

MODIFICATION SIMPLIFIÉE N° 1

ANNEXE 2

MÉMOIRE EN RÉPONSE AUX OBSERVATIONS ET REMARQUES
ISSUES DE LA MISE A DISPOSITION DU DOSSIER AU PUBLIC



FEVRIER 2026

REMARQUE N°1 - Pris en compte des pergolas

Dans le cadre de la concertation publique relative à la révision du Plan Local d'Urbanisme, je souhaite soumettre une suggestion concernant la prise en compte des pergolas dans le calcul de l'emprise au sol. Les pergolas ouvertes (type bioclimatique), sans murs ni fermetures latérales, ne génèrent ni surface de plancher ni artificialisation du sol. Elles permettent uniquement de créer un espace d'ombrage léger et réversible, sans impact significatif sur l'environnement.

Or, leur assimilation actuelle à une emprise au sol conduit à limiter, voire empêcher, leur installation, y compris dans des situations où elles ne portent pas atteinte aux objectifs du PLU en matière de maîtrise de l'urbanisation et de préservation des sols.

Il pourrait être pertinent de reconsidérer cette approche, par exemple, en excluant les pergolas ouvertes du calcul de l'emprise au sol ou en prévoyant un régime spécifique ou dérogatoire pour ce type d'aménagement léger.

De plus dans le PLU actuel, il est cité "si les constructions existantes à la date d'approbation du PLU ont déjà atteint les seuils ci-dessus, une seule extension ou annexe de 30m² maximum est autorisée". Toujours dans le contexte d'installation de pergola bioclimatique, si d'autres installation sont construites sur le terrain ainsi qu'une pergola le tout faisant moins de 30m², actuellement cela est impossible. Il faudrait revoir aussi que les 30m² maximum soit possible pour une ou plusieurs installation.

RÉPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE

L'emprise au sol se définit de la façon suivante : projection vertical du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Les annexes telles qu'un abri de jardin, un carport ou une piscine constituent de l'emprise au sol. Cependant, les ornements tels que les reliefs qui se trouvent sur la façade et les marquises sont exclus. Les avancées de toiture dans le vide, c'est-à-dire lorsqu'elles ne sont pas soutenues par des poteaux ou des avancées telles que des moulures ou des ornements sont également exclues. Une aire de stationnement extérieure non couverte ou une terrasse qui est au même niveau que le terrain naturel et sans fondations profondes sont exclues de l'emprise au sol. Une pergola est fermée sur sa cinquième façade (même si le « toit » peut s'ouvrir dans le cas d'une pergola bioclimatique) et est soutenue au sol par des poteaux. C'est en ce sens qu'elle génère une emprise au sol. Cependant, suite à cette remarque, la commune souhaite préciser que les pergolas ne seront pas comptées dans l'emprise au sol, à condition que le toit soit amovible (par exemple repliable ou lames orientables) et qu'il n'y ait pas de cloisons latérales.

En ce qui concerne la deuxième remarque, la commune ne souhaite pas modifier les règles d'emprise au sol ni les « exceptions » inscrites au règlement écrit pour les extensions et annexes l'objectif étant de ne pas multiplier les constructions secondaires de petits volumes.

REMARQUE N°2 - Constructibilité de la parcelle AD n°35

Le requérant demande la constructibilité d'une partie de la parcelle AD n°35 aujourd'hui inscrite en zone agricole protégée.

RÉPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE

La modification simplifiée du PLU n'a pas pour objet de modifier le zonage et donc la construction / inconstructibilité des parcelles. Ce point ne peut être analysé que dans le cadre d'une révision générale du PLU.

REMARQUE N°3 - Demande de renseignement

Il est indiqué que le document va subir des mises à jour. Le requérant demande :

- sous quel délai le document finalisé sera disponible
- la consultation et la mois de présentation de cette évolution du PLU sont désormais prévus à quelles dates

RÉPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE

La modification du PLU sera approuvée définitivement par le Conseil Municipal début Mars.

Comme indiqué dans l'avis officiel et sur le site internet de la commune, la consultation des habitants se déroule du 16 janvier 2026 au 15 février 2026.

Mardi 4 février 2026.

Bien qu'affichant un objectif de clarification de la représentation graphique et d'affichage des risques, il est regrettable que cette modification se soit "contentée", sur ce sujet, de ne rien que la taille des étiquettes du zonage réglementaire. Les observations des services de la DDT ont dans ce sens et vous proposez, dans la mémoire en réponse, d'apporter des corrections. Cependant, et sans remettre en cause la procédure de modification puisque ne modifiant pas la connaissance des risques (ni à la hausse, ni à la baisse), donc sans modification de l'économie générale du document, il aurait été appréciable de :

- Corriger les erreurs de traduction réglementaire → de l'aba F est traduit en zone RG au lieu de RF → c'est une erreur matérielle, pouvant rentrer dans le cadre de la modification. Il y en a-t-il pas d'autres?! Comment le public peut connaître les règles qui s'appliquent sur sa parcelle au moment du dépôt d'un permis?
- Le règlement écrit est également imprécis, voire erroné, en ne faisant pas référence à toutes les règles "risques" s'appliquant dans certains secteurs du PCU → mauvaise information des futurs pétitionnaires → pourtant votre souhait est de clarifier les règles applicables à chacun - elles sont parfois fausses ou manquantes, ce ~~est~~^{sont} donc la clarté et la transparence primées aux citoyens. Ce n'est pas en changeant la taille de l'affichage que ces erreurs matérielles (car ne changeant pas le fond) sont corrigées!
- En termes de lisibilité et compréhension, l'objectif de la modification n'est pas non plus atteint → la légende du zonement graphique, ne correspond pas aux étiquettes et couleurs du plan → comment y comprendre quelque chose?!

→
5

Le règlement écrit n'est pas plus clair que le tableau de traduction aléa → zone risque ne correspond pas à ce qui a été concrètement fait dans le règlement graphique !

En objectif de clarté et lisibilité il y a encore du travail !!
Enfin les pièces / plans mis à disposition papier rentables !!

Vous rendez-vous d'écouter et d'associer les citoyens aux projets "chamiers" du village. Vous avez organisé une réunion permettant de faire remonter les besoins du territoire. J'y ai participé. Je vous ai signalé ces sujets, restant dans le cadre de la procédure de modification simplifiée. Rien n'a été repus. Était-ce une réunion "pour la forme" ? en sachant déjà ce que vous alliez faire ?

J'ai également pris ~~ma~~ sur mon temps, en prenant congé, pour passer du temps à vous faire des propositions pour améliorer le document, tout en respectant la procédure, et vous n'avez rien intégré.

↳ vous écoutez peut-être mais vous ne prenez pas en compte. Vous indiquez vouloir construire saint Jean avec ses habitants, mais ne seraient-ce pas que des paroles. Vous donnez l'impression d'écouter mais dans les faits vous agissez comme si l'il n'y avait eu d'écoute.
Celle modification de PU en est l'exemple.

Enfin, une modification même simplifiée coûte de l'argent à la collectivité. Pourquoi à ce titre ne pas avoir fait toutes les modifications qui rentrent dans cette procédure ?

Dépasser au cas par cas des questions, sans vision d'ensemble et optimisation des sujets n'est pas, il me semble, ce qu'on peut qualifier de gestion raisonnée du budget.

RÉPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE

Correction des erreurs de traduction réglementaire

Dans le cadre de la présente modification simplifiée, l'objet est d'améliorer la représentation graphique de clarifier les cartographies, sans modification des risques. En effet, la traduction des aléas en risques n'a pas fait l'objet de réserves ou remarques de l'État, sur le PLU approuvé et sur la présente modification.

En tout état de cause, la traduction réglementaire de ce zonage risque fait bien apparaître les zones inconstructibles sauf exceptions et les zones constructions sous prescriptions spéciales. Les zones RG et RF sont toutes deux inconstructibles.

L'avis de l'État du 3 décembre 2025 sur la présente modification simplifiée indique : *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).*

Imprécision du règlement écrit

Le Code de l'Urbanisme prévoit que « les documents graphiques font apparaître s'il y a lieu les secteurs où l'existence de risques naturels [...] justifie que soient interdites ou soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols ». La DDT de l'Isère met à disposition des collectivités des documents-type relatifs à la prise en compte des risques dans le cadre de l'élaboration des PLU. L'élaboration du PLU de 2013, puis sa révision approuvée en décembre 2021 se sont toutes deux appuyées sur la méthodologie des services de l'État. Afin de clarifier et de préciser les dispositions actuelles, la commune a décidé de prendre en compte les observations de l'État en complétant son règlement.

Légende du règlement graphique

Les erreurs apparaissent dans l'avis de la DDT et comme indiqué dans le mémoire en réponse à l'avis des PPA, la commune prendra en compte les observations de la partie 3 de l'avis de l'État du 3 décembre 2025, relative aux risques naturels.

Participation citoyenne

La commune tient à préciser qu'elle a bien pris note de toutes les demandes du requérant, et la remercie pour ses explications et apports bénéfiques au PLU. Comme les élus ont pu l'expliquer lors de la première réunion "expression des besoins", le planning de la procédure est très serré afin de donner satisfaction aux demandeurs de panneaux photovoltaïques dans des délais acceptables. Cela n'a pas laissé le temps à la commune d'envisager une présentation des risques différente pour laquelle il aurait fallu refaire les cartes des aléas.

REMARQUE N°5 - Pris en compte du patrimoine paysager et des espaces verts

Est-ce que la préservation des espaces verts et arbres centenaires entre en compte dans le PLU « préservation des espaces verts » ? En quoi consistent les remarques proposées avant l'adoption du PLU ?

1- Il y a un espace vert à préserver sur la parcelle 7.

2- Également un tilleul très certainement centenaire (sur la parcelle 243) qui risque d'être coupé pour la rénovation d'une grange et l'accès aux logements futurs de la parcelle 7. Qui soit dit en passant ne se font pas dans le décor des bâtis du centre village pierre et pisé. (Voir projet de construction qui a été refusé pour le moment sur cette parcelle).

RÉPONSE DU MAÎTRE D'OUVRAGE

Une révision générale du PLU a été travaillée depuis 2015 (environ) et adoptée en 2021. Des espaces verts à protéger et des espaces boisés classés ont alors été définis, malheureusement les parcelles intéressant le requérant n'ont pas été repérées à ce moment-là. Aujourd'hui la commune s'est engagée dans une procédure de Modification Simplifiée dont le but est de corriger quelques points bloquants mais pas de réviser le zonage ou les trames écologiques. Pour cela, il faudra attendre une prochaine révision générale.

REMARQUE N°6 - Pris en compte du patrimoine paysager et des espaces verts

Nous aimerions adresser une demande de correction du PLU dans le cadre de la campagne de modification de PLU lancée sur la commune de Saint-Jean.

Les corrections portent sur les points suivants :

- 4B3-BATI_ENV_COMMUNE : Retirer la haie végétale protégée sur les parcelles AI 98 et AI 99
 - Raison : Elle n'existe pas (cf annexe "arbre mairie" du permis de construire PC_PC25_20013 + échange avec Mme Rey entre 2024 et 2025). Le fichier étant lourd, je ne le joins pas au mail mais n'hésitez pas à le redemander si besoin.
 - Remarque : cela ne change en rien la volonté de planter une haie pour délimiter le terrain comme prévu dans l'annexe du permis de construire.
- Plan-Localisation-des-sources : Modification du tracé de la source Guillebaud
 - Raison : Un repérage par sonde remet en cause le tracé historique du PLU et confirme la version des présidents des sources. (Cf pièce jointe)
- 4A2_REG_CLOTURES : Changer le statut de clôture des parcelles AI98 et AI99 pour les passer de "bleu" ("clôture ou non doublé d'une haie") à "rouge" (soit clôture ou non double d'une haie soit muret de 0.5m max...")
 - Raison : la limitation entre les parcelles AI96 et AI98 comporte déjà un muret qui sert de soutènement à la parcelle AI96.

RÉPONSE DU MAÎTRE D'OUVRAGE

Concernant la protection des haies végétales

Le règlement écrit de la zone Ub précise dans son article « II.C Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions » que :

Pour les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme :

Tout aménagement devra tenir compte des haies inscrites au plan de zonage comme étant à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme.

En cas de coupes et arrachages rendus nécessaires pour des raisons sanitaires et/ou de sécurité (ex : arbre instable), l'arbre doit être remplacé, au même endroit ou à proximité, par un autre de même espèce ou de même qualité paysagère.

Si pour la réalisation de voiries, les haies devaient être supprimées, il serait impératif de les reconstituer en cohérence avec le caractère paysager du site.

Dans le cadre d'une modification simplifiée, il n'est pas possible de réduire une protection inscrite en raison de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels. Il semblerait que l'identification de la haie sur les parcelles AI n°98 et 99 relève d'une erreur (celle-ci n'existant pas d'après le requérant), qui sera corrigé dans le cadre d'une prochaine révision du PLU. En tout état de cause, le propriétaire proposant de planter une nouvelle haie, cela est cohérent avec les règles inscrites au PLU.

Concernant la modification du tracé de la source Guillebaud

Les dispositions concernant les sources relèvent du Code Civil.

Dans le cadre d'une modification simplifiée, il n'est pas possible de réduire une protection inscrite en raison des risques, de la qualité des sites ou des milieux naturels. Le tracé pourra être corrigé dans le cadre d'une prochaine révision du PLU.

Concernant le règlement des clôtures

La commune ne souhaite modifier les règles concernant les clôtures applicables sur les parcelles AI n°98 et 99 : le muret existant peut être conservé.