

---

### 1-RAPPORT DE PRESENTATION

#### 1c- Justification des choix

---

Vu la délibération du Conseil Municipal  
en date du :  
arrêtant le projet du Plan Local  
d'Urbanisme

Cachet de la Mairie et signature :

.....



**Sommaire**

<b>Chapitre 1 - JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES.....</b>	<b>1</b>
1 - du POS AU PLU .....	1
2 - Les orientations du padd.....	1
<b>Chapitre 2 - JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION.....</b>	<b>5</b>
<b>Chapitre 3 - EVOLUTION DU ZONAGE – comparatif POS et PLU .....</b>	<b>8</b>
1 - Le centre-bourg .....	8
2 – Les Eymins .....	10
3 - Est du bourg : entre le centre bourg et le chemin de la commanderie .....	11
4 - Est du bourg : entre le chemin de la commanderie et la limite communale Est .....	13
5 – Le Gay .....	14
6 – L'Archat .....	15
7 – Le Saix.....	16
8 – La Patinière .....	18
9– Centr'Alp.....	19
10– La plaine agricole .....	20
11– Le Coteau agricole et naturel.....	22
12– La zone naturelle du vallée de la Morge .....	23
<b>Chapitre 4 - PRESENTATION ET DEFINITION DES ZONES DU PLU .....</b>	<b>24</b>
<b>1- Les zones urbaines .....</b>	<b>24</b>
1-1- La mise en œuvre des orientations du projet d'aménagement et de développement durables et la justification du zonage .24	
1-1-1- Description des zones.....	24
1-1-2- Justification.....	26
3-1- La mise en œuvre des orientations du projet d'aménagement et de développement durable et la justification du règlement 32	
3-1-1- Zones UA, UB et ses secteurs, UD et ses secteurs .....	32
1-2-2- Zone UX.....	38
1-2-3- Zone UI et son secteur Ulco.....	39
<b>2- Les zones d'urbanisation future .....</b>	<b>41</b>
2-1- La mise en œuvre des orientations du projet d'aménagement et de développement durables et la justification du zonage .41	
2-1-1- Zone 1AU aux Eymins .....	42
2-1-2- Zone 1AUp – Les Nugues .....	43
2-1-3- Zone 1AU – Le Delard .....	44
2-1-4- Zone 1AU – Le Trincon .....	44
2-1-5- Zone 2AUp – Le Billoud .....	45
2-2- La mise en œuvre des orientations du projet d'aménagement et de développement durable et la justification du règlement 46	
2-2-1- Zone 1AU, 2AUp, 1AUp.....	46
<b>3- La zone agricole .....</b>	<b>48</b>
3-1- La mise en œuvre des orientations du projet d'aménagement et de développement durables et la justification du zonage .48	
3-1-1- la zone A .....	49
3-1-2- le secteur Ap .....	49
3-1-3- le secteur Aco .....	49
3-2- La mise en œuvre des orientations du projet d'aménagement et de développement durable et la justification du règlement 50	
<b>4- La zone naturelle .....</b>	<b>52</b>

4-1- La mise en œuvre des orientations du projet d'aménagement et de développement durables et la justification du zonage	52
4-1-1- La zone N	52
4-1-2- Les secteurs Ni et Nico	52
4-2 La mise en œuvre des orientations du projet d'aménagement et de développement durable et la justification du règlement	53
<b>Chapitre 5 - TRADUCTION GRAPHIQUE ET REGLEMENTAIRE DU PADD</b>	<b>54</b>
<b>Chapitre 6 - JUSTIFICATION DES CHOIX POUR ETABLIR LES DISPOSITIONS PARTICULIERES ET LES SERVITUDES</b>	<b>59</b>
1- Les emplacements réservés	59
2- Périmètre d'attente de projet (L.151-11 du CU)	59
3- Périmètre de mixité, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements (I 151-15 du CU)	59
4- Les zones indicées « n » qui ne relèvent pas de l'assainissement collectif	60
5- Les espaces verts protégés	60
6- La prise en compte des aléas naturels et des risques technologiques	60
7- La prise en compte des zones humides	60
<b>Chapitre 7 - LES INCIDENCES DES ORIENTATIONS ET DES DISPOSITIONS DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT</b>	<b>61</b>
1- Le maintien et la protection des entités paysagères de SAINT-JEAN DE MOIRANS	61
1-1- La topographie	61
1-2- Le patrimoine paysager	61
2- La préservation et l'amélioration des formes urbaines	64
2-1- Le patrimoine bâti remarquable	64
2-2- Le renouvellement urbain et le développement pertinent	65
3- Les effets sur la qualité de l'air et les mesures prises pour limiter les pollutions et les nuisances	65
4- Les effets sur la qualité de l'eau et les mesures prises pour limiter les pollutions	66
5- Les impacts du projet sur les risques	66
<b>CHAPITRE 8 - INDICATEURS POUR L'EVALUATION DES RESULTATS DE L'APPLICATION DU PLAN</b>	<b>67</b>
<b>CHAPITRE 9 - EVOLUTION DES SURFACES</b>	<b>70</b>

## **CHAPITRE 1 -** **JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE** **DEVELOPPEMENT DURABLES**

L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) est l'occasion pour la commune de mener une nouvelle réflexion sur la cohérence de l'aménagement et le développement de son territoire.

La nouvelle exigence du PLU suppose que ce projet soit exprimé dans un document spécifique : le « projet d'aménagement et de développement durables (PADD) » qui présente les orientations de la commune en matière d'aménagement et d'urbanisme pour les années à venir.

Les mesures et les choix retenus pour établir le PADD s'intègrent d'une part, dans une politique « urbaine » locale énoncée à l'échelle de la commune et constituant, d'autre part, le pivot et l'outil privilégié de mise en œuvre d'objectifs nationaux.

Le projet « urbain » de Saint-Jean de Moirans exprimé par le PADD et les outils mis en œuvre pour le réaliser (OAP, zonage et règlement) doit permettre de décliner localement et en fonction des composantes de la commune, les principes d'urbanisme et d'aménagement précisés par l'article L.101-2 du Code de l'Urbanisme.

La politique urbaine de Saint-Jean de Moirans s'articule par ailleurs avec les principales orientations définies par les documents de planification supra-communales applicables au territoire de la commune. La mise en œuvre du PLU doit s'opérer de manière complémentaire et en cohérence avec le Schéma de Cohérence Territoriale de la Région Urbaine Grenobloise approuvé en décembre 2012.

L'insertion du PLU dans la hiérarchie des normes reste complexe et les instruments d'encadrement du PLU sont multiples et contraignants. Si les PLU doivent nécessairement être compatibles avec les dispositions issues du Code de l'Urbanisme, de portée normative supérieure – un document est compatible dès lors qu'il n'est pas contraire aux orientations ou principes fondamentaux dudit document et qu'il contribue à sa réalisation, le PLU doit également prendre en considération d'autres éléments de natures diverses. La loi SRU donne au PLU une fonction de synthèse de l'ensemble des obligations auxquelles est soumise la collectivité locale. Fonction affirmée par l'association de diverses personnes publiques à son élaboration ainsi que par la mise en œuvre de la concertation avec la population.

### **1 - DU POS AU PLU**

Le conseil municipal a approuvé la dernière révision de son Plan Local d'Urbanisme en 2013.

La délibération en date du 18 novembre 2017 a prescrit la révision du Plan Local d'Urbanisme et fixée les objectifs de la révision.

A partir de ces objectifs d'aménagement et des enjeux apportés par le rapport de présentation (parties 1 et 2) le PADD a été progressivement établi et nourri.

### **2 - LES ORIENTATIONS DU PADD**

De ces objectifs, des pistes de réflexion ont été proposées et les besoins des habitants ont été pris en compte, grâce à la mise en place de la concertation (réunion publique, atelier de concertation, bulletin municipal, courrier, ...). Le travail préparatoire a donc consisté en une réflexion sur les possibilités d'aménagement et d'amélioration des dysfonctionnements constatés dans la première et seconde partie du rapport de présentation.

Pour l'avenir, Saint-Jean de Moirans compte consolider ses équilibres et son cadre de vie. Un des objectifs principaux du PADD est d'organiser un développement raisonné, de préserver le cadre de vie rural, de prendre en compte les enjeux paysagers.

Ce développement mené selon les objectifs du développement durable s'organise autour d'une structuration plus harmonieuse des fonctions urbaines et d'une mixité sociale, tout en créant les conditions d'une amélioration de la qualité de l'environnement.

Il s'agit entre autres de stopper l'extension non maîtrisée de l'habitat, de combler le potentiel foncier important au sein de l'espace urbain par des formes urbaines et des densités adaptées, de favoriser la mixité sociale et fonctionnelle et de lier ce développement à la bonne desserte par les modes doux.

Le projet de Saint-Jean de Moirans se décline en quatre grandes orientations d'aménagement et d'urbanisme à l'échelle du territoire :

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

## **1 – Des enjeux paysagers et environnementaux à préserver et à intégrer à l'évolution de Saint-Jean de Moirans**

Les communes de caractère villageois mais soumis à une pression foncière tel que Saint-Jean de Moirans recèlent une pluralité de richesses paysagères. Qu'elles soient façonnées par l'Homme ou pas, elles signent l'identité de la commune et promet un gage de qualité de vie pour ces habitants. Concrètement :

- Il faut affirmer la mise en valeur des éléments paysagers existant, vecteur d'une valeur ajoutée pour Saint-Jean de Moirans. Par exemple, de nombreuses haies sont identifiées et préservées ainsi que le bas de pente où la fonction agricole au travers des noyers assurent une transition.
- Mais aussi maintenir les corridors écologiques terrestres et aquatiques au sein des zones urbanisées, dans la plaine et le long de la vallée de la Morge. La préservation des corridors biologiques permet d'affirmer l'identité paysagère de la commune. Elle permet aussi de favoriser une diversité écologique (faunistique et floristique) et de préserver des continuités.
- Le caractère du bâti ancien est également marqueur d'identité. Le conserver et le réhabiliter gardent l'histoire de Saint-Jean de Moirans.
- La topographie de Saint-Jean de Moirans ouvre un coteau sur la plaine agricole. Cet atout paysager dégage des vues d'intérêt patrimonial fort. Néanmoins le facteur « pente » soulève une exposition paysagère accrue en termes de hauteur bâti. L'intégration du nouveau à l'existant doit tenir compte d'une richesse non matérielle qui forge le « bien-vivre » à Saint-Jean de Moirans.

Le diagnostic a mis en exergue le besoin de porter une attention particulière sur la qualité urbaine de certains sites. Pour protéger et conforter le patrimoine bâti ainsi que son cadre paysager, il est important de préserver l'identité construite de la commune en définissant les limites du noyau historique et le rapport entre densité et paysage. Une protection au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme a été mise en place sur ces bâtiments patrimoniaux.

Saint-Jean de Moirans propose une organisation de son territoire qui tient compte des enjeux environnementaux, de développement durable en plus de la préservation des espaces agricoles et naturels. Il s'agit au regard de la consommation foncière de reposer les bases d'un développement en fonction notamment des trames bleues et vertes et des continuités biologiques. La prise en compte des données environnementales nécessite la mise en place d'actions en vue de préserver les secteurs présentant un intérêt écologique.

Les trames bleues et vertes identifiées dans le cadre du diagnostic réalisé par le Pic Vert sont confortées et préservées notamment de toutes constructions afin de poursuivre leur rôle de continuité aquatique et forestière. Seuls les ensembles bâtis existants ont été zonés comme hameau.

Les zones humides représentent un intérêt écologique fort. Au travers du PLU, leur préservation passe par une identification précise y compris dans les zones urbaines.

La commune souhaite également renforcer la création de nouveaux espaces verts dans les futures opérations d'aménagement permettant ainsi une meilleure intégration du bâti dans le paysage à dominante naturelle ou agricole. Par exemple, le règlement impose un pourcentage d'espaces verts différencié en fonction du contexte existant bâti, paysager et topographique.

## **2 – Des déplacements à repenser**

De la structure viaire d'une commune résulte pour partie son bon fonctionnement. Sur Saint-Jean de Moirans, le réseau viaire est très contraint par la topographie, les talus, les constructions à l'alignement, ... Il est donc important d'établir une trame hiérarchique la plus rationnelle possible, et d'acter des choix d'aménagement en conséquence.

Pour se faire :

- Un des objectifs forts de la commune est de recréer et compléter le maillage des modes doux sur l'ensemble du coteau. Une OAP dédiée est mise en place. Le choix est fait de ne pas porter d'investissement financier lourd en recalibrant les voies dans le coteau qui aurait des conséquences importantes sur le budget de la commune mais aussi sur les enjeux paysagers et environnementaux.
- Il faut choisir les zones de développement en cohérence avec les conditions d'accessibilité.

Le traitement des voies de communications implique une lecture sécuritaire quel que soit le mode de déplacement. Le trait à souligner est une amélioration de la lisibilité des intersections dangereuses aussi bien pour le piéton que pour le conducteur. L'accessibilité pour les engins agricoles devra faire l'objet d'une attention particulière en termes de gabarit et de visibilité.

Le positionnement de zones urbaines sur les limites communales implique une réflexion avec les communes voisines pour tout aménagement. C'est ainsi le cas avec la commune de La buisse pour le hameau du Gay.

### **3 - Maîtriser le développement et limiter la consommation foncière**

Cet objectif sous-tend une remise en cause dans la manière de voir les changements au tissu bâti sur les secteurs à enjeux bâtis ou à bâtir. Dans une optique de conserver un cadre de vie de qualité et de conforter une centralité sur la commune, il convient de préserver les paysages urbains, agricoles et naturels en pensant le développement dans le cadre habité existant. Pour se faire, il faudra :

- Privilégier les dents creuses au sein du bourg en y privilégiant l'implantation de morphologies mixtes (individuel, intermédiaire, collectif).
- Organiser une densité bâtie intégrant les enjeux paysagers et d'accessibilité.
- Limiter le développement de la commune sur les hameaux et zones urbaines périphériques qui ont un bassin de vie orientées sur les autres communes.
- Afficher une limite aux extensions sur le haut du coteau et en limite de plaine agricole.

Pour répondre à cet objectif, la commune doit gérer son territoire de manière économe et maîtriser l'extension de l'urbanisation, c'est à dire inscrire son développement dans des périmètres limités qui confortent le centre-bourg. Concrètement, sur les douze prochaines années, différents secteurs seront à recomposer : Les Nugues avec une bonne accessibilité au centre et qui s'appuie sur une voie aménagée pour les modes doux, sur le secteur du Delard avec des enjeux paysagers et patrimoniaux, sur le Trincon/La Manche avec une maîtrise de la densité au regard des difficultés de circulation, aux Eymins pour conforter ce « hameau » et affirmer son lien avec le centre par l'aménagement de chemin piéton.

Ces structurations urbaines sont liées et permettront d'affirmer l'organisation viaire (orientation 3). En matière de densité, le but est de développer une concentration décroissante allant du centre-bourg jusqu'aux limites du bourg.

### **4 - Maintenir et développer l'activité économique**

L'objectif est de conforter l'existant tout en valorisant le potentiel de Saint-Jean de Moirans en adaptant l'offre de services marchand aux attentes de la population et de sa commune.

L'activité agricole est une des activités économiques. Dans le cas de Saint-Jean de Moirans, il paraît essentiel de ne pas léser cette composante forte aussi bien patrimoniale qu'économique :

- Maintenir des terres agricoles y compris en zone urbaine : au Trincon, chemin des Nugues
- Favoriser le maintien des exploitations agricoles existantes et/ou l'implantation de nouvelles.
- Valoriser l'exploitation de circuits-courts (vente directe...). Les coûts de transports sont réduits et ce mode de vente permet à la population de renouer avec la place de l'agriculteur en milieu rural.

Il semble aussi important de mettre en avant une politique de diversification de l'offre de service marchand répondant aux besoins actuels et futurs (vecteur d'attractivité territoriale).

- Conforter une mixité des fonctions.
- Affirmer la centralité du bourg en favorisant la pérennité de l'offre commerciale en rez-de-chaussée accompagnée d'une trame piétonne de qualité.
- Dans une optique de stratégie foncière basée sur le renouvellement, Saint-Jean de Moirans doit conserver une offre de locaux en rez-de-chaussée disponible à l'arrivée de nouvelles activités.

La ZA de la Centr'Alp est située en limite Sud de la commune. De compétence intercommunale, elle est maintenue dans le PLU. Il en est de même des poches d'activités présentes à l'Archat ou au Trincon

Ces zones à vocation économique soulèvent des enjeux multiples à considérer avec attention :

- Il paraît important d'affirmer la destination économique et éviter l'implantation d'habitations.
- Le traitement paysager de cette zone doit être marqué par un esthétisme soutenu aussi bien par sa situation de frange avec les terres arables au Sud que par la proximité avec les axes majeurs de circulation.

A ces enjeux s'ajoutent la nécessité d'**assurer un développement et un aménagement équilibrés entre accueil de population et équipements/services** :

Cette orientation a pour caractère premier d'assurer une cohérence entre la dynamique démographique actuelle et à venir de la commune, et l'offre équipement/service. Il est essentiel de corréliser la loi de l'offre et de la demande en matière de développement d'un territoire.

Affirmer la qualité des pôles d'équipements et services existant est une priorité pour Saint-Jean de Moirans. Il convient :

- de réorganiser la centralité du centre-bourg en valorisant l'accessibilité de tous les modes.
- de structurer les équipements par une approche qualitative aussi bien fonctionnelle qu'esthétique.
- De prévoir l'extension de l'école. Une étude est lancée sur le second semestre 2018 pour évaluer les conditions techniques et financières et les besoins de surface pour l'équipement. Dans l'attente des résultats de cette étude, un périmètre d'attente est apposé sur les parcelles concernées dans le centre bourg.

L'ensemble des orientations et contraintes supracommunales et les objectifs que s'est fixée la commune sont traduits à plusieurs niveaux dans le Plan Local d'Urbanisme : dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, sous la forme d'un projet qui représente le fil conducteur des actions qui seront entreprises, au travers des OAP, du zonage qui traduit graphiquement les intentions d'aménagement par la délimitation des zones et au travers du règlement qui fixe les règles applicables à chaque zone.

## **CHAPITRE 2 -** **JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET** **DE PROGRAMMATION**

Sept orientations d'aménagement et de programmation, conformément aux possibilités de l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme mais aussi du SCOT, ont été définies dans le cadre du PLU de Saint-Jean de Moirans. L'objectif est d'avoir un développement cohérent de ces zones, notamment en ce qui concerne l'organisation, les destinations et les liaisons engendrées.

- L'orientation d'aménagement n°1 concerne le secteur des NUGUES à proximité du centre bourg. Cette orientation ne nécessite pas de modification ou de révision du PLU.
- L'orientation d'aménagement n°2 concerne les EYMINS. Cette orientation ne nécessite pas de modification ou de révision du PLU.
- L'orientation d'aménagement n°3 concerne le secteur du BILLOUD à proximité immédiate du centre bourg. Cette orientation nécessite une modification ou de révision du PLU.
- L'orientation d'aménagement n°4 concerne le CENTRE VILLAGE. Elle est en lien avec le périmètre d'attente délimité autour de l'école.
- L'orientation d'aménagement n°5 concerne le CHEMIN DU DELARD avec une approche patrimoniale.
- L'orientation d'aménagement n°6 concerne le secteur de la COMMANDERIE. Cette orientation ne nécessite pas de modification ou de révision du PLU.
- L'orientation d'aménagement n°7 concerne le secteur du TRINCON. Cette orientation ne nécessite pas de modification ou de révision du PLU.
- L'orientation d'aménagement n°8 concerne les MODES ACTIFS.

Pour chacun de ces secteurs, la commune a déterminé un schéma d'aménagement global destiné à assurer la cohérence d'ensemble des futures opérations, en lien avec les constructions existantes. Ces opérations devront être compatibles avec le schéma et les orientations proposées, conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme. De plus, le règlement complète les conditions d'aménagement des secteurs concernés.

### **Un objectif global dans le choix des zones :**

- Répartir le développement pour favoriser une urbanisation lissée dans le temps et permettre de répartir les flux de circulation.
- Répartir la mixité sociale et la diversité des formes urbaines

**L'orientation n°1 du secteur des Nugues**, d'une superficie de 1,55ha présente un potentiel d'urbanisation et des enjeux de développement important. Elle constitue un secteur majeur pour la commune en raison :

- de sa localisation à proximité du centre-bourg et de ces équipements,
- mais aussi en appui sur une voie facilement accessible et aménagée pour les modes doux.

Les enjeux de cette zone sont multiples :

- Intégrer le grand paysage dans sa composition.
- Intégrer la gestion des eaux pluviales de façon alternative ; les fossés existants dans la plaine sont une des solutions à envisager.
- Proposer des formes d'habitat intermédiaire.
- Proposer un accompagnement paysager en lien avec l'histoire de la commune dans le choix des végétaux.

L'aménagement de cette zone est vu comme une première étape de développement. C'est pourquoi, l'OAP propose une réflexion sur un périmètre élargi afin d'organiser une circulation pertinente.

Le périmètre a été défini pour limiter les impacts sur les conditions de circulations sur le Chemin des Nugues où la présence de l'école Sacré Cœur génère des problématiques de circulation en heure de pointe (Voir la partie 1 du rapport de présentation).

**L'orientation n°2 Les Eymins**, d'une superficie de près de 0,78ha (surface excluant l'emprise de la zone humide) a été pensée selon plusieurs facteurs actés dans le PADD :

- Prise en compte de la zone inondable au Sud,
- Prise en compte de la pente pour gérer la hauteur des constructions, afin de prendre en compte les enjeux architecturaux et paysagers,
- Intégrer un maillage piéton qui s'insère dans une réflexion plus large de déplacements modes doux. Cet aménagement s'inscrit dans l'objectif du PADD de créer des transversalités.
- Organiser comme une première étape de développement.

L'objectif est un développement mesuré de cette zone, qui est « coupée » du centre par l'autoroute (passage sous l'autoroute). Il s'agit d'organiser un développement progressif.

**L'orientation n°3 du Billoud**, d'une superficie de 2,2ha, a été délimitée au regard du potentiel foncier important qu'elle représente et de sa proximité du centre-bourg. Elle répond aux objectifs du PADD et du SCOT de renforcer le centre bourg. Cette zone fait partie de l'espace préférentielle de développement du SCOT et est par conséquent soumis au 40 log/ha.

Plusieurs facteurs entrent en jeu comme contraintes et invariants, focalisant ainsi les choix fait :

- Une difficulté d'accès à cette zone :
  - Au Nord, il s'agit de voies privées non dimensionnées pour recevoir un flux important de véhicules.
  - Au Sud du gymnase, la présence de la zone humide et la volonté de préserver ce caractère ne permettent pas de créer une voie de desserte.
  - A l'Est, depuis la route départementale, les conditions d'accès dépendent soit de l'évolution des équipements publics soit de l'acquisition d'une parcelle privée (un emplacement réservé a été apposé en ce sens).
- ⇒ Les voies existantes n'ont pas la capacité de supporter le trafic de la zone. L'urbanisation de cette zone est donc conditionnée à des solutions d'accès.
- Intégrer un maillage piéton qui s'insère dans une réflexion plus large de déplacements modes doux. Cet aménagement s'inscrit dans l'objectif du PADD de créer des transversalités.

**L'orientation n°4 en centre village**, est un site privilégié de développement. Un périmètre d'attente a été apposé car une étude est en cours pour évaluer les conditions d'extension du groupe scolaire (localisation de l'emprise d'extension, surface nécessaire).

Cependant, cette OAP intègre un enjeu de recomposition de l'espace public du chemin du Morel avec la création d'un accès qui bénéficiera soit à l'école soit à la construction de logement.

Ces parcelles font partie de l'Espace préférentiel de Développement du SCOT et nécessite donc une maîtrise spécifique

**L'orientation n°5 sur le Chemin du Delard**, s'inscrit dans la volonté de préserver à la fois l'ambiance et les caractéristiques architecturales de ce secteur. Cette volonté est actée dans le PADD dans les orientations sectorielles par la « préservation des formes bâties traditionnelles » ainsi que dans l'orientation 2 sur les déplacements « valorisation des axes en respectant l'ambiance des sites ».

Deux facteurs ont guidé les choix d'aménagement :

- L'objectif est de prendre en compte la mutation du bâti existant et l'intégration des futures constructions en respectant la pente des terrains, les lignes de faitage et l'intégration paysagère. Ce secteur présente des caractéristiques spécifiques avec la présence de nombreuses granges et des terrains disponibles à la construction.
- Les réflexions d'aménagement du secteur sont également liées aux enjeux de déplacements des modes doux traduits dans le PADD (orientation 2), dans une OAP dédiée et au règlement graphique. Ainsi le chemin des Acacias est affiché comme devant conserver son caractère piéton, sans accès voiture. Afin de compléter le maillage, une continuité piétonne à l'Est est affichée avec l'objectif d'un prolongement plus important pouvant mener jusqu'à la RD 1075.

**L'orientation n°6 de la Commanderie**, d'une superficie de 8700m<sup>2</sup>, a été délimitée en tenant compte des perspectives à conserver depuis la maison bourgeoise.

Ce secteur était déjà défini comme OAP dans le PLU révisé mais avec une obligation de réaliser un rond-point sur le chemin du Trincon. Cet aménagement est remis en cause :

- pour son coût financier. La réalisation fait face à des structures à mettre en place dans une forte pente.
- pour son impact sur un corridor écologique identifié dans le diagnostic puisqu'il impacte des structures végétales existantes.

Bien que cette voie soit identifiée comme contrainte en termes de circulation et cheminements piétons, le projet de la commune s'oriente vers des aménagements ponctuels pour réduire les vitesses et saisir les occasions d'aménagement.

De plus afin de limiter la multiplication des accès sur cette voie, la desserte du terrain sera assurée par une voie existante suffisamment dimensionnée.

Un autre enjeu sur cet espace est la bonne intégration des constructions à la fois dans le respect du grand paysage et de la construction existante. C'est pourquoi l'OAP encadre les conditions d'implantation et de formes architecturales pour préserver les vues.

**L'orientation n°7 du Trincon**, d'une superficie de 5000m<sup>2</sup>, s'inscrit dans une zone construite de part et d'autre. Le PADD identifie ce secteur comme devant limiter la densification notamment au regard des contraintes d'accès.

L'accès se réalise par une voie existante et non par le terrain aménagé très pentu. Par contre, l'intégration de cette voie dans la pente a conduit à interroger la gestion des eaux pluviales. Ainsi pour éviter un écoulement trop rapide des eaux de voirie, il est demandé dans l'OAP un revêtement perméable. Ce revêtement n'exclut pas la mise en place de mesure rétention si nécessaire.

Un autre enjeu sur cet espace est la bonne intégration des constructions notamment grand paysage, conformément à l'orientation 1 du PADD. C'est pourquoi, l'OAP demande le maintien des arbres existants qui assurent à la fois le rôle paysager mais ont aussi un rôle dans la gestion des eaux pluviales.

**L'orientation n°8 concerne les modes doux.** L'objectif est d'afficher un maillage à terme et de permettre à la commune de saisir les opportunités de mutation, d'évolution des terrains pour mettre en place de plan piéton.

Ces orientations proposent de mettre en place une identité propre à chaque zone en fonction de son environnement bâti, de son contexte naturel et environnemental, de ses conditions d'accessibilité. Elles redéfinissent les conditions d'aménagement :

- Densifier les secteurs et établir de nouvelles liaisons internes : l'objectif est de proposer des formes intermédiaires et collectives proposant une urbanisation plus dense, en accord avec la situation de chacune,
- au sein des zones même, pour organiser les déplacements, le stationnement, mettre en place des cheminements modes doux, règlementer l'architecture en fonction de la topographie et de la perception des lieux.

## CHAPITRE 3 - EVOLUTION DU ZONAGE – COMPARATIF POS ET PLU

Cette révision du PLU se base sur deux volontés :

- Proposer un projet d'aménagement cohérent et pertinent pour l'ensemble du territoire de Saint-Jean de Moirans qui s'inscrit dans les perspectives et les objectifs du SCOT de la Région Urbaine Grenobloise. Il s'agit d'identifier les secteurs réservés à l'agriculture, aux espaces naturels à protéger et à autoriser l'ouverture à l'urbanisation de suffisamment de zones de manière à conjuguer l'évolution de la population communale et les objectifs de qualité affichés.
- Effectuer une remise à plat du PLU en proposant une réorganisation des zones avec une nouvelle réflexion sur leur délimitation et leur vocation et surtout leur objectif de densité.

Ces zones ouvertes à l'urbanisation s'inscrivent toujours dans la continuité des zones déjà urbanisées et leurs délimitations s'appuient sur des limites claires facilement identifiables.

Le règlement permet également des occupations du sol variées instaurant ainsi une notion de mixité et facilitant une adaptation des volontés communales aux évolutions des contextes démographiques, fonciers,... d'une commune en croissance.

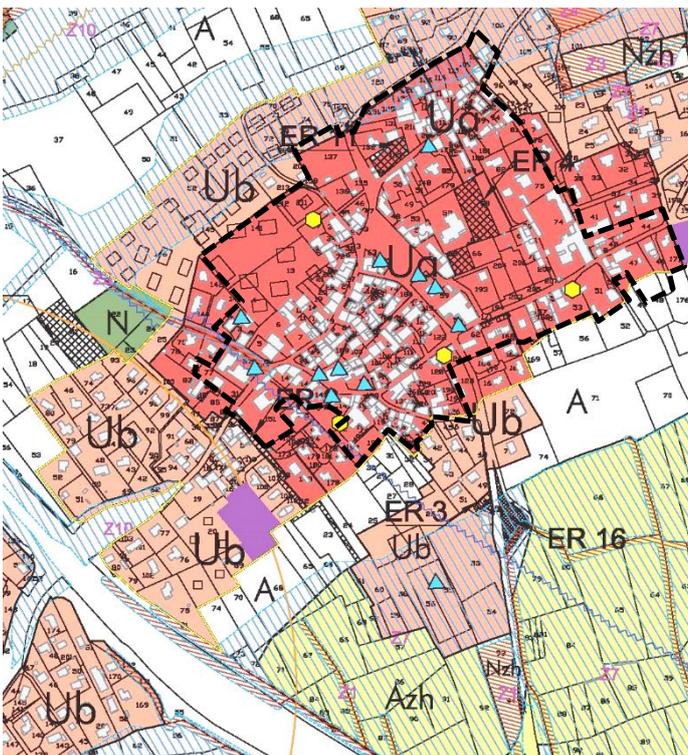
### 1 - LE CENTRE-BOURG

Dans le PLU approuvé en 2013, 2 zones étaient définies : UA et Ub

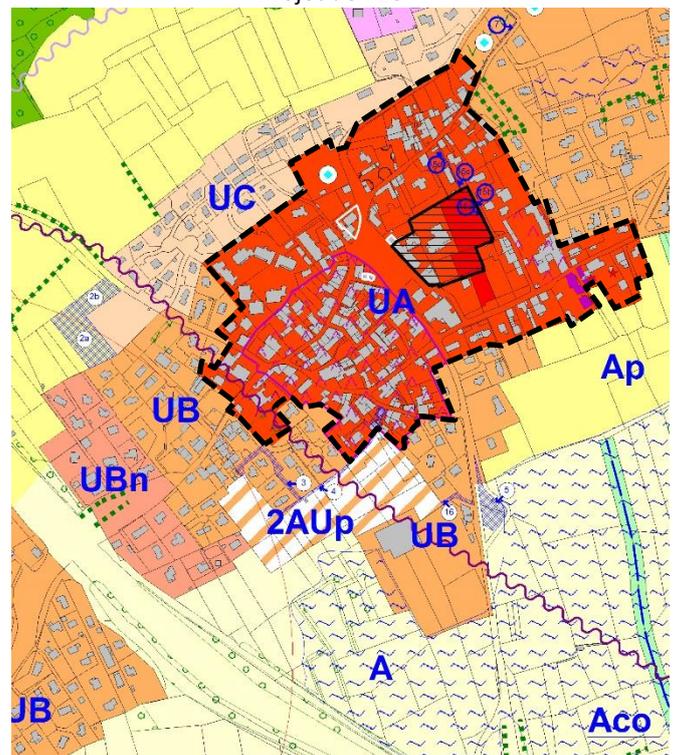
Le reclassement de ces zones s'est effectué en tenant compte :

- De la morphologie bâtie
- De la réalité des typologies et de l'occupation du sol, d'une volonté de préservation de l'architecture traditionnelle.
- Des nouveaux objectifs de développement, cadrés dans le PADD et SCOT, notamment de proposer la mise en œuvre d'une densité différente selon des critères de paysage et d'accessibilité.
- Du zonage d'assainissement.

Extrait du PLU 2013



Projet de PLU



CONTENU DU PLU 2013	CONTENU DU PLU	JUSTIFICATIONS DES CHOIX
<b>Centre-bourg (contour pointillé noir)</b>		
Ua	UA	<p>Le projet de PLU maintient une zone UA mais sur une zone plus réduite. Cette zone identifie le centre ancien caractérisé par une mixité des vocations du bâti (habitat, équipements publics, commerces) en continu ou semi continu. Elle intègre également un ensemble de collectifs qui correspondent au caractère dense du centre.</p> <p>La zone UA délimite l'espace bâti aux caractéristiques globales anciennes ou denses où peu de constructions pavillonnaires récentes se sont insérées.</p> <p>Le projet de PLU ajoute une protection du patrimoine bâti sur la partie ancienne conformément au PADD qui acte la préservation de la forme historique du centre ancien.</p> <p>Ce secteur comprend également un périmètre d'attente de projet au titre du L.151-11 du CU sur des parcelles à enjeux de développement d'habitat et d'équipements publics derrière le groupe scolaire.</p> <p>Les enjeux de cheminements piétons actés dans le PADD son traduit par un emplacement réservé sur le chemin des Contrebandiers pour l'élargir et le mettre aux normes PMR.</p> <p>Une protection des rez-de-chaussée commerciaux évite leur changement de destination vers de l'habitat, en lien avec l'orientation 4 du PADD.</p> <p>Une servitude de mixité sociale est apposée sur une parcelle afin permettre une mutation pertinente dans le centre bourg.</p>
<b>Entre l'autoroute et le centre bourg de part et d'autre de la RD</b>		
Ua, Ub	Ub et Ubn	<p>Une petite partie de la zone Ua est rebasculée en zone Ub car les constructions ne correspondent pas à la typologie traditionnelle ou dense du centre ancien.</p> <p>La zone Ub est maintenue mais avec une définition différente puisqu'il s'agit d'un secteur où le règlement permet la mise en œuvre d'une densité. Cette définition correspond à l'orientation n°3 du PADD.</p> <p>De plus, la partie relevant d'un assainissement individuel fait l'objet d'un affichage spécifique pour une meilleure prise en compte.</p> <p>Parallèlement les extensions sont limitées pour prendre en compte les nuisances liées au passage de l'autoroute. Bien que le classement sonore des infrastructures n'interdit pas la construction, d'autres secteurs de la commune sont plus propices au développement.</p> <p>Le périmètre évolue en marge avec une réduction au Sud de la pointe d'une parcelle et une augmentation au Nord pour une maison suite à la concertation menée dans le PLU.</p>
<b>Entre le centre bourg et le gymnase</b>		
Ua, Ub et A	UB et 2AUp	<p>L'organisation de ce secteur est entièrement revue. Situé dans l'espace préférentiel de développement du SCOT, il est nécessaire d'avoir une réflexion globale de développement au regard des densités attendues.</p> <p>C'est pourquoi, une zone 2AUp a été délimitée, intégrant une parcelle de l'ancienne zone Ub et des parcelles agricoles. Une OAP sur les enjeux de déplacements a été établie. Des emplacements réservés sont prévus pour des accès motorisés et piétons.</p>

<b>Au Nord du centre bourg</b>		
N et Ub	UC	<p>LA zone N du PLU de 2013 correspond au cimetière. Il est repassé en zone urbaine.</p> <p>La délimitation de la zone UC vient de la nouvelle organisation du territoire mise en place avec des objectifs de densité différenciés, actés dans le PADD.</p> <p>Ainsi la zone UC correspond à des secteurs de maîtrise de la densité :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- En fonction de la localisation : organiser la densité au regard de la topographie et des aménagements existants, de la proximité des équipements et de la centralité de Saint-Jean de Moirans. Le projet prévoit une hiérarchie de la densité décroissante en partant du centre de la commune</li> <li>- ET en fonction des conditions de déplacements : le gabarit des voies et les fortes contraintes pour leur aménagement rendent difficile la densification sur l'ensemble du territoire.</li> </ul>
<b>Au Sud du centre bourg</b>		
Ua et Ub	UB	<p>Une petite partie de la zone Ua est rebasculée en zone Ub car les constructions ne correspondent pas à la typologie traditionnelle ou dense du centre ancien.</p>

**2 – LES EYMINS**

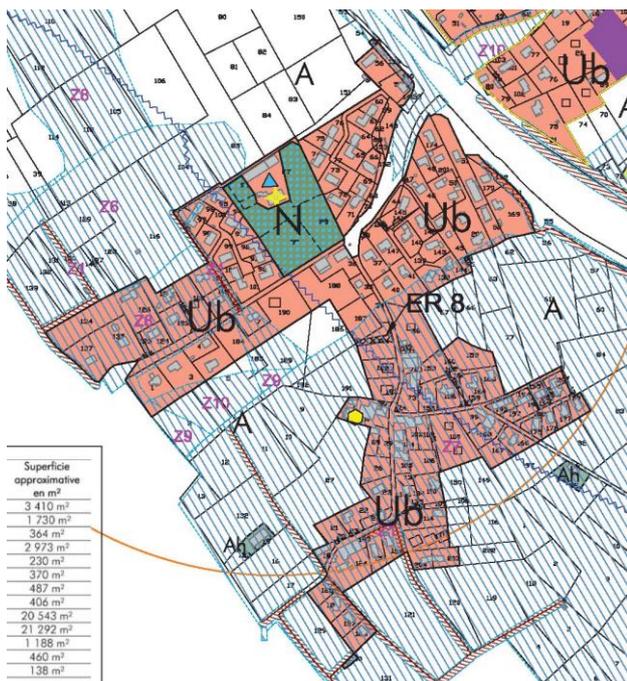
Ce secteur présente aujourd’hui une occupation du sol : la vocation d’habitat.

Deux zones sont identifiées dans le PLU de 2013 : N et Ub.

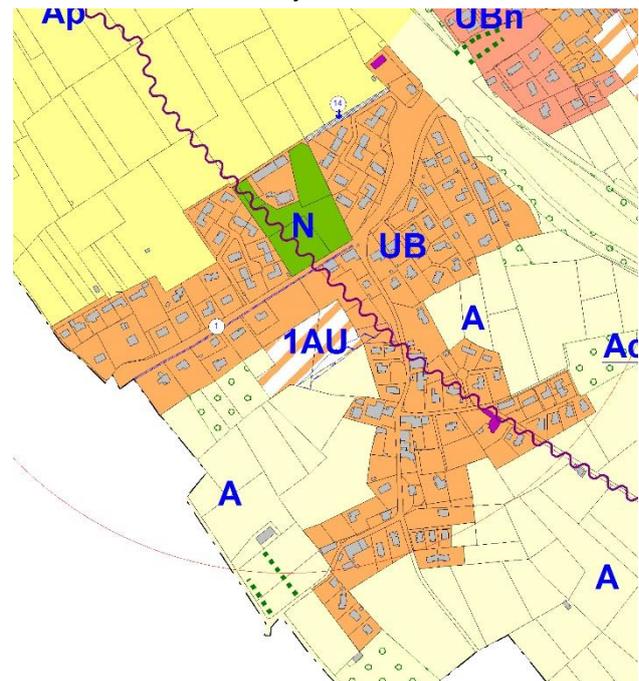
Le classement dans le projet de PLU s’est effectué en tenant compte :

- Des enjeux paysagers et environnementaux,
- Du contexte agricole,
- Des enjeux de densité,
- Des objectifs de développement, cadrés dans le SCOT.

Extrait du PLU 2013



Projet de PLU



CONTENU DU PLU de 2013	CONTENU DU PLU	JUSTIFICATIONS DES CHOIX
<b>Manoir de la Colombinière</b>		
Ub et N	UB et N	Le classement autour de ce monument historique est maintenu. Le parc est préservé et maintenu en zone naturelle pour afficher son caractère arboré.
<b>Les Eymins</b>		
Ub	UB	La limite de la zone urbaine est maintenue prenant en compte l'existant. Les disponibilités dans le PLU de 2013 sont construites où on fait l'objet de PA accordé (le long de la Route de la Colombinière). Une adaptation est faite au Sud intégrant des fonds de parcelle n'incluant pas de consommation de terres agricoles et ne remettant pas en cause la forme urbaine des Eymins.
<b>Les Eymins</b>		
A	1AU	Un potentiel de développement est identifié sur des terres agricoles dans la continuité du projet au Nord (PA accordée). Le projet accordé dans la zone UB a été retravaillé pour trouver une continuité avec la zone d'urbanisation future, qui fait l'objet d'une OAP.  La création de cette zone s'inscrit dans un objectif global : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Répartir la mixité sociale et la diversité des formes urbaines</li> <li>- Répartir le développement pour favoriser une urbanisation lissée dans le temps et permettre de répartir les flux de circulation.</li> </ul> Le développement de cette zone s'inscrit dans l'enveloppe potentielle de développement du SCOT.

**3 - EST DU BOURG : ENTRE LE CENTRE BOURG ET LE CHEMIN DE LA COMMANDERIE**

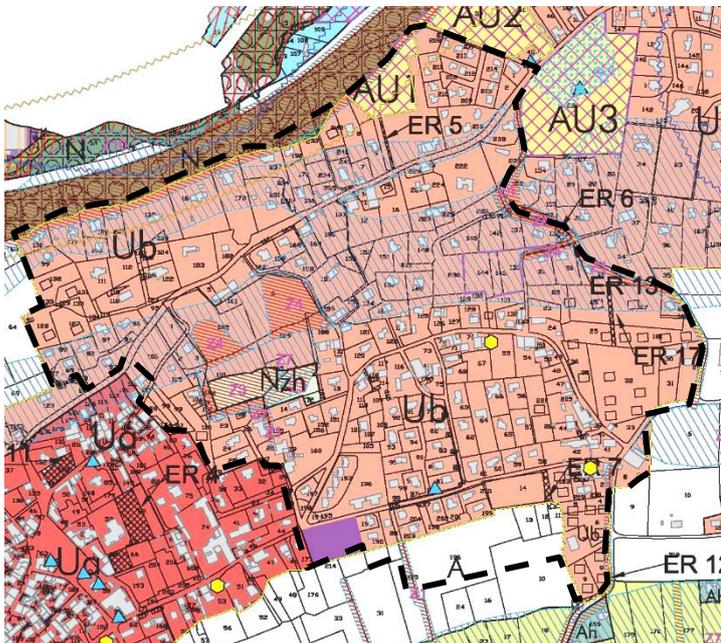
Ce secteur présente une vocation principale d'habitat.

Une seule zone urbaine était identifiée dans le PLU de 2013 : Ub ; à laquelle s'ajoute une zone AU1 et un secteur Nzh

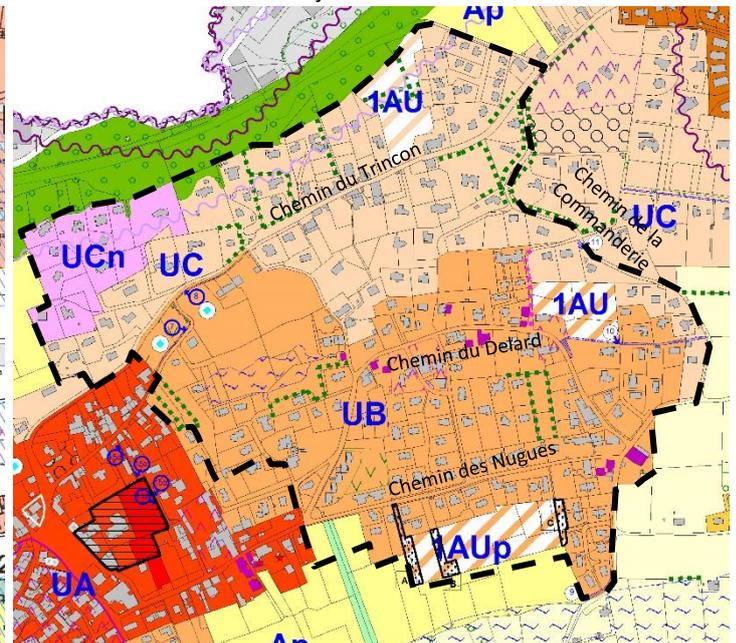
Le reclassement de ces zones s'est effectué en tenant compte :

- Des enjeux paysagers et environnementaux,
- Des enjeux de maîtrise de la densité acté dans le PADD,
- De l'évolution de l'urbanisation et de la réelle occupation des terres,
- Des nouveaux objectifs de développement, cadrés dans le SCOT,
- Du zonage d'assainissement.

Extrait du PLU 2013



Projet de PLU



CONTENU DU PLU de 2013	CONTENU DU PLU	JUSTIFICATIONS DES CHOIX
<b>Chemin des Nugues</b>		
Ub	UB et A	<p>En limite Est :</p> <p>La limite de la zone urbaine est maintenue aux constructions existantes afin de s'inscrire dans les orientations du PADD et du SCOT de limitation de l'extension urbaine.</p> <p>Des constructions patrimoniales sont également recensées et font l'objet de prescriptions conformément au PADD.</p> <p>Au Sud du chemin des Nugues :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 2 parcelles sont reclassées en zone agricole. Tout d'abord ces parcelles sont exploitées par l'exploitation agricole en activité située à proximité. Dans le cadre de la concertation, les exploitants agricoles ont exprimé la volonté de reclasser ces parcelles en zone agricole.</li> </ul> <p>Puis le diagnostic a mis en avant l'ouverture paysagère formée par ces parcelles avec une vue sur la plaine et les massifs montagneux, créant ainsi un espace d'aération dans le tissu urbain.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Hormis ces 2 parcelles, la partie construite est maintenue dans les mêmes limites.</li> </ul>
A	1AUp	<p>Un potentiel de développement est identifié sur des terres agricoles.</p> <p>La création de cette zone s'inscrit dans un objectif global :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Répartir la mixité sociale et la diversité des formes urbaines</li> <li>- Répartir le développement pour favoriser une urbanisation lissée dans le temps et permettre de répartir les flux de circulation.</li> </ul> <p>De plus, cette zone présente l'avantage de la proximité avec le centre bourg, sur une des seules voies sans relief marqué et avec des aménagements modes doux.</p> <p>Le développement de cette zone s'inscrit dans l'enveloppe potentielle de développement du SCOT.</p> <p>Cette zone fait l'objet d'une OAP. Des emplacements de pré-localisation ont été apposés pour mettre en œuvre l'OAP.</p>
<b>Chemin du Delard</b>		
Nzh et Ub	UB et 1AU + Identification graphique de la zone humide	<p>La zone Nzh n'est pas reprise mais la zone humide est reportée sur le plan de zonage.</p> <p>Une zone d'urbanisation future est créée sur un ensemble de parcelles faisant l'objet d'une OAP. Il s'agit de garantir un projet d'ensemble s'inscrivant dans des enjeux patrimoniaux tels qu'actés dans le PADD. La zone AU doit permettre une réflexion architecturale, paysagère et de gestion commune des eaux pluviales.</p>
<b>Chemin du Trincon/de la Commanderie</b>		
Ub	UB, UC et UCn	<p>La création de plusieurs zones 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.</p> <p>Ainsi les zones les plus contraintes en fonction de ces critères ont été classées en zone UC où les règles d'implantation, de hauteur, les pourcentages d'espaces verts limitent la densification.</p> <p>Sur les limites Nord et Ouest de la zone, le périmètre est similaire afin de s'inscrire dans les orientations du PADD et du SCOT de limitation de l'extension urbaine.</p> <p>L'indice « n » mentionne les secteurs en assainissement individuel.</p>
Ub et AU1	1AU	<p>Pour avoir un projet global d'aménagement gérant l'ensemble des problématiques de circulation, d'architecture, de paysage, de gestion des eaux pluviales, il était nécessaire de prévoir une opération d'ensemble sur cette parcelle appartenant à un seul propriétaire.</p>

**4 - EST DU BOURG : ENTRE LE CHEMIN DE LA COMMANDERIE ET LA LIMITE COMMUNALE EST**

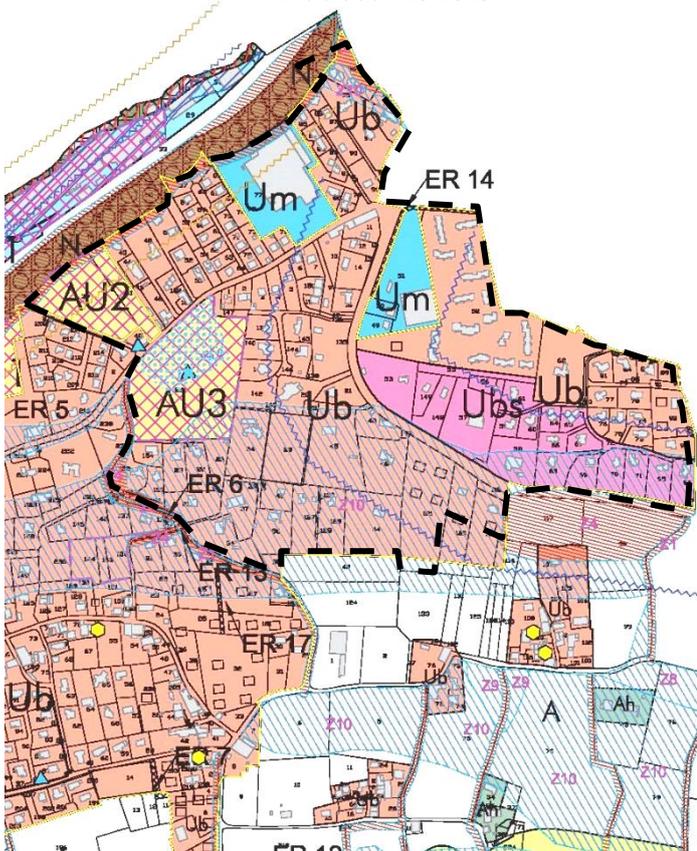
Ce secteur présente une vocation multiple : habitat, activités économiques localisées.

Dans le PLU de 2013, ce secteur présente plusieurs zones : Ub, Ubs, AU2, AU3 et Um.

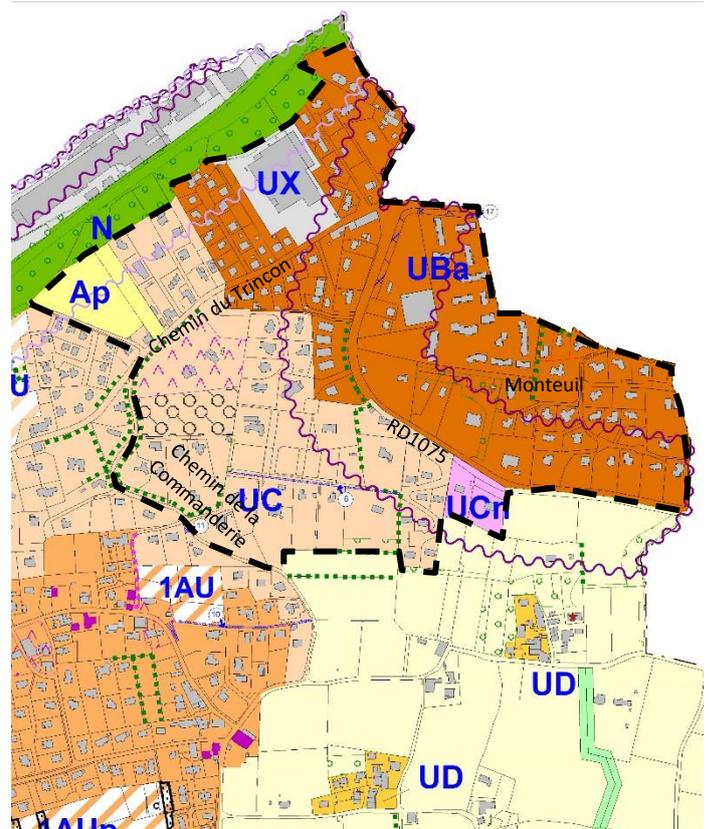
L'évolution de classement de ces zones s'est effectuée en tenant compte :

- Des enjeux paysagers et environnementaux,
- Des enjeux agricoles,
- Des objectifs de densité différenciés,
- De l'évolution de l'urbanisation et de la réelle occupation des terres,
- Des nouveaux objectifs de développement, cadrés dans le SCOT,
- Du zonage d'assainissement.

Extrait du PLU 2013



Projet de PLU



CONTENU DU PLU de 2013	CONTENU DU PLU	JUSTIFICATIONS DES CHOIX
<i>Chemin du Trincon Nord</i>		
AU2	A	Cette parcelle de vigne est reclassée en zone agricole. Cette parcelle est encore exploitée. Dans le cadre de la concertation, l'exploitant agricole a exprimé sa volonté de reclasser ces parcelles en zone agricole. Ce classement s'inscrit dans les orientations du PADD de préserver le corridor écologique identifié par le Pic Vert et de préserver l'activité agricole.
Ub	UC et UBa	Cependant, la limite Est est marquée par une zone de densité plus forte en continuité de Coublevie. Elle a été reclassée en zone UBa et non UB avec pour différence une possibilité de taille d'entrepôts plus grande mais modérée.
Um	UX	Il s'agit uniquement un changement de dénomination prenant en compte une activité existante. Ce changement de nom fait suite à une remise à plat de l'ensemble des dénominations des zones d'activités de la commune.

<b>Chemin du Trincon Sud</b>		
AU3 et Ub	UC	<p>La création de plusieurs zones 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.</p> <p>Ainsi les zones les plus contraintes en fonction de ces critères ont été classées en zone UC où les règles d'implantation, de hauteur, les pourcentages d'espaces verts limitent la densification.</p> <p>La zone AU est supprimée car le projet sur cette zone est modifié : la construction existante est protégée au titre des éléments du patrimoine local et seule la partie Sud est maintenue en zone de projet. Toutefois, le classement est en zone urbaine car le projet est réalisable au fur et à mesure des équipements et en compatibilité avec l'OAP.</p>
Um	UBa	La zone Um correspond à l'emprise d'un supermarché est supprimée. Sa fonction commerciale est compatible avec la zone urbaine.
<b>Le long de la RD1075</b>		
UBs	UBa	<p>La zone Ubs est supprimée. Elle correspond à un secteur en assainissement autonome.</p> <p>Cette zone n'est plus identifiée comme telle dans le zonage d'assainissement.</p>
<b>Hameau</b>		
Ub	UD et A	<p>Seuls les ensembles bâtis les plus constitués sont identifiés en zone urbaine UD.</p> <p>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.</p> <p>La taille de la zone est réduite pour limiter l'enveloppe bâtie strictement aux constructions existantes, conformément aux orientations actées dans le PADD et le SCOT.</p>

## **5 – LE GAY**

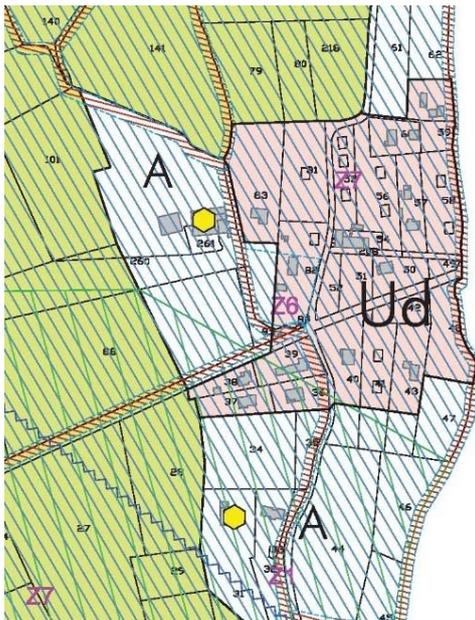
Ce secteur présente une vocation unique d'habitat, marqué en entrée de village Est par une pépinière.

Dans le PLU de 2013, ce secteur présente une zone unique Ud.

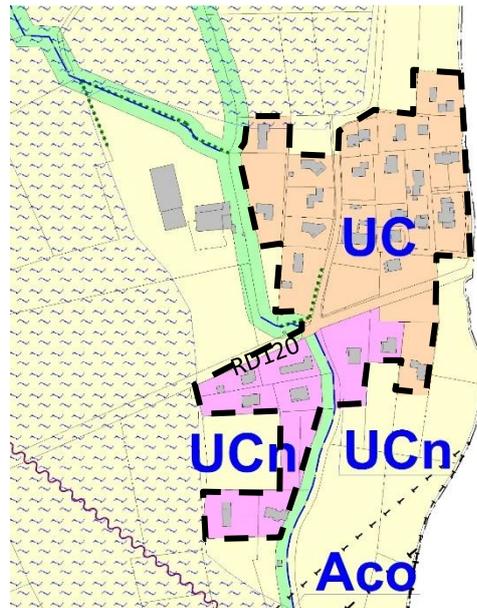
Le classement de ce hameau s'est effectué en tenant compte :

- Des enjeux paysagers et environnementaux,
- De la fin de la vocation agricole de bâtiments,
- Des enjeux de maîtrise de la densité, acté dans le PADD,
- De l'évolution de l'urbanisation et de la réelle occupation des terres,
- Des objectifs de développement, cadrés dans le SCOT, notamment de stopper le développement des hameaux.

Extrait du PLU 2013



Projet de PLU



CONTENU DU PLU de 2013	CONTENU DU PLU	JUSTIFICATIONS DES CHOIX
<b>Au Nord de la RD120</b>		
Ud	UC	<p>La zone UC définit une zone où la densité est maîtrisée : il s'agit de ne pas densifier ces secteurs éloignés des équipements et des services du centre bourg.</p> <p>La zone UC est légèrement réduite pour s'en tenir uniquement aux constructions bâties.</p>
<b>Au Sud de la RD120</b>		
Ud et A	UC, UCn et Aco	<p>En limite communale, la zone est réduite pour exclure des parcelles non bâties et s'inscrire dans les orientations du PADD et du SCOT de ne plus étendre les hameaux.</p> <p>Au Sud de hameau, des parcelles sont ajoutées tenant compte de la fin de l'activité agricole (voir partie 1 du diagnostic). Il s'agit de parcelles qui n'ont plus de vocation agricole.</p> <p>Le corridor est issu du diagnostic environnementale du Pic Vert</p>

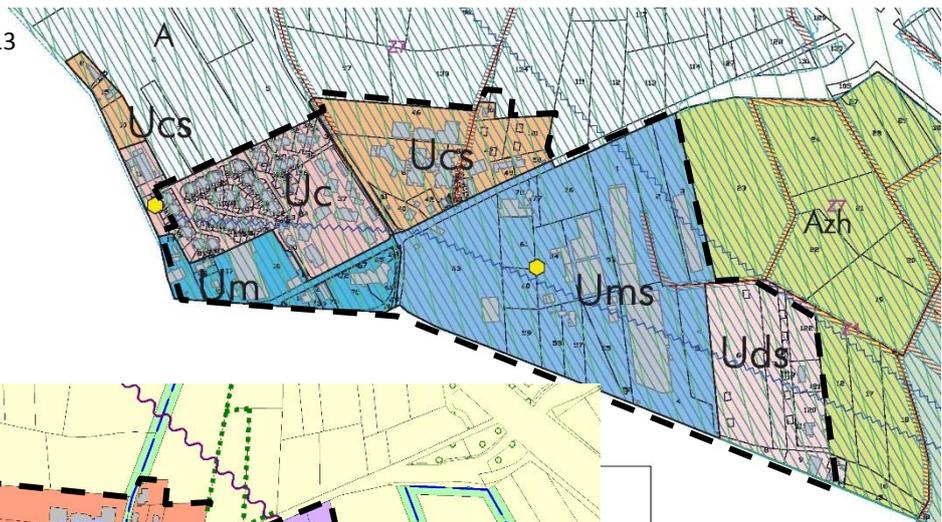
**6 – L'ARCHAT**

Ce secteur présente une vocation d'habitat et d'activités économiques, qui se traduit par plusieurs zones dans le PLU de 2013 : Uc, Ucs, Um, Ums, Uds. L'indice « s » indique un assainissement autonome.

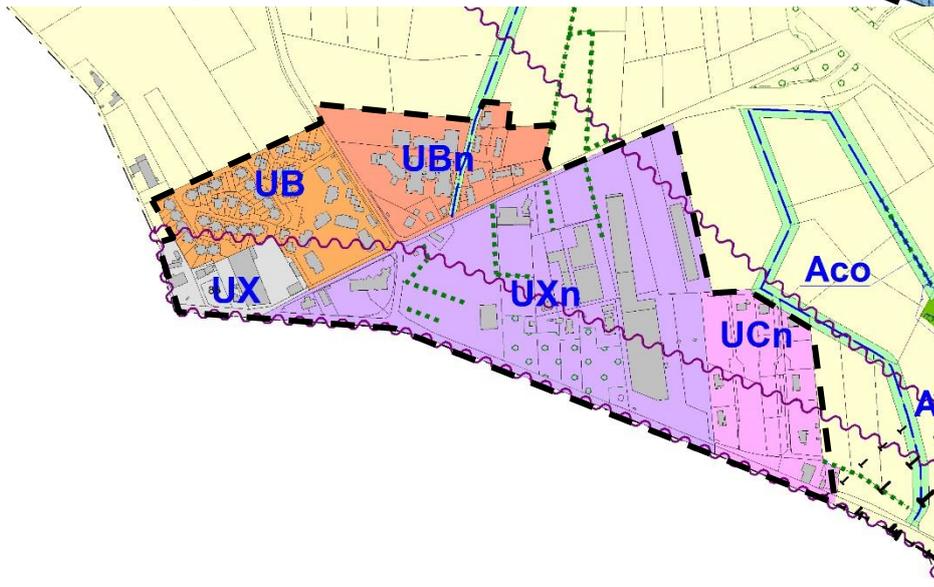
Le classement de ce hameau s'est effectué en tenant compte :

- Des enjeux paysagers et environnementaux,
- De la fin de la vocation agricole de bâtiments,
- Des enjeux de maîtrise de la densité, acté dans le PADD,
- De l'évolution de l'urbanisation et de la réelle occupation des terres,
- Des objectifs de développement, cadrés dans le SCOT, notamment de stopper le développement des hameaux.

Extrait du PLU 2013



Projet de PLU



CONTENU DU POS	CONTENU DU PLU	JUSTIFICATIONS DES CHOIX
<b>Zone d'habitat Est</b>		
Uds	UCn	L'emprise de la zone est maintenue et limitée à l'existant avec plusieurs dents creuses au sein de cet espace. La zone UC souligne que cette zone ne fait pas l'objet d'un développement prioritaire. L'objectif acté dans le PADD et le SCOT est de ne pas poursuivre l'extension de ce hameau.
<b>Zone d'activité</b>		
Ums, Um	UXn et UX	Il s'agit uniquement un changement de dénomination prenant en compte une zone d'activité existante. Ce changement de nom fait suite à une remise à plat de l'ensemble des dénominations des zones d'activités de la commune. La distinction entre assainissement collectif et individuel est maintenue.
<b>Zone d'habitat Ouest</b>		
Uc, Ucs	UB, UBn et A	Il s'agit d'une zone d'habitat dense d'où son classement en zone UB et non UC. Cette zone est réduite par rapport au PLU de 2013 pour prendre en compte une activité agricole, reclassée en zone A.

**7 – LE SAIX**

Ce secteur présente une vocation d'habitat et d'activités économiques, qui se traduit par plusieurs zones dans le PLU de 2013 : Uc, Ucs, Um, Ums, Uds. L'indice « s » indique un assainissement autonome.

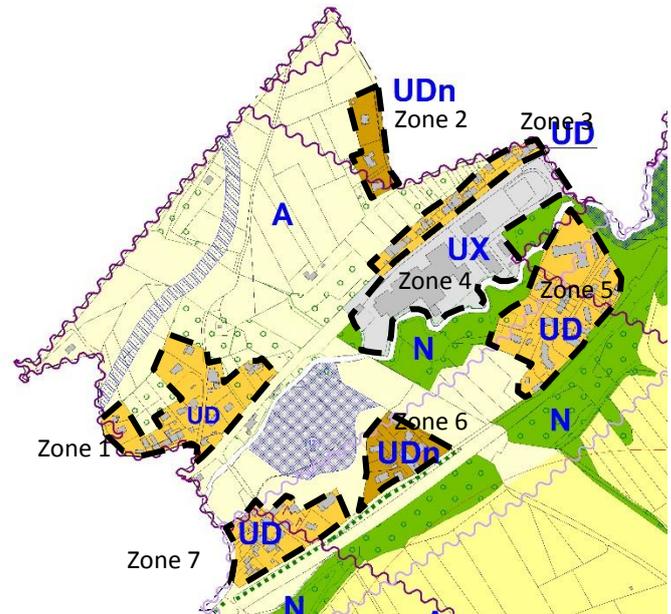
Le classement de ce hameau s’est effectué en tenant compte :

- Des enjeux paysagers et environnementaux,
- De la fin de la vocation agricole de bâtiments,
- Des enjeux de maîtrise de la densité, acté dans le PADD,
- De l’évolution de l’urbanisation et de la réelle occupation des terres,
- Des objectifs de développement, cadrés dans le SCOT, notamment de stopper le développement des hameaux.

Extrait du PLU 2013



Projet de PLU



CONTENU DU POS	CONTENU DU PLU	JUSTIFICATIONS DES CHOIX
<b>Zone 1</b>		
Ud	UD	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, conformément aux orientations actées dans le PADD et le SCOT. De plus, les parcelles retirées sont en partie en zone inconstructible.
<b>Zone 2</b>		
Ud	UDn	L’emprise de la zone est identique et limitée aux constructions existantes sans extension conformément aux orientations actées dans le PADD et le SCOT. Par contre, cette zone est en assainissement individuel d’où sont indice « n ».
<b>Zone 3</b>		
Ud	UD et A	La zone UD est réduite pour supprimer les zones inconstructibles à l’arrière (risques naturels). Aucune extension n’est permise le long de la voie en accord avec les objectifs de maîtrise de la consommation foncière prévue dans le PADD.

<b>Zone 4</b>		
Ux	UX	La vocation économique de la zone est maintenue et correspond à une réalité d'occupation des sols ;
<b>Zones 5 et 6</b>		
Uc	UD et UDn	L'emprise de la zone est identique et limitée aux constructions existantes sans extension conformément aux orientations actées dans le PADD et le SCOT. Aucune extension n'est permise le long de la voie en accord avec les objectifs de maîtrise de la consommation foncière prévue dans le PADD. Pour la zone 6, un indice « n » est ajouté car cette zone est en assainissement individuel.
<b>Zone 7</b>		
Uc et Um	UD	L'emprise de la zone est identique et limitée aux constructions existantes sans extension conformément aux orientations actées dans le PADD et le SCOT. Par contre, le classement de la zone Um (activité) n'est plus justifié. L'activité n'est plus présente.

### **8 – LA PATINIERE**

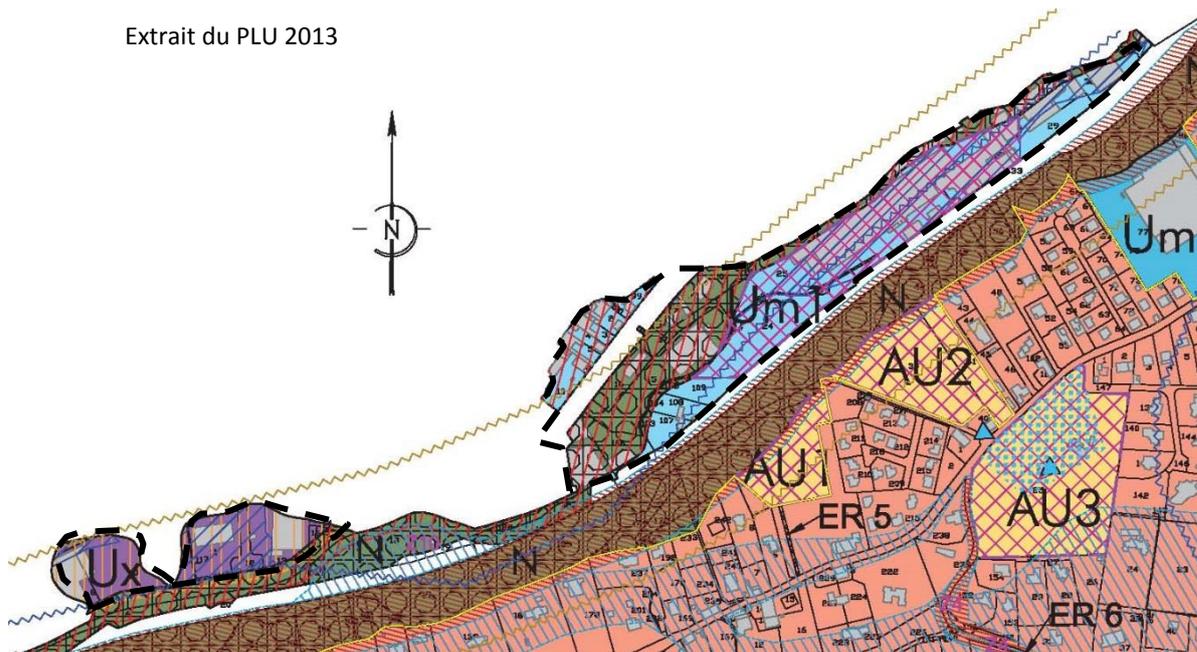
Ce secteur présente une vocation d'activités économiques affirmées, traduites par un classement en zones Ux et Um au PLU de 2013.

Le classement de ce hameau s'est effectué en tenant compte :

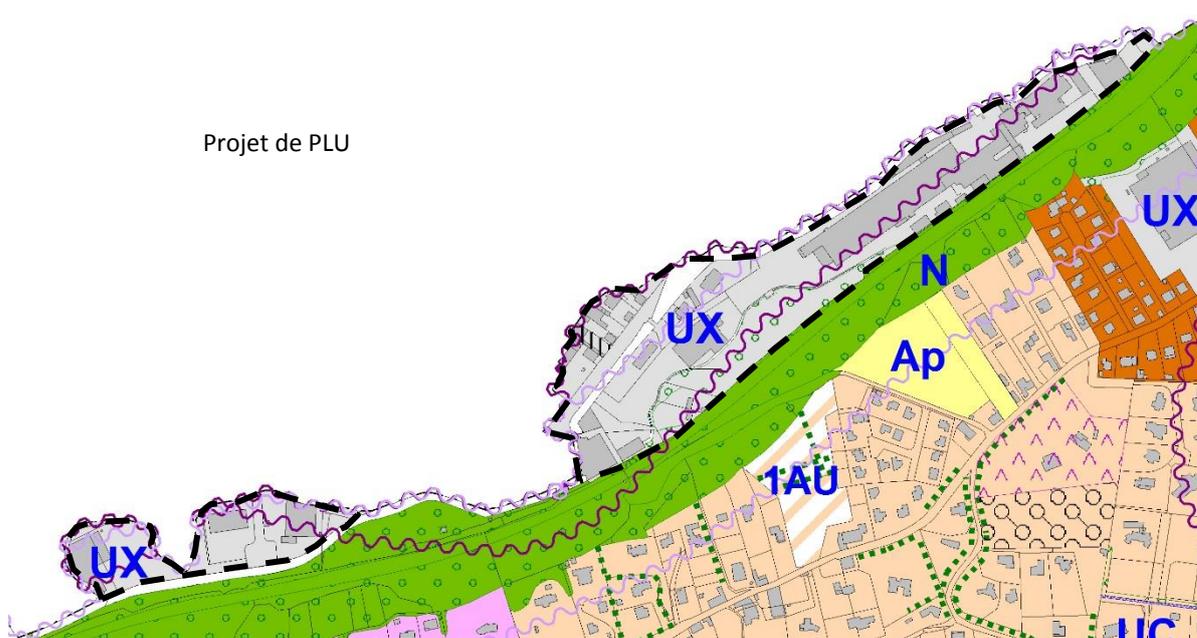
- De la réelle occupation des terres,
- Des objectifs de développement, cadrés dans le SCOT.

CONTENU DU POS	CONTENU DU PLU	JUSTIFICATIONS DES CHOIX
<b>Zone Ouest</b>		
Ux	UX	La vocation économique de la zone est maintenue et correspond à une réalité d'occupation des sols ;
<b>Zone Est</b>		
Um1	UX	La vocation économique de la zone est maintenue et correspond à une réalité d'occupation des sols ; Ce changement de nom fait suite à une remise à plat de l'ensemble des dénominations des zones d'activités de la commune.  La zone Um1 correspond à une zone mixte habitat/activité du Vallon Sud Morge. Il existait un projet de requalification de ce vallon (présenté dans le rapport de présentation) mais celui-ci n'est plus à l'ordre du jour. La zone a donc été reclassé en tenant compte de son occupation.

Extrait du PLU 2013

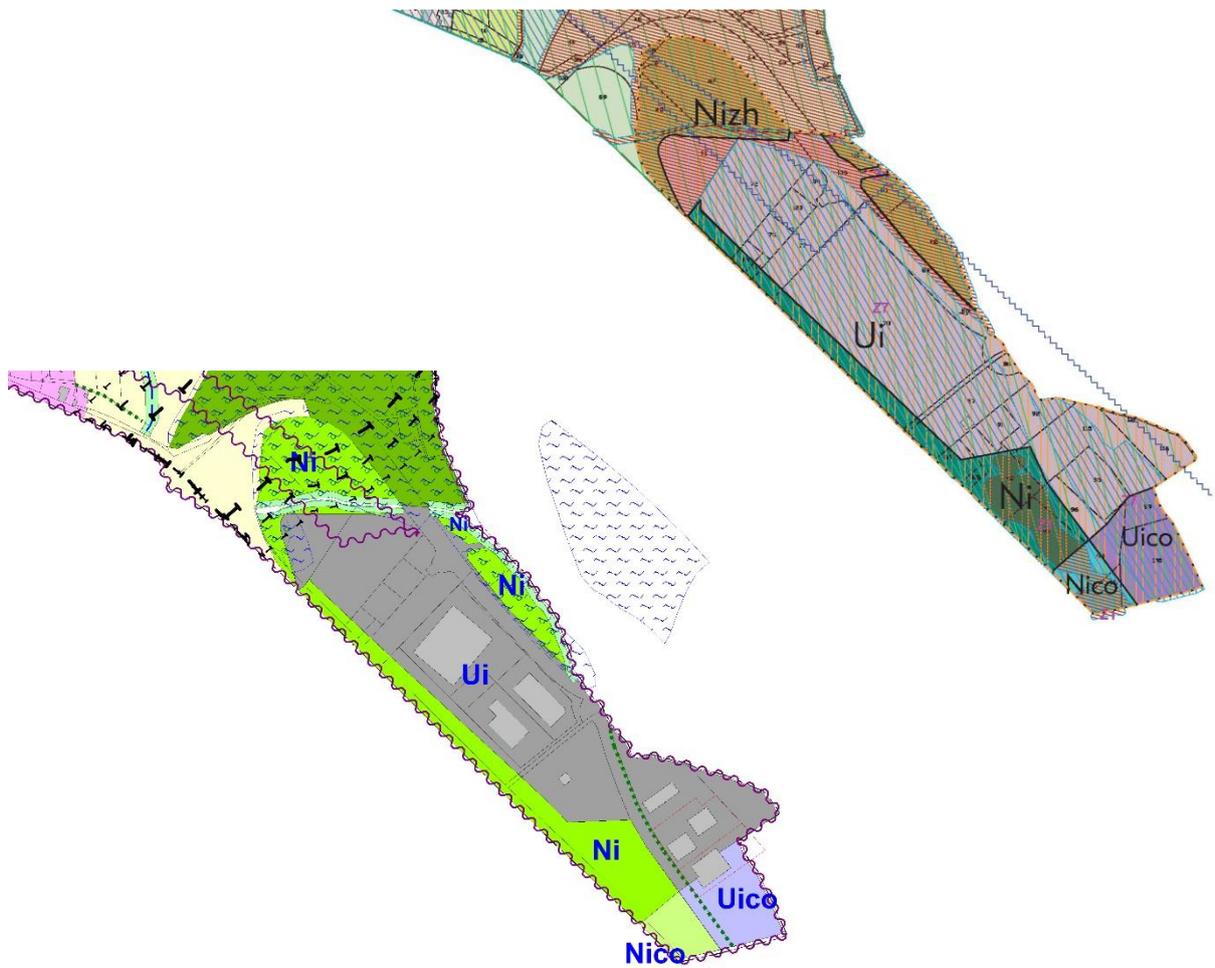


Projet de PLU



### 9- CENTR'ALP

Les délimitations des zones sur la zone économique de Centr'Alp sont identiques et correspondent à l'intégration de la ZAC initiale.



**10– LA PLAINE AGRICOLE**

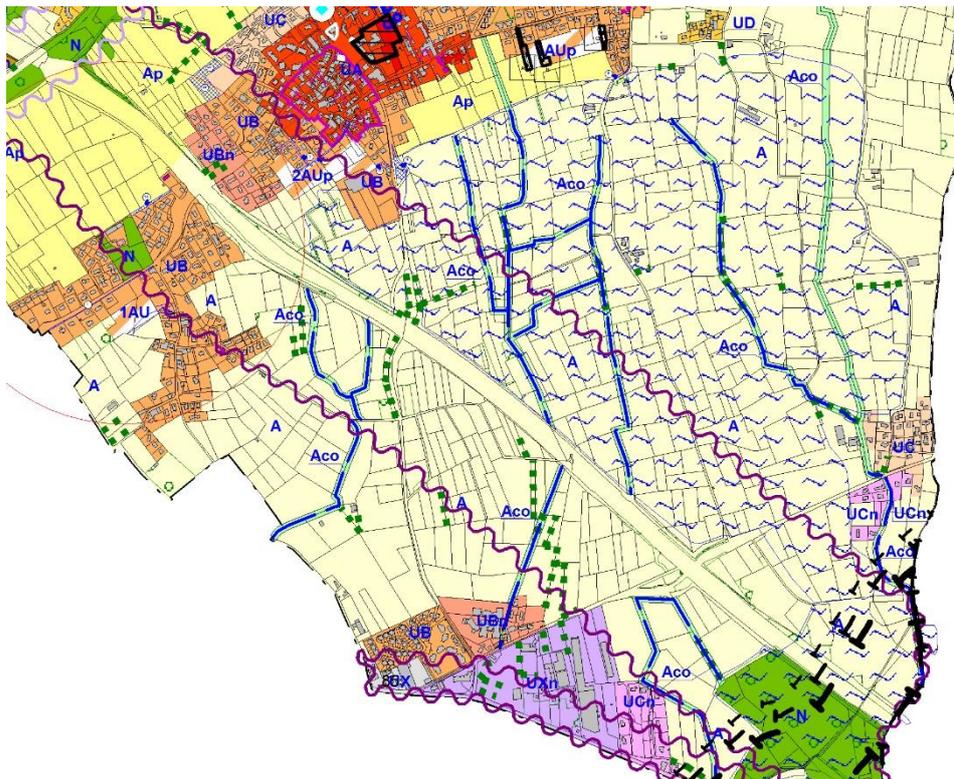
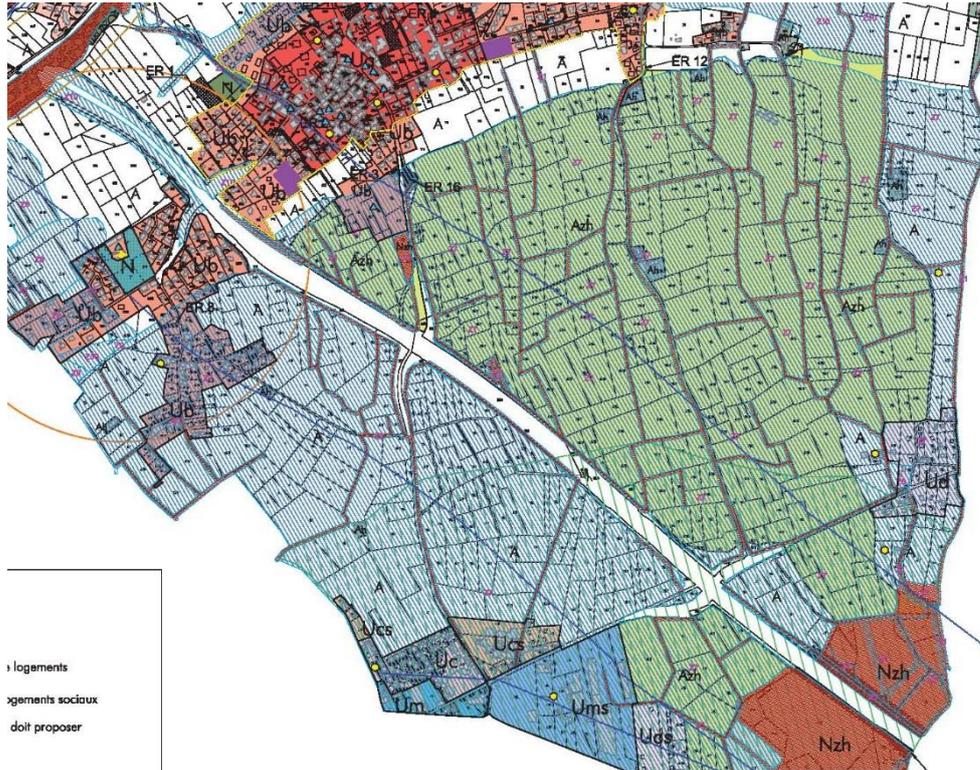
La plaine agricole est préservée dans sa vocation.

Le PLU de 2013 identifié plusieurs zones : A, Ah, Azh

Le classement de ce hameau s’est effectué en tenant compte :

- De la réelle occupation des terres,
- Des enjeux environnementaux et paysagers
- Des objectifs de préservation actés dans le SCOT.

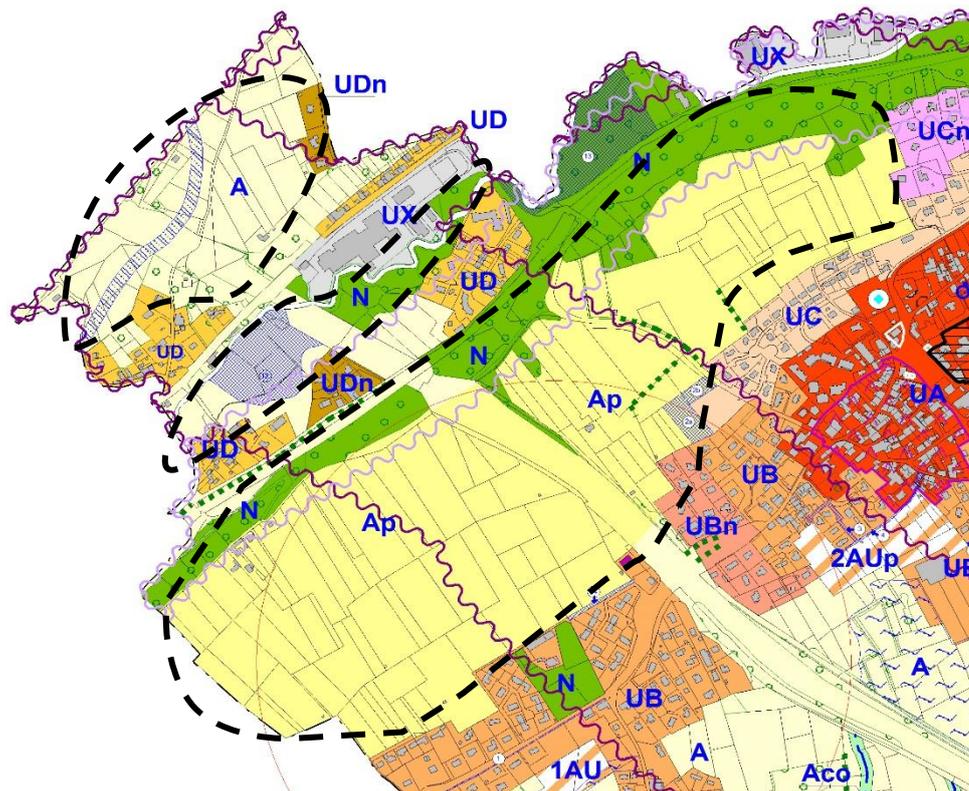
CONTENU DU POS	CONTENU DU PLU	JUSTIFICATIONS DES CHOIX
A	A	Outre les modifications en marge de la zone urbaine, le caractère agricole est confirmé.
Ah	A	Les secteurs de pastillage sont supprimés ; Les constructions sont reclassées en zone A où elles peuvent bénéficier d’une extension et de la construction d’une annexe.
Azh	A	La prise en compte de la zone humide est reportée graphiquement mais sans faire l’objet d’un zonage spécifique.
A	Aco	Le diagnostic environnemental établi par le Pic Vert identifie des corridors écologiques dans la plaine classée en zone Aco.



**11– LE COTEAU AGRICOLE ET NATUREL**

La plaine agricole est préservée dans sa vocation. Le PLU de 2013 identifié plusieurs zones : A et Ah  
 Le classement de ce hameau s’est effectué en tenant compte :

- De la réelle occupation des terres,
- Des enjeux environnementaux et paysagers
- Des objectifs de préservation actés dans le SCOT.





## **CHAPITRE 4 - PRESENTATION ET DEFINITION DES ZONES DU PLU**

Le territoire de Saint-Jean de Moirans est divisé en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et zones naturelles. Elles se décomposent ainsi :

- 8 zones ou secteurs urbains « U » :
  - 8 zones ou secteurs à vocation d'habitat : UA, UB, UBn, UBa, UC, UCn, UD, UDn
  - 4 zones ou secteurs à vocation d'activités : UI, UIco et UX, UXn.
- 3 zones à urbaniser « AU » :
  - 3 zones à vocation d'habitat : 1AU, 1AUp et 2AUp.
- 3 zones ou secteurs agricoles « A » :
  - zone agricole : A,
  - zone agricole aux enjeux paysagers : Ap,
  - zone agricole en corridor écologique : Aco.
- 3 zones ou secteurs naturels « N » :
  - zone naturelle : N,
  - zone naturelle de corridor écologique : Nco,
  - zone naturelle de Centr'Alp : Ni.

Le plan de zonage reprend également des données liées à la prise en compte des risques :

- Carte des aléas et le PPRI de la Morge et de l'Isère Aval
- Les zones humides
- Périmètres liés aux transports souterrains de matières dangereuses.
- Le périmètre des monuments historiques
- Zone de bruit autour des infrastructures

### **1- LES ZONES URBAINES**

#### **1-1- La mise en œuvre des orientations du projet d'aménagement et de développement durables et la justification du zonage**

Conformément aux articles R.123-4 et R.123-5 du Code de l'Urbanisme, sont classés :

- **En zones urbaines** : les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

##### **1-1-1- Description des zones**

#### **La zone UA**

La zone UA regroupe le tissu historique du bourg et des constructions récentes s'inscrivant dans une forte densité. Globalement, elle présente une morphologie spécifique à préserver.

Elle identifie le bâti où la morphologie ancienne est la plus présente. Elle se traduit par un axe fortement structuré soit par le bâti soit par des clôtures et par un gabarit de rue étroit. L'identification d'une zone UA doit permettre de préserver les formes traditionnelles, identité de la commune.

Cette zone présente la particularité de proposer des typologies particulières, des densités et des hauteurs de bâti importantes instaurant une rupture d'échelle avec les tissus plus récents qui l'entourent.

En outre, les occupations du sol sont diverses : services, habitations, équipements publics.

Le règlement défini pour cette zone prend en compte ces particularités tant du point de vue des occupations du sol admises que des règles d'implantation par rapport aux voies ou aux limites séparatives, la hauteur des constructions ou l'aspect extérieur.

Ce zonage en zone UA concerne des espaces urbanisés, desservi par les réseaux dont l'assainissement collectif, où des potentiels de constructions existent soit par disparition de dents creuses soit par mutation de parcelles actuellement bâties.

La délimitation de la zone UA s'appuie sur les caractéristiques d'implantation des constructions qui forment une cohérence bâtie globale.

#### **La zone UB, les secteurs UBa, UBn**

**La zone UB et ses secteurs** englobent les tissus urbains plus « modernes », s'étendant le long des axes de communication en fonction des opportunités foncières ou ayant fait l'objet d'opération de type lotissement. Elle regroupe des bâtis mixtes, dans lesquels l'habitat est prédominant, et correspondant à une « première couronne » du bourg et à une partie du hameau de l'Archat.

Un secteur UBn est délimité à l'Ouest du bourg ; il relève d'un assainissement individuel-indice « n »

Le secteur UBa prend en compte un secteur à l'Est de la commune en limite de Coublevie présentant de forte densité.

La définition de ces différents secteurs permet aussi de tenir compte des enjeux d'accessibilité, d'intégration, de densité et paysagers. Ainsi la hauteur maximale des constructions autorisées est 12 mètres au faitage afin de conforter ces zones à proximité des équipements et services. Les règles d'implantation et d'emprise au sol favorisent la mise en œuvre d'autres typologies d'habitat.

**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 de par sa proximité des services et des équipements scolaires. Une réflexion sur un maillage mode doux est mise en place dans les OAP et trouve aussi une traduction sous forme d'emplacement réservé.

#### **La zone UC et le secteur UCn**

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.

Ainsi les zones les plus contraintes en fonction de ces critères ont été classées en zone UC où les règles d'implantation, de hauteur, les pourcentages d'espaces verts limitent la densification.

Cette zone se localise sur le coteau, au Gau et à l'Archat.

Ces zones sont une vocation d'habitat et sont les plus éloignées des services et équipements. Elles s'appuient sur des voies étroites où il est parfois difficile de se croiser et où les aménagements en faveur des piétons sont quasiment inexistantes.

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.

#### **La zone UD et le secteur UDn**

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, conformément aux orientations actées dans le PADD et le SCOT.

Cette zone se localise Au Roulet, aux Vouises et au Saix

Ces zones sont une vocation d'habitat et sont les plus éloignées des services et équipements.

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

La zone est à dominante d'habitat, mixant habitant ancien et récent et présentant des implantations variées.

**La zone UX**

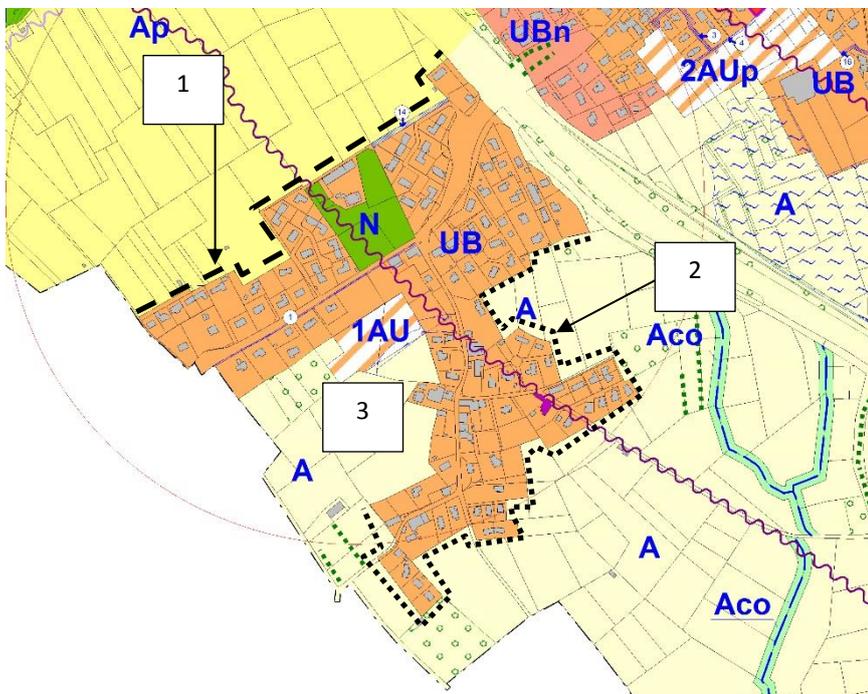
La zone UX correspond aux zones d'activités à l'Archat et à la Patinière. Elle prend en compte des activités existantes.

Les règles d'implantation, de hauteur ou de stationnement sont adaptées aux activités présentes sur ce secteur, dont une partie relève de la compétence du Pays voironnais. Il s'agit de pérenniser ces activités et de combler les places disponibles.

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

**La zone UI et le secteur Ulco**

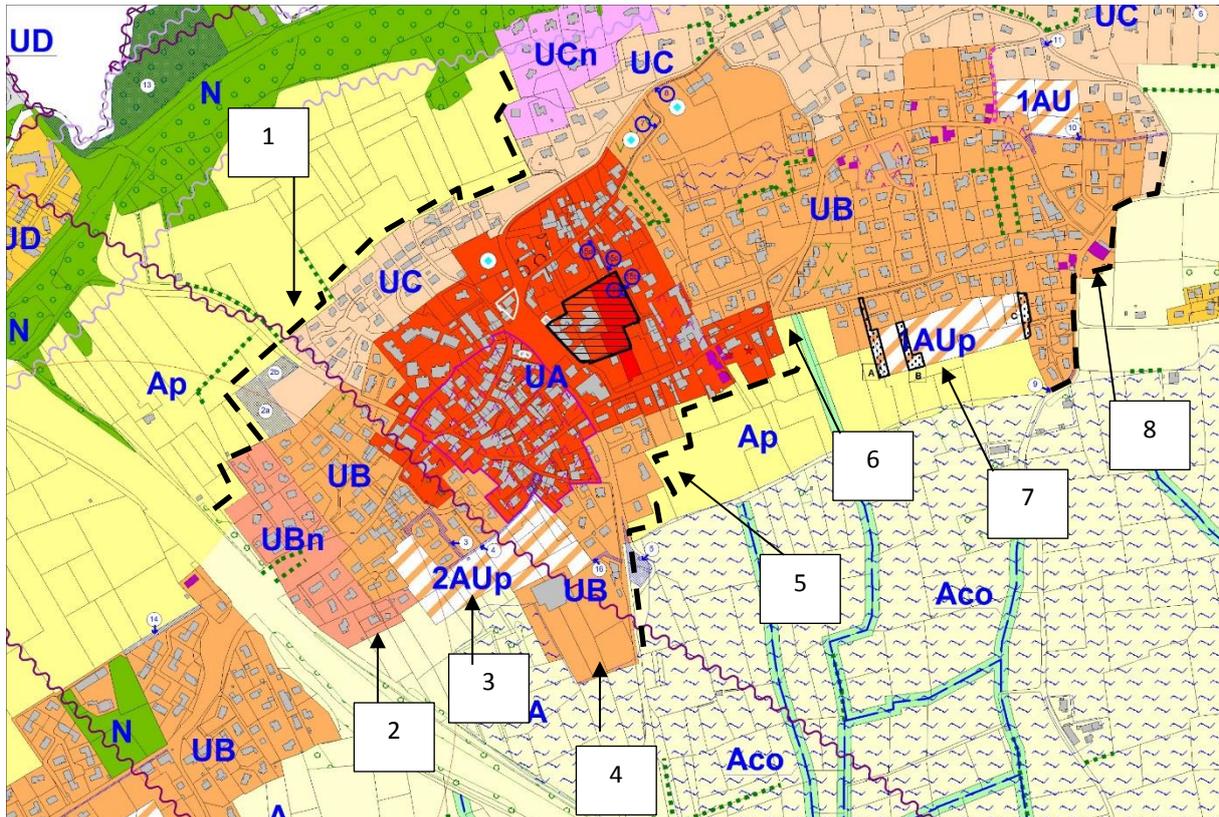
La zone UI et son secteur correspondent à l'ancienne ZAC de Centr'Alp, qui a été intégrée dans sans modification dans le PLU.

**1-1-2- Justification****Les Eymins**

- 1- La zone urbaine est délimitée dans son enveloppe existante pour tenir compte :
  - Des enjeux agricoles et paysagers : le PADD acte la préservation des ceintures agricoles et des vergers comme élément caractéristique présentant un fort intérêt paysager.
  - De la limitation de la consommation foncière : le développement urbain principal se localise sur le bourg près des services et des équipements et répond aux objectifs de développement du SCOT. Ce secteur n'est pas le lieu de développement privilégié.
  
- 2- La zone urbaine est délimitée dans son enveloppe existante pour tenir compte :
  - Des enjeux agricoles : le PADD acte le maintien d'une limite claire à l'urbanisation et la fin du mitage des terres agricoles. Il est aussi globalement affiché la préservation des terres agricoles qui est également un enjeu du SCOT.
  - Des nuisances : bien que la zone de bruit ne soit pas une interdiction à la construction, la constructibilité aux abords de l'autoroute a été limitée.
  - De la limitation de la consommation foncière : le développement urbain principal se localise sur le bourg près des services et des équipements et répond aux objectifs de développement du SCOT. Ce secteur n'est pas le lieu de développement privilégié.

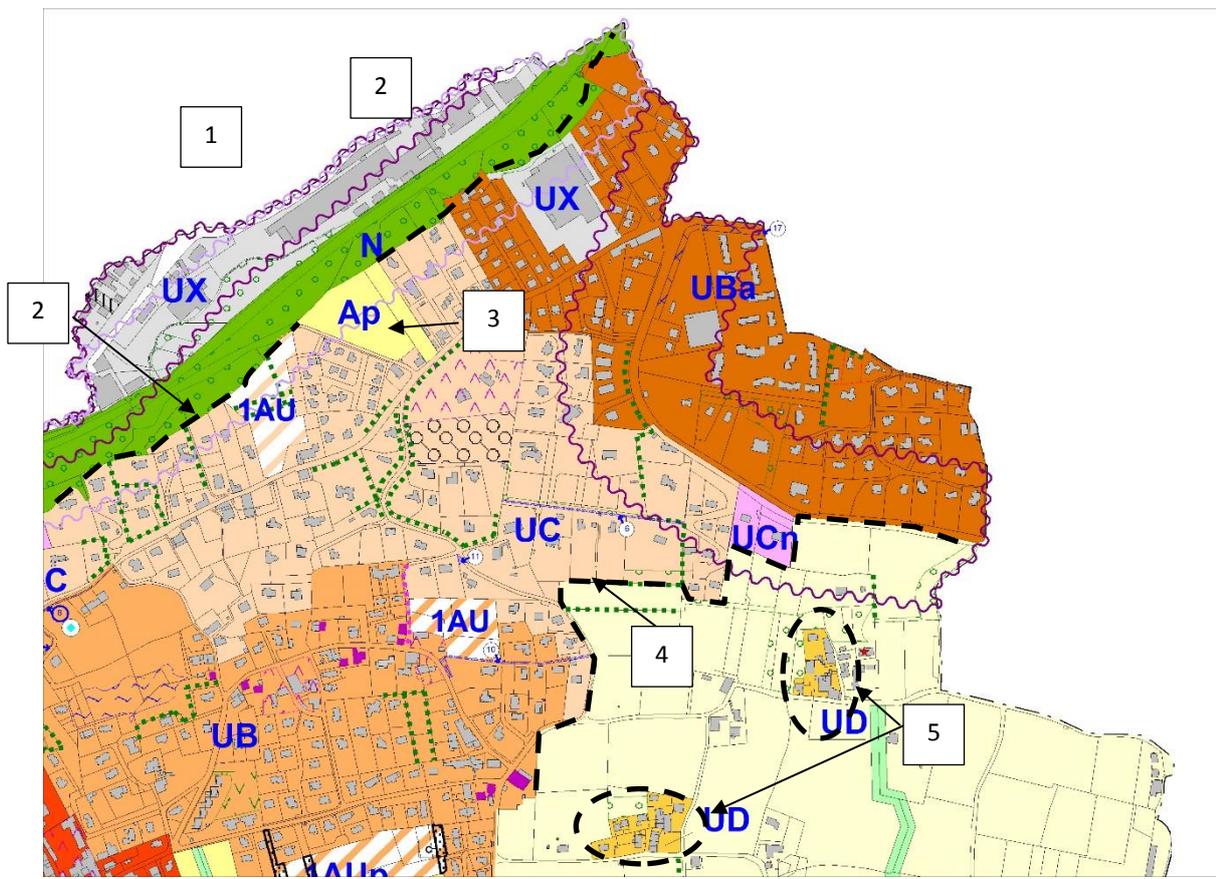
- 3- La zone urbaine et la zone d'urbanisation future sont délimitées :
- Dans une logique de développement à plus long terme ; il s'agit d'une première étape de développement. Afin de ne pas remettre en cause un projet global paysager, architectural et de gestion des eaux pluviales, cette zone n'est pas rendue constructible à l'échéance de ce PLU.
  - Pour limiter la consommation foncière : le développement urbain principal se localise sur le bourg près des services et des équipements et répond aux objectifs de développement du SCOT. Ce secteur n'est pas le lieu de développement privilégié mais supporte un développement adapté à sa localisation à l'échelle de ce PLU.

### Le Bourg, le Billoud, les Nugues



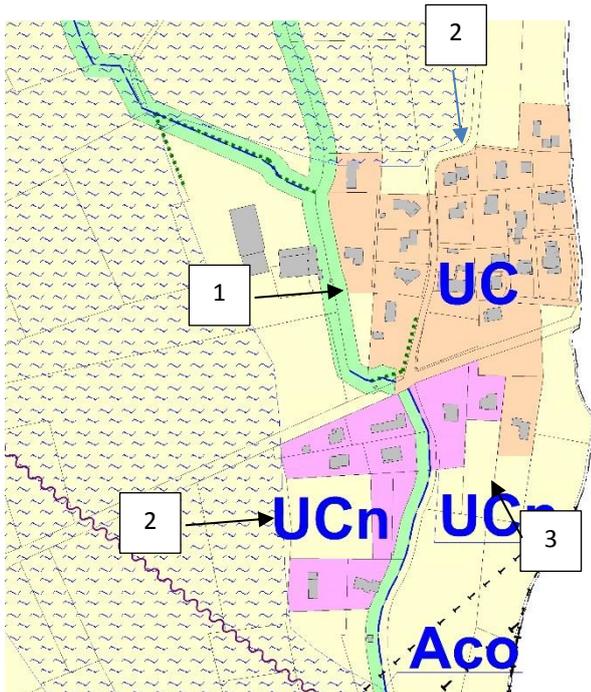
- 1- La zone urbaine est délimitée dans son enveloppe existante pour tenir compte :
- Des enjeux agricoles : le PADD acte la préservation des ceintures agricoles et des vergers comme élément caractéristique présentant un fort intérêt paysager.
  - Des enjeux paysagers : ce coteau est très sensible d'un point de vue paysager avec une forte visibilité. D'autres secteurs sur la commune présentent moins d'impact paysager et sont donc privilégiés pour le développement.
  - De l'enveloppe potentielle du développement du SCOT qui limite les extensions au Nord
  - Des conditions d'accessibilité : la topographie rend ce secteur difficile d'accès et nécessite d'une intervention lourde pour assurer sa desserte.
- 2- La zone urbaine est délimitée dans son enveloppe existante pour tenir compte :
- Des enjeux agricoles : le PADD acte la préservation des ceintures agricoles comme élément caractéristique présentant un fort intérêt paysager.
  - Des enjeux paysagers : ce secteur est également arboré et marque une limite entre plaine agricole et construction.
  - Des nuisances : bien que la zone de bruit ne soit pas une interdiction à la construction, la constructibilité aux abords de l'autoroute a été limitée.
- 3- La zone d'urbanisation future s'inscrit entre le gymnase et les constructions existantes. Elle fait partie de l'espace préférentiel de développement du SCOT. Sa limite est fixée par :
- Les enjeux d'accès avec les voies existantes et projetées
  - Les enjeux environnementaux : la zone humide borde le sud de la zone

- - Les enjeux paysagers : pour préserver au maximum la ceinture verte, limite entre la plaine agricole et les zones bâties.
  - De la limitation de la consommation foncière d'une part et des enjeux de développement d'autre : le développement de cette zone se localise sur le bourg près des services et des équipements et répond aux objectifs de développement du SCOT. Parallèlement, l'objectif de la commune est de répartir le développement au travers différentes zones pour répartir la mixité sociale et répartir les flux de déplacements sur des voies déjà contraintes.
- 4- La limite de la zone urbaine correspond aux aménagements existants des équipements sportifs. De plus une mare pédagogique a été créée au sud de la zone et la zone humide borde la zone UB.
- 5- La zone urbaine est délimitée dans son enveloppe existante pour tenir compte :
- Les enjeux environnementaux : la zone humide borde le sud de la zone
  - Des enjeux agricoles avec la présence d'une exploitation agricole en activité : ces terres sont maintenues en zone agricole.
  - Des enjeux paysagers : le PADD acte le maintien d'une ceinture verte liée à la présence des vergers.
- 6- La zone urbaine forme une encoche pour tenir compte :
- Des enjeux agricoles avec la présence d'une exploitation agricole en activité : ces terres sont maintenues en zone agricole.
  - Des enjeux paysagers : le diagnostic a mis en avant l'ouverture paysagère créée par ces 2 parcelles avec une vue sur la plaine agricole et les massifs au loin. Ces parcelles créent un espace d'aération dans un tissu qui va se densifier.
- 7- La zone d'urbanisation future s'inscrit en continuité de la zone urbaine. Sa délimitation tient compte :
- De la concertation et des échanges avec la Chambre d'agriculture, la DDT et le SCOT. Le périmètre initial était plus important et reste traduit dans l'OAP comme une phase ultérieure de développement.
  - Des enjeux paysagers : le PADD acte le maintien d'une ceinture verte liée à la présence des vergers mais aussi sa reconstitution dans le cadre du développement.
  - D'un projet global à terme : l'aménagement et la desserte de cette zone sont pensées dans une logique de développement à plus long terme pour anticiper une éventuelle extension.
  - Des enjeux environnementaux avec la présence d'une source à l'Est de la zone.
  - Des enjeux d'insertion urbaine : avec la mise en œuvre de forme urbaine s'intégrant dans la silhouette du bourg et le grand paysage sans créer d'émergence.
  - Afin de garantir la mise en œuvre de l'OAP, des emplacements de pré-localisation sont apposés pour la réalisation de la voie, de l'espace public de type place et du cheminement piéton
- 8- La zone urbaine est délimitée dans son enveloppe existante pour tenir compte :
- Des enjeux agricoles : le PADD acte la préservation des terres agricoles
  - De l'enveloppe potentiel du développement du SCOT qui limite les extensions à l'Est
  - De la limitation de la consommation foncière : le développement urbain principal se localise à proximité du bourg près des services et des équipements et répond aux objectifs de développement du SCOT. Ce secteur n'est pas le lieu de développement privilégié.

**Le Trincon, la commanderie, Monteuil, Les Vouises, le Roulet, la Pavotière**

- 1- La zone d'activité est limitée à son emprise existante sur Saint-Jean de Moirans
- 2- La zone urbaine sur sa limite Nord est limitée à la ligne de crête de la vallée de la Morge et à la présence des boisements.
- 3- La zone Ap est délimitée pour tenir compte :
  - Des enjeux agricoles : ces terrains supportent en vigne et l'exploitation agricole est toujours en activité
  - Des enjeux environnementaux : le diagnostic environnemental identifie un corridor local lié à la présence de haie au Sud et des boisements au nord : cette zone assure une continuité du corridor.
- 4- La zone urbaine est délimitée dans son enveloppe existante pour tenir compte :
  - Des enjeux agricoles : le PADD acte la préservation des terres agricoles
  - De l'enveloppe potentiel du développement du SCOT qui limite les extensions à l'Est
  - De la limitation de la consommation foncière : le développement urbain principal se localise à proximité du bourg près des services et des équipements et répond aux objectifs de développement du SCOT. Ce secteur n'est pas le lieu de développement privilégié.
- 5- Le Roulet
  - L'extension des poches d'habitat est stoppée. Le choix de zonage a été guidé par :
    - Le maintien des terres agricoles, actés dans le PADD et de la prise en compte des exploitations agricoles,
    - Des orientations du SCOT qui stoppent les extensions sur les hameaux,
    - De l'éloignement des services et équipements du centre qui n'en fait pas le lieu privilégié de développement, conformément au SCOT et au PADD
    - De la préservation des éléments de paysage avec la protection des haies à proximité

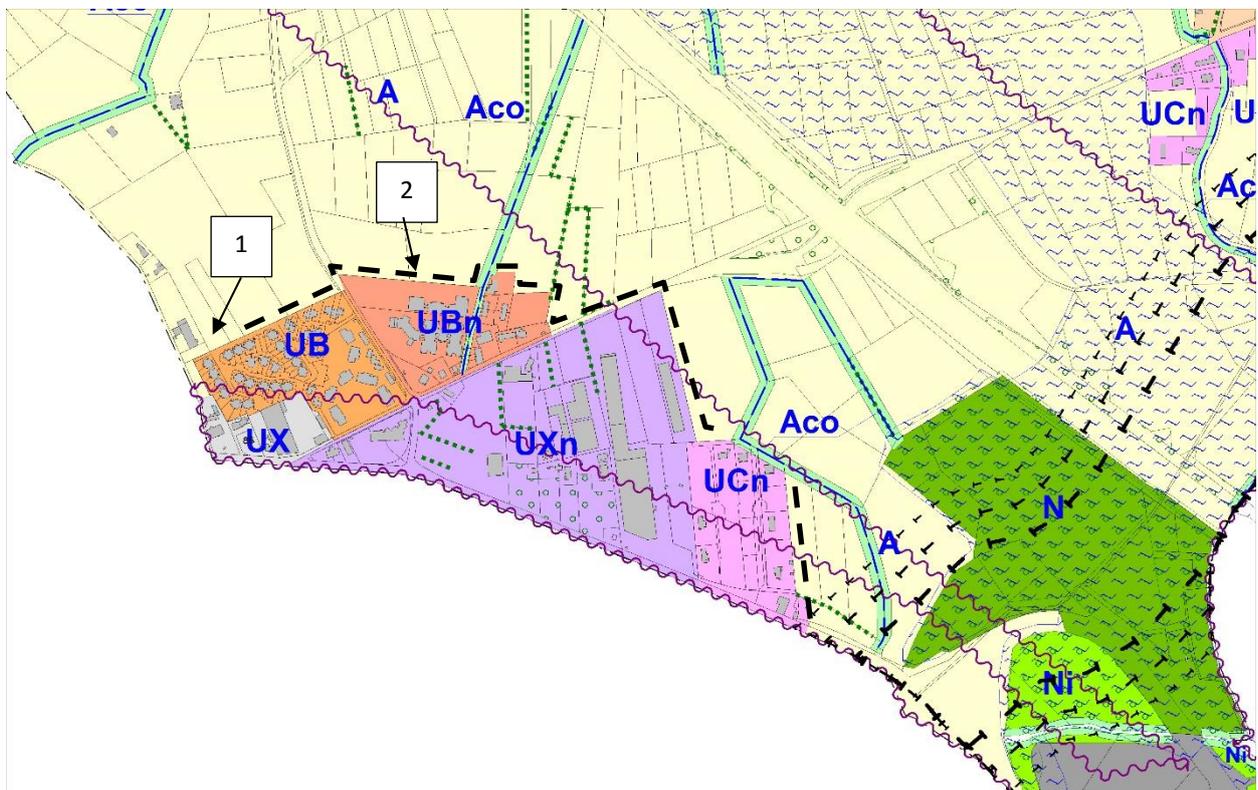
**Le Gay**



- 1- La zone urbaine est délimitée pour prendre en compte :
  - Des enjeux environnementaux : avec la définition d'un corridor écologique
  - Des enjeux agricoles : avec la présence d'une pépinière classée en zone agricole
- 2- La zone UCn tient compte :
  - Des enjeux environnementaux : avec la présence de la zone humide qui est préservée de toute construction.
  - Des enjeux agricoles : avec le maintien des terres agricoles acté dans le PADD et le SCOT.
  - De la limitation de la consommation foncière : seule une bande constructible est définie le long de la voie.
- 3- La zone urbaine prend en compte
  - Des enjeux environnementaux : avec la définition d'un corridor écologique
  - Des enjeux agricoles : avec le maintien des terres agricoles acté dans le PADD et le SCOT.

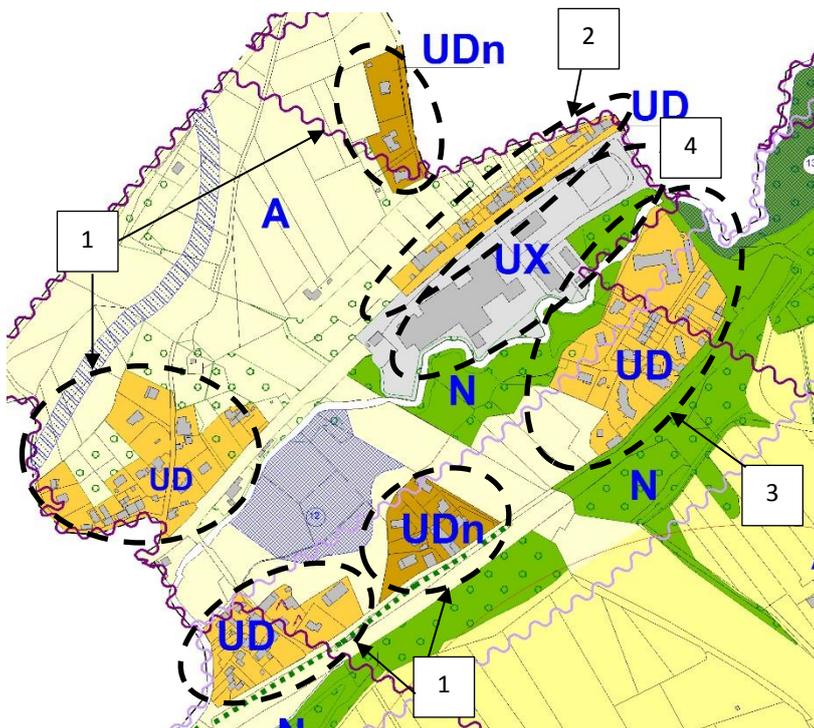
Globalement, la limitation apportée au hameau du Gay s'inscrit dans une limitation de la consommation foncière et dans une maîtrise du développement sur des secteurs éloignés des services et équipements du centre. Il ne s'agit donc pas du lieu privilégié de développement, conformément au SCOT et au PADD.

**L'Archat**



- 1- La zone urbaine n'est pas étendue plus au Nord pour tenir compte :
  - Des enjeux agricoles avec la présence de bâtiment d'exploitation et pour la préservation des terres actés dans le PADD.
- 2- Globalement la zone urbaine est limitée à son emprise existante pour :
  - Des enjeux agricoles pour la préservation des terres actés dans le PADD.
  - Des enjeux environnementaux : avec la définition d'un corridor écologique
  - Des enjeux de limitation de la consommation foncière et de maîtrise du développement sur des secteurs éloignés des services et équipements du centre. Il ne s'agit donc pas du lieu privilégié de développement, conformément au SCOT et au PADD.

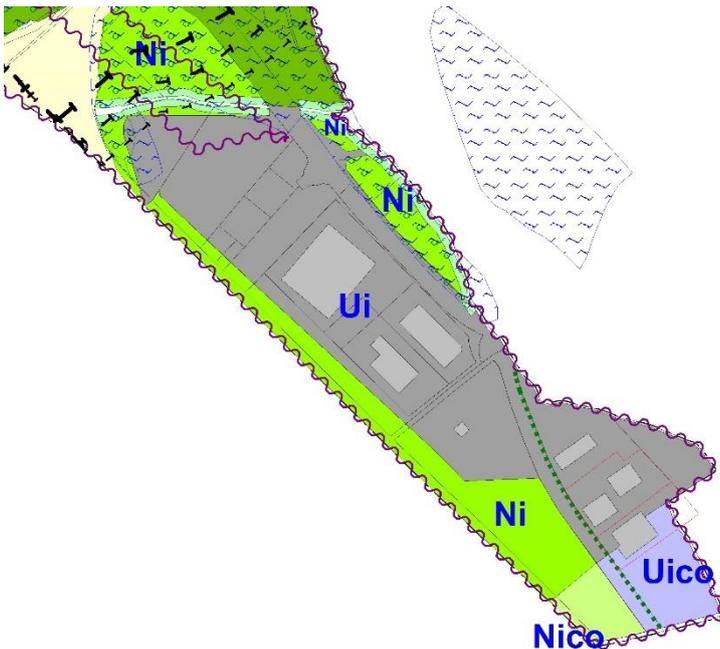
### Le Saix



- 1- Les zones urbaines sont limitées à leur emprise existante. Elles sont en partie délimitées par des voies de circulation. Sinon, leur limite répond aux enjeux suivants :
  - Des enjeux agricoles pour la préservation des terres actées dans le PADD.
  - Des enjeux de limitation de la consommation foncière et de maîtrise du développement sur des secteurs éloignés des services et équipements du centre. Il ne s'agit donc pas du lieu privilégié de développement, conformément au SCOT et au PADD.

- 2- Cette zone urbaine est limitée à son emprise existante pour :
  - Des enjeux de prise en compte les risques naturels : l'arrière des constructions est en zone inconstructible (Au Nord)
  - Des enjeux de limitation de la consommation foncière et de maîtrise du développement sur des secteurs éloignés des services et équipements du centre. Il ne s'agit donc pas du lieu privilégié de développement, conformément au SCOT et au PADD. La zone n'est pas étirée à l'Ouest.
  - Au sud, la limite est faite par la voie,
- 3- La zone UD est limitée aux constructions existantes afin de répondre aux :
  - Enjeux paysagers et naturels avec la préservation des boisements au Nord, Sud et Est.
  - Des enjeux de prise en compte les risques naturels : le Nord est inconstructible.
  - Des enjeux de limitation de la consommation foncière et de maîtrise du développement sur des secteurs éloignés des services et équipements du centre. Il ne s'agit donc pas du lieu privilégié de développement, conformément au SCOT et au PADD. La zone n'est pas étirée à l'Ouest.
- 4- La zone UX est délimitée aux activités existantes pour des :
  - Enjeux paysagers et naturels avec la préservation des boisements au Sud.
  - Des enjeux de prise en compte les risques naturels : le Sud et l'ouest sont inconstructibles.
  - Au nord, la zone est limitée par la voie.

**Centr'Alp**



Les limites de zone sont reprises selon le Plan d'Aménagement de Zone (PAZ) qui a été établi lors de la ZAC.

Le projet initial a créé des zones naturelles qui assure également une gestion des eaux pluviales et à maintenue des zones de corridors.

Les zones Ui et Uico sont donc délimitées selon ces critères.

**3-1- La mise en œuvre des orientations du projet d'aménagement et de développement durable et la justification du règlement**

**3-1-1- Zones UA, UB et ses secteurs, UD et ses secteurs**

<b>I. USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS</b>	
<b>I.A. Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités</b>	
<b>Interdiction</b>	
<p>UA :</p> <p>Les activités industrielles, Les dépôts de véhicules et de ferrailles, Les habitations de loisirs, le stationnement isolé de caravanes, Les affouillements et exhaussements de sols</p> <p>UB :</p> <p>Est ajouté les exploitations agricoles.</p> <p>UC, UD :</p> <p>Est ajouté les commerces et l'artisanat, les entrepôts, les hébergement</p>	<p>Les zones urbaines mixtes sont par définition des zones où la mixité fonctionnelle prévaut. Elles composent les zones de Saint-Jean de Moirans où peuvent s'implanter du commerce, de l'habitat, de l'activité artisanale, des services... Cette notion de mixité des fonctions est un des objectifs du PADD.</p> <p>La mixité des fonctions doit se réaliser dans un contexte urbain où certains types d'activités générant des nuisances ou du trafic non adaptés au gabarit des voies et peu propices à l'environnement habité ne sont pas acceptés. Ainsi, les entrepôts ont une superficie limitée en zones UA et UB/UBa. De plus, la densité et le gabarit des voies ne peuvent pas répondre aux besoins de ce type de constructions.</p> <p>UA :</p> <p>Pour maintenir le caractère de centre village, les commerces ont une interdiction de changement de destination vers du logement.</p> <p>UB :</p> <p>Aucune exploitation agricole n'est présente. Cette vocation est peu compatible avec de l'habitat.</p> <p>UC, UD :</p> <p>La zone est très contrainte en termes d'accessibilité. Le réseau viaire n'est pas en capacité d'accueillir un flux de circulation lié à des activités économiques pouvant générer des véhicules de livraison, un afflux de clientèle.</p> <p>Le règlement rappelle aussi les contraintes liées aux risques et aléas naturels.</p>

<b>Limitation</b>	
Les constructions à destination des activités commerciales, de l'artisanat, de bureaux. Les entrepôts	<p>Ces activités doivent s'insérer dans un tissu urbain constitué en garantissant la préservation du cadre de vie, la gestion des déplacements et stationnements.</p> <p>Les entrepôts sont autorisés mais leur emprise limitée à 100m<sup>2</sup> car il ne s'agit pas de la destination principale de la commune. L'objectif est de conforter l'économie mais dans le respect des constructions existantes</p> <p>La zone UB présente une morphologie moins dense et des gabarits de voies plus larges ; une partie de la zone s'appuie sur des RD : les entrepôts sont autorisés mais leur emprise limitée à 100m<sup>2</sup> en UB et 200m<sup>2</sup> en UBa car il ne s'agit pas de la destination principale de la commune. L'objectif est de conforter l'économie mais dans le respect des constructions existantes.</p>
Les annexes	Il s'agit de maîtriser la consommation des terrains et d'optimiser le foncier, pour tendre vers les orientations du SCOT et valoriser les terrains dans l'espace préférentiel de développement.
Les affouillements et exhaussements de sol	La qualité de Saint-Jean de Moirans réside dans des implantations respectant la topographie du terrain. Le règlement souhaite maintenir cette qualité d'implantation.
<b><i>I.B. Mixité fonctionnelle et sociale</i></b>	
Constructions patrimoniales	<p><b>Pour protéger le patrimoine conformément au PADD</b>, sont identifiées des constructions identitaires de Saint-Jean de Moirans.</p> <p>Les règles édictées préservent le volume, l'architecture de la construction tout en permettant la réalisation d'annexes et en guidant l'évolution du bâtiment. Le but du classement et du règlement est de préserver le patrimoine mais aussi de lui permettre d'évoluer.</p>
Commerces – UA uniquement	Le confortement du centre bourg (zone UA) et de ses services passe par une protection spécifique empêchant le changement de destination. Cette action est inscrite dans le PADD.
Mixité sociale (sauf zone UD)	<p>Les projets sont soumis à mixité sociale avec l'objectif d'une répartition de ces logements sur le territoire. La commune va bientôt être soumise à l'obligation de 25% de logements sociaux et souhaitent conforter son taux.</p> <p>Le premier seuil débute à 300m<sup>2</sup> de SP ce qui permet de ne pas bloquer des projets de réhabilitation par exemple.</p> <p>La zone UD étant la plus éloigné des services et des équipements, il a été fait le choix de ne pas imposer du logement social.</p>
<b>II. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE</b>	
<b><i>II.A. Volumétrie et implantation des constructions</i></b>	
Emprise au sol	<p>UA :</p> <p>Le choix est fait de ne pas limiter l'emprise au sol des constructions sur un espace aux caractéristiques très denses. Ce sont les règles d'implantation qui définissent l'espace constructible, dans une optique de valorisation du foncier et d'optimisation de la densité, tout en observant des précautions en termes d'implantation et de respect de l'intégration des constructions par rapport aux séquences bâties.</p> <p>Pour les annexes : la limitation permet de limiter la multiplication de ces constructions et de conserver le caractère d'annexes à la construction. Leur changement de destination peut entraîner ensuite des problématiques de stationnement, de gestion des eaux, ...</p>

	<p>UB :</p> <p>Pour l'habitat : la surface maximale d'emprise au sol des constructions à destination de l'habitation n'est pas règlementée.</p> <p>Le choix est fait de ne pas limiter l'emprise au sol des constructions. Ce sont les règles d'implantation et d'espaces verts qui définissent l'espace constructible, dans une optique de valorisation du foncier et d'optimisation de la densité notamment sur des parcelles déjà bâties, tout en observant des précautions en termes d'implantation et de respect de l'intégration des constructions par rapport aux séquences bâties, de maintien d'espaces verts.</p> <p>UA+UB :</p> <p>Les entrepôts ont une surface limitée car ce n'est pas la vocation principale de la zone et il s'agit de limiter les nuisances pouvant être liées à du stockage, des circulations, ... Cependant, l'environnement bâti étant différent ainsi que les conditions d'accès, la limitation de surface est variable.</p> <p>UC, UD :</p> <p>L'objectif acté dans le PADD est de maîtriser le développement de cette zone contrainte par les voiries et à l'enjeu d'insertion paysagère forte.</p> <p>Par conséquent, l'emprise au sol est limitée à 20% toutes constructions comprises.</p> <p>Toutefois, afin de prendre en compte des parcelles de plus petite taille, une exception est faite pour des constructions ayant atteint ce seuil.</p>
<p>Hauteur :</p> <p>UA :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Sur rue = 12 m max au faîtage et 9 m mini au faîtage + adaptation à la topographie</li> <li>- En seconde ligne : hauteur équivalente à l'existant</li> <li>- Annexes : 2,80m max à l'égout et 4 m max au faîtage</li> </ul> <p>UB : 12 m max au faîtage</p> <p>UC : 9 m max au faîtage</p>	<p>UA :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Respect des gabarits existants traditionnels,</li> <li>- Eviter des ruptures de volume dans la structure de la rue</li> <li>- Maintien de la densité bâtie.</li> </ul> <p>UB :</p> <p>La limitation s'établit :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- pour permettre une densification de la zone ; ces hauteurs sont déjà présentes</li> <li>- avec une prise en compte de la topographie pour maintenir la silhouette de bourg.</li> </ul> <p>UC :</p> <p>L'objectif acté dans le PADD est de maîtriser le développement de cette zone contrainte par les voiries et à l'enjeu d'insertion paysagère forte. Afin de ne pas créer d'émergence dans le grand paysage, la hauteur est limitée aux tailles déjà présentes. Cette règle répond aux enjeux d'insertion paysagère.</p> <p>Dans l'ensemble des zones et secteurs la hauteur des annexes est limitée à 3,5 mètres afin de véritablement conserver la fonction d'annexes.</p> <p>Une exception est permise sur les constructions existante ayant une hauteur différente. Il s'agit notamment au bâti ancien de pouvoir évoluer.</p>
<p>Implantation par rapport aux voies :</p> <p>UA :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Sur rue : respect des implantations existantes</li> </ul> <p>UB :</p> <p>Le long des RD : 25m</p> <p>Autres rues : fonction de la hauteur</p>	<p>Les règles de cet article permettent de structurer les fronts bâtis par rapport à l'espace public et de s'adapter à la fois aux séquences bâties existantes, aux tailles et à la configuration des parcelles, ainsi qu'à l'ambition portée de préservation des fronts bâtis et d'amélioration des densités urbaines existantes.</p> <p>La règle permet une continuité avec l'existant qui définit le tissu urbain de centralité. Ces règles favorisent la densité et évitent la déperdition d'espaces peu ou mal identifiés entre l'espace public et l'espace privé.</p> <p>Ces règles font l'identité de la commune.</p>

<p><b>UC :</b> Le long des RD : 25m Autres rues : 5 m mini</p> <p><b>UD :</b> Implantation dans le respect des implantations existantes</p>	<p><b>UA :</b> La règle est une implantation en cohérence avec les constructions voisines et les constructions ne peuvent pas s’implanter sur un retrait supérieur aux constructions voisines existantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Respect des fronts et des continuités bâties existants,</li> <li>- Maintien de la forme urbaine traditionnelle.</li> </ul> <p><b>UB :</b> La règle d’implantation permet de gérer les hauteurs permises en fonction du gabarit de la voie. Cette règle permet une adaptation à chaque contexte, tout en permettant une densification pertinente.</p> <p><b>UC :</b> La règle est le retrait pour maintenir la forme urbaine existante. Ce retrait permet également la composition d’un aménagement végétal assurant la continuité paysagère de l’espace bâti.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Respect de la typologie urbaine existante pour une inscription cohérente dans le tissu.</li> </ul> <p><b>UD :</b> Les implantations étant variées selon la forme et l’époque de l’habitat, et au regard des faibles disponibilités foncières de ces zones, la règle définit permet de répondre aux différents contextes sans remettre en cause la structure bâtie de ces poches d’habitat.</p>
<p>Implantation par rapport aux limites séparatives :</p>	<p><b>UA :</b> La règle est à l’implantation sur au moins une limite séparative, de limite à limite ou en retrait pour respecter les implantations traditionnelles variées. La règle de recul par rapport aux voies permet de conserver la structure du centre.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Respect des fronts et des continuités bâties, de l’implantation traditionnelle,</li> <li>- Maintien de la densité bâtie.</li> <li>- Inscription dans la forme existante</li> </ul> <p>Les constructions patrimoniales font l’objet de règles adaptées pour respecter l’enjeu identifié dans le PADD de leur préservation.</p> <p><b>UB :</b> La règle fixe deux possibilités : sur limite sous condition ou en retrait fonction de la hauteur. La volonté de densifier doit également prendre en compte une insertion cohérente dans le tissu urbain existant. Par conséquent, le règlement propose des règles différentes en fonction du gabarit de la construction. Il est également demandé le maintien d’une bande de 5 m en fond de parcelle, toujours dans le but de prendre en compte les constructions existantes.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Maintien des formes urbaines actuelles mais aussi évolution du tissu pavillonnaire classique.</li> <li>- Valorisation du potentiel de mutabilité en cas de renouvellement urbain ou d’extension par constructions latérales, dans ces secteurs où le continuum bâti le permet.</li> <li>- Ne pas contraindre un projet futur par l’implantation ou l’aménagement de constructions neuves et ainsi favoriser la densité et les formes intermédiaires d’habitat.</li> </ul> <p><b>UC :</b> La règle impose le retrait des nouvelles constructions pour une prise en compte du gabarit étroit des voies et l’absence d’aménagement pour les modes doux. Ce retrait s’inscrit également dans les formes en place.</p>

	<p>UD :</p> <p>La règle est la même que la zone UB mais avec des objectifs différents traduits par l'application combinée des différents articles.</p> <p>L'objectif ici est de prendre en compte les différentes implantations existantes</p>
<b><i>II.B. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</i></b>	
Constructions patrimoniales	Un règlement spécifique est mis en place pour gérer l'évolution des constructions et éviter de les dénaturer. Cette action est actée dans l'orientation du PADD.
Constructions bois	<p>Ces constructions participent à un développement plus respectueux de l'environnement ce qui n'exclut pas leur bonne intégration. C'est pourquoi leur aspect est réglementé pour éviter les styles étrangers à Saint-Jean de Moirans.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Respect des caractéristiques architecturales existantes : sur l'aménagement des ouvertures, la qualité des extensions, les pentes, couleur de toitures.</li> <li>- Préservation des formes bâties.</li> <li>- Insertion de qualité des nouvelles constructions ou des réhabilitations.</li> </ul>
Volume, façade, toitures :	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Respect des caractéristiques architecturales existantes : sur l'aménagement des ouvertures, la qualité des extensions, les pentes, la couleur de toitures.</li> <li>- Préservation des formes bâties.</li> <li>- Insertion de qualité des nouvelles constructions ou des réhabilitations, rénovations.</li> <li>- Permettre des formes architecturales utilisant des matériaux ou des techniques différents.</li> </ul> <p>Favoriser la mise en œuvre d'une densité de qualité, de dispositifs liés aux énergies renouvelables.</p> <p>Ce règlement permet de conserver une architecture, participant ainsi au maintien de la diversité de paysages en posant des règles communes.</p>
<b><i>II.C. traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions</i></b>	
Adaptation au sol	<p>UA :</p> <p>Cette zone est moins marquée par la topographie, le règlement ne fixe donc pas de hauteur de mouvement de terrain mais les mouvements sont strictement limités à la mise en œuvre de la construction.</p> <p>Respect des caractéristiques d'implantation existantes.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Préservation de la silhouette du bourg et de son intégration dans le grand paysage.</li> </ul> <p>UB, UC, UD :</p> <p>Cette zone est davantage marquée par la pente. Par conséquent le règlement limite les mouvements de sol dans une logique de développement durable des constructions et d'adaptation de l'architecture au site et de prise en compte du paysage. Cette règle s'inscrit dans les orientations du PADD de préservation du paysage et de prise en compte des enjeux environnementaux.</p>
Clôtures	<p>La diversité des clôtures existantes a conduit à permettre la mise en œuvre de différents types de clôtures : murs bahuts, haies végétales, murs. Mais cette diversité ne correspond pas à des limites de zones.</p> <p>Un règlement graphique spécifique est mis en place lié au rapport à la rue, à la topographie et aux enjeux environnement (Par exemple : pas de murs ou de murets sur les zones sensibles d'un point de vue écologique)</p> <p>Une exception est faite pour les murs dits patrimoniaux afin de maintenir leur caractéristique.</p> <p>De plus, en UB, UC et UD :</p> <p>Une prescription spécifique est apposée pour les constructions mitoyennes afin de proposer une composition pertinente et assurant un espace d'intimité.</p>

<p>Espace libre et plantation</p>	<p><b>UA =</b>                  La densité bâtie joue le rôle de structuration de l'espace public. Le végétal est peu présent. Le règlement affiche l'utilisation d'essences non envahissantes en cas de plantations de haies vives.                  Il est également demandé qu'en cas de réalisation de haies végétales, celles-ci soient mixtes pour composer le paysage urbain.                  Cependant, il est fixé un pourcentage d'espaces verts de 20% pour préserver des cœurs d'ilots, prendre en compte l'infiltration des eaux pluviales.                  Afin de prendre en compte :                  - le besoin d'infiltration des eaux pluviales à la parcelle,                  - le maintien d'un tissu vert, composant à part entière dans la silhouette du bourg</p> <p><b>UB, UC =</b>                  Le paysage est avant tout assuré par les aménagements privés. Il est donc demandé qu'en cas de réalisation de haies végétales, celles-ci soient mixtes pour composer le paysage urbain.                  Afin de prendre en compte :                  - le besoin d'infiltration des eaux pluviales à la parcelle,                  - le maintien d'un tissu vert, composant à part entière dans la silhouette du bourg et adaptée aux enjeux paysagers de chaque zone                  Il est demandé de conserver 30% de la parcelle en espace vert de pleine terre en UB et 50% en UC et UD.                  Toutefois, la commune souhaite inciter à des aménagements alternatifs et responsables et intègre dans le calcul des espaces verts les toitures végétales et le stationnement perméable.</p>
<p><b>II.D. Stationnement</b></p>	
<p>Stationnement</p>	<p>Les règles relatives à la création de places de stationnement ont été différenciées selon leur localisation au sein de la commune. Il s'agit bien de normes minimales de stationnement avec la possibilité de proposer des places de stationnement supplémentaires.                  Les normes proposées prennent en compte la localisation géographique de Saint-Jean de Moirans et l'importance des déplacements domicile-travail. Actuellement, les transports en commun ne permettent pas de répondre à tous les besoins.                  Le bourg est contraint par sa densité et laisse peu de possibilités d'aménagement de places supplémentaires. Toutefois, au regard des problématiques de stationnement sur la voie publique, il est demandé pour l'ensemble du bourg, de 1 place minimum de stationnement par logement par tranche de 80m<sup>2</sup>.                  Pour les autres zones, les projets doivent établir 2 places de stationnement par logement sur la parcelle.</p>
<p><b>III. EQUIPEMENTS ET RESEAUX</b></p>	
<p><b>III.A. Desserte par les voies publiques et privés</b></p>	
<p>Accès et voirie</p>	<p>Les règles de raccordement au réseau de voirie sont souples et visent à donner les règles minimales de sécurité publique et de sécurité des dessertes sur les voiries, qu'elles soient principales ou secondaires.</p>
<p>Chemin piéton</p>	<p>La création d'un maillage piéton est un enjeu fort du PADD traduit aussi dans les OAP.                  Le règlement rappelle l'objectif à atteindre et l'importance de saisir les occasions de compléter ce maillage.</p>

<b>III.B. Desserte par les réseaux</b>	
Eau potable, eaux usées, eaux pluviales ...	<p>Les règles s'appuient sur la présence des réseaux. Il n'est pas exigé de superficie minimale des terrains constructibles pour les zones raccordées à l'assainissement collectif. Dans le cas de terrains en assainissement individuel, la superficie du terrain devra permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement individuel</p> <p>Il est également rappelé la nécessaire prise en compte des risques et aléas naturels</p>

**1-2-2- Zone UX**

La zone UX correspond aux zones d'activités.

<b>I. USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS</b>	
<b>I.A. Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités</b>	
<b>Interdiction/limitation</b>	
La zone UX est une zone destinée à recevoir des activités économiques.	Dès lors, les articles des zones s'établissent pour préserver la vocation économique où l'habitat n'a pas sa place. Toutefois afin de ne pas concurrencer le centre bourg, une limitation est apportée aux commerces de détail et à l'artisanat.
Habitations et annexes	Des habitations existent au sein de la zone. Elles sont prises en compte pour leur permettre d'évoluer en autorisant uniquement une extension et les annexes. La reconstruction est également permise.
Les affouillements et exhaussements de sol	La qualité de Saint-Jean de Moirans réside dans des implantations respectant la topographie du terrain. Le règlement souhaite maintenir cette qualité d'implantation.
Risques naturels	Cette zone est impactée par le PPRi de la Morge et le PPRi Isère Aval dont les prescriptions sont intégrées au règlement.
<b>II. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE</b>	
<b>II.A. Volumétrie et implantation des constructions</b>	
Emprise au sol	Elle est à 60%. Fixer une emprise au sol permet également de dégager des espaces libres en faveur des espaces verts et de la gestion des eaux pluviales. Toutefois, elle peut être portée à 70% dans les cas spécifiques de manœuvres et d'extension afin de faciliter le fonctionnement des activités. En effet, les activités présentes nécessitent des manœuvres liées à une circulation de poids lourds.
Hauteur : 15 m max au faitage	La hauteur s'inscrit dans les gabarits existants.
Implantation par rapport aux voies : RD1085 : 25 m mini Autres : 5 m mini	<p>Les règles d'implantation visent à prendre en compte la configuration actuelle de la zone. Le recul demandé le long de la RD1085 permet :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la mise en place d'un accompagnement paysager dans la continuité du paysage existant alentour.</li> <li>- de prendre en compte la sécurité des accès sur la RD.</li> </ul> <p>De plus, cette zone d'activités le long de la RD1085 est hors zone urbaine.</p> <p>Les autres reculs sont plus faibles pour correspondre à l'existant, y compris le long de la RD592.</p> <p>Des exceptions sont possibles en cas de constructions ne respectant pas la règle. Il s'agit de ne pas bloquer le développement d'une activité économique.</p>

Implantation par rapport aux limites séparatives	Les implantations s'inscrivent dans celles existantes. Les implantations sur limite sont possibles car elles permettent une optimisation de l'espace.
<b>II.B. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</b>	
Constructions bois	Ces constructions participent à un développement plus respectueux de l'environnement ce qui n'exclut pas leur bonne intégration. C'est pourquoi leur aspect est réglementé pour éviter les styles étrangers à Saint-Jean de Moirans. <ul style="list-style-type: none"> <li>- Respect des caractéristiques architecturales existantes : sur l'aménagement des ouvertures, la qualité des extensions, les pentes, couleur de toitures.</li> <li>- Préservation des formes bâties.</li> <li>- Insertion de qualité des nouvelles constructions ou des réhabilitations, rénovations.</li> </ul>
Volume, façade, toitures	Le règlement propose des règles simples s'inspirant des formes existantes. Il s'agit de mettre en place des formes architecturales simples qui s'intègrent mieux dans le paysage. La qualité des façades et des toitures est recherchée dans leur simplicité.
<b>II.C. traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions</b>	
Adaptation au sol	Le règlement limite les mouvements de sol dans une logique de développement durable des constructions et d'adaptation de l'architecture au site. <ul style="list-style-type: none"> <li>- Respect des caractéristiques d'implantation existantes</li> <li>- Intégration dans le grand paysage.</li> </ul>
Clôtures	Seules les clôtures composées de grillage sont autorisées. Les murs sont interdits car l'implantation des ZA le long des voies de communications ne doit pas conduire à un effet couloir de murs. Ces zones d'activités s'insèrent dans un environnement agricole ou naturel. La mise en place de haies s'inscrirait dans ce paysage.
Espace libre et plantation	Afin de prendre en compte : <ul style="list-style-type: none"> <li>- le besoin d'infiltration des eaux pluviales à la parcelle,</li> <li>- l'insertion dans une zone agricole ou naturelle</li> </ul> Il est demandé de conserver 30% de la parcelle en espace vert de pleine terre.
<b>II.D. Stationnement</b>	
Stationnement	Le stationnement est réglementé en fonction de la destination des constructions. Une règle unique ne permet pas de répondre aux nombreuses typologies d'activités existantes.
<b>III. EQUIPEMENTS ET RESEAUX</b>	
<b>III.A. Desserte par les voies publiques et privés</b>	
Accès et voirie	Les règles de raccordement au réseau de voirie sont souples et visent à donner les règles minimales de sécurité publique et de sécurité des dessertes sur les voiries, qu'elles soient principales ou secondaires.
<b>III.B. Desserte par les réseaux</b>	
Eau potable, eaux usées, eaux pluviales ...	Les règles s'appuient sur la présence des réseaux. Il n'est pas exigé de superficie minimale des terrains constructibles pour les zones raccordées à l'assainissement collectif. Dans le cas de terrains en assainissement individuel, la superficie du terrain devra permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement individuel Il est également rappelé la nécessaire prise en compte des risques et aléas naturels

### **1-2-3- Zone UI et son secteur Ulco**

La zone UI correspond à la zone d'activités de Centr'Alp, de compétences intercommunales.  
Le règlement est repris du Plan d'Aménagement de Zone initié dans le cadre de la ZAC.

<b>I. USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS</b>	
<b><i>I.A. Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités</i></b>	
<b><i>Interdiction/limitation</i></b>	
La zone UI est une zone destinée à recevoir des activités économiques.	Dès lors, les articles des zones s'établissent pour préserver la vocation économique où l'habitat, le commerce de détail, les hébergements, les équipements sportifs n'ont pas leur place.
Commerces de détail et de proximité	Ils sont limités au fonctionnement quotidien de la zone. Ce n'est pas la vocation principale de la zone.
Uico	La zone Uico est une zone de corridor. Pour répondre à l'objectif de préservation, les clôtures sont proscrites ou alors aménagées pour le passage de la faune.
<b>II. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE</b>	
<b><i>II.A. Volumétrie et implantation des constructions</i></b>	
Emprise au sol	Elle est à 60%. Fixer une emprise au sol permet également de dégager des espaces libres en faveur des espaces verts et de la gestion des eaux pluviales. Toutefois, elle peut être portée à 70% dans les cas spécifiques de manœuvres et d'extension afin de faciliter le fonctionnement des activités. En effet, les activités présentes nécessitent des manœuvres liées à une circulation de poids lourds.
Hauteur : 20 m max au faîtage	La hauteur a été fixée en référence au cote IGN.
Implantation par rapport aux voies : 5 m mini	Les règles d'implantation confirment la configuration actuelle de la zone pour maintenir sa structuration.
Implantation par rapport aux limites séparatives : H/2 : 5 m mini	Les règles d'implantation confirment la configuration actuelle de la zone pour maintenir sa structuration.
<b><i>II.B. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</i></b>	
Constructions bois	Ces constructions participent à un développement plus respectueux de l'environnement ce qui n'exclut pas leur bonne intégration. C'est pourquoi leur aspect est réglementé pour éviter les styles étrangers à Saint-Jean de Moirans. <ul style="list-style-type: none"> <li>- Respect des caractéristiques architecturales existantes : sur l'aménagement des ouvertures, la qualité des extensions, les pentes, couleur de toitures.</li> <li>- Préservation des formes bâties.</li> <li>- Insertion de qualité des nouvelles constructions ou des réhabilitations, rénovations.</li> </ul>
Volume, façade, toitures	Les règles sont issues de la nécessité d'assurer un caractère cohérent et harmonieux à la zone. L'architecture des bâtiments sera soignée dans le but de valoriser l'image fonctionnelle et dynamique du parc d'activités.  La règle d'ensemble à respecter sera par les formes, les proportions, l'échelle et les matériaux, de traduire les fonctionnalités et les usages de l'entreprise (production, stockage, recherche, bureaux, accueil et services) tout en respectant une lecture unitaire.
<b><i>II.C. traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions</i></b>	
Adaptation au sol	Le règlement rappelle la nécessité d'une adaptation au site. <ul style="list-style-type: none"> <li>- Respect des caractéristiques d'implantation existantes</li> <li>- Intégration dans le grand paysage.</li> </ul>

Clôtures	Afin de conserver à la zone d'activités un caractère ouvert végétal, les clôtures sur alignement sont assurées par des haies vives constituées de 3 essences au minimum avec ou sans grillages couleur gris ou anthracite ou lorsque la limite jouxte un espace public à partir du terrain aménagé.  Les enjeux environnementaux sont pris en compte dans la zone Ulco afin l'obligation de clôtures perméables à la faune.
Espace libre et plantation	Afin de prendre en compte : - le besoin d'infiltration des eaux pluviales à la parcelle, - l'insertion dans une zone agricole ou naturelle Il est demandé de conserver 20% de la parcelle en espace vert planté.
<b>II.D. Stationnement</b>	
Stationnement	Le stationnement est règlementé en fonction de la destination des constructions. Une règle unique ne permet pas de répondre aux nombreuses typologies d'activités existantes.
<b>III. EQUIPEMENTS ET RESEAUX</b>	
<b>III.A. Desserte par les voies publiques et privés</b>	
Accès et voirie	Les règles de raccordement au réseau de voirie sont fixées afin de composer un projet global.
<b>III.B. Desserte par les réseaux</b>	
Eau potable, eaux usées, eaux pluviales ...	Les règles s'appuient sur la présence des réseaux et ont été étudiées à l'échelle de la zone lors de sa création.

## 2- LES ZONES D'URBANISATION FUTURE

### 2-1- La mise en œuvre des orientations du projet d'aménagement et de développement durables et la justification du zonage

Conformément aux articles R.151-20 du code de l'urbanisme :

Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation

Cinq zones d'urbanisation future sont identifiées sur la commune à vocation principale d'habitat.

Deux types de zones sont définies :

- 1- Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement =  **dans le PLU, 4 zones d'urbanisation futures correspondent à cette définition.**
- 2- Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.= **1 zone ne correspondant à cette définition.**

### **2-1-1- Zone 1AU aux Eymins**

Cette zone a été pensée selon plusieurs facteurs actés dans le PADD :

- Prise en compte de la zone inondable au Sud,
- Prise en compte de la pente pour gérer la hauteur des constructions, afin de prendre en compte les enjeux architecturaux et paysagers,
- Intégrer un maillage piéton qui s'insère dans une réflexion plus large de déplacements modes doux. Cet aménagement s'inscrit dans l'objectif du PADD de créer des transversalités.
- Organiser comme une première étape de développement.

L'objectif est un développement mesuré de cette zone et l'organisation d'un développement progressif.

Au travers de l'orientation d'aménagement et de programmation, le site est approché comme un ensemble cohérent qui présente des objectifs communs de structuration de l'espace public et de mise en place d'un réseau interne de desserte intégrant les modes doux.

#### **Le choix de la localisation**

##### Une diversification de l'habitat

La zone d'urbanisation future encourage la mixité de l'habitat, destinée notamment à accueillir des opérations de logements de type groupé ou petit collectif.

Ces constructions sont autorisées à condition qu'elles soient compatibles avec l'orientation d'aménagement et de programmation relative au secteur concerné qui montre l'organisation et l'esprit du projet. Elle est présentée en pièce 3 du dossier de Plan Local d'Urbanisme.

##### Un recentrage du développement sur le hameau

Les Eymins se sont développés au coup par coup en s'étirant le long des voies de communication avec pour conséquence :

- Une consommation de terres agricoles importante
- Un espace agricole rendu moins fonctionnel par l'avancée des constructions.
- Une absence de prise en compte du maillage et des besoins de sécurité des déplacements

Le projet permet de réorganiser le hameau et d'anticiper un potentiel futur de développement. Ainsi, les formes urbaines et les accès sont anticipés pour un périmètre plus large que celui acté au plan de zonage.

Il s'agit d'une première étape de développement. Afin de ne pas remettre en cause un projet global paysager, architectural et de gestion des eaux pluviales, cette zone n'est pas rendue constructible à l'échéance de ce PLU.

##### Une zone hors aléas naturels

La commune est couverte par de nombreux aléas naturels. Le secteur des Eymins n'est pas impacté.

#### **Les objectifs de développement liés :**

- Un cheminement piéton complété le long de la route de la Colombinière pour un accès au centre de Saint-Jean de Moirans
- Le maintien de la zone humide : le développement intègre la présence de la zone humide et doit permettre son aménagement au bénéfice de toute la zone
- Entre 10 et 15 logements avec une part de mixité sociale. L'objectif de la commune est une meilleure répartition des logements sociaux. Les Eymins, même marqué par le passage de l'autoroute, reste proche du centre bourg. La concertation a mis en avant des déplacements piétons depuis les Eymins vers le centre.

#### **Les réseaux**

Cette zone est desservie par le réseau d'eau potable et sera raccordée à l'assainissement collectif.

Un réseau d'eau pluviale passe sous les voies alentours. Toutefois, le règlement impose une gestion à la parcelle avant rejet dans le domaine public.

#### **La desserte**

La voie d'accès à la zone est en cours de création par l'aménagement de lots le long de la route de la Colombinière. Un accès sécurisé et commun sur le chemin des Eymins est donc créé.

## **2-1-2- Zone 1AUp – Les Nugues**

### **Le choix de la localisation**

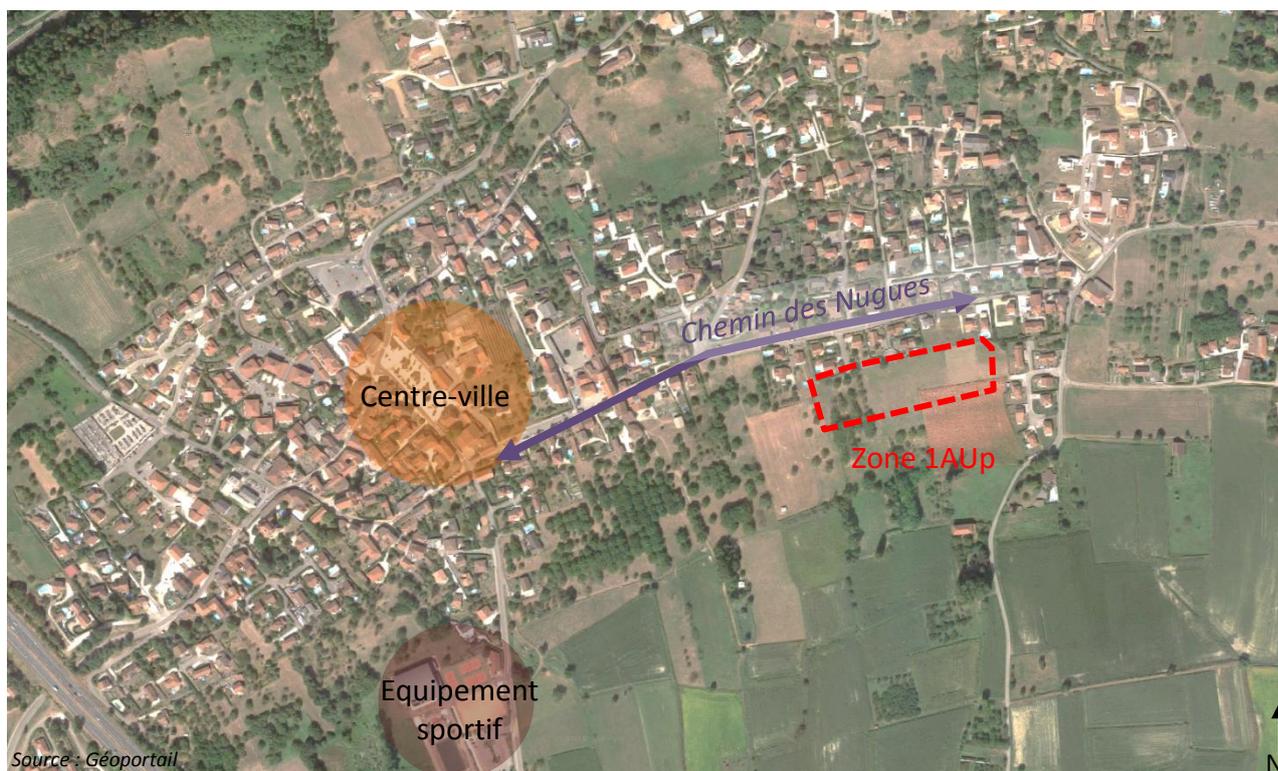
#### Un recentrage du développement

Le développement pavillonnaire de ce secteur n'a pas permis une organisation pertinente ni une densification. Le PADD affiche la volonté de mieux maîtriser l'urbanisation de cet espace.

Trois objectifs ont guidé le choix de cette zone :

- Assurer le développement et ainsi répondre aux objectifs de création de logements sociaux,
- Appuyer la diversification des formes d'habitat existantes à proximité pour poursuivre cette diversification.
- Développer un secteur à proximité du centre bourg et sur une des seules voies (hors centre bourg) aménagées pour les piétons et avec une bonne accessibilité car plane.

#### Une proximité des services et équipements



#### Une diversification de l'habitat

La zone d'urbanisation future encourage la mixité de l'habitat, destinée notamment à accueillir des opérations de logements de type groupé.

Ces constructions sont autorisées à condition qu'elles soient compatibles avec l'orientation d'aménagement et de programmation relative au secteur concerné qui montre l'organisation et l'esprit du projet. Elle est présentée en pièce 3 du dossier de Plan Local d'Urbanisme.

#### **Les objectifs de développement liés :**

- Un objectif d'intégration paysagère et de prise en compte de l'histoire agricole des lieux avec un accompagnement végétal rappelant les vergers. L'indice « p » traduit cet objectif.
- L'utilisation des fossés existants pour proposer une gestion alternative des eaux pluviales
- Une vingtaine de logements avec une part de mixité sociale. L'objectif de la commune est une meilleure répartition des logements sociaux. La proximité des services et des équipements est favorable à la mixité sociale.

#### **Les réseaux**

Cette zone est desservie par le réseau d'eau potable et sera raccordée à l'assainissement collectif, qui passe à proximité.

**La desserte**

La voie d'accès existe par une voie desserte d'un lotissement. Cette voie est publique. Le développement de la zone s'appuie donc sur un accès existant et sécurisé.

**2-1-3- Zone 1AU – Le Delard****Le choix de la localisation****Des parcelles incluses dans l'espace urbain**

Ces parcelles sont entièrement intégrées à l'espace urbain et ont perdu leur caractère agricole. Parallèlement, le secteur du chemin du Delard est en pleine mutation avec de nouveaux projets de construction et des transformations de bâti.

L'objectif est donc d'accompagner cette évolution sur un secteur proche du centre bourg et aux caractéristiques patrimoniales fortes.

**Les objectifs de développement liés :**

- Un objectif d'intégration patrimoniale avec une OAP dédiée pour l'ensemble du chemin du Delard, conformément au PADD.
- Un accès unique depuis le Chemin du Delard et la préservation du chemin des Acacias dans son caractère piétonnier. Le chemin des Acacias est par ailleurs préservé au zonage du PLU et acté dans l'OAP.
- Une dizaine de logements sur l'ensemble de l'OAP dont environ 5 logements sur la zone d'urbanisation future

**Les réseaux**

Cette zone est desservie par le réseau d'eau potable et sera raccordée à l'assainissement collectif.

Un réseau d'eau pluviale passe sous le Chemin du Delard. Toutefois, le règlement impose une gestion à la parcelle avant rejet dans le domaine public.

**La desserte**

La voie d'accès créée pour desservir la zone s'appuie sur le Chemin du Delard. Le faible développement « disponible » sur secteur peut être absorbé par la rue. De plus, une partie des constructions possibles sur d'autres terrains n'accède pas par le chemin du Delard.

**2-1-4- Zone 1AU – Le Trincon****Le choix de la localisation****Des parcelles incluses dans l'espace urbain**

Ces parcelles sont entièrement intégrées à l'espace urbain et ont perdu leur caractère agricole. Elles ont fait l'objet d'un projet de développement dans le cadre du PLU de 2013 qui n'a pas pu aboutir à cause d'un emplacement réservé pour un cheminement piéton apposé au plan de zonage.

**Les objectifs de développement liés :**

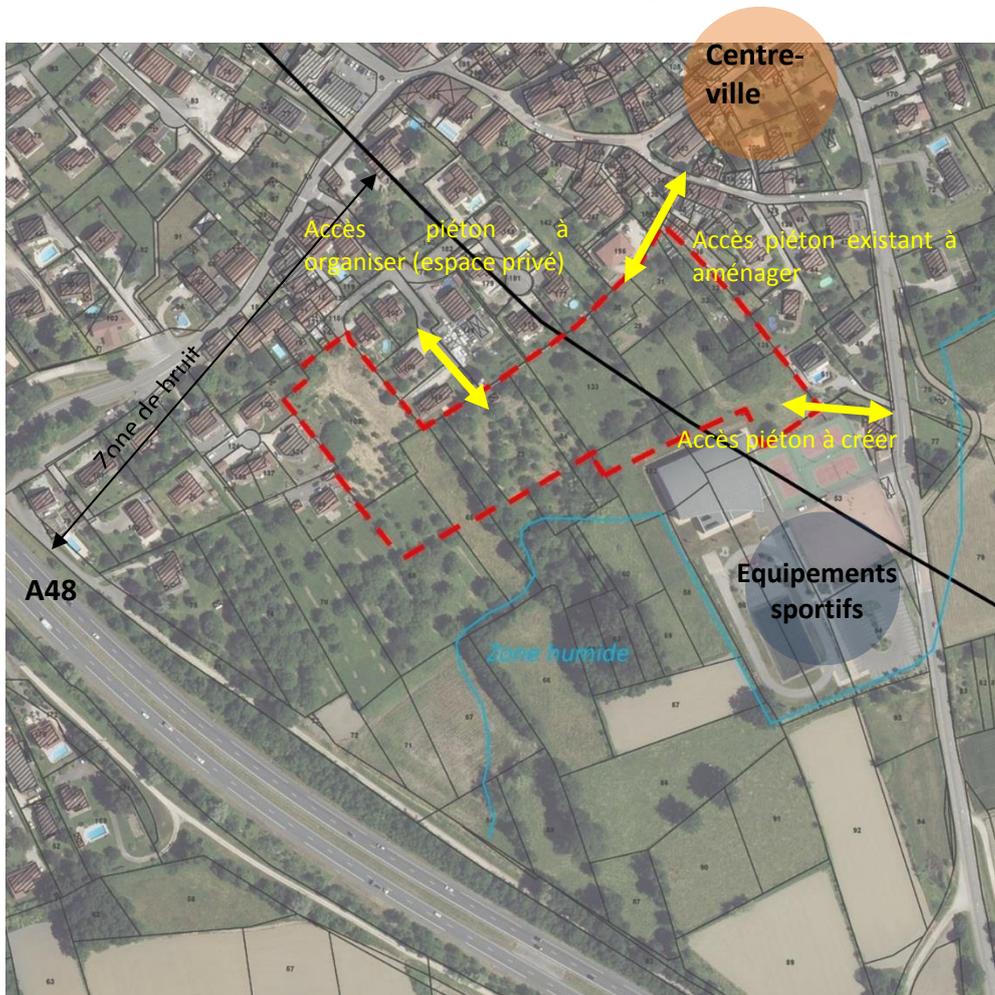
- Un objectif d'intégration paysagère avec la préservation des alignements d'arbres et la demande de revêtement perméable. Cet enjeu s'inscrit dans l'orientation n°1 du PADD.
- Un accès unique qui s'appuie sur une voie existante afin de maintenir un accès unique sur le chemin du Trincon.
- Un accès uniquement piéton directement depuis la zone au chemin du Trincon.
- Une dizaine de logements sur l'ensemble de l'OAP.

### 2-1-5- Zone 2AUp – Le Billoud

#### Un enjeu de densification et de diversification des formes bâties

Cette zone est localisée dans l'espace préférentiel de développement du SCOT. Elle est donc soumise à la règle de densité de 40 log/ha. Les objectifs de densification s'inscrivent dans la continuité du centre historique, dense et compacte.

Le potentiel constructible sur le centre bourg est réduit de par sa configuration historique. Cette zone compose donc un enjeu spécifique de développement avec une proximité immédiate aux services et aux équipements. L'OAP prévoit donc des cheminements piétons vers le centre en cohérence avec les objectifs du SCOT.



#### Une problématique d'accès :

- Au nord, les voies privées ne sont pas dimensionnées pour recevoir un flux de véhicules important. Un emplacement réservé est apposé sur ces voies, cependant leur fonctionnement en copropriété rend difficile leur acquisition par la commune.
- Au sud, il n'existe pas de voie. L'hypothèse de création d'une voie au Sud du gymnase et de la mare pédagogique n'a pas été retenue car elle ne s'inscrit pas dans la forme urbaine du bourg, n'intègre pas ce futur quartier au village et conduit à détruire de la zone humide. Un emplacement réservé a été apposé à l'Est pour acquérir une bande de terrains.
- L'hypothèse d'une voie à l'Ouest n'a pas non plus été retenue car elle revenait à couper un espace naturel et agricole. De plus, elle sous-tendait un développement futur vers l'autoroute or ce développement n'est pas souhaité par la commune afin de maintenir une zone tampon vis-à-vis des nuisances sonores. De plus, d'autres terrains sont plus propices au développement.
  - ⇒ En l'état actuel, le réseau viarie n'est pas en capacité de recevoir cette urbanisation. C'est pourquoi, en application de l'article R.151-20 du CU, l'urbanisation de la zone est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme : Les voies à la périphérie immédiate de la zone n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone.

**Une prise en compte environnementale**

Il est fait le choix ne de pas impacter la zone humide en créant une voie au sud de la zone.

**Les réseaux**

Il existe une conduite d'eau pluviales sous la route départementale. Toutefois, la taille du projet nécessite une gestion sur site pour ne pas saturer le réseau public.

Le réseau d'assainissement passe également à proximité.

**2-2- La mise en œuvre des orientations du projet d'aménagement et de développement durable et la justification du règlement****2-2-1- Zone 1AU, 2AUp, 1AUp**

Un règlement unique est établi pour différentes zones 1AU, qui doivent ensuite est compatible avec les OAP. L'objectif est de permettre une adaptation du projet aux besoins au moment où celui-ci sera réalisé.

<b>I. USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS</b>	
<b><i>I.A. Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités</i></b>	
<b><i>Interdiction</i></b>	
Les activités industrielles, Les dépôts de véhicules et de ferrailles, Les habitations de loisirs, le stationnement isolé de caravanes, Les affouillements et exhaussements de sols  Les exploitations agricoles et forestières, Les constructions d'activités industrielles, les commerces	Les zones urbaines mixtes et les futures zones constructibles sont par définition des zones où la mixité fonctionnelle prévaut. Elles composent les zones de Saint-Jean de Moirans. Cependant, la mixité des fonctions doit se réaliser dans un contexte urbain où certains types d'activités générant des nuisances ou du trafic non adaptés au gabarit des voies et peu propices à l'environnement habité ne sont pas acceptés. Ainsi, ces activités sont interdites pour affirmer la vocation d'habitat et d'équipements du centre De plus, les commerces et artisans sont interdits afin de ne pas concurrencer le centre bourg.
<b><i>Limitation</i></b>	
	Elle est conditionnée à la prise en compte de l'OAP pour affirmer les objectifs de densité et de diversité des formes bâties.
Les annexes	Il s'agit de maîtriser la consommation des terrains et d'optimiser le foncier, pour tendre vers les orientations du SCOT.
Les affouillements et exhaussements de sol	La qualité de Saint-Jean de Moirans réside dans des implantations respectant la topographie du terrain. Le règlement souhaite maintenir cette qualité d'implantation.
<b><i>I.B. Mixité fonctionnelle et sociale</i></b>	
Mixité sociale	Les projets sont soumis à mixité sociale avec l'objectif d'une répartition de ces logements sur le territoire. La commune va bientôt être soumise à l'obligation de 25% de logements sociaux et souhaitent conforter son taux.
<b>II. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE</b>	
<b><i>II.A. Volumétrie et implantation des constructions</i></b>	
Emprise au sol	La surface maximale d'emprise au sol des constructions est uniquement fixée pour les annexes afin qu'elles conservent ce statut. Les objectifs de densité et le projet global ont conduit à ne pas fixer de CES mais une emprise d'espaces verts.

Hauteur	<p>La hauteur est déterminée en fonction de l'existant pour préserver la silhouette du bourg mais aussi agir en faveur de nouvelles formes d'habitat. Elles sont présentées dans le cadre des OAP pour une adaptation à chaque site.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Prise en compte de la topographie pour maintenir la silhouette de bourg et ainsi préserver les vues de qualité depuis le paysage environnant,</li> <li>- Prise en compte de gabarits existants sur la zone.</li> <li>- Insertion paysagère</li> <li>- Insertion globale intégrant des évolutions à long terme.</li> </ul> <p>Dans l'ensemble des zones, la hauteur des annexes est limitée à 3,5 mètres afin de véritablement conserver la fonction d'annexes.</p>
Implantation par rapport aux voies	<p>La règle traduit un objectif à atteindre, qui correspond à chaque zone d'urbanisation future. Elle renvoie donc à l'OAP</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Diversification de la typologie urbaine existante pour une inscription cohérente dans le tissu.</li> <li>- Garantir une insertion adaptée à l'environnement bâti.</li> <li>- Créer un cadre urbain pertinent.</li> </ul>
Implantation par rapport aux limites séparatives	<p>Il s'agit donc de prendre en compte l'environnement bâti existant et de garantir l'insertion des constructions projetées, tout en offrant la possibilité d'implantation en faveur de la densité.</p> <p>La règle vise un objectif d'aménagement global cohérent et réfléchi en fonction de chaque contexte et présenté dans les OAP.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Respect de la typologie urbaine existante pour une inscription cohérente dans le tissu,</li> <li>- Favoriser la densité bâtie.</li> </ul> <p>Le projet propose également de fixer les règles sur les limites de fond de parcelles avec un retrait obligatoire, permettant de tenir compte des pavillons limitrophes.</p>
<b>II.B. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</b>	
Constructions bois	<p>Ces constructions participent à un développement plus respectueux de l'environnement ce qui n'exclut pas leur bonne intégration. C'est pourquoi leur aspect est réglementé pour éviter les styles étrangers à Saint-Jean de Moirans.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Respect des caractéristiques architecturales existantes : sur l'aménagement des ouvertures, la qualité des extensions, les pentes, couleur de toitures.</li> <li>- Insertion de qualité des nouvelles constructions.</li> </ul>
Volume, façade	<p>La réglementation s'appuie sur des règles de base pour laisser la possibilité de mettre en œuvre des formes contemporaines, propices également à des typologies d'habitat variées.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Respect des caractéristiques architecturales existantes en termes de volumes et de façades,</li> <li>▪ Insertion de qualité des nouvelles constructions,</li> <li>▪ Permettre des formes architecturales utilisant des matériaux ou des techniques différents.</li> </ul>
Toitures	<p>Le règlement permet le maintien des toitures aux pentes et à la forme traditionnelle. Cependant, dans une logique de projet d'ensemble, il s'agit également de favoriser des typologies plus variées et des formes d'habitat mettant en œuvre des dispositifs liés aux énergies renouvelables ou des mesures en faveur des performances énergétiques et environnementales. C'est pourquoi d'autres formes de toit sont autorisées.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Favoriser la mise en œuvre d'une densité de qualité,</li> <li>▪ Prise en compte de mesures en faveur du développement durable,</li> <li>▪ Garantir une insertion des constructions.</li> </ul>

<b>II.C. traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions</b>	
Adaptation au sol	Le règlement limite les mouvements de sol dans une logique de développement durable des constructions et d'adaptation de l'architecture au site. - Préservation de la silhouette du bourg et de son intégration dans le grand paysage.
Clôtures	La diversité des clôtures existantes a conduit à permettre la mise en œuvre de différents types de clôtures : murs bahuts, haies végétales, murs. Mais cette diversité ne correspond pas à des limites de zones. Un règlement graphique spécifique est mis en place lié au rapport à la rue, à la topographie et aux enjeux environnement (Par exemple : pas de murs ou de murets sur les zones sensibles d'un point de vue écologique) Une prescription spécifique est apposée pour les constructions mitoyennes afin de proposer une composition pertinente et assurant un espace d'intimité.
Espace libre et plantation	Le paysage est avant tout assuré par les aménagements privés. Il est donc demandé qu'en cas de réalisation de haies végétales, celles-ci soient mixtes pour composer le paysage urbain. Afin de prendre en compte : - le besoin d'infiltration des eaux pluviales à la parcelle, - le maintien d'un tissu vert, composant à part entière dans la silhouette du bourg et adaptée aux enjeux paysagers de chaque zone Il est demandé de conserver 30% de la parcelle en espace vert de pleine terre. Toutefois, la commune souhaite inciter à des aménagements alternatifs et responsables et intègre dans le calcul des espaces verts les toitures végétales et le stationnement perméable.  Dans la zone 1AUp, un enjeu paysager/agricole est spécifiquement mentionné pour apporter un traitement li à l'histoire du site.
<b>II.D. Stationnement</b>	
Stationnement	Au regard des problématiques de stationnement sur la voie publique, il est demandé 2 places minimum de stationnement par logement.
<b>III. EQUIPEMENTS ET RESEAUX</b>	
<b>III.A. Desserte par les voies publiques et privés</b>	
Accès et voirie	Les règles de raccordement au réseau de voirie sont souples et visent à donner les règles minimales de sécurité publique et de sécurité des dessertes sur les voiries, qu'elles soient principales ou secondaires.
<b>III.B. Desserte par les réseaux</b>	
Eau potable, eaux usées, eaux pluviales ...	Les règles s'appuient sur la présence des réseaux.

### 3- LA ZONE AGRICOLE

#### 3-1- La mise en œuvre des orientations du projet d'aménagement et de développement durables et la justification du zonage

Conformément à l'article R.151-22 du Code de l'Urbanisme :

Sont classés en zone agricole (« A ») : les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elles se divisent en 3 zones ou secteurs :

- La zone **A** à vocation agricole et destinée uniquement à l'activité agricole.
- Un secteur **Ap** à vocation agricole et destinée uniquement à l'activité agricole mais où les constructions sont interdites au regard de l'enjeu de ceinture verte mentionnée dans le PADD
- Le secteur **Aco**, agricole en corridor écologique autour des canaux traversant la plaine agricole et identifié dans le cadre du diagnostic environnemental

### **3-1-1- la zone A**

Le classement en zone agricole s'inscrit dans les orientations du PADD suivantes :

- Préserver l'agriculture : parcelles stratégiques, accès, ...
- Garantir la pérennité des activités agricoles
- Protéger les bâtiments agricoles

Cet objectif de préservation des terres agricoles s'inscrit aussi dans l'orientation du SCOT.

La délimitation a été réalisée en tenant compte de la réelle occupation des sols afin de classer en zone A les espaces ayant une vocation principale agricole. Les espaces non classés en zone agricole relèvent d'un classement en zone urbaine ou naturelle.

Les exploitations agricoles ont été classées en zone A, à l'exception de bâtiment intégré au centre bourg.

Cette zone constitue un espace agricole fonctionnel, peu ponctué par l'habitat diffus mais avec quelques ensembles bâtis composant des hameaux ou écarts.

Les écarts (Les Vouises, le Roulet, le Gay) ont été limités à leur forme existante pour préserver l'espace agricole alentour. Les habitations détachées de la forme continue du hameau, et non liées à l'activité agricole, ont été classées en zone agricole avec la possibilité d'extension maîtrisée et d'annexes.

Il s'agit d'une part de préserver les terres exploitées et d'autre part de limiter la consommation de l'espace sur des secteurs éloignés des services et des équipements.

La zone humide ne fait pas l'objet de zones spécifique mais apparaît graphiquement au plan de zonage par des hachures.

Au sein de la zone, au Nord-Ouest du territoire communal, une emprise « A1 » est délimitée : elle correspond à une zone de travaux pour le contournement de l'A48.

### **3-1-2- le secteur Ap**

Ce secteur présente les mêmes enjeux que la zone A. Cependant ce secteur présente un enjeu paysager particulier car il compose 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 inclue une inconstructibilité des parcelles.

Il est noté que le développement de la zone d'urbanisation future des Nugues doit proposer un accompagnement paysager cohérent avec l'objectif de compléter la trame verte.

### **3-1-3- le secteur Aco**

Les enjeux environnementaux identifiés dans le diagnostic et inscrits comme objectif dans le PADD trouvent leur traduction au travers de l'identification de corridor écologique. Cette délimitation s'inscrit dans les actions suivantes du PADD :

- Préserver et améliorer les corridors écologiques : Valoriser la plaine agricole : Valoriser écologiquement les fossés et ruisseaux de la plaine par la création d'une diversité écologique et de corridor faunistique par la plantation de haies le long de leurs berges. (Haies de type saule têtard pour préserver l'ouverture du paysage)
- Préserver l'agriculture

La définition du corridor écologique implique une inconstructibilité pour préserver sa fonction.

### 3-2- La mise en œuvre des orientations du projet d'aménagement et de développement durable et la justification du règlement

La nomenclature retenue permet une hiérarchisation des zones agricoles à la fois en fonction de leur intérêt agronomique, de leur vocation écologique et de leurs usages. Elle permet d'identifier les secteurs à préserver en raison de leur fort intérêt écologique comme les corridors écologiques.

<b>I. USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS</b>	
<b><i>I.A. Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités</i></b>	
<b>Interdiction</b>	
<i>Dans le plan local d'urbanisme, la zone A vise à favoriser le maintien et le renforcement de l'exploitation agricole.</i>	<p>Par conséquent, à l'exception des activités liées directement à l'agriculture, aucune autre construction n'est autorisée.</p> <p>Ces règles s'appuient sur les orientations du SCOT et du PADD qui affirment la nécessité de mettre en place des outils pour pérenniser les activités agricoles.</p> <p>La prise en compte des enjeux environnementaux (secteur Ap et Aco) vient apporter une limitation supplémentaire en interdisant les constructions.</p> <p>S'ajoute aussi la réglementation liée aux canalisations de transport de matières dangereuses et aux risques naturels.</p>
<b>Limitation</b>	
Constructions existantes isolées	<p>Sont admises pour les constructions existantes non agricoles, la possibilité d'une extension sans remettre en cause l'activité agricole et la réalisation d'une annexe.</p> <p>Les emprises ont été limitées pour assurer la pérennité du caractère agricole des parcelles limitrophes.</p>
Les affouillements et exhaussements de sol	La qualité de Saint-Jean de Moirans réside dans des implantations respectant la topographie du terrain. Le règlement souhaite maintenir cette qualité d'implantation.
Aco	Ce secteur de corridor est également un outil de travail pour les exploitants. Il s'agit conformément au PADD de préserver la capacité de développement des exploitations agricoles.
<b>II. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE</b>	
<b><i>II.A. Volumétrie et implantation des constructions</i></b>	
Emprise au sol	<p>Hors activité agricole, sont limitées les extensions des constructions non agricoles et l'emprise des annexes, pour limiter l'impact sur les activités agricoles.</p> <p>Elle est mise en œuvre pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Maîtriser la diffusion de l'habitat</li> <li>- Préserver le cadre paysager et agricole</li> </ul>
Hauteur : 12 m max au faîtage	<p>La hauteur des constructions agricoles ne peut excéder 12 mètres au faîtage. Cette hauteur répond aux besoins des exploitants.</p> <p>Les constructions isolées font aussi l'objet d'une limitation en lien avec leur hauteur existante. Il s'agit de préserver une cohérence architecturale à ces constructions.</p>
Implantation par rapport aux voies	<p>Un retrait de 5 m est fixé. Ce retrait prend en compte soit des gabarits étroits de voie soit des retraits le long des routes départementales. Dans les 2 cas, des implantations à l'alignement ne sont pas pertinents et générerait une insécurité.</p> <p>De plus, les enjeux environnementaux sont pris en compte avec une interdiction de construire à proximité immédiate des rives des cours d'eau ou des fossés, pour préserver leur ripisylve et assurer des conditions d'entretien du milieu et donc son confortement.</p>

<p>Implantation par rapport aux limites séparatives</p>	<p>Les constructions peuvent être implantées sur limite séparative ou en retrait : ces implantations permettent une adaptation selon le besoin de fonctionnalité de l'activité agricole mais aussi de gérer l'intégration des constructions vis-à-vis de constructions existantes.</p>
<p><b>II.B. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</b></p>	
<p>Constructions bois</p>	<p>Ces constructions participent à un développement plus respectueux de l'environnement ce qui n'exclut pas leur bonne intégration. C'est pourquoi leur aspect est réglementé pour éviter les styles étrangers à Saint-Jean de Moirans.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Respect des caractéristiques architecturales existantes : sur l'aménagement des ouvertures, la qualité des extensions, les pentes, couleur de toitures.</li> <li>- Préservation des formes bâties.</li> <li>- Insertion de qualité des nouvelles constructions ou des réhabilitations.</li> </ul>
<p>Volume, façade, toitures</p>	<p><u>Façades</u>                  La réglementation s'appuie sur des caractéristiques existantes et les contraintes propres à l'activité pour proposer un règlement adapté qui répond à l'usage de la zone tout en favorisant l'insertion des bâtiments.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Respect des caractéristiques architecturales existantes en termes de volumes et de façades,</li> <li>- Permettre des formes architecturales utilisant des matériaux ou des techniques différents,</li> <li>- Insertion de qualité des nouvelles constructions ou des réhabilitations et rénovations.</li> <li>- Favoriser l'insertion paysagère notamment en limitant la hauteur des soubassements en zone agricole.</li> </ul> <p><u>Toitures</u>                  La forme des toitures a été déterminée dans l'objectif de préserver la qualité du paysage.                  Cependant, les bâtiments agricoles étant soumis à leur propre norme, leur réglementation est moins poussée que pour les habitations. De plus, la commune se compose de paysages variés (paysage ouvert, boisement, ...) où l'architecture doit être adaptée à son environnement immédiat pour une bonne intégration.</p> <p>Par contre, les extensions hors activité agricoles sont réglementées pour une cohérence avec la construction existante.</p>
<p><b>II.C. traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions</b></p>	
<p>Adaptation au sol</p>	<p>Le règlement limite les mouvements de sol dans une logique de développement durable des constructions et d'adaptation de l'architecture au site.</p>
<p>Clôtures</p>	<p>La zone A s'inscrit dans un paysage ouvert avec très peu de clôtures où le fonctionnement même de l'activité ne nécessite pas cet aménagement. Les clôtures ne sont donc pas réglementées hormis une prescription en cas de plantations de haies vives dans une perspective de biodiversité.</p>
<p>Espace libre et plantation</p>	<p>Le paysage existe au travers des bois, des haies, ... et le règlement doit conforter cette qualité paysagère. C'est pourquoi est demandé :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la réalisation de haies végétales mixtes pour accompagner le paysage et favoriser la biodiversité,</li> <li>- le maintien des plantations existantes,</li> <li>- un recul des bâtiments des éléments boisés de 5 mètres correspondant à un houppier de grands arbres.</li> </ul> <p>A ces règles s'ajoute la protection d'éléments de paysage (article L.151-19) pour préserver les caractéristiques des unités paysagères.</p>

<b>II.D. Stationnement</b>	
Stationnement	Au regard du contexte des constructions dans l'espace agricole et de l'interdiction de réaliser de nouvelles constructions à destination de logements, aucune norme n'est affichée.
<b>III. EQUIPEMENTS ET RESEAUX</b>	
<b>III.A. Desserte par les voies publiques et privés</b>	
Accès et voirie	Les règles de raccordement au réseau de voirie sont souples et visent à donner les règles minimales de sécurité publique et de sécurité des dessertes sur les voiries, qu'elles soient principales ou secondaires.
<b>III.B. Desserte par les réseaux</b>	
Eau potable, eaux usées, eaux pluviales ...	Les règles de raccordement au réseau s'appuient sur l'existant.

#### 4- LA ZONE NATURELLE

##### 4-1- La mise en œuvre des orientations du projet d'aménagement et de développement durables et la justification du zonage

Conformément aux articles R.151-24 et R.151-25 du Code de l'Urbanisme, sont classés :

En zone naturelle et forestière (« N ») : les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit :

- 1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

En zone N, peuvent seules être autorisées :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière (...)
- Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.

La zone N comprend 3 zones ou secteurs :

- La zone N, identifiant des espaces naturels principalement boisés.
- Les secteurs Ni et Nico, zone naturelle et zone en corridor écologique corridor écologique de Centr'Alp.

##### **4-1-1- La zone N**

Elle est définie :

- au Nord de la commune, de part et d'autre de la vallée de la Morge pour son caractère naturel et écologique (corridor écologique)
- sur le parc du manoir de la Colombinière pour préserver la qualité des sites notamment d'un point de vue historique,
- au Sud pour prendre en compte un boisement à proximité de Centr'Alp.

Avec la zone agricole, elle a été redélimitée pour ne prendre en compte que le caractère naturel des parcelles.

La zone humide ne fait pas l'objet de zones spécifique mais apparaît graphiquement au plan de zonage par des hachures.

##### **4-1-2- Les secteurs Ni et Nico**

Le secteur Ni correspond aux espaces publics paysagers (espaces verts, aménagement hydrographique, piste cyclable et chemins piétons). Elle peut accueillir les infrastructures et réseaux correspondants

Le secteur Nico intègre en plus la notion de corridor écologique.

**4-2 La mise en œuvre des orientations du projet d'aménagement et de développement durable et la justification du règlement**

<b>I. USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS</b>	
<b><i>I.A. Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités</i></b>	
<b><i>Interdiction / limitation</i></b>	
<i>Dans le plan local d'urbanisme, la zone N vise à favoriser le maintien du caractère naturel.</i>	Par conséquent, l'ensemble des constructions sont interdites, y compris exploitation agricole et forestière. Les zones N de la commune correspondent au pente de la vallée de la Morge donc une très grande partie sont en zone inconstructible du PPRI et au dernier boisement de la plaine.
Ni et Nico	Les règles sont adaptées à la vocation des zones au sein de la zone d'activités. Elles ont été réalisées dans le cadre d'un projet global.
<b>II. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE</b>	
<b><i>II.A. Volumétrie et implantation des constructions</i></b>	

Hauteur	Il est rappelé l'enjeu d'insertion des ouvrages et installations.
Implantation par rapport aux voies	
Implantation par rapport aux limites séparatives	
<b><i>II.B. traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions</i></b>	
Espace libre et plantation	Le paysage existe au travers des bois, des haies, ... et le règlement doit conforter cette qualité paysagère. C'est pourquoi il est demandé : <ul style="list-style-type: none"> <li>- la réalisation de haies végétales mixtes pour accompagner le paysage et favoriser la biodiversité,</li> <li>- un recul des bâtiments des éléments boisés de 5 mètres mini correspondant à un houppier de grands arbres.</li> </ul>
Clôtures	La zone N s'inscrit dans un paysage ouvert avec très peu de clôtures. Les clôtures sont règlementées pour une inscription dans le paysage
<b><i>II.D. Stationnement</i></b>	
Stationnement	Au regard du contexte et de limitation apportée à la réalisation de nouvelles constructions à destination de logements, aucune norme n'est affichée.
<b>III. EQUIPEMENTS ET RESEAUX</b>	
<b><i>III.A. Desserte par les voies publiques et privés</i></b>	
Accès et voirie	Les règles de raccordement au réseau de voirie sont souples et visent à donner les règles minimales de sécurité publique et de sécurité des dessertes sur les voiries, qu'elles soient principales ou secondaires.
<b><i>III.B. Desserte par les réseaux</i></b>	
Eau potable, eaux usées, eaux pluviales ...	Les règles de raccordement au réseau s'appuient sur l'existant.

## CHAPITRE 5 - TRADUCTION GRAPHIQUE ET REGLEMENTAIRE DU PADD

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

ORIENTATION	
<b>Préserver et intégrer la trame verte et agricole</b>	<p><b><u>Zonage et règlement</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Classement en zone agricole des terres à vocation agricole avec une constructibilité strictement liée à l'activité agricole</li> <li>- Classement en zone Ap inconstructible au nord de la plaine pour préserver les noyers et la structure végétale assurant la transition entre habitation et grandes cultures</li> <li>- Maintien des vignes en zone non constructible Ap dans le tissu urbain, sur le Trincon</li> <li>- Préservation des haies au titre de l'article L.151-23 du CU</li> <li>- Préserver des boisements au titre de l'article L.151-23 ou des EBC</li> </ul> <p><b><u>OAP</u></b></p> <p>Intégration dans la zone 2AP et 1AUp d'un traitement spécifique pour assurer une transition avec la plaine agricole.</p>
<b>Intégrer les qualités et les problématiques de trame bleue</b>	<p><b><u>Zonage et règlement</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Intégration de la carte des aléas et des PPRI de la Morge et de l'Isère au zonage et au règlement</li> <li>- Report des zones humides au plan de zonage dont celle issue du diagnostic environnemental du Pic Vert. Une réglementation spécifique est mise en place pour les zones humides</li> </ul> <p><b><u>OAP</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Proposition pour mettre en œuvre des techniques alternatives de gestion des eaux</li> <li>- Prise en compte des sources</li> </ul>
<b>Préserver et améliorer les corridors écologiques</b>	<p><b><u>Zonage et règlement</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Classement en zone agricole ou naturelle du corridor SCOT avec une délimitation des zones urbaines à l'existant, sans extension urbaine</li> <li>- Préservation des haies au titre de l'article L.151-23 du CU</li> <li>- Préserver des boisements au titre de l'article L.151-23 ou des EBC</li> <li>- Corridor de la Morge classé en zone naturelle avec EBC</li> <li>- Renforcement des corridors locaux vers les Vouises avec la mise en place d'EBC pour prolonger le corridor existant chemin de la Commanderie</li> <li>- Classement en corridor de part et d'autre des canaux avec des règles adaptées interdisant les constructions, les déblais, remblais, ...</li> </ul> <p><b><u>OAP</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Intégration de la zone humide des Eymins à l'OAP et intégration dans une démarche de continuité bleue et verte locale</li> </ul>
<b>Promouvoir une approche paysagère et une qualité environnementale du développement</b>	<p><b><u>Zonage et règlement</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Limitation du développement aux constructions existantes aux abords de l'autoroute</li> <li>- Limitation des mouvements de terrains pour une adaptation au modelé naturel du sol</li> </ul> <p><b><u>OAP</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Demande d'intégration d'une approche environnementale</li> <li>- Obligation d'intégration dans la pente</li> </ul>

## 2 - DES DEPLACEMENTS A REPENSER

<b>Affirmer les déplacements modes doux</b>	<p><b><u>Zonage et règlement</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Mise en œuvre d'ER pour la création ou l'aménagement de chemins : route de la Colombinière, chemin des contrebandiers</li> <li>- Protection des chemins existants : chemin des contrebandiers, chemin des acacias</li> <li>- Obligation de réaliser des stationnements vélos dans les programmes</li> </ul> <p><b><u>OAP</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Mise en place de continuité piétonne dans les OAP</li> <li>- Mise en place d'une OAP dédiée</li> </ul>
<b>Organiser la circulation et tranquilliser les voies</b>	<p><b><u>Zonage et règlement + OAP</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Projet de création d'une nouvelle voie en lien avec l'OAP des Nugues</li> <li>- Il s'agit de projets n'ayant pas systématiquement une traduction réglementaire mais qui sont réalisés au gré des opportunités.</li> <li>- Des aménagements en test sont été réalisé au Gay pour ralentir les véhicules</li> </ul> <p><b><u>OAP</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Mise en place de continuité piétonne dans les OAP</li> </ul>
<b>Affirmer la place des transports en commun</b>	<p><b><u>Zonage et règlement</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Règle en faveur de la densité</li> </ul>
<b>Maîtriser l'impact de projet d'envergure sur la circulation interne à Saint-Jean de Moirans</b>	<p>Il s'agit de projets n'ayant pas systématiquement une traduction réglementaire mais qui affiche la volonté de la commune de prendre en compte les problématiques de circulation.</p>

## 3 - MAÎTRISER LE DEVELOPPEMENT ET LIMITER LA CONSOMMATION FONCIERE

<b>Maîtrise de la densité</b>	<p><b><u>Zonage et règlement</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Délimitation de différents zones U avec des règles d'emprise au sol, de hauteur et d'implantation différentes prenant en compte la localisation par rapport au centre bourg, le bâti existant, le paysage et les conditions de circulation.</li> </ul> <p><b><u>OAP</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les objectifs de densité fixés dans les OAP correspondent aux objectifs de maîtrise de densité fixés dans le PADD et délimités par le zonage.</li> </ul>
<b>Maîtrise foncière</b>	<p><b><u>Zonage et règlement</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Délimitation de différents zones U avec des règles d'emprise au sol, de hauteur, d'implantation différentes prenant en compte la localisation par rapport au centre bourg, le bâti existant, le paysage et les conditions de circulation.</li> <li>- Emprise des hameaux limitée à l'existant</li> </ul> <p><b><u>OAP</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les objectifs de densité fixés dans les OAP correspondent aux objectifs de maîtrise de densité fixés dans le PADD et délimités par le zonage.</li> <li>- Chaque OAP a un objectif définir</li> </ul>

<p><b>Maîtrise architecturale</b></p>	<p><b><u>Zonage et règlement</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Mise en œuvre de règles favorables à plus de densité dans les zones urbaines existantes</li> <li>- Obligation de diversifier les formes d’habitat en zones d’urbanisation future</li> <li>- Identification de parcelles mutables dans le centre bourg avec obligation de réaliser des logements sociaux</li> <li>- La vocation multifonctionnelle est confortée par une protection des commerces</li> <li>- Le règlement adapte les règles d’implantation et de hauteur notamment au centre bourg pour respecter les formes existantes</li> <li>- Maintien d’ouvertures paysagères notamment sur le chemin des Nugues</li> </ul> <p><b><u>OAP</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Mise en œuvre d’une OAP patrimoine sur le chemin du Delard</li> <li>- Obligation de diversifier les formes d’habitat en zones d’urbanisation future</li> <li>- Gestion des hauteurs des constructions tenant compte de la pente du terrain pour préserver la silhouette urbaine</li> </ul>
<p><b>Maîtrise du renouvellement</b></p>	<p><b><u>OAP</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Identification d’un cheminement modes doux le long de la Morge à réaliser</li> </ul> <p><b><u>Autres</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Etude menée en parallèle du PLU sur l’évolution des bâtiments publics</li> <li>- Etude menée en parallèle sur le patrimoine industriel par la CAPV</li> </ul>

**4 - MAINTENIR ET DEVELOPPER L’ACTIVITE ECONOMIQUE**

<p><b>Préserver l’agriculture</b></p>	<p><b><u>Zonage et règlement</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Identification des bâtiments agricoles</li> <li>- Classement en zonage agricole des terres</li> <li>- Maintien de parcelles agricoles au sein de la zone urbaine (les vignes au trincon, les prés chemin des Nugues)</li> <li>- Des règles favorables à la diversification des activités agricoles</li> </ul>
<p><b>Poursuivre le développement de Centr’Alp</b></p>	<p><b><u>Zonage et règlement</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Classement en zone d’activités de centr’Alp</li> </ul>
<p><b>Promouvoir une économie de proximité</b></p>	<p><b><u>Zonage et règlement</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Identification et protection des rez-de-chaussée commerçants</li> <li>- Un règlement qui permet la diversité des activités</li> <li>- Classement en zone d’activités des activités à l’Archat et de l’entreprise Lebon-Vernay</li> <li>- Des règles favorables à la diversification des activités agricoles</li> </ul> <p><b><u>Autres</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Action en parallèle pour la réouverture du café dans le centre</li> </ul>
<p><b>Améliorer l’effet vitrine des activités économiques</b></p>	<p>Ces projets concernent également les communes voisines. La commune souligne la nécessité de coopération pour réaliser les projets.</p>

**SECTEUR CENTRE BOURG**

<p><b>Une structure bâtie à conserver et à affirmer</b></p>	<p><b><u>Zonage et règlement</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Délimitation d’espace bâti à préserver sur le cœur ancien de la commune</li> <li>- Mise en place de règles permettant le maintien des fronts urbains et des hauteurs des constructions</li> </ul>
---	---

<p><b>Des transversales à valoriser ou à créer</b></p>	<p><b><u>Zonage et règlement</u></b>                  Mise en œuvre d’ER pour la création ou l’aménagement de chemins                  Protection des chemins existants  <b><u>OAP</u></b>                  - Mise en place d’une OAP dédiée</p>
<p><b>Des entrées de ville à préserver</b></p>	<p><b><u>Zonage et règlement</u></b>                  - Délimitation de la zone urbaine à l’existant et classement en zonage agricole préservant l’ouverture sur la plaine agricole.</p>
<p><b>Des espaces à enjeux, support du développement de projet</b></p>	<p><b><u>Zonage et règlement</u></b>                  - Mise en œuvre de servitudes pour la réalisation de logements sociaux (B), action en cours pour la réouverture du café et l’accueil de la pharmacie (A).                  - Maintien de la zone de stationnement (C)</p>
<p><b>Des espaces de développement futur</b></p>	<p><b><u>Zonage et règlement</u></b>                  - Mise en place d’une zone d’urbanisation future pour l’habitat (1)   <b><u>Autres</u></b>                  - Mutation en cours de la MPT (2)                  - Réflexion en cours pour revaloriser cet espace (3)</p>

**SECTEUR LE COTEAU**

<p><b>Des enjeux de préservation et d’intégration</b></p>	<p><b><u>Zonage et règlement</u></b>                  - Règle spécifique en faveur du patrimoine                  - Corridor écologique du SCOT en zone agricole                  - Protection des corridors locaux et mise en place d’EBC pour planter des haies qui assureront le lien avec le corridor SCOT                  - Maintien d’un cône de vue depuis le chemin des Nugues par un classement en zone agricole inconstructible (répondant également au besoin d’une exploitation agricole)                  - Préservation des haies par une identification sur le plan et des règles spécifiques au zonage   <b><u>OAP</u></b>                  - Mise en place d’une OAP patrimoine</p>
<p><b>Un développement à organiser</b></p>	<p><b><u>Zonage et règlement</u></b>                  - Délimitation de zones et de règles permettant la mise en œuvre de densités différentes prenant en compte le paysage et les condition d’accessibilité   <b><u>OAP</u></b>                  - Mise en place d’une OAP patrimoine</p>
<p><b>Des circulations à adapter</b></p>	<p><b><u>OAP</u></b>                  - Cheminement piéton intégré à l’OAP des Nugues                  - Maintien de l’ambiance du chemin du Delard dans le cadre de l’OAP patrimoine</p>

<b>SECTEUR LE GAY</b>
-----------------------

<b>Aménager l'espace public</b>	<p><b><u>Zonage et règlement</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Maintien d'une lecture nette de l'entrée du hameau par un zonage ne permettant pas l'extension le long de la RD</li> </ul> <p><b><u>Autres</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Aménagement en cours sous forme de test avec chicanes</li> </ul>
<b>Stopper l'extension du Gay</b>	<p><b><u>Zonage et règlement</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Une zone urbaine limitée aux constructions existantes</li> </ul>

<b>SECTEUR L'ARCHAT</b>
-------------------------

<b>Valoriser l'espace public</b>	<p><b><u>Zonage et règlement</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Préservation des haies et des espaces verts dans la zone d'activités</li> <li>- Projet de réaménagement de la RD dans le cadre du développement sur Moirans</li> </ul>
<b>Préserver le cadre paysager</b>	<p><b><u>Zonage et règlement</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Préservation des haies dans l'espace agricole et classement en zonage agricole</li> </ul>
<b>Stopper l'extension de l'Archat</b>	<p><b><u>Zonage et règlement</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Un zonage qui prend uniquement en compte les constructions existantes sans extension</li> </ul>

<b>SECTEUR LES EYMINS</b>
---------------------------

<b>Des formes structurantes à préserver</b>	<p><b><u>Zonage et règlement</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Classement de la Colombinière (MH) en zone naturelle et urbaine</li> </ul> <p><b><u>OAP</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Mise en place d'une OAP intégrant l'environnement bâti et utilisant la structure ancienne pour structurer la future zone à long terme</li> </ul>
<b>Des formes végétales à conserver</b>	<p><b><u>Zonage et règlement</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Préservation des haies dans l'espace agricole et classement en zonage agricole</li> </ul> <p><b><u>OAP</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Utilisation des formes végétales existantes et de la zone humide pour structurer la zone d'urbanisation future</li> </ul>
<b>Organiser le développement sous condition</b>	<p><b><u>Zonage et règlement</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Un zonage qui prend uniquement en compte les constructions existantes sans extension</li> <li>- Mise en œuvre d'un emplacement réservé le long de la route départementale, pour la réalisation d'un cheminement piéton, qui permettra aussi d'atténuer le caractère routier</li> <li>- Classement en zonage agricole à l'Ouest des Eymins</li> </ul> <p><b><u>OAP</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Des transversalités sont mises en place au sein de la zone en prévision également de son extension future au sud</li> </ul>

## **CHAPITRE 6 -** **JUSTIFICATION DES CHOIX POUR ETABLIR LES DISPOSITIONS PARTICULIERES ET LES SERVITUDES**

### **1- LES EMPLACEMENTS RESERVES**

- La création de cheminements ou d'ouvrages publics s'inscrit fortement dans la volonté de compléter le maillage mode doux à l'échelle de la commune afin d'offrir une alternative à la voiture.

Cela concerne notamment :

- La création, l'aménagement de cheminements piétons entre différents quartiers afin de retisser des liens et de sécuriser les déplacements ou afin de relier des chemins existants.

Une OAP s'applique également sur ce thème. :

⇒ 15 emplacements réservés répondent à l'objectif du PADD de compléter le maillage piéton.

- L'autre enjeu fort de la commune est de structurer son développement au travers des zones d'urbanisation future y compris les accès à ces zones. Le choix des accès de desserte s'inscrit dans une logique de protection des espaces agricoles (ne pas couper les parcelles cultivées) ou naturels.

- Création d'accès dans le cadre du développement de l'habitat :

⇒ 3 emplacements réservés permettent de prévoir les voies d'accès aux zones d'urbanisation future

- La commune anticipe sa croissance et met en place les réserves suivantes :

- La nécessité de prévoir l'extension des équipements et les aménagements communaux ou supracommunaux :

⇒ 2 emplacements réservés pour l'extension du cimetière

⇒ 1 emplacements réservés de voirie (ER11) pour l'aménagement la voie afin de sécuriser une aire de stockage pour les conteneurs individuels du secteur.

- La prise en compte de la gestion des risques nécessite la mise en œuvre de :

⇒ 3 emplacements réservés pour des déversoirs d'orage

- Le PLU prend aussi en compte les besoins du Département :

⇒ 1 emplacement réservé au bénéfice du Département pour l'aménagement d'une voie modes doux.

### **2- PERIMETRE D'ATTENTE DE PROJET (L.151-11 DU CU) :**

La commune mène une étude pour connaître les possibilités d'extensions de l'école et modifier si besoin le fonctionnement de l'établissement. Outre le besoin d'extension, il s'agit de questionner le fonctionnement des bâtiments.

Cette étude étant en cours, un périmètre d'attente de projet a été apposé afin mettre en place un zonage adapté aux besoins.

### **3- PERIMETRE DE MIXITE, DANS LE RESPECT DES OBJECTIFS DE MIXITE SOCIALE, DE PROGRAMMES DE LOGEMENTS (L 151-15 DU CU) :**

La promotion de la mixité sociale est une orientation forte du PADD. La hausse du nombre de logements sociaux passe par la réalisation de programmes mixtes dans les opérations nouvelles et dans les programmes de taille suffisante.

Pour cela, au titre de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme, dans les secteurs identifiés dans le document graphique du PLU en zone urbaine, 50% du programme doit être affecté à des logements abordables.

Cette disposition du PLU s'inscrit dans un lien de compatibilité étroit avec les dispositions promues par le PLH à qui appartient la capacité de ventiler en quantité ou part relative les différents types de logements sociaux.

#### **4- LES ZONES INDICÉES « N » QUI NE RELEVENT PAS DE L'ASSAINISSEMENT COLLECTIF**

Dans les zones U, le principe général en matière de gestion des eaux usées est que toute construction devra être raccordée au réseau public d'assainissement, à l'exception des secteurs non desservis par le réseau de collecte des eaux usées identifiés « n » aux documents graphiques. Dans ces zones, ou ces parcelles, les constructions seront équipées d'une installation d'assainissement non collectif. Les constructions édifiées dans ces sous-secteurs répondent à la réglementation relative à l'assainissement non collectif notamment pour le dimensionnement du dispositif retenu. Pour la destination logement, le dimensionnement est conditionné par le besoin d'espace nécessaire au bon fonctionnement d'un dispositif d'assainissement non collectif.

#### **5- LES ESPACES VERTS PROTEGES**

L'article L.151-23 du code de l'urbanisme permet au PLU d'identifier et de localiser des éléments de paysage, des sites ou secteurs à protéger, pour leurs qualités esthétiques ou écologiques, et de définir les prescriptions réglementaires qui en assureront la préservation ou la mise en valeur.

En complément aux espaces boisés classés relevant d'un classement en EBC, le PLU identifie, sur les documents graphiques, les espaces verts protégés qui méritent d'être préservés et mis en valeur. Cette protection s'exerce sur des espaces végétalisés en pleine terre qui peuvent être modifiés à condition que la conservation et la protection ne soient pas compromises ou que la modification s'accompagne et justifie d'un maintien ou d'une reconstitution de l'élément paysager. Globalement cette disposition aura pour effet de ne pas compromettre radicalement les projets d'urbanisation ou d'aménagement, de permettre des compositions d'espaces qui ne soient pas verrouillés par des boisements spontanés intéressants par leur unité plus que par la qualité des essences qui la composent, et de conditionner les interventions à une gestion et une mise en valeur de l'espace vert qui devient ainsi un élément à part entière du plan de composition. Les surfaces mentionnées au document graphique sont indicatives, et seule la valeur effective de la végétation présente sur le terrain au moment de l'instruction sera prise en compte.

Ces espaces verts sont répartis sur le territoire :

- Localisés dans les zones à vocation naturelle ou agricole, ils recouvrent des réseaux de haies ou les derniers bosquets de la plaine agricole.
- Localisés en zone urbaine, il s'intègre dans la réflexion d'un maillage d'espaces verts et de corridor écologique local

Quel que soit le type d'espace protégé, l'objectif poursuivi consiste à préserver des éléments verts qui contribuent à la trame verte, au maintien des continuités écologiques ou de la biodiversité.

#### **6- LA PRISE EN COMPTE DES ALEAS NATURELS ET DES RISQUES TECHNOLOGIQUES**

Le PLU intègre les différents risques naturels et aléas présents sur le territoire. Ils sont traduits dans le règlement écrit et graphique.

Le PLU reporte également les canalisations souterraines de transport de gaz et assure ainsi une prise en compte du risque.

#### **7- LA PRISE EN COMPTE DES ZONES HUMIDES**

Prendre en compte les qualités environnementales, préserver la biodiversité sont des objectifs du PADD. Pour cela, l'emprise des zones humides est reportée au document graphique. Les constructions sont interdites. Cette disposition qui vise la prise en compte de la vulnérabilité de ces zones s'appuie sur la réalisation d'études spécifiques. Le report sur le document graphique assure une prise en compte des spécificités du territoire et de ces enjeux écologiques.

## **CHAPITRE 7 - LES INCIDENCES DES ORIENTATIONS ET DES DISPOSITIONS DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT**

Le rapport de présentation du PLU doit évaluer les incidences des orientations du plan sur l'environnement et exposer la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.

Il s'agit par conséquent :

- de présenter les diverses répercussions ou les conséquences du projet d'aménagement retenu sur les espaces naturels, le paysage, le milieu écologique, les risques de nuisances ou de pollution... ;
- d'exposer les mesures et les précautions prises pour préserver cet environnement et assurer sa mise en valeur.

### **1- LE MAINTIEN ET LA PROTECTION DES ENTITES PAYSAGERES DE SAINT-JEAN DE MOIRANS**

#### **1-1- La topographie**

Le territoire communal s'est construit en s'appuyant sur un relief de plaines et de coteaux. Les occupations du sol se sont adaptées à cette configuration naturelle.

Cette diversité topographique a contribué à la variété des occupations du sol et à la création de perspectives et d'ouvertures paysagères.

Certaines de ces perspectives sont préservées par la mise en œuvre du règlement :

- Délimitation des zones urbaines dans le tissu existant : maintien d'une ouverture paysagère le long du Chemin des Nugues, gestion des hauteurs des constructions, objectifs de percée visuelle dans les OAP.
- Inconstructibilité des zones aux enjeux environnementaux.

#### **1-2- Le patrimoine paysager**

Une des préoccupations de la commune de Saint-Jean de Moirans, rappelée dans le cadre des grandes orientations du PADD, est de protéger le patrimoine végétal de la commune et de favoriser les démarches environnementales.

L'inventaire contenu dans l'état initial de l'environnement témoigne de la richesse de la biodiversité. Préserver et développer le patrimoine naturel entre également dans l'objectif de la préservation des habitats et de la survie des espèces animales qui s'y abritent.

Le PLU prévoit les grandes mesures suivantes pour protéger et mettre en valeur l'environnement paysager :

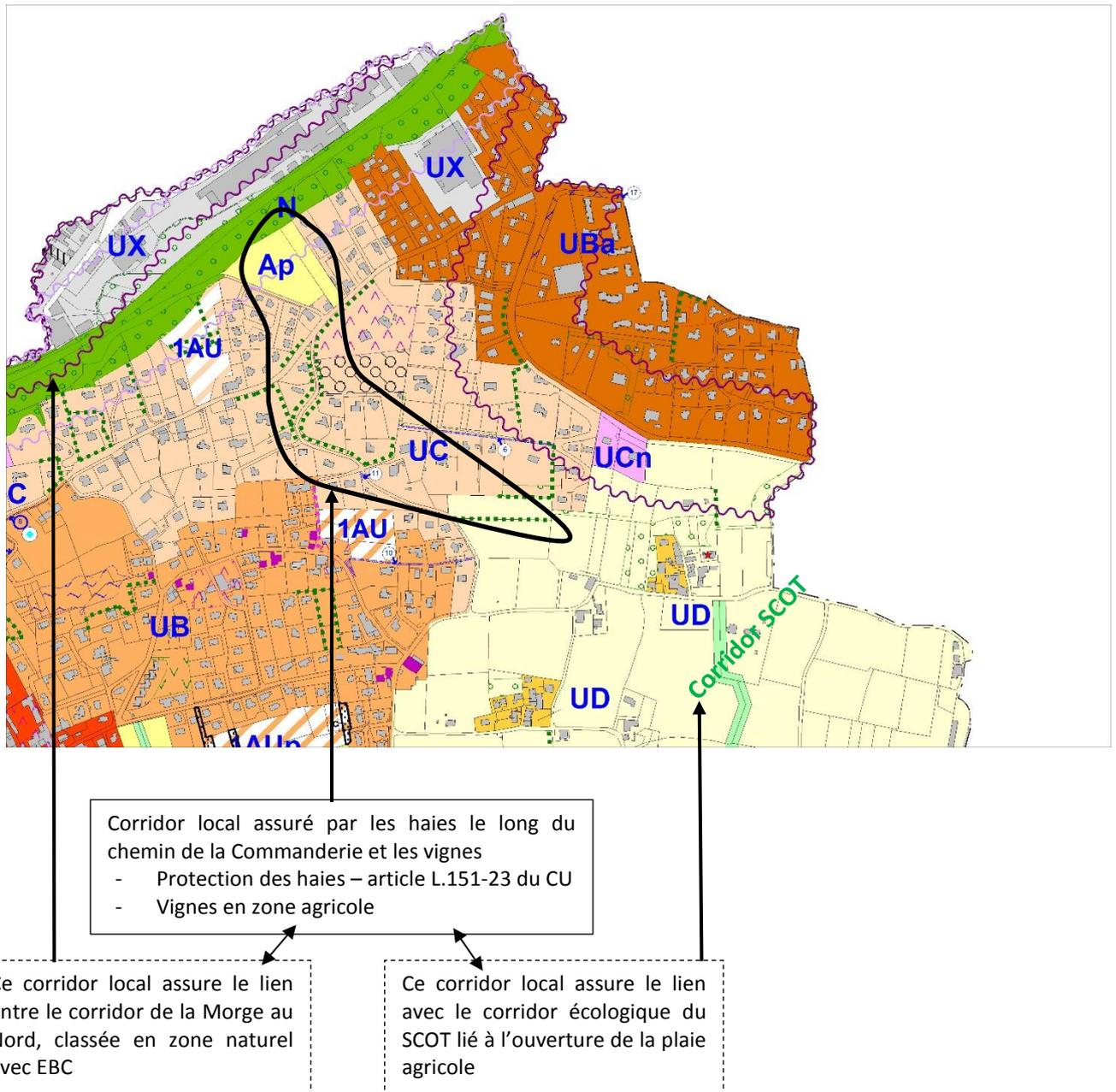
- **des mesures de protection** assurées par les dispositions des secteurs identifiés de la zone naturelle et forestière et agricole, des Espaces Boisés Classés (EBC), des Espaces Verts à Protéger (article L.151-23 du Code de l'Urbanisme), l'intégration graphique de la zone humide
- **Des règles favorables** au verdissement au sein des différentes zones et à des gestions différenciées de l'espace :

**Les mesures de protection des milieux naturels et de la biodiversité :**

- a) La préservation des corridors

Avec l'objectif de prise en compte et de préservation de l'environnement, les orientations du PADD participent à la préservation des milieux naturels et de la biodiversité. Les zones naturelles et agricoles sont concernées.

Le corridor majeur du SCOT et les corridors locaux sont protégés :



Les corridors hydraulique de la plaine agricole sont classés en Aco.

b) Espaces végétalisés : relais des continuités biologiques

Les continuums passent en partie au sein d'un paysage agricole ouvert composé principalement de bosquets protégés au titre des Espaces Boisés Classés ou de haies, zones d'alimentation et des espaces de refuge. Ils assurent des relais ponctuels au sein de corridors plus larges.

Afin de répondre à cette ambition de préservation des milieux remarquables, le PLU identifie donc :

- les corridors, en zones agricole et naturelle pour les préserver de toute urbanisation,
- des EBC,
- des éléments de paysage (haies/bosquets)
- les zones humides.

ZONAGE	SUPERFICIE EN HA
Zone N	42 ha
Zone Ap	58,6
Espaces verts protégés	0,6 ha
EBC	21 ha
Zone humide	143 ha

Linéaire de haies	8175 m
-------------------	--------

### Les règles favorables au verdissement :

Le rétablissement d'unités végétales au sein de la trame urbaine permettra localement d'offrir de nouveaux refuges à la faune (principalement les oiseaux) entre les différentes continuités biologiques :

- en autorisant le retrait des bâtiments notamment dans les zones résidentielles en faveur d'espaces de jardins, de haies,
- en incitant à la création de jardins dans les zones résidentielles privées : limitation de l'emprise au sol des constructions, exigence d'un certain pourcentage de la surface des espaces libres traité en pleine terre, favorisant parallèlement l'infiltration naturelle des eaux de pluie dans les sols,
- en interdisant les haies monovégétales,
- Le règlement propose de compter dans les pourcentages d'espaces verts les toitures végétales et le stationnement en végétalisé. L'OAP sur le Trincon impose un revêtement perméable pour la voie créée.

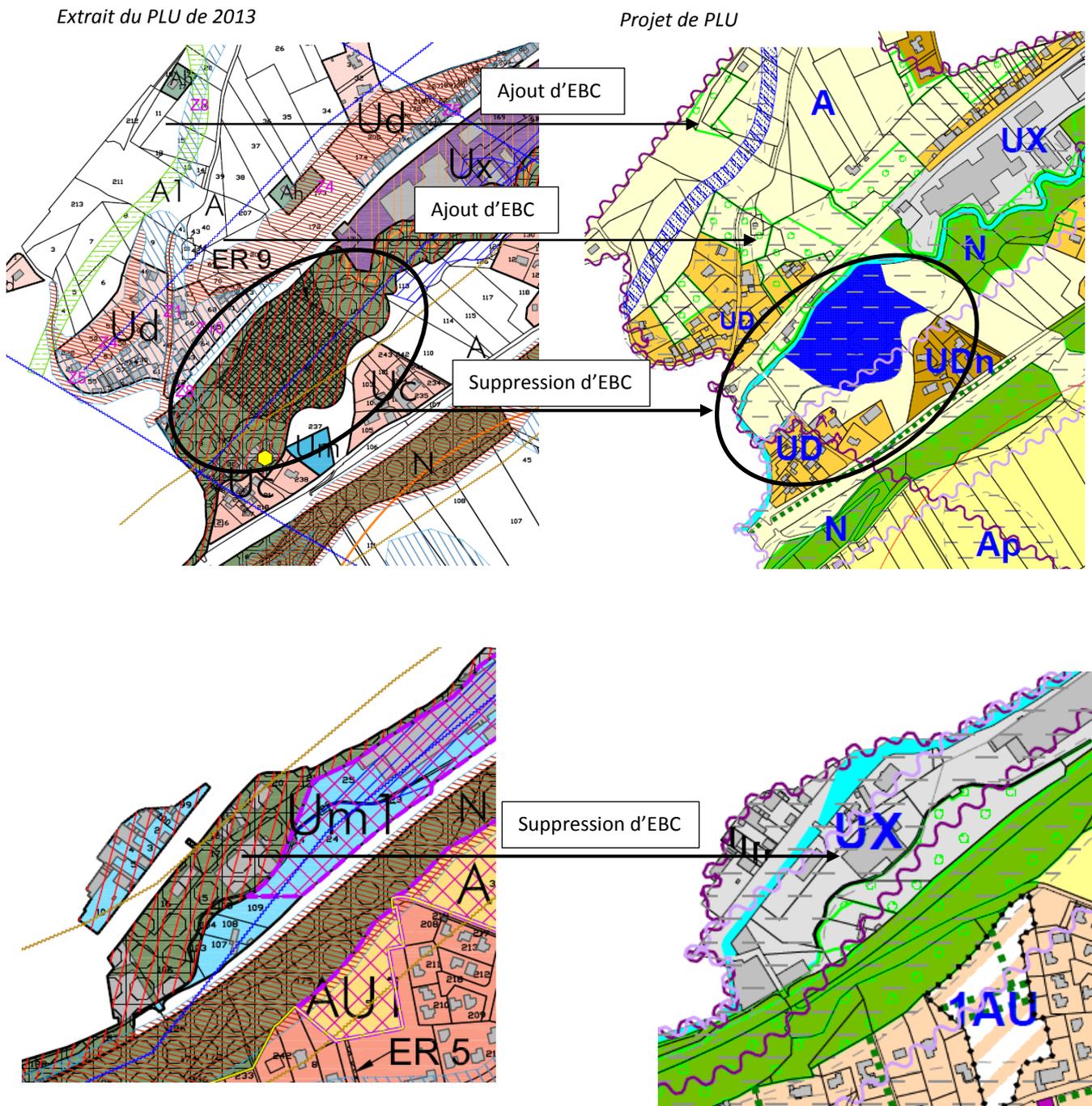
L'ensemble de ces actions contribue à atteindre l'objectif général de créer une trame verte et d'améliorer le cadre de vie.

Ainsi, le Plan Local d'Urbanisme est l'occasion pour la municipalité de mettre en œuvre concrètement un objectif essentiel, celui de renforcer la présence de la nature et ce, dans une optique d'aménagement durable.

### L'évolution des Espaces Boisés Classés et des éléments de paysage :

L'emprise des Espaces Boisés Classés est réduite pour tenir compte de la réelle occupation des sols :

- Réduction sur le secteur du Saix pour prendre en compte des parcelles cultivées et également supprimer l'EBC sur l'emplacement réservé destiné au déversoir d'orage
- Suppression d'EBC sur le secteur de la Patinière où ils étaient apposés sur des bâtiments d'activité
- Ajout de petits bosquets sur le secteur du Saix



**2- LA PRÉSERVATION ET L'AMÉLIORATION DES FORMES URBAINES**

**2-1- Le patrimoine bâti remarquable**

Si le développement est primordial, il est également nécessaire de valoriser le patrimoine architectural de la commune. C'est pourquoi la préservation de ce patrimoine est une des orientations du PADD. Elle permet de préserver le cadre de vie et l'histoire de la commune.

L'environnement bâti a donné lieu à une analyse, basée sur une démarche historique, permettant de reconnaître les dynamiques urbaines et les formes originales d'organisation spatiale de la commune.

Saint-Jean de Moirans a souhaité protéger les bâtiments identitaires et de qualité au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. Ils sont identifiés sur le document graphique de manière individuelle.

Le règlement du PLU dans ses dispositions générales interdit leur démolition et impose que toute restructuration, restauration, ou modification, conserve ou restitue les dispositions architecturales existantes.

## 2-2- Le renouvellement urbain et le développement pertinent

Saint-Jean de Moirans s'inscrit dans une dynamique et une réorganisation du développement à l'échelle du SCOT. Elle souhaite poursuivre son développement tout en favorisant la densité de population et en préservant son cadre naturel et agricole.

La commune met en œuvre une **politique de développement urbain contrôlé**, dans une logique de **renforcement de son centre bourg**. La commune est donc amenée à envisager son développement en favorisant des projets urbains plus compacts.

La volonté de rendre plus compact l'espace urbain est traduite dans le Plan Local d'Urbanisme à travers le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation (OAP). Le règlement du PLU définit des « gabarits » constructibles avec le caractère historique et urbain des différents secteurs :

- Centre bourg : implantation et hauteur similaires à l'existant,
- Extension à vocation d'habitat : densité moyenne à forte.

Le PLU s'attache à préciser comment bâtir, notamment :

- Dans le centre-bourg via les nouveaux projets,
- Dans les différentes poches d'habitat traditionnel.

Les critères pris en compte sont les suivants :

- L'alignement ou non du bâti,
- La hauteur du bâti,
- Les conditions de circulation,
- Le cadre paysager et les enjeux agricoles,
- Les risques naturels.

Le PLU permet une meilleure insertion des constructions dans le tissu existant au travers des gabarits via les hauteurs, l'emprise au sol et les implantations.

Le PLU intègre également les prescriptions à visée environnementale suivantes :

- Pourcentage imposé de logements sociaux en zone d'urbanisation future,
- Règle en faveur des déplacements modes doux,
- Raccordement aux réseaux imposés, locaux ou aires pour le stockage des déchets imposés,
- Pas de taille minimum des terrains pour favoriser la diversité des typologies
- Favoriser la réalisation de plan d'opération suivant une démarche développement durable : des projets à réaliser au regard des préoccupations en matière d'économie d'énergie,
- Favoriser l'économie de terrains : mitoyenneté autorisée.
- Limiter les déblais/remblais,
- Possibilité de mutualisation des stationnements qui évite la multiplication des voiries,
- Favoriser les déplacements doux en prévoyant des locaux pour le stationnement des vélos,
- Pourcentage imposé de surface végétalisée qui compte les aires de stationnement perméables et les toitures végétales.

De façon générale, le plan local d'urbanisme de Saint-Jean de Moirans permet de promouvoir un espace urbain plus compact. Le PLU encourage de nouveaux modes de conception architecturale et urbaine intégrant notamment les préoccupations relatives aux économies d'énergie, à la gestion des eaux de pluie, au confort d'usage pour les habitants. Toutefois afin de conserver une harmonie dans le cadre de vie, des règles, concernant la conservation des formes urbaines identifiées sont préconisées.

Par ailleurs, le PLU autorise mais réglemente les constructions bois. Il s'agit d'une ressource naturelle qui au cours de sa transformation génère peu de pollution de l'eau, du sol et de l'air. Les déchets peuvent être recyclés, brûlés en produisant de l'énergie ou biologiquement dégradés. De plus, le bois est le matériau qui contribue le plus à lutter contre l'effet de serre.

## 3- LES EFFETS SUR LA QUALITE DE L'AIR ET LES MESURES PRISES POUR LIMITER LES POLLUTIONS ET LES NUISANCES

Pour lutter contre la pollution de l'air et les gaz à effet de serre, le PADD mène des actions en matière :

- de déplacements : développement de liaisons douces,
- d'énergie : encourager la haute qualité environnementale,
- de trame verte et bleue : préserver l'environnement.

Les effets se font ressentir à l'échelon local (pollution de proximité, notamment le long des axes de transport) et global (effet de serre). Le PADD ne prévoit pas d'extension de l'activité à proximité des zones d'habitat, susceptible de produire des pollutions aériennes. Toutefois, l'augmentation de la population aura un impact sur la mobilité des habitants et en conséquence sur la circulation automobile et les pollutions notamment de l'air.

C'est pourquoi, l'un des objectifs du PADD est de développer des modes de déplacements alternatifs à l'automobile à l'échelle de la commune. Saint-Jean de Moirans a la volonté de créer un maillage cohérent au regard du positionnement des équipements.

Ainsi, le PLU intègre :

- des mesures en faveur des alternatives à l'automobile, avec des emplacements réservés pour la création de cheminement modes doux,
- des mesures pour la mise en place de locaux à vélo au sein des équipements, des structures collectives,
- des mesures pour accorder une place importante à la végétation sur le territoire qui influent sur le taux de CO<sub>2</sub>,
- des mesures pour favoriser une architecture économe en énergie, végétalisation des toitures, ....

La circulation automobile est aussi la principale source de nuisances sonores à Saint-Jean de Moirans. La recherche de mixité des fonctions doit s'accompagner des dispositions réglementaires à même de faire cohabiter habitat et activités économiques.

C'est pourquoi le règlement interdit les activités pouvant présenter de graves risques pour la salubrité publique.

#### **4- LES EFFETS SUR LA QUALITE DE L'EAU ET LES MESURES PRISES POUR LIMITER LES POLLUTIONS**

La préservation de l'environnement concerne aussi la gestion des eaux. Cela se traduit dans plusieurs dispositions du PLU par :

##### Une adaptation des réseaux à l'urbanisation

Les réseaux d'assainissement et d'alimentation en eau potable devront être suffisamment dimensionnés afin de répondre à la création de logements. L'armature principale du réseau d'eau potable et d'assainissement apparaît comme suffisamment dimensionnée pour supporter les aménagements prévus dans le cadre de l'extension urbaine.

##### Une maîtrise de l'imperméabilisation des sols

La démarche dans le PADD permet de favoriser l'utilisation de matériaux perméables dans la conception des espaces extérieurs. Le règlement cherche également à promouvoir la végétalisation des emprises de terrains non utilisés ou encore la mise en place de dispositifs liés à la récupération et à la gestion des eaux pluviales.

La conservation de la perméabilité des terrains est un enjeu fondamental du développement. C'est pourquoi

- Le règlement et les OAP favorisent les implantations en limites séparatives pour optimiser l'utilisation des terrains et favoriser les espaces verts,
- L'emprise au sol des constructions d'activités est limitée pour favoriser une partie végétalisée des terrains,
- Le PLU impose un pourcentage d'espaces à végétaliser.

##### La limitation du ruissellement des eaux pluviales

Les dispositions permettent d'endiguer les phénomènes d'inondation et de pollution en favorisant le maintien d'espaces perméables dans les projets de construction ou le maintien ou la création d'espaces verts.

#### **5- LES IMPACTS DU PROJET SUR LES RISQUES**

La prise en compte des risques est nécessaire pour limiter les impacts sur l'environnement. Plusieurs aléas sont répertoriés sur le territoire de Saint-Jean de Moirans :

- Le règlement du PLU intègre les dispositions liés aux aléas naturels et au PPRi.

**CHAPITRE 8 -  
INDICATEURS POUR L'ÉVALUATION DES RESULTATS DE L'APPLICATION DU  
PLAN**

**THEME 1 : Maîtriser, accompagner la croissance démographique et diversifier le parc de logement**

**Production neuve - Bilan annuel :**

⇒ Objectifs initiaux :

Rappel des objectifs SCOT :

- 204 logements d'ici 12 ans
- Forme : individuel pur : 40%, habitat groupé et petit collectif (60%).
- 40 log/ha dans l'espace préférentiel de développement

**Année N+1**

Nom du site	Type de logements			Nb de log. sociaux	Consommation foncière		
	Ind.	Interm.	Coll.		Surface moyenne des parcelles	Nb de logement/ha	Emprise au sol en m <sup>2</sup>
Les Eymins							
Les Nugues							
Le Billoud							
Centre bourg							
La Commanderie							
Le Trincon							
Le Delard							
<i>Zone urbaine</i>							
<i>Zone urbaine</i>							
<i>Zone urbaine</i>							
<i>Zone urbaine</i>							
TOTAL							

Ce tableau est à reproduire pour chaque année afin de suivre l'évolution de la production neuve sur la commune.

**Logements sociaux - bilan annuel :**

⇒ Objectifs initiaux :

- commune : atteindre et maintenir un taux de 25% de logements sociaux

Nom du site Localisation	Nombre de logements			Catégorie des logements sociaux		
	Ind.	Interm.	Coll.	PLAI	PLUS	PLS
Les Eymins						
Les Nugues						
Le Billoud						
Centre bourg						
La Commanderie						
Le Trincon						
Le Delard						
Zone urbaine						
TOTAL						

En fonction des typologies mises en œuvre, il s'agit de s'interroger sur les conditions de développement à modifier ou non (non exhaustif) : Renforcement ou non des mesures en faveur du logement social avec mise en place de servitudes.

**Réhabilitation - bilan annuel :**

Nom du site Localisation	Nombre de logements nouveaux créés		
	Ind.	Interm.	Coll.
TOTAL			

**THEME 2 : Les déplacements**

- ⇒ Objectifs initiaux : réalisation de cheminements modes doux, apposition d'emplacements réservés
- ⇒ Mise en œuvre - bilan annuel :  
Indicateurs :
  - Etat d'avancement des acquisitions,
  - Pourcentage de parcelle à acquérir et estimation financière des acquisitions futures  
Actions possibles :
  - Contact avec les propriétaires,
  - Questionnement sur la localisation des cheminements.

**THEME 3 : L'agriculture**

- ⇒ Objectifs initiaux : préservation de la surface agricole et favoriser le maintien et l'implantation des exploitants agricoles.
- ⇒ Mise en œuvre - bilan annuel :  
Indicateurs :
  - Evolution de la SAU communale
  - Bilan sur le nombre d'exploitants agricoles :
    - Nouvelles implantations :
    - Fin d'activités :
    - Nombre d'exploitant avec double activité :

**THEME 4 : Le paysage et l'environnement****Préserver le patrimoine bâti et paysager - bilan annuel :**

- ⇒ Efficacité de la préservation des éléments bâtis et paysagers protégés :  
Indicateurs :
  - Réhabilitation du patrimoine,
  - Facilité ou non d'application des règles du PLU en faveur du patrimoine.  
Actions possibles :
  - Evolution règlementaire,
  - Nouvelle identification de patrimoine à préserver.
- ⇒ La qualité environnementale du développement :  
Indicateurs :
  - Utilisation de systèmes d'énergies renouvelables par les particuliers : nombre d'installations
  - Mise en place de toitures végétalisées et de stationnement perméable  
Actions possibles :
  - Evolution règlementaire (graphique et écrite),

**CHAPITRE 9 -  
EVOLUTION DES SURFACES**

Surface du PLU 2013

Surface du PLU

Nom des zones	Tailles des zones
Ua	18,9 ha
Ub	103,7 ha
Uc	10,1 ha
Ud	12,3 ha
Um	18,5 ha
Ux	4,2 ha
Ui	16,3 ha
<b>Total U</b>	<b>184 ha</b>
AU	4,4 ha
<b>Total zone AU</b>	<b>4,4 ha</b>
A	241,8 ha
A1	1,1 ha
Ah	4,1 ha
Azh	150,9 ha
<b>Total zone A</b>	<b>397,9 ha</b>
N	29,5 ha
Nzh	25,5 ha
Ni	4,0 ha
Nizh	3,8 ha
<b>Total zone N</b>	<b>62,9 ha</b>
<b>TOTAL commune</b>	<b>649,0 ha</b>

	ZONES	PLU
Zone urbaine et d'équipement à vocation d'habitat	UA	15,7
	UB	53,6
	UBn	6,2
	UBa	18,6
	UC	35,9
	UCn	7,3
	UD	7,9
	UDn	0,6
<b>Sous-total</b>		<b>145,8</b>

Zone à vocation d'activité	UX	12,0
	UXn	11,0
	UI	15,1
	Uico	1,7
<b>Sous-total</b>		<b>39,8</b>

Zone d'urbanisation future à vocation d'habitat	1AU	2,7
	1AUp	1,6
	2AUP	2,2
<b>Sous-total</b>		<b>6,6</b>

Zone agricole	A	331,5
	Ap	58,7
	Aco	17,2
<b>Sous-total</b>		<b>407,4</b>

Zone naturelle	N	42,1
	Ni	7,9
	Nico	0,8
<b>Sous-total</b>		<b>50,7</b>

**TOTAL**

**650**

- **La surface des zones d'urbanisation future à vocation d'habitat, à court et long termes, augmente. Cette hausse est due :**
  - à un reclassement de parcelles en zones urbaines dans le PLU de 2013 vers les zones d'urbanisation future. C'est le cas au Demard et au Trincon.
  - A la création de nouvelles zones d'urbanisation future
  
- **La surface des zones agricoles augmente de 9,5 ha :**
  - suite à la redéfinition graphique des zones pour prendre en compte les parcelles réellement agricoles et les exploitations agricoles : reclassement en zone A des vignes au Trincon, reclassement en zone A de parcelles Chemin des Nugues
  - Suite à la disparition des secteurs AhLa zone agricole du PLU couvre 62% du territoire communal.
  
- **La surface des zones naturelles baisse de 12,2 ha suite :**
  - suite à des reclassements en zones agricoles.
  - Suite au reclassement du cimetière en zone urbaine
  - Suite à la non reprise des secteurs Nzh mais uniquement la représentation graphique de la zone humideLa zone naturelle couvre 7,8% territoire communal.
  
- **La surface globale des espaces naturels et agricoles se maintient :** elle passe de **460,8 ha dans le PLU de 2013 a 458,2 ha dans le PLU.**