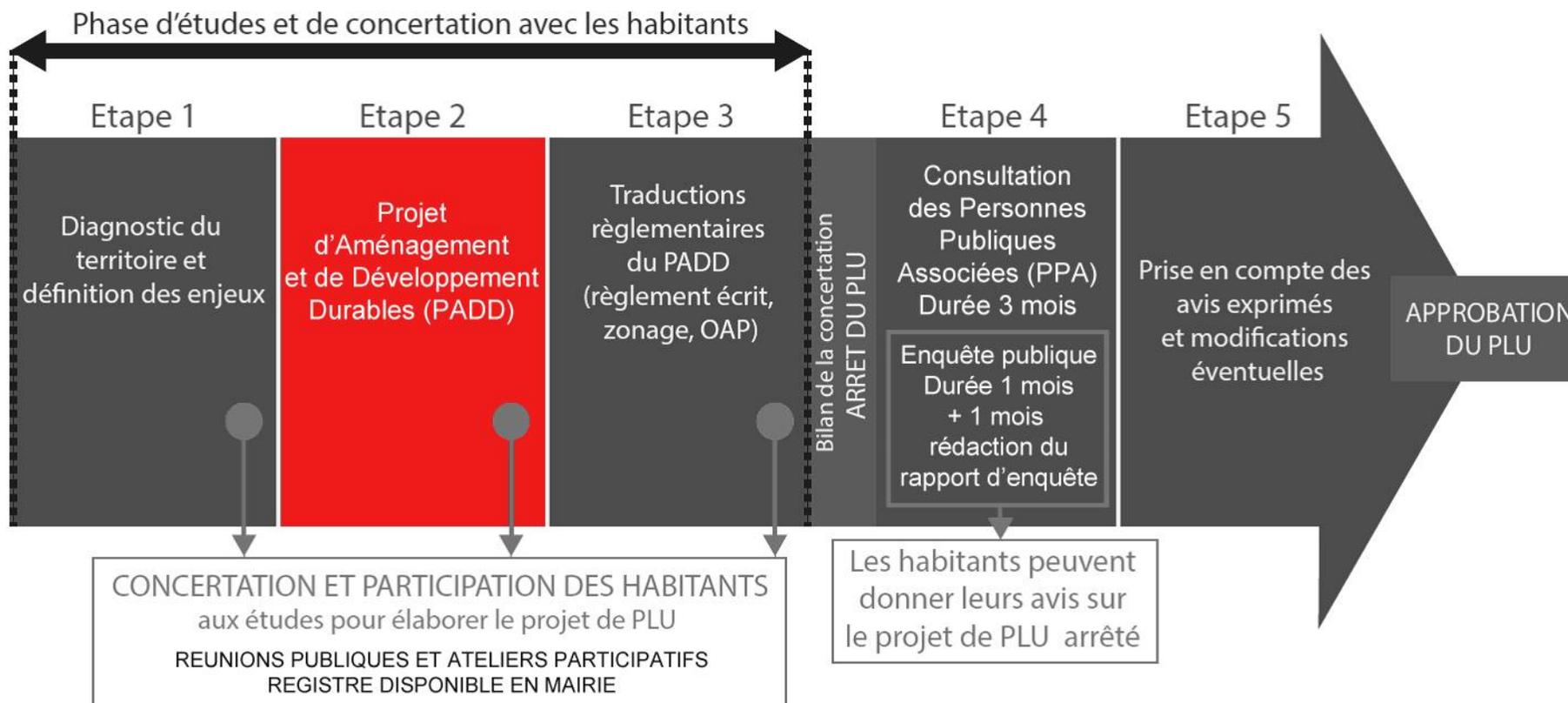




1 – LE CALENDRIER DU PLU



■ CALENDRIER INDICATIF :

- > Arrêt du PLU courant 2017
- > Approbation du PLU 1^{er} trimestre 2018

> ARTICLE L151-5 DU CODE DE L'URBANISME

LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES DÉFINIT :

1° LES ORIENTATIONS GÉNÉRALES DES POLITIQUES D'AMÉNAGEMENT, D'ÉQUIPEMENT, D'URBANISME, DE PAYSAGE, DE PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS, ET DE PRÉSERVATION OU DE REMISE EN BON ÉTAT DES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES ;

2° LES ORIENTATIONS GÉNÉRALES CONCERNANT L'HABITAT, LES TRANSPORTS ET LES DÉPLACEMENTS, LES RÉSEAUX D'ÉNERGIE, LE DÉVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMÉRIQUES, L'ÉQUIPEMENT COMMERCIAL, LE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE ET LES LOISIRS, RETENUES POUR L'ENSEMBLE DE L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC DE COOPÉRATION INTERCOMMUNALE OU DE LA COMMUNE.

IL FIXE DES OBJECTIFS CHIFFRÉS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN.

LE PADD DE SAINT-NAZAIRE LES EYMES : 3 GRANDES THEMATIQUES

**01 – PRESERVER ET VALORISER LE PAYSAGE / UN VILLAGE
RESPECTUEUX DE SON ENVIRONNEMENT**

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

03 – FAVORISER LA DYNAMIQUE ECONOMIQUE

O B J E C T I F S

- **RÉAFFIRMER L'INTÉRÊT MAJEUR DE LA TRAME VERTE ET BLEUE ET DES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES POUR LE TERRITOIRE**
 - ❑ 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,...) complété 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.
 - ❑ Poursuivre la valorisation patrimoniale et fonctionnelle du torrent du Manival (cône, canal d'écoulement,...) en limite Ouest de Saint-Nazaire- les-Eymes.
 - ❑ Veiller à garantir l'intégrité des aires d'alimentation des captages de Fontaine Rouge et de Fontaine Bonnet implantés dans la partie Nord de la commune.

- **VALORISER LE PATRIMOINE NATUREL DE SAINT-NAZAIRE-LES-EYMES, ÉGALEMENT FACTEUR DE QUALITÉ PAYSAGÈRE ET D'IDENTITÉ**
 - ❑ Poursuivre la valorisation naturelle et récréative du Parc des Ecoutoux et des lacs de Miribelles, en intégrant le volet biodiversité et paysage.



O B J E C T I F S

- **FAVORISER LE DÉVELOPPEMENT DE LA BIODIVERSITÉ ORDINAIRE 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 verts 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 fortes de surfaces végétalisées, d'espaces verts de pleine-terre pour les futures constructions ;
 - ❑ Préserver les espaces boisés et les réseaux de haie
 - ❑ Assurer le renforcement de la biodiversité en préservant des surfaces naturelles suffisantes, en préservant les continuités écologiques et les zones humides (abords des ruisseaux notamment)
 - ❑ Limiter les impacts de l'urbanisation en termes d'érosion et d'imperméabilisation des sols

Etude Déplacements en cours
(TRANSITEC)

O B J E C T I F S

- **FAVORISER LES MODES DE DEPLACEMENT ALTERNATIFS A LA VOITURE INDIVIDUELLE**
 - ❑ Poursuivre les efforts engagés sur le territoire vis-à-vis des liaisons douces fonctionnelles et sécurisées entre quartiers.
 - ❑ Poursuivre les actions en faveur des transports en commun et/ou du covoiturage en lien avec les actions supra-communales : aménagement d'un parking-relais le long de la RD1090, parkings vélos sécurisés
 - ❑ Valoriser la pratique des déplacements doux sur le territoire en lien avec la découverte du patrimoine historique, naturel et paysager (anticipation des besoins de liaisons à venir) et reprendre les réflexions sur la nécessaire mise en place de liaisons douces entre les massifs de la Chartreuse et de Belledonne.
 - ❑ Développer et aménager des itinéraires sécurisés pour les modes actifs (piétons, vélos) permettant de relier la voie verte existante en rive droite de l'Isère au village, en partenariat avec la Communauté de Communes Le Grésivaudan



O B J E C T I F S

▪ AMELIORER LES ENTREES DU VILLAGE SUR LA RD 1090

- Créer les conditions permettant d'améliorer les aménagements actuels autour de la RD1090
- Préserver la qualité des autres entrées du village

▪ VALORISER UN PAYSAGE URBAIN DE QUALITÉ

- Identifier et délimiter les quartiers patrimoniaux et définir une réglementation spécifique permettant de préserver les caractéristiques patrimoniales de ces quartiers tout en permettant des insertions harmonieuses dans le tissu existant et une réhabilitation du bâti ;
- Intégrer, pour tout projet, des exigences qualitatives fortes, notamment environnementales, à l'échelle de chaque quartier concerné.
- Préserver et valoriser le petit patrimoine
- Préserver les espaces ouverts et les cônes de vue, en particulier sur le Village, le Vallon de la Fonce et le Château du Mollard
- Imposer la qualité architecturale et environnementale des constructions dans les zones économiques dédiées, avec des règles architecturales encadrant l'aspect des bâtiments d'activités.
- assurer des transitions qualitatives entre les espaces urbains et les espaces naturels et agricoles par le traitement des lisières notamment

▪ CONES DE VUES ET SILHOUETTE A PRESERVER / VUE SUR LE VILLAGE



- CONES DE VUES ET SILHOUETTE A PRESERVER / VUE DEPUIS LE CARREFOUR RENE BOEUF



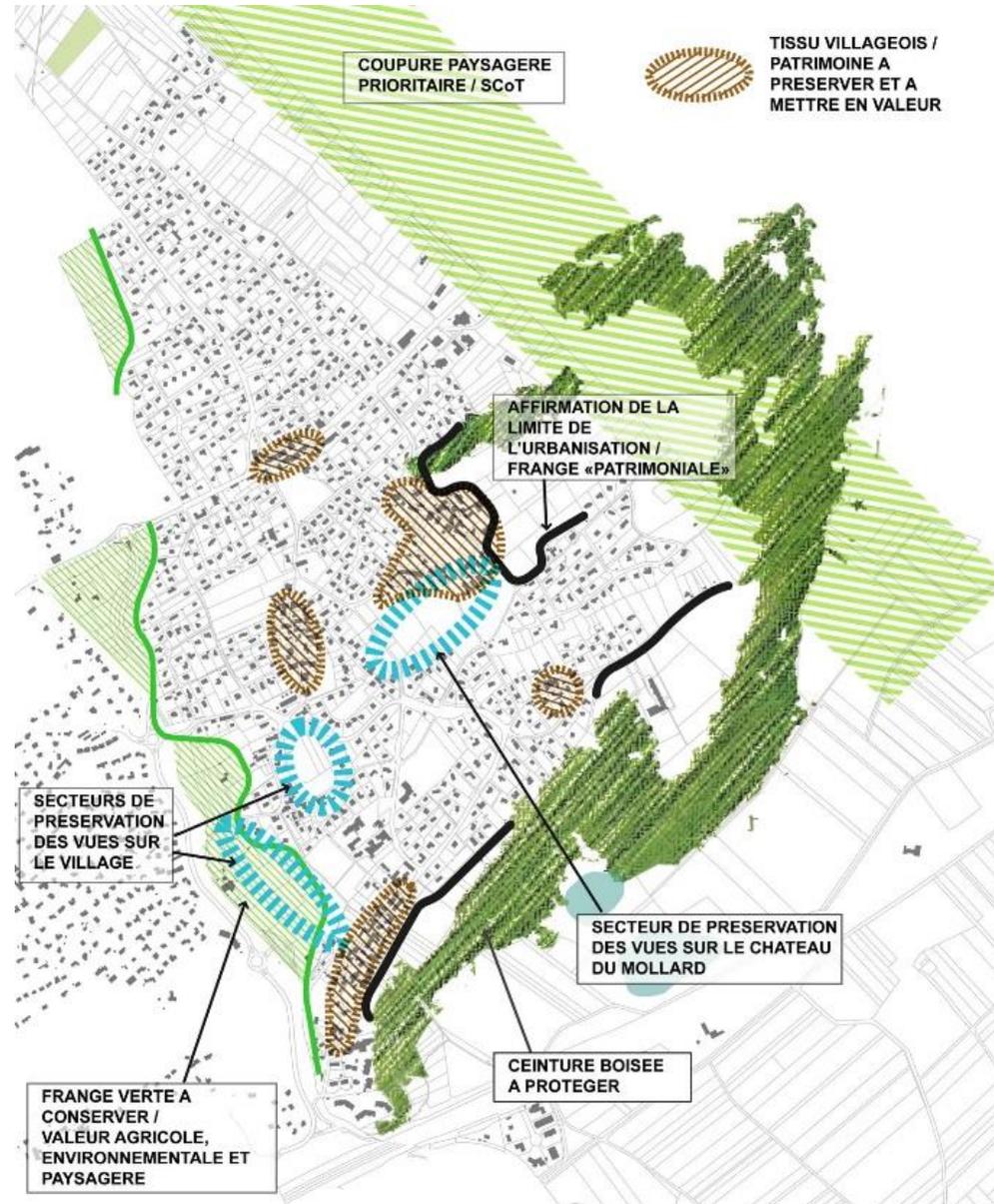
PUITS COUVERT / HAMEAU DU PIAT



- DES DISPOSITIONS SERONT MISES EN PLACE EN VUE DE PRESERVER LE PATRIMOINE LOCAL, EN S'APPUYANT SUR 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 (...) »

■ SCHEMA DE PRINCIPE - SYNTHESE



**01 – PRESERVER ET VALORISER LE PAYSAGE / UN VILLAGE
RESPECTUEUX DE SON ENVIRONNEMENT**

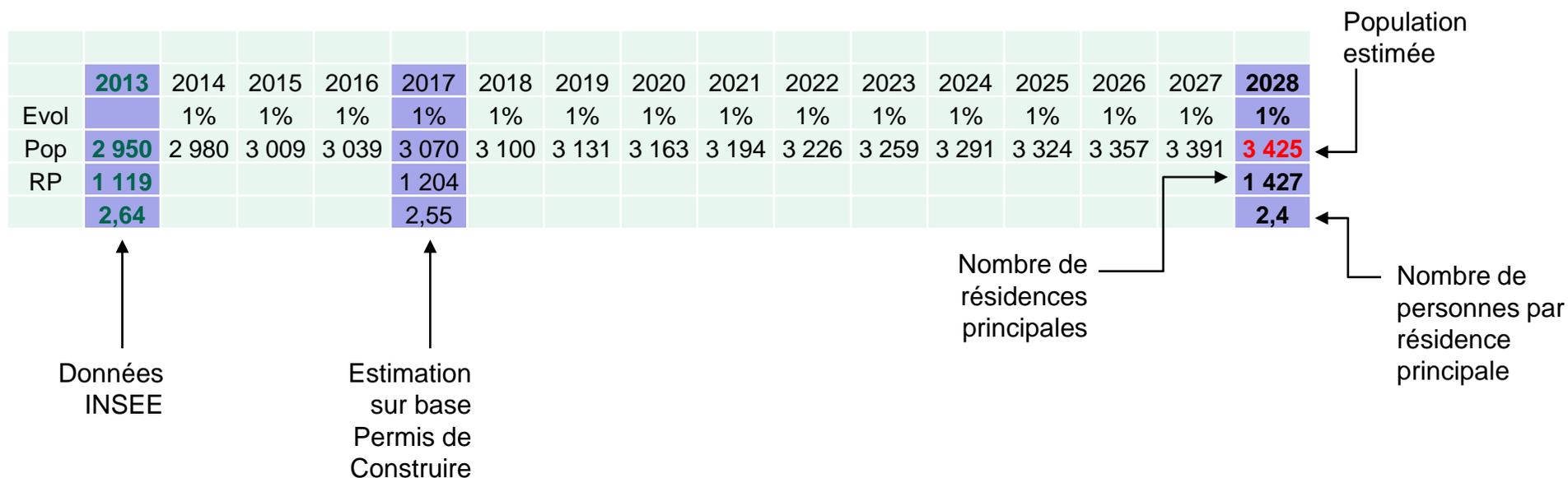
**02 – HABITER ET SE LOGER A SAINT-NAZAIRE-LES-EYMES,
PARTAGER UN CADRE DE VIE REMARQUABLE**

03 – FAVORISER LA DYNAMIQUE ECONOMIQUE

O B J E C T I F S

▪ UN OBJECTIF DE CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE MAITRISEE

- ☐ Fixer un objectif de croissance démographique dans la continuité de l'évolution 2007/2012, soit environ +1% par an, soit environ 3400 habitants à horizon 2028, soit environ 220 nouveaux logements (18 nouveaux logements par an en moyenne).



- dans l'enveloppe urbaine actuelle, en densifiant le long et à proximité de la RD1090

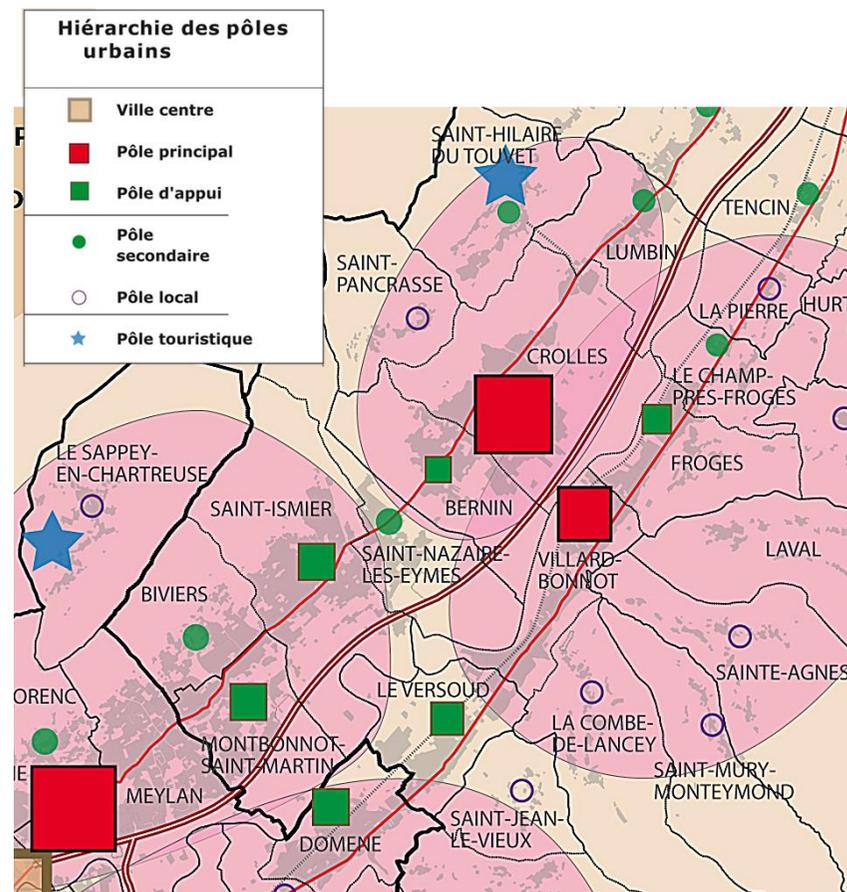
- Pour assurer un développement urbain maîtrisé et équilibré, le SCoT (Schéma de Cohérence Territoriale) de la Région Urbaine Grenobloise définit une « armature urbaine hiérarchisée ». **Chaque commune est associée à une catégorie de pôle qui renvoie à des objectifs de programmation de logements.**

- 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 2013 : 2950 habitants
- soit une moyenne de 18 logements / an



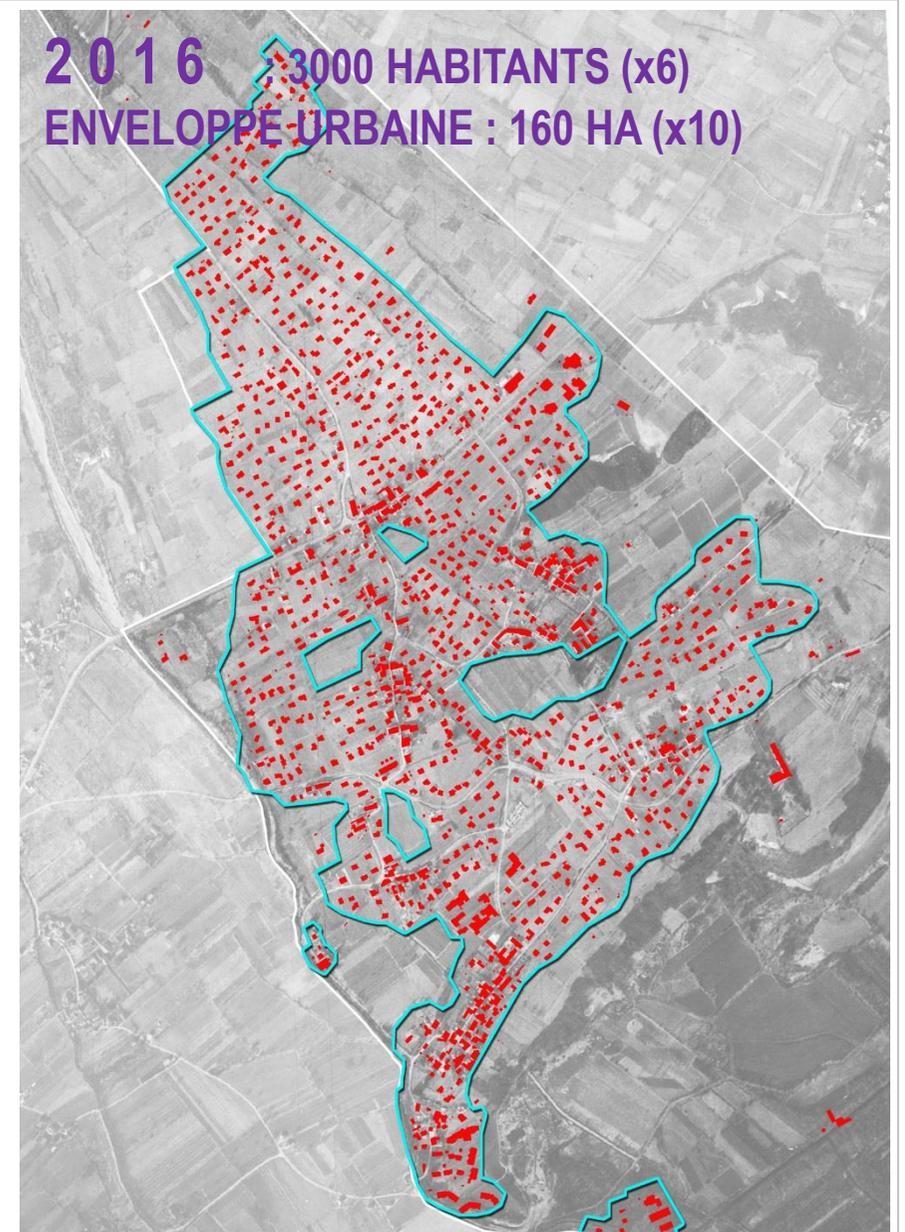
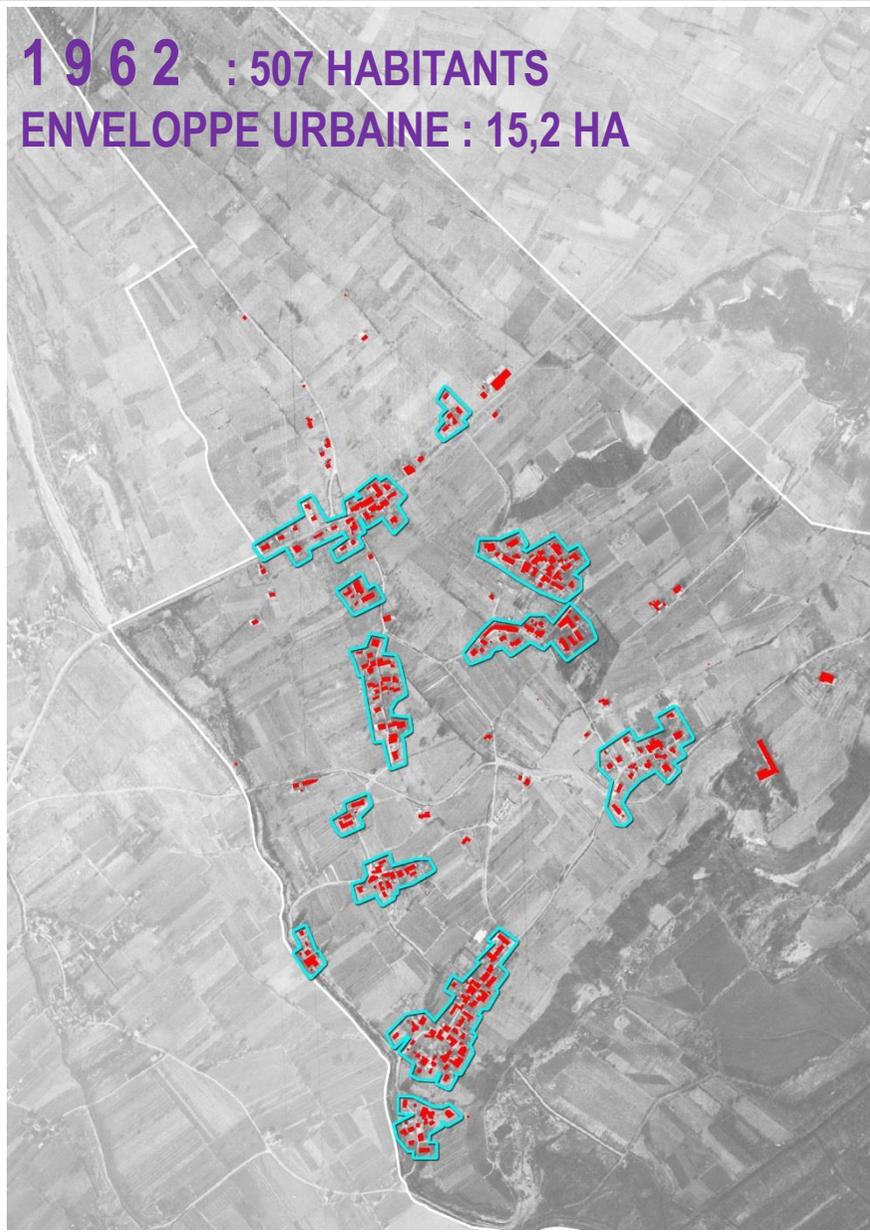
- Pour la période 2013-2018 inclus, le Programme Local de l'Habitat (PLH) du Grésivaudan a fixé pour la commune de Saint-Nazaire-les-Eymes un objectif de 84 logements (pour 6 ans) dont 18 logements sociaux
 - soit 14 logements/an en moyenne

- **Estimation à ce jour sur une durée de 12 ans à partir de 2017 (2017-2028 inclus) :**
 - Pour 2017-2018 (2 ans) : 14 logements x 2 = 28 logements
 - Pour 2019-2028 (10 ans) : 18 logements x 10 = 180 logements
 - Pour 2017 -2028 : de l'ordre de 208 logements; le PLU devra respecter les orientations du SCoT, dans un rapport de compatibilité**

- **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 m² / logement pour l'habitat individuel isolé**
 - **350 m² / logement pour l'habitat groupé, intermédiaire et collectif**



C O N S T A T

- L'habitat individuel isolé comme modèle dominant
- Le logement locatif social peu présent sur la commune de St Nazaire (33 logements au total, soit environ 3% du total Résidences Principales)



11 logements locatifs – RD1090

O B J E C T I F S

- **UN OBJECTIF DE PRODUCTION D'HABITAT DIVERSIFIÉ, DANS UNE LOGIQUE D'ECONOMIE DE LA RESSOURCE FONCIERE**
- Développer une offre de logements diversifiée, favorisant la mixité sociale et générationnelle au sein de la commune et couvrant l'ensemble du parcours résidentiel
 - Permettre la production d'environ 220 logements sur la durée du PLU (horizon 2028), dont environ 25% de logements locatifs sociaux
 - Encourager la diversité des formes d'habitat (maisons individuelles, groupées, habitat collectif)
 - Réduire de 10% l'emprise consommée par logement, pour passer de 770 m² (constat 2005>2015) à 700 m²
- **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 LIMITOPHES**

O B J E C T I F S

▪ CRÉER LES CONDITIONS D'UNE DENSIFICATION QUALITATIVE

- Mettre en place des règles permettant de préserver des espaces naturels suffisants lors des opérations de constructions neuves ou d'extensions
- Préserver les vues, l'ensoleillement et l'intimité des constructions existantes
- Tenir compte des caractéristiques de la commune, et adapter les constructions à la pente
- Minimiser les linéaires de voiries particulières d'accès aux logements et favoriser la mutualisation des accès

▪ STRUCTURER LE DEVELOPPEMENT AUTOUR DE DEUX POLARITES

- Organiser le développement autour de deux polarités : le Village (regroupement des équipements) et la RD1090 autour de laquelle sera localisé l'Espace Préférentiel du Développement communal, en conséquence au moins la moitié de l'offre en logements sera localisée dans cet espace.

La commune de St-Nazaire-les-Eymes doit délimiter l'espace préférentiel du développement visant au confortement du cœur de village le mieux équipé et desservi.

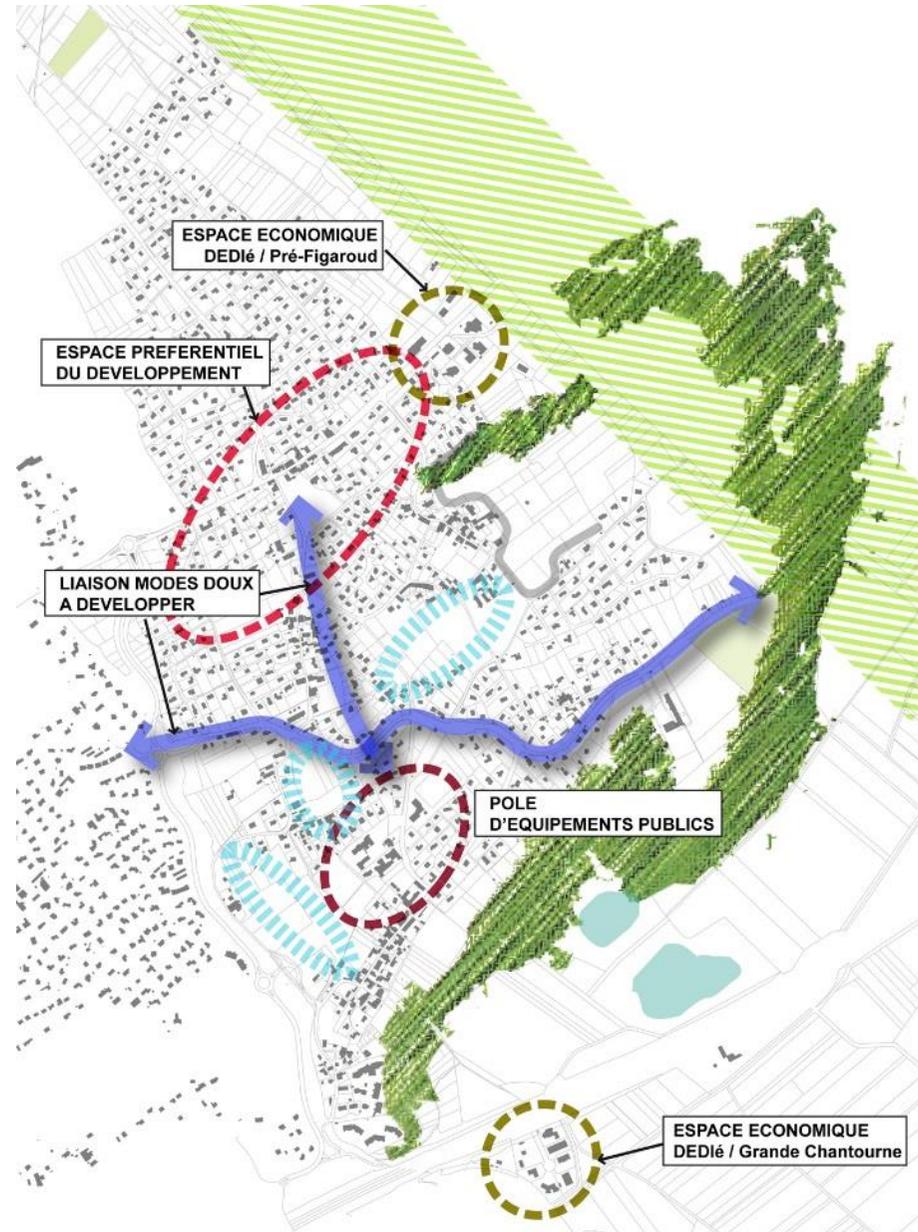
*Le développement de l'offre nouvelle de logements doit être localisé en priorité au sein des espaces préférentiels de développement. Pour les pôles secondaires (cas de St-Nazaire), **au moins la moitié des nouveaux logements devra être accueillie à l'intérieur de ces espaces.***

Recommandation :

Dans les espaces préférentiels de développement délimités par les communes, les documents d'urbanisme doivent tendre vers des densités au moins égales aux valeurs suivantes :

- *pôle secondaire = 0,3 m² de plancher par m² de superficie de l'unité foncière, soit environ 40 logements/HA*

▪ SCHEMA DE PRINCIPE - SYNTHESE



**01 – PRESERVER ET VALORISER LE PAYSAGE / UN VILLAGE
RESPECTUEUX DE SON ENVIRONNEMENT**

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

03 – FAVORISER LA DYNAMIQUE ECONOMIQUE



O B J E C T I F S

▪ FAVORISER ET PROTEGER LE SECTEUR AGRICOLE

- 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

▪ CONTRIBUER A LA PERENNISATION DES ENTREPRISES SAINT-NAZAIROISES ET PERMETTRE L'ACCUEIL DE NOUVELLES ENTREPRISES

- Permettre une extension modérée des zones économiques dédiées de Chalendrier / 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 situé aux « Miribelles » (cette dernière constitue une recharge au sens du SCoT : « Dès que 70% des espaces économiques urbanisables auront été consommés et après une étude des capacités de densification des zones économiques existantes, il sera possible de classer de nouvelles surfaces économiques, dans le respect des conditions définies par le SCoT »)

O B J E C T I F S

- **FAVORISER LE DÉVELOPPEMENT DES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES NON NUISANTES (COMMERCIALES, TERTIAIRES, DE SERVICES) ET DES EMPLOIS DANS LA COMMUNE**
 - ❑ Permettre le développement du commerce de détail à proximité de la RD1090
 - ❑ Autoriser la mixité des fonctions urbaines dans toutes les zones à vocation résidentielle du PLU, notamment les activités non nuisantes compatibles avec l'habitat participant au développement de l'économie résidentielle locale.

- **FACILITER LA DESSERTE HAUT DÉBIT ET LE DÉPLOIEMENT DES RÉSEAUX NUMÉRIQUES À SAINT-NAZAIRE-LES-EYMES**
 - ❑ Recommander la pose de fourreaux à l'occasion des travaux de génie civil et des opérations d'urbanisme.