

P.L.U.

Plan Local d'Urbanisme de la commune de SAINT-NAZAIRE-LES-EYMES (38330)

PIECE N°1

PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES



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.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles. »

**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

CONSTAT

- Des coupures vertes qui constituent un enjeu majeur au regard de la préservation de la qualité paysagère
- Le torrent du Manival (son canal d'écoulement, son cône de déjection et son entonnoir) inscrit à l'inventaire des sites géologiques remarquables de la région Rhône-Alpes.

OBJECTIFS

- **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,...) 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.
 - ❑ 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**
 - ❑ Préserver les étendues naturelles remarquables (falaises de Chartreuse, cône du Manival, forêt domaniale du Saint-Eynard et plaines alluviales 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 qualité paysagère (respirations, cônes de vues,...).
 - ❑ Poursuivre la valorisation naturelle et récréative du Parc des Ecoutoux et des lacs de Miribelles, en intégrant le volet biodiversité et paysage.

C O N S T A T

- Une biodiversité intéressante avec de nombreuses espèces végétales et animales reconnues pour leur valeur patrimoniale
- Une présence végétale très marquée dans l'ensemble des quartiers avec un patrimoine boisé conséquent au sein de la commune

O B J E C T I F S

- **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 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 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.

C O N S T A T

- Cheminements piétons créés en particulier aux abords des équipements publics (écoles, mairie) et en d'autres points de la commune (Chemin du Cerf, Chemin de la Mairie) sans pour autant être reliés
- Absence d'itinéraires vélos dédiés et sécurisés
- Problèmes de stationnement aux abords des équipements publics, du parc des Ecoutoux, des hameaux anciens.

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 ainsi que vers les autres communes.
 - ☐ Accompagner les actions supra-communales en faveur des transports en commun et/ou du covoiturage : aménagement de parc-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 participer aux réflexions sur la nécessaire mise en place de liaisons douces, notamment entre les massifs de la Chartreuse et de Belledonne.
 - ☐ Développer et aménager des itinéraires sécurisés pour les modes actifs (piétons, cyclistes) 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.

C O N S T A T

- Un patrimoine bâti remarquable, des hameaux anciens de grande qualité qui participent à l'identité de Saint-Nazaire-les-Eymes



O B J E C T I F S

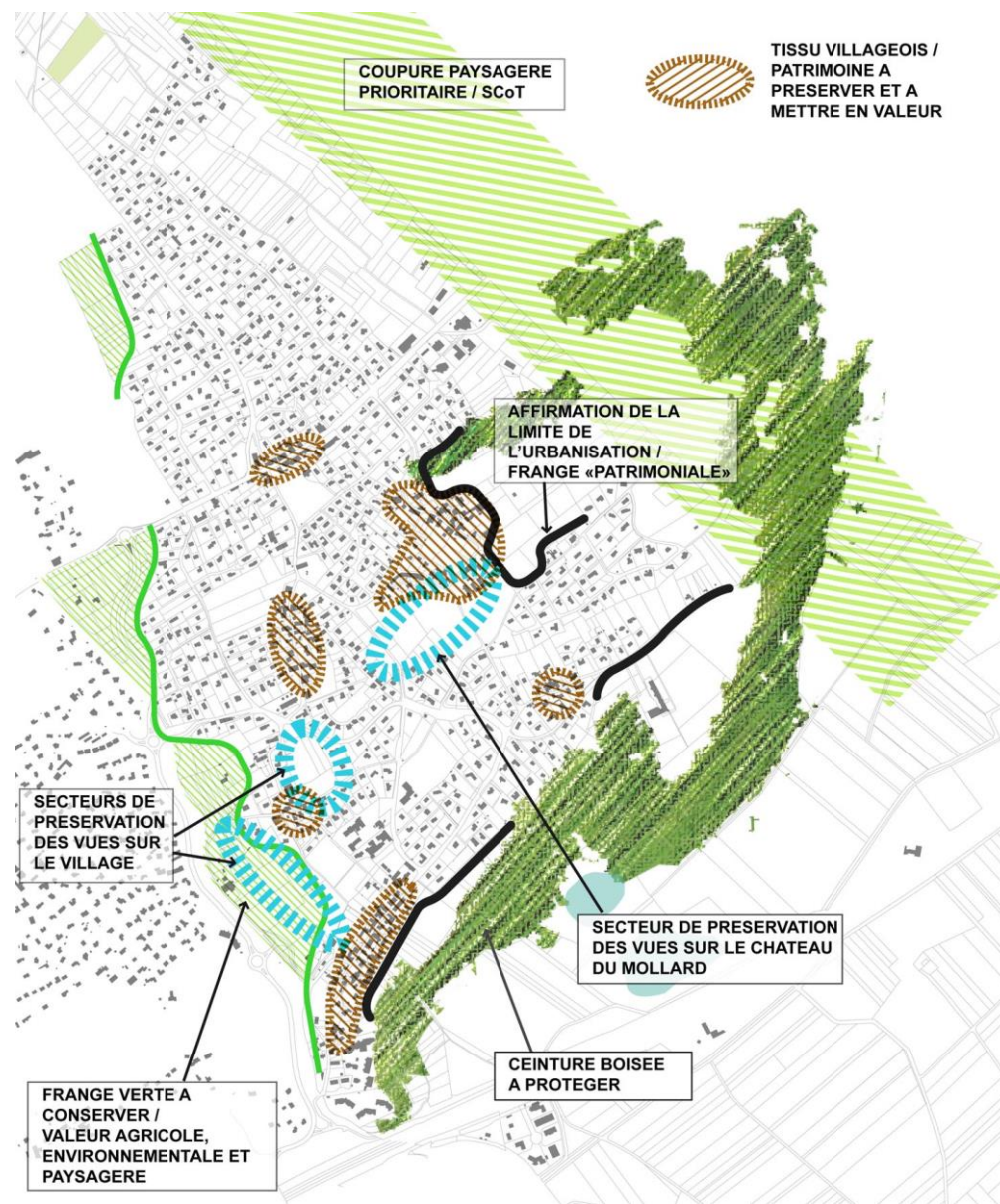
▪ AMELIORER LES ENTREES DU VILLAGE

- ☐ Aménager les entrées sur 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 afin 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 et également sur le grand paysage.
- ☐ Imposer la qualité architecturale et environnementale des constructions dans les zones économiques dédiées, avec des règles 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.

SCHEMA DE PRINCIPE



C O N S T A T

- Une croissance démographique modérée, de l'ordre de 1% par an depuis une dizaine d'années
- Une faible diversité typologique: la maison individuelle isolée comme modèle dominant
- Le logement locatif social peu présent sur la commune (33 logements au total, soit environ 3% du total des résidences principales)

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 + 1% par an, soit environ 3450 habitants à horizon 2028
 - principalement dans l'enveloppe urbaine actuelle, en densifiant le long et à proximité de la RD1090.
- **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, ...).
- **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**

O B J E C T I F S

▪ OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

- ☐ 8,4 hectares ont été consommés sur la période 2005>2015 inclus, pour l'accueil des constructions destinées à l'habitat (110 logements neufs) et aux activités et équipements publics compatibles.
- ☐ L'espace destiné à l'habitat (220 logements neufs à horizon 2028) et aux activités et équipements publics compatibles représente environ 8 hectares.
- ☐ 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.
- ☐ L'espace destiné à l'habitat et aux activités et équipements publics compatibles, est majoritairement situé à l'intérieur de l'enveloppe urbaine (90% du total).

C O N S T A T

- Les équipements communaux bien regroupés à proximité du hameau du Village
- Une offre de transports en commun, et une offre de commerces de proximité concentrées essentiellement autour de la Route Départementale RD1090
- Un tissu urbain aéré, qui laisse une place importante à la nature



O B J E C T I F S

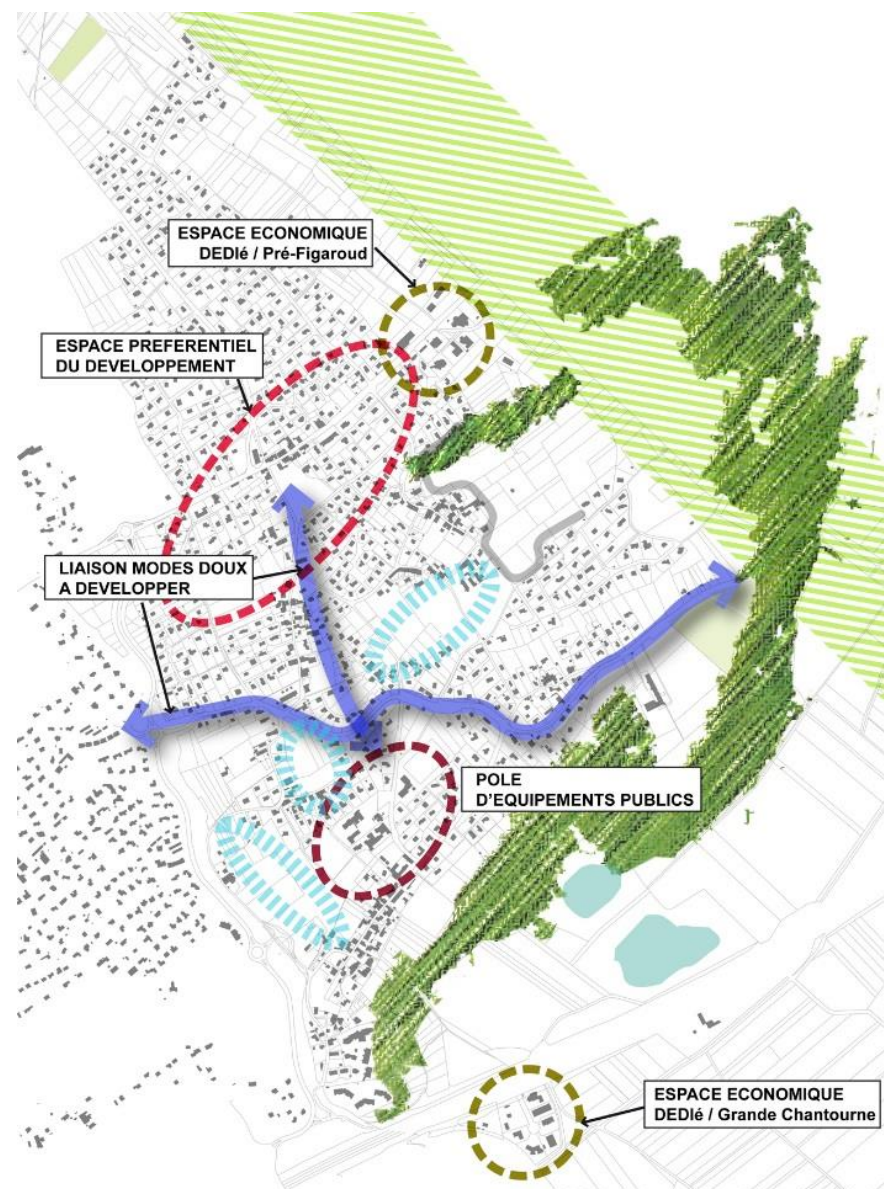
▪ CRÉER LES CONDITIONS D'UNE DENSIFICATION QUALITATIVE

- ☐ Mettre en place des règles permettant de préserver des espaces naturels suffisants lors des opérations de constructions neuves ou d'extensions.
- ☐ Prendre en considération 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 voiries particulières d'accès aux logements et favoriser la mutualisation des accès.
- ☐ Adapter les équipements communaux aux besoins de la population (cimetière, aires de stationnement...).

▪ STRUCTURER LE DEVELOPPEMENT AUTOUR DE DEUX POLARITES

- ☐ 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.
- ☐ Permettre, par un choix de développement maîtrisé et polarisé autour de deux centralités principales, de réduire les coûts de raccordement aux réseaux d'énergie existants et futurs.

SCHEMA DE PRINCIPE





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 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.

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 dans l'Espace Préférentiel du Développement et 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.