



Stéphane TOURNOUD
Service Aménagement Sud-Est
Unité Aménagement Territorial
Chargé de mission en aménagement territorial

Grenoble, le 03 DEC. 2025

La Préfète
à
Madame le Maire de Saint-Jean-de-Moirans

Objet : Avis de l'État sur le projet de modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Saint-Jean-de-Moirans.
P.J : Annexe – Observations de l'État

En application de l'article L. 153-40 du code de l'urbanisme, vous avez notifié à l'État par courrier du 23 octobre 2025, un dossier de modification simplifiée n°1 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Saint Jean de Moirans.

La commune de Saint Jean de Moirans s'est dotée d'un PLU approuvé le 16 décembre 2021. Cette procédure d'«ajustement technique» par modification simplifiée n°1 du PLU a pour objectifs de :

- Préciser la hauteur des clôtures sur limites séparatives ;
- Clarifier la règle concernant les ouvertures et détails de composition des façades et toitures ;
- Préciser les définitions suivantes : pergola, carport, ombrière et indiquer que ces constructions génèrent de l'emprise au sol ;
- Préciser, dans les zones Ua, Ub Uc, Ud et AU, que la construction d'une terrasse n'est pas soumise à la règle générale concernant l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, et que celle-ci pourront s'implanter jusqu'en limites séparatives ;
- Supprimer, à l'article concernant les stationnements, les références aux articles L.151-34 et 35 ;
- Préciser, à l'article concernant les stationnements, que les places en enfilades (ou qui se contraignent les unes aux autres) sont interdites ;
- Assouplir les règles d'implantation des panneaux solaires en toiture afin de favoriser les dispositifs d'énergie solaire ;
- Encadrer l'installation des accessoires et ouvrages techniques (climatiseurs, pompes à chaleur, etc...) ;
- Revoir la représentation graphique et l'affichage des risques issu de la carte des aléas (carte 4B2 et 4C2 du règlement graphique) ;

REÇU
JAN 2023

Les évolutions du PLU souhaitées par la commune dans le cadre de cette modification doivent permettre de faciliter l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme.

A l'issue de l'analyse réalisée par mes services, j'émet **un avis favorable sur ce projet de modification n° 1 du PLU de Saint Jean de Moirans. Je vous invite à prendre en compte les observations** émises dans l'annexe ci-jointe afin d'améliorer la qualité du document.

En ce qui concerne la procédure, je vous rappelle que, cet avis, et ceux émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 devront être joints au dossier de mise à disposition du public.

Je vous demande de bien vouloir, après l'approbation de cette modification me transmettre le dossier, accompagné de la délibération d'approbation et du bilan de la mise à disposition.

Enfin, depuis le 1er janvier 2023, le caractère exécutoire d'un PLU (et de toute procédure d'évolution) est conditionné par sa publication dans le Géoportail de l'urbanisme ainsi que sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'État (le préfet, au titre du contrôle de légalité), ces deux conditions étant cumulatives. La délibération d'approbation peut être transmise par l'interface GPU-@ctes, qui constitue une nouvelle modalité de télétransmission aux services de l'État pour le contrôle de légalité.

Mes services et plus particulièrement la Direction Départementale des Territoires (service aménagement sud-est), restent à votre disposition pour vous accompagner à la prise en compte des réserves ainsi que des observations formulées.

La Préfète


Pour la Préfète, par délégation,
Le Secrétaire général

Mahamadou DIARRA

Annexe

Vu pour être annexé à mon avis en date
de ce jour, Grenoble, le **03 DEC. 2025**

Pour la Préfète, par délégation,
Le Secrétaire général

Mahamadou DIARRA

OBSERVATIONS DE L'ÉTAT

contribuant à la qualité du dossier sur le projet de modification
simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Saint-Jean-
de-Moirans.

Ces observations doivent être prises en compte pour améliorer la sécurité juridique et la cohérence entre les documents du PLU et permettre une mise en œuvre plus efficiente.

1 – Notice explicative

La notice explicative a pour objet d'exposer les motifs du projet de modification simplifiée n°1 du PLU. Elle vient en complément du rapport de présentation auquel elle sera annexée. La notice explicative de la procédure décrit de manière claire les évolutions du PLU sous la forme de fiches pour chaque objet.

J'attire néanmoins votre attention sur une mention erronée qui s'est glissée en page 6 de la notice, ou une autre commune que celle de Saint-Jean-de-Moirans est indiquée.

2 - Evolution du règlement écrit

Les évolutions du règlement écrit visent à faire un « toilettage » du document pour le clarifier, faciliter son application et éliminer les dispositions contradictoires. Au-delà de ces modifications de « forme », votre dossier appelle de ma part les remarques suivantes :

a) Préciser, dans les zones Ua, Ub Uc, Ud et AU, que la construction d'une terrasse n'est pas soumise à la règle générale concernant l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, et que celle-ci pourront s'implanter jusqu'en limites séparatives.

La notice indique la volonté de la commune d'inscrire une règle dérogatoire pour la construction de terrasses édifiées au niveau du terrain naturel, permettant leur implantation en limites séparatives.

Afin de clarifier la définition de « terrasses édifiées au niveau du terrain naturel », je vous invite à préciser dans les définitions générales du règlement que ces « terrasses édifiées au niveau du terrain naturel » sont les terrasses dites de plain-pied ne constituant pas d'emprise au sol. Elles ne constituent pas d'emprise au sol dès lors qu'aucun élément ne dépasse du niveau du sol et que par conséquent, il est impossible d'en réaliser une projection verticale. Les terrasses qui, sans être strictement de plain-pied, ne présentent ni une surélévation significative par rapport au terrain, ni des fondations profondes doivent également être considérées comme non constitutives d'emprise au sol (CAA Douai du 27 juin 2013, n° 12DA00332).

b) Supprimer, à l'article concernant les stationnements, les références aux articles L.151-34 et 35 ;

La notice pourrait utilement rappeler dans sa fiche n°5 que l'article L 151-25 indiqué actuellement dans le règlement est erroné et qu'il faut bien lire l'article L 151-35 du code de l'urbanisme.

c) Assouplir les règles d'implantation des panneaux solaires en toiture afin de favoriser les dispositifs d'énergie solaire ;

Le manoir de la Colombinière est inscrit à l'inventaire des monuments historiques par arrêté du 27 décembre 1974, et sur la commune un périmètre de protection de 500 mètres autour du manoir s'applique. L'intégration de panneaux solaires modifie l'aspect du bâtiment. Les panneaux solaires ne sont pas des éléments du bâti traditionnel. Une mauvaise intégration, par contraste avec les couvertures existantes, porte atteinte à la qualité des espaces protégés. Je vous invite à compléter le règlement en précisant, que dans le périmètre des abords du monument historique, les emplacements sur des toitures non visibles depuis l'espace public sont à privilégier, de préférence sur les volumes annexes secondaires (appentis, garage, annexe, ect.) en favorisant les formes générales simples et rectangulaire et en interdisant les implantations complexes.

3- Prise en compte des risques dans le PLU

La commune souhaite clarifier la représentation graphique et l'affichage des risques issu de la carte des aléas. Les règlements graphiques 4B2 et 4C2 PLAN DE ZONAGE ET PRISE EN COMPTE DES RISQUES ET ALÉAS affichent les règles concernant les risques naturels et notamment la retranscription de la carte des aléas en classe de risque. La présente modification simplifiée doit permettre d'améliorer la traduction réglementaire et sa représentation graphique afin de clarifier les cartographies, sans modification de la prise en compte des risques.

a) clarification du règlement écrit ;

Afin de clarifier et de préciser les dispositions actuelles, je vous invite à compléter le règlement écrit en prenant en compte les observations ci-dessous. Ces précisions permettraient de mieux définir les prescriptions en vigueur sans remettre en cause l'approche actuelle de prise en compte des risques. Enfin, cette clarification doit contribuer à une meilleure compréhension des prescriptions en vigueur, et réduire les risques d'interprétations erronées ou contradictoires.

- Pour toutes les interdictions du zonage RI' (remontée de nappe) dans les mesures relatives aux aléas supprimer le terme « notamment » afin qu'il n'y ait pas de confusion possible. (en effet, les remblais autres que ceux strictement nécessaires, les aires de stationnement et le camping caravanage sont bien interdits en RI') ;
- Les zonages Bf et RC apparaissent dans le règlement aux titres VI (zones agricoles) et VII (zones naturelles), alors que ces zonages n'apparaissent pas sur le plan de zonage de prise en compte des risques et aléas.
A l'inverse, il y a un zonage Bi'2 sur le règlement graphique, mais il n'y a pas de prescriptions pour le zonage Bi'2 dans le règlement écrit. Les prescriptions de ce zonage pourrait être ajouté au règlement Bi'1 pour les zones concernées, car la seule différence avec Bi'1, est la hauteur de surélévation du plancher habitable (Bi'1 Href = +0,6m et pour Bi'2 Href = +1,20m).

b) Amélioration de la représentation du règlement graphique 4B2 et 4C2 (plan P7 et P8) ;

La carte des aléas multirisques de 2012 est bien traduite réglementairement et les emprises des zonages réglementaires du PPRI Morge de 2004 et PPRI Isère Aval de 2007 sont bien intégrées au règlement graphique du PLU approuvé en renvoyant à l'annexe 5-1 du PLU (Servitude d'utilité publique).

Néanmoins les règlements graphiques 4B2 et 4C2 pourraient encore être plus efficaces en intégrant les observations ci-dessous :

- Le tableau de légende de la retranscription de la carte des aléas en carte de risques aurait pu reprendre les couleurs des zones « constructibles sous conditions » et « inconstructibles » pour une meilleure lisibilité.

RETRANSCRIPTION DE LA CARTE DES ALÉAS EN CLASSE DE RISQUES

- Zones constructibles sous conditions
- Zones inconstructibles

	Aléas faibles	Classe de risque	Aléas moyens	Classe de risque	Aléas forts	Classe de risque
Crues rapides des rivières	-	-	-	-	C3	RC
Inondations en pied de versant	I1	Bi1	I2	Bi2	I3	Ri
Inondation par remontée de nappe	In1	Bi1	In2	Bi2	In3	Ri
Ruissellement sur versant	V1	Bv	V2	Bv	V3	Bv
Glissement de terrains	G1	Bg	G2	Bg	G3	Bg
Chutes de pierres et de blocs	-	-	P2	RP	-	-
Effondrements de cavités et suffosion	-	-	F2	RF	F3	RF

- Enfin, il manque quelques étiquettes sur certains secteurs pour bien distinguer certains zonages réglementaires (exemple ci-après afin de distinguer au mieux les zonages Bi'1 et Bi'2).



3 - Annexes

La mise à jour du plan local d'urbanisme doit être effectuée chaque fois qu'il est nécessaire de modifier le contenu des annexes prévu aux articles R. 151-51 et R. 151-52 du code de l'urbanisme, et notamment le report en annexe du plan des servitudes d'utilité publique mentionnées à l'article R. 151-51.

Je vous invite donc, dans le cadre de cette procédure à mettre à jour les annexes de votre PLU.

a) Qualité de l'air et nuisances sonores ;

Le classement sonore des infrastructures de transport terrestre de l'Isère a fait l'objet d'une révision par l'arrêté n°38-2022-04-15-00007 du 15 avril 2022 portant révision du classement sonore des infrastructures de transports terrestres du département de l'Isère. Il regroupe toutes les voies concernées (routes-tramways-voies ferrées). L'arrêté du 15 avril 2022 abroge le précédent datant de 2011.

L'arrêté portant révision du classement sonore, la cartographie ainsi que les tableaux listant les voies et les communes concernées sont consultables sur le site internet de l'État en Isère :

<http://www.isere.pref.gouv.fr/Politiques-publiques/Environnement/Bruit>

Conformément à l'article R 151-53 5° du code de l'urbanisme, il convient d'ajouter en annexe les secteurs affectés par le bruit au voisinage de ces voies avec l'arrêté préfectoral et les extraits des annexes concernant la commune .

b) Soumission à procédure du droit des sols ;

Depuis 2023, conformément à l'article R 151-52 (16° à 18°) du code de l'urbanisme, les annexes doivent comporter :

- Les périmètres où la pose de clôtures est soumise à déclaration préalable ;
- Les périmètres où le ravalement de façades est soumis à déclaration préalable ;
- Les périmètres où le permis de démolir a été institué.

Le règlement écrit du PLU prévoit des prescriptions relatives à l'aspect extérieur des constructions (façades notamment) et aux clôtures des propriétés sur l'ensemble des zones. Dans ce cadre, je vous invite à vérifier si une délibération existe sur ce sujet, et le cas échéant, compléter les annexes du PLU en y intégrant ce document.