

### Le Président

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

385 A, route de Saint Marcellin  
38160 Chatte  
Tél : 04 76 38 23 00  
Email : accueil.chatte@isere.chambagri.fr

34-36 avenue des plantations  
Route de Ponsonnas  
38350 La Mure  
Tél : 04 76 30 90 07  
Email : accueil.lamure@isere.chambagri.fr

7, place du Champ de Mars  
38110 La Tour du Pin  
Tél : 04 74 83 25 00  
Email : accueil.tourdupin@isere.chambagri.fr

15, rue Charles Lindbergh  
ZAC Grenoble Air Parc  
38590 Saint-Etienne de Saint-Geoirs  
Tél : 04 76 93 79 50  
Email : accueil.stgeoirs@isere.chambagri.fr

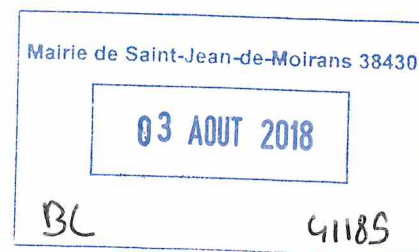
27 rue Denfert Rochereau  
38200 Vienne  
Tél : 04 74 85 94 29  
Email : accueil.vienne@isere.chambagri.fr



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Établissement public  
loi du 31/01/1924  
Siret 18381001900038  
APE 9411Z

[www.isere.chambres-agriculture.fr](http://www.isere.chambres-agriculture.fr)



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

À Grenoble, le 26 juillet 2018

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

Madame,

Nous avons reçu pour avis en date du 24 mai 2018 le projet de PLU de la commune de Saint Jean de Moirans arrêté par le Conseil Municipal du 24 avril 2018 et nous vous en remercions. Ce projet appelle de notre part les observations suivantes.

### **Objectifs de modération de la consommation d'espaces**

L'analyse de la consommation foncière depuis 2008, met en évidence la consommation de 13,7 hectares de surfaces pour la création de 167 logements, soit une densité moyenne de l'ordre de 12 logements / ha.

Le projet de PLU prévoit un besoin en surface de l'ordre de 11,95 ha pour la création de 210 nouveau logements, soit une densité moyenne de l'ordre de 17,5 logements / ha.

Les 5 zones AU identifiées au PLU arrêté représentent 6,2 ha. Sur ces 5 zones, 4 se situent hors espace préférentiel de développement. Par ailleurs, l'urbanisation de la zone du Billoud, située dans l'espace préférentiel de développement, ne se fera que dans le cadre d'une opération d'ensemble soumise à modification ou révision du PLU. D'autre part, le second secteur de développement situé dans l'espace préférentiel de développement (zone du centre-bourg), fait l'objet d'un périmètre d'attente de projet.

Ainsi, le phasage dans l'ouverture à l'urbanisation des zones AU tel que prévu, prévoit donc une urbanisation à court terme sur des secteurs hors espace préférentiel de développement, privilégiant une urbanisation en extension (57 % des surfaces en AU, hors espace

**Chambre d'Agriculture de l'Isère**

40, avenue Marcelin Berthelot  
CS 92608

38036 Grenoble CEDEX 2

Tél : 04 76 20 68 68

Fax : 04 76 33 38 83

Email : [accueil@isere.chambagri.fr](mailto:accueil@isere.chambagri.fr)

385 A, route de Saint Marcellin  
38160 Chatte

Tél : 04 76 38 23 00

Email : [accueil.chatte@isere.chambagri.fr](mailto:accueil.chatte@isere.chambagri.fr)

34-36 avenue des plantations  
Route de Ponsonnas  
38350 La Mure

Tél : 04 76 30 90 07

Email : [accueil.lamure@isere.chambagri.fr](mailto:accueil.lamure@isere.chambagri.fr)

7, place du Champ de Mars  
38110 La Tour du Pin

Tél : 04 74 83 25 00

Email : [accueil.tourdupin@isere.chambagri.fr](mailto:accueil.tourdupin@isere.chambagri.fr)

15, rue Charles Lindbergh  
ZAC Grenoble Air Parc  
38590 Saint-Etienne de Saint-Geoirs

Tél : 04 76 93 79 50

Email : [accueil.stgeoirs@isere.chambagri.fr](mailto:accueil.stgeoirs@isere.chambagri.fr)

27 rue Denfert Rochereau  
38200 Vienne

Tél : 04 74 85 94 29

Email : [accueil.vienne@isere.chambagri.fr](mailto:accueil.vienne@isere.chambagri.fr)



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Établissement public

loi du 31/01/1924

Siret 18381001900038

APE 9411Z

[www.isere.chambres-agriculture.fr](http://www.isere.chambres-agriculture.fr)

préférentiel de développement, correspondent à des secteurs d'extension).

De plus, le PLU prévoit le déclassement de la zone AU2 sur le secteur de la Commanderie, en zone Ap. Ce déclassement nous paraît difficilement défendable, d'une part du fait des enjeux agricoles limités sur le secteur en question (terrains en vignes non exploitées à des fins de résultats économiques), et d'autre part du fait qu'il constitue une poche agricole enclavée au milieu d'un tissu urbain résidentiel, qualifiable de dent creuse, ce que ne constituent pas la zone 1AUp (Les Nugues) et la zone 1AU (Les Eymins).

Enfin, si les zones AU des Nugues et des Eymins ont bien été réduites par rapport au projet initial, les 2 OAP restent dimensionnées pour l'ensemble de la zone (en pointillé noir sur le plan de zonage), ce qui ne va pas dans dans le sens d'une préservation de l'activité agricole.

Ce dimensionnement traduit en effet une vision très long terme de l'urbanisation (hors échéance du PLU) allant à l'encontre du zonage et donc des objectifs aujourd'hui affichés pour ces deux secteurs respectivement zonés en Ap et A et affichant des forts enjeux agricoles (parcelles cultivées, déclarées à la PAC et formant des ensembles continus avec les tènements agricoles de proximité).

Pour toutes ces raisons nous nous prononçons défavorablement sur le phasage d'ouverture à la l'urbanisation des zones AU, ainsi que sur le périmètre d'OAP des zones des Nugues et des Eymins.

## **Prise en compte de l'activité agricole**

### Zone Ap :

Le projet de PLU prévoit le basculement en zone Ap inconstructible pour les exploitations agricoles de plus de 58 ha de terres agricoles aujourd'hui identifiées en A. Ce zonage nous paraît aller à l'encontre de l'objectif affiché par le PADD qui prévoit la création de « conditions favorables à l'installation de nouvelles exploitations ».

D'autre part, cette zone se veut bloquante pour les projets de développement d'une exploitation agricole sur le secteur du Morel (projet d'extension des bâtiments et de création d'un bâtiment de stockage).

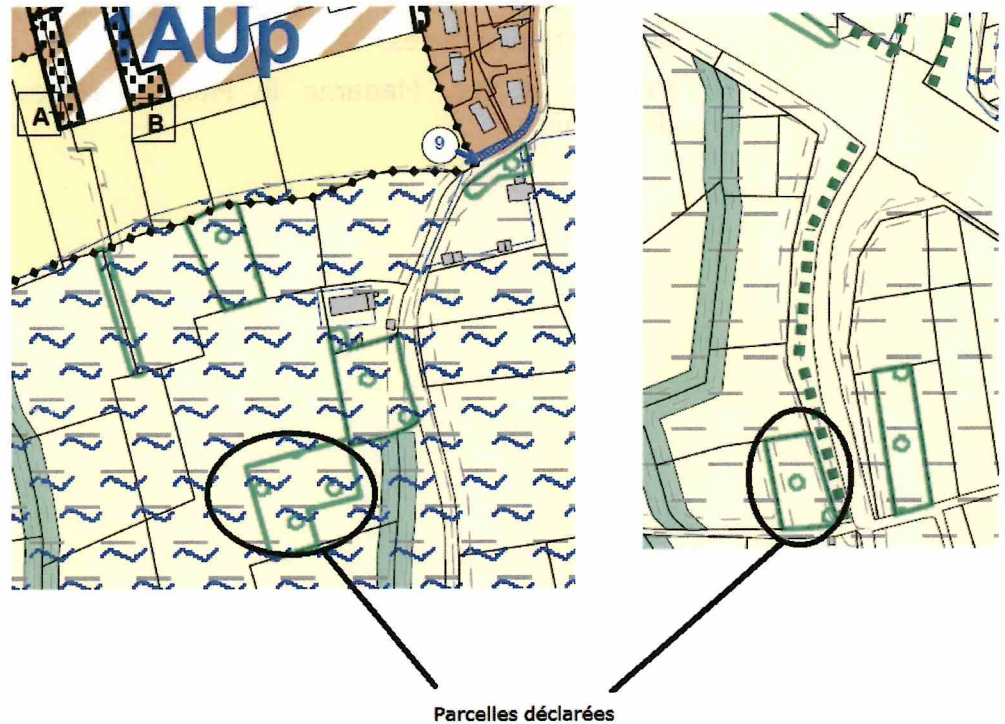
Enfin, si l'on se base sur les éléments apportés par le diagnostic agricole page 56 du rapport de présentation, un projet de bâtiment est identifié sur le secteur du Veyet pourtant classé en Ap.

Aussi, nous ne sommes pas favorables au maintien en l'état du zonage de la zone Ap.

### EBC et éléments paysagers à préserver :

Plusieurs parcelles en EBC font l'objet d'une déclaration PAC au titre de la campagne 2017. Nous demandons à ce que le classement EBC y soit supprimé. En effet, ces parcelles constituent le support d'une activité

agricole, et leur exploitation ou évolution vers d'autres types de cultures ne doit pas se voir bloquée.



Concernant les haies à préserver, nous tenons à rappeler qu'au titre de la politique agricole, les exploitants agricoles se voient déjà soumis au respect de certaines mesures dont le maintien des éléments topographiques auxquels sont rattachées les haies. Aussi, nous regrettons que la profession agricole n'ait pas été associée à l'identification des haies à préserver.

#### Emplacements réservés :

Les emplacements réservés 18 à 21 sont destinés à la création de liaison entre des chemins existants dans la plaine. La plaine constitue l'outil de travail des exploitations agricoles, la création de ces liaisons devra donc démontrer qu'elle ne remet pas en cause la fonctionnalité de cet outil de travail. Aussi, en l'état, nous ne sommes pas favorables au maintien de ces emplacements. Nous regrettons par ailleurs, à l'instar du repérage des haies à préserver, que la profession agricole n'ait pas été concertée à ce sujet.

#### Règlement écrit zone A :

Nous demandons à ce que les exhaussements et affouillements puissent être autorisés en zone A.

En conclusion, au regard des observations ci-dessus formulées et des enjeux pour l'activité agricole, la Chambre d'agriculture émet un **avis réservé** sur le projet de PLU de Saint-Jean de Moirans.

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

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

**Jean-Claude Darlet**

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'J' and 'C' followed by a long horizontal stroke.