



PLAN LOCAL D'URBANISME

MODIFICATION SIMPLIFIÉE N° 2 NOTICE EXPLICATIVE



**PROJET POUR TRANSMISSION AUX PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES
NOVEMBRE 2024**



Le présent document a pour objet de :

- Compléter le Rapport de Présentation du PLU en vigueur de Saint-Nazaire-les-Eymes et de présenter les évolutions apportées au dit PLU à l'occasion de sa Modification Simplifiée n°2 (article R151.5 du Code de l'Urbanisme)
- Constituer une note de présentation dans le cadre de la mise à disposition du public.

Maître d'ouvrage

Madame Le Maire
Commune de Saint-Nazaire-les-Eymes
385 chemin du village
38 330 SAINT-NAZAIRE-LES-EYMES

1. Note de présentation

1.1. Objets de la modification simplifiée

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Saint-Nazaire-les-Eymes a été approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 25 février 2020 et a fait l'objet d'une procédure de modification simplifiée approuvée le 17 septembre 2024 qui a porté sur des modifications mineures du règlement écrit.

La commune de Saint-Nazaire-les-Eymes a prescrit par arrêté municipal en date du 16 octobre 2024, la modification simplifiée n°2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) afin de procéder à une modification du schéma de principe de l'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) n°3 « Calendrier ».

1.2. Justification de la procédure

a. Des évolutions du PLU sans incidence sur le PADD

Les ajustements nécessaires conduisent à une modification de l'OAP et n'ont, en ce sens, pas d'incidence sur les principes et orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du Plan Local d'Urbanisme tel qu'il est en vigueur à ce jour.

Dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme approuvé en février 2020, les grands objectifs suivants avaient été mis en avant pour guider les évolutions futures du territoire :

ORIENTATION 1. Préserver et valoriser le paysage, un village respectueux de son environnement

- Réaffirmer l'intérêt majeur de la trame verte et bleue et des continuités écologiques pour le territoire
- Valoriser le patrimoine naturel de Saint-Nazaire-les-Eymes, également facteur de qualité paysagère et d'identité
- Favoriser le développement de la biodiversité au sein de la commune en conservant une place prépondérante pour le végétal
- Favoriser les modes de déplacement alternatifs à la voiture individuelle
- Améliorer les entrées du village
- Valoriser un paysage urbain de qualité

ORIENTATION 2. Habiter et se loger à Saint-Nazaire-les-Eymes, partager un cadre de vie remarquable

- Un objectif de croissance démographique maîtrisée
- Un objectif de production d'habitat diversifié, dans une logique d'économie de la ressource foncière
- Créer les conditions permettant de favoriser un « urbanisme de projet » sur plusieurs secteurs centraux stratégiques, notamment aux Rivoulets et au niveau des Eymes
- Développement des projets d'ensemble durables et bien reliés aux quartiers limitrophes
- Objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain
- Créer les conditions d'une densification qualitative
- Structurer le développement autour de deux polarités

ORIENTATION 3. Favoriser la dynamique économique

- Favoriser et protéger le secteur agricole

- ↳ Contribuer à la pérennisation des entreprises Saint-Nazairoises et permettre l'accueil de nouvelles entreprises
 - Permettre une extension modérée des zones économiques dédiées de Chalendarier 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 zones d'activités destinée à accueillir des entreprises de haute technologie, situé aux Miribelles, dans le cadre de la compétence Economie exercée par la CCLG.
- ↳ Favoriser le développement des activités économiques non nuisantes et des emplois dans la commune
- ↳ Faciliter la desserte Haut Débit et le déploiement des réseaux numériques à Saint-Nazaire-les-Eymes

Les modifications du document d'urbanisme souhaitées par la collectivité sont en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables et entrent dans le processus de mise en œuvre de ses objectifs (notamment orientation n°3). En effet, les modifications du schéma de l'OAP « Chalendarier » apparaissent avant tout comme des ajustements nécessaires pour pérenniser et permettre le développement de l'entreprise ERAS LABO sur le territoire, et ne remettent nullement en cause les orientations susvisées.

b. Des évolutions du PLU qui entrent dans le champ de la modification

En application de l'article L153.31 du Code de l'Urbanisme, une procédure de révision du PLU n'est pas requise :

- l'économie générale du PADD n'est pas remise en cause ;
- les modifications engagées ne conduisent pas à la réduction des zones A ou N ;
- les modifications de zonage ne concernent pas la réduction d'une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- il ne s'agit pas d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser de plus de 6 ans.

En application des articles L153.41 et L153.45 du Code de l'urbanisme (ci-après) la procédure de Modification Simplifiée peut être engagée car :

- les évolutions opérées ne conduisent pas à une majoration de plus de 20% des possibilités de construire ;
- il n'y a pas de réduction de zones U ou AU ;
- les évolutions opérées ne conduisent pas à une diminution des possibilités de construire.

Article L153.41 du Code de l'urbanisme

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- 4° Soit d'appliquer l'article L. 131.9 du présent code.

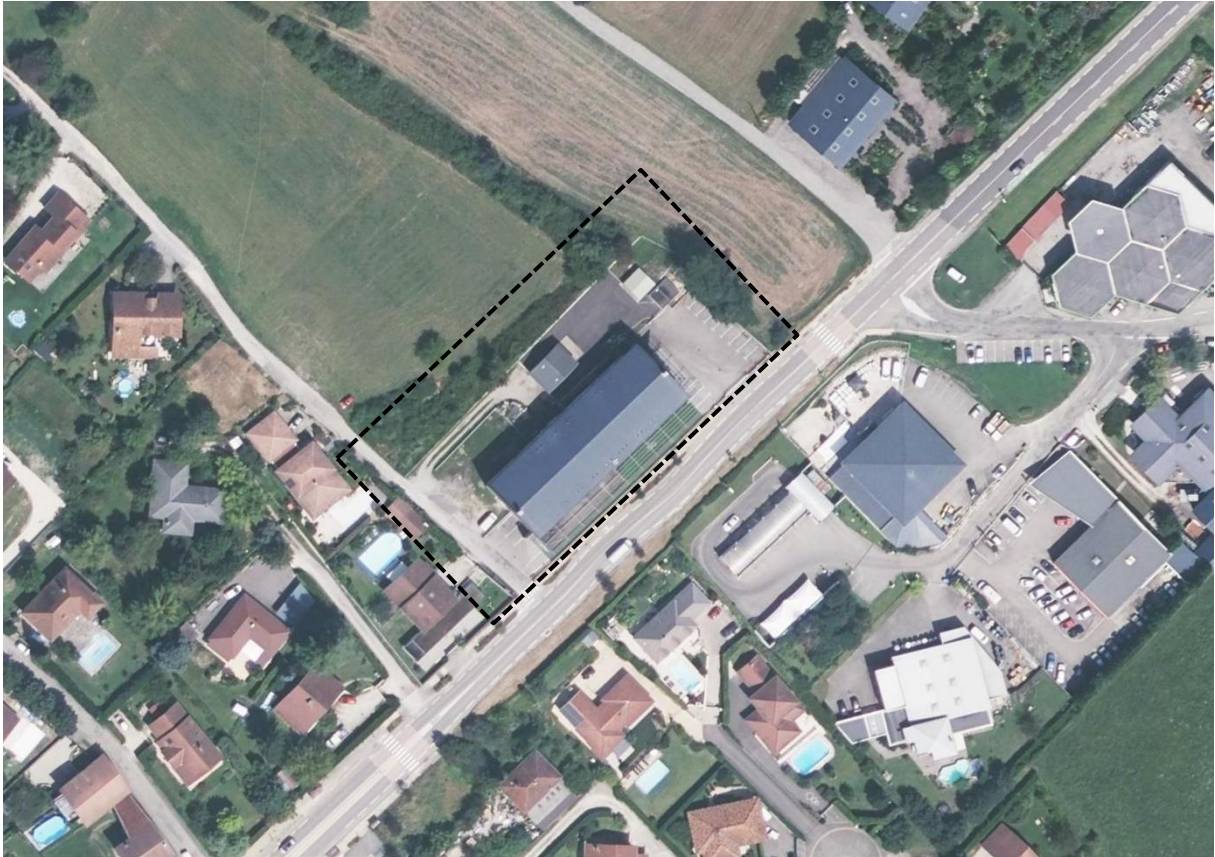
Article L153.45 du Code de l'urbanisme

Dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L. 153.41, et dans le cas des majorations des droits à construire prévus à l'article L. 151.28, la modification peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

2. Exposé des motifs et des modifications

ERAS LABO est une entreprise grenobloise, spécialisée en chimie organique, recherche et développement, et analyse physicochimique dans le domaine de la santé et de l'énergie. Fondée en 1991, cette PME compte entre 10 et 20 salariés.

Installée sur la commune de Saint-Nazaire-les-Eymes (parcelle AC n°448), l'entreprise connaît depuis plusieurs années une croissance de son activité qui nécessite aujourd'hui l'extension de ses locaux.





Extrait du PLU en vigueur

Afin de répondre dans un premier temps à la croissance de son activité, l'entreprise aménage l'étage du bâtiment actuel et prévoit d'augmenter sa capacité de stationnement sur la parcelle AC n°78. Cependant, ces aménagements pourraient ne pas être suffisants pour répondre à la croissance de l'entreprise, ce qui nécessiterait, dans un second temps, d'aménager les parcelles arrière (AC n°76 et 80) classées en zone AUic afin de créer un nouveau bâtiment.

La zone AUic fait aujourd'hui l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP n°3 « Calendrier »). Le schéma de principe prévoit l'aménagement d'une voirie centrale permettant de desservir plusieurs lots. Ces principes ne permettent pas de répondre aux projets que souhaite développer l'entreprise ERAS LABO sur ce secteur. Une adaptation de l'OAP est donc nécessaire. Elle a notamment pour objectif d'afficher un nouveau principe de voirie qui se développera tout à fait au sud de la parcelle AC n°79 et qui desservira un espace de stationnement central et mutualisé. La partie Ouest de la zone AUic permettra d'accueillir les locaux d'ERAS LABO alors que la partie Est de la zone AUic permettra d'accueillir d'autres activités économiques en lots libres.

3 OAP n°3 + 3BIS / CHALENDRIER + PRE-FIGAROUD

OBJECTIFS

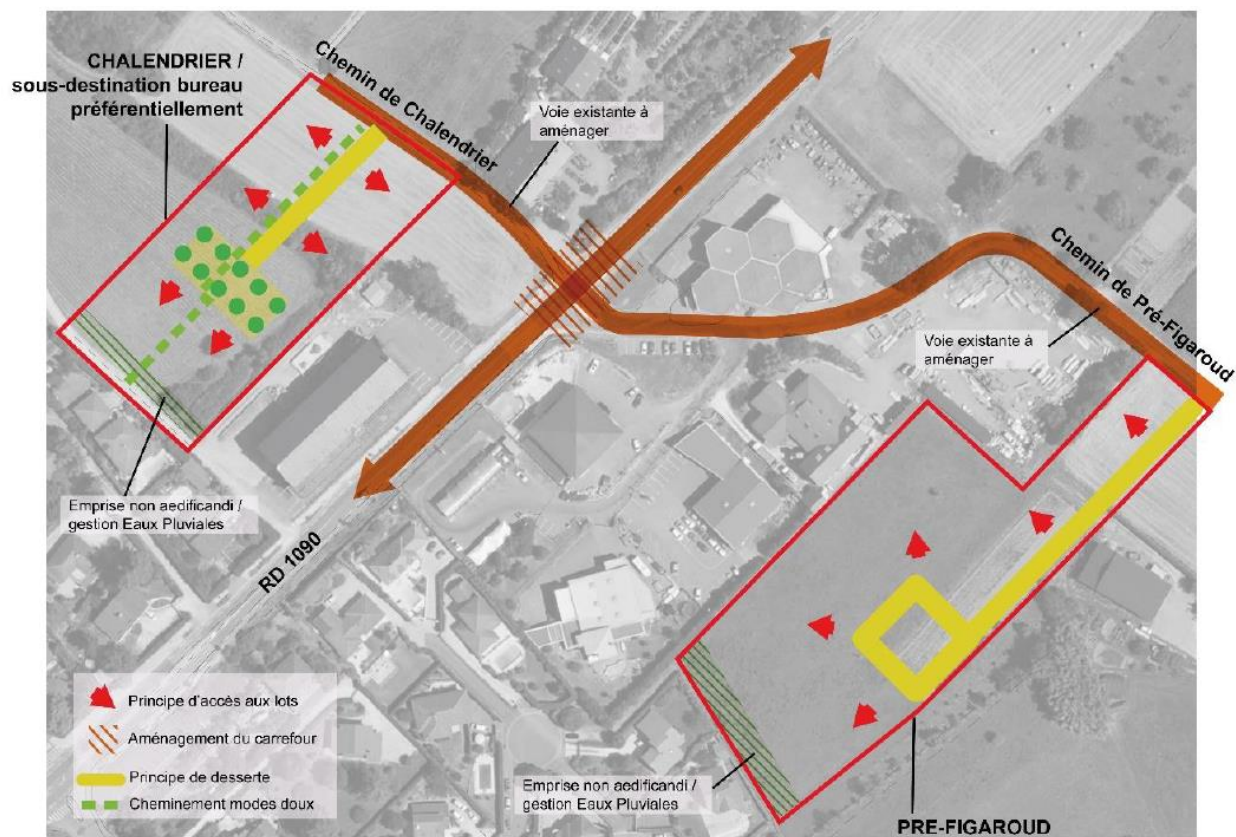
- Proposer une offre afin de conforter à la marge les espaces économiques dédiés existants;
- Organiser et sécuriser les accès depuis et vers la RD1090;
- Préfigurer des principes de desserte pour optimiser l'utilisation de l'espace disponible.

PROGRAMMATION

- confortement du secteur destiné aux activités économiques situé à l'entrée nord-est de la commune;
- amélioration des conditions de sécurité au niveau du croisement RD1090 / chemins de Pré-Figaroud-Chalendrier;
- Proposer une offre foncière complémentaire mesurée, afin de contribuer à la pérennisation des entreprises saint-nazairaises et permettre l'accueil de nouvelles entreprises.

ORIENTATIONS

- Un seul accès par secteur concerné ;
- Un aménagement et une sécurisation nécessaires du carrefour entre Chemin de Chalendrier / Chemin de Pré-Figaroud / RD1090 (principe à définir);
- Mise en place de continuités piétonnes.



ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION APRES MODIFICATION

3 OAP n°3 + 3BIS / CHALENDRIER + PRE-FIGAROUD

OBJECTIFS

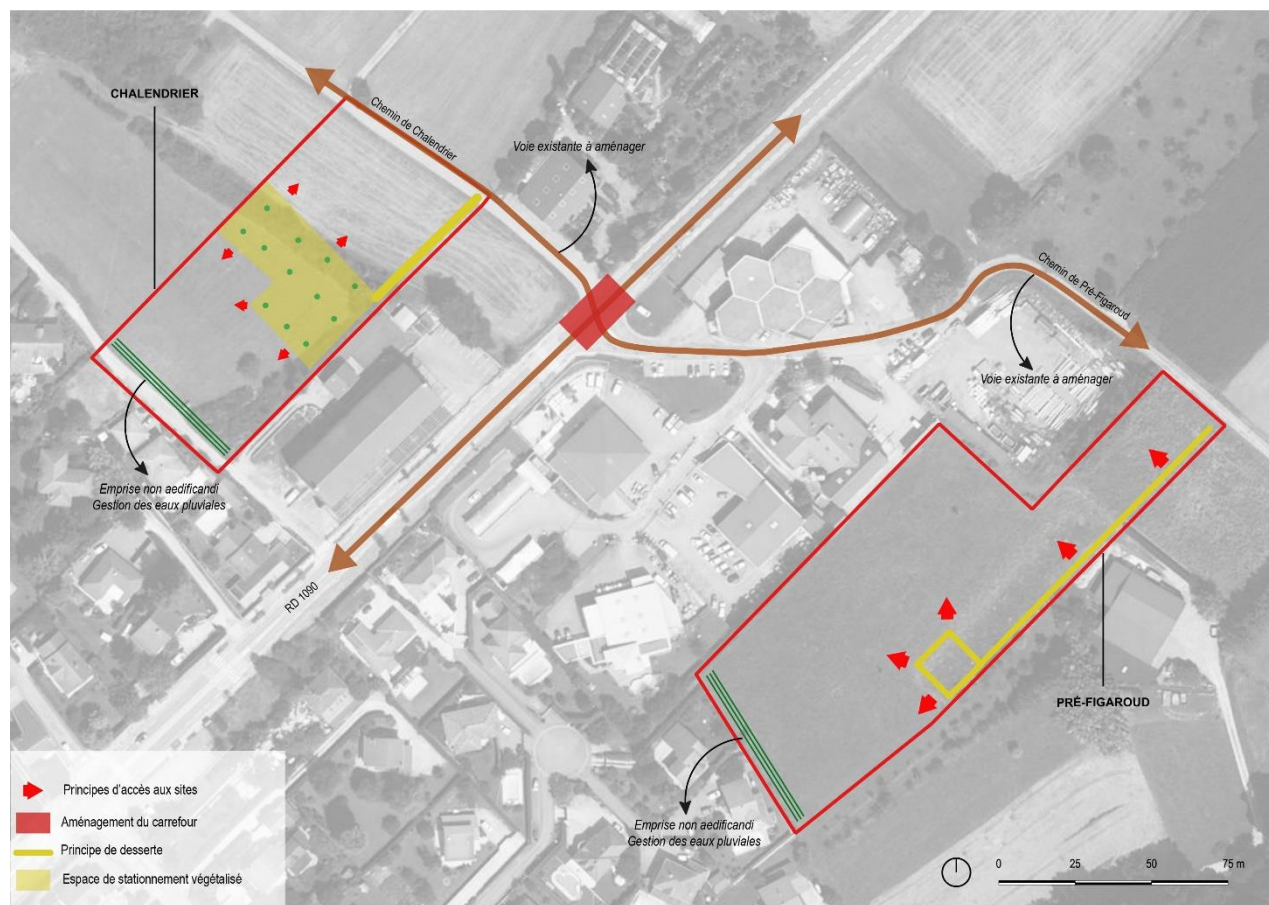
- Proposer une offre afin de conforter à la marge les espaces économiques dédiés existants;
- Organiser et sécuriser les accès depuis et vers la RD1090;
- Préfigurer des principes de desserte pour optimiser l'utilisation de l'espace disponible.

PROGRAMMATION

- confortement du secteur destiné aux activités économiques situé à l'entrée nord-est de la commune;
- amélioration des conditions de sécurité au niveau du croisement RD1090 / chemins de Pré-Figaroud-Chalendrier;
- Proposer une offre foncière complémentaire mesurée, afin de contribuer à la pérennisation des entreprises saint-nazairaises et permettre l'accueil de nouvelles entreprises.

ORIENTATIONS

- Un seul accès par secteur concerné ;
- Un aménagement et une sécurisation nécessaires du carrefour entre Chemin de Chalendrier / Chemin de Pré-Figaroud / RD1090 (principe à définir);



Parallèlement à cette modification du schéma de l'OAP, la commune souhaite inscrire un nouvel emplacement réservé sur la parcelle AC n°76, afin de régulariser le chemin d'accès existant (surface 335 m²)

AVANT MODIFICATION



APRES MODIFICATION

