

Madame Laurence BETHUNE  
Mairie de Saint Jean de Moirans  
Place du Champ de Mars  
38430 SAINT JEAN DE MOIRANS

Grenoble, le 30 juin 2021

Nos Réf. : LT/AG/MC 21.042

Objet : Projet de PLU – Compatibilité avec le SCoT

*Affaire suivie par Amandine DECERIER – [amandine.decierier@scot-region-grenoble.org](mailto:amandine.decierier@scot-region-grenoble.org)*

Madame le Maire,

Par courrier reçu le 27 avril 2021, vous m'avez transmis pour avis avant enquête publique le projet de révision du PLU de votre commune et je vous en remercie.

Conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme (art. L 141-1), ce projet est à évaluer au regard de sa compatibilité avec le SCoT de la Grande Région de Grenoble, adopté le 21 décembre 2012.

Au regard des différentes pièces du dossier, j'émet un **avis favorable au projet de PLU de Saint Jean de Moirans en vous invitant à interdire les nouvelles implantations commerciales en zone UB. Je vous recommande également de corriger les incohérences entre les différentes pièces du PLU, en particulier les éléments chiffrés relatifs au gisement foncier et aux objectifs de production de logements.**

Vous en trouverez une analyse dans l'annexe jointe à ce courrier (5 pages).

Je reste à votre disposition pour évoquer ces points, en ayant conscience que certains pourront susciter débat mais en vous assurant qu'il s'agit là d'engager l'ensemble la Grande Région de Grenoble dans une politique d'aménagement et de développement durables du territoire.

Je vous prie d'agréer, Madame le Maire, mes salutations distinguées.

La Présidente,

Laurence THERY

ANALYSE TECHNIQUE DE LA REVISION DU P.L.U DE SAINT JEAN DE MOIRANS  
30 juin 2021

## 1. Les orientations du SCoT

---

Le SCoT est un document de planification qui permet à la fois de répondre localement aux objectifs fixés par la loi et aux élus de se doter d'un projet commun, favorisant la cohérence des politiques publiques territoriales. Face aux ambitions données aux communes par les lois Grenelle, il a été conçu comme un outil leur permettant de franchir le cap : il donne des ordres de grandeur, il précise des principes, il chiffre des objectifs, il localise des enjeux.

Les grandes orientations du SCoT de la région urbaine grenobloise ont ainsi pour intention de rétablir des fonctionnements plus favorables à un développement autonome et solidaire des territoires. Les élus des sept secteurs du périmètre se sont donc engagés :

► *A l'échelle de la région grenobloise :*

1. **Pour améliorer les équilibres sociaux, démographiques et économiques** : en mettant en perspective l'accueil de population et d'actifs avec l'emploi, l'offre d'équipements et de services, au sein des territoires.

Chaque secteur doit pouvoir se développer à son propre rythme, de manière équilibrée, c'est-à-dire sans peser sur les capacités de ses voisins à se développer eux-mêmes de manière équilibrée – qu'ils soient à l'extérieur ou à l'intérieur du périmètre de la RUG. Chaque secteur doit donc pouvoir disposer de tous les équipements, services, emplois, commerces « ordinaires », nécessaires à la vie quotidienne de ses habitants.

La perspective est notamment de mieux coordonner l'offre d'emploi et la croissance démographique, en dimensionnant l'offre de logement en fonction de la capacité des communes (emplois, services, commerces, équipements, ...). Cela devra se traduire par une offre de logements plus importante dans l'agglomération et dans les principaux pôles urbains des secteurs, en adéquation avec les besoins, et par le renforcement de l'emploi et des services dans les autres secteurs.

2. **Pour mettre en valeur les milieux naturels, les terres agricoles et les ressources paysagères locales**, en assurant leur accès tout en maintenant leur qualité économique et/ou patrimoniale sur le long terme. La montagne et les espaces ruraux sont plus particulièrement concernés, en raison de leur atout pour l'économie touristique mais aussi de leur fragilité face aux grandes mutations en cours (changement climatique, évolution des modes de vie, crise énergétique à venir).

► *A l'échelle des territoires (Voironnais, Grésivaudan, Agglomération Grenobloise, ...) et des communes :*

3. **Pour organiser le développement à partir des pôles existants, en respectant leur poids relatif dans le territoire** : en renforçant leur attrait (*cadre de vie*), en développant leurs capacités d'accueil (*logements, commerces, services...*) et en maîtrisant les prix (*mixité sociale*) afin de limiter le départ des familles, commerces et services en périphéries et de favoriser les pratiques de proximité pour réduire les déplacements. En réponse à la périurbanisation des décennies précédentes, cela implique une nouvelle répartition de l'offre d'habitat entre les pôles urbains et ruraux, afin que ces derniers restent des territoires d'avenir attractifs, offrant toutes les conditions d'une ruralité contemporaine, dynamique et équilibrée.

**Cette hiérarchie des pôles, mise en place par le SCoT, est un outil de travail pour une mise en cohérence des politiques publiques et un développement équilibré des territoires en matière d'habitats, d'emplois, d'équipements, de services et de commerces.** Elle ne constitue donc pas une vision figée du territoire à long terme. Des opportunités d'implantations économiques ou des choix locaux concertés pourraient conduire à des évolutions de cette hiérarchie. La stratégie prioritaire du territoire concerne le développement durable comme l'équilibre, la proximité, la qualité, l'économie d'espaces, ou encore l'équité sociale et territoriale. Elle n'est donc pas contradictoire avec des évolutions locales de cette hiérarchie

4. **Pour limiter l'étalement urbain** et préserver durablement les espaces agricoles et naturels, en contenant l'étalement de la ville (*inscription de limites pérennes à l'urbanisation, ...*) ainsi qu'en privilégiant des formes urbaines moins consommatrices d'espace et d'énergie (*habitat jumelé, en bande, groupé, intermédiaire, collectif, ...*).
5. **Pour réduire les obligations de déplacement** : en favorisant les fonctionnements de proximité à travers une meilleure articulation entre urbanisme et déplacements, en localisant toutes les activités économiques et commerciales compatibles avec la ville au sein des quartiers habités.

## **2. Le SCoT et la commune de Saint-Jean-de-Moirans**

---

A l'échelle de la commune, ces orientations sont traduites pour répondre à l'organisation territoriale souhaitée de la Communauté d'agglomération du Pays Voironnais. En ce sens, la commune de Saint-Jean-de-Moirans a été identifiée comme **pôle d'appui inclus dans le pôle aggloméré de Voiron**, statut lui permettant de contribuer au rayonnement de la ville-centre en accueillant de manière coordonnée emplois, commerces, services et équipements, et de diversifier l'offre en logements.

## **3. La compatibilité des orientations du PLU avec les orientations du SCoT**

---

Conformément au principe de la hiérarchie des normes juridiques, les choix opérés par le PLU doivent être compatibles avec les orientations du SCoT, c'est-à-dire qu'ils ne doivent pas leur être contradictoires.

Dans ses grandes orientations, les choix opérés par la commune doivent converger avec les objectifs donnés par le SCoT :

- Permettre un développement maîtrisé
- Développer le tissu urbain existant
- Protéger l'environnement
- Réduire la consommation d'espace
- Permettre le développement d'un habitat diversifié
- Préserver et développer les équipements
- Préserver l'agriculture, la forêt
- Préserver le paysage et l'environnement naturel
- Dynamiser l'activité économique ; conforter et accueillir de nouvelles activités
- Mieux organiser les déplacements et les circulations

A cet égard, je me permets d'attirer votre attention sur les points suivants :

- **Définir un objectif de construction de logements en articulation avec les objectifs de structuration territoriale**

Afin d'adapter l'offre de logements nouveaux à la capacité de la commune et lui permettre de jouer son rôle dans le rééquilibrage des territoires, le SCoT propose des objectifs permettant de décliner une programmation de logements neufs à construire et de déterminer l'offre foncière nécessaire adaptée

aux pôles d'appui. Le SCoT s'appuie pour cela sur la programmation du PLH du Pays voironnais. Ce dimensionnement vise à faciliter, pour les communes, le développement d'une urbanisation adaptée aux caractéristiques locales (réseaux, services, équipements, ...) et favorisant une offre de logement plus variée, permettant un parcours résidentiel aux ménages de la commune.

Au regard des 3 543 habitants estimés pour la commune de Saint-Jean-de-Moirans au 1er janvier 2021 (en page 16 du rapport de présentation), cet objectif théorique est le suivant :

- Objectif PLH : 54 logements sur la période 2022-2024 ;
- Objectif SCoT : 19 lgts/an sur la période 2025-2030, soit 114 logements.

Pour la période du PLU (12 ans), la commune a pour objectif de produire au maximum **168 logements** soit environ 14 logements par an (basés sur une production de 5,5 logts/an/1000hab).

- **Dimensionner les espaces urbains mixtes non bâtis au regard des objectifs de production de logements**

Cet objectif de production de logement n'est pas opposable aux permis de construire, il permet de **déterminer un potentiel foncier urbanisable** à mettre à disposition, par l'ouverture de parcelles dans le PLU, au sein de « l'espace urbain mixte » (c'est-à-dire en dehors des zones spécialisées, agricoles et naturelles).

Je vous rappelle que ces objectifs ne comprennent pas les logements réalisés par densification d'unités foncières déjà bâties inférieures ou égales à 3000 m<sup>2</sup>, les logements locatifs sociaux réalisés en sus, les logements réhabilités ou liés à un changement de destination du bâti existant. Ces objectifs ne comprennent pas non plus les logements spécialisés (tourisme, foyers personnes âgées, ...).

Le SCoT propose que le dimensionnement de l'enveloppe potentiellement urbanisable tienne compte d'un effort pour produire plus de diversité dans les formes d'habitat. Il est ainsi demandé au territoire du Pays voironnais de produire 60% d'habitat intermédiaire, groupé ou collectif et 40 % d'habitat individuel isolé.

La superficie proposée par le SCoT pour l'habitat individuel est en moyenne de 700 m<sup>2</sup> et de 350 m<sup>2</sup> en moyenne pour tout autre forme d'habitat.

Pour tenir compte de la rétention foncière, d'une certaine fluidité du marché et répondre à des activités urbaines comme les services, commerces, équipements ou activités économiques compatibles, le dimensionnement est augmenté de 50 %.

Le dimensionnement du gisement potentiellement urbanisable se calcule de la manière suivante :

$$D = (168 \text{ logements} \times 60\% \times 700 \text{ m}^2) + (168 \text{ logements} \times 40\% \times 350 \text{ m}^2) \times 1,5$$

$$D = (70\,560 + 23\,520) \times 1,5$$

$$D = 141\,120 \text{ m}^2$$

Sur la base de ces éléments, la proposition de dimensionnement de **l'espace urbanisable pour votre commune est de 14 hectares au maximum pour accueillir 168 logements.**

La synthèse présentée en page 102 du rapport de présentation (partie diagnostic territorial) précise que le PLU prévoit la construction de 162 logements neufs (hors changement de destination et mutation du bâti) sur un gisement foncier de 10 hectares. Ces éléments sont compatibles avec les orientations et objectifs du SCoT.

Toutefois, il est par ailleurs précisé en page 24 du rapport de présentation (partie diagnostic territorial) un objectif de 204 nouveaux logements. Il est également affiché dans le PADD un gisement foncier potentiellement urbanisable de 7 hectares. Or, aucun élément n'apparaît dans le rapport de présentation pour justifier ce gisement de 7 hectares.

Afin d'assurer la compatibilité entre le projet de PLU et le SCoT, je vous invite à corriger les incohérences entre les différentes pièces du PLU. Je vous recommande également de faire état dans le rapport de présentation, du calcul permettant d'établir le gisement constructible au regard des

objectifs de production de logements. Je vous rappelle enfin que ce gisement potentiellement constructible n'est pas uniquement dédié à l'habitat, comme indiqué dans le rapport de présentation du PLU. Il a également vocation à accueillir toutes les activités ne générant pas de nuisances telles que les commerces et services ou encore les équipements publics de rayonnement communal.

- **Prévoir au moins la moitié des nouveaux logements dans l'espace préférentiel de développement**

Afin de lutter contre l'étalement urbain, le SCoT localise en priorité le développement urbain dans les espaces préférentiels de développement, cartographié dans le DOO (page 376) concernant la commune de Saint-Jean-de-Moirans :

*« Le développement de l'offre nouvelle de logements doit être localisée en priorité au sein des espaces préférentiels de développement (...). Le développement de l'habitat doit s'opérer en priorité en réinvestissement du tissu bâti (renouvellement urbain, réhabilitation du bâti existant), ainsi que sur le foncier non bâti le mieux équipé et desservi par les transports collectifs » (DOO page 378).*

Pour les pôles d'appui, **au moins la moitié de l'offre nouvelle en logements doit être localisée au sein des espaces préférentiels** (DOO page 378).

Le rapport de présentation du PLU indique qu'au terme de l'ensemble des opérations programmées, 55% des logements seront compris au sein de l'espace préférentiel, soit 89 logements neufs sur les 162 envisagés. Il précise également que la densité est estimée à 35 logements à l'hectare pour les secteurs situés dans l'espace préférentiel de développement. Ces éléments sont compatibles avec les orientations et objectifs du SCoT.

Par ailleurs, je tiens à souligner la qualité des éléments de programmation inscrits dans le cadre des Orientations d'Aménagement. En effet, à la suite de l'étude concertée de plusieurs hypothèses, il est prévu dans l'OAP du secteur du Billoud, un emplacement réservé pour acquérir une bande de terrain à l'Est et ainsi permettre un accès au site. Le règlement écrit prévoit par ailleurs le respect d'un coefficient de pleine terre de l'ordre de 30% pour s'assurer d'une densité modérée au regard du tissu bâti environnant.

La réflexion autour de principes d'aménagement en cas de division parcellaire faisant référence au principe du *BIMBY* est également intéressante. Cependant, j'attire votre attention quant à la mise en œuvre opérationnelle de ses principes, notamment au regard du rapport de compatibilité entre l'OAP et le permis de construire ou d'aménager. Il aurait également été intéressant d'apporter des éléments d'explication dans le rapport de présentation.

- **Redynamiser le centre-bourg à travers l'activité commerciale**

Dans l'intention de promouvoir une économie de proximité, le PADD propose de conforter le tissu d'activités commerciales et artisanales en cœur de bourg, ce qui rejoint entièrement les orientations du Document d'aménagement commercial du SCoT en matière d'accueil commercial.

La fragilité commerciale des centre-bourgs est un phénomène national aujourd'hui largement identifié. En raison des évolutions profondes que connaît le secteur (développement des drives, du e-commerce, ...) et du développement déjà important du phénomène de vacance commerciale, on considère préférable de concentrer les efforts à porter sur les principaux linéaires commerciaux, autour desquels il est encore possible de maintenir et développer des synergies, plutôt que de générer une diffusion des nouvelles implantations dans le tissu urbain communal.

Dans sa rédaction actuelle, le règlement du PLU autorise les nouvelles implantations commerciales dans l'ensemble des zones Ua et Ub ; il les interdit en dehors. Etant donnée la concentration des commerces dans le centre-bourg de la commune, l'opportunité d'autoriser aussi les nouveaux commerces en Ub mérite d'être interrogée. Leur interdiction pourrait favoriser les implantations dans le secteur prioritaire (Ua) et n'empêche pas l'évolution des commerces déjà existants en Ub.