

**PROCES-VERBAL
CONSEIL MUNICIPAL
SEANCE DU 16 DECEMBRE 2021**

Le Conseil Municipal s'est réuni en séance publique le 16 décembre 2021 sous la présidence de Madame Laurence BETHUNE, Maire, convocation du 9 décembre 2021.

En application de l'article L 2121.10 du Code Général des Collectivités Territoriales, la convocation du 9 décembre 2021 a été affichée à la porte de la mairie.

PRESENTS : L. BETHUNE, M. DELMAS, S. MONCHO, M. PAQUIER, F. REY, I. DI FONZO, D. KIOULOU, E. PEYRE, M. ROSTAING-PUISSANT, N. PERRIN, A. BOUKERSI, D. GILLE, L. CERVI, B. ZWIRYK, JM FLORENTIN, P. ROUYEYRE, MC MARILLAT, R. CHARLES, P. VINCENT, J. BIANCHI, P. BESNIER, S. DUFFOURNET, C. BRISBART, Y. JACQUET (arrivé au point n°2).

ABSENTS AYANT DONNE POUVOIR : M. FROELIGER, A. CUIGNET, J. CHIAVERINI

ABSENTS N'AYANT PAS DONNE POUVOIR : -

**Pouvoirs : M. FROELIGER donne pouvoir à L. BETHUNE
A. CUIGNET donne pouvoir à A. BOUKERSI
J. CHIAVERINI donne pouvoir à M.C. MARILLAT**

ORDRE DU JOUR

1. Remboursement de frais
2. Approbation du Plan Local d'Urbanisme
3. Institution du Droit de Prémption Urbain
4. Questions diverses

Conformément à l'article L2121-15 du CGCT, il a été procédé à la **nomination d'un secrétaire** pris dans le sein du Conseil : Sandrine MONCHO ayant obtenu la majorité des suffrages, a été désignée pour remplir ces fonctions qu'elle a acceptées et, conformément à l'article la séance a été publique.

Approbation du CM du 25 novembre 2021 : Unanimité

Intervention de Laurence BETHUNE :

Quelques informations avant la présentation des délibérations

- La cérémonie des vœux est annulée en raison des conditions sanitaires que nous connaissons tous, malheureusement ;
- J'ai une bonne nouvelle à vous communiquer. Lorsque nous avons délibéré sur le PC de la MSP, vous nous aviez indiqué, Madame Marillat, que nous ne trouverions pas de médecin pour s'y installer. J'ai le plaisir de vous informer qu'un 3ème médecin, le docteur Chabert, s'installera dans les locaux dès le mois de janvier prochain.
- Nous avons invité Stéphanie Courant, qui nous a accompagnés dans la révision de ce PLU depuis plusieurs années maintenant. Elle est donc autorisée à intervenir et prendre la parole.

Marie-Cécile MARILLAT : Madame le Maire, vous m'enverrez par mail la phrase exacte que j'ai dite.

Laurence BETHUNE : Je vous l'enverrai.

1. Remboursement de frais

Comme chaque année le congrès des maires a lieu à Paris.

Lors du vote du budget en mars 2021, les élus ont voté au compte 6532 la somme de 2500 € concernant les frais de missions pour, entre autres, la participation de certains élus au congrès des maires 2021.

En raison d'indisponibilités multiples, il n'a pas été prévu pour le Maire et les adjoints de participer à ce 103^{ème} congrès.

Au cours de l'année, la commune a participé à la 4^{ème} édition du label « ville prudente ».

L'association de la prévention routière, organisatrice, a communiqué à la mairie le vendredi 12 novembre 2021 qu'elle était lauréate.

La commune a été invitée à la cérémonie de la remise du label « Ville Prudente » le 17 novembre 2021 au 103^{ème} congrès des maires.

M. Michel Delmas a donc été désigné pour participer à cette cérémonie pour récupérer le label.

M. Delmas a donc avancé la somme de 222.70 €.

Mme le Maire propose de rembourser cette somme, sur justificatifs de dépenses, au profit de M. Delmas sur le compte 6532 (frais de mission) du budget principal de la commune.

Laurence Béthune : Nous avons appris deux jours avant le Congrès des Maires que nous avons reçu le label Ville Prudente et que nous devons aller y retirer notre prix. Michel Delmas qui était disponible a accepté de s'y rendre. Il s'est donc rendu à Paris pour le récupérer.

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal décide :

- d'accepter, sur présentation des justificatifs du déplacement, de rembourser la somme de 227.70 € à M. Delmas, sur le compte 6532 du budget principal de la commune.

VOTE : 26 voix pour.

2. Approbation du Plan Local d'Urbanisme

Rappel de la procédure et du contexte :

Le PLU a fait l'objet d'une première approbation en 2019.

La révision de ce PLU suite à l'approbation de 2019, avait pour objet 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.

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).

Ce travail a été réalisé dans un intérêt général et sans privilégier certains secteurs plus que d'autres.

Les avis des Personnes Publiques Associées

La commune a reçu les avis des Personnes Publiques Associées suivantes :

- Avis favorable de l'État avec les trois réserves suivantes :
 - Réserve 1 : Sur la traduction des risques naturels
 - Les ajustements nécessaires ont été réalisés sur la dénomination des zones, qui a évolué depuis la réalisation initiale de la carte des aléas.
 - Réserves 2 et 3 : Sur le dimensionnement du projet et la cohérence entre les pièces
Ce qui semble incohérent relève de l'application de différentes méthodes de calcul.

Le PADD affiche un objectif pour les 10 prochaines années : 7 ha de terres consommées à vocation d'habitat et le maintien des possibilités restantes de développement sur Centr'Alp, soit 8,4ha à 12 ans.

Le SCOT permet une capacité maximale à 12 ans de 224 logements et un objectif de densité dans l'espace préférentiel de développement de 40 log/ha. De plus, le SCOT définit des modalités de calcul du gisement foncier selon la taille et la présence de construction sur les unités foncières.

En application des calculs de modalités SCOT, le projet de PLU permet 135 logements pour 8,7 ha.

L'État émet ensuite plusieurs observations (Annexe 2 de l'avis de l'État) qui sont suivies et intégrées au PLU et font l'objet des décisions suivantes :

- Intégration d'une règle de distance sur l'implantation des piscines en zone A à la suite du passage en CDPENAF, à moins de 20m du bâtiment principal,
- Transformation des secteurs Aco en trame sur le règlement graphique,
- Réduction de la taille du secteur NL, pour le skate park, à la suite d'une erreur graphique,

- Sur les OAP :
 - Précisions apportées sur les risques
 - Au Billoud : Intégration d'un emplacement de prélocalisation pour la voie de desserte, car il ne s'agit pas d'une desserte propre à la zone,
 - Au centre : la proposition de créer une zone d'urbanisation future n'est pas suivie car le projet est en cours de discussion avec le propriétaire, en lien avec l'extension de l'école,
 - Divisions parcellaires : malgré l'observation sur sa difficulté de mise en œuvre, cette OAP est conservée car elle permet déjà de discuter avec les pétitionnaires sur l'aménagement de leur parcelle, en ayant les exemples de « bonnes pratiques »,
 - Le dossier de modification du périmètre du monument historique de la Colombinière sera adopté lors d'un prochain conseil municipal et sera annexé au PLU dans les servitudes d'utilité publique,
 - Intégration des sources identifiées dans la partie règlementaire du PLU,
 - Les différentes propositions sur le règlement écrit ont été intégrées à l'exception
 - de la recommandation sur les liners et les bâches sur les piscines qui génère un coup financier supplémentaire,
 - de la recommandation sur la hauteur de remblais qui a fait l'objet de nombreuses discussions au moment des études.
 - Cependant, des précisions ont été apportées sur les capteurs solaires mais il a été fait le choix de ne pas fixer de surface car cela dépend de la taille de la construction,
 - Concernant l'assainissement des eaux pluviales et des eaux usées, un point a été fait avec les services du pays voironnais et les documents ont pu être mis à jour et intégrés au PLU,
 - Sur le stationnement : le diagnostic reprend les éléments établis par le CEREMA dans le cadre de l'étude sur les déplacements. Cependant il a été complété sur le stationnement des vélos et les équipements dédiés aux véhicules hybrides où électriques,
 - Concernant les canalisations de transport de matières dangereuses le PLU a été mis à jour suite aux évolutions réglementaires. Cependant la commune souhaite conserver les prescriptions sur les espaces verts. Il ne s'agit pas d'espaces boisés classés mais d'une protection plus légère. Il s'agit de conserver le caractère vert et boisé de la plaine,
 - Les différentes remarques générales sur les pièces du PLU ont été prises en compte. Afin d'améliorer la lisibilité des pièces graphiques, un nouveau plan a été réalisé regroupant les prescriptions sur le patrimoine bâti et les enjeux paysagers et environnementaux,
 - Les pièces annexes du PLU ont été complétées. Cependant il est précisé que la commune n'a pas de conventions de projet urbain partenarial en cours.
- Avis favorable de la CDPENAF avec une observation sur la distance d'implantation des piscines, reprise dans l'avis de l'Etat.
- Avis favorable du SCOT :
- Concernant la demande d'interdiction des commerces en zone UB :
 - La commune ne suit pas cette recommandation.
La vocation commerciale est protégée avec une interdiction de changement de destination vers l'habitat dans le centre. L'objectif est également de conforter le tissu d'activités commerciales et artisanales dans le centre bourg tel qu'il est acté dans l'orientation 4 du PADD. L'emprise délimitée par l'espace préférentiel de développement (zones UA et UB) joue donc un rôle important de mixité des fonctions et des usages, pour affirmer la dynamique de la commune : commerces et artisans sont donc autorisés dans ce périmètre. Cependant l'installation des activités doit être faite sous condition de prise en compte des nuisances, pour une insertion réussie à proximité des habitations.
Ce secteur est desservi par les transports en commun, il bénéficie d'une accessibilité piétonne avec une faible contrainte topographique et des stationnements sont présents en périphérie.
 - Concernant la cohérence entre gisement foncier et objectifs de production de logement :
 - Cette réserve recoupe celle de l'État.
 - Concernant la mise en œuvre de l'OAP Division parcellaire
 - Cette réserve recoupe celle de l'État.
- Avis de la Chambre d'Agriculture avec observations :
- Concernant le classement en secteur Ap et la demande de reclassement en zone agricole :
 - La commune ne suit pas cette observation conformément à son PADD mais il reste constructible pour les exploitations déjà implantées sur le secteur. Ce secteur présente un enjeu paysager particulier car il compose au sud une ceinture verte de noyers, faisant une jonction entre la plaine céréalière et l'espace bâti. Le PADD affirme sa préservation au travers de la prise en compte de la trame verte. Ce classement inclut une inconstructibilité des parcelles. Au nord il forme l'arrière-plan du bourg, visible depuis la plaine agricole.

De plus la préservation de l'arrière-plan agricole paysager a également été soulignée dans le cadre de l'étude sur la modification du périmètre du monument historique.

- Sur les zones humides et le complément sur le règlement écrit :
 - Le règlement de la zone agricole a été complété selon la proposition de la chambre d'agriculture.
- Sur le zonage Aco :
 - Tout d'abord, à la suite de l'observation de l'Etat, ce zonage a été transformé et représenté par une trame sur règlement graphique.
De plus ce tramage s'appuie sur le travail établi dans le cadre du diagnostic environnemental.
 - Demande de suppression de 2 parcelles de zone UCn au Gay
La commune ne suit pas cette demande. Ce classement fait suite à une demande dans le cadre de la concertation menée au cours des études du PLU et confortée lors de l'enquête publique.
- EBC et éléments de paysage (haies)
 - Ces éléments restent protégés car peu présents dans la plaine et jouent un rôle écologique et paysager. De plus leur intérêt a été souligné dans le diagnostic environnemental.
 - Concernant l'association de la profession agricole : Il est souligné que la chambre d'agriculture a été destinataire des documents en amont et que les exploitants agricoles ont pu s'exprimer au même titre que les autres habitants sur le document. Aucune observation n'a été faite concernant la protection de ces éléments paysagers.
- Identification des bâtiments agricoles
 - Cette identification a été réalisée à partir du diagnostic agricole réalisé par la chambre d'agriculture. Ainsi la pépinière n'était pas recensée au titre des bâtiments agricoles. Cette dernière a été ajoutée sur le zonage. Les repérages manquants ont également été ajoutés.
- Emplacements réservés pour la réalisation de chemins
 - La commune maintient ces emplacements qui sont dans le prolongement de chemins existants et qui permettent de créer des transversales dans la plaine.
- Règlement de la zone agricole :
 - L'autorisation de la sous-destination exploitation forestière est supprimée de la zone agricole.
 - Les toitures à un pan sur les bâtiments agricoles sont autorisées pour répondre à des exigences de mise en œuvre d'énergies alternatives telles que le photovoltaïque.
 - La limitation de mouvement de terrain est maintenue dans le règlement car la topographie relativement plane de la plaine ne doit pas conduire à des mouvements de terrain important.
 - Concernant la règle d'implantation des constructions vis-à-vis des espaces boisés classés : la règle est maintenue car elle permet de sécuriser les plantations existantes à l'exception du cas particulier mentionné dans le courrier de la chambre d'agriculture où une adaptation de l'emprise est réalisée.
- Localisation des voies et des cheminements à créer ou à modifier
 - La commune prend bien acte de la nécessité d'une concertation avec la profession agricole locale.
- Avis favorable du Département avec observations :
 - Les différentes demandes de réglementation des accès sur les routes départementales 1085 et 1075 ont été prises en compte dans le règlement. Le règlement est également complété pour éviter toute interprétation possible sur la nécessité des travaux sur les différentes voies départementales.
 - Clôtures : les hauteurs sont bien indiquées sur le règlement graphique.
 - Concernant la liaison cyclable franchissant l'A48 : le projet ayant avancé depuis l'arrêt du PLU, il peut être précisé pour l'approbation. La protection des boisements est supprimée et le projet est localisé à travers un emplacement de prélocalisation.
 - Sur le patrimoine : la commune ne suit pas la proposition du département d'interdire la construction en 2nd rang car elle semble peu applicable à la configuration complexe de nos ruelles.
 - Sur le PDIPR : la commune n'est pas traversée par ce plan départemental à ce jour.
 - Sur le très haut débit : le règlement est complété pour rappeler la nécessité d'installer des fourreaux.
 - Réglementation des boisements : le plan et l'arrêté sont annexés au PLU.
- Avis favorable du Pays Voironnais avec des observations :
 - Outil de mixité sociale :
 - La commune propose d'utiliser l'outil de l'emplacement réservé sur une parcelle en centre village afin de conforter l'objectif de mixité sociale.

- Compatibilité avec le PCAET
 - La prise en compte du PCAET est justifiée dans le rapport de présentation au titre de la sobriété foncière, du stockage carbone, de la biodiversité et de la végétation, du confort d'été et de la sobriété énergétique, de la mobilité et de la qualité de l'air, de la ressource en eaux.
 - Demande de justification de la valorisation de l'arrêt « Marché aux cerises »
 - L'arrêt du marché aux cerises a été aménagé avec une rampe pour permettre l'accès depuis le parking en contrebas. La commune mène actuellement une étude plus globale d'aménagement de son centre bourg, incluant le parking du Marché aux Cerises. La valorisation va donc se poursuivre. De plus, l'ensemble de la réflexion sur le maillage mode doux est favorable à l'accessibilité aux transports en commun.
 - Demande de prise en compte du fuseau d'intensification du Vallon Sud Morge
 - Le projet du Vallon Sud Morge n'est actuellement plus porté et le projet initial fortement remis en cause. La vocation actuelle est liée à l'activité économique. Néanmoins, la commune affirme sa volonté de voir aboutir une requalification du site.

Le classement en zone UX à vocation d'activités relève d'une gestion de la situation actuelle dans l'attente d'un projet de requalification relancé. La commune n'a pas souhaité dans ce premier temps autoriser de nouveaux logements car :

 - Elle fait face à des problématiques de nuisances sonores et de conflits avec la mixité des fonctions habitat – activité.
 - Autoriser de nouveaux logements sans réaliser les aménagements pourraient aussi compromettre ou complexifier à terme l'organisation du projet (ex : besoins d'acquisition – relogement).
 - Le secteur est défavorable aux modes actifs. Les piétons ne peuvent pas circuler en sécurité sur l'ensemble de l'itinéraire.
- Avis favorable de la ville de Voreppe
 - Avis favorable de la Chambre de Métiers et de l'artisanat
 - Avis sans objection de l'INAO
Les informations apportées ont permis de compléter le rapport de présentation
 - Avis sans objection de la Chambre de Commerces et d'Industrie
 - Avis de GRT gaz
 - Les observations réglementaires sont intégrées au rapport de présentation, au règlement écrit et graphique avec un report des servitudes d'utilité publique d'effets, mise à jour entre 2018 et 2020.

Les conclusions de l'enquête publique

Madame le Maire informe que l'enquête publique s'est déroulée du 30 août 2021 au 30 septembre 2021.

45 personnes ou groupes ont été reçus par le commissaire enquêteur. 8 contributions ont été inscrites sur le registre. 19 contributions ont été envoyées sur l'adresse mail du commissaire enquêteur ou via le site. 5 contributions ont été adressées par voie postale.

Le commissaire enquêteur a émis un avis favorable sur le PLU avec 14 recommandations et 10 réserves.

Les recommandations :

- Recommandation a) sur la concertation à mener pour les futurs projets
 - La commune prévoit de faire cette concertation et de continuer à associer les habitants aux différents projets
- Recommandation b) pour une vision d'ensemble des maillages piétons
 - Cette recommandation fait suite à une proposition du bureau d'études. La carte est intégrée dans le rapport de présentation.
- Recommandation c) Erreur de dénomination corrigée
- Recommandation d) pour une concertation vis à vis des emplacements réservés
 - Une partie de ces emplacements ont déjà fait l'objet de discussions. Au fur et à mesure les contacts seront pris avec les propriétaires. La commune n'a pas attendu les recommandations du commissaire enquêteur pour engager des échanges et des discussions.

- Recommandation e) pour l'accès au Billoud
 - La définition de cet accès a été vue sur site avec les personnes publiques associées (Etat et SCOT) permettant de définir les impacts sur le foncier privé et public. L'accès au site doit être sécurisé au regard des contraintes de circulation sur la commune et donc la largeur de la voie nécessite une emprise privée et publique.
- Recommandation f) pour l'obligation d'accès à certaines parcelles
 - Seuls 2 cas sont identifiés avec une obligation d'accès dans le cadre d'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) : au Delard et au Trincon. Sur le reste du territoire aucune obligation d'accès n'est fixée.
- Recommandation g) sur le logement pour tous avec des constructions de plain-pied.
 - La construction de plain-pied n'est pas un préalable pour un logement pour tous. Sur une même construction, le rez-de-chaussée peut être réservé pour des personnes avec une difficulté d'accessibilité.
- Recommandation h) pour une proposition de parking souterrain en contrepartie d'un étage supplémentaire.
 - Les parkings souterrains ne sont pas interdits dans le PLU. Il n'en sera donc pas fait mention particulièrement dans les OAP ou le règlement.
 - Par contre, la commune s'oppose à la contrepartie d'un étage supplémentaire qui viendrait impacter le paysage et rendre plus difficile l'insertion au milieu des constructions existantes.
- Recommandation i) sur le découpage de parcelle au regard d'aménagement existant.
 - Le découpage du zonage prend en compte la nécessité de maîtriser la consommation foncière. Avec le SCOT, il n'est plus possible de laisser de grandes parcelles constructibles notamment en limite de zone pour éviter le phénomène d'extension de l'urbanisation. De plus, le découpage de la zone urbaine prend déjà en compte les aménagements existants comme les piscines, dans le respect des objectifs de maîtrise foncière et du nombre de logements.
- Recommandation j) sur une protection renforcée de l'espace agricole type PAEN OU ZAP
 - La commune n'est pas contre une telle démarche. Cependant elle mérite d'être portée à une échelle intercommunale car les communes limitrophes sont également concernées par la plaine agricole.
- Recommandation k) sur un complément de patrimoine (séchoir à noix au Roulet)
 - Ce séchoir à noix est bien recensé au numéro 18. Cependant les photos transmises permettent de montrer davantage de façade et sont intégrées au document.
- Recommandation l) sur la situation de la parcelle AN163
 - Cette parcelle est en limite d'urbanisation. Du fait de sa localisation, tout développement est considéré comme une extension urbaine contraire aux objectifs du PADD et du SCOT.
- Recommandation m) sur la situation des parcelles 34/35 au Gay
 - La constructibilité de ces parcelles n'a jamais été remise en cause par la commune puisqu'elle a accédé à une demande des propriétaires dans le cadre de la concertation. Cette demande émane de la chambre d'agriculture et n'est pas suivie.
- Recommandation n) sur le classement en zone constructible AC189 et AC186 (aux Eymins)
 - 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.

L'intégration de ces parcelles remettrait en cause l'équilibre général du PLU. Il ne s'agit plus d'une adaptation du PLU après une enquête publique mais d'un nouveau projet. De plus, ce déséquilibre conduirait à rendre le PLU incompatible avec le SCOT. En effet, vu le nombre de logements réalisables sur ces parcelles, la répartition des logements ne permettrait plus d'avoir les 50% de production de logement donc l'espace préférentiel de développement. Cette recommandation est donc inenvisageable.

Les réserves :

- Réserve a) sur la suppression des EBC sur les parcelles AE31 et 32
 - Cette réserve est suivie.
- Réserve b) sur le secteur NL
 - Comme mentionné pour les personnes publiques associées, la zone a été réduite pour corriger une

erreur graphique.

- Réserve c) pour une protection des haies parcelle AN25.
 - Cette réserve est suivie et la protection ajoutée.
- Réserve d) sur ER23.

Après échange avec le propriétaire et la localisation des équipements, il n'est pas nécessaire de modifier l'emplacement réservé. Par contre, la présence des équipements souterrains est indiquée au PLU.
- Réserve e) sur la parcelle AE53 pour permettre une extension
 - Cette réserve est suivie car elle ne remet pas en cause l'équilibre du projet. Il est ajouté uniquement une emprise nécessaire pour une extension.
- Réserve f) sur le nombre de logement
 - Ce point a été souligné dans le cadre des avis des personnes publiques associées.
- Réserve g) sur le déclassement de parcelles, notamment pour les parcelles AT 105/AS196
 - AT 105 : son classement hors zone urbaine relève des objectifs démographique et foncier de la révision du PLU. De plus 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 préférentiel de développement et donc soumise à la densité de 40 log/ha. Sa surface est d'environ 3877m² soit environ 15 logements (avec en moyenne 2 véhicules par logement). Or cette parcelle sort sur une voie privée de lotissement non dimensionnée pour supporter un trafic potentiel supplémentaire de 30 véhicules.
 - AS196 :
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
- Réserve h) sur le reclassement de plusieurs parcelles
 - Cette demande va à l'encontre de l'objectif du PLU de maîtriser son développement au regard des contraintes de circulation, de prise en compte des équipements, des enjeux paysagers.
De plus, certaines demandes n'ont pas de sens comme la parcelle AL297 qui est en pleine zone urbaine. La parcelle AN107 conduirait à une extension de hameau contraire aux objectifs du SCOT.
Pour d'autres parcelles, il s'agit de s'inscrire dans les objectifs de ce nouveau PLU de maîtrise foncière. De plus, l'intégration de toutes ces parcelles conduirait à un déséquilibre au niveau de la répartition des logements contraire au SCOT.
- Réserve i) sur le classement de parcelle 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. Le propriétaire demandait de déclasser, en échange de celle-ci, son autre parcelle AP266 qui est en plein cœur du hameau, au bord de la route RD128, et déjà partiellement construite, ce n'était donc pas acceptable.
- Réserve j) sur le recensement agricole
Cette remarque fait suite à une observation de la chambre d'agriculture qui a été prise en compte.

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L.151-1 et suivants et R.151-1 et suivants ;

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 18 novembre 2014 prescrivant la révision du Plan Local d'Urbanisme et définissant les modalités de la concertation en application du Code de l'Urbanisme ;

Vu le débat au sein du Conseil Municipal en date du 6 janvier 2020 sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables ;

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 6 avril 2021 tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de Plan Local d'Urbanisme ;

Vu la décision de l'autorité environnementale en date du 6 mai 2021 ;

Vu l'avis de la CDPENAF en sa séance du 24 juin 2021 ;

Vu l'arrêté municipal n°U/0813-2021 en date du 13 août 2021 prescrivant l'ouverture de l'enquête publique relative au projet de Plan Local d'Urbanisme ;

Vu les avis des personnes publiques associées et des personnes publiques consultées au cours de la révision du Plan Local d'Urbanisme ;

Vu le rapport de l'enquête et les conclusions du commissaire-enquêteur ;

Considérant que le projet de Plan Local d'Urbanisme tel qu'il est présenté au Conseil Municipal et prêt à être approuvé, justifie quelques adaptations pour tenir compte des observations formulées par les personnes publiques ou lors de l'enquête publique ;

Dominique Gille : Je voulais savoir si la consultation auprès du Commissaire enquêteur s'était faite dans les mêmes conditions qu'en 2018 et s'il y a eu beaucoup de gens qui sont passés le voir et s'il a refusé d'en recevoir par manque de temps.

Françoise Rey : Tous ceux qui voulaient rencontrer le commissaire enquêteur ont pu le faire. Il avait prévu 5 demi-journées de réception du public. Les gens s'inscrivaient parce qu'il ne voulait pas les faire attendre. On a hésité à ajouter une ½ journée supplémentaire mais finalement cela n'a pas été nécessaire. Tout le monde a pu être reçu. Pour comparer avec 2018, ça a été très différent. En 2018, on avait eu beaucoup d'observations écrites, mais anonymes et qui présentaient un caractère un peu collectif (trop de logements, on ne peut pas se garer, on ne peut pas circuler...).

Sur cette enquête, il n'y a eu aucune observation anonyme.

Les gens sont plus venus pour des problèmes précis localisés

Pierre Vincent : Pendant la présentation, vous nous avez dit que des parcelles agricoles en bord de hameau ne pouvaient pas devenir constructibles. Et là, je vois que les parcelles 34 et 35 au Hameau du Gay, qui étaient jusqu'à présent en zone agricole, sont devenues constructibles. Alors qu'il n'y a aucun réseau d'assainissement et que le Chemin des Nénuphars est classé comme submersible. J'aimerais avoir des explications, d'autant plus que vous déclassez la parcelle 279 qui était en zone constructible et qui dispose de l'assainissement. Et par ce déclassement, vous enclavez une parcelle agricole au milieu d'une zone d'urbanisation. Il est compliqué d'exploiter cette parcelle, avec les règles phytosanitaires.

Françoise Rey : On a évoqué tous ces points. Je ne suis pas sûre que ça intéresse tout le monde de rentrer dans les détails. Ce qui faut savoir c'est que le projet sur les parcelles 34 et 35 était un projet ancien. Les propriétaires y ont un projet de construction qui date de plusieurs années maintenant. On a prolongé ce qui existait.

Pierre Vincent : Mais là ce sont des terrains qui passent constructibles alors qu'il n'y a aucun réseau d'assainissement.

Françoise Rey : Il y aura un assainissement non collectif.

Pierre Vincent : Oui un assainissement individuel alors que le terrain est argileux et on sait que ça ne fonctionne pas. Je ne vois aucun intérêt d'aller consommer de la terre agricole alors qu'à côté il y a de la surface constructible.

Françoise Rey : Pour compléter la réponse concernant la parcelle 279, pourquoi dire « déclasser » ?

Pierre Vincent : Si, elle est déclassée puisqu'elle était constructible et qu'elle devient agricole.

Françoise Rey : J'aimerais vous entendre dire qu'on peut faire de belles choses en zone agricole. Pas forcément faire du bio mais pas forcément mettre des produits phytosanitaires partout. Il y a plein de choses à inventer.

Pierre Vincent : Quand j'ai pris rendez-vous pour vous signaler cette incohérence, vous m'avez dit que vous ne connaissiez pas ce secteur. Quand on ne connaît pas un secteur de sa commune, on se déplace.

Le long du Chemin des Nénuphars, il y a un ruisseau. J'espère que vous allez fournir aux propriétaires des parcelles 34 et 35 une barque pour rentrer chez eux.

Stéphanie Courant : Ce sont deux demandes différentes.

Sur les parcelles 34 et 35, il y a eu une concertation en 2018-2019. Ces parcelles, comme d'autres, ont fait l'objet de demandes au cours des années 2017 et 2018. Elles avaient reçu un avis favorable, au même titre que d'autres parcelles qui sont encore constructibles. Au regard de ces demandes initiales, ces parcelles étant identifiées comme passant en constructibles, il y a un projet dessus. C'était une réponse à la concertation. D'ailleurs le commissaire enquêteur a souhaité savoir comment la concertation avait été menée et prise en compte dans le PLU. On a continué la concertation dans la prise en compte des demandes qui avaient été faites.

Concernant la parcelle 279. Au même titre que d'autres parcelles. Je veux insister sur cela. Il n'y a pas eu de ciblage de propriétaires. D'autres parcelles ont été déclassées. Cela a fait l'objet d'une démarche globale de retirer un certain nombre de parcelles.

Pierre Vincent : Qu'est-ce qui justifie le déclassé de cette parcelle, située au milieu de la zone urbanisable ? Elle serait à l'écart, je comprendrais. Là, elle ferme l'urbanisation.

Françoise Rey : Comme on l'a dit au début, on a voulu réduire le nombre de constructions.

Pierre Vincent : Mais vous ne réduisez pas, puisque vous augmentez de l'autre côté de la rue.

Françoise Rey : On va passer à une autre question, puisque vous ne voulez pas comprendre ce que l'on vous explique.

Raymond Charles : Même si c'est légal, je trouve que ce n'est pas normal de s'appuyer sur des concertations de 2015 pour un truc de 2021. D'autant qu'il y a eu des changements importants. D'autre part, je regrette que la commission urbanisme ait été mise à l'écart des discussions sur le PLU.

Françoise Rey : Je ne peux pas complètement vous donner tort sur le problème de la concertation mais qu'est-ce qu'on aurait pu faire de plus sur cette période ? Je sais que pour le PLU, les personnes aiment les grosses réunions où ils viennent crier « ma parcelle, mon quartier... ». Je redis et j'insiste : toutes les personnes qui l'ont souhaité ont été reçues soit par le commissaire enquêteur, soit par Madame le maire, soit par moi. Les documents ont été mis sur le site internet de la commune au fur et à mesure. On a même mis des documents de travail, avec une invitation pour que les gens puissent s'exprimer, faire des observations. On a eu quelques commentaires. Une grosse réunion, ce n'est pas beaucoup plus constructif.

Sur le PLU, c'était un gros travail. On avait réuni un petit groupe et on a travaillé par étapes.

Pour moi, la commission urbanisme n'a pas vocation à travailler sur le PLU.

Jacinthe Bianchi : C'est dommage que l'opposition n'ait pas été associée, comme elle l'avait été en 2014 quand je faisais partie de la commission.

Je repose ma question déjà posée en Conseil Municipal le 28 octobre 2021, pour savoir si toutes les personnes recevront une réponse individuelle aux courriers qu'ils ont adressés. Il m'a été répondu que oui. Je regrette que les réponses n'aient pas été faites avant le vote de ce soir.

Ensuite, vous parlez de concertation. En 2014, vous devez vous en rappeler, je m'étais assez battue contre le chemin emplacement réservé 24, qui est un chemin privé, dans un lotissement privé, avec un portail. Et là, comme par hasard il est soudainement apparu, sans concertation, sans que les copropriétaires n'aient été informés. C'est culotté d'ajouter des choses comme ça, sans demander aux gens.

Stéphanie Courant : Certaines observations auraient pu conduire à des modifications du PLU. Mais nous n'avons pas le droit de modifier le PLU après l'enquête publique s'il n'y a pas eu d'observations lors de l'enquête publique. On ne peut modifier le PLU que si des demandes ont été faites par les Personnes Publiques Associées et si des personnes en ont fait mention dans le cadre de l'enquête publique.

Jacinthe Bianchi : Si si, on a fait des observations. L'association et moi-même en tant qu'habitante, on a fait la remarque.

Stéphanie Courant : Concernant l'ER, il n'a jamais été enlevé depuis que vous en avez eu connaissance dans le PLU de 2019. Il n'a jamais été remis en cause dans la poursuite de la procédure. Donc ça, vous en avez connaissance. Ce n'est pas nouveau mais c'est le maintien.

Jacinthe Bianchi : J'ai un document où il avait été annulé. Il y avait juste le chiffre 24.

Stéphanie Courant : S'il y avait le chiffre, c'est qu'il était maintenu.

Jacinthe Bianchi : Il apparaît, disparaît, apparaît, c'est un tour de passe-passe.

Stéphanie Courant : C'est une erreur graphique qu'il n'y ait pas l'implantation en plus du chiffre mais l'ER a toujours été maintenu. Pour faire un rappel général, un ER est toujours sur un terrain privé, jamais sur un espace public, puisque c'est un objectif d'acquisition, mais cela peut être très long.

Jacinthe Bianchi : Vous avez visité ? Vous avez vu sur quoi il débouche le chemin ? Avec la circulation sur la route de la Buisse ?

Stéphanie Courant : Oui je suis venue. On est bien d'accord que ce ne peut pas être juste l'arrivée du chemin sur la route.

Françoise Rey : Cela nécessite des aménagements et de la signalisation.

Marie-Cécile Marillat : vous indiquez 224 logements au niveau du SCoT alors que le projet de PLU permet 135 logements. Pouvez-vous expliquer la différence ? Quelles sont les méthodes de calcul pour les deux chiffres ?

Stéphanie Courant : Les 224 logements, c'est ce que permet le SCoT. Il autorise la commune à identifier 224 logements possibles dans son PLU. D'ailleurs, on était assez proche dans le PLU de 2019. Ce qui a entraîné toutes les discussions sur cette croissance. Le travail a été repris. Et le PLU permet 135 logements selon les méthodes de calcul du SCoT.

Pour calculer le nombre de logements potentiels, le SCoT ne compte pas les mutations de bâti, ni les divisions parcellaires. Quand il y a une unité foncière qui est déjà bâtie, le SCoT ne prend en compte que la surface restante au-delà de 3000 m². Cela fait 135 logements. Potentiellement, il faut donc ajouter les mutations avec transformation des bâtiments existants et les divisions parcellaires, qui se sont multipliées ces derniers temps.

Marie-Cécile Marillat : Vous présentez un chiffre bas de 135 mais en fait, on arrive largement au chiffre du SCoT. On n'arrivera pas qu'à 135. On arrivera largement au chiffre du SCoT. 135, c'est un miroir aux alouettes.

Stéphanie Courant : Oui, on n'arrivera pas qu'à 135. Mais le règlement est plus contraignant pour éviter des divisions de petites parcelles et des projets qui prévoyaient beaucoup de logements éloignés du centre bourg. On ne sait pas qui va vendre, mais on ne devrait pas atteindre les 224 logements théoriques du SCoT.

Marie-Cécile Marillat : Sur une maison ancienne, on peut par exemple faire deux logements, le 2ème n'est pas dans les 135 logements.

Stéphanie Courant : Oui, tout à fait.

Marie-Cécile Marillat : Vous nous avez dit que nous n'aviez rien ajouté au document. Alors que vous avez ajouté la passerelle.

Stéphanie Courant : Je me suis mal exprimée parce que des aménagements cyclables ont été ajoutés. Pour la passerelle au-dessus de l'autoroute, on n'avait pas au départ de document assez précis du Pays Voironnais pour indiquer un tracé mais depuis l'arrêt du PLU, le Pays Voironnais a avancé et nous a demandé dans leur avis d'ajouter la passerelle.

Marie-Cécile Marillat : C'est un projet qui est fait sans aucune concertation avec les Saint-Jeannais alors qu'il va y avoir un impact sur les petits chemins et des habitations. J'espère qu'il va y avoir une concertation.

Françoise Rey : C'est un projet du Pays Voironnais et on n'a pas encore d'éléments précis sur les itinéraires prévus. On doit les rencontrer pour voir vers quoi on va. Dès qu'on en saura plus, dans quelques mois je pense, on pourra en parler.

Patrice Besnier : Quel est le rôle et quelles sont les missions du commissaire-enquêteur ?

Françoise Rey : C'est le facilitateur de l'enquête publique. Il a une partie vérification du cadre légal sur l'organisation de l'enquête publique, sur le délai, l'affichage... Son rôle pendant l'enquête est de se tenir à disposition des personnes qui viennent consulter le projet, pour donner des explications éventuellement. Et surtout faire enregistrer leur avis. Il vérifie que tous ceux qui donnent un avis sont pris en compte et que rien n'est caché. Ensuite, il fait un procès-verbal, une synthèse qui rassemble toutes les observations et les questions qui ont pu être posées par le public. Il donne son avis. Cela est mis en ligne sur le site de la mairie.

Stéphanie Courant : Il est nommé par le Tribunal administratif, ce n'est pas un choix communal.

Laurence Béthune : Ce n'est pas le même que celui de la précédente enquête publique.

Pierre Vincent : Je veux revenir sur les EBC sur les parcelles 31 et 32. A quoi cela correspond ?

Françoise Rey : Ce sont des vergers qui sont privés. Dans une première version, on avait assimilé cela à de l'espace boisé, c'est vrai que c'est discutable. Le propriétaire ne souhaitait pas que ce soit le cas. C'est pour cela qu'on les a

enlevés. Pour moi, c'est toujours un peu dommage de sacrifier la végétation et les arbres. Je trouvais que cela faisait un peu de verdure dans le quartier, même s'il en a par ailleurs.

Stéphanie Courant : Pour répondre et expliquer pourquoi on n'en a pas enlevé sur d'autres parcelles. On a tenu compte du diagnostic environnemental réalisé par le Pic Vert qui n'identifiait pas ces parcelles. On a refusé pour d'autres parcelles qui avaient été identifiées par le Pic Vert. Au vu de la demande du Commissaire Enquêteur et du fait que l'on n'avait pas de demande de protection dans le cadre du diagnostic environnemental, on a modifié.

Sandrine Moncho : Pourriez-vous nous préciser la date d'entrée en application du PLU si jamais il fait l'objet d'un vote positif tout à l'heure et quelles seront les conséquences de cette entrée en vigueur sur les permis de construire qui sont en cours. Quel est le PLU qui va s'appliquer sur les dossiers qui ont été déposés avant l'entrée en vigueur du nouveau PLU ?

Stéphanie Courant : Le PLU n'est pas opposable dès ce soir après la délibération s'il est approuvé. Il est transmis à l'Etat avec la délibération. Il faut la publicité dans la presse et l'affichage avant que le PLU soit opposable. Cela peut être fait rapidement, la semaine prochaine.

Pour les personnes qui ont déposé une demande de permis toujours en cours d'instruction, ce qui compte c'est le document qui sera en vigueur au moment de l'avis sur le permis. Donc l'instruction se fera sur le PLU 2021. Ce n'est pas simple pour les services instructeurs.

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal :

- décide d'approuver le PLU, constitué des documents tels qu'ils sont annexés à la présente,
- indique que la présente délibération fera l'objet, conformément aux articles R153-20 et R123-21 du Code de l'Urbanisme, d'un affichage en mairie durant un mois et d'une mention dans un journal ;
- indique que la présente délibération sera affichée pendant un mois en mairie et le dossier tenu à la disposition du public.
- Mention de cet affichage sera, en outre, insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.
- indique que la présente délibération sera exécutoire : *dans les communes couvertes par un SCoT approuvé*, à compter de sa réception en préfecture après accomplissement des mesures de publicité.

VOTE : 21 voix pour, 6 voix contre.

Laurence BETHUNE : Malgré les questions encore posées aujourd'hui sur le PLU, les critiques, les quelques mécontentements qui se sont exprimés, je tiens à remercier très chaleureusement Françoise pour le travail de qualité qui a été le sien pour mener à terme cette révision et soumettre ce soir à votre approbation ce nouveau PLU. Je tiens à saluer sa rigueur, l'énergie qu'elle a déployée pour mener à bien ce long travail, l'écoute qui a été la sienne et le temps passé à recevoir toutes celles et ceux qui voulaient des explications ou faire part de leurs remarques.

Je sais combien réfléchir à l'urbanisation et au développement d'une commune n'est pas chose aisée, d'autant plus quand l'intérêt particulier dépasse largement l'intérêt général. Tu as su, Françoise, avoir une vision éclairée et anticipée de ce que pourra être notre village dans les 10 prochaines années, et pour cette raison et celles que j'ai évoquées précédemment, je souhaite te témoigner ma reconnaissance.

3. Institution du Droit de Préemption Urbain

Le Maire expose,

Dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme,

L'article L.211-1 et suivants du code de l'urbanisme offrent la possibilité aux communes dotées d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé d'instituer un droit de préemption urbain (DPU), sur tout ou partie des zones urbaines ou à urbaniser, telles qu'elles sont définies par les plans.

Ce droit de préemption permet à la commune de mener une politique foncière en vue de la réalisation, dans l'intérêt général, d'actions ou d'opérations d'aménagement répondant aux objets définis à l'articles L.300-1 du code de l'urbanisme, à l'exception de ceux visant à sauvegarder ou à mettre en valeur les espaces naturels.

Vu le code général des Collectivités Territoriales,

Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L 211-1 et suivants, R.211-1 et suivants

Le Conseil municipal décide

- d'instituer le Droit de Préemption Urbain conformément aux textes en vigueur sur la totalité des zones urbaines (Zone U) à l'exception des zones UI et Ulco de compétences intercommunales (ZA Centr'alp) et sur l'ensemble

des zones d'urbanisation future (Zone AU) du territoire de Saint-Jean de Moirans dont le PLU a été approuvé en conseil municipal en date du 16 décembre 2021 et conformément aux plans joints ;

- de donner délégation au Maire, conformément à l'article L.2122-22-15 du Code Général des Collectivités Territoriales pour l'exercice du DPU sur le périmètre défini aux plans ci-joint.
- De donner pouvoir au maire pour la mise en œuvre de la présente décision et notamment pour procéder aux notifications et aux formalités de publicité nécessaires afin de rendre applicable le droit de préemption urbain.

A savoir :

- la notification de cette délibération à :
 - ✓ La préfecture de l'Isère,
 - ✓ La Direction Départementale des Territoires,
 - ✓ La Direction Départementale des Finances Publiques,
 - ✓ La chambre des Notaires
 - ✓ A l'Ordre des Avocats du Barreau de GRENOBLE,
 - ✓ Au greffe du Tribunal Judiciaire de Grenoble,
- L'affichage dans la mairie concernée, pendant un mois, de la délibération,
- La mention de cette délibération dans deux journaux locaux

VOTE : 21 voix pour, 6 abstentions.

4. Questions diverses

- **Raymond Charles : Lors d'un permis de lotir, est-ce que vous préconisez des voies d'accès obligatoires pour les véhicules lourds ?**

Françoise Rey : On est toujours très attentifs à la configuration du terrain et aux observations que peuvent nous faire les riverains. Pour l'instant nous n'avons pas écrit de contraintes dans des documents contractuels. Par exemple, pour les lotissements en cours nous avons rencontré le promoteur avec la Police Municipale pour prévoir des itinéraires décalés, de passer par Pré Novel plutôt que par le Chemin du Morel et le Pansu qui sont plus contraints. Ce promoteur nous a ensuite présenté le document qu'il remettait aux entreprises. La Police Municipale a pu contrôler que cela se passait bien. Donc jusque-là, cela a plutôt bien fonctionné.

- **Jacinthe Bianchi : Nous souhaitons modifier les créneaux de réservation du Kiosque qui sert de local à l'opposition. Nous souhaitons en être en possession entre 72 à 48 heures ouvrées avant chaque conseil municipal quelle que soit la date sur le créneau entre 18 et 20h.**

Sandrine Moncho : Nous vous proposons de ne pas modifier le planning établi, mais d'ajouter la possibilité de disposer de la salle du kiosque, le jour et à l'heure qui vous conviendra entre la réception de la convocation au Conseil et la séance du conseil, à condition que la salle soit disponible.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 21h

**Le secrétaire de séance
Sandrine MONCHO**



**APPROBATION DU PROCES-VERBAL PAR LES CONSEILLERS PRESENTS
LORS DU CONSEIL MUNICIPAL DU 16 DECEMBRE 2021**

	Signatures	Absent A donné pouvoir à
Laurence BETHUNE		
Michel DELMAS		
Sandrine MONCHO		
Michel PAQUIER		
Françoise REY		
Ingrid DI FONZO		
Didier KIOULOU		
Eugénie PEYRE		
Michel ROSTAING-PUISSANT		
Noëlle PERRIN		
Mireille FROELIGER		Pouvoir donné à Laurence Béthune
Abdelhazis BOUKERSI		
Dominique GILLE		

Laurent CERVI		
Aurélie CUIGNET		Pouvoir donné à Aziz Boukersi
Brigitte ZWIRYK		
Jean-Marc FLORENTIN		
Patricia ROUVEYRE		
Jérôme CHIAVERINI		Pouvoir donné à Marie-Cécile Marillat
Marie-Cécile MARILLAT		
Raymond CHARLES		
Pierre VINCENT		
Jacinthe BIANCHI		
Patrice BESNIER		
Sébastien DUFFOURNET		
Christelle BRISBART		
Yves JACQUET		