



## **ENQUÊTE UNIQUE**

- **PROJET DE PÉRIMÈTRE DÉLIMITÉ DES ABORDS**
- **RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

**Commune de Saint Jean de Moirans**

# **Enquête publique**

ENQUÊTE PUBLIQUE du 30 août au 30 septembre 2021

---

# **Rapport du commissaire enquêteur**

---

**Les projets sont soumis à enquête publique conformément aux articles du code de l'urbanisme  
Article L123-10**

Maitre d'ouvrage : COMMUNE DE SAINT JEAN DE MOIRANS  
Arrêté du Président du tribunal administratif n°E21000127/38  
En date du 16/07/2021 et 23/07/2021 (extension de la mission)

## **S O M M A I R E**

<b>1. Généralités .....</b>	<b>5</b>
1.1. Présentation succincte de la commune de Saint Jean de Moirans .....	5
1.1.1. Histoire du manoir de la Colombinière .....	6
1.2. Objet de l'enquête publique : Définition du périmètre délimité aux abords du manoir de la Colombinière et révision du plan local d'urbanisme.....	6
1.2.1. Le périmètre délimité des abords .....	7
1.2.2. Le plan local d'urbanisme.....	8
1.2.3. Constitution du dossier .....	9
1.3. Les projets .....	10
1.3.1. Rôle de l'enquête publique .....	10
1.3.2. Le cadre réglementaire .....	10
1.3.3. Les orientations du PADD.....	10
1.3.4. Le zonage.....	11
1.3.5. Les emplacements réservés .....	13
1.3.6. Le périmètre délimité des abords .....	13
<b>2. Organisation de l'enquête .....</b>	<b>15</b>
2.1. Organisation de l'enquête .....	15
<b>2.1.1.</b> Procédures préalables et désignation du commissaire enquêteur.....	15
2.1.2. Préparation de l'enquête : rencontre avec les services .....	16
2.1.3. Préparation de l'enquête : rencontre avec les élus .....	16
2.1.4. Information du public.....	16
2.1.5. Mise à disposition du dossier .....	17
2.1.6. Expression du public.....	17
<b>3. Déroulement de l'enquête.....</b>	<b>17</b>
3.1. Permanences et observations .....	17
3.1.1. Les permanences.....	17
3.1.2. Le registre .....	18
3.1.3. La voie électronique .....	18
3.1.4. La voie postale .....	18
3.1.5. Les visites sur site .....	18
3.1.6. Consultabilité des pièces.....	18
3.1.7. Clôture de l'enquête publique .....	18
3.1.8. Remise du procès-verbal de synthèse au maitre d'ouvrage .....	18
3.1.9. Mémoire en réponse du maitre d'ouvrage .....	19
<b>4. Synthèse des observations et questions.....</b>	<b>19</b>
4.1. Les observations du public et les réponses du maitre d'ouvrage .....	19
4.1.1. La concertation.....	19
4.1.2. Les EBC et protection des haies.....	20
4.1.3. Les emplacements réservés .....	21
4.1.4. Les déplacements .....	22
4.1.5. Le classement en zone constructible .....	22
4.1.6. Le logement et l'urbanisation .....	23

4.1.7.	Le classement en zone agricole .....	24
4.1.8.	L'agriculture .....	25
4.1.9.	Le patrimoine .....	26
4.1.10.	Le périmètre délimité des abords .....	26
4.1.11.	Divers .....	26
4.2.	Les observations et questions du commissaire enquêteur .....	27
4.2.1.	L'information .....	27
4.2.2.	La concertation et la co-construction du PLU .....	27
4.2.3.	Les zones agricoles .....	28
4.2.4.	Les déplacements .....	30
4.2.5.	L'urbanisation .....	30
4.2.6.	Le périmètre délimité des abords .....	31
4.3.	Les réponses détaillées de MO aux contributions .....	32
4.4.	Les commentaires du commissaire enquêteur .....	50
4.4.1.	Regards sur le PLU vis-à-vis du PADD .....	50
4.4.2.	L'information pour l'enquête .....	52
4.4.3.	La participation .....	52
4.4.4.	La concertation .....	52
4.4.5.	Les EBC et protection des haies .....	53
4.4.6.	Les emplacements réservés .....	53
4.4.7.	Le classement en zone constructible .....	53
4.4.8.	Le logement et l'urbanisation .....	53
4.4.9.	Le classement en zone agricole .....	54
4.4.10.	L'agriculture .....	54
4.4.11.	Le patrimoine .....	54
4.4.12.	Le périmètre délimité des abords .....	54
4.4.13.	Divers .....	55
<b>5.</b>	<b>Les annexes .....</b>	<b>56</b>
5.1.	Sigles et code couleur .....	56
5.2.	Les annexes liées aux contributions .....	56
5.2.1.	Photo EBC sur le coteau 189/177 .....	56
5.2.2.	Photo projet d'EBC sur la parcelle AE 31 .....	57
5.2.3.	Photo arbres fruitiers sur la parcelle AC3 projet de classement en espace vert .....	58
5.2.4.	Annexe 6 photo AO 49 zone agricole .....	60
5.2.5.	Photo haies à préserver parcelle AL294 .....	60
5.2.6.	Photo projet d'EBC sur la parcelle AE32 .....	61
5.2.7.	Emplacement réservé n°7 .....	61
5.2.8.	CR bureau d'étude sur la grange en pisé .....	62
5.3.	Les pièces jointes .....	64
<b>7.</b>	<b>Conclusions motivées du commissaire enquêteur concernant le périmètre des abords du manoir de la Colombinière .....</b>	<b>65</b>
7.1.	Procédure .....	66
7.2.	Déroulement de l'enquête .....	66
7.2.1.	Les préoccupations du public .....	66
7.3.	Avis du commissaire enquêteur .....	66
7.3.1.	Mes recommandations .....	67

7.3.2. Mes réserves .....	67
<b>8. Conclusions motivées du commissaire enquêteur concernant le plan local d'urbanisme .....</b>	<b>68</b>
8.1. Procédure .....	69
8.1.1. Déroulement de l'enquête .....	70
8.1.2. Les préoccupations du public .....	70
8.2. AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR.....	70
8.2.1. Mes recommandations.....	72
8.2.2. Mes réserves au nombre de 10 .....	72

# 1. Généralités

---

## 1.1. Présentation succincte de la commune de Saint Jean de Moirans

Le territoire communal de Saint-Jean-de-Moirans , d'une superficie de 6,43 km<sup>2</sup> est situé dans le sud-est de la France, à proximité du centre géographique du département de l'Isère, au nord-ouest de Grenoble. La commune se positionne dans un secteur de plaines et de collines, l'altitude moyenne est de 200 m .

La commune est également située entre les territoires de Voiron, de Moirans et de Coublevie, toutes situées dans la communauté d'agglomération du Pays Voironnais composée de 31 communes et dans le canton de Rive, à 25 km de Grenoble, chef-lieu du département de l'Isère.

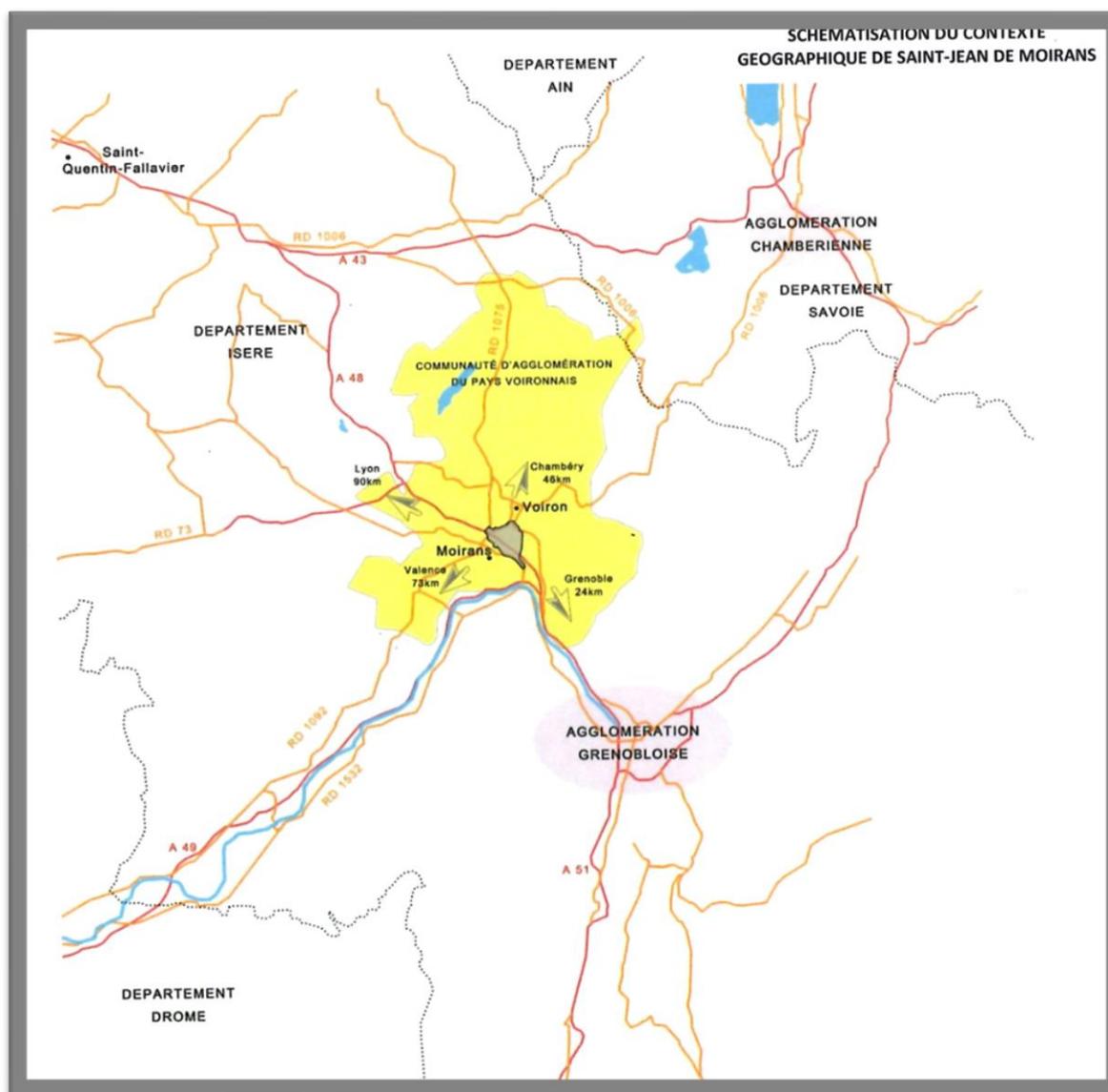
Le pays voironnais se divise en deux sous-ensembles :

1. Le sud adossé à la rivière Isère est composé d'une plaine traversée par de nombreux axes de communication routiers, ferroviaires, abrite les villes les plus peuplées et l'activité économique. La commune de Saint-Jean de Moirans appartient à ce sous-ensemble.
2. Le nord est un territoire de moyenne montagne, enclavé et peu peuplé.

La commune de Saint-Jean de Moirans a une position qui lui permet de bénéficier de la proximité de Voiron et de la dynamique rattachée à la vallée de l'Isère.

La commune est en proximité de la sortie d'autoroute A 48 située sur la commune de la Buisse permettant un accès à Grenoble en 30 min (hors des heures de pointe).

Cette proximité explicite la croissance démographique de la commune avec l'étalement urbain du pôle Grenoblois.



### 1.1.1. Histoire du manoir de la Colombinière

Le manoir de la Colombinière (cadastré : section AB parcelle N° 87) aurait été construit par Lesdiguières à l'intention de Marie Vignon sa maîtresse que l'on appelait la dame de Moirans et qu'il épousa ensuite après le décès de son époux.

Au XVIII<sup>e</sup> siècle ce manoir appartient aux Ursulines de Moirans, Mgr Le Camus leur conseille de construire un mur de clôture. Les Ursulines occuperont cette demeure jusqu'à leur expulsion en 1792.

C'est un monument historique inscrit en partie par arrêté du 27/12/1974. Les parties protégées sont les façades et les toitures, les cheminées en pierre de la grande salle du rez-de-chaussée et des deux salles nord-est du 1<sup>er</sup> étage.

## 1.2. Objet de l'enquête publique : Définition du périmètre délimité aux abords du manoir de la Colombinière et révision du plan local d'urbanisme

### 1.2.1. Le périmètre délimité des abords

Les élus de la commune de Jean de Moirans ont souhaité définir le périmètre délimité des abords du manoir de la Colombinière sur la commune.

Le périmètre de protection automatique de 500 mètres a été mis en place autour du manoir en 1974, ce périmètre a été modifié en 2010 dans le cadre des possibilités de la loi SRU.

L'enquête concerne une adaptation de ce périmètre dans le cadre de la loi LCAP (2016) en instaurant un périmètre délimité des abords sur proposition de l'architecte des bâtiments de France et de la commune.





Les objectifs de cette adaptation sont :

- Maintenir la zone agricole située au Nord-Ouest.
- Maintenir les lotissements situés de part et d'autre du monument.
- Maintenir les parcelles situées au Sud Est dans la perspective visible (cône de vue).
- Exclure les zones d'habitation moderne et les zones agricoles en dehors des cônes de vue depuis le monument.
- Exclure les zones d'urbanisation moderne et agricole situées à l'est de l'autoroute A 48 sans lien visuel avec le monument.

### 1.2.2. Le plan local d'urbanisme

Par délibération du 18/11/2014, le conseil municipal a prescrit la révision du plan local d'urbanisme (PLU). Il s'agit en prenant en compte les documents supra communaux de conforter le centre-ville, de maîtriser le développement et l'urbanisation et de préserver et valoriser les espaces naturels et agricoles.

Un premier document de PLU a été réalisé par la commune et adopté par délibération en date du 28/02/2019. La commune a retiré ce PLU par délibération du 19/07/2019 pour des fragilités juridiques et par suite nombreuses contestations d'habitants, la commune a repris la procédure.

Un nouveau document de PLU a été arrêté par délibération n°2021/06/04/02 du Conseil municipal du 6 avril 2021.

Les objectifs de la révision du PLU se déclinent en quatre grandes orientations d'aménagement et d'urbanisme :

- Des enjeux paysagers et environnementaux à préserver et à intégrer dans l'évolution de la commune.
- Des déplacements à repenser.

- Maitriser le développement et limiter la consommation foncière.
- Maintenir et développer l'activité économique.

L'objectif de la commune est de se doter d'un document d'urbanisme qui réponde au contexte législatif. Le PLU devra s'inscrire dans le respect des principes d'aménagement définis par différents textes successifs et devra être compatible avec les documents de planification supra-communaux tels que :

- Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de la Région Urbaine Grenobloise (RUG) approuvé le 21 décembre 2012.
- Le schéma de secteur du pays voironnais approuvé le 18/12/2007
- Le plan local de l'habitat pour la période 2019-2024 approuvé le 27/11/2018
- Le schéma régional du climat, de l'air et de l'énergie (SRCAE) adopté par le conseil régional le 17/04/2014 et le préfet le 24/04/2014.

### 1.2.3. Constitution du dossier

- 1 Note de synthèse
- 2 Rapport de présentation
- 3 Diagnostic territorial
- 4 État initial de l'environnement, fonctionnement du territoire
- 5 Justification des choix
- 6 Projet d'aménagement et de développement durable
- 7 Orientation d'aménagement et de programmation
- 8 Règlement graphique écrit
- 9 Règlement documents écrits
- 10 Règlement clôture
- 11 Règlement outils pour la mise en œuvre d'aménagement en faveur des modes actifs
- 12 Plan de zonage
- 13 Recensement des constructions patrimoniales
- 14 Annexes
- 15 Servitude d'utilité publique
- 16 Classement sonore des infrastructures terrestres
- 17 Annexe sanitaire
- 18 Document information informatif sur les risques naturels
- 19 Diagnostic environnemental du Pic Vert
- 20 L'avis des personnes publiques associées
  - a) Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAE décision du 6 mai)
  - b) GRT Gaz (courrier du 25 mai) document complémentaire
  - c) Chambre de commerce et d'industrie (CCI Courrier du 25 mai)
  - d) Préservation des Espaces Naturels et Forestiers (CDPENAF commission du 24 juin)
  - e) Communauté d'Agglomération du Pays Voironnais (Conseil Communautaire du 29 juin)
  - f) Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT courrier du 30 juin)
  - g) Ville de Voreppe (Conseil Municipal du 1er juillet)
  - h) Direction du Développement du Département de l'Isère (courrier du 5 juillet)
  - i) Chambre des Métiers et de l'Artisanat (courrier du 6 juillet)
  - j) Direction Départementale du Territoire (courrier du 7 juillet)
  - k) Chambre d'Agriculture (courrier du 13 juillet)
  - l) Institut National de l'Origine et de la Qualité (INAO courrier du 13 juillet)
- 21 Le bilan de la concertation (ajouté après l'ouverture de l'enquête)

- 22 La proposition de périmètre délimité des abords de l'unité régionale des affaires culturelles d'Auvergne-Rhône-Alpes
- 23 Notice explicative paysagère et urbaine (Folia)

## 1.3. Les projets

### 1.3.1. Rôle de l'enquête publique

L'objet de l'enquête unique concerne le contenu de deux dossiers d'urbanisme :

- le Plan Local d'Urbanisme (PLU),
- le Périmètre Délimité des Abords des monuments historiques (PDA).

### 1.3.2. Le cadre réglementaire

Le cadre réglementaire correspond aux articles suivants

CODE DE L'URBANISME Articles L.153-19 à L.153-20

- Articles R.153-8 à R.153-10

CODE DE L'ENVIRONNEMENT

- Chapitre III du titre II du livre Ier parties législatives et réglementaires.
- Articles L123-1 et suivants
- Articles R123-1 et suivants

### 1.3.3. Les orientations du PADD

Les 5 orientations du PADD sont

- Orientation 1 : DES ENJEUX PAYSAGERS ET ENVIRONNEMENTAUX A PRESERVER ET A INTEGRER A L'EVOLUTION DE SAINT-JEAN DE MOIRANS

Préserver et intégrer la trame verte et agricole

Intégrer les qualités et les problématiques de la trame bleue

Préserver et améliorer les corridors écologiques

Promouvoir une approche paysagère et une qualité environnementale du développement

- Orientation 2 : DES DÉPLACEMENTS A REPENSER

Affirmer les déplacements modes actifs et Transports en Commun

Organiser la circulation et tranquilliser les voies

- Orientation 3 : MAITRISER LE DÉVELOPPEMENT ET LIMITER LA CONSOMMATION FONCIÈRE

Maîtrise de la densité

Maîtrise foncière

Maîtrise architecturale

Maîtrise du renouvellement urbain : accompagner le projet urbain intercommunal de requalification

Morge Sud

- Orientation 4 : MAINTENIR ET DÉVELOPPER L'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE

Préserver l'agriculture et accompagner le développement de l'agriculture biologique

Poursuivre le développement de Centr'Alp

Promouvoir une économie de proximité

Améliorer l'effet vitrine des activités économiques

- Orientation 5 : FAVORISER LE VIVRE ENSEMBLE, LE DÉVELOPPEMENT SOCIAL ET PERMETTRE DES SERVICES DE QUALITÉ

Favoriser la mixité sociale

Améliorer l'accessibilité aux équipements

Adapter les capacités aux besoins

Développer des espaces publics de qualité

Favoriser la création de nouveaux services et équipements adaptés à la population

### 1.3.4. Le zonage

Le zonage prend en compte la continuité bâtie existante pour délimiter la zone urbaine. Les autres constructions sont maintenues en zone agricole et naturelle.

Sur les hameaux, aucune extension ni zone d'urbanisation future n'ont été délimitées pour préserver les espaces agricoles et naturels. Il s'agit également de concentrer l'accueil d'habitants sur le bourg. Le zonage prend en compte la continuité bâtie existante pour délimiter la zone urbaine. Les autres constructions sont maintenues en zone agricole et naturelle.

Les zones agricoles ont été définies au regard de la réelle vocation des terres et de la localisation des exploitations agricoles.

➤ La zone UB et ses secteurs sont à dominante d'habitat, se déclinant sous forme d'opérations d'ensemble et de maisons construites au coup par coup.

L'objectif est de permettre la densification progressive sur le bourg, du fait de sa proximité des services et des équipements scolaires.

➤ Zone UC et son secteur : La création de plusieurs zones urbaines s'inscrit dans l'objectif du PADD de mettre en place une graduation de la densité prenant en compte les enjeux paysagers, environnementaux, de gestion des eaux pluviales et les conditions d'accessibilité. Les règles d'implantation, de hauteur, les pourcentages d'espaces verts limitent la densification.

➤ La zone UCn délimite les parcelles relevant d'un assainissement individuel, la zone est à dominante d'habitat se déclinant sous forme d'opération d'ensemble de maisons individuelles et quelques maisons groupées et de maisons construites au coup par coup.

➤ Zone UD et son secteur : La zone UD correspond à des zones détachées de l'urbanisation principale et formant de petites entités bâties présentant des formes urbaines et des implantations variées.

La taille de la zone est réduite pour limiter l'enveloppe bâtie strictement aux constructions existantes

➤ La zone UDn délimite les parcelles relevant d'un assainissement individuel. La zone est à dominante d'habitat, mixant habitat ancien et récent et présentant des implantations variées

➤ Zone UX. La zone UX correspond aux zones d'activités à l'Archat et à la Patinière. Elle prend en compte des activités existantes. Il s'agit de pérenniser ces activités et de combler les places disponibles.

➤ La zone Uxn délimite les parcelles relevant d'un assainissement individuel.

➤ Zone UI et secteur UI co correspondent à l'ancienne ZAC de Centr'Alp, qui a été intégrée sans modification dans le PLU.

➤ Zone 1AU : Cinq zones d'urbanisation future sont identifiées sur la commune à vocation principale d'habitat. Des équipements et des activités compatibles avec l'habitat y sont autorisés. Les constructions y sont autorisées dans le cadre d'opération d'ensemble.

➤ Zone A et secteurs Ap et Aco : zone de protection des activités agricoles et des terres en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique. La zone agricole est concernée par des enjeux environnementaux. Le secteur Aco identifie des corridors écologiques.

➤ Zone N et secteurs Ni, Nico : zone de protection des terrains naturels et forestiers à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt.

<https://www.st-jean-de-moirans.fr/8971-tempo1.htm>

Plan Local d'Urbanisme  
Saint-Jean de Moirans

4B1 - Plan de zonage  
Ensemble de la commune

Hors risque et aérés

Echelle : 1:5000



INFORMATIONS

- Secteur affecté par le lotissement et subdivision
- Secteur affecté par le lotissement
- Parcelle prévue aux hydrocarbures
- Copinage de secours
- Bâtiments agricoles

PROSCRIPTIONS

Réserves littorales, paysages et environnement à préserver

- Zones à préserver : L. 101-23 du CU
- Protection de murs de clôture : L. 101-19 du CU
- Espaces forestiers classés
- Patrimoine bâti à préserver : L. 101-18 du CU
- Espaces verts à protéger : L. 101-25 du CU
- Espaces des zones humides : L. 101-23 du CU

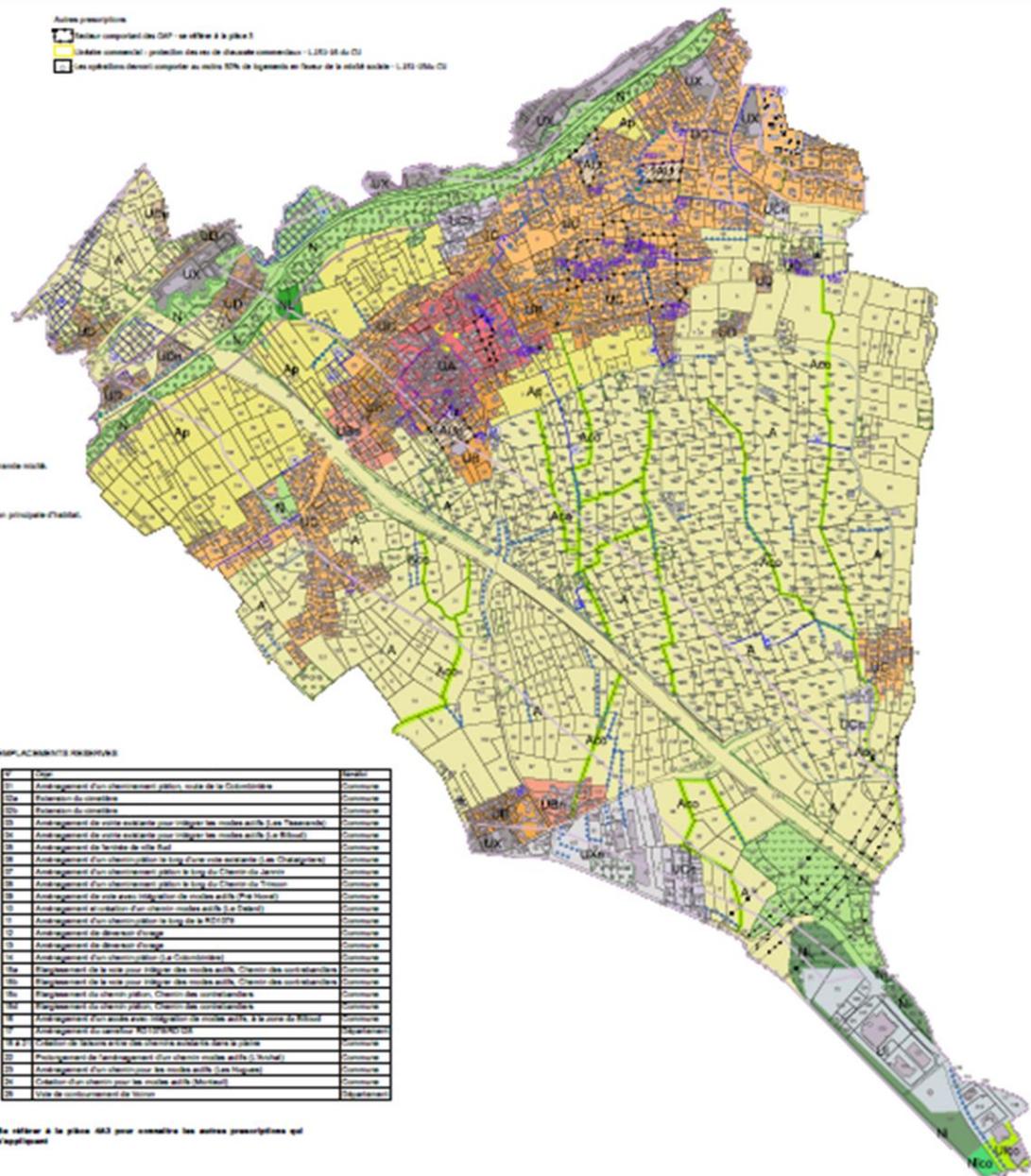
*Pr* Réserve des éléments bâtis protéger : voir l'annexe à la pièce G1

Règles de hauteur

- Hauteur GH00 - (SPL) + 14m
  - Hauteur GH30 - (SPL) + 16m
  - Hauteur GH00 et GH30 - (SPL) + 2 + 5m
- Pour les hauteurs relatives, se référer au règlement annexé au plan G2

Autres prescriptions

- Secteur compris dans le DAP - se référer à la pièce F
- Unité commerciale - protection des axes de circulation commerciale - L. 101-51 du CU
- Les opérations doivent respecter au moins 50% de logements en faveur de la mixité sociale - L. 101-10 du CU



- UA** Centrebourg, à vocation principale d'habitat, de commerces de proximité et d'équipements publics
- UB** Zone urbaine à vocation principale d'habitat présentant une mixité des formes bâties, l'objectif de cette zone est de favoriser une plus grande mixité.
- UBn** Zone urbaine à vocation principale d'habitat présentant une mixité des formes bâties, relevant d'un assainissement individuel
- UC** Zone urbaine correspondant aux espaces avec une topographie marquée et ayant un impact paysager plus important, elle a une vocation principale d'habitat.
- UCn** Secteur de maisons de la bordée à l'ouest et au Sud, relevant d'un assainissement individuel
- UD** Réserves littorales constituées des terrains et détachés de l'urbanisme principal
- UDn** Réserves littorales constituées des terrains et détachés de l'urbanisme principal, en assainissement individuel
- UX** Zone d'habitat (hors Cert'Up)
- UXn** Zone d'habitat (hors Cert'Up), en assainissement individuel
- UI** Zone d'habitat de Cert'Up
- UIco** Zone d'habitat de Cert'Up en corridor biologique
- IAUJ** Zone d'urbanisation future
- IAUp** Zone d'urbanisation future
- A** Zone agricole
- Ap** Zone agricole aux espaces paysagers spécifiques
- Acco** Zone agricole de corridor biologique
- N** Zone naturelle
- Ni** Zone de loisirs
- Ni** Zone naturelle de Cert'Up
- Nico** Zone naturelle de corridor biologique de Cert'Up

EMPLACEMENTS RELEVÉS

N°	Titre	Commune
01	Aménagement d'un chemin rural, route de la Colombière	Commune
02a	Extension du sentier	Commune
02b	Extension du sentier	Commune
03	Aménagement de voie existante pour intégrer les modes actifs (Les Tisserands)	Commune
04	Aménagement de voie existante pour intégrer les modes actifs (Le Buisson)	Commune
05	Aménagement de route de ville Sud	Commune
06	Aménagement d'un chemin rural le long d'une voie existante (Les Charogniers)	Commune
07	Aménagement d'un chemin rural le long du Chemin du Jardin	Commune
08	Aménagement d'un chemin rural le long du Chemin du Trou	Commune
09	Aménagement de voie existante pour intégrer les modes actifs (Petit Prieuré)	Commune
10	Aménagement et création d'un chemin modes actifs (Le Talard)	Commune
11	Aménagement d'un chemin rural le long de la RD129	Commune
12	Aménagement de chemin d'usage	Commune
13	Aménagement de chemin d'usage	Commune
14	Aménagement d'un chemin rural (La Colombière)	Commune
15a	Élargissement de la voirie pour intégrer les modes actifs, Chemin des contes/bâties	Commune
15b	Élargissement de la voirie pour intégrer les modes actifs, Chemin des contes/bâties	Commune
16a	Élargissement du chemin rural, Chemin des contes/bâties	Commune
16b	Élargissement du chemin rural, Chemin des contes/bâties	Commune
17	Aménagement d'un accès pour intégrer les modes actifs, à la zone de Buisson	Commune
18	Aménagement du sentier RD129/128	Appartenant
18.1	Création de liens entre les chemins existants vers la zone	Commune
20	Projet de l'aménagement d'un chemin modes actifs (L'Échal)	Commune
21	Aménagement d'un chemin pour les modes actifs (Les Hugues)	Commune
22	Création d'un chemin pour les modes actifs (Montard)	Commune
23	Voie de développement de Buisson	Mairie

Se référer à la pièce 4B3 pour connaître les autres prescriptions qui s'appliquent

### 1.3.5. Les emplacements réservés

Le Plan Local d'Urbanisme identifie 25 emplacements réservés dont 21 liés à des aménagements/créations de chemins modes doux, 3 permettent des aménagements/équipements publics, 1 assure la préservation d'accès sur une zone d'urbanisation future.

### 1.3.6. Le périmètre délimité des abords

Le périmètre de protection automatique de 500m a été mis en place en 1974, la loi SRU a offert la possibilité, d'adapter, sur proposition de l'architecte, ce périmètre aux caractéristiques des lieux et de mettre en place un périmètre de protection modifié.

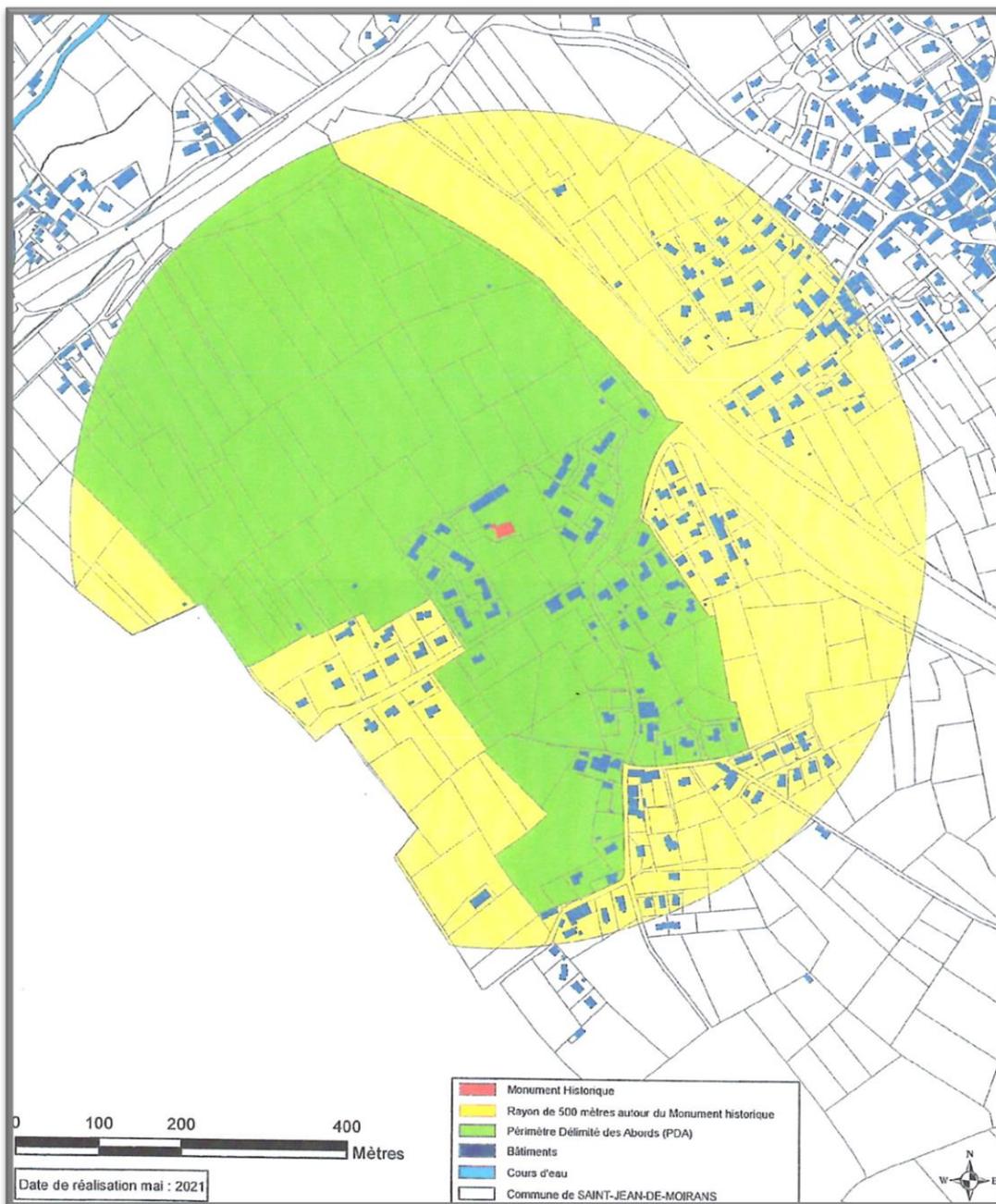
En 2021 la commune de Moirans a supprimé la totalité des abords sur son territoire.

La loi Cap 2016 a confirmé cette possibilité par la mise en place de périmètres délimités des abords (PDA) sur proposition des architectes des bâtiments de France.

L'objectif est de retenir dans le nouveau périmètre les espaces intéressants pour la protection et la mise en valeur du monument en excluant les zones dénuées d'intérêt patrimonial fort et ne risquant pas de subir de profondes transformations préjudiciables à la perception du monument.

L'architecte des bâtiments de France a fait une proposition de substituer le périmètre des 500 m par un PDA sur la base de la notice explicative paysagère et urbaine (Mai 2021 Folia), du travail de l'architecte des bâtiments de France sur le terrain.

La proposition est traduite par le plan suivant



## 2. Organisation de l'enquête

---

### 2.1. Organisation de l'enquête

#### 2.1.1. Procédures préalables et désignation du commissaire enquêteur

Les projets sont soumis à enquête publique conformément aux articles du code de l'urbanisme Article L123-10

Les élus de la commune de Jean de Moirans ont souhaité redéfinir le périmètre délimité des abords du manoir de la Colombinière sur la commune. Le conseil municipal par délibération du 18 juin 2021 a arrêté le projet de PDA et décidé sa mise à enquête publique.

La commune a demandé au président du tribunal administratif de Grenoble de désigner un commissaire enquêteur.

Par arrêté en date du 07/07/2021, le président du tribunal administratif de Grenoble a désigné Denis Roux comme commissaire enquêteur.

Par délibération du 18/11/2014, le conseil municipal a prescrit la révision du plan local d'urbanisme (PLU) Il s'agit, en prenant en compte les documents supra communaux de conforter le centre-ville, de maîtriser le développement et l'urbanisation et de préserver et valoriser les espaces naturels et agricoles.

Un premier document de PLU a été réalisé par la commune et adopté par délibération en date du 28/02/2019. La commune a retiré ce PLU par délibération du 19/07/2019 pour des fragilités juridiques et a relancé la procédure.

Un nouveau document de PLU a été arrêté par délibération n°2021/06/04/02 du Conseil municipal du 6 avril 2021.

Par courrier en date du 20/07/2021 au président du tribunal administratif de Grenoble, Madame la Maire a sollicité, la nomination d'un commissaire enquêteur concernant la révision du PLU.

Par arrêté en date du 23/07/2021 le président du tribunal administratif de Grenoble a étendu la mission de Denis Roux à la révision du PLU dans le cadre d'une enquête unique (art L123-6 du code de l'environnement) au projet de PLU et au schéma directeur des eaux pluviales de la commune de Saint Jean de Moirans

Après échange avec la DGS de la commune et compte tenu de l'imprécision du courrier de la commune auprès du président du tribunal administratif, il s'est avéré que le schéma directeur des eaux pluviales ne devait pas être inclus dans l'enquête unique.

J'ai informé le tribunal administratif qui a rédigé une décision modificative en date du 13/08/2021 signée par le président du tribunal administratif.

Le manoir de Colombinière (cadastré : section AB parcelle N° 87) aurait été construit par Lesdiguières à l'intention de Marie Vignon. C'est un monument historique inscrit en partie par arrêté du 27/12/1974. Les parties protégées sont les façades et les toitures, les cheminées en pierre de la grande salle du rez-de-chaussée et des deux salles nord-est du 1<sup>er</sup> étage.

Le périmètre de protection automatique de 500 mètres a été mis en place autour du manoir en 1974, ce périmètre a été modifié en 2010 dans le cadre des possibilités de la loi SRU.

L'enquête concerne une adaptation de ce périmètre dans le cadre de la loi LCAP (2016) en instaurant un périmètre délimité des abords sur proposition de l'architecte des bâtiments de France et de la commune.

### 2.1.2. Préparation de l'enquête : rencontre avec les services

Après ma désignation par le tribunal, j'ai rencontré Madame la Directrice des services et son adjointe pour définir les modalités de l'enquête et j'ai proposé 5 permanences de 2 h réparties sur un mois du 30 août au 30 septembre 2021 de la phase de réception du public. Une permanence a été positionnée le samedi matin pour accueillir les personnes actives.

Compte tenu de la pandémie, mais aussi pour le confort des citoyens, nous avons privilégié de façon non exclusive la prise de rendez-vous par l'accueil de la mairie.

La collectivité m'a remis les dossiers du PAD et du PLU.

Mme la Maire a signé l'arrêté fixant les modalités.

L'arrêté du maire n° U/0813-2021 en date du 13/08/2021 fixe les dates et les modalités d'ouverture de l'enquête :

Du 30 août 2021 au 30 septembre 2021.

**« Arrêté prescrivant l'enquête publique unique relative à la procédure de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) et au projet de périmètre délimité (PDA) des abords de monuments historiques »**

### 2.1.3. Préparation de l'enquête : rencontre avec les élus

J'ai rencontré le 25 août Mme la Maire, l'adjointe à l'urbanisme, les services et la représentante du bureau d'étude (Folia) afin d'échanger sur le projet communal, les enjeux du zonage et des emplacements réservés. Nous avons prolongé par une visite de terrain correspondant à l'OAP du Billoud.

J'ai demandé à Mme REY adjointe à l'urbanisme de visiter si possible les abords du manoir de la Colombinière et les propriétaires nous ont accueillis le 5/09/2021.

### 2.1.4. Information du public

Le public a été informé de la tenue de l'enquête par plusieurs canaux de communication.

- Les parutions officielles dans les journaux et sur leurs sites dématérialisés,
  - Le Dauphiné Libéré
  - Les Affiches de Grenoble
  - Place GRE'NET
  - Terre Dauphinoise
  
- L'affichage réglementaire (A2 jaune et noire) de la commune a été contrôlé quotidiennement par les agents communaux et restauré si nécessaire.
- L'affichage sur le panneau électronique de la commune
- La parution sur le site de la commune

### 2.1.5. Mise à disposition du dossier

Le dossier papier était consultable en mairie.

Le dossier était également disponible sur le site de la commune.

<https://www.st-jean-de-moirans.fr/8971-tempo1.htm>

### 2.1.6. Expression du public

Pendant cette enquête le public pouvait consigner ses observations :

- Sur les registres déposés en mairie.
- Par voie électronique sur le site de la commune ou directement par mail auprès du commissaire enquêteur ([droux38@free.fr](mailto:droux38@free.fr)).
- En adressant un courrier au commissaire enquêteur au siège de l'enquête.
- Pendant les permanences auprès du commissaire enquêteur : 5 permanences de 2 heures réparties sur la durée de l'enquête.

## 3. Déroulement de l'enquête

---

L'accueil du public a été assuré dans d'excellentes conditions, dans la salle du Conseil Municipal et le personnel municipal a fait preuve d'une grande disponibilité pour que la procédure se déroule dans de bonnes conditions.

Mme Rey adjointe à l'urbanisme a été très disponible pour répondre à mes sollicitations ainsi que Mme Boizot DGS

### 3.1. Permanences et observations

Certaines contributions seront faites par plusieurs canaux : registre, mail, permanence.

#### 3.1.1. Les permanences

	Personnes ou groupe reçus
Mardi 31 août 2021 de 10h à 12h	8
Lundi 6 septembre 2021 de 16h à 18h	6
Samedi 18 septembre 2021 de 9h à 12h (fin de la permanence à 13h)	11
Vendredi 24 septembre 2021 de 10h à 12h (fin de la permanence 13h15)	9
Jeudi 30 septembre 2021 de 10h à 12h	6
Total	42

Compte tenu du nombre important de personnes souhaitant rencontrer le commissaire enquêteur, les permanences du 18 et 24 septembre ont dépassé les plages horaires, bien sûr toutes les personnes

ont été reçues et j'ai eu un entretien téléphonique avec une personne qui ne pouvait pas patienter et elle a remis une contribution par voie électronique.

### 3.1.2. Le registre

Pendant l'enquête publique, les personnes intéressées ont pu consigner leurs observations sur un registre d'enquête à feuillets non mobiles ouvert par le commissaire enquêteur et tenu à disposition dans les locaux de la mairie, à tout moment pendant les horaires d'ouverture, mais aussi pendant les permanences du Commissaire enquêteur, pour celles programmées en dehors des horaires habituels d'ouverture de l'accueil I.

8 contributions ont été inscrites sur le registre

### 3.1.3. La voie électronique

19 contributions ont été envoyées sur l'adresse mail du commissaire enquêteur ou via le site

### 3.1.4. La voie postale

5 contributions ont été adressées par voie postale

### 3.1.5. Les visites sur site

5 visites de site ont été faites par le commissaire enquêteur  
Je me déplacerai aussi pour 4 visites de parcelles pour comprendre les enjeux, 2 suite à des rendez-vous en perméance, 1 pour une personne ayant des difficultés de mobilité, 1 avec Mme l'adjointe à l'urbanisme sur l'OAP du Billoud et 1 dernière pour visiter le manoir.

### 3.1.6. Consultabilité des pièces

Durant toute la durée de l'enquête publique, l'ensemble des pièces est resté consultable à l'accueil de la commune et sur le site dédié. À chacune des permanences, j'ai vérifié que l'ensemble des pièces composant les dossiers était disponible.

### 3.1.7. Clôture de l'enquête publique

À l'expiration du délai d'enquête, le jeudi 30 septembre 2021 à 12h, j'ai clôturé, paraphé et signé le registre d'enquête. Le lien vers mon mail a été supprimé du site de la commune.

J'ai vérifié que j'étais en possession de tous les courriers et des copies des messages électroniques  
Après cette clôture, j'ai récupéré l'ensemble des éléments de l'enquête.

### 3.1.8. Remise du procès-verbal de synthèse au maître d'ouvrage

J'ai présenté le procès-verbal et remis un exemplaire papier lors d'une réunion le 7 octobre 2021 en mairie en présence de

- Laurence BETHUNE, maire
- Michel ROSTAING-PUISSANT, conseiller municipal délégué
- Sandra BOIZOT, Directrice Générale des Services
- Ingrid DI FONZO, adjointe

- Michel DELMAS, 1er adjoint
- Stéphanie COURANT, cabinet FOLIA
- Françoise REY, adjointe à l'urbanisme
- Valérie DODDO, responsable service urbanisme

J'ai aussi remis un exemplaire électronique.

J'ai demandé au maître d'ouvrage d'examiner avec attention les questions posées au travers de mon analyse contenue dans ce procès-verbal, j'ai aussi indiqué que j'avais mis en annexe du procès-verbal un tableau synthétique de l'ensemble des contributions, sur lesquelles le maître d'ouvrage pouvait aussi réagir.

Il a été convenu que le mémoire en réponse me serait adressé dans le délai le plus court possible ne pouvant excéder 15 jours.

### 3.1.9. Mémoire en réponse du maître d'ouvrage

Par courrier électronique de Mme REY en date du 16/10/2021 j'ai reçu le mémoire en réponse aux observations figurant dans le procès-verbal de synthèse. Le mémoire comprend des commentaires sur la synthèse de mes observations, mais aussi sur l'ensemble des contributions.

## 4. Synthèse des observations et questions

---

Dans cette partie je vais traiter en 3 chapitres la synthèse des avis du public, la synthèse de mes interrogations, le détail de l'avis du public, les réponses apportées par le maître d'ouvrage dans le cadre du mémoire en réponse au procès-verbal

### 4.1. Les observations du public et les réponses du maître d'ouvrage

#### 4.1.1. La concertation

De nombreux habitants s'interrogent sur l'absence de concertation propre à ce document de PLU et de l'utilisation de la concertation liée au PLU de 2018 retiré.

*Réponse du MO : Ce point a été soulevé lors d'une réunion avec les PPA. La délibération de prescription du PLU n'est pas remise en cause. Les modalités de concertation sont donc inchangées et ont été réalisées.*

*Le représentant de l'État nous a confirmé que, comme nous reprenions sur la base du même rapport de présentation, les phases de concertation précédentes étaient prises en compte.*

*De plus, cette reprise était spécifiquement destinée à recompter les logements (dents creuses) et redimensionner les OAP, ce sont justement les points qui étaient ressortis lors des réunions avec le public pour le PLU 2019.*

*En complément de cette « concertation initiale », il y a eu une vidéo sur le site de la commune et sur Facebook, dans laquelle toutes les infos étaient données avec présentation des plans. Chacun pouvait écouter les explications, autant de fois qu'il le désirait, et des questions pouvaient être posées par l'intermédiaire de nos supports communaux. De plus, les élus ont reçu tous ceux qui en faisaient la demande et les documents de travail ont été présentés sur le site Internet au fur et à mesure de leur rédaction.*

L'absence de concertation annoncée est pointée (assises de la mobilité).

Réponse du MO : Effectivement, nous avons programmé ces journées de travail en octobre 2020, dans l'intention d'associer tous les volontaires. Le 2e confinement nous en a empêchés, et nous avons dû travailler en groupes beaucoup plus restreints.

Absence de consultation de la commission mode doux.

Réponse du MO : Cette commission n'existait pas, elle a été créée au Conseil Municipal du 15 juin 2021 sous forme de comité consultatif (ouvert à des membres non élus) et s'appelle « chemins et modes actifs ». Une fois encore, les protocoles sanitaires ne nous ont pas permis de faire autrement.

Absence de travail avec le conseil de village.

Réponse du MO : Cette instance ne nous a pas demandé à être consultée ; en réalité, avant la reprise des travaux sur le PLU, le Conseil de Village était réduit à quelques membres qui ne nous ont pas paru représentatifs de ce pour quoi il avait été créé.

Absence de l'avis du gestionnaire SNCF.

Réponse du MO : La consultation de la SNCF n'est pas obligatoire ; en particulier à St-Jean-de-Moirans, l'emprise du réseau est limitée, la commune ne compte pas de passage à niveaux, et les modifications de ce PLU n'ont pas d'impact.

Non-respect de délais de parution des annonces légales de 15 jours.

Réponse du MO : L'enquête a été annoncée sur les sites Internet (*Dauphiné Libéré* et *Les Affiches de Grenoble*) le vendredi 13 août.

#### 4.1.2. Les EBC et protection des haies

Le prolongement de certain EBC de coteau dans les jardins d'habitation interroge les propriétaires. (Par exemple parcelle AE31/AE 32). Annexes3/4/8

Réponse du MO : Une partie non exploitée est parfois mal entretenue, transformée en « taillis » tandis que chez les particuliers, ce sont des vergers ou des arbres d'ornement bien taillés, offrant ainsi encore plus de richesse et de diversité pour la petite faune. Les deux formes sont intéressantes, et globalement le bosquet offrira un peu de fraîcheur à l'entour. Cependant certains classements peuvent être revus pour passer sur une protection moins stricte d'« espace vert à protéger » au titre de l'article L.151-23 du CU.

Certains espaces verts protégés sont implantés sans continuité écologique, quel est l'intérêt environnemental ? (AC3) Annexe 5

Réponses du MO : Point d'arrêt pour que les oiseaux puissent se reposer pendant leur voyage ; petite tache d'ombre et de fraîcheur au milieu d'un espace plus dégarni ; ces éléments sont encore une fois une richesse supplémentaire offerte à la biodiversité. Un des enjeux du PLU, acté dans le PADD est la préservation de la biodiversité, notamment dans la plaine où ces éléments sont les plus fragiles, car de petite taille. De plus, dans le cas de la parcelle AC3 : le boisement est identifié à préserver dans le diagnostic environnemental du Pic Vert (carte n°13), présenté dans le PLU. Le classement de cette parcelle a évolué dans le cadre de la concertation, car elle était initialement en EBC.

La parcelle AN 30 (il s'agit de la parcelle AN 25) zone de future urbanisation est plantée de haies et arbres qui auraient intérêt à être protégés ceci ne gênant pas l'urbanisation.

Réponse du MO : La parcelle AN30 ne fait pas partie de l'emprise de la zone d'urbanisation future. Néanmoins, les haies peuvent être protégées.

Demande que soit ajouté dans l'orientation 1 du PADD « conserver les haies et boisements »

Réponse du MO : C'est fait : « Préserver et intégrer la trame verte et agricole  
Cette trame verte est composée des boisements, des vergers, des vignes et des haies. » puis sur la page suivante : « Intégration et (re)composition de corridors locaux ✓ Intégration au développement urbain : à travers la protection des haies et la plantation de haies complémentaires »  
La cartographie associée manquante sera ajoutée.

Orientation 4 l'effet vitrine doit respecter les paysages.

Réponse du Mo : Sinon ce ne serait pas une continuité qualitative !  
Améliorer l'effet vitrine des activités économiques → Engager le processus de revalorisation et de mutation de l'avenue de la Patinière. → Recomposer la façade le long de la RD1085 : avoir une continuité qualitative depuis Centr'Alp afin de créer un effet vitrine.  
Cette action ne peut pas se réaliser à la seule échelle de la commune. Sur l'avenue de la Patinière (et toute la limite nord de la commune), le découpage administratif implique de fait Voiron. Le PADD affiche cette ambition afin de redonner un caractère urbain, de sécuriser les déplacements dans un contexte de mixité habitat-activités.  
Sur la RD1085, la recomposition de la RD1085 est entre autres liée au projet du quartier gare à Moirans. Le PADD affiche aussi sa volonté que l'aménagement ne s'arrête pas aux limites administratives.

#### 4.1.3. Les emplacements réservés

L'emplacement réservé n° 1 est ressenti positivement mais suscite des interrogations sur les débouchés et la poursuite du parcours du piéton.

Réponse du MO : Il rejoint un trottoir pour le passage sous l'autoroute, puis le cheminement urbain à proximité de la MPT.

Quel est l'enjeu de l'emplacement 14 ?

Réponse du MO : promenade existante (chemin de terre dans les vergers) qui rejoint des chemins existants, à conforter.

L'emplacement réservé n°23 et la voie de désenclavement du centre passent sur un captage d'eau privé.

Réponse du MO : Avant de rédiger notre plan des sources, nous avons demandé aux concitoyens de nous indiquer tous les points d'eau non répertoriés, mais très peu l'ont fait. Cette source est captée sous terre, invisible...

Nous allons localiser ce captage, puis corriger la carte.

Certains cheminements à créer ER7 et ER24 débouchent sur des zones dangereuses, des aménagements de sécurisation sont-ils prévus ou d'autres cheminements peuvent-ils être envisagés ?  
Annexe 9

Réponse du MO : Les perspectives d'aménagement sont présentées dans le rapport de présentation-partie 1 sur les déplacements qui reprend l'étude du CEREMA. L'aménagement du Trincon est affiché dans un second temps, mais bien prévu (réaménagement complet, avec création d'une piste « modes actifs »). ER24 est en continuité d'un chemin identique sur Coublevie, le réaménagement complet du parking de la grande surface et de ses accès est également en cours d'étude (surtout par Coublevie...)

Emplacement réservé 15a correspond à l'élargissement du cheminement, il va empiéter sur le chemin privé d'accès à la maison ; comment la commune préserve l'accès à l'habitation ?

Réponse du MO : Tous les Réponse du MO : accès seront conservés/ restitués, l'accès à la maison restera pleinement opérationnel.

#### 4.1.4. Les déplacements

Le PLU doit favoriser le report modal, apaiser la vitesse, permettre de développer le covoiturage et prévoir les liaisons avec les gares.

Réponse du MO : Beaucoup d'éléments apparaissent dans le document 4A3 « OUTILS POUR LA MISE EN OEUVRE D'AMÉNAGEMENT EN FAVEUR DES MODES ACTIFS ». Liaison avec la gare de Moirans en vélo et à pied (+ une forte pression sur le Pays Voironnais pour y prolonger la ligne 4). Liaison par la ligne 4 avec la gare de Voiron et depuis peu avec le nouvel hôpital, avec une fréquence doublée. Le covoiturage est pris en compte par le Pays Voironnais et fonctionne essentiellement sur le parking du gymnase.

Une voie est-elle envisagée entre le Plantier et Pré Patin ?

Réponse du MO Oui c'est pour l'instant une « pré localisation » au titre de l'article L 151-38 du code de l'urbanisme, tracé de couleur orange sur la carte 4A3 ; son but est de désengorger la circulation du chemin du Morel. C'est donc une intention d'aménagement qui figure sur ce projet de PLU. De plus, il s'agit d'un projet porté par la CAPV dans le cadre de son schéma vélo.

#### 4.1.5. Le classement en zone constructible

Des parcelles dans ce projet de PLU deviennent partiellement constructibles et les propriétaires demandent que la parcelle soit totalement constructible. (Par exemple AH 53)

Pour rappel, la révision de ce PLU suite à l'approbation de 2019, était de répondre aux inquiétudes des habitants face à la croissance attendue et aux problématiques de stationnement. Un travail fin a été réalisé à la parcelle pour identifier les dents creuses, les divisions de parcelles possibles et d'évaluer la capacité de la zone urbaine au regard de la pression foncière. Ce travail a été appliqué sur l'ensemble du territoire, dans une logique d'intérêt général, dans le respect du SCOT et du PADD. Le zonage limite donc l'enveloppe urbaine au plus près de l'existant.

Cas particulier de la parcelle AH53 : cette dame demandait la mise en constructibilité (pour sa fille...) ; on a accepté 1/3 suite à la première concertation ; maintenant ils demandent la totalité (hors EPD SCOT et en contradiction avec notre PADD), pour un terrain situé au bord de l'autoroute !

De nombreux propriétaires demandent le classement en zone constructible de leurs parcelles, car elles sont en proximité des voiries et réseaux voir déjà desservies (par exemple AC82/AC97/AC95/AC67)

Réponse du MO : La proximité des réseaux n'est pas un facteur de constructibilité. Ce choix est fait en fonction du SCOT et du PADD, dans la continuité urbaine .

De plus, la concertation du PLU 2019 nous demandait de limiter l'augmentation de la population à St-Jean-de-Moirans, et de ne pas continuer à construire des logements, perçus comme trop nombreux et induisant trop de circulation. Un des moyens est de contrôler la constructibilité des parcelles individuelles, ce qui a été fait en rendant inconstructibles toutes les parcelles non bâties en limite de zone agricole (et sur lesquelles on ne peut avoir aucun contrôle si on les laisse constructibles).

Cas des parcelles citées : elles sont hors zones urbaines, au-delà des dernières constructions et forment donc une extension de l'enveloppe urbaine, contraire au SCOT.

#### 4.1.6. Le logement et l'urbanisation

Le nombre de logements futurs qui seront réalisés varie entre les différents documents, il faut le déterminer clairement.

Réponse MO : Folia vérifie les chiffres et corrige les divergences

Certains habitants pensent que l'urbanisation est démesurée au vu des infrastructures (voirie, réseaux, écoles, crèches). Quelles sont les capacités d'accueil ou les projets d'extensions envisagés ?

Réponse MO : Le PLU de 2019 a été repris pour réduire cette urbanisation, tout en restant dans la fourchette des prescriptions du PLH en tant que pôle d'appui : suppression de 2 OAP et réduction de l'OAP du Billoud, réduction de l'enveloppe urbaine, règlement strict (CES et distances aux limites, respect des espaces de pleine terre...). Nous avons donc déjà limité les possibilités de constructions. Concernant les infrastructures : l'extension de l'école est en cours ; nous avons un réseau d'assistantes maternelles très dynamique en complément de la crèche ; nous menons actuellement des études d'amélioration des voiries et de réduction de l'usage de la voiture individuelle ; les réseaux sont suffisants pour accueillir cette urbanisation. 11 Procès-verbal enquête publique Saint Jean de Moirans 2021

Les CES empêchent de faire des maisons de plain-pied.

Réponse MO : Les lois récentes (Climat et Résilience, et bientôt ZAN) proposent de laisser un peu de verdure et d'espaces de pleine terre autour des maisons. La ville de demain est maintenant vue comme plus verticale pour limiter l'étalement urbain. Ce sont ces paramètres qui ont guidé notre choix pour le CES.

L'urbanisation du Billoud soulève quelques critiques.

Réponse MO : Les voisins ne sont jamais ravis de l'urbanisation qui s'installe à côté de chez eux, surtout lorsqu'elle remplace des vergers... mais il faut placer de nouveaux logements, et cet espace libre est le plus proche du village, donc on espère qu'il permettra de limiter l'usage de la voiture et les problèmes de circulation.

L'aménagement de cette zone sera étudié avec les habitants ; nous avons déjà prévu un parc, ce qui était une demande forte lors de la concertation de 2018.

De plus, le SCOT impose que 50% des constructions se réalisent dans l'espace préférentiel de développement (voir rapport de présentation, partie 1). Pour atteindre cet objectif et être compatible avec le SCOT, l'OAP du Billoud est indispensable. Elle est également soumise aux règles de densité du SCOT. Sa suppression ou réduction conduirait à des mesures plus restrictives sur le reste du territoire pour maintenir l'équilibre dans la production de logement.

L'accès à l'opération du Billoud par les terrains de sport empiète-t-il sur des propriétés privées ?

Réponse MO : Ce n'est pas encore déterminé, nous nous interrogeons sur la pérennité du « club house », et cela impactera de fait l'accès au Billoud.

Quelle sera la typologie des logements de l'opération du Billoud ? (Hauteur)

Réponse MO : spécifiée dans le règlement : La hauteur des constructions devra s'inscrire dans les volumes existants alentour sans créer d'émergence forte, sans dépasser une hauteur maximum de 12 mètres au faîtage.

Il est important que l'opération du Billoud n'enclave pas les parcelles voisines.

Réponse MO : Il est généralement interdit d'enclaver les parcelles (loi du 10 février 1804, articles 682 à 685 du Code Civil)

L'OAP prévoit le maintien de l'accès aux parcelles agricoles à l'ouest. Ce projet sera fait en concertation avec les personnes concernées.

Comment ont été définies les zones de risque (BG sur la parcelle AI6)

Réponse du MO :carte d'aléas établie par RTM

Le PLU impose des nouveaux accès à des parcelles urbanisables alors que ceux-ci existent déjà (AL294/AO10)

Réponse MO :AL144/230 : il a été fait le choix d'imposer un accès par le nord, prévu dans le cadre des lots aménagés à l'est.

Ce secteur du Delard est identifié avec un enjeu patrimonial et paysager spécifique. La création d'un chemin depuis le chemin du Delard viendrait impacter fortement le paysage et le caractère de la voie (comme ça a déjà été fait avec le projet voisin) en s'implantant dans le sens de la pente (problématique de ruissellement et d'eaux pluviales également). Alors que l'accès par le nord, parallèle à la pente s'intègre dans le paysage et la pente.

La parcelle AO10 n'est pas en zone urbaine, aucun accès n'est imposé.

AL294 l'accès direct sur le Trincon utilisé par la ferme est largement insuffisant et trop dangereux pour desservir un lotissement d'une dizaine de maisons ; nous ne souhaitons pas multiplier les points d'accès sur cet axe, ce qui compromettrait son réaménagement ; un autre accès plus sécurisé est facilement réalisable par le chemin de la Fonderie, comme cela l'a déjà été expliqué aux riverains.

La commune impose une voirie dans un espace « haies à préserver » quelle est la réglementation ? (AL 294) Annexe 7 :

Réponse MO :remplacer la partie de haie qui sera détruite. Cette haie est importante pour son rôle écologique, mais peut aussi jouer un rôle phonique juste à la limite de l'emprise sonore de la voie ferrée.

L'OAP apporte les précisions sur la préservation des alignements d'arbres.

#### 4.1.7. Le classement en zone agricole

Certaines parcelles sont classées en zone agricole alors qu'elles n'ont aucune vocation agricole, car elles supportent la terrasse, la piscine d'habitation ou elles sont entourées de parcelles bâties. Elles sont inaccessibles aux engins agricoles ou inexploitable. (Par exemple les parcelles AC 219/AP279/AC167/AN163/AE53/AO49/AT105/AN107) annexe 6

Réponse MO : Effectivement, ces zones sont à la limite entre zone urbanisée et agricole. Nous n'avons pas toujours mesuré l'utilisation qui peut en être faite pour exploitation agricole (vergers, maraichage ?), mais nous ne souhaitons pas accueillir de nouveaux logements dans ces lieux les plus éloignés du centre village et qui grignotent peu à peu sur les zones cultivables.

Chaque cas sera revu

☐ AC219 : La concertation du PLU 2019 et la forte mobilisation des habitants, nous demandait de moins augmenter la population à St-Jean-de-Moirans, un des moyens de le faire est de limiter la constructibilité, ce qui a été fait équitablement pour toutes les parcelles non bâties en limite de zone agricole.

☐ AP279 : La concertation du PLU 2019 nous demandait de moins augmenter la population à St-Jean-de-Moirans, un des moyens de le faire est de limiter la constructibilité, ce qui a été fait équitablement pour toutes les parcelles non bâties en limite de zone agricole.

M Cotte est aussi propriétaire de AP 266 qui est en plein coeur du hameau, au bord de la route RD128, et déjà partiellement construite, ce sont les raisons pour lesquelles celle-ci n'est pas devenue agricole

☐ AC167 - (Aux Eymins) : cette parcelle est effectivement proche de l'enveloppe urbaine. Son classement hors zone urbaine relève des objectifs démographiques et fonciers de la révision du PLU.

☒ AN163 : Sur cette parcelle seule la construction existante est prise en compte.

☒ AE53 : Cette parcelle est en limite de hameau au nord de la RD592. Le développement des hameaux, surtout éloigné du centre village comme c'est le cas ici, est contraire au SCOT et au PADD.

☒ AO49 : Il n'est plus possible dans un PLU de faire un pastillage autour de toutes les constructions. Comme pour les autres constructions non agricoles en zone agricole, la construction n'est pas figée et peut évoluer (extension, annexes).

Réglementairement, il n'est pas possible de rendre cette parcelle constructible.

☒ AT105 : cette parcelle est effectivement proche de l'enveloppe urbaine. Son classement hors zone urbaine relève des objectifs démographiques et fonciers de la révision du PLU. À noter que vu sa taille et sa localisation, elle devra respecter les objectifs de densité.

Si cette parcelle devait être intégrée à la zone urbaine, elle ferait partie de l'espace de développement préférentiel et donc soumise à la densité de 40log/ha. Sa surface est d'environ, 3877m<sup>2</sup> soit environ 15 logements (avec en moyenne 2 voitures par logements). Or cette parcelle sort sur une voie privée de lotissement non dimensionnée pour supporter un trafic potentiel supplémentaire de 30 véhicules.

☒ AN107 : Cette parcelle est isolée, n'est pas en continuité directe avec le hameau. Les constructions existantes en zone agricole peuvent s'agrandir et construire des annexes. Leur évolution n'est pas figée.

☒ AO49 : la parcelle est en zone agricole. Les PLU ne pastillent plus toutes les constructions et il est admis que des constructions non agricoles soient maintenues en zone agricole. En revanche, le règlement leur permet de s'agrandir et de construire des annexes.

La collectivité a demandé à des propriétaires de prévoir et de financer les accès à leurs parcelles en vue d'une urbanisation future, ce qu'ils ont réalisé et la collectivité classe celle-ci en zone agricole (par exemple les parcelles AS196-AC189-AC186).

Réponse MO : Dans les 50 dernières années, il était normal de penser qu'une parcelle agricole allait forcément devenir constructible un jour ou l'autre, ce qui a conduit à une très forte spéculation sur les terrains. Aujourd'hui, le climat nous envoie des signaux contraires, et nous devons revoir notre façon de penser les constructions.

Des zones AU ont été supprimées en raison de la pression foncière et de la densification des Dents Creuses, pour ne pas aggraver l'augmentation de la population.

Par ailleurs, même si leur urbanisation n'est pas prévue à l'échelle de ce PLU, un développement à une autre échéance pourrait être rediscuté ultérieurement. 13

#### 4.1.8. L'agriculture

L'économie de 55% du foncier agricole doit être mieux explicitée.

L'économie de 55% mentionné dans le PADD ne fait pas référence spécifiquement à du foncier agricole. Il s'agit uniquement d'un calcul entre la consommation des 10 années 2010-2019 (15 ha consommés pour l'habitat) et les 10 prochaines années (objectif max de 7ha).

Les agriculteurs restent réticents sur les cheminements piétons dans la zone agricole, sur la cohabitation qui en découle et sur la mise en place des trames bleues et vertes.

La plaine agricole était sillonnée il y a quelques années de chemins fonctionnels qui en permettaient l'exploitation et également la traversée par les personnes qui rejoignaient la vallée très industrielle de la Morge. Après une période de fermeture liée à la mécanisation de l'agriculture et des transports, les nouveaux habitants doivent pouvoir retrouver aujourd'hui notamment pour leur santé la possibilité de marcher en sécurité. Le rapprochement de ces deux considérations trouve sur le territoire de la commune une réelle opportunité d'une grande qualité de vie, sans apporter de nouvelles nuisances pour le moins que les aménagements et les règlements y pourvoient.

Certains bâtiments agricoles ne sont pas référencés dans les documents

Erreur graphique en cours de correction.

#### 4.1.9. Le patrimoine

La démarche est positive néanmoins certains séchoirs à noix ont été omis.

Le recensement sera complété

Le recensement du patrimoine indique des prescriptions notamment celle de conserver autant que possible les matériaux anciens (P1/P11), sur quelle base peut-on changer ces matériaux si les études montrent l'impossibilité de restaurer ? Annexe 10

Réponse du MO : Quand les études montrent l'impossibilité de restaurer, nous demandons les références des experts qui ont les conduites (surtout pour le pisé : ceux qui ne savent pas l'utiliser le considèrent très mal, et pour eux rien ne vaudra jamais d'être restauré... alors que le pisé est le plus souvent réparable et même renouvelable, puisqu'il existe en Dauphiné des constructions neuves en pisé. Tout est question de volonté, de connaissance... et de coût !). En cas de besoin, nous fournissons quelques adresses d'ateliers spécialisés dans ce matériau.

#### 4.1.10. Le périmètre délimité des abords

Le manoir de la Colombinière est dans un site fortement urbanisé par les lotissements adjacents et les riverains s'interrogent sur les zones agricoles en arrière, j'ai rappelé qu'elles n'étaient pas constructibles sauf dans le cadre des exploitations agricoles.

Et encore... c'est Agricole protégé (Ap) qui est encore plus restrictif : les constructions et installations liées nécessaires à l'exploitation agricole sont autorisées à condition d'être liées à une exploitation existante ayant déjà des bâtiments au sein de la zone. Les logements liés à l'exploitation agricole sont interdits.

Cette volonté de préservation entre dans la préservation du cadre paysager du manoir.

#### 4.1.11. Divers

L'avis des gestionnaires des infrastructures ferroviaires a-t-il été sollicité et dans l'affirmative le commissaire enquêteur souhaite avoir celui-ci.

Non pas d'obligation, et pas d'impact sur l'emprise des voies ferrées. Il n'avait pas fait part d'observation lors de la 1<sup>re</sup> consultation.

Un parking est-il prévu sur les parcelles AH93/AH23.

Oui, ces terrains appartiennent à la commune et pourraient être aménagés en parking si les études en cours confirment ce besoin.

Est-il prévu un aménagement du carrefour du Trincon (création d'un rond-point).

Aménagements oui, rond-point non. Ce carrefour est sur une route départementale, limitrophe à Saint-Jean et Coublevie, et la CAPV est aussi partie prenante... (mais des études devraient bientôt démarrer !)

Le lotissement Square M Vignon n'est pas protégé de l'autoroute par un mur antibruit : des discussions ont elles lieu avec Area ?

Non, ce n'est pas prévu, car des diagnostics acoustiques ont été faits récemment (ce qui a permis la construction de murs, plus au sud), et à cet endroit-là les seuils de nuisance ne sont pas atteints.

Les clôtures pleines et blanches sont inesthétiques. (Remarque d'un adjoint)

Le règlement sera complété : préciser les palissades à claire-voie (ex : les interstices seront au moins égaux à 50% de la largeur des panneaux) et indiquer que le blanc pur est interdit, et que les couleurs naturelles seront privilégiées.

Quel est l'enjeu de la zone NL sur la parcelle AK 31 qui est boisée de façon pertinente ?

Cette parcelle sera retirée de la zone NL (erreur graphique)

L'effet vitrine pour l'économie doit respecter les paysages

. Et les autres aussi ! Nous n'hésitons jamais à recourir à l'article R 111-27 du code de l'urbanisme pour la préservation du paysage !

Zone UA p29 les spécifications de la nature et hauteur des clôtures semblent contradictoires avec le plan 4A2 ?

Merci de préciser, je ne vois pas en quoi c'est contradictoire (on cite le règlement graphique 4A2 et ensuite, on liste quelques exceptions...)

## 4.2. Les observations et questions du commissaire enquêteur

Ce chapitre synthétise les remarques par thèmes. Il s'appuie sur les questions du commissaire enquêteur à l'examen du projet et complète les observations du public. Ce travail a permis d'ouvrir la discussion avec le maître d'ouvrage en vue de compléter les argumentations permettant de fonder l'avis du commissaire enquêteur.

### 4.2.1. L'information

L'information du public a été importante et supérieure au niveau réglementaire exigé au travers de l'affichage, avec les affiches A2 jaune et noire, le panneau électronique, le site de la commune et au travers des annonces légales.

Les affiches réglementaires ont été arrachées et remplacées dans certains quartiers, un PV d'affichage a été réalisé par la police municipale.

Les annonces légales ont été publiées dans 4 supports les Affiches le Dauphiné Libéré, Terre Dauphinoise Place GRE'NET.

La commune doit donner les éléments de délais sur les parutions papier ou en ligne

### 4.2.2. La concertation et la co-construction du PLU

Dans les décisions de la délibération du 14/11/2014 prescrivant la révision du PLU le point 3 est consacré à la concertation notamment selon 4 étapes

Trois réunions publiques lors des étapes clés

Exposition publique avec registre

Permanence des élus

Informations dans le bulletin municipal

**L'ensemble de ces points a-t-il été réalisé dans le cadre de la concertation, et dans l'affirmative l'ont-ils été pour les documents mis à l'enquête en 2021 ou pour le PLU abandonné en 2018.**

La pandémie ne peut justifier l'absence de concertation

La délibération de prescription du PLU n'est pas remise en cause. Les modalités de concertation sont donc inchangées et ont été réalisées. Les travaux complémentaires étaient faits en fonction de ce qui a été rapporté, suite au PLU 2019.

Les informations ont été nombreuses et variées (Internet, Facebook, vidéo, Petit Journal Saint-Jeannais, etc.) ; tous les documents ont été mis à disposition à mesure de leur stabilisation. La concertation ne s'est pas arrêtée...

Seules les réunions publiques n'ont pas été reconduites pour l'enquête 2021 ; ce n'était pas strictement nécessaire (cela a été confirmé par le représentant de l'État, M Tournoud) puisque le PLU n'était pas repris depuis le début ; elles n'étaient pas réalisables dans le contexte sanitaire alors que la révision de PLU devenait urgente en raison de la multiplication de constructions erratiques sur des divisions parcellaires.

Le bilan de la concertation comme l'impose le code de l'urbanisme montre les axes de concertation sur les documents du PLU ayant fait l'objet du retrait, comment cette concertation a nourri le document mis à l'enquête publique en 2021 ?

Les modifications apportées sur cette version ont été faites pour répondre aux observations de la concertation du PLU 2019 qui étaient fortement centrées sur le nombre de logements et les problématiques de circulation. Ainsi, la traduction est tangible sur le foncier rendu disponible à la construction, sur le travail fin qui a été fait à la parcelle par les élus.

Un diagnostic déplacement a été réalisé par le CEREMA avec des ateliers de concertation, qui ont alimenté les projets d'aménagement. Une partie des enjeux identifiée par les habitants et le CEREMA ont trouvé une traduction dans les plans 4A3 – Outils pour la mise en oeuvre d'aménagement en faveur des modes actifs.

#### 4.2.3. Les zones agricoles

Les zones agricoles ont-elles été définies sur la base d'une étude concernant la qualité agricole des sols, pour certaines parcelles, j'ai l'impression que ce classement est plus destiné à maîtriser l'urbanisation que d'avoir une vision agricole pour la commune.

Certaines parcelles correspondent à des prolongations des habitations (terrasse, jardin, piscine) ou n'ont aucun intérêt agricole.

Globalement, la zone agricole est définie en fonction de la topologie du terrain : toute la plaine inondable est fertile, et les coteaux se prêtent mieux aux vergers.

Sauf exception, la qualité des sols n'intervient pas dans la définition des limites des zones agricoles, l'agriculture adaptant généralement ses produits aux sols (et réciproquement). Cependant les limites agricoles interviennent également sous des aspects autres comme les distances de protection. Et il n'est pas rare que les personnes qui achètent du terrain pour construire profitent d'une partie agricole pour pondérer le coût de l'ensemble de leur surface de vie. Mais si on veut limiter l'étalement urbain et préserver ces terres de la construction, c'est en les basculant du côté agricole que cela reste maîtrisable.

Précisons ici que la commune a écrit à tous les propriétaires qui ont des terrains non cultivés, pour les mettre à disposition pour des cultures, ce qui permet aussi de les entretenir ; de fait, des terrains ont été mis à disposition d'agriculteurs en agriculture biologique.

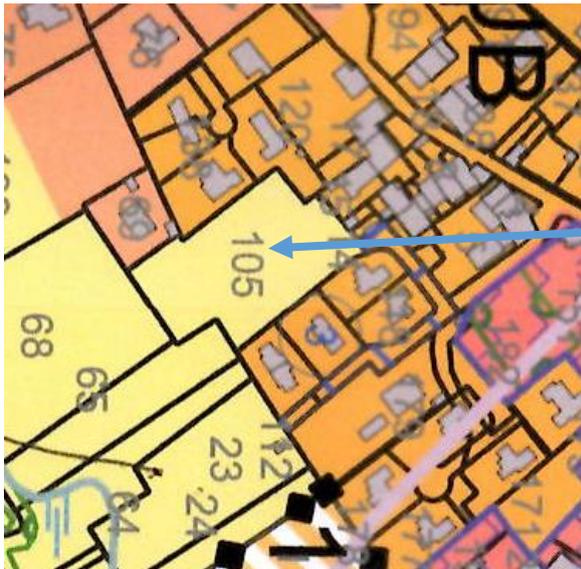
Le principe de combler les dents creuses semble souffrir d'exceptions qui doivent être justifiées, c'est le cas par exemple de la parcelle 105.

Le PLU de 2013 prévoyait que cette parcelle soit construite en 100% social, mais dans ce cas elle formerait un « ghetto », nous n'avons pas souhaité le maintenir. Le projet qui pourrait y être retenu en mixité sociale serait un apport de logements important, en contradiction avec notre volonté de maîtrise actuelle. Nous avons donc préféré différer son urbanisation.

Si cette parcelle devait être intégrée à la zone urbaine, elle ferait partie de l'espace de développement préférentiel et donc soumise à la densité de 40log/ha. Sa surface est d'environ, 3877m<sup>2</sup> soit environ 15 logements (avec en moyenne 2 voitures par logements). Or cette parcelle sort sur une voie privée

de lotissement non dimensionnée pour supporter un trafic potentiel supplémentaire de 30 véhicules. Il est à noter que les riverains autour de cette voie privée de lotissement s'étaient opposés à une augmentation du trafic via leur voie lors de la concertation menée avant l'approbation en 2019. Le retrait de cette parcelle inclut donc à la fois les objectifs de maîtrise foncière et des enjeux de déplacements.

Des terrains urbanisables sont déclassés en agricole alors qu'ils sont bordés de zone bâtie et des terrains agricoles sont ouverts à l'urbanisation malgré qu'ils ne soient pas dans le centre à conforter.



Dents creuses



Parcelle classée en zone urbanisable

Dents creuses

1er schéma : voir ci-dessus.

Ces parcelles sont proches du centre, de ses services et de ses commerces. Elles intègrent l'espace préférentiel de développement du SCOT. Elles sont clôturées et donc coupées de l'espace agricole voisin. Néanmoins, ce point pourrait être rediscuté.

#### 4.2.4. Les déplacements

Je note un réel effort d'anticiper la création de cheminement notamment pour les modes doux en prévoyant des emplacements réservés. L'absence d'étude globale à l'échelle de la commune (même si c'est une compétence de l'intercommunalité) ne permet pas d'avoir une vision globale et prospective des emplacements à mettre en place.

La création de nouvelles voiries est contraire à la volonté d'économiser le foncier et en l'absence de plan de déplacement leur efficacité est difficilement appréhendable.

La proposition d'une nouvelle voie est issue de l'étude du CEREMA sur l'organisation des déplacements à l'échelle de la commune. Cette étude a été partagée avec les services de l'État, le SCOT, le Pays Voironnais, le Département et la Chambre d'Agriculture. La création de cette nouvelle voie a trouvé un consensus même s'il a été souligné la nécessité de bien prendre en compte la problématique agricole et la Chambre d'Agriculture y sera associée.

De plus, c'est la seule solution pour répondre à la problématique d'engorgement du chemin du Morel. Engorgement qui génère une pollution, une problématique forte de sécurité avec une impossibilité de circuler de façon sécurisée pour les piétons et les cycles.

Ces explications seront complétées dans le rapport de présentation.

Quelles sont les liaisons entre ces différents cheminements à créer dans le cadre des emplacements réservés.

Il semble y avoir des erreurs de dénomination sur certains emplacements réservés notamment le ER n°7 dénommé dans le document chemin des templiers alors qu'il semble que ce soit le chemin des châtaigniers, il est nécessaire que la collectivité valide les dénominations.

(ER7 : une « faute de frappe » qui sera corrigée ; elle avait été signalée il y a plusieurs mois, mais les plans n'ont pas été réimprimés entre temps).

Afin d'éclaircir la vision du maillage, une carte chemins existants + chemins projetés sera intégrée au rapport de présentation.

#### 4.2.5. L'urbanisation

Les chiffres du nombre de logements sur la future période doivent être précisés.

Les chiffres de logements attendus sont présentés dans le rapport de présentation partie 1 en fin de document, selon la capacité du PLU.

Quel est le nombre de logements à créer pour maintenir la population au chiffre actuel et compenser le phénomène de décohabitation.

Le calcul du point mort est p28 du rapport de présentation-partie1

Si la population devait augmenter, quel serait l'impact sur les équipements publics (voirie, réseau, école, crèche...) et comment sont prévues les extensions potentielles.

Voir 4.1.6 plus haut

Je ne retrouve pas de volonté de créer du logement pour tous les âges de la vie, le recours systématique au R+1 n'est pas compatible avec la perte de mobilité.

Le recours au R+1 n'est pas systématique ! Par ailleurs, il y a quand même des possibilités de PMR en rez-de-chaussée et autres logements en étage.

Nous veillons à réserver des logements en accessibilité dans les programmes (exemple de la maison médicale). Nous avons aussi le projet de construire une structure pour personnes âgées en centre village dans le cadre de la loi vieillissement.

La volonté de renforcer le commerce aurait pu se traduire par une zone Ucom restreinte pour vraiment créer une synergie entre eux, ce qui n'est pas le cas en l'autorisant dans les zones Ua et Ub.

La zone Ua représente l'hypercentre avec des constructions anciennes. Ub est maintenant très restreinte (différente du PLU 2013 !), et est considérée comme zone d'où l'on peut venir facilement à pied au centre village ; cela nous paraît donc acceptable pour l'implantation de commerces.

L'OAP P 32 impose la création d'une voirie qui traverse la zone de haie à préserver, je m'interroge sur la cohérence et la validité juridique de ce choix par rapport au code de l'urbanisme L 151-23.

La haie à préserver peut-être modifiée, il faudra remplacer les parties détruites par l'aménagement, elle gardera sa fonction de haie, pour la biodiversité et aussi comme « isolant phonique ». NB : du point de vue du code de l'urbanisme, la voirie n'est pas une construction...

Une incitation à la création de parkings souterrains lorsque que le site le permet est-elle envisageable par exemple un étage de plus pour toute opération intégrant les parkings habitants sous l'opération ?

Le parking souterrain n'est pas interdit, mais Saint-Jean-de-Moirans présente de nombreuses contraintes (stabilité des terrains, eaux résurgentes, risques naturels) ; en revanche, nous sommes opposés à un étage supplémentaire, car cela nuirait à l'intégration dans le paysage et serait au détriment de la vue pour les voisins.

Remarque non liée à l'enquête : la commune semble utiliser le sursis à statuer pour des opérations de petite taille (par exemple une maison) alors que celles-ci ne remettent pas en cause le PLU par exemple AL 291.

Pour information, nous y avons aussi eu recours pour le projet évoqué dans l'intervention 47 (par courriel). Dans les deux cas, le projet densifie une zone déjà difficile du point de vue de la circulation, et très éloignée du centre village (aucune chance d'échapper aux voitures individuelles). Notre PLU veut « repenser les déplacements » et « promouvoir une approche paysagère et une qualité environnementale du développement » : dans ces conditions, nous souhaitons conserver une densité réduite sur ces secteurs.

#### 4.2.6. Le périmètre délimité des abords

Les alentours du manoir sont déjà fortement urbanisés, sur l'avant il reste un petit cône de vue intéressant, comment le protéger ?

La zone AP en arrière du manoir protège-t-elle de la construction de siège d'exploitation, une bande de foncier classée en zone N a-t-elle été envisagée ?

Ce zonage a été réalisé en accord avec l'Architecte des Bâtiments de France.

Ce sont essentiellement des vergers, noyers, pommiers, cerisiers, figuiers) et vignes du « dernier exploitant du Pays Voironnais ». Un siège d'exploitation pourrait s'y installer à condition d'être lié à une exploitation existante ayant déjà des bâtiments au sein de la zone...

### **4.3. Les réponses détaillées de MO aux contributions**

Ordre et origine	date	objet	auteur/parcelle	Contribution habitants réponse MO	Avis CE
o Voie électronique	25/08/2021 Et 30/09/2021	divers	INGEBORG EILERS (Association CECV)	<p>Adapter la typologie du logement à la structure familiale, stopper l'étalement urbain.  <b>Le PLU ne peut pas imposer des tailles de logements. En revanche les OAP, notamment au Billoud, pourront rappeler le besoin de tailles variées de logement.</b>  <b>La révision de ce PLU a pour but de stopper l'étalement urbain, c'est pourquoi un travail fin a été mené sur les disponibilités dans l'enveloppe bâtie existante.</b></p> <p>Respecter la perméabilité à la faune, le taux minimal de végétalisation et préserver les espaces et l'activité agricole. <b>Règlement clôture, espace de plaines terres par zone, préservation des haies, des boisements et bosquets : c'est fait !</b></p> <p>Protection des rives de la Morge.  <b>Il existe une loi à respecter, notre PLU ne va pas au-delà. La protection des berges est un enjeu supra-communal.</b></p> <p>Favoriser le report modal, apaiser la vitesse, liaison gare, revaloriser l'activité commerciale du centre bourg,  <b>Le PLU ne permet pas de répondre à toutes les problématiques de fonctionnement du territoire, mais par contre, il ne doit pas bloquer la mise en œuvre de projets commerciaux ou en lien avec les déplacements.</b>  <b>Pour les déplacements, un diagnostic et des enjeux ont été identifiés et sont intégrés au PLU. Une partie a été traduite sur un plan dédié pour favoriser les modes actifs. Pour les commerces, le PLU interdit le changement de destination des activités du centre village. La qualité des déplacements joue également un rôle dans l'attractivité des commerces et les enjeux sont identifiés.</b></p> <p>Préserver et développer des activités sur les hameaux. Limiter les déplacements motorisés, aire de covoiturage. <b>C'est un équilibre à trouver entre les deux : si on développe des activités dans les hameaux (historiquement agricoles) on va induire une circulation nouvelle à traiter...</b>  <b>De plus, le développement des activités économiques dans les hameaux est contraire au SCOT.</b></p> <p>Demande que soit ajouté dans l'orientation 1 du PADD de conserver les haies et boisement  <b>Cette action est déjà inscrite dans le PADD.</b></p> <p>Orientation 4 l'effet vitrine doit respecter les paysages.  <b>Préciser : règlement de publicité ?</b></p> <p>Zone UA p29 les spécifications de la nature et hauteur des clôtures semblent contradictoires avec le plan 4A2. <b>en quoi est-ce contradictoire ? on indique la règle générale (4A2), et des exceptions...</b></p>	

1 permanence	31/08/2021	EBC	M BERTIN JEAN LOUIS AE31	<p>Inscription d'un EBC sur sa parcelle la rendant inconstructible, le terrain est plat et il souhaite faire une division parcellaire de ce terrain qui était constructible dans le PLU de 2013,</p> <p>L'EBC correspond à son jardin dans lequel il a planté des arbres, je me suis rendu sur place le 06/09/21 et j'ai constaté que sur la partie coteau il y a des taillis (annexe photo 5.2.1), mais dans la parcelle ce sont des arbres paysagés. (Annexe 5.2.2).</p> <p><b>Il faut séparer les deux choses qui n'ont aucun rapport entre elles : D'une part, on doit limiter l'étalement urbain, rester dans une « enveloppe » pour le SCOT, et l'extension de</b></p> <p><b>l'urbanisation sur les secteurs de hameaux ou de petits ensembles bâtis est contraire au SCOT et au PADD. Ce développement va à l'encontre des réglementations qui s'imposent à la commune.</b></p> <p><b>D'autre part, nous avons constaté sur ce secteur des bosquets et groupes d'arbres qui nous ont paru intéressants du point de vue de la biodiversité, et nous voulons les conserver (cf. article L113-1 du Code de l'urbanisme).</b></p> <p><b>Par contre, il est possible de modifier le niveau de protection pour « Espace vert protégé ».</b></p>	Suppression du classement
2 permanences + registre	31/08/2021	Non déclassement	Mme DAMIEUX Maryvonne AC219/269	<p>Mme possède ces parcelles en indivision avec ses deux enfants, la parcelle 219 est située dans une zone bâtie, elle était constructible dans les anciens documents (PLU2013) et est classée en zone agricole dans le projet de PLU.</p> <p><b>La concertation du PLU 2019 et la forte mobilisation des habitants, nous demandait de moins augmenter la population à St-Jean-de-Moirans, un des moyens de le faire est de limiter la constructibilité, ce qui a été fait <u>équitablement</u> pour toutes les parcelles non bâties en limite de zone agricole.</b></p>	Aux vues de la situation de cette parcelle entourée sur trois côtés de zone urbaine, je pense que le caractère urbain de la parcelle doit être maintenu.
3 permanences	31/08/2021	Non déclassement	M MARILLAT RENE AS196	<p>M Marillat avait signé un compromis avec un promoteur qui a déposé un permis de lotir la commune a fait un incomplet en 2019. Le promoteur n'a pas répondu. Dans le nouveau PLU le terrain est classé totalement en zone agricole alors qu'il ne l'était que partiellement dans le PLU 2013, de plus la collectivité a demandé la création de voiries dans les parcelles contiguës pour desservir ce tènement.</p> <p><b>La concertation du PLU 2019 nous demandait de moins augmenter la population à St-Jean-de-Moirans, un des moyens de le faire est de limiter la constructibilité, ce qui a été fait <u>équitablement</u> pour toutes les parcelles non bâties en limite de zone agricole.</b></p> <p><b>Des zones AU ont donc été supprimées en raison de la pression foncière et de la densification à privilégier dans les dents Creuses, pour ne pas aggraver l'augmentation de la population.</b></p> <p><b>Par ailleurs, même si leur urbanisation n'est pas prévue à l'échelle de ce PLU, un développement à une autre échéance pourrait être rediscuté ultérieurement.</b></p>	La commune doit à minima maintenir l'urbanisation partielle de la parcelle à partir du moment où du foncier a été consommé pour les accès

4 permanences	31/08/2021	Non déclassement	M COTTE AP279	<p>M Cotte a divisé son terrain en trois parcelles deux ont été construites par ses enfants et la 3e est classée en zone agricole dans le projet de PLU, il est aussi propriétaire de la parcelle 279 et si besoin propose en échange que la zone agricole soit sur cette parcelle.</p> <p><b>La concertation du PLU 2019 nous demandait de moins augmenter la population à St-Jean-de-Moirans, un des moyens de le faire est de limiter la constructibilité, ce qui a été fait <u>équitablement</u> pour toutes les parcelles non bâties en limite de zone agricole.</b></p> <p><b>M Cotte est aussi propriétaire de AP 266 qui est en plein cœur du hameau, au bord de la route RD128, et déjà partiellement construite, ce sont les raisons pour lesquelles celle-ci n'est pas devenue agricole.</b></p>	Au vu de la situation de cette parcelle entourée sur trois côtés de zone urbaine je pense que le caractère urbain de la parcelle pourrait être maintenu, elle est éloignée du centre, mais la taille limite le nombre de constructions.
5 permanences visite registre	31/08/2021	EBC	M REVIRIAUD AN 154	<p>M REVIRIAUD jouxte la parcelle AN25 zone de future urbanisation entre sa parcelle et la 30 il y a un bosquet d'arbres remarquables dans l'étude de Pic Vert et il demande pourquoi celui-ci n'est pas classé en EBC (Haies à protéger). Ce classement ne nuirait pas à la desserte de la parcelle AN30.</p>	La protection des haies doit être envisagée sur la parcelle AN 25
6 permanences + registre	31/08/2021	Non déclassement	DELAYGOYET CHRISTIAN AC 167	<p>M est propriétaire d'une parcelle qui a été déclassée de constructible en zone agricole.</p> <p><b>La concertation du PLU 2019 et la forte mobilisation des habitants nous demandait de moins augmenter la population à St-Jean-de-Moirans, un des moyens de le faire est de limiter la constructibilité, ce qui a été fait <u>équitablement</u> pour toutes les parcelles non bâties en limite de zone agricole.</b></p>	Aux vues de la situation de cette parcelle entourée sur trois côtés de zone urbaine, je pense que le caractère urbain de la parcelle doit être maintenu.
7 permanences	31/08/2021	classement	CHRISTAUD FRANCELINE AH53	<p>Une partie de la parcelle devient constructible il souhaite que toute la parcelle soit classée en zone constructible. <b>Une partie de la parcelle 53 a été intégrée à la zone constructible suite à la concertation avant 2019, pour prendre en compte un projet. Cette parcelle est déjà en limite d'urbanisation et le long de l'autoroute. La maîtrise de l'urbanisation conduit à ne pas étendre l'enveloppe urbaine sur ce secteur, dans le respect des objectifs du SCOT. De plus, la concertation du PLU 2019 nous demandait de moins augmenter la population à St-Jean- de-Moirans, nous devons donc limiter l'étalement urbain, rester dans une « enveloppe » (SCOT), ... donc nous devons limiter les espaces urbanisables.</b></p>	
8 permanences	31/08/2021	renseignements	JOLIVOT ROLAND REGINE	<p>Souhaitent avoir des renseignements sur le PDA et sur le devenir de la zone derrière le manoir de Colombinière je montre la zone de protection du PDA et que les zones sont classées en agricole dans le PLU.</p> <p><b>Ap : agricoles protégées (ce qui interdit la construction de bâtiments agricoles par exemple), car cela impacte la vue qu'on peut avoir du manoir depuis la plaine. Cet enjeu identifié dans le PLU, a été confirmé par l'ABF.</b></p>	

<p>9 Lettre AR reçu le 20/08/2021 + Registre</p>	<p>31/08/2021</p>	<p>demande de classement</p>	<p>DELAYGOYET BERNARD AC82/AC97/AC16 7</p>	<p>Demande depuis 10 ans le classement de ces deux parcelles en zone constructible afin de faire 2 ou 3 maisons, propriétaire de la parcelle AC169 viabilisée à ses frais est déclassée dans le projet de PLU en zone A alors que les parcelles voisines sont urbanisées <b>A la limite de la zone agricole, en dehors de l'enveloppe urbanisée... Au-delà des enjeux de maîtrise foncière, renforcée dans la révision du PLU, l'urbanisation de cette parcelle est contraire aux orientations du SCOT, car elle forme une extension urbaine.</b></p>	
<p>10 voies électroniques</p>	<p>03/09/2021</p>	<p>classement</p>	<p>Maitre Aurélien PY pour M S BELLUCI AC95</p>	<p>Maitre Py a remis un mémoire étayé par la jurisprudence pour demander le changement de classement pour rendre cette parcelle constructible aux motifs que la parcelle est déjà partiellement urbanisée, de l'absence de potentiel agricole, la parcelle est viabilisée. <b>La parcelle située aux Eymins ne jouxte pas de parcelle urbaine, elle est hors zone urbaine. Au-delà des enjeux de maîtrise foncière, renforcée dans la révision du PLU, l'urbanisation de cette parcelle est contraire aux orientations du SCOT, car elle forme une extension urbaine.</b></p>	
<p>11 permanences</p>	<p>06/09/2021</p>	<p>classement</p>	<p>Mme SIMONIN AC 189/186</p>	<p>À la demande de la commune Mme SIMONIN a réalisé à ses frais un chemin pour desservir les parcelles dans le cadre d'un projet d'urbanisation le terrain n'a jamais été rendu constructible alors que d'autres terrains sont rendus constructibles notamment au Trincon et la Commanderie (zone de future urbanisation). <b>Les sites du Trincon et la Commanderie sont totalement inclus dans l'enveloppe urbaine, contrairement aux parcelles mentionnées qui sont en limite d'urbanisation. Cependant, ce développement peut être intéressant à terme. Même si leur urbanisation n'est pas prévue à l'échelle de ce PLU, un développement à une autre échéance pourrait être rediscuté ultérieurement.</b>  <b>Ce projet était d'actualité jusqu'en 2019, mais la demande (relayée par la concertation pour le PLU) était de ne pas faire de trop grands lotissements ; de plus le hameau des Eymins n'est pas très accessible autrement qu'en véhicule personnel (contrairement au Trincon/Commanderie où passe un autobus urbain de la ligne 4). Ces raisons ont conduit à ne pas conserver le projet d'OAP.</b></p>	<p>L'accès étant réalisé la commune doit classer tout ou partiellement en zone de future urbanisation</p>

12 permanences	06/09/2021	classement	Mme REY Andrée AC67	<p>Mme demande depuis 2009 que ce terrain soit constructible étant en continuité avec la zone d'urbanisation, pour permettre à son neveu de construire. Ce terrain me semble actuellement enclavé.</p> <p><b>En continuité avec la zone agricole aussi (AC066)...</b>  <b>La concertation du PLU 2019 nous demandait de moins augmenter la population à St-Jean-de-Moirans, nous avons supprimé la constructibilité pour toutes les parcelles non bâties en limite de zone agricole, il ne serait pas cohérent de rajouter des parcelles à la constructibilité.</b></p>	
13 permanences	06/09/2021	Non déclassement	M Zanzouri (A2C) AC 196	<p>M explique qu'il serait titulaire d'un compromis avec M Maillat pour réaliser 20 logements dont 6 sociaux, le terrain est viabilisé et desservi par une voirie créée antérieurement et que le déclassement est lié à la pression de voisins influents .</p> <p><b>Erreur sur le numéro de parcelle ? La parcelle AC196 est en zone urbaine aux Eymins. Je n'ai pas rencontré cette personne, je ne sais pas de quelle parcelle ils'agit, mais cela pourrait être AS196, ex- OAP des Nugues qui a été abandonnée suite à la pression de très nombreux concitoyens lors du PLU 2019 (tous ceux qui s'expriment sont influents !) Parcelle à préciser</b></p>	C'est la parcelle AS 196
14 permanences	06/09/2021	Non déclassement	M Hua (SARL Paradox) AN163	<p>La parcelle est constructible dans le PLU de 2013, M a déposé en mars 2021 qui a été refusé, un des motifs étant un Pb d'accès, un chemin d'accès a été réalisé en juillet 2021. Dans le projet de PLU le terrain est déclassé en zone A pour 2/3 de la parcelle.</p> <p><b>M Hua est à proximité de la RD1075 et au-dessus de plusieurs parcelles agricoles constituant le pied EST du coteau. Comme pour de nombreuses autres parcelles, sa constructibilité a été limitée pour donner une cohérence à l'enveloppe urbaine. De plus, il est en limite de zone urbaine, l'intégration de l'ensemble de sa parcelle constitue une extension contraire aux enjeux du SCOT et du PADD.</b></p> <p><b>Concernant le problème d'accès à sa parcelle, nous lui avons demandé d'utiliser, pour d'éventuelles nouvelles constructions, l'accès mutualisé existant pour sa maison et celle du voisin, sortant sur la RD1075. Pour des raisons paysagères, mais aussi de sécurité de circulation sur le chemin du ROULET, nous n'acceptons pas son accès par le bas et nous le lui avons signifié par un arrêté de refus.</b></p>	La commune pourrait réexaminer sa position sachant que le maintien d'une parcelle constructible n'est pas une extension de la zone urbaine

15 permanences	06/09/2021	Non déclassement	M Maimone AE53 AE57	<p>M a acheté la parcelle qui était partiellement constructible pour agrandir son logement et faire un garage il a actuellement une surface habitable de 90 m2 et souhaite faire un garage. Le classement en zone agricole et EBC de cette petite parcelle enclavée sur 3 côtés m'interroge.</p> <p><b>La concertation du PLU 2019 nous demandait de moins augmenter la population à St-Jean-de-Moirans, un des moyens de le faire est de limiter la constructibilité, ce qui a été fait équitablement pour toutes les parcelles non bâties en limite de zone agricole.</b></p> <p>Il peut être envisagé de donner un peu de marge à l'arrière de la parcelle, juste pour faire un garage, mais en aucun cas inclure toute la parcelle, car le développement sur les hameaux est contraire aux orientations du SCOT et du PADD.</p>	La commune devra modifier pour permettre l'extension de l'habitation et/ou la création de garage ceci n'augmentant pas la population
16 permanences	06/09/2021	déplacement	M Pinatelle	<p>M souhaite avoir des éléments sur le chemin piéton le long du manoir de la Colombinière et sur la longueur de la voie, je lui montre l'emplacement réservé N° 1 Il souhaite aussi avoir des informations sur l'aménagement du carrefour à feu du Trincon et notamment la création d'un rond-point.</p> <p><b>Pas de rond-point (c'est plus la mode...) On entre ici dans l'agglomération voironnaise, l'aménagement serait plutôt de type « Boulevard Urbain »... (avec des feux tricolores)</b></p>	
17 voie électronique	06/09/2021	EBC	Gérard JOURDAN AE 32	<p>M demande pourquoi les plantations qu'il a effectuées dans son jardin sont classe en EBC. Je me suis rendu sur place annexe 4.2.6</p> <p><b>Nous avons constaté sur ce secteur des bosquets et groupes d'arbres qui nous ont paru intéressants du point de vue de la biodiversité, et nous voulons les conserver. (taillis sur les terrains agricoles (M Rival) et vergers chez les particuliers, cf M Bertin (intervention n° 1))</b></p>	L'espace de protection des arbres du jardin devra être supprimé
18 voie électronique	08/09/2021	parking	Yvan Corvey Biron AH 96	<p>M demande si un parking est prévu sur la parcelle AH 93/23 il n'y a pas d'emplacement réservé sur ces parcelles.</p> <p><b>Ces parcelles appartiennent à la Commune, un projet existait, mais a été différé</b></p>	

19 voies électroniques	08/09/2021	divers	M Leon	<p>M pose de nombreuses questions a: pourquoi les documents anciens datant de 3 ans utilisés dans l'état initial n'ont pas été actualisés.</p> <p>b : pourquoi les avis des PPA n'ont pas été intégrés, la commune a respecté la procédure en consultant les PPA sur un document arrêté. c: pointe l'absence de concertation, de co-construction de ce PLU. d: non- organisation des assises de la mobilité annoncées en 2020 dans le BM qui auraient pu nourrir le PLU. e: question issue de documents électoraux non retenus f: quel est le CES dans les secteurs visés des "dents creuses" g: le nombre de logements à réaliser sur les 12 prochaines années varie en fonction des documents quel est le projet de la commune, h: quels sont les moyens mis en place pour rattraper le retard et respecter les objectifs de construction de l'EPD du SCOT.</p> <p>i: l'avis du gestionnaire des infrastructures ferroviaires a-t- il été sollicité. j: non-respect des délais 15 JOURS de publication.</p> <p><b>a- L'état initial n'a pas évolué, le paysage n'a pas été remis en cause et les enjeux environnementaux et paysagers restent les mêmes.</b></p> <p><b>b- les observations sont uniquement présentées dans le cadre de l'enquête publique. Il est contraire au code de l'urbanisme d'apporter les modifications au PLU avant l'enquête publique.</b></p> <p><b>d- voir le point 5a e- ???</b></p> <p><b>f-Le CES est défini par zonage en zone urbaine, il est le même pour les dents creuses</b></p> <p><b>La Commune n'a pas de projet pour augmenter le nombre d'habitants, elle est contrainte par un objectif du SCOT et par un minimum demandé par le Programme Local de l'Habitat (PLH) du Pays Voironnais</b></p> <p><b>g- ce point est en cours de vérification h- Quel retard ?</b></p> <p><b>i- non obligatoire</b></p> <p><b>j- voir document remis</b></p>	
20 voies électroniques	09/09/2021	divers	Smoter Anais	<p>L'urbanisation importante du projet de PLU parait démesuré compte tenu des infrastructures de voirie, liées à la petite enfance aire de jeux. la surpopulation va détruire le village.</p> <p><b>St Jean fait partie du Pays Voironnais et doit répondre à ce titre au PLH ; il doit aussi être conforme aux impératifs supérieurs du SCOT. Cette situation nous dicte un schéma de développement respectant une certaine croissance et une part de logements sociaux. Le PLU se propose de respecter ces impératifs.</b></p> <p><b>De plus, la révision du Plu réduit fortement les emprises constructibles par rapport à 2019, en supprimant 2 zones d'urbanisation future et en réduisant la zone du Billoud.</b></p>	

21 voies électroniques + Permanence +registre	10/09/2021	divers	Gomez G	<p>Absence de concertation pour ce PLU, car celles-ci a été faite pour le document précédant avant 2018</p> <p>Manque de réflexion sur les mobilités, les zones agricoles, les tiers lieux, demande le report de l'approbation. Les orientations du PADD ne se traduisent pas dans le PLU. Aucune écoute du conseil de village.</p> <p><b>Les modifications apportées dans cette révision sont issues de la concertation précédente. Nous avons diffusé largement l'information (Internet, publications municipales) en invitant les gens à s'exprimer par tous moyens (et ils l'ont fait !). Nous leur avons expliqué que la révision était urgente pour réguler les constructions, mais que nous devons de ce fait différer l'étude sur les mobilités... Le conseil de village n'est plus actif. Voir en détail le point 5a</b></p>	
22 voies électronique	15/09/2021	divers	P Gonzalez	<p>M demande que le secteur du Billoud ne soit pas urbanisé et devienne un parc espace vert.</p> <p><b>St Jean doit participer à la construction de logements pour le Pays Voironnais. Cet espace est proche du centre village, la circulation automobile induite sera moins importante que si on urbanisait d'autres quartiers...</b></p> <p><b>De plus, le SCOT impose que 50% des constructions se réalisent dans l'espace préférentiel de développement (voir rapport de présentation, partie 1). Pour atteindre cet objectif et être compatible avec le SCOT, l'OAP du Billoud est indispensable. Elle est également soumise aux règles de densité du SCOT. Sa suppression ou réduction conduirait à des mesures plus restrictives sur le reste du territoire pour maintenir l'équilibre dans la production de logement. Voir Point 5f</b></p>	
23 voies électronique	15/09/2021	divers	M Siaud	<p>Contrainte lie au CES empêchant les maisons de plain-pied. <b>Non, contrainte liée à la loi Climat (et de nombreuses lois précédentes) ayant pour but de ne pas imperméabiliser</b></p> <p><b>100% des parcelles = laisser de l'espace, des jardins...</b></p>	Cf avis du CE
24 permanence	18/09/2021	classement	Céline Laurent Villard AO 49/50	<p>La parcelle AO 49 supporte la terrasse de la maison (la maison est sur la parcelle 50) et la piscine. Les deux parcelles sont clôturées rendant la parcelle 49 inexploitable. Visite sur place le, M demande le maintiendu classement actuel. <b>Annexe 4.2.4</b></p> <p><b>Il n'est plus possible dans un PLU de faire un pastillage autour de toutes les constructions. Comme pour les autres constructions non agricoles en zone agricole, la construction n'est pas figée et peut évoluer (extension, annexes). Réglementairement, il n'est pas possible de rendre cette parcelle constructible, ce serait contraire à nos objectifs et inéquitable par rapport à d'autres.</b></p>	La partie de parcelle portant la terrasse et la piscine devra être modifiée en terme de zonage

25 permanences + Voie électronique (21)	18/09/2021	divers	G Gomez	<p>M a créé un conseil de village qui a remis un plan M regrette la non-écoute de ce conseil notamment sur les propositions de voirie nouvelle de desserte du centre. <b>Le conseil de village n'est plus actif, il n'a pas demandé à être entendu dans la phase d'élaboration du PLU.</b></p>	
26 permanences	18/09/2021	divers	M et Mme Duranton Bompa	<p>La création du cheminement piéton sur l'emplacement réservé 1 est très positive. Comment la liaison entre ce futur cheminement et le centre village est-elle prévue. <b>à partir du Champ de la Cour, il y a des trottoirs</b> Quel est l'enjeu de l'emplacement n° 14. <b>Promenade, passage calme et sans voitures, existant et déjà utilisé comme tel</b> Le lotissement Square M Vignon n'est pas protégé par un mur antibruit qui s'arrête en aval du lotissement et du tunnel et le merlon en face renvoie le bruit (le point n'est pas lié au PLU, mais la commune a-t-elle des échanges avec AREA) <b>Non, pas pour cette zone, pas actuellement.</b></p>	
27 permanence + registre	18/09/2021	restauration	M Mme Grimaldi AC99/168	<p>Souhaite restaurer la grange actuellement en pisé et soumise aux préconisations P1. Un diagnostic structure (annexe 4.2.8) estime qu'il n'est pas possible de conserver le bâti et préconise une démolition reconstruction. La reconstruction sera-t-elle autorisée, le pisé sera-t-il imposé. Quel est le recul par rapport au chemin du Gayot <b>La démolition doit faire l'objet d'une déclaration préalable en mairie, (idéalement avec une justification établie par une structure compétente en pisé).</b> <b>La reconstruction est possible selon les règles du PLU. Constructions à 5 m minimum des limites des emprises publiques.</b></p>	

28 permanence + Courrier (9)	18/09/2021	classement	DELAYGOYET BERNARD AC82/AC97	En complément du courrier M précise que les deux parcelles sont viabilisées et contiguës à des parcelles construites en 2004.M précise qu'il a des difficultés financières. <b>Au-delà des enjeux fonciers, la constructibilité de ces parcelles entraine une extension urbaine, contraire au SCOT et au PADD.</b>	
29 permanence	18/09/2021	interrogation	RAYMOND Christophe AI283	M s'interroge sur le projet immobilier de la parcelle AI 66 qui est rendue constructible dans ce PLU. <b>Agrandissement de l'école</b>	

30 permanence	18/09/2021	accès	JUILLARD Denis AT23	M est propriétaire de la parcelle qui jouxte l'opération du Billoud (OAP) il accède à sa parcelle par un chemin de propriétaire et demande comment cet accès sera maintenu. <b>comme indiqué dans l'OAP, le chemin d'exploitation sera maintenu en l'état (pas de changement)</b>	Le chemin d'exploitation devra être maintenu
31 permanence + courriel	18/09/2021	Espace vert	PAPON Anne Marie AC3	La parcelle est en zone agricole renforcée par un espace vert à protéger Mme demande la suppression de cet espace vert les arbres sont très dégradés. Je ne vois pas ici la continuité écologique (annexe 4.2.3) <b>Ce n'est pas une continuité, c'est une étape, pour que les oiseaux trouvent un refuge au cours de leur voyage</b> <b>Un des enjeux du PLU, acté dans le PADD est la préservation de la biodiversité, notamment dans la plaine où ces éléments sont les plus fragiles, car de petites tailles. De plus, dans le cas de la parcelle AC3 : le boisement est identifié à préserver dans le diagnostic environnemental du Pic Vert (carte n°13), présenté dans le PLU.</b> <b>Le classement de cette parcelle a évolué dans le cadre de la concertation, car elle était initialement en EBC.</b>	
32 permanence	18/09/2021	Zone de risque	RAJON Nicolas et Emmanuel AI 6	La parcelle supporte une zone de risque BG comment a été définie cette zone est-elle issue d'un document de l'état. <b>carte des Aléas définie par RTM La restauration des terrains en montagne (RTM)   Ministère de l'Agriculture et de l'Alimentation (<a href="https://agriculture.gouv.fr/la-restauration-des-terrains-en-montagne-rtm">https://agriculture.gouv.fr/la-restauration-des-terrains-en-montagne-rtm</a>)</b>	
33 permanence	18/09/2021	zonage	HEIRIES Vincent AK 181	M a fait une demande d'extension ; la commune a émis un sursis à statuer par rapport au nouveau classement en zone UCn qui impose la construction à 3m de la limite séparative. Comment s'applique ce retrait vis-à-vis de la voirie dont il est propriétaire. <b>Je ne trouve pas le dossier évoqué, le recul est par rapport à la limite de parcelle, une autre contrainte est liée aux emprises publiques...</b>	La commune devra rencontrer la personne afin de trouver une solution

34 permanence	18/09/2021	OAP	SEIGLE-VATTE Michel AL294	<p>Le terrain est constructible avec une partie portant une indication de haie à préserver.</p> <p>L'OAP P 32 impose la création d'une voirie qui traverse la zone de haie à préserver, je m'interroge sur la cohérence et la validité juridique de ce choix par rapport au code de l'urbanisme L 151-23</p> <p>M demande pourquoi l'accès par le bas n'est pas autorisé permettant ainsi d'aménager un carrefour sécurisé des deux côtés de la voie.</p> <p>Annexe 4.2.5</p> <p><b>La haie à préserver peut être modifiée, il faudra remplacer les parties détruites par l'aménagement elle gardera sa fonction de haie (biodiversité et rôle phonique !)</b></p> <p><b>Nous ne souhaitons pas ajouter d'accès sur le Trincon, pour ne pas obérer le futur aménagement de cet axe, dans la mesure où il existe un autre accès possible par derrière. De plus, l'accès existant assure une meilleure visibilité et il est plus sécurisé.</b></p>	
35 permanence	24/09/2021	OAP	WAHL Virginie AT43	<p>Quelles sont la typologie et la hauteur des logements ? Comment seront protégés la zone verte et les arbres existants ? Comment sont organisés les parkings ? (souterrain). Quel est le planning ?</p> <p><b>OAP du Billoud ? il est prévu en zone 1AUp : La hauteur des constructions devra s'inscrire dans les volumes existants alentours sans créer d'émergence forte,</b></p> <p><b>sans dépasser une hauteur maximum de 12 mètres au faîtage.</b></p> <p><b>▪ En cas de réalisation de toits-terrasses avec ou sans attiques, la hauteur maximum des constructions est de 9 mètres au point le plus haut. Cf. Fig. 1</b></p> <p><b>Pas de contrainte spécifiques sur les parkings, mais un parking souterrain semble compliqué au regard des conditions hydrogéologiques</b></p> <p><b>Le planning indique que cette opération aura lieu après toutes les autres (page 39 du document « OAP »)</b></p>	Cf commentaires du CE 4.4
36 permanence	24/09/2021	PPR	M&Mme Coulouvat AD74	<p>La zone derrière la Colombinière doit rester en zone A. Les VRD vont-ils accepter l'urbanisation de la zone du Billoud. Comment lutter contre le changement de destination des toits-terrasses qui sont utilisés en terrasse ? <b>VRD : une voirie doit être créée pour desservir la zone depuis la route départementale.</b></p> <p><b>enquoilefait'utiliseruntoit-terrasseenterrassechange-t-ilsa destination ? cela reste un toit ... Quelle est la crainte de la personne ?</b></p>	
37 permanence + Courrier +registre	24/09/2021	ER	M PASSERA AL82	<p>Emplacement réservé 15a-l'élargissement du cheminement empiète sur le chemin privé d'accès à la maison pourquoi l'emplacement 15d ne se connecte pas à la voirie. il y a des réseaux sous l'ER. Inquiet sur l'augmentation de la fréquentation.</p> <p><b>Tous les accès privés seront restitués</b></p> <p><b>15d = traits superposés</b></p>	L'accès privé devra être maintenu dans sa largeur Une concertation devra être engagée

38 permanence	24/09/2021		VINCENT PIERRE agriculteur	<p>Son exploitation n'est pas recensée dans le PLU, regrette l'absence de concertation sur le projet actuel notamment vis-à-vis des agriculteurs. L'utilisation des chemins d'exploitation pour les modes doux entraîne des conflits. Opposé au classement des haies et aux trames bleues</p> <p>.Certaines parcelles de pin sont protégées quel intérêt alors qu'il abrite des chenilles. Hameau du Gay La parcelle AP279 passe en agricole alors qu'elle est limitée par 3 parcelles construites. Pourquoi la 35 passe constructible alors qu'elle n'est pas desservie par les réseaux ?</p> <p>L'urbanisation excessive de la commune va saturer les voiries et les réseaux. La densification et l'imperméabilisation des sols entraînent l'augmentation des inondations de la plaine. Pas opposé à discuter PAEN ou ZAP</p> <p><b>La présence de l'exploitation sera reportée sur le PLU. Concernant la concertation, un état des lieux avec des enjeux a été réalisé par la Chambre d'Agriculture. La Chambre d'Agriculture a été conviée aux réunions et a reçu les documents. Les exploitants ont été consultés au même titre que les autres habitants lors des réunions organisées ou ont pu s'exprimer sur les documents en ligne.</b></p> <p><b>La municipalité forte des recommandations environnementales et de l'évolution de la société ainsi que des tendances exprimées au niveau du SCOT et du Pays Voironnais veut concilier dans le PLU les exigences environnementales et les attentes de la population qui attend une grande qualité de vie sans perdre pour autant les justes droits et attentes du monde agricole. De plus les schémas de développement urbain imposent également des conditions. Le PLU proposé serre au plus près ces impératifs dans le respect de chacun.</b></p>	Reporter l'exploitation dans les documents
39 permanence	24/09/2021	Mise au point	M PERNOUD F	Ancien adjoint à l'urbanisme souhaite apporter des précisions sur des avis émis	

40 permanence + Courriel + courrier	24/09/2021	source	MARILLAT Yves AS 10/AK31	<p>La source sur la parcelle n'est pas référencée dans les documents et la voie à créer pour désenclaver le centre (points jaunes +ER23) passe sur le captage. Quel est l'intérêt de ER 23 alors que le passage était prévu sur la parcelle 243 La parcelle AK31 est classée en NL (zone de loisir) alors que le propriétaire à planter 103 arbres pour du rendement : très opposé à ce classement</p> <p>☒ Pourquoi ne s'est-il pas manifesté quand on a demandé (par diverses publications) de répertorier toutes les sources afin de mettre à jour les cartes ? La présence de cette source est connue, mais non localisée - A reporter au mieux.</p> <p>☒ 243 vavers l'EST alors qu'on veut aller vers le SUD dans une logique de maillage piéton à l'échelle de la commune.</p> <p>☒ AK31 : c'est une erreur de tracé, elle est agricole.</p>	<p>La commune devra changer le classement de la parcelle AK 31</p> <p>Le trace de ER 23 devra prendre en compte le captage et le pérenniser.</p> <p>L'enquête public a aussi pour but de corriger ces points comme la présence de sources</p>
41 permanence	24/09/2021	Sursis a statuer	BENITHA Serge et Mme AL 291	<p>Souhaite faire une seconde maison de 147m<sup>2</sup> sur la parcelle a déposé un pc et a reçu un sursis à statuer. Cette opération ne semble pas compromettre le PLU</p> <p><b>Si, densification supérieure d'une parcelle qui supporte déjà une maison de plus de 150 m<sup>2</sup>, décrédition du PLU (si on déroge déjà...); divers problèmes de voisinage La révision du PLU suite à la mobilisation des habitants a pour objectif de limiter la densification. Sur ce secteur s'ajoutent des difficultés de circulation.</b></p>	<p>Une concertation devra être engagée par la commune car ce n'est pas une habitation qui décrédibilise le PLU</p>
42 courrier	24/09/2021	voirie	VEYRON PA & A La ferme du Morel	<p>Opposé à la création d'une voie entre Plantier et Pré Patin et les ER 18-9-20-21 préfère l'aménagement tout mode de la route dite de Pré Nouvel. Opposé au classement Aco des fossés.</p> <p>L'économie annoncée de 55% de foncier agricole doit être mieux explicitée. Intérêt pour l'oap patrimoine <b>L'économie de 55% mentionné dans le PADD ne fait pas référence spécifiquement à du foncier agricole. Il s'agit uniquement d'un calcul entre la consommation des 10 années 200-2019 (15ha consommés pour l'habitat) et les 10 prochaines années (objectif max de 7ha).</b></p> <p><b>Lamise en place d'emplacement réserve pour les modes doux entre dans le cadre d'une démarche globale du maillage du territoire.</b></p> <p><b>Les fossés pour identifier, car ils sont aussi liés au statut de zones humides de la plaine agricole et participent à ce statut.</b></p>	<p>Cf commentaire du CE 4.4</p>
43 Téléphone + courriel	24/09/2021	OAP&ER	Mme BONAMY Gislaine AT51	<p>Mme s'interroge de l'impact sur sa parcelle concernant l'accès à l'opération du Billoud et souhaite savoir si l'ER 16 est sur sa parcelle ?</p> <p><b>Oui, l'ER16 concerne son chemin d'accès, et est une option (parmi d'autres) pour l'accès à cette opération.</b></p>	<p>Dans le cas ou ER 16 est réalisé il devra se faire sur le foncier communal</p>
44 courriel	29/09/2021	déclassement	OGIER	<p>Souhaite que les parcelles 34/35 au Gay restent constructibles projet en cours. <b>OK</b></p>	<p>Maintenir les parcelles 34/35 au GAY en constructible</p>

45 courriel	29/09/2021	clôture	ROSTAING PUISSANT Michel	Esthétique des clôtures et des palissades interdire le blanc pour les palissades pleines. Hauteur des acrotères ne devrait pas être prise en point médian. <b>Le règlement peut être complété dans ce sens.</b>	Remarque d'un adjoint Compléter le règlement concernant les palissades pleines et la hauteur des acrotères
46 courriel Courrier Courriel	28/09/2021	déclassement	TOUSSAINT Yvonne et M Cécile AK31	Opposition au classement en NL de la parcelle AK31 La source sur la parcelle n'est pas référencée dans les documents et la voie à créer pour désenclaver le centre (points jaunes +ER23) passe sur le captage. Quel est l'intérêt de ER 23 alors que le passage était prévu sur la parcelle 243 <b>Même question, même réponse (n° 40)</b>	Voir n°40
47 courriel	29/09/2021	coefficient d'emprise	THIOT Dominique AC 135/136	Actuellement en zone UC et en UC dans le projet la nouvelle règle sur les logements sociaux (30% dès 300m) et la baisse du coefficient d'emprise au sol empêche toute opération. Dévoiement de la règle <b>Nous acceptons des constructions, mais en gardant une densité modérée, car on est loin du centre-village. Nous pensons que, dans un petit ensemble, un logement social permettrait de loger une personne seule ou un jeune couple.</b>	Dont acte du CE
48 courrier	29/09/2021	divers	CHARLES Raymond	Urbanisation trop importante 5.5log/ans par rapport aux infrastructures Concertation faite pour le PLU annulé, Remarque sur l'oap du billoud <b>Urbanisation compatible avec le PLH de la CAPV et les objectifs du SCOT Concertation par Internet et articles avec invitation à commenter, venir discuter ... tous les documents de travail ont été mis en ligne à mesure de leur stabilisation Voir en détail le point 5a Billoud : point 5f entre autres</b>	

49 courriel	30/09/2021	divers	DURAND François	<p>Le hameau du Roulet est un hameau historique, la grange située au 367 le Roulet non référencée dans les bâtiments historiques (pisé + balcon séchoir à noix) Absence de concertation du monde agricole, absence de concertation des habitants.</p> <p><b>Bâtiment patrimonial non répertorié : sera ajouté Concertation : Voir en détail le point 5a</b></p> <p><b>Concertation agricole : un état des lieux avec des enjeux a été réalisé par la Chambre d'Agriculture. La Chambre d'Agriculture a été conviée aux réunions et a reçu les documents. Les exploitants ont été consultés au même titre que les autres habitants lors des réunions organisées ou ont pu s'exprimer sur les documents en ligne.</b></p>	Le MO devra répertorier les bâtiments agricoles manquants
50 Permanence +courriel	30/09/2021	déclassement	GONON Anne Patrice AT16/AT105	<p>AT 16 est construite et AT105 est déclassée en agricole alors qu'elle était constructible, qu'elle est au milieu d'habitations créant ainsi une dent creuse 10 parcelles voisines passent de zone A à 1AUP</p> <p><b>La concertation du PLU 2019 nous demandait de moins augmenter la population à St-Jean-de-Moirans, un des moyens de le faire est de limiter la constructibilité, ce qui a été fait pour toutes les parcelles non bâties en limite de zone agricole. Cette parcelle est effectivement proche de l'enveloppe urbaine. Son classement hors zone urbaine relève des objectifs démographiques et fonciers de la révision du PLU. A noter que vu sa taille et sa localisation, elle devra respecter les objectifs de densité.</b></p> <p><b>Si cette parcelle devait être intégrée à la zone urbaine, elle ferait partie de l'espace de développement préférentiel et donc soumise à la densité de 40log/ha. Sa surface est d'environ, 3877m<sup>2</sup> soit environ 15 logements (avec en moyenne 2 voitures par logements). Or cette parcelle sort sur une voie privée de lotissement non dimensionnée pour supporter un trafic potentiel supplémentaire de 30 véhicules. Un permis a été accordé récemment sur la parcelle AN174</b></p> <p><b>Au Roulet, au bord du hameau, pour une réalisation qui nous semble cohérente.</b></p>	Le MO ayant laissé construire la parcelle AN 174, il devrait permettre une constructibilité totale ou partielle de la parcelle AT105 en cohérence avec les accès
51 permanence	30/09/2021	classement	VANDI Sandrine AD131 AP 262	<p>Demande le classement en constructible de AD 131</p> <p><b>En zone agricole entourée de parcelles agricoles : NON. Contraire au SCOT et au PADD</b></p> <p><b>Il y a un Hangar sur AP263 peut on l'agrandir le refaire à l'identique AP 262 ? À condition d'être nécessaires à l'exploitation agricole.</b></p> <p>Pour AI 104/192/264/7 que peut-on faire dessus avec la zone de risque</p> <p><b>7 : constructible</b></p> <p><b>192 et 264 : inconstructibles à cause du risque</b></p>	Dont acte

52 permanence	30/09/2021	OAP	CHARLOT Chantal AUCOEUR M Pierre AL144/230/ AO10	L'OAP du Delard p26 impose un accès alors qu'un accès a déjà été créé pour desservir ces parcelles. <b>C'est pour indiquer que l'accès se fera obligatoirement par le haut</b> Sur AO10 quel intérêt de mettre un EBC alors que les arbres sont en mauvais état voir arrachés. <b>Nécessité de garder des ilots pour la biodiversité :conserver/remplacer ceux qui sont abattus</b>	L'accès doit être concerté avec les propriétaires, la multiplication des accès pour une même parcelle consomme de l'espace inutilement
53 permanence	30/09/2021	déclassement	Mme GONON Catherine AN107	Déclassement du terrain de constructible en agricole la parcelle 109 s'urbanise et l'accès se fait par une voie communale qui n'est pas l'accès historique. <b>Non, on lui a demandé de limiter l'accès par ce côté.</b> Sur le document 4-E p18 le séchoir à noix n'est pas répertorié. Certains bâtiments agricoles ne sont pas répertoriés voir courrier chambre d'agriculture. <b>Erreur graphique, sera corrigée</b>	Corriger les documents qui concernent les bâtiments agricoles et les bâtiments patrimoniaux Le déclassement de la parcelle AN n'est pas justifié par le MO il doit être revu dans le sens du maintien total ou partiel de la constructibilité
54 permanence	30/09/2021	ER Espace vert	Mr GUICHOU  Nicolas représente Mme BUDIER FAYARD Gisèle A11/98/99/107/06	Pourquoi mettre un espace vert à protéger sachant que le regard de captage ne correspond plus à des droits d'eau, les haies classées ne sont pas existantes. Surpris du manque de concertation sur l'ER 7 pas opposé, mais la traversée au niveau du Trincon est dangereuse alors qu'elle pourrait être en amont. Annexe 4.2.7 <b>Les droits d'eau sont toujours existants (source Reynaud desservant une douzaine de foyers). Captage à protéger ER7 positionné côté nord du chemin du Janin, car les parcelles ne sont pas construites, la mise en œuvre est donc moins contrainte.</b>	Une concertation doit être faite avec les propriétaires, car ils disposent d'un acte indiquant que cette source est libre de droit d'eau  La concertation doit aussi inclure l'ER 7
55 permanence	30/09/2021	ER	M&Mme BIANCHI président du conseil syndical le Parc ST Jean	ER 24 La sortie sur la RD est dangereuse la RD est sans trottoir dans ce secteur. Quel est le rôle de la commission mode doux qui n'a pas été sollicitée pour ce document. <b>Le comité consultatif « chemins et modes actifs » vient juste d'être créé.</b>  <b>L'ER24 pourrait permettre aux résidents des logements le long de la RD1075 (anciens et nouveaux) de rejoindre le village et les écoles, mais nous avons bien entendu que le conseil syndical y est pour l'instant opposé.</b>	Dont acte  Une solution doit être discutée avec le conseil syndical

56 registre	17/09/2021	Classement	SIMONIN Christine ABRY Bernadette AC186	La mairie a pris à plusieurs reprises l'engagement de classer cette parcelle desservie par une voirie en zone constructible et ne tient pas son engagement. Ce projet était d'actualité jusqu'en 2019, mais la demande (relayée par la concertation pour le PLU) était de ne pas faire de trop grands lotissements ; de plus le hameau des Eymins n'est pas très accessible autrement qu'en véhicule personnel (contrairement au Trincon/Commanderie où passe un autobus urbain de la ligne 4). Ces raisons ont conduit à ne pas conserver le projet d'OAP.	Dont acte
58 registre	27/09/2021		Anonyme 434 ch. du TRINCON	La sortie sur la RD 128 très dangereuse à prendre en compte.	

## **4.4. Les commentaires du commissaire enquêteur**

### 4.4.1. Regards sur le PLU vis-à-vis du PADD

Je vais exprimer ma perception du PLU aux regards des orientations du PADD

Orientation 1 : DES ENJEUX PAYSAGERS ET ENVIRONNEMENTAUX A PRESERVER ET A INTEGRER A L'EVOLUTION	Préserver et intégrer la trame verte et agricole	+
	Intégrer les qualités et les problématiques de trame bleue	+
	Préserver et améliorer les corridors écologiques	+
	Promouvoir une approche paysagère et une qualité environnementale du développement	+
Orientation 2 : DES DÉPLACEMENTS A REPENSER	Affirmer les déplacements modes actifs et transports en Commun	0
	Organiser la circulation et tranquilliser les voies	0
Orientation 3 : MAITRISER LE DÉVELOPPEMENT ET LIMITER LA CONSOMMATION FONCIÈRE	Maîtrise de la densité	+
	Maîtrise foncière	0
	Maîtrise architecturale	+
	Maîtrise du renouvellement urbain : Accompagner le projet urbain intercommunal de requalification Morge Sud	0
➤ Orientation 4 : MAINTENIR ET DÉVELOPPER L'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE	Préserver l'agriculture et accompagner le développement de l'agriculture biologique	0
	Poursuivre le développement de Centr'Alp	+
	Promouvoir une économie de proximité	-
	Améliorer l'effet vitrine des activités économiques	0
Orientation 5 : FAVORISER LE VIVRE ENSEMBLE, LE DÉVELOPPEMENT SOCIAL ET PERMETTRE DES SERVICES DE QUALITÉ	Favoriser la mixité sociale	+
	Améliorer l'accessibilité aux équipements	+
	Adapter les capacités aux besoins	
	Favoriser la création de nouveaux services et équipements adaptés à la population	-

+	Position volontaire MO
0	Position médiane
-	Position peu volontaire

#### 4.4.2. L'information pour l'enquête

L'information du public a été importante et supérieure au niveau réglementaire exigé au travers de l'affichage, avec les affiches A2 jaune et noire, le panneau électronique, le site de la commune et au travers des annonces légales.

Les affiches réglementaires ont été arrachées en 16 lieux de la commune et remplacées dans certains quartiers, un PV d'affichage a été réalisé par la police municipale. Annexe

Les annonces légales ont été publiées dans 4 supports :

- Les Affiches
- Le Dauphiné Libéré ,
- Terre Dauphinoise
- Place GRE'NET

Les délais de 15 jours avant l'ouverture de l'enquête ont été respectés dans le cadre de la publication dans :

- Terre Dauphinoise le 13/08/2021  
et
- Place GRE'NET 14/08/2021

En cours d'enquête le MO a publié une seconde annonce dans les Affiches.

L'information du public concernant l'enquête a été d'un bon niveau, supérieur au niveau réglementaire requis

#### 4.4.3. La participation

La majeure partie des contributions dans le cadre de l'enquête publique conjointe a concerné le PLU et seulement 2 concernent le périmètre délimité aux abords.

J'ai reçu peu de contribution concernant des craintes d'une urbanisation trop importante de la commune contrairement à ce qui est souvent cité par le MO. La commune de Saint Jean de Moirans n'échappe pas un phénomène de « clubisation » comme beaucoup de communes péri-urbaines. Ce phénomène se traduit par le fait que des habitants nouvellement installés ne souhaitent pas que d'autres personnes fassent la même démarche. **Ce phénomène doit être pris en compte, mais il ne peut pas être le fils conducteur de la révision du PLU.** Dans l'objectif de maintenir la population stable, le nombre de logements nouveaux à créer annuellement est de six.

#### 4.4.4. La concertation

La concertation a été importante dans le cadre du premier PLU annulé et utilisé pour l'évolution permettant d'aboutir aux documents mis à l'enquête. L'état a confirmé la conformité, mais dans le cadre d'une démarche participative, une (ou des) réunion sur le nouveau document aurait été nécessaire pour permettre à chacun de comprendre les évolutions entre les PLU annulé et celui-ci et cela malgré la pandémie.

J'estime que la forte mobilisation durant l'enquête m'a permis d'informer un maximum de citoyens et les réponses détaillées du MO permettent de compenser l'absence de réunion sur le document mis à l'enquête et pour cette raison je n'ai pas jugé nécessaire d'organiser une réunion publique. Mais certains points doivent encore faire l'objet de concertation entre les habitants ou les propriétaires et la collectivité

#### 4.4.5. Les EBC et protection des haies

Le prolongement de certain EBC de coteau dans les jardins, interroge. (Par exemple parcelle AE31/AE 32). Annexes3/4/8

Certains espaces verts protégés sont implantés sans continuité écologique (AC3) Annexe 5

Je note l'important travail de protection des haies conforme à l'orientation 1 du PADD. J'estime que le classement pour les parcelles AE31/AE 32 en EBC doit être supprimé et les jardins ne doivent pas donner lieu à une protection de type espace vert en ce qui concerne la parcelle AC3 et compte tenu de l'identification de celle-ci dans le document « état initial » le Pic Vert celui-ci peut être maintenu. Les haies de la parcelle AN 25 zone de future urbanisation devront être protégées, afin de faire une coupure avec les maisons voisines sans gêner l'urbanisation. La zone NL de la parcelle AK 31 devra être supprimée.

#### 4.4.6. Les emplacements réservés

L'emplacement réservé n°23 et la voie de désenclavement passent sur une source

Pour une meilleure compréhension de l'intérêt des ER, il serait opportun d'ajouter un plan montrant le maillage des cheminements tout mode, existant ou à créer dans le cadre des ER.

Les tracés de ER23 et de la voie de contournement devront prendre en compte la protection de la source parcelle AS 10. La dénomination de certains ER doit être corrigée. Il paraît opportun concernant certains ER de lancer une concertation avec les riverains notamment pour ER23/1/23/7/24/15a, voie de désenclavement.

#### 4.4.7. Le classement en zone constructible

De nombreux propriétaires demandent le classement en zone constructible de leurs parcelles, car elles sont en proximité des voiries et réseaux voir déjà desservies (par exemple AC82/AC97/AC95/AC67)

La réponse de la commune sur ces demandes de classement en zones constructibles est recevable et conforme au document supra communal.

#### 4.4.8. Le logement et l'urbanisation

Le nombre de logements futurs qui seront réalisés varie entre les différents documents

L'accès à l'opération du Billoud par les terrains de sport empiète-t-il sur des propriétés privées

Le PLU impose des nouveaux accès à des parcelles urbanisables alors que ceux-ci existent déjà (AL294/AO10)

Le nombre de logements estimé pour la prochaine période doit être précisé. L'accès à l'opération du Billoud devra se faire de façon préférentielle sur les terrains communaux (club housse tennis). Les nouveaux accès imposés pour des parcelles déjà pourvues doivent être mieux explicités en terme environnemental et de sécurité, en conservant la préoccupation d'économie et de non-imperméabilisation du foncier. La réflexion pour un logement pour tous les âges de la vie doit être prise en compte notamment en permettant des constructions de plain-pied. J'encourage la volonté de créer une structure non médicalisée pour les personnes âgées. Je reste persuadé de l'intérêt d'une incitation à la création de parkings souterrains lorsque que le site le permet. Le surcout étant compensé par la possibilité de faire un étage de plus pour toute opération intégrant les parkings habitants sous l'opération. Ceci est un enjeu majeur afin de limiter la consommation du foncier, et un enjeu environnemental. Les techniques de cuvelage permettant de résoudre la problématique des eaux souterraines

#### 4.4.9. Le classement en zone agricole

Certaines parcelles sont classées en zone agricole alors qu'elles n'ont aucune vocation agricole, car elles supportent la terrasse, la piscine d'habitation ou elles sont entourées de parcelles bâties. Elles sont inaccessibles aux engins agricoles ou inexploitable. (Par exemple les parcelles AC 219/AP279/AC167/AN163/AE53/AO49/AT105/AN107)

Une reprise fine de ces classements doit être faite en fonction de l'utilisation réelle des sols (terrasse piscine) sans pour autant consommer de nouvel espace agricole.

J'ai bien noté la volonté de la commune de maîtriser son urbanisation et le rythme de celle-ci, mais le classement en zone agricole de foncier actuellement urbanisable ne me paraît pas être une réponse sur le long terme notamment en proximité des équipements et commerces, un classement en zone de future urbanisation ou urbanisation partielle permet à la collectivité de conserver des marges de manœuvre en maîtrisant le rythme d'évolution de la population. Sachant qu'en parallèle des parcelles en zone agricole proches des centralités passent en zone constructible. La commune justifie ces déclassements de parcelles d'urbanisable en agricole en expliquant que cela est fait pour répondre à la pression des habitants et qu'elle le fait de façon équitable. Ces deux arguments sont éloignés d'un projet d'aménagement du territoire. Le déclassement des zones d'urbanisation en zone agricole dans l'enveloppe urbaine doit être repris en classement de zone urbanisable ou de future urbanisation notamment pour les AT105/AS196 qui ont fait l'objet de viabilisation. La situation des parcelles AP279/AC189-AC186 doit être réexaminée. h) Le déclassement de parcelles urbanisables en parcelles agricoles lorsque celles-ci ne sont pas en proximité avec le pôle de centralité, mais situées dans un tissu urbain marqué qui en limite le potentiel agricole notamment les parcelles/AL 297/AC189/AC167/AC219/AN107 dont certaines ont fait l'objet de viabilisation, doit être reconsidéré.

#### 4.4.10. L'agriculture

Certains bâtiments agricoles ne sont pas référencés dans les documents

Le recensement des bâtiments agricoles dans les documents doit être complété.

J'ai rencontré deux agriculteurs qui regrettent de ne pas avoir été consultés et/ou associés et je partage cet avis même si cela a été fait au travers de la chambre d'agriculture.

La mise en place de la trame bleue et verte est mal acceptée, mais elle est réglementaire et je confirme son intérêt dans le cadre de ce PLU

L'un d'entre eux exprime une vraie volonté de protéger l'espace agricole et je pense qu'une réflexion de type zone protégée (PAEN ou ZAP) pourrait être envisagée même si cela reste une démarche complexe.

#### 4.4.11. Le patrimoine

Certains séchoirs à noix ont été omis.

La démarche de recensement (4-règlement patrimonial) est appréciée par les habitants elle devra être complétée pour réparer quelques omissions notamment de séchoirs à noix.

#### 4.4.12. Le périmètre délimité des abords

Le manoir de la Colombinière est dans un site fortement urbanisé par de la maison individuelle sur 3 côtés, le projet de PDA protège les cônes de vue restants et il n'y a pas lieu de maintenir la zone de protection de 500 m autour du bâtiment comme c'est le cas actuellement. Derrière le manoir le classement de l'ensemble des parcelles en zone agricole renforcée est un atout important.

#### 4.4.13. Divers

Dans le cadre de ma vision de la concertation, certains habitants m'ont interrogé sur des problématiques non directement liées aux documents de PLU et PDA, mais ayant un intérêt concernant l'aménagement du territoire et la qualité de vie, la collectivité a eu la courtoisie de répondre.

---

---

## 5. Les annexes

---

### 5.1. Sigles et code couleur

MO	Maitre d'ouvrage la collectivité
PLU	Plan local d'urbanisme
PDA	Périmètre délimité des abords
PV	Procès-verbal
CE	Commissaire enquêteur
SCOT	Le Schéma de Cohérence Territoriale
RUG	Région Urbaine Grenobloise
CES	Coefficient d'Emprise au Sol
SRCAE	Schéma régional du climat, de l'air et de l'énergie
ER	Emplacement réservé
PADD	Le projet d'aménagement et de développement durables
OAP	Orientation d'aménagement programmé
	Commentaires et avis du CE
	Commentaires et avis du MO
<b>LTTUURU</b>	Commentaires et avis du MO

### 5.2. Les annexes liées aux contributions

5.2.1. Photo EBC sur le coteau 189/177



Prise par le CE

#### 5.2.2. Photo projet d'EBC sur la parcelle AE 31

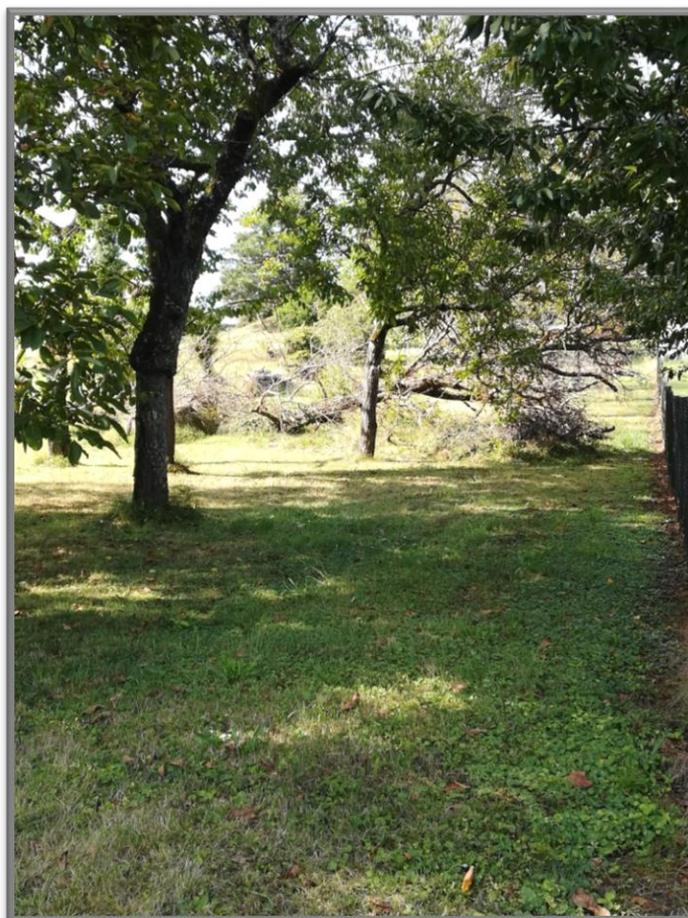


Prise par le CE

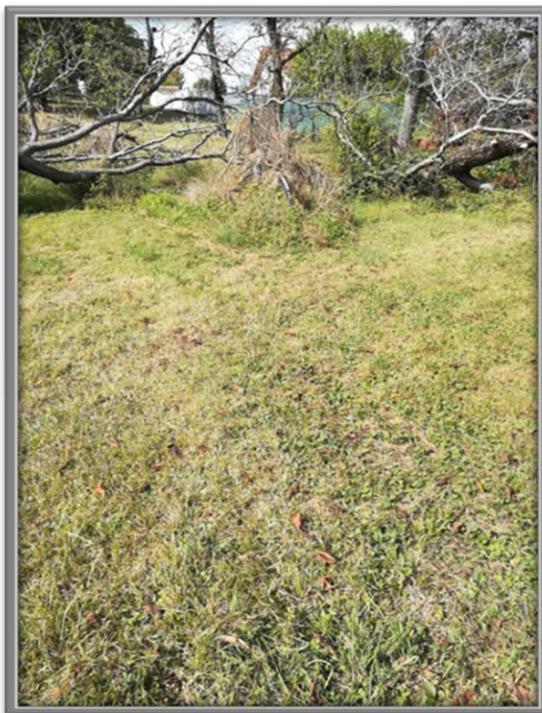


Prise par le CE

5.2.3. Photo arbres fruitiers sur la parcelle AC3 projet de classement en espace vert



Adressée par le contributeur



Adressée par le contributeur



Adressée par le contributeur

5.2.4. Annexe 6 photo AO 49 zone agricole



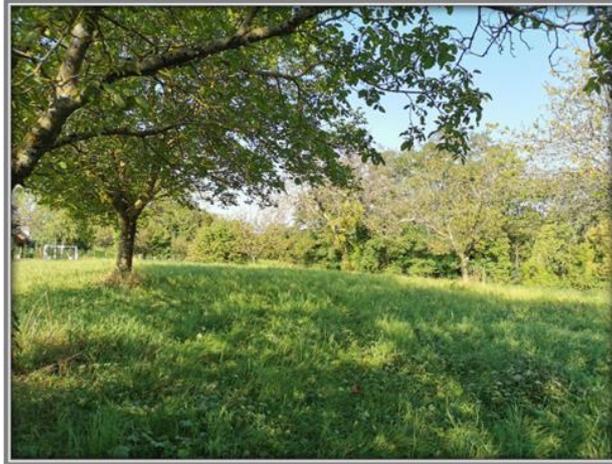
Prise par le CE



Prise par le CE

5.2.5. Photo haies à préserver parcelle AL294



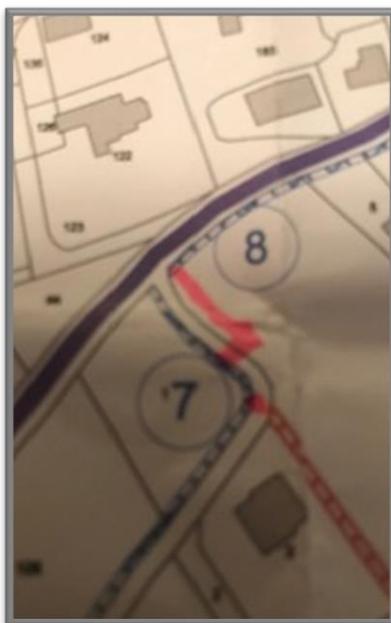


Adressée par le contributeur

5.2.6. Photo projet d'EBC sur la parcelle AE32



5.2.7. Emplacement réservé n°7



#### 5.2.8. CR bureau d'étude sur la grange en pisé

De : cecile plumier plumier.vessiere@gmail.com

Envoyé : samedi 2 octobre 2021 13:17

À : nadoun38@orange.fr; Patrick GRIMALDI patrick@tramobus.com; contact@nama-archi.fr

Cc : Véronique Magnon veronique.magnon@vessiere.com; Bernard Schmitt bernard.schmitt@vessiere.com; Johann Sikora johann.sikora@vessiere.com; Antoine Lapeyre antoine.lapeyre@vessiere.com

Objet : Parcelle AC 99 Les Eymins Chemin du Gayot à Saint Jean de Moirans (38)

A l'attention de M Mme GRIMALDI,

Bonjour,

Lors de notre réunion de présentation du dossier DIAGNOSTIC le vendredi 01/10/21 en suivi de l'intervention du BET sols EG SOL en reconnaissance des sols et des fondations mercredi 22/09/21, il a été précisé les éléments de structure suivants :

#### 4/- Partie Grange

Volume accolé à l'Est de la partie ferme avec retour en L construit en R+1 de grande hauteur avec volumes insert en R+0 et construit de manière hétéroclite à base de poteaux & fermes ossatures bois disposées en partie centrale avec ceinture haute Ouest / Sud / Est construite à base de pisé sur parois de soubassements maçonnés réalisés à base de blocs de pierres taillées ou non selon les époques\*, la ceinture basse à l'Est quand à elle réalisée à base de blocs de ciments moulés montées sur chant avec le retour Nord elle réalisés à bas de blocs de mâchefers pleins.

(\*) : les ossatures bois ont été modifiées et rehaussées dans le temps et le pignon Sud montre un séquençage de réalisation différencié dans la matérialité en infrastructure avec joint encore visible

### Travaux à prévoir en infrastructure

Suite dépose de l'ensemble avec conservation des ossatures bois remarquables, et après travaux de dépose en décaissement sur la même emprise avec mise à nu et conservation des soubassements maçonnés fondés tant que possible, il sera réalisé un dallage BA inférieur armé double nappe liaisonné avec sommiers et relevés BA sous parois neuves afin de linéariser les charges (ou solution avec semelles filantes / semelles isolées + longrines périphériques hors gel)

### Travaux à prévoir en superstructure

Il sera reconstruit à partir des infrastructures précitées les nouvelles parois de façades et de refends maçonnées à bases de blocs de ciments creux chaînées BA et voiles BA en partie pour modélisation en poutres voiles permettant les grandes ouvertures en angle Sud Est (sans poteau d'angle rapporté selon exemple SKYFRAME ou éq avec baies à galandage), les portiques ossatures bois issus de la dépose seront repositionnés autour du volume du salon en double hauteur et les planchers intermédiaires en recouplement seront réalisés en ossature bois.

A noter pour la partie pisé que seuls ceux de la partie ferme sont récupérables et seront donc conservés avec cure préalable des façades par dépose des enduits ciments extérieurs sous écran de protection et de ventilation pour réhydratation avant toute intervention.

Même si les parties maçonnées en infrastructure par EG SOL ont été reconnues, les parties en superstructure très exposées, peu protégées et réalisées à partir de matériaux du site non reformulés, sans squelette granulaire, présentent un état pathologique non réparable à ce stade.

L'équipe du be VESSIERE & de l'agence NAMA ont participé à la rédaction du guide

Bernard SCHMITT \_ Ingénieur Civil INSA

p/o

Cécile Plumier

Be VESSIERE – Structure et Enveloppe

22 rue Charrel – 3800 Grenoble

04 76 89 00 85

<https://www.vessiere.com/fr/>

### 5.3. Les pièces jointes

- Le (s) dossier(s) d'enquête ;
- L'ensemble des registres recueillis à l'issue de l'enquête ;
- L'ensemble des justificatifs relatifs à la publicité légale (avis d'enquête, insertions dans journaux, exemplaire de l'affiche) et/ou aux autres modes de publicité (publications locales, insertions sur sites internet, dépliants, etc.) ;
- L'ensemble des courriers adressés au commissaire enquêteur ;
- La copie écrite de l'ensemble des courriels recueillis sur le registre électronique mis en place ou adressés à une adresse électronique dédiée à l'enquête ;
- Les certificats d'affichage adressés au commissaire enquêteur, même si les maires n'ont plus l'obligation de les faire ;
- Le journal régional ou local comprenant l'avis d'enquête (ou l'extrait de cet avis d'enquête)
- Un ou des exemplaires de l'affiche annonçant l'enquête publique ;
- Toute autre pièce concernant l'enquête adressée au commissaire enquêteur et notamment les publicités complémentaires (bulletin municipal, tracts diffusés dans boîtes aux lettres, etc.).

## 7. Conclusions motivées du commissaire enquêteur concernant le périmètre des abords du manoir de la Colombinière

	<p style="text-align: center;"><b><u>ENQUÊTE UNIQUE</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>➤ PROJET DE PÉRIMÈTRE DÉLIMITÉ DES ABORDS</li><li>➤ RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME</li></ul> <p style="text-align: center;"><b>Commune de Saint Jean de Moirans</b></p>
--	---

ENQUÊTE PUBLIQUE du 30 août au 30 septembre 2021

### **Avis du commissaire enquêteur concernant le périmètre des abords du manoir de la Colombinière**

Les projets sont soumis à enquête publique conformément aux articles du code de l'urbanisme  
Article L123-10

**Maitre d'ouvrage : COMMUNE DE SAINT JEAN DE MOIRANS**  
Arrêté du Président du tribunal administratif n°E21000127/38  
En date du 16/07/2021 et 23/07/2021 (extension de la mission)

**Le commissaire enquêteur : Denis Roux**

Les présentes conclusions concernent l'enquête publique conjointe concernant le PDA du manoir de la Colombinière. Ces conclusions distinctes sont associées au rapport d'enquête qui restitue l'ensemble des observations émises par le public et par le commissaire enquêteur.

J'ai préparé avec la commune le déroulement de l'enquête, puis vérifié sa bonne réalisation, analysé le dossier, animé les permanences, visité plusieurs sites à enjeux de la commune. J'ai réalisé un procès-verbal de synthèse des avis émis pendant l'enquête, puis analysé et commenté le mémoire en réponse reçu de la commune aux observations.

## **7.1. Procédure**

Les projets sont soumis à enquête publique conformément aux articles du code de l'urbanisme Article L123-10

Les élus de la commune de Jean de Moirans ont souhaité redéfinir le périmètre délimité des abords du manoir de la Colombinière sur la commune. Le conseil municipal par délibération du 18 juin 2021 a arrêté le projet de PDA et décidé sa mise à enquête publique.

La direction régionale des affaires culturelles d'Auvergne Rhône Alpes a rédigé une proposition de PDA sur les bases de l'étude réalisée par le BE Folia, du travail de l'architecte des bâtiments de France et un travail avec les élus.

Le conseil municipal par délibération du 18 juin 2021 a arrêté le projet de PDA et décidé sa mise à enquête publique.

La commune a demandé au président du tribunal administratif de Grenoble de désigner un commissaire enquêteur.

Par arrêté en date du 07/07/2021, le président du tribunal administratif de Grenoble a désigné Denis Roux comme commissaire enquêteur.

Par arrêté en date du 23/07/2021 le président du tribunal administratif de Grenoble a étendu la mission de Denis Roux à la révision du PLU dans le cadre d'une enquête unique (art L123-6 du code de l'environnement) au projet de PLU et au schéma directeur des eaux pluviales de la commune de Saint Jean de Moirans.

Le tribunal administratif a rédigé une décision modificative en date du 13/08/2021 signée par le président du tribunal administratif limitant l'enquête conjointe au projet de PDA du manoir de la Colombinière et à la révision du PLU

## **7.2. Déroulement de l'enquête**

L'enquête s'est déroulée dans un climat serein et constructif avec la collectivité et le public, quelques panneaux annonçant l'enquête ont été dégradés, mais rapidement remplacés par les services communaux. J'ai récolté 55 contributions du public sur l'enquête unique, dont deux concernant le PDA. J'ai visité le site et les parties classées par les monuments de France du bâtiment

### **7.2.1. Les préoccupations du public**

Le public n'a émis aucune observation, uniquement des questionnements sur l'espace foncier en arrière du manoir, celui-ci étant classé dans le PLU en zone agricole protégée interdisant quasiment toute construction.

## **7.3. Avis du commissaire enquêteur**

Le manoir de la Colombinière est dans un site fortement urbanisé par de la maison individuelle sur 3 côtés, le projet de PDA protège les cônes de vue restants et il n'y a pas lieu de maintenir la zone de

protection de 500 m autour du bâtiment comme c'est le cas actuellement. Derrière le manoir le classement de l'ensemble des parcelles en zone agricole renforcée est un atout important.

#### 7.3.1. Mes recommandations

Le seul espace à enjeux autour du manoir étant l'espace derrière le manoir, classé en zone agricole celui-ci doit rester non bâti est un classement en zone N aurait permis de garantir cela.

#### 7.3.2. Mes réserves

Aucune réserve

JE DONNE UN AVIS FAVORABLE AU DOSSIER DE PDA DU MANOIR DE COLOMBINIÈRES SUR LA  
COMMUNE DE SAINT JEAN DE MOIRANS

Noyarey le  
Le Commissaire Enquêteur  
Denis ROUX

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'D. Roux', written over a horizontal line.

## 8. Conclusions motivées du commissaire enquêteur concernant le plan local d'urbanisme

---

	<p><b><u>ENQUÊTE UNIQUE</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>➤ PROJET DE PÉRIMÈTRE DÉLIMITÉ DES ABORDS</li><li>➤ RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME</li></ul> <p><b>Commune de Saint Jean de Moirans</b></p>
--	---

ENQUÊTE PUBLIQUE du 30 août au 30 septembre 2021

---

### **Avis du commissaire enquêteur concernant le plan local d'urbanisme**

---

Les projets sont soumis à enquête publique conformément aux articles du code de l'urbanisme  
Article L123-10

**Maitre d'ouvrage : COMMUNE DE SAINT JEAN DE MOIRANS**  
Arrêté du Président du tribunal administratif n°E21000127/38  
En date du 16/07/2021 et 23/07/2021 (extension de la mission)

**Le commissaire enquêteur : Denis Roux**

## 8.1. Procédure

Les projets sont soumis à enquête publique conformément aux articles du code de l'urbanisme Article L123-10

Les élus de la commune de Saint Jean de Moirans ont souhaité redéfinir le périmètre délimité des abords du manoir de la Colombinière sur la commune. Le conseil municipal par délibération du 18 juin 2021 a arrêté le projet de PDA et décidé sa mise à enquête publique.

La commune a demandé au président du tribunal administratif de Grenoble de désigner un commissaire enquêteur.

Par arrêté en date du 07/07/2021, le président du tribunal administratif de Grenoble a désigné Denis Roux comme commissaire enquêteur.

Par délibération du 18/11/2014, le conseil municipal a prescrit la révision du plan local d'urbanisme (PLU) Il s'agit en prenant en compte les documents supra communaux de conforter le centre-ville, de maîtriser le développement et l'urbanisation et de préserver et valoriser les espaces naturels et agricoles.

Un premier document de PLU a été réalisé par la commune et adopté par délibération en date du 28/02/2019. La commune a retiré ce PLU par délibération du 19/07/2019 pour des fragilités juridiques et suite à une forte contestation et a relancé la procédure.

Un nouveau document de PLU a été arrêté par délibération n°2021/06/04/02 du Conseil municipal du 6 avril 2021.

Par courrier en date du 20/07/2021 au président du tribunal administratif de Grenoble, Madame la Maire a sollicité, la nomination d'un commissaire enquêteur concernant la révision du PLU.

Par arrêté en date du 23/07/2021 le président du tribunal administratif de Grenoble a étendu la mission de Denis Roux à la révision du PLU dans le cadre d'une enquête unique (art L123-6 du code de l'environnement) au projet de PLU et au schéma directeur des eaux pluviales de la commune de Saint Jean de Moirans

Après échange avec la DGS de la commune et compte tenu de l'imprécision du courrier de la commune auprès du président du tribunal administratif, il s'est avéré que le schéma directeur des eaux pluviales ne devait pas être inclus dans l'enquête unique.

J'ai informé le tribunal administratif qui a rédigé une décision modificative en date du 13/08/2021 signée par le président du tribunal administratif.

Les objectifs de la révision du PLU se déclinent en quatre grandes orientations d'aménagement et d'urbanisme :

- Des enjeux paysagers et environnementaux à préserver et à intégrer dans l'évolution de la commune.
- Des déplacements à repenser.
- Maîtriser le développement et limiter la consommation foncière.
- Maintenir et développer l'activité économique.

### 8.1.1. Déroulement de l'enquête

L'enquête s'est déroulée dans un climat serein et constructif avec la collectivité et le public, quelques panneaux annonçant l'enquête ont été dégradés, mais rapidement remplacés par les services communaux. J'ai récolté 55 contributions du public sur l'enquête unique dont 53 concernant le PLU. Compte tenu de l'affluence, j'ai rallongé deux permanences afin d'accueillir l'ensemble du public. J'ai effectué 4 visites de site dont 3 pour comprendre les enjeux et une pour une personne ayant des difficultés de mobilité.

### 8.1.2. Les préoccupations du public

Les préoccupations du public se déclinent en 10 axes

1. La concertation
2. Les EBC et protection des haies
3. Les emplacements réservés
4. Les déplacements
5. Le classement en zone constructible
6. Le logement et l'urbanisation
7. Le classement en zone agricole
8. L'agriculture
9. Le patrimoine
10. Divers

## 8.2. AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

La concertation a été importante dans le cadre du premier PLU annulé et utilisé pour l'évolution permettant d'aboutir aux documents mis à l'enquête. L'état a confirmé la conformité, mais dans le cadre d'une démarche participative, une (ou des) réunion sur le nouveau document aurait été nécessaire pour permettre à chacun de comprendre les évolutions entre les PLU annulé et celui-ci et cela malgré la pandémie.

J'ai analysé les enjeux du PADD et évalué la réponse apportée au travers de ma perception du PLU

#### **Les points forts sont :**

Préserver et intégrer la trame verte et agricole  
Intégrer les qualités et les problématiques de trame bleue  
Préserver et améliorer les corridors écologiques  
Promouvoir une approche paysagère et une qualité environnementale du développement  
Maîtrise de la densité  
Maîtrise architecturale  
Favoriser la mixité sociale  
Améliorer l'accessibilité aux équipements  
Poursuivre le développement de Centr'Alp

#### **Les points faibles sont :**

Affirmer les déplacements modes actifs et les transports en Commun  
Organiser la circulation et tranquilliser les voies  
Maîtrise foncière

Maîtrise du renouvellement urbain : Accompagner le projet urbain intercommunal de requalification Morge Sud

Préserver l'agriculture et accompagner le développement de l'agriculture biologique

Promouvoir une économie de proximité -

Améliorer l'effet vitrine des activités économiques

Favoriser la création de nouveaux services et équipements adaptés à la population -

- J'ai reçu peu de contribution concernant des craintes d'une urbanisation trop importante de la commune contrairement à ce qui est souvent cité par le MO. La commune de Saint Jean de Moirans n'échappe pas un phénomène de « clubisation » comme beaucoup de communes péri-urbaines. Ce phénomène se traduit par le fait que des habitants nouvellement installés ne souhaitent pas que d'autres personnes fassent la même démarche. Ce phénomène doit être pris en compte, mais il ne peut pas être le fils conducteur de la révision du PLU.
- J'estime que la forte mobilisation durant l'enquête m'a permis d'informer un maximum de citoyens et les réponses détaillées du MO permettent de compenser l'absence de réunion sur le document mis à l'enquête et pour cette raison je n'ai pas jugé nécessaire d'organiser une réunion publique.  
Mais certains points doivent encore faire l'objet de concertation entre les habitants ou les propriétaires et la collectivité
- Le nombre de logements estimé pour la prochaine période doit être précisé. L'accès à l'opération du Billoud devra se faire de façon préférentielle sur les terrains communaux (club housse tennis). Les nouveaux accès imposés pour des parcelles déjà pourvues doivent être mieux explicités en terme environnemental et de sécurité, en conservant la préoccupation d'économie et de non-imperméabilisation du foncier. La réflexion pour un logement pour tous les âges de la vie doit être prise en compte notamment en permettant des constructions de plain-pied. J'encourage la volonté de créer une structure non médicalisée pour les personnes âgées. Je reste persuadé de l'intérêt d'une incitation à la création de parkings souterrains lorsque que le site le permet. Le surcout étant compensé par la possibilité de faire un étage de plus pour toute opération intégrant les parkings habitants sous l'opération. Ceci est un enjeu majeur afin de limiter la consommation du foncier, et un enjeu environnemental. Les techniques de cuvelage permettant de résoudre la problématique des eaux souterraines
- Une reprise fine de ces classements doit être faite en fonction de l'utilisation réelle des sols (terrasse piscine) sans pour autant consommer de nouvel espace agricole.  
J'ai bien noté la volonté de la commune de maîtriser son urbanisation et le rythme de celle-ci, mais le classement en zone agricole de foncier actuellement urbanisable ne me paraît pas être une réponse sur le long terme notamment en proximité des équipements et commerces, un classement en zone de future urbanisation ou urbanisation partielle permet à la collectivité de conserver des marges de manœuvre en maîtrisant le rythme d'évolution de la population. Sachant qu'en parallèle des parcelles en zone agricole proches des centralités passent en zone constructible. La commune justifie ces déclassements de parcelles d'urbanisable en agricole en expliquant que cela est fait pour répondre à la pression des habitants et qu'elle le fait de façon équitable. Ces deux arguments sont éloignés d'un projet d'aménagement du territoire. Le déclassement des zones d'urbanisation en zone agricole dans l'enveloppe urbaine doit être repris en classement de zone urbanisable ou de future urbanisation notamment pour les AT105/AS196 qui ont fait l'objet de viabilisation. La situation des parcelles AP279/ AC189-AC186 doit être réexaminée. h) Le déclassement de parcelles urbanisables en parcelles agricoles lorsque celles-ci ne sont pas en proximité avec le pôle de centralité, mais situées dans un tissu urbain marqué qui en limite le potentiel agricole notamment les parcelles/AL

297/AC189/AC167/AC219/AN107 dont certaines ont fait l'objet de viabilisation, doit être reconsidéré

- Le recensement des bâtiments agricoles dans les documents doit être complété.  
J'ai rencontré deux agriculteurs qui regrettent de ne pas avoir été consultés et/ou associés et je partage cet avis même si cela a été fait au travers de la chambre d'agriculture.  
La mise en place de la trame bleue et verte est mal acceptée, mais elle est réglementaire et je confirme son intérêt dans le cadre de ce PLU  
L'un d'entre eux exprime une vraie volonté de protéger l'espace agricole et je pense qu'une réflexion de type zone protégée (PAEN ou ZAP) pourrait être envisagée même si cela reste une démarche complexe.
- Dans le cadre de ma vision de la concertation, certains habitants m'ont interrogé sur des problématiques non directement liées aux documents de PLU et PDA, mais ayant un intérêt concernant l'aménagement du territoire et la qualité de vie, la collectivité a eu la courtoisie de répondre.

#### 8.2.1. Mes recommandations

- a) Certains points doivent encore faire l'objet de concertation entre les habitants ou les propriétaires et la collectivité.
- b) Pour une meilleure compréhension de l'intérêt des ER, il serait opportun d'ajouter un plan montrant le maillage des cheminements tout mode, existant ou à créer dans le cadre des ER.
- c) La dénomination de certains ER doit être corrigée.
- d) Il paraît opportun concernant certains ER de lancer une concertation avec les riverains notamment pour ER23/1/23/7/24/15a, et pour la voie de désenclavement.
- e) L'accès à l'opération du Billoud devra se faire de façon préférentielle sur les terrains communaux (club housse tennis).
- f) Les nouveaux accès imposés pour des parcelles déjà pourvues doivent être mieux explicités en terme environnemental et de sécurité, en conservant la préoccupation d'économie et de non-imperméabilisation du foncier.
- g) La réflexion pour un logement pour tous les âges de la vie doit être prise en compte notamment en permettant des constructions de plain-pied.
- h) Une incitation à la création de parkings souterrains lorsque que le site le permet avec un étage de plus pour toute opération intégrant les parkings habitants sous l'opération sont des enjeux majeurs d'économie du foncier et environnementaux.
- i) Certaines parcelles ou portions de parcelle sont classées en zone agricole sans aucune vocation agricole (occupée par une terrasse, une piscine), je conseille une reprise fine de ces classements pour être en adéquation avec l'utilisation réelle des sols (terrasse, piscine) sans pour autant consommer de nouvel espace agricole.
- j) La volonté de protéger l'espace agricole pourrait déboucher sur une réflexion de type zone protégée (PAEN ou ZAP) même si cela reste une démarche complexe.
- k) La démarche de recensements (4-reglement patrimoniale) devra être complétée pour réparer quelques omissions notamment de séchoirs à noix.
- l) La situation des parcelles /AN 163 doit être réexaminée.
- m) Les parcelles 34/35 au GAY (zone cadastrale non communiquée) pourraient être maintenues en zone constructible.
- n) Les parcelles AC189-AC186 ont fait l'objet d'une création de desserte par les propriétaires à la demande de la collectivité pour urbanisation future et les parcelles sont classées en zone agricole dans le projet de PLU, il serait judicieux de les classer en zone de future urbanisation.

#### 8.2.2. Mes réserves au nombre de 10

- a) Le classement pour les parcelles AE31/AE 32 en EBC doit être supprimé et les jardins ne doivent pas donner lieu à une protection de type espace vert.
- b) La zone NL de la parcelle AK 31 devra être supprimée.
- c) Les haies de la parcelle AN 25 zone de future urbanisation devront être protégées, afin de faire une coupure avec les maisons voisines sans gêner l'urbanisation.
- d) Les tracés de la voie de ER23 et de la voie de contournement devront prendre en compte la protection de la source parcelle AS 10.
- e) Le classement de la parcelle AE 53 devra permettre l'extension d'habitation et/la construction de garage.
- f) Le nombre de logements estimé pour la prochaine période doit être précisé.
- g) Le déclassement de parcelle urbanisable en parcelle agricole dans l'enveloppe urbaine ou contiguë à la zone de centralité doit être repris en classement total ou partiel en zone urbanisable ou de future urbanisation notamment pour les parcelles AT 105/AS196
- h) Le déclassement de parcelles urbanisables en parcelles agricoles lorsque celles-ci ne sont pas en proximité avec le pôle de centralité, mais situées dans un tissu urbain marqué, qui en limite le potentiel agricole notamment les parcelles/AL 297/AC189/AC167/AC219/AN 107 dont certaines ont fait l'objet de viabilisation, doit être réexaminé, conforter des hameaux sans les densifier a du sens. Je n'impose pas au MO de laisser toute ces parcelles en zone constructible, comme elles le sont actuellement mais je demande un travail d'analyses fines sur ces parcelles. Je conseil fortement leur maintien en zone urbanisable totalement ou partiellement.
- i) La parcelle AP 279 devra conserver son statut de parcelle urbanisable compte tenu de sa taille la justification du MO n'est pas recevable.
- j) Le recensement des bâtiments agricoles dans les documents doit être complété.

SOUS LES RÉSERVES CI-DESSUS DÉTAILLÉES, JE DONNE UN  
**AVIS FAVORABLE** AU DOSSIER DE PLU DE LA COMMUNE DE SAINT JEAN DE MOIRANS

Denis ROUX  
Commissaire enquêteur  
Le 27/10/2021 à Noyarey

