

Réf : CG
Dossier suivi par :
Camille GRASSIES
Téléphone : 06 76 48 73 98
Mail :
camille.grassies@isere.chambagri.fr

Le Président
Chambre d'Agriculture de l'Isère
40, avenue Marcelin Berthelot
CS 92608
38036 Grenoble CEDEX 2
Tél : 04 76 20 68 68
Fax : 04 76 33 38 83
Email : accueil@isere.chambagri.fr

385 A route de Saint Marcellin
38160 Chatte
Tél : 04 76 20 68 68

36 route de Ponsonnas
38350 La Mure
Tél : 04 76 20 68 68

3 passage Romain Bouquet
38110 La Tour du Pin
Tél : 04 74 83 25 00

15 rue Charles Lindbergh
ZAC Grenoble Air Parc
38590 Saint-Etienne de Saint-Geoirs
Tél : 04 76 93 79 50

27 rue Denfert Rochereau
38200 Vienne
Tél : 04 76 20 68 68



Madame Le Maire
Mairie
2, Place du Champ de Mars
38430 SAINT JEAN DE MOIRANS

À Grenoble, le 13 juillet 2021

Objet : Avis CDA 38 sur le projet de PLU arrêté de la commune de Saint Jean de Moirans

Madame,

Nous avons reçu pour avis en date du 22 avril 2021 le projet de PLU de la commune de Saint Jean de Moirans arrêté par le Conseil Municipal du 6 avril 2021 et nous vous en remercions. Ce projet, présenté à la profession agricole, appelle de notre part les observations suivantes.

Objectifs de modération de la consommation d'espaces

L'analyse de la consommation foncière depuis 2008, met en évidence une consommation à vocation d'habitats de 19,87 hectares pour la création de 227 nouveaux logements, soit une densité moyenne de l'ordre de 11,6 logements / ha (soit ~ 875 m² / logement).

Le projet de PLU prévoit un besoin en surface de l'ordre de 10 ha sur les 12 prochaines années pour la création de 162 nouveaux logements (hors mutation, réhabilitation et changement de destination), soit une densité moyenne de l'ordre de 16,2 logements / ha.

Sur cette enveloppe foncière, 2,2 ha se situent au sein de l'espace préférentiel de développement défini par le SCoT. Il est prévu sur ces surfaces l'accueil théorique de 55 % du nombre de logements à créer soit 78 nouveaux logements portant à 35 logements / ha la densité moyenne sur ce secteur (cf page 102 du rapport de présentation – volet 1). A noter que le SCoT de la Grande Région de Grenoble fixe un objectif de densité de 40 logements / ha pour les espaces préférentiels de développement.

Nous tenons à souligner les efforts de modération de la consommation

de foncier consentis se traduisant notamment par la suppression des OAP des Eymins et du secteur des Nugues dans une logique de préservation des surfaces agricoles. Les 3 zones AU aujourd'hui prévues dans le projet de PLU constituent des « secteurs de comblement » situés dans l'enveloppe urbaine de la commune.

Prise en compte de l'activité agricole

Réf : CG

Dossier suivi par :

Camille GRASSIES

Téléphone : 06 76 48 73 98

Mail :

camille.grassies@isere.chambagri.fr

Le Président

Chambre d'Agriculture de l'Isère

40, avenue Marcelin Berthelot

CS 92608

38036 Grenoble CEDEX 2

Tél : 04 76 20 68 68

Fax : 04 76 33 38 83

Email : accueil@isere.chambagri.fr

385 A route de Saint Marcelin

38160 Chatte

Tél : 04 76 20 68 68

36 route de Ponsonnas

38350 La Mure

Tél : 04 76 20 68 68

3 passage Romain Bouquet

38110 La Tour du Pin

Tél : 04 74 83 25 00

15 rue Charles Lindbergh

ZAC Grenoble Air Parc

38590 Saint-Etienne de Saint-Geoirs

Tél : 04 76 93 79 50

27 rue Denfert Rochereau

38200 Vienne

Tél : 04 76 20 68 68



Zone Ap :

Le projet de PLU prévoit le classement en zone Ap d'un peu plus de 56 ha de terres agricoles initialement identifiées en A et situées sur les coteaux au-dessus du bourg, sur le secteur au nord de Colombinière (à l'Ouest de l'A48) ainsi qu'en interface avec la zone de plaine (secteur des Nugues).

Le règlement de la zone Ap autorise seulement les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole à condition d'être liées à une exploitation existante ayant déjà des bâtiments au sein de la zone. Ce zonage occulte ainsi toute possibilité d'installation agricole ou de développement d'exploitations locales sans assise bâtie préalable dans la zone.

Le rapport de présentation précise que ce secteur Ap présente les mêmes enjeux que la zone A auquel s'ajoute un « enjeu paysager particulier » car il compose au sud du bourg une ceinture verte de noyers, faisant la jonction entre la plaine céréalière et l'espace bâti, et il constitue au nord l'arrière-plan du bourg, visible depuis la plaine agricole.

Premièrement, la présence de noyers nous semble matérialiser un gage suffisant à la préservation agricole de cette zone compte tenu de la valeur en capital végétal que représentent ces cultures pour les exploitations.

Deuxièmement, il aurait été souhaitable que le rapport de présentation puisse dresser, conformément à l'article L151-4 du code de l'urbanisme, une analyse permettant d'établir les besoins en matière de surfaces et de développement agricoles, afin de justifier l'adéquation entre le zonage proposé (zone Ap notamment) et les besoins en développement des exploitations, et venir ainsi compléter les éléments apportés par le diagnostic agricole page 54 du rapport de présentation qui identifie deux projets de bâtiment en zone Ap (sur le secteur du Veyet et le secteur du Morel).

Troisièmement, compte-tenu des contraintes pouvant exister sur la plaine (zone humide notamment), et de la volonté de préservation de l'intégrité parcellaire de ce secteur, il nous semble opportun de ne pas venir contraindre l'éventuelle implantation d'un bâtiment agricole en zone Ap. Pour rappel le PLU classe en zone A 337 ha dont 42 % concernés par l'emprise des zones humides.

Nous nous interrogeons d'autre part sur la cohérence globale de la zone

Réf : CG
Dossier suivi par :
Camille GRASSIES
Téléphone : 06 76 48 73 98
Mail :
camille.grassies@isere.chambagri.fr

Le Président
Chambre d'Agriculture de l'Isère
40, avenue Marcelin Berthelot
CS 92608
38036 Grenoble CEDEX 2
Tél : 04 76 20 68 68
Fax : 04 76 33 88 83
Email : accueil@isere.chambagri.fr

385 A route de Saint Marcellin
38160 Chatte
Tél : 04 76 20 68 68

36 route de Ponsonnas
38350 La Mure
Tél : 04 76 20 68 68

3 passage Romain Bouquet
38110 La Tour du Pin
Tél : 04 74 83 25 00

15 rue Charles Lindbergh
ZAC Grenoble Air Parc
38590 Saint-Etienne de Saint-Geoirs
Tél : 04 76 93 79 50

27 rue Denfert Rochereau
38200 Vienne
Tél : 04 76 20 68 68



Ap telle que définie, correspondant dans la définition qui lui est donnée à des secteurs cumulant enjeux économiques agricoles et enjeux paysagers. Cette zone intègre en effet au sein d'un même périmètre, parcelles agricoles à enjeux (parcelles cultivées, noyers...), secteurs de friches et zones à usage agricole « patrimonial » (secteur du Janin, zone Ap secteur du Trincon...).

Enfin, la définition du zonage Ap nous paraît aller à l'encontre de l'objectif affiché par le PADD qui prévoit la création de « conditions favorables à l'installation de nouvelles exploitations ».

Aussi, nous nous interrogeons sur la pertinence du maintien en l'état du zonage de la zone Ap qui nous semble t-il, compte-tenu des enjeux listés, mériterait d'être reclassée en A.

Zones humides :

Comme précisé dans le rapport de présentation, l'inventaire départemental des zones humides ne constitue pas un document opposable. Aussi, tout projet envisagé sur l'emprise d'une zone humide devra faire l'objet d'une expertise complémentaire et ciblée sur le secteur impacté.

Le règlement de la zone A interdit l'assèchement du sol de la zone humide ainsi que les exhaussements / affouillements et le dépôt ou l'extraction de matériaux à l'exception des travaux et ouvrages nécessaires au maintien en l'état ou à la régulation de l'alimentation en eau de la zone humide.

Par clarté de lecture du règlement il pourrait être rappelé en page 92 du règlement écrit, que les constructions nécessaires à l'exploitation agricoles sont autorisées et soumises à l'application de l'article R.214-1 du Code de l'environnement qui prévoit que les installations, ouvrages, travaux et activités (parmi lesquels la construction de bâtiments agricoles) présentant des incidences sur la ressource en eau et les milieux aquatiques sont soumis à autorisation pour les travaux supérieurs à 1 ha, ou à déclaration pour les travaux supérieurs à 0,1 ha mais inférieurs à 1 ha.

Zone Aco :

Le plan de zonage identifie en zone Aco les fossés et ruisseaux de la plaine, le règlement afférent y prévoit une inconstructibilité générale.

Nous nous interrogeons néanmoins sur la cohérence de ce zonage se traduisant par des linéaires dans la plaine sachant que la zone A sur ce secteur, en partie concernée par une zone humide, en assure déjà fortement la préservation de l'usage. D'autre part, la délimitation de cette zone Aco ne semble pas se calquer précisément sur la réalité terrain (pas de fossés ni canal existant sur la zone Ap des Nugues parcelles AS n°212 et 214...).

Zone Ucn :

Le règlement graphique définit une zone Ucn sur le secteur du Gay.

regrettons que la profession agricole n'ait pas été associée à l'identification des haies à préserver.

Identification des bâtiments agricoles :

Le règlement graphique identifie les bâtiments agricoles. Plusieurs bâtiments n'ont toutefois pas été repérés à savoir ; l'exploitation Veyron parcelles cadastrées AI n°51 et 52, ainsi que les bâtiments de la pépinière Vincent parcelles AP n°260 et 261.

Emplacements réservés :

Les emplacements réservés 18 à 21 sont destinés à la création de liaison entre des chemins existants dans la plaine. La plaine constitue l'outil de travail des exploitations agricoles, la création de ces liaisons devra donc démontrer qu'elle ne remet pas en cause la fonctionnalité de cet outil de travail. Aussi, en l'état, nous ne sommes pas favorables au maintien de ces emplacements. Nous regrettons par ailleurs, à l'instar du repérage des haies à préserver, que la profession agricole n'ait pas été concertée à ce sujet. A noter par ailleurs que la plaine est concernée par l'emprise d'une zone humide au sein de laquelle les projets susceptibles d'y porter atteinte devront faire l'objet de mesures compensatoires avec un ratio surfacique de 2 pour 1.

Enfin, nous attirons votre vigilance sur l'emplacement réservé n°25, destiné à recevoir le projet de voie de contournement de Voiron porté par le Département, lequel génère une emprise conséquente sur des surfaces agricoles qui plus est constituant le support de bâtiments agricoles (tunnels d'élevage...).

Règlement écrit zone A :

Le règlement de la zone A autorise sans condition la sous-destination exploitation forestière, nous vous demandons de supprimer cette disposition conformément au R.123-7 du code de l'urbanisme.

Concernant les toitures, il est prévu dans les dispositions particulières aux constructions agricoles ; « *une simplicité de volume et une unité de conception, avec des toitures à 2 pans, symétriques ou asymétriques* ».

Afin de ne pas bloquer d'éventuels projets (de hangars agricoles notamment) nous vous demandons d'**autoriser les toitures à un seul pan** et ce également afin de rester cohérent avec l'objectif fixé page 53 du rapport de justification des choix qui précise « la mise en place de règles favorables à la diversification des activités agricoles », les toitures mono-pans pouvant notamment répondre aux exigences du photovoltaïque sur les bâtiments agricoles.

Le règlement de la zone agricole précise page 96 : « *La création de volume enterré générant des effets de butte ou de tranchée est à*

Réf : CG

Dossier suivi par :

Camille GRASSIES

Téléphone : 06 76 48 73 98

Mail :

camille.grassies@isere.chambagri.fr

Le Président

Chambre d'Agriculture de l'Isère

40, avenue Marcelin Berthelot

CS 92608

38036 Grenoble CEDEX 2

Tél : 04 76 20 68 68

Fax : 04 76 33 38 83

Email : accueil@isere.chambagri.fr

385 A route de Saint Marcellin

38160 Chatte

Tél : 04 76 20 68 68

36 route de Ponsonnas

38350 La Mure

Tél : 04 76 20 68 68

3 passage Romain Bouquet

38110 La Tour du Pin

Tél : 04 74 83 25 00

15 rue Charles Lindbergh

ZAC Grenoble Air Parc

38590 Saint-Etienne de Saint-Geoirs

Tél : 04 76 93 79 50

27 rue Denfert Rochereau

38200 Vienne

Tél : 04 76 20 68 68



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Établissement public

loi du 31/01/1924

Siret 18381001900038

APE 9411Z

www.isere.chambres-agriculture.fr

Réf : CG
Dossier suivi par :
Camille GRASSIES
Téléphone : 06 76 48 73 98
Mail :
camille.grassies@isere.chambagri.fr

Le Président
Chambre d'Agriculture de l'Isère
40, avenue Marcelin Berthelot
CS 92608
38036 Grenoble CEDEX 2
Tél : 04 76 20 68 68
Fax : 04 76 33 38 83
Email : accueil@isere.chambagri.fr

385 A route de Saint Marcellin
38160 Chatte
Tél : 04 76 20 68 68

36 route de Ponsonnas
38350 La Mure
Tél : 04 76 20 68 68

3 passage Romain Bouquet
38110 La Tour du Pin
Tél : 04 74 83 25 00

15 rue Charles Lindbergh
ZAC Grenoble Air Parc
38590 Saint-Etienne de Saint-Geoirs
Tél : 04 76 93 79 50

27 rue Denfert Rochereau
38200 Vienne
Tél : 04 76 20 68 68



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Établissement public

loi du 31/01/1924

Siret 18381001900038

APE 9411Z

www.isere.chambres-agriculture.fr

proscrire. En cas de terrains en pente : les mouvements de terre (déblais et/ou remblais) apparents ne doivent pas excéder 1,5m entre le terrain naturel avant travaux et le terrain fini après travaux ».

Cette règle se révèle être particulièrement bloquante pour bon nombre de projets de bâtiments agricoles. Nous ne sommes pas favorables à son intégration en l'état dans le règlement de la zone A, aussi nous vous demandons de revoir la rédaction, sans fixer de hauteur maximale, de la manière suivante :

« Les constructions s'adapteront au terrain naturel et non l'inverse. Leur implantation tiendra compte de la topographie et du niveau de la voie de desserte afin de ne pas nécessiter d'importants terrassements (affouillements et exhaussements) et la réalisation d'importantes plateformes artificielles tant pour la construction que pour les accès. Les talus (exhaussements et affouillements) au regard de la topographie du terrain sont à adapter au regard des besoins de la construction et selon si des solutions alternatives existent ».

Le règlement de la zone A précise page 97 : «Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 5 mètres des limites d'Espaces Boisés portés au document graphique ». **Nous vous demandons de supprimer cette rédaction qui se révélera bloquante pour les projets de constructions agricoles.** Le cas peut d'ailleurs s'anticiper pour l'exploitation GONON (secteur du Roulet) dont les bâtiments sont bordés d'EBC dont certains à moins de 5 mètres des constructions agricoles.

Localisation des voies et cheminements à créer / modifier

Le zonage relatif aux outils pour la mise en œuvre d'aménagement en faveur des modes actifs identifie plusieurs aménagements de chemins, en création / modification / confortement, dont un certain nombre dans la plaine à la fois en bordure de parcelles agricoles mais également en scindement d'îlots cultureux.

Nous tenons à attirer votre vigilance sur la réalisation de ces projets et notamment sur les impacts agricoles (voire le cumul d'impacts compté de leur incidence sur la zone humide) qu'ils sont susceptibles de générer. Une concertation de la profession agricole locale, également usagère de ces chemins, demeure le préalable indispensable à la mise en œuvre opérationnelle de ces projets.

Il est par ailleurs à souligner que ces chemins constituent des accès aux parcelles agricoles et qu'ils sont donc empruntés par des engins agricoles. Par conséquent, **les aménagements envisagés devront intégrer la nécessité de veiller au maintien de ces accès de même qu'à la fonctionnalité agricole globale de ces passages afin de ne pas entraver la circulation des engins agricoles.** Cette nécessité sera notamment à prendre en compte dans l'aménagement de la voie verte.

A noter d'autre part que la voie à créer sur le secteur au nord du

Réf : CG
Dossier suivi par :
Camille GRASSIES
Téléphone : 06 76 48 73 98
Mail :
camille.grassies@isere.chambagri.fr

Le Président
Chambre d'Agriculture de l'Isère
40, avenue Marcelin Berthelot
CS 92608
38036 Grenoble CEDEX 2
Tél : 04 76 20 68 68
Fax : 04 76 33 38 83
Email : accueil@isere.chambagri.fr

385 A route de Saint Marcellin
38160 Chatte
Tél : 04 76 20 68 68

36 route de Ponsonnas
38350 La Mure
Tél : 04 76 20 68 68

3 passage Romain Bouquet
38110 La Tour du Pin
Tél : 04 74 83 25 00

15 rue Charles Lindbergh
ZAC Grenoble Air Parc
38590 Saint-Etienne de Saint-Geoirs
Tél : 04 76 93 79 50

27 rue Denfert Rochereau
38200 Vienne
Tél : 04 76 20 68 68

Plantier (du Plantier à Pré Pattin), en bordure de la zone Ap, aura un impact non négligeable sur la fonctionnalité agricole de cette zone, avec le risque de création d'un « reliquat agricole » enclavé entre la future voie et la zone urbanisée au nord, hypothéquant par là même le devenir agricole de ces espaces.

Une étude d'impact agricole devra être réalisée afin d'évaluer les conséquences de ce projet à la fois sur les exploitations concernées et à la fois sur les hypothèses d'évolutions envisageables pour les surfaces agricoles relictuelles.

Enfin, nous nous interrogeons sur la nécessité de ce projet compte-tenu notamment de la suppression de l'OAP des Nugues. Par ailleurs, il nous semble que l'aménagement de voirie existante se doit d'être priorisé en réponse aux enjeux d'amélioration des circulations et conditions de desserte. L'aménagement en ce sens de la route de Pré Novel (assurant la desserte de la partie Est du village) se devra d'être étudié.

En conclusion, et **sous réserve expresse de la prise en compte des demandes formulées en gras dans le présent avis, et au regard des observations ci-dessus formulées et des enjeux pour l'activité agricole, la Chambre d'agriculture émet un avis favorable sur le projet de PLU de Saint-Jean de Moirans.**

Nous nous tenons à votre disposition pour échanger sur les observations émises.

Veuillez agréer, Madame le Maire, l'expression de nos salutations distinguées.

Jean-Claude Darlet



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Établissement public

loi du 31/01/1924

Siret 18381001900038

APE 9411Z

www.isere.chambres-agriculture.fr