

Nom et prénom : Martin SIAUD

A la lecture du PLU, un point m'a particulièrement heurté, il s'agit du CES. En effet, avec les chiffres prévus, il sera quasiment impossible de faire construire des maisons de plain pied à St Jean de surface standard (110-130m²), les terrains à la vente étant en plus de plus en plus petits (400-600m²). Or il me semble qu'une maison de plain pied s'inscrit mieux dans le paysage (car moins haute) qu'une maison à étage.

Le calcul du CES est bien plus contraignant (pour la surface d'un bien) que le calcul du COS (aujourd'hui en vigueur).

exemple zone UC, je ne comprends pas qu'on puisse imposer la même emprise au sol pour des terrains de 1000m² et 400m².

Avec 1000m² on peut très bien autoriser plus de surface sans que la maison ne soit en limite de propriété. D'ailleurs la règle de distance =3m ou H/2 permet déjà de limiter ce point.

Toujours avec un terrain de 1000m² (ce qui est grand), il sera impossible de faire une maison plain-pied: garage 20m², terrasse couverte 20m², il ne reste que 60m² pour l'habitation...

Ce PLU va vraiment être très (trop) contraignant.

Les maisons multi niveaux s'inscrivent moins bien dans le paysage que des maisons plain-pied pouvant être en partie masquées par la végétation, et amplifient les pbs de voisinage (depuis l'étage on a vue sur le jardin des voisins...).

Avec les CES prévus, St Jean serait en marge des communes voisines (Moirans, La Buisse ou Coublevie qui imposent des CES de 0.3, ce qui est bien plus raisonnable pour des "grands" terrains (> 600m²).

Un dernier point qui montre l'incohérence du PLU, pour les terrains en pente vous encouragez à faire des maisons à paliers, pour épouser le profil du terrain.

Très bien, mais avec 100m² d'emprise au sol maximum, impossible de faire une maison d'une surface habitable convenable pour une famille, obligeant donc de faire des maisons à étage qui vont dénaturer le paysage...

Je pense vraiment qu'il y a un meilleur compromis à trouver pour notre village.