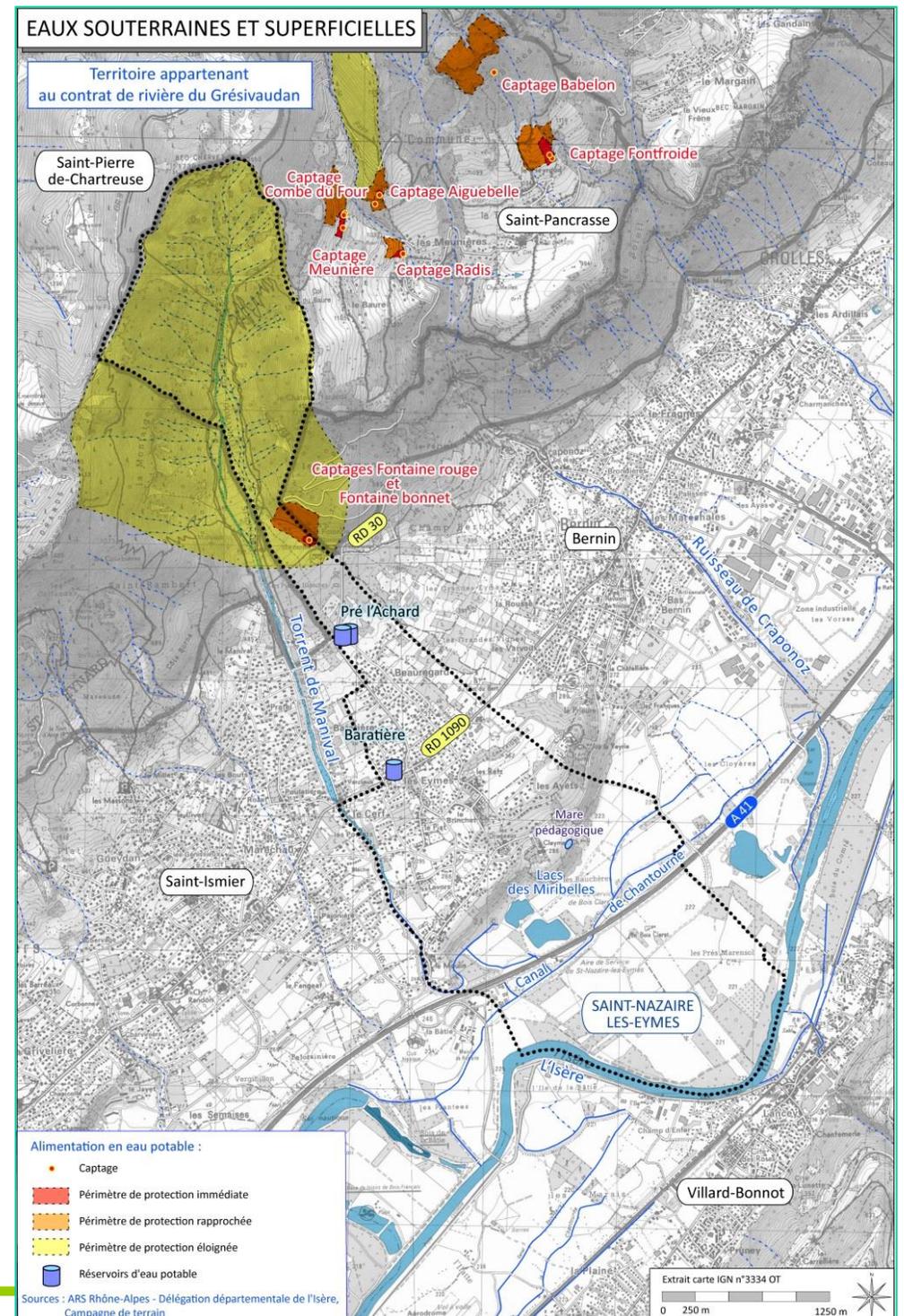
## Volets environnement et milieux naturels

### Milieu physique :

- Situation,
- Topographie,
- Climatologie et qualité de l'air,
- Géologie,
- Ressources en eaux (eaux souterraines et eaux de surface),
- Aléas et risques naturels,...

### Déclinaison pour le territoire :

- Contexte géographique de la vallée du Grésivaudan à proximité de l'agglomération grenobloise,
- **Importance structurante de la topographie** entre les contreforts du massif de Chartreuse et la plaine de l'Isère,
- **Cône du Manival** : inventaire des sites géologiques remarquables de la région Rhône-Alpes.
- Réseau hydraulique : **bassin versant de l'Isère et torrent du Manival**,
- Ressources en eau et en matériaux,
- **Aléas naturels et risques** : enjeux spécifiques liés au torrent de Manival, PPRN et PPRi, retrait / gonflement des sols argileux,...



# Plan Local d'Urbanisme de Saint-Nazaire-Les-Eymes

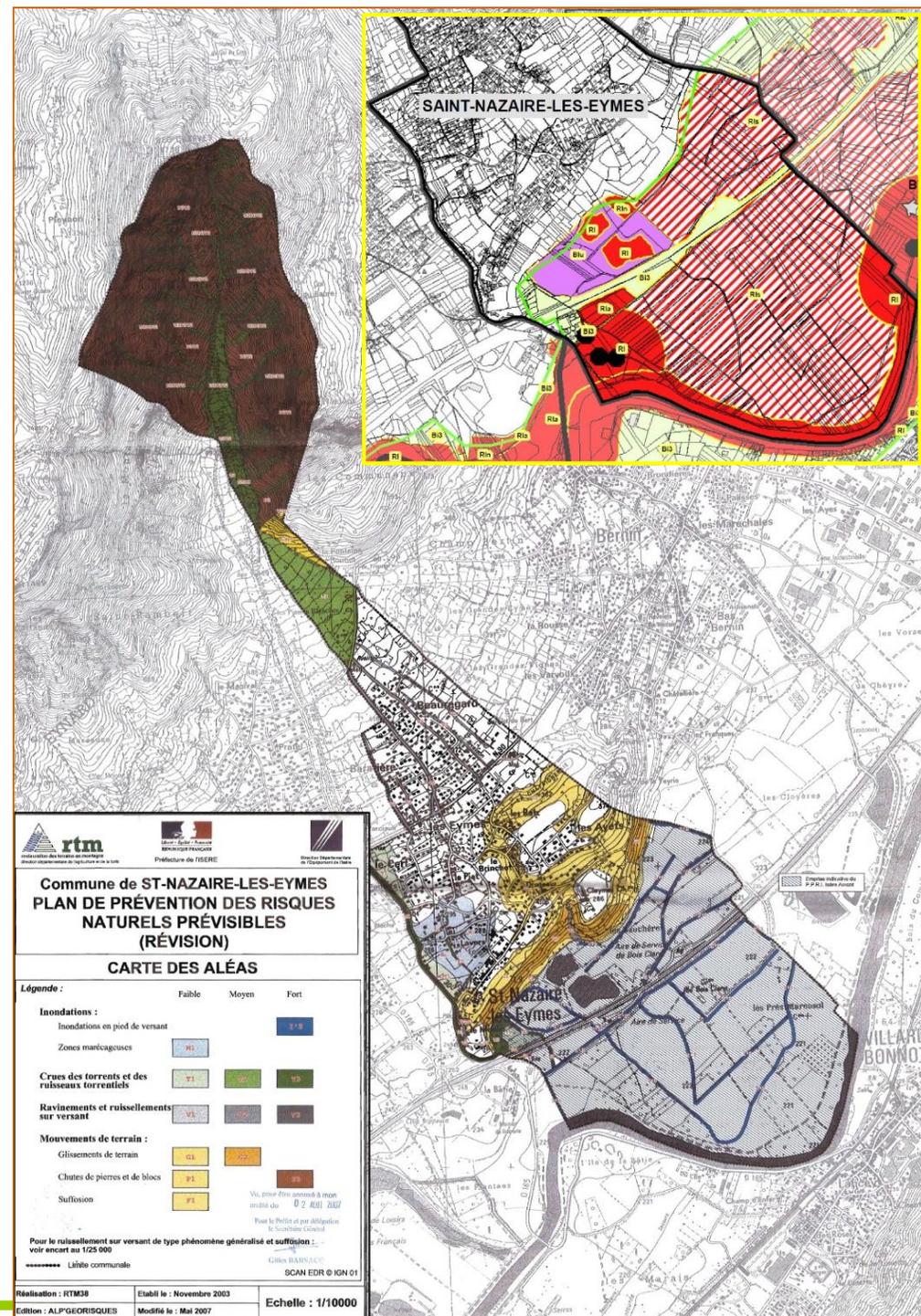
## Volets environnement et milieux naturels

### Milieu physique :

- Situation,
- Topographie,
- Climatologie et qualité de l'air,
- Géologie,
- Ressources en eaux (eaux souterraines et eaux de surface),
- Aléas et risques naturels,...

### Déclinaison pour le territoire :

- Contexte géographique de la vallée du Grésivaudan à proximité de l'agglomération grenobloise,
- Importance structurante de la topographie entre les contreforts du massif de Chartreuse et la plaine de l'Isère,
- Cône du Manival : inventaire des sites géologiques remarquables de la région Rhône-Alpes.
- Réseau hydraulique : bassin versant de l'Isère et torrent du Manival,
- Ressources en eau et en matériaux,
- Aléas naturels et risques : enjeux spécifiques liés au torrent de Manival, PPRN et PPRi, retrait / gonflement des sols argileux,...



# Plan Local d'Urbanisme de Saint-Nazaire-Les-Eymes

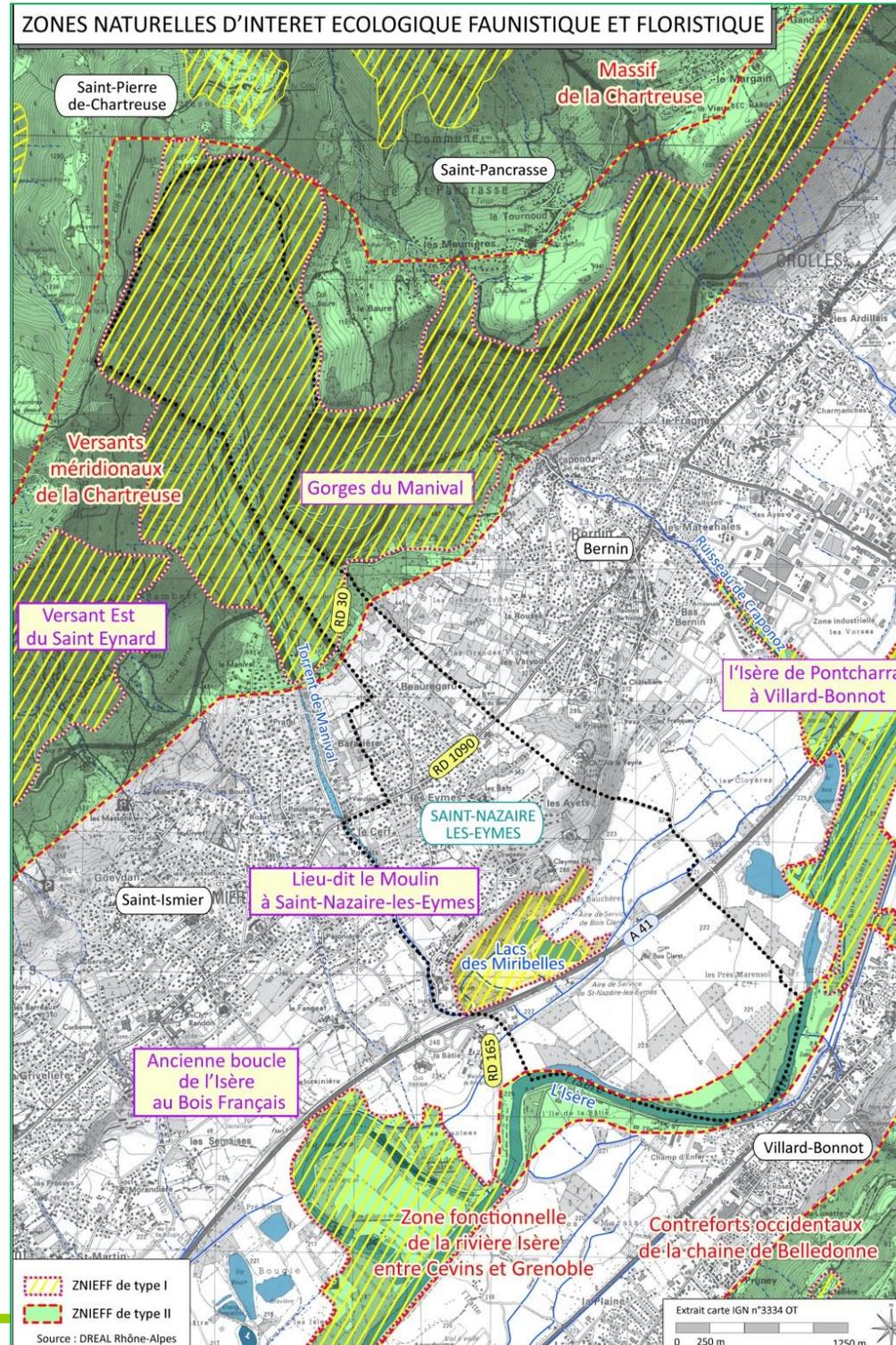
## Volets environnement et milieux naturels

### Milieux Naturels :

- Protection et inventaires des **milieux naturels remarquables**,
- Habitats naturels à enjeux, faune et flore (biodiversité),
- Corridors, fonctionnalités et fragmentation de l'habitat : trames vertes et bleues.

### Déclinaison pour le territoire :

- Parc Naturel Régional de Chartreuse, ZNIEFF,...
- Zones humides et espaces à enjeux de la vallée de l'Isère,
- Importance de la prise en compte de la biodiversité même au sein des espaces urbanisés,
- Corridors biologiques et fonctionnalités : espace entre Saint-Nazaire-les-Eymes et Bernin.



# Plan Local d'Urbanisme de Saint-Nazaire-Les-Eymes

## Volets environnement et milieux naturels

### Milieux Naturels :

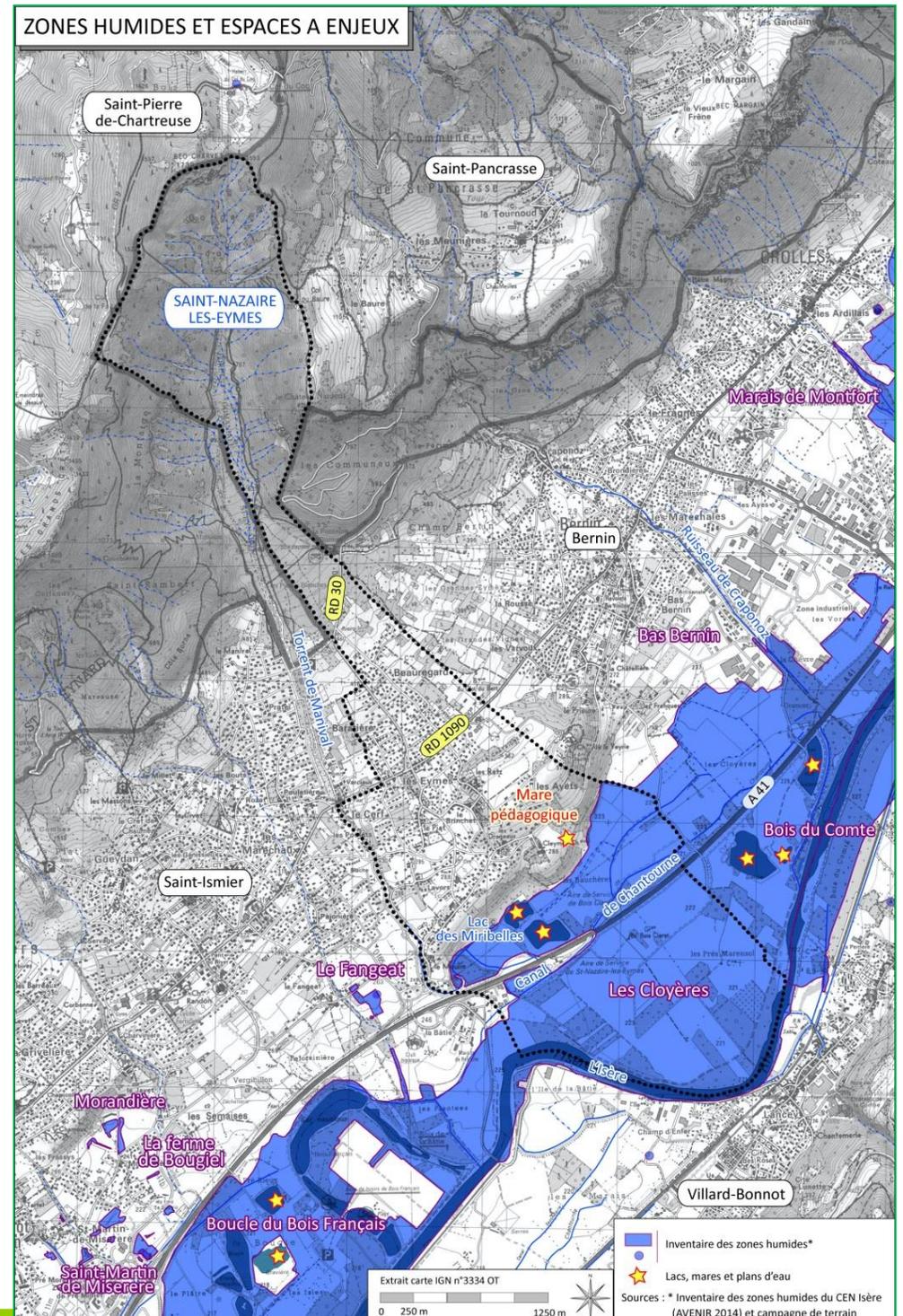
- Protection et inventaires des milieux naturels remarquables,
- **Habitats naturels à enjeux**, faune et flore (biodiversité),
- **Corridors, fonctionnalités et fragmentation de l'habitat** : trames vertes et bleues.

### Déclinaison pour le territoire :

- Parc Naturel Régional de Chartreuse, ZNIEFF,...
- **Zones humides** et espaces à enjeux de la vallée de l'Isère,
- Importance de la prise en compte de la **biodiversité** même au sein des espaces urbanisés,
- **Corridors biologiques et fonctionnalités** : espace entre Saint-Nazaire-les-Eymes et Bernin.



Orchis pyramidal  
(chemin du Clos)

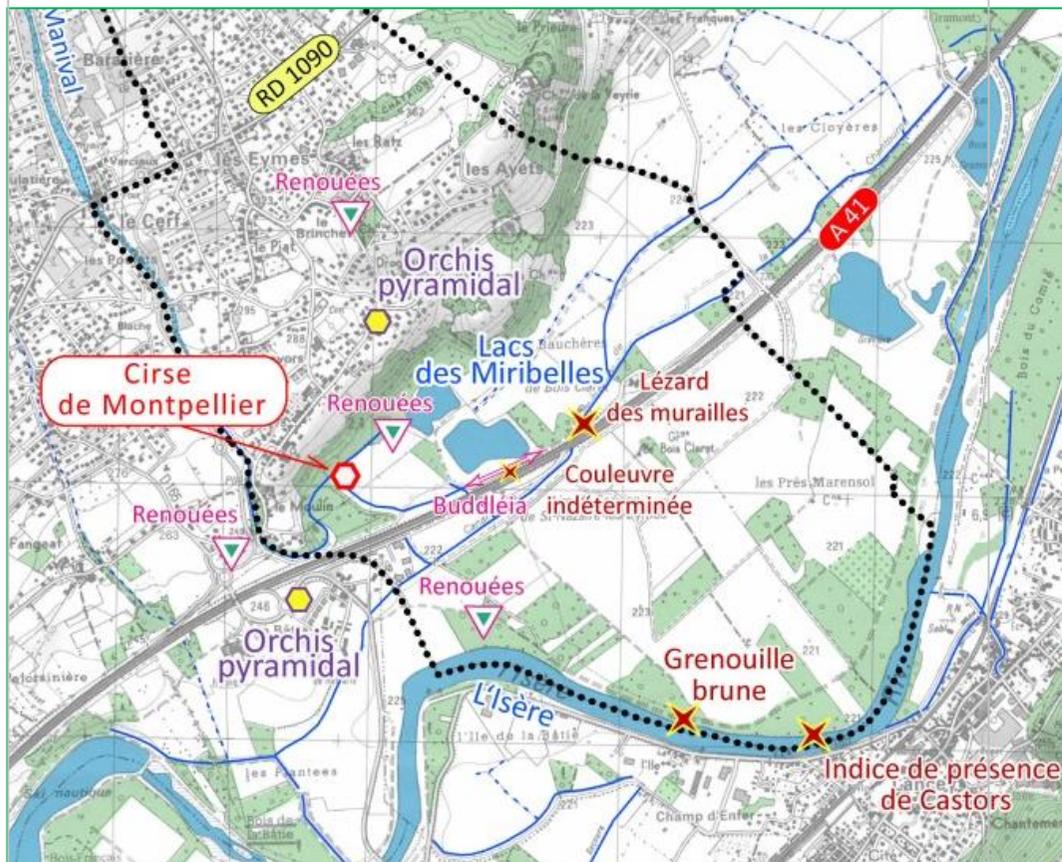


# Plan Local d'Urbanisme de Saint-Nazaire-Les-Eymes

## Volets environnement et milieux naturels

### Milieux Naturels :

- Protection et inventaires des milieux naturels remarquables,
- **Habitats naturels à enjeux**, faune et flore (biodiversité),
- **Corridors, fonctionnalités et fragmentation de l'habitat** : trames vertes et bleues.



### Déclinaison pour le territoire :

- Près de **170 espèces végétales confirmées** lors des campagnes de terrain réalisées dans le cadre du PLU (2015), dont :

Une plante protégée régionale, **le Cirse de Montpellier**, plus signalée sur la commune depuis 1872

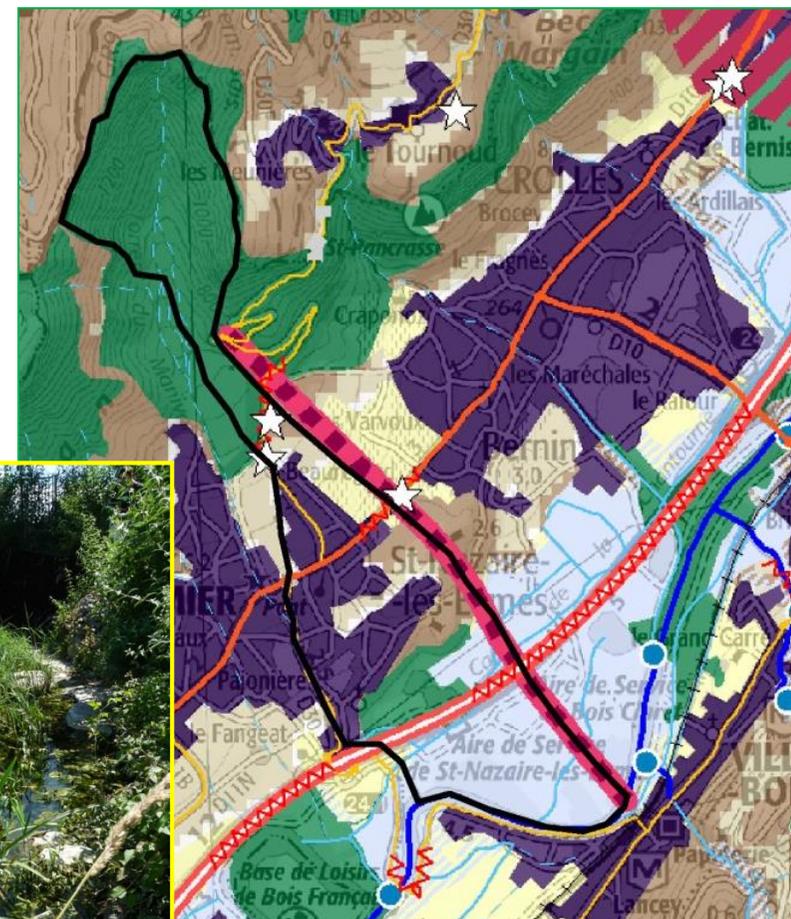
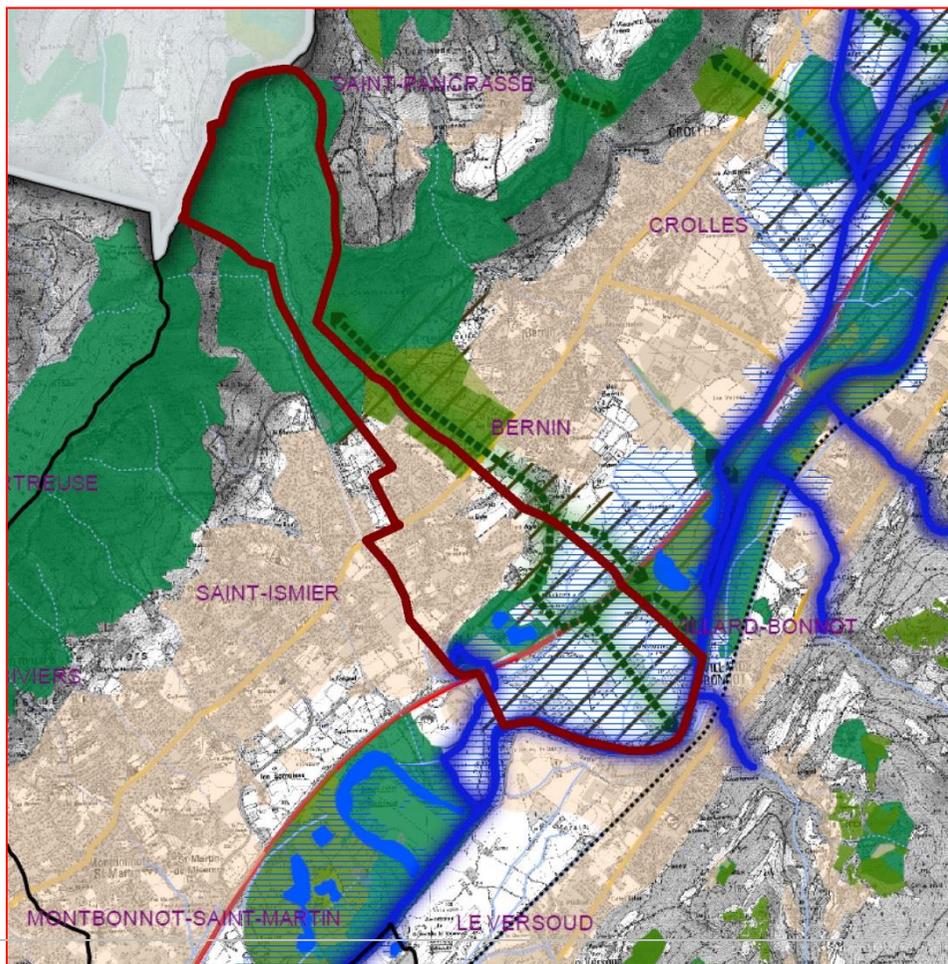


# Plan Local d'Urbanisme de Saint-Nazaire-Les-Eymes

## Volets environnement et milieux naturels

### Milieux Naturels :

- Protection et inventaires des milieux naturels remarquables,
- Habitats naturels à enjeux, faune et flore (biodiversité),
- **Corridors, fonctionnalités et fragmentation de l'habitat :** trames vertes et bleues.



Ouvrage de rétablissement  
du corridor biologique passant sous l'A 41

### Déclinaison pour le territoire :

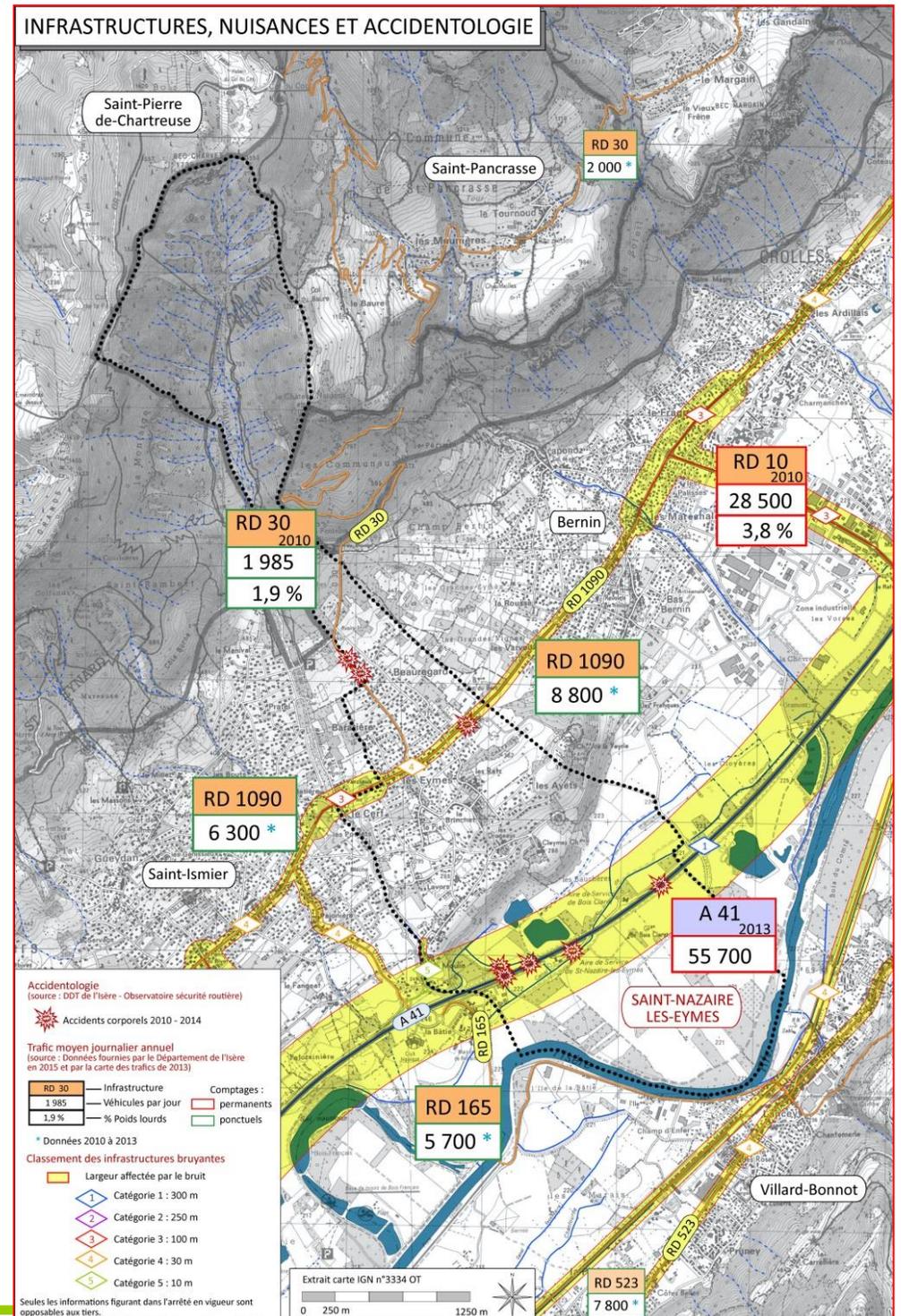
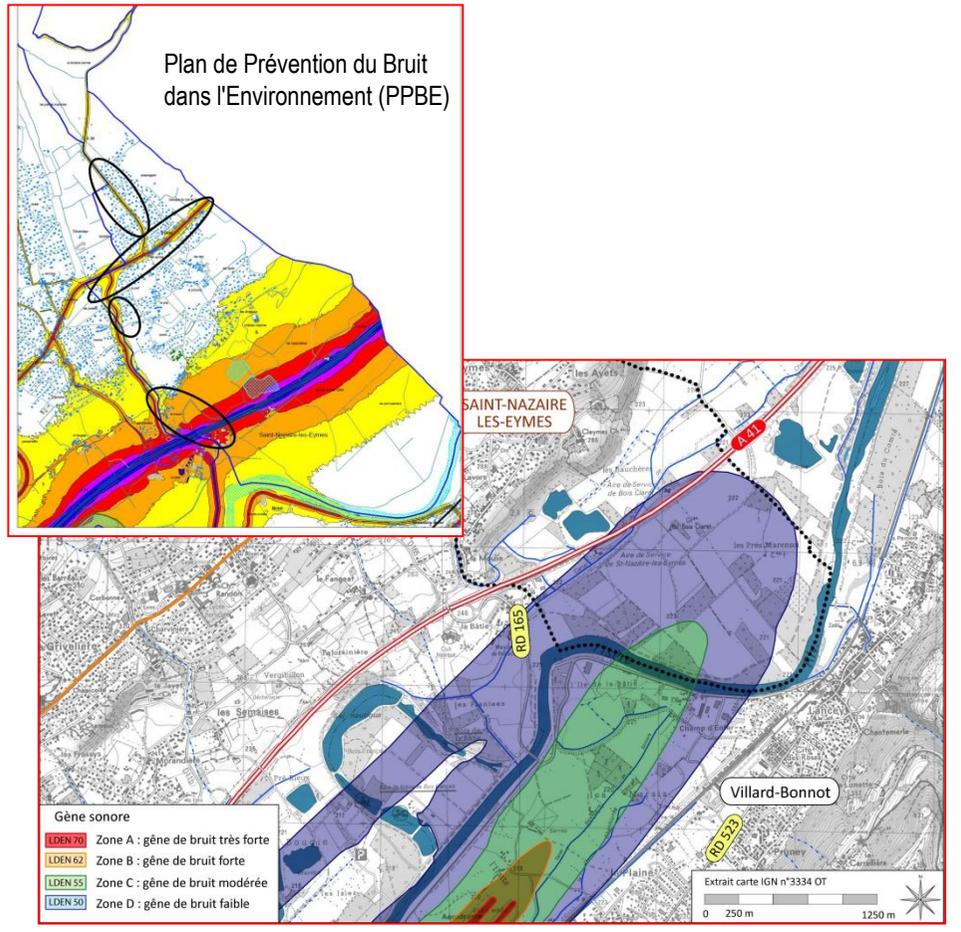
- **Corridors biologiques et fonctionnalités :** SRCE, Scot de l'agglomération grenobloise, carte des enjeux et de la stratégie pour les patrimoines et les paysages (PNR de la Chartreuse) :
  - ↳ **espace stratégique entre Saint-Nazaire-les-Eymes et Bernin.**

# Plan Local d'Urbanisme de Saint-Nazaire-Les-Eymes

## Volets environnement et milieux naturels

### Milieu humain :

- Infrastructures et nuisances,
- Déplacements doux (cycles, marches,...), transports collectifs,
- Gestion des déchets,
- Volet énergie.



# Plan Local d'Urbanisme de Saint-Nazaire-Les-Eymes

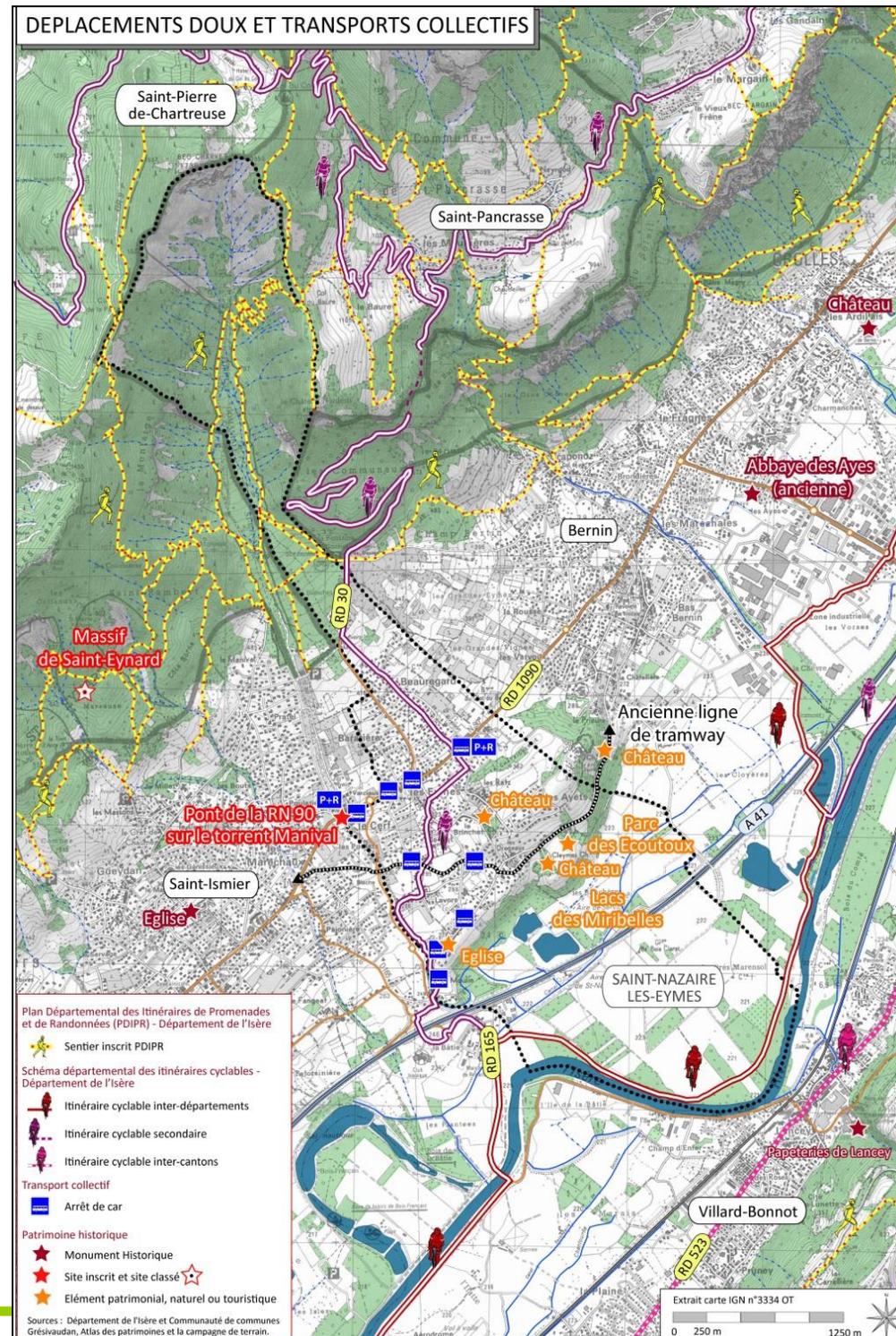
## Volets environnement et milieux naturels

### Milieu humain :

- Infrastructures et nuisances,
- Déplacements doux (cycles, marches,...), transports collectifs,
- Gestion des déchets,
- Volet énergie.

### Déclinaison pour le territoire :

- **Projet d'aménagement du demi diffuseur de la Bâtie** : aménagé sur les communes de Saint-Nazaire-les-Eymes et de Saint-Ismier à l'horizon Fin 2018.

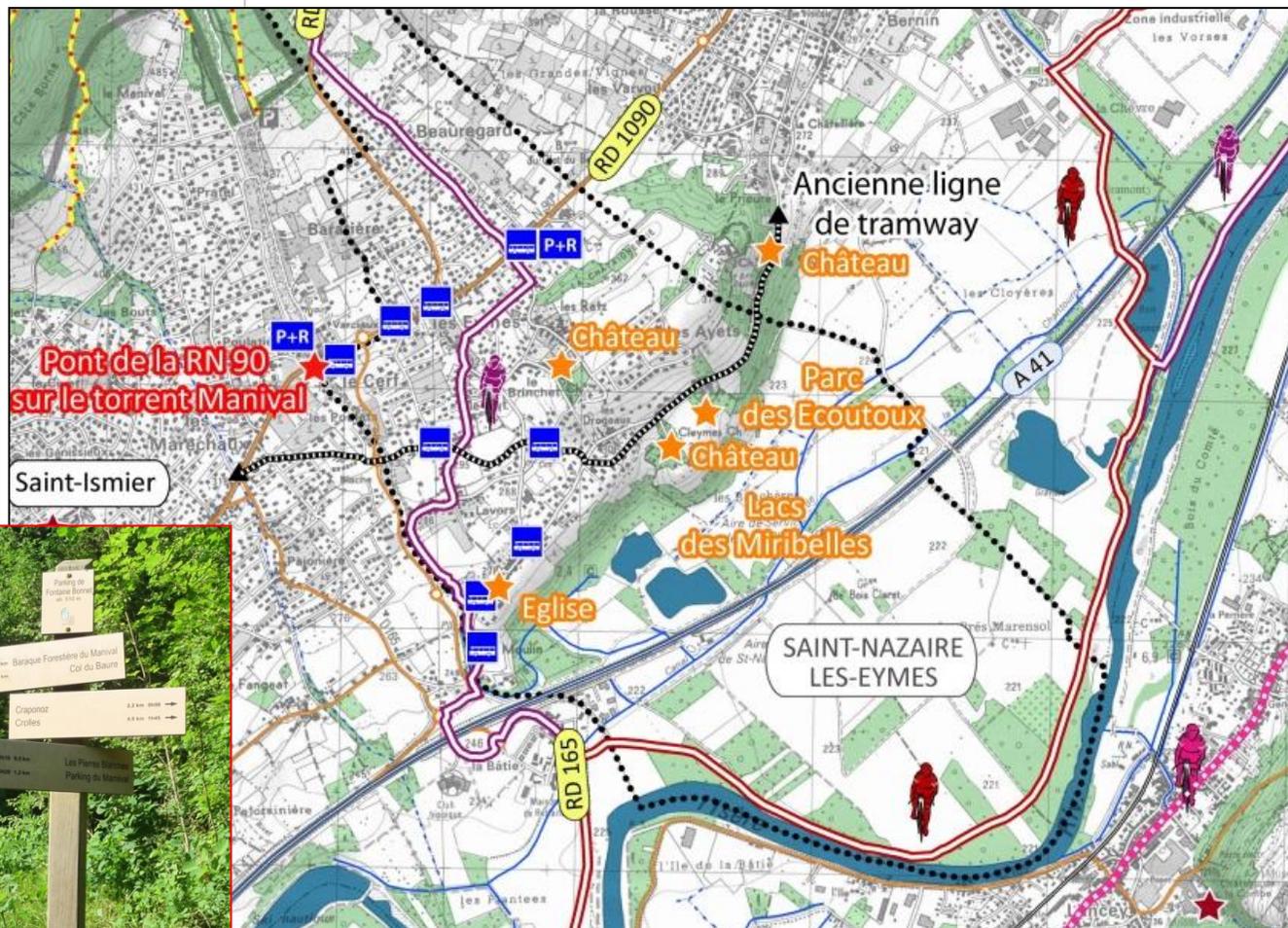


# Plan Local d'Urbanisme de Saint-Nazaire-Les-Eymes

## Volets environnement et milieux naturels

### Milieu humain :

- Infrastructures et nuisances,
- Déplacements doux (cycles, marches,...), transports collectifs,
- Gestion des déchets,
- Volet énergie.



# Plan Local d'Urbanisme de Saint-Nazaire-Les-Eymes

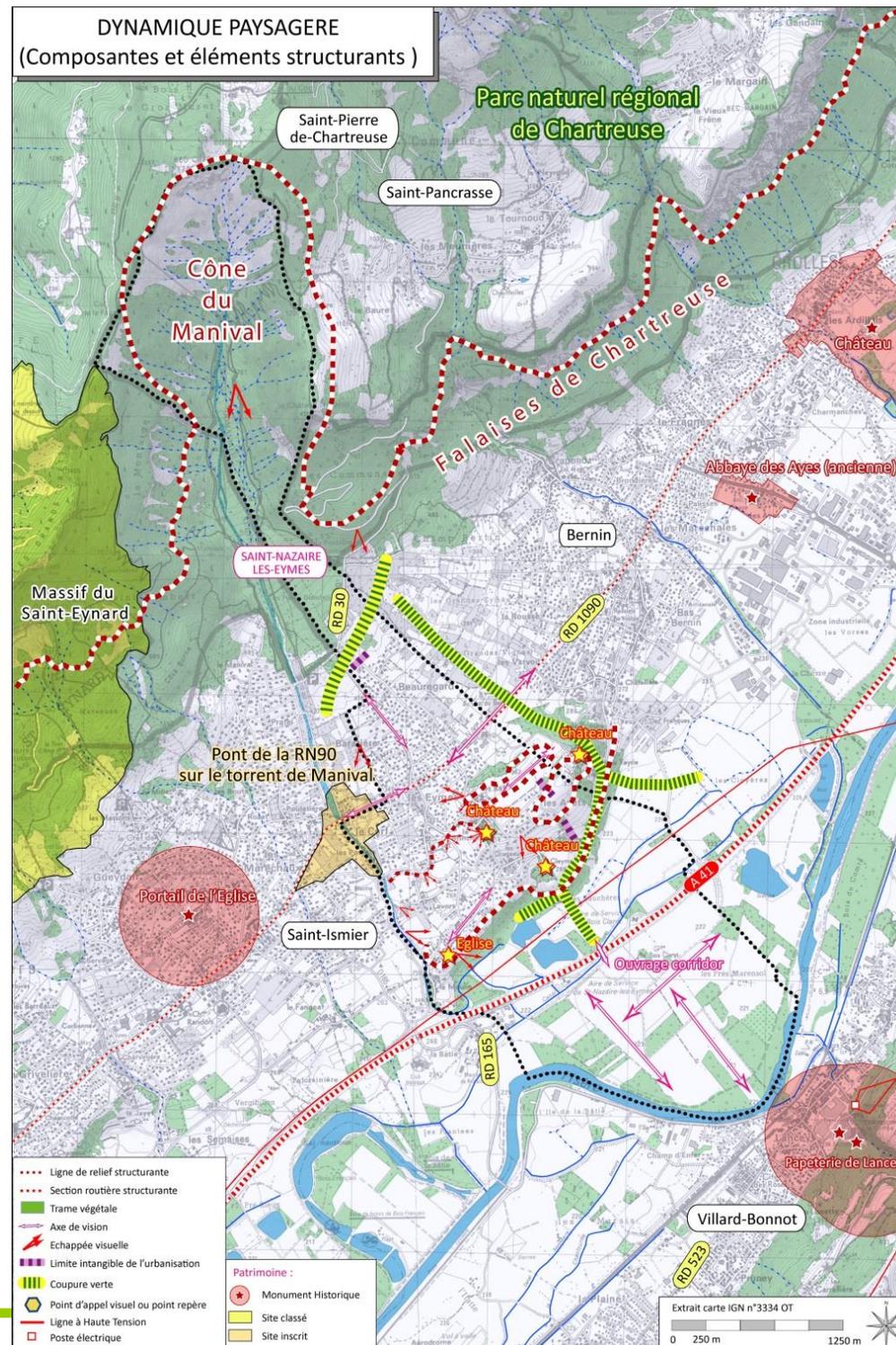
## Volets environnement et milieux naturels

### Le grand paysage :

- Unités paysagères,
- Composantes et dynamiques,
- Perceptions et coupures vertes

### Déclinaison pour le territoire :

- **Le cône du Manival** classé comme un des 15 sites d'enjeux majeurs au Scot.
- Patrimoine architectural et historique.

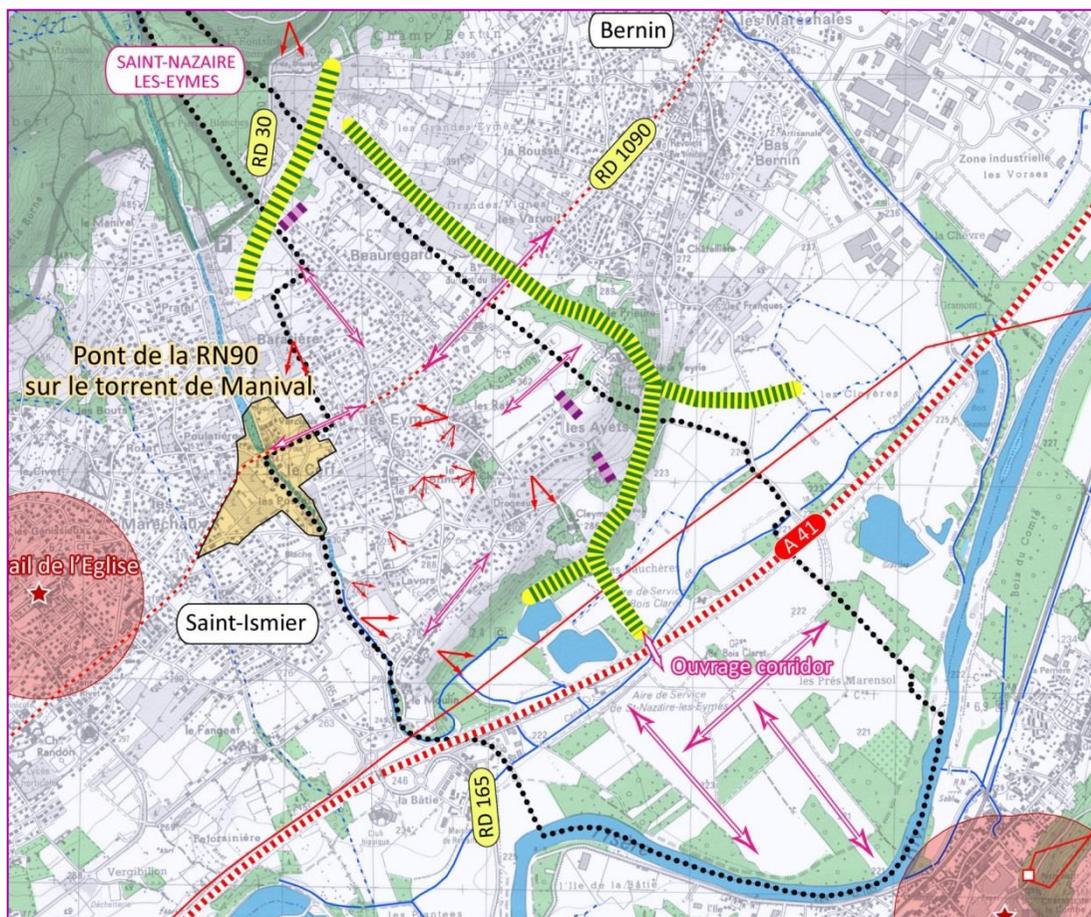


# Plan Local d'Urbanisme de Saint-Nazaire-Les-Eymes

## Volets environnement et milieux naturels

### Le grand paysage :

- Unités paysagères,
- Composantes et dynamiques,
- Perceptions et coupures vertes



# PREMIERS ELEMENTS DE SYNTHESE

## **LOGEMENT**

- **UNE OFFRE DE LOGEMENTS RELATIVEMENT HOMOGENE EN TERMES DE TYPOLOGIE ET DE MODE D'OCCUPATION**

## **ENJEUX**

- **PRODUIRE UNE OFFRE DE LOGEMENTS DIVERSIFIEE (PRIMO-ACCEDANTS, FAMILLES MONOPARENTALES, ...)**
- **LIMITER L'EMPRISE FONCIERE DES FUTURES CONSTRUCTIONS**
- **POURSUIVRE LA POLITIQUE DE CONSTRUCTION DE LOGEMENTS : DES ENJEUX D'EQUILIBRE A L'ECHELLE DE L'AGGLOMERATION**

## **EQUIPEMENTS**

- **UN BON NIVEAU D'EQUIPEMENTS DE SUPERSTRUCTURE**
- **DES EQUIPEMENTS D'INFRASTRUCTURE A RENOVER (RESEAUX EAUX USEES PONCTUELLEMENT, GESTION DES EAUX PLUVIALES)**
- **D'IMPORTANTES BESOINS D'EXTENSION DU CIMETIERE**

## **ENJEUX**

- **ACCOMPAGNER LES EVOLUTIONS DEMOGRAPHIQUES DE LA COMMUNE < > ADAPTER L'EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE AUX CAPACITES DES EQUIPEMENTS**
- **REFLECHIR A LA COMPLEMENTARITE ENTRE LES EQUIPEMENTS COMMUNAUX ET CEUX DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES**

## DEPLACEMENTS

- **UNE FORTE DEPENDANCE A LA VOITURE, UN HAUT NIVEAU D'EQUIPEMENT AUTOMOBILE PAR MENAGE**
- **LES DEPLACEMENTS ACTIFS (CYCLE, MARCHE) PEU DEVELOPPES**
- **UN ENCOMBREMENT DE L'ESPACE PUBLIC PAR LA VOITURE**

## ENJEUX

- **DEVELOPPER LA PART MODALE DES DEPLACEMENTS DOUX PAR L'AMENAGEMENT DE CHEMINEMENTS SECURISES ET CONFORTABLES**
- **ORGANISER LA PLACE DE LA VOITURE DANS L'ESPACE PUBLIC (MIEUX ORGANISER LE STATIONNEMENT)**
- **REFLECHIR AU PLAN DE DEPLACEMENTS TOUS MODES NOTAMMENT DANS LE SECTEUR DES ECOLES, EN VUE D'AMELIORER LA SECURITE ET LES CONDITIONS DE CIRCULATION**
- **DESSERTE EN TRANSPORTS EN COMMUN DE LA RIVE DROITE : CRÉER LES CONDITIONS PERMETTANT DE REALISER A TERME UN RESEAU EFFICACE (RESERVATION D'EMPRISES EN LIEN AVEC LES ETUDES EN COURS)**

## **PATRIMOINE**

- **UN PATRIMOINE BATI DE GRANDE QUALITE, BIEN PRESERVÉ, SUPPORT DE L'IDENTITÉ SAINT-NAZAIROISE**

## **ENJEUX**

- **PRESERVER LE PATRIMOINE BATI EXISTANT, TANT LES BATIMENTS REMARQUABLES QUE LES ELEMENTS D'ACCOMPAGNEMENT (MURS, MURETS, FONTAINES) ET PLUS GENERALEMENT CE QUI FAIT LA TRAME DU TISSU ANCIEN**
- **METTRE EN PLACE DES REGLES DE COMPOSITION PERMETTANT D'ASSURER L'INSERTION DES NOUVELLES CONSTRUCTIONS DANS LE TERRITOIRE COMMUNAL (RAPPORT A LA PENTE, ORIENTATIONS, VOIES D'ACCES, TRAITEMENT DES CLOTURES, ...)**

## ESPACE PUBLIC

- LES HAMEAUX À L'ORIGINE DE SAINT-NAZAIRE-LES-EYMES ONT DÉVELOPPÉ DES ESPACES PUBLICS À LEUR ÉCHELLE, QUI EST CELLE D'UNITÉS DE QUELQUES DIZAINES D'HABITANTS : ANCIEN CHAMP DE FOIRE (AUJOURD'HUI PLATEAU SPORTIF), PLACE DE L'EGLISE, ...



## ENJEUX

- LA COMMUNE S'EST TRÈS FORTEMENT DÉVELOPPÉE ENTRE 1960 ET 2000; ELLE ACCUEILLE AUJOURD'HUI PRESQUE 3000 HABITANTS.
- QUESTION : LES ESPACES PUBLICS ACTUELS CORRESPONDENT-ILS AUX BESOINS DES HABITANTS?

### Orientations pour le PADD intégrant les spécificités de Saint-Nazaire-Les Eymes

