



---

# SAINT-JEAN DE MOIRANS

## Elaboration du **PLU**

**11 mai 2017**  
**Réunion publique d'information**

Présentation du **PROJET DE ZONAGE**

---

# I.

Point d'étape et concertation

# Les étapes d'élaboration



- **Prescription** de l'élaboration et définition des modalités de concertation par Délibération

*Élaboration du Porter à Connaissance*

- **Elaboration** du projet

*Diagnostic*

*Projet d'Aménagement et de Développement Durable – PADD*

**OAP**

**Zonage / règlement**

**18 mai 2017 de 14h à 20h : journée d'exposition avec la présence de M. Pernoud (adjoint à l'urbanisme) et du BE FOLIA pour répondre individuellement à vos questions.**

- **Arrêt du projet** et consultation des services pour avis pendant 3 mois
- **Enquête publique**
- **Approbation** du projet par le conseil municipal



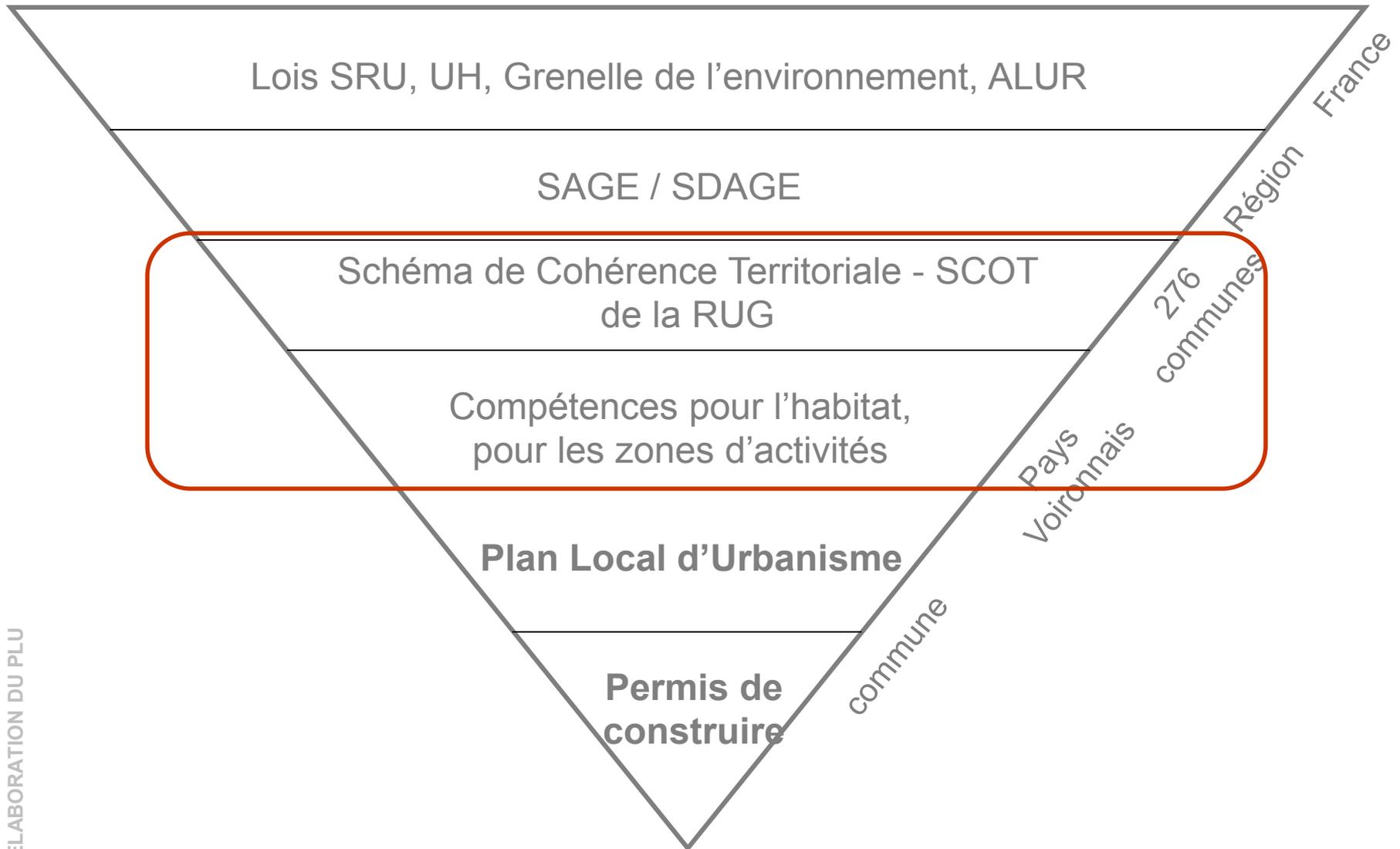
---

# II.

Rappel du cadre réglementaire

# Les documents cadres

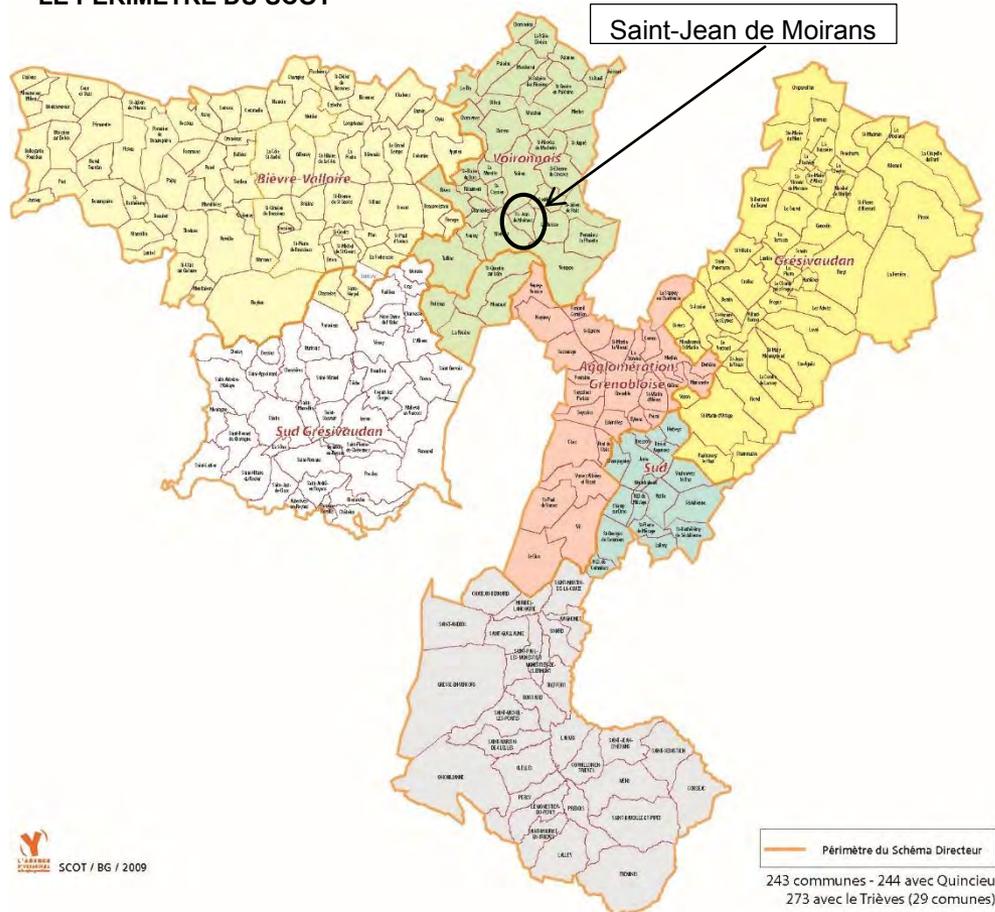
L'élaboration du PLU se fait en prenant en compte des documents dits supra-communaux



# Les documents cadres : le SCOT

## Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de la RUG

### LE PERIMETRE DU SCOT



Saint-Jean de Moirans est identifié comme **pôle d'appui**. Le SCOT prévoit pour la commune :

En termes d'accueil de population :

- **17 logements par an.**
- 0,4m<sup>2</sup> de plancher par m<sup>2</sup> de superficie de l'unité foncière,
- Diversifier l'offre d'habitat

En termes agricole :

- Une plaine sous pression urbaine avec des enjeux de protection

En termes de paysage :

- site paysager majeur: Entrée de la Cluse de Voreppe et Amphithéâtre de Moirans
- Coteau : site d'intérêt paysager local

Pour la vallée de la Morge :

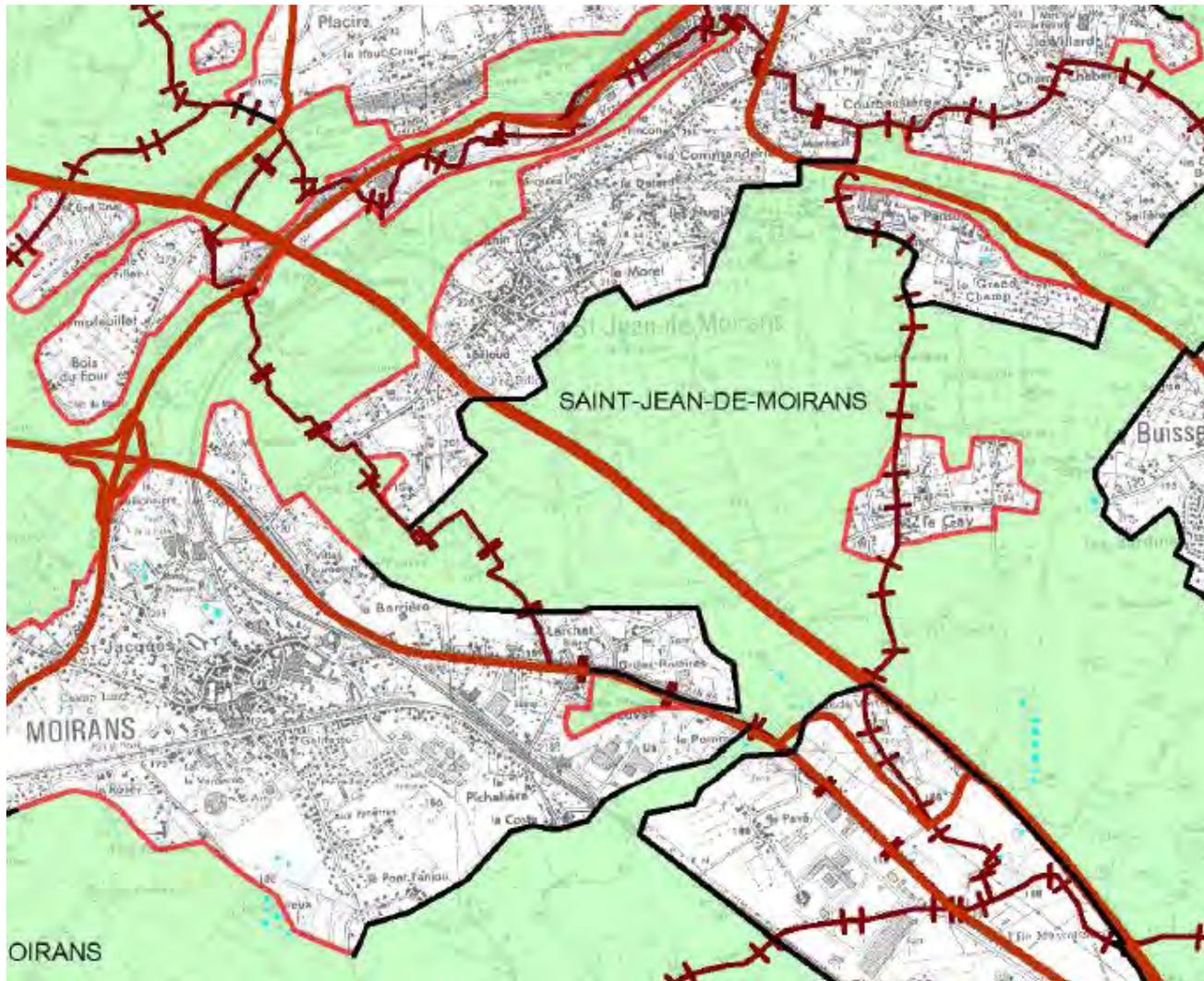
- Préserver et valoriser la présence de l'eau
- Valoriser et requalifier le patrimoine industriel
- Requalifier et restructurer l'urbanisation

Pour la ZA :

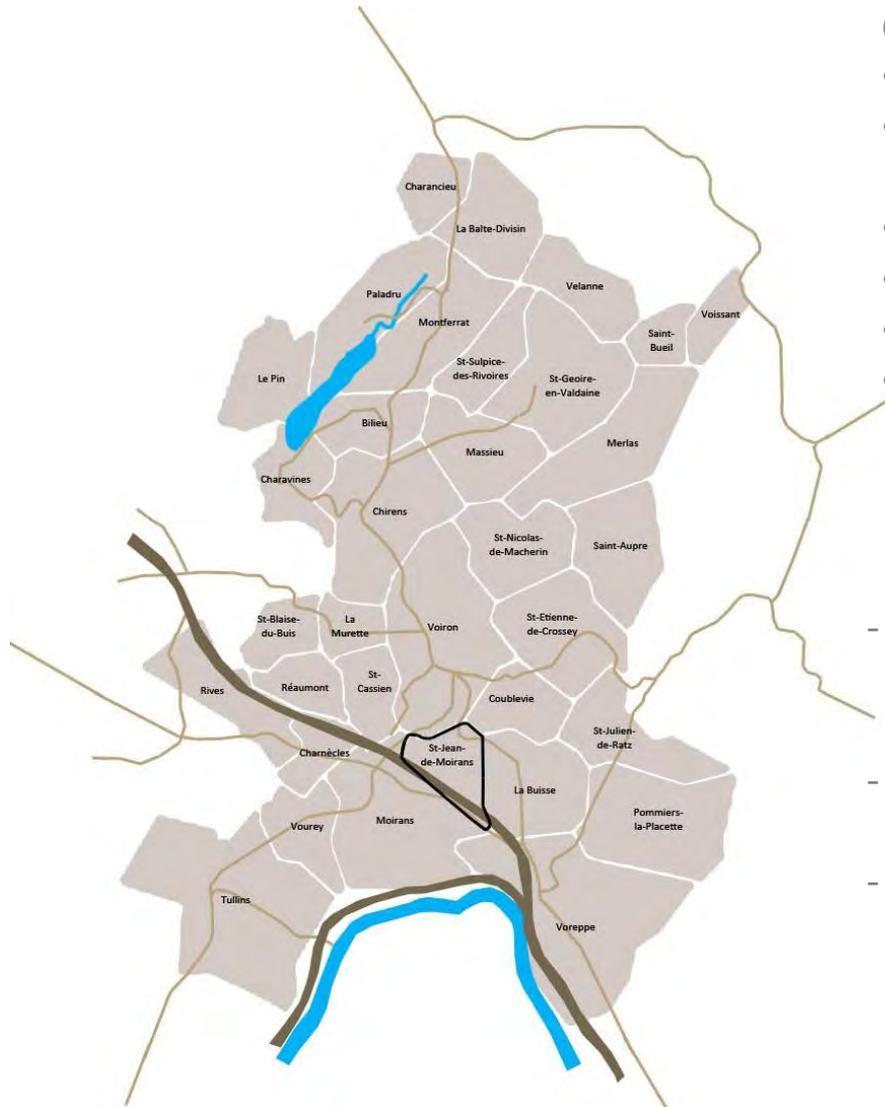
- Zone de contact entre la route et la ZA à améliorer

# Les documents cadres : le schéma de secteur

DOO-Schéma de secteur  
Espace potentiel de développement à long terme



# Les documents cadres : le Pays voironnais



## Compétences :

- Aménagement du territoire
- Organisation de la mobilité : **Transport en Commun**
- Economie et emploi : **Zone d'Activités**
- Environnement - réseau
- Les solidarités: **Plan Local de l'Habitat - PLH**
- Culture et patrimoine

## Le PLH 2012-2017

- Nb de logements à commencer à partir de 2012 : 100-120 log
- Dont nombre de logements sociaux : 20-24 log
- Estimation du taux d'évolution moyen annuel de la population des ménages 2008-2018 : 1 à 1,1%

---

# III.

Règlement écrit et graphique

# Le règlement

---



Le règlement écrit

- détermine le droit d'occuper et d'utiliser les sols
- les conditions dans lesquelles ce droit s'exerce dans les différentes zones du PLU couvrant l'ensemble du territoire communal.
- La règle d'urbanisme est un des principaux leviers de traduction du Projet d'Aménagement et de Développement Durable - PADD.



Le règlement graphique

- carte de la commune divisant son territoire en plusieurs zones et donc le champ d'application de la règle écrite qui y est attaché.
- La délimitation des zones pour le PLU est le résultat de l'analyse des formes urbaines et des vocations particulières de certains sites.

# Le règlement

---

Le plan de zonage et le règlement écrit présentent :

## Des prescriptions liées :

- À la préservation des commerces
- à la qualité des paysages : préservation des haies et des espaces verts,
- aux enjeux écologiques : identification de corridors,
- au patrimoine bâti : un recensement du patrimoine bâti est effectué avec la mise en place d'un règlement adapté permettant de conserver les caractéristiques architecturales.
- aux risques naturels et les aléas.
- + des emplacements réservés

## Des informations

- Identification des bâtiments agricoles recevant des animaux,
- Secteur affecté par le bruit des infrastructures

# Le règlement

---

Définition	Dénomination des zones dans le PLU
<b>Zone urbanisée (=constructible)</b>	UA, ...
<b>Zone d'urbanisation future (=secteur à caractère naturel destiné à être ouvert à l'urbanisation)</b>	AU
<b>Zone agricole</b>	A
<b>Zone naturelle</b>	N

---

# IV.

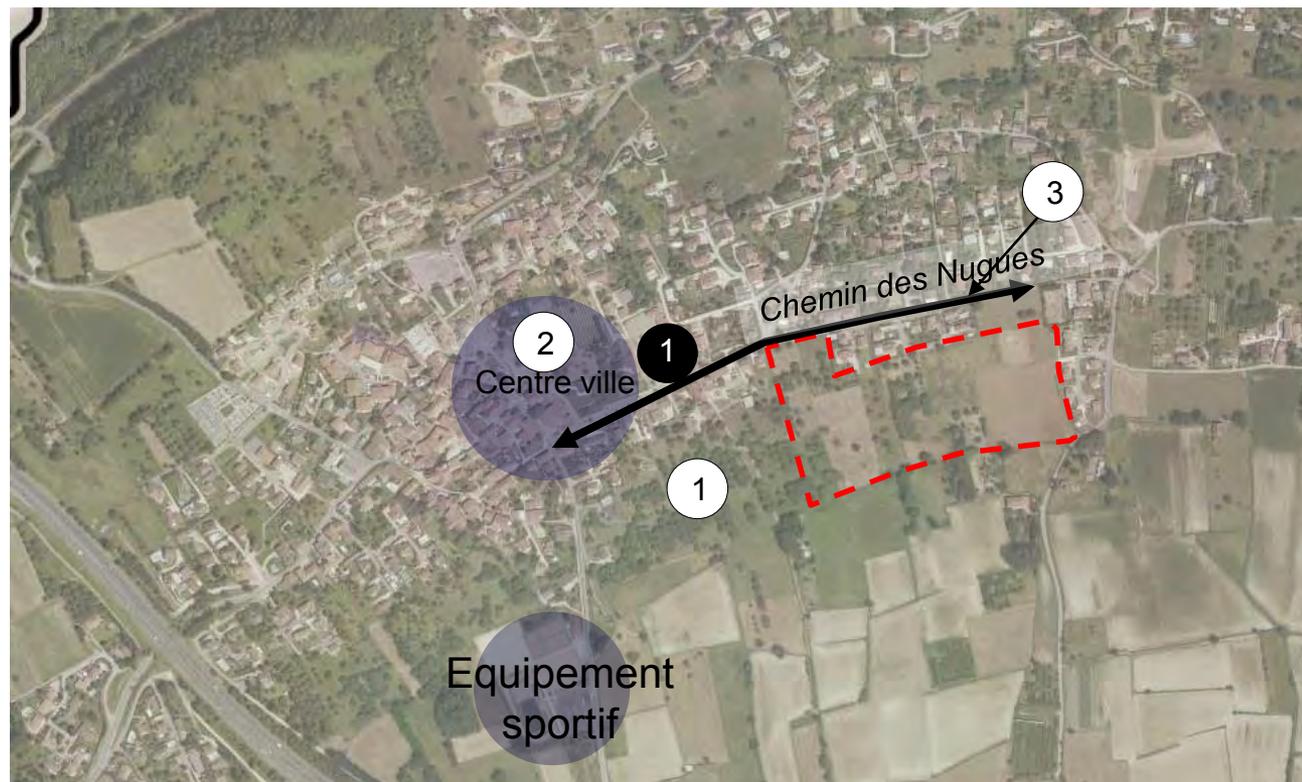
Orientation d'aménagement et de  
programmation

---

# LES NUGUES

# LES NUGUES

## Contexte : les problématiques et atouts à prendre en compte



Surface totale de la zone : 4,6 ha  
Avec déduction des zones inconstructibles et des zones humides : 4,2 ha



1 Problématique de circulation/stationnement aux heures de pointes de l'établissement scolaire qui bloque toute la rue

- 1 Des vergers à protéger, classement en zone agricole
- 2 La proximité du centre-ville (mairie, école, commerces)
- 3 Le chemin des Nugues est une des seules voies aménagées pour les piétons. Elle permet un accès direct au centre, sur terrain plat

# LES NUGUES

## Principe paysager et perception



-  Source à préserver et à intégrer à l'aménagement
-  Utiliser les fossés existants pour la gestion des eaux pluviales et l'accompagnement paysager
-  Créer une continuité végétale structurante
-  Aménagement intégrant le prolongement du cheminement piéton et la source
-  Vue sur le grand paysage : préserver l'ouverture paysagère vers la plaine et les massifs
-  Créer des ouvertures internes au quartier
-  Mettre en place un accompagnement paysager : zone tampon entre l'espace agricole et la zone d'habitat, d'inspiration «verger»

# LES NUGUES

## Principe paysager et perception



### Retenir les eaux pluviales

Des ouvrages consommateurs d'espace : **la nécessité de mutualiser leur usage mais aussi de faire des espaces multi-usages**



Dijon



Mare

Rieseweld, Fribourg



Bassins, ouvrages d'assainissement

Beautour, Centre scientifique sur la Biodiversité

# LES NUGUES

## Principe d'organisation des déplacements



### Organiser la circulation

-  Point d'accès à la zone
-  Voie d'accès à aménager et intégrant des modes doux. Elle conditionne une partie de l'aménagement de la zone.
-  Organiser une véritable hiérarchie des voies au sein de la zone

### Créer un maillage modes doux

-  Chemin piéton existant
-  Chemin piéton à créer
-  La traversée sera uniquement piétonne (aucun véhicule)

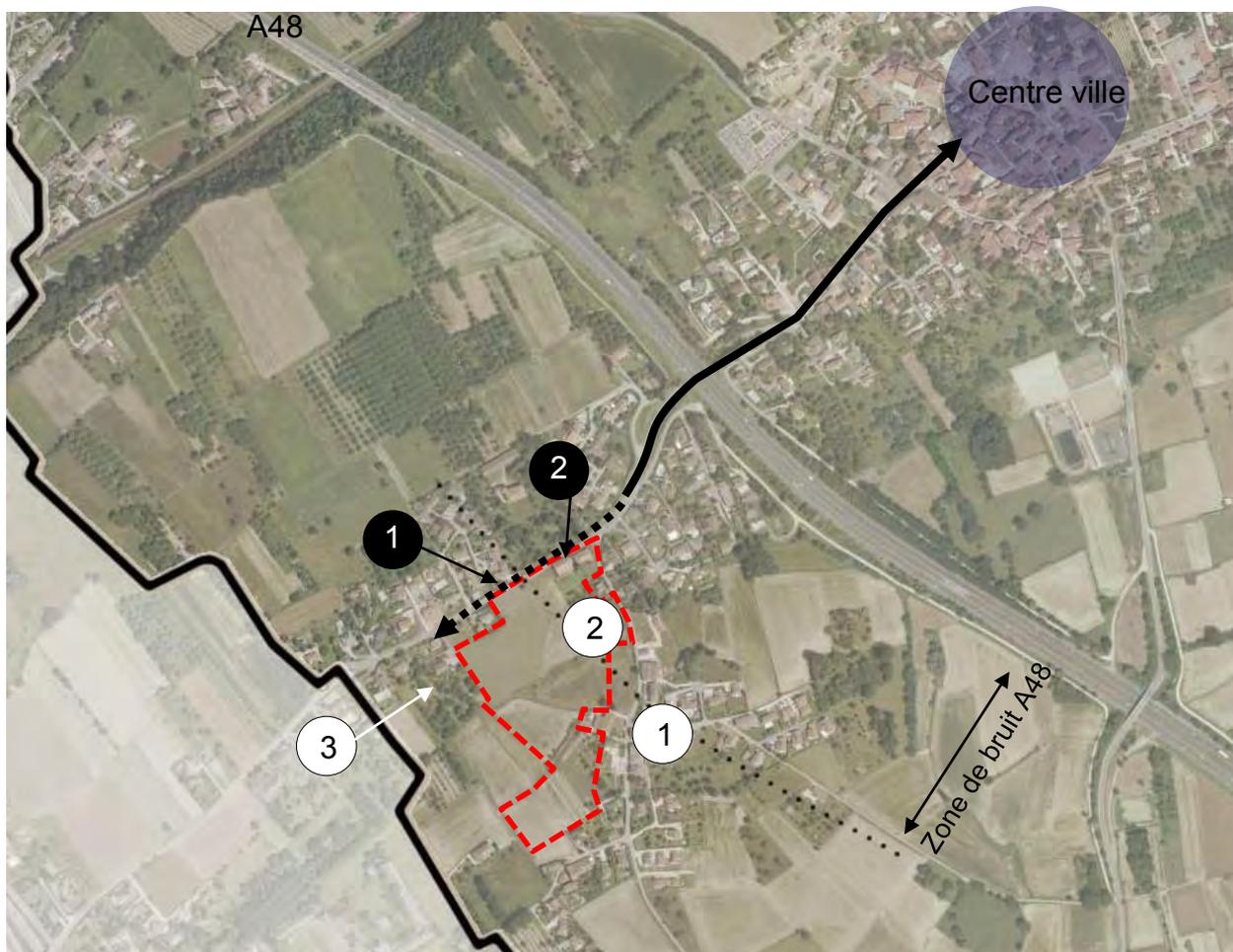
# LES NUGUES

## Les typologies bâties



-  R+1 max (env 9m) : Privilégier les formes individuelles et intermédiaires (ex : habitat jumelé) ...  
... afin de gérer l'insertion des futurs logements dans un environnement bâti de type pavillonnaire ...
-  ... et dans l'objectif de maintenir l'ouverture paysagère, sans créer de barrière visuelle.
-  R+2 max (env 12 m) : Proposer des formes intermédiaires et collectives





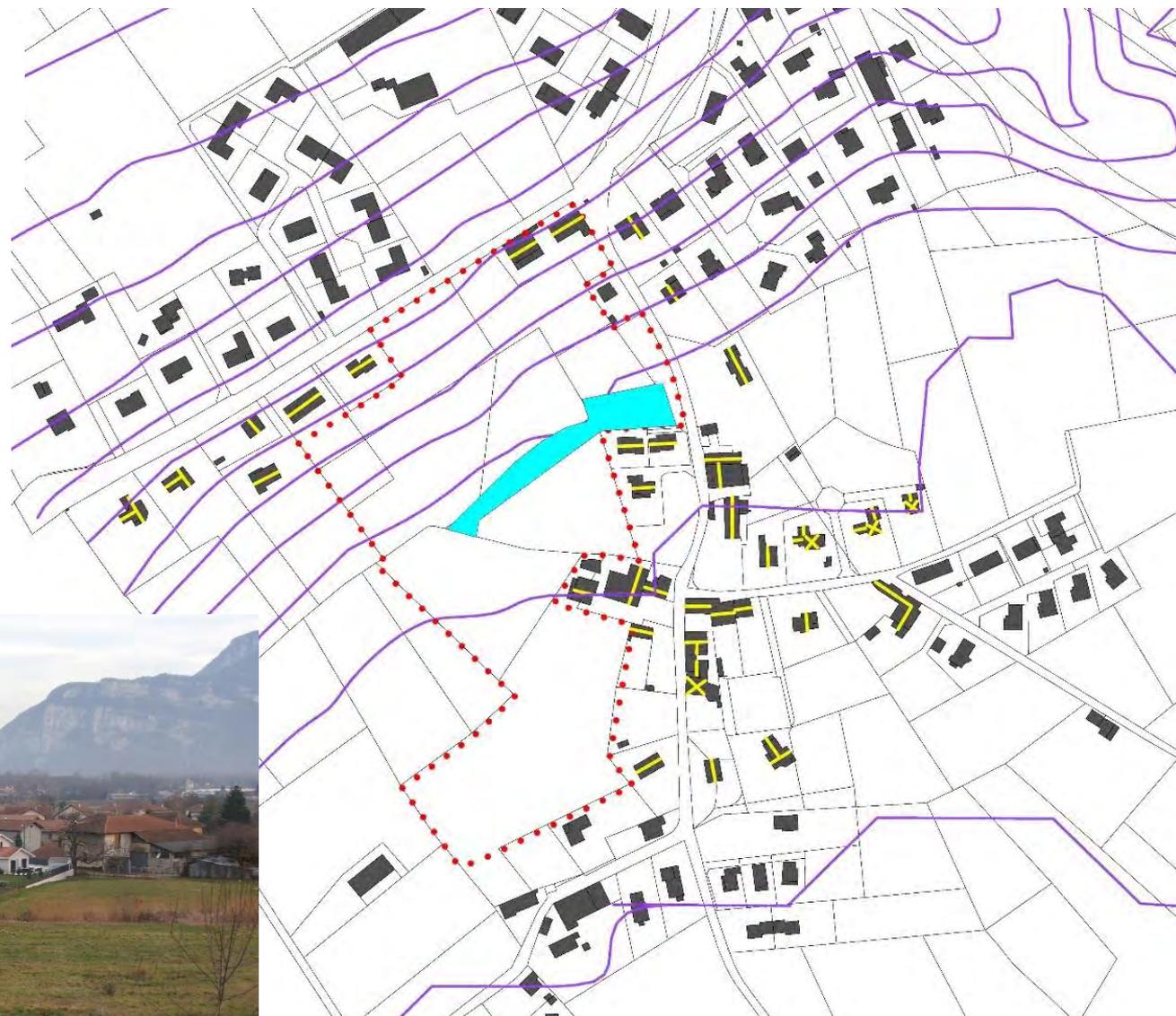
Surface totale de la zone : 3,9 ha  
Avec déduction de la zone humide (2300m<sup>2</sup>) : 3,7 ha

- 1** Route de la Colombinière : une absence d'aménagement pour les modes doux (ER réservé au PLU) à raccorder aux aménagements existants
  - 2** Mur de soutènement de la Colombinière :
- 
- ① Une structure ancienne sur laquelle s'appuyer pour le développement
  - ② Une zone humide à intégrer à l'organisation de la zone
  - ③ Espace arboré limitrophe à la zone

# LES EYMINS

## Contexte bâti et topographique

Des lignes de faitages principales d'orientation parallèle ou perpendiculaire aux courbes de niveau qui donnent une cohérence d'ensemble.

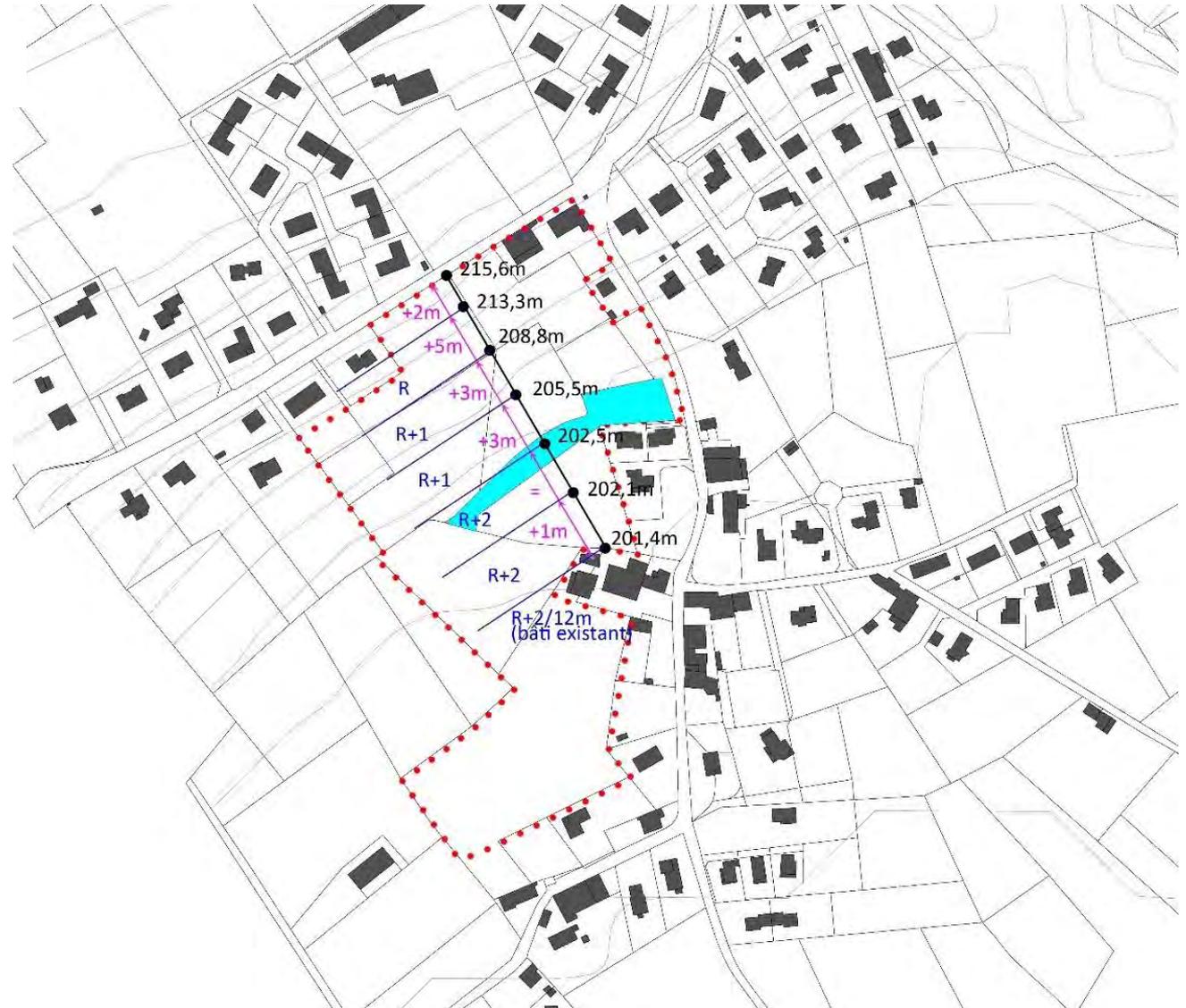


Vue depuis le haut du mur de soutènement du

# LES EYMINS

## Contexte bâti et topographique

Mettre en place un épannelage des constructions.



# LES EYMINS

## Principe paysager et perception

### Paysage

-  Préserver la zone humide et l'intégrer à l'aménagement de la zone
-  Organiser une continuité écologique entre la zone humide et l'espace arboré

### Perception

-  Organiser des percées visuelles depuis la route de la Colombinière : vue vers la plaine et contre-poids au mur de la Colombinière. Ces percées peuvent être associées à des cheminements piétons
-  Epaneler les hauteurs pour maintenir une hauteur de ligne de faitage similaire sur toute la zone et ainsi préserver une cohérence visuelle dans les vues depuis le manoir (MH)

Organiser les lignes de faitage parallèles ou perpendiculaires aux courbes de niveaux  
Mettre en place des volumes bâtis simples évitant les décrochages de volume important et les toitures 4 pans sur un plan carré.

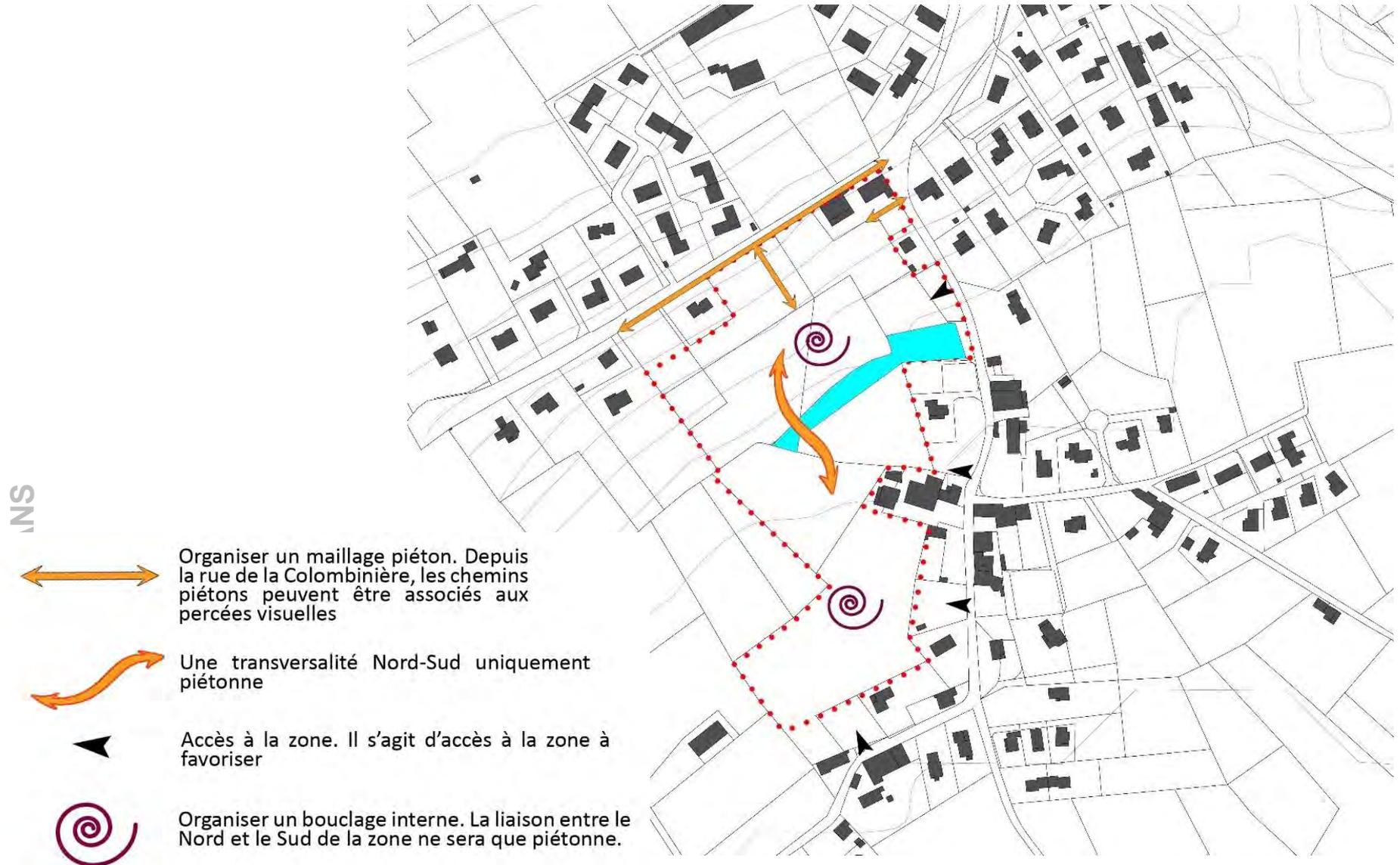
### Structuration

-  Affirmer la centralité du hameau par une intensification urbaine, une réinterprétation des formes bâties traditionnelles et la mise en place d'espace public structurant
-  Imposer un recul des constructions pour ne pas créer d'effet couloir face au mur de soutènement
-  Mettre en place un espace public structurant appuyant une forme bâtie plus dense



# LES EYMINS

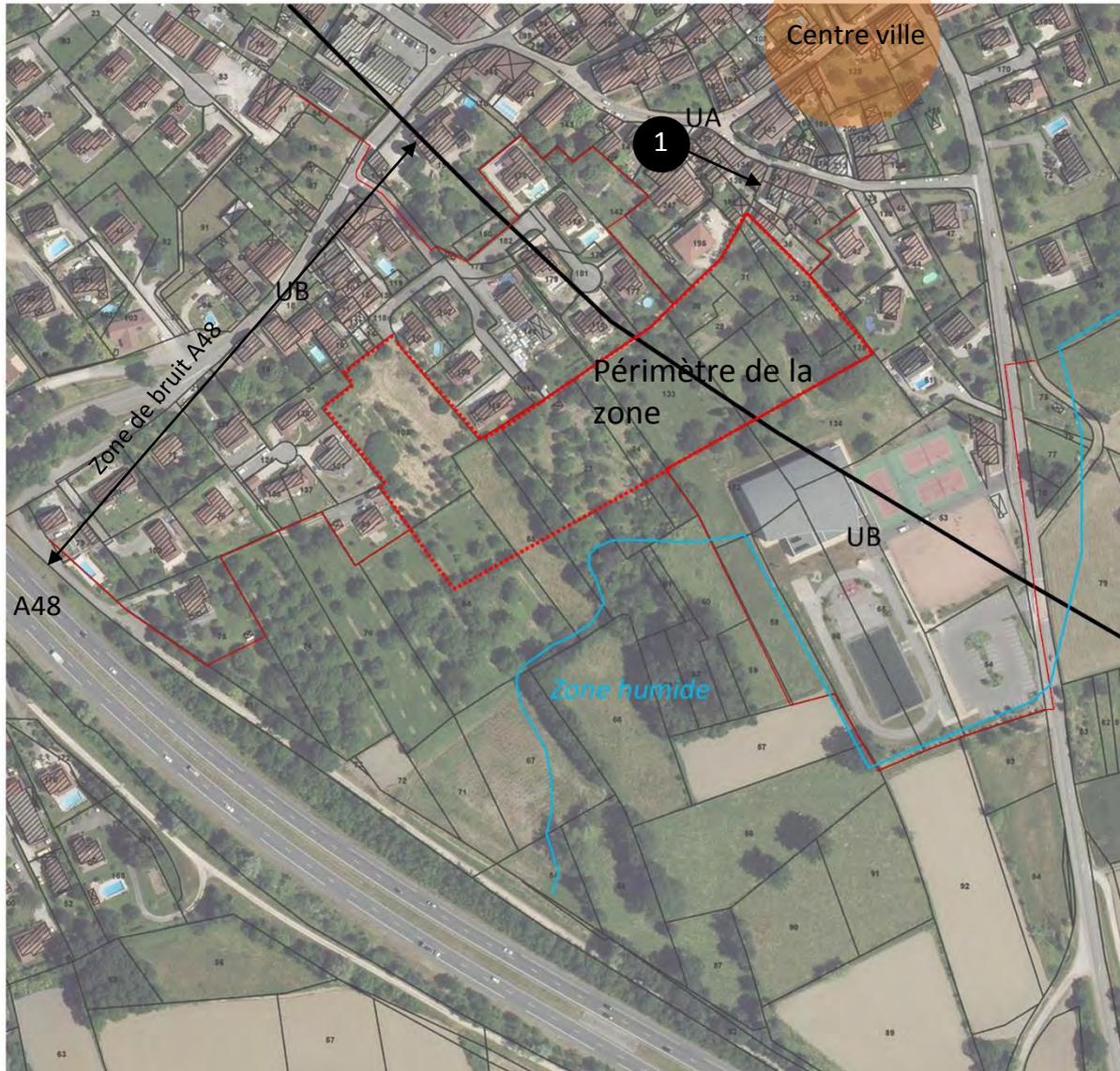
## Principe d'organisation des déplacements





# LE BILLOUD

## Contexte : les problématiques et atouts à prendre en compte



Surface totale de la zone : 1,2 ha

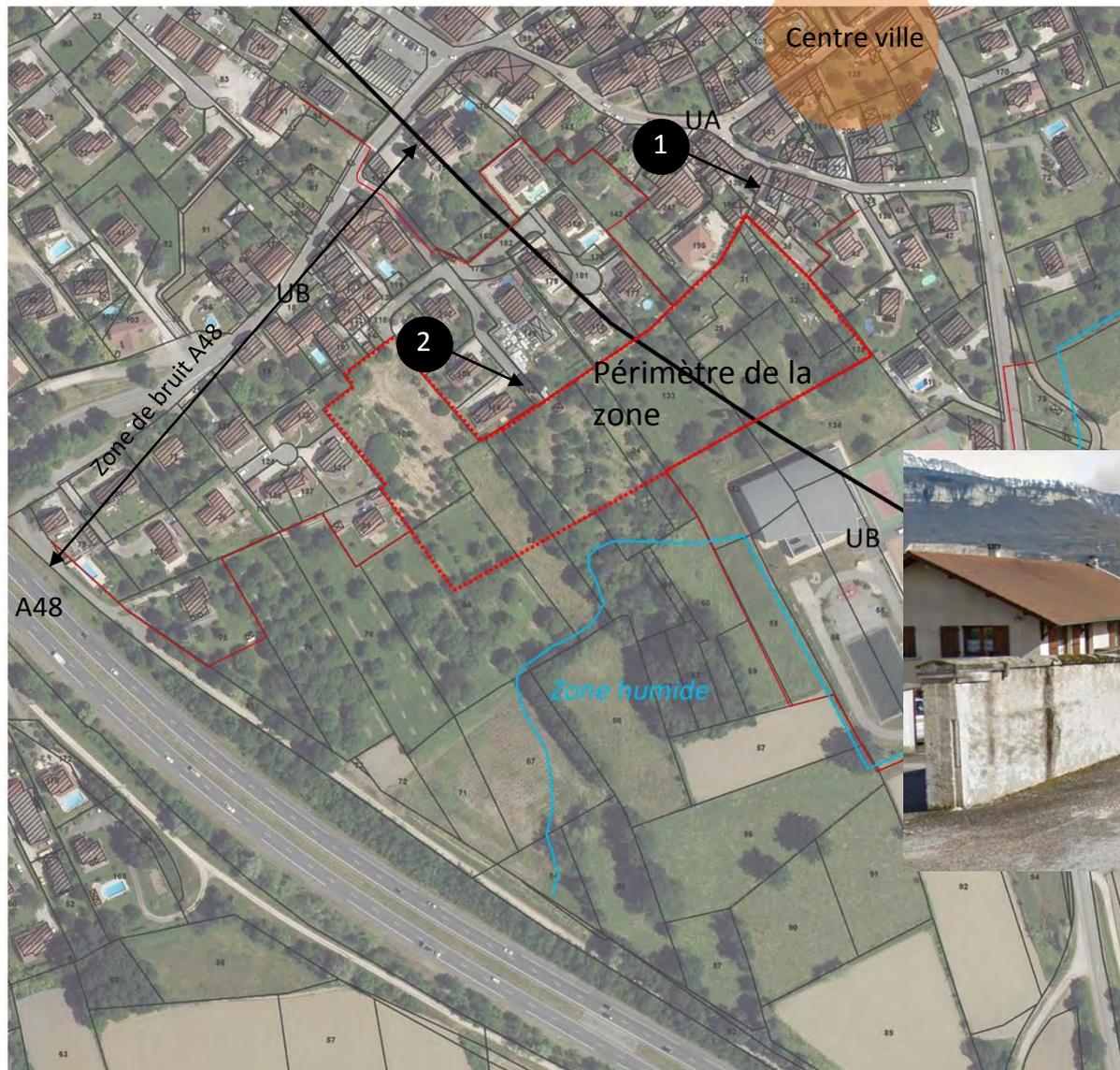
**Des accès inadaptés ou inexistants et difficile à mettre en place**

**1** Chemin du Monnet et accès existant étroit



# LE BILLOUD

## Contexte : les problématiques et atouts à prendre en compte



Surface totale de la zone : 1,2 ha

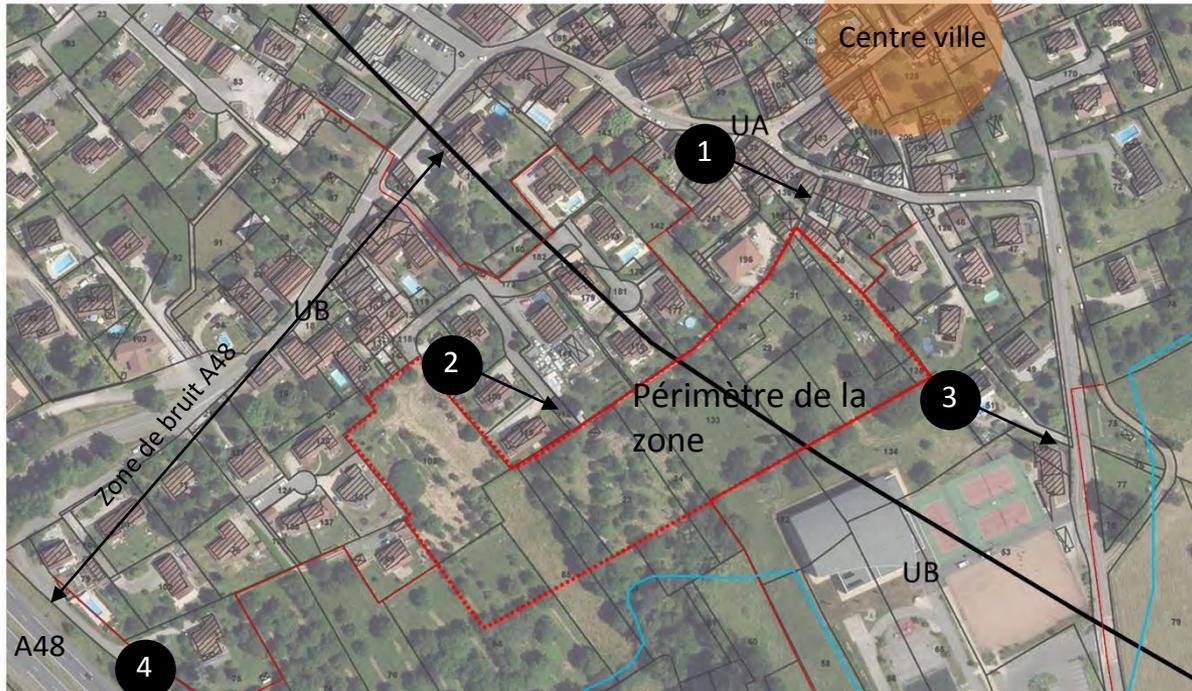
### Des accès inadaptés ou inexistants et difficile à mettre en place

- 1 Chemin du Monnet et accès existant étroit
- 2 Voie privée – copropriété, sous dimensionné pour un accueil de flux important



# LE BILLOUD

## Contexte : les problématiques et atouts à prendre en compte

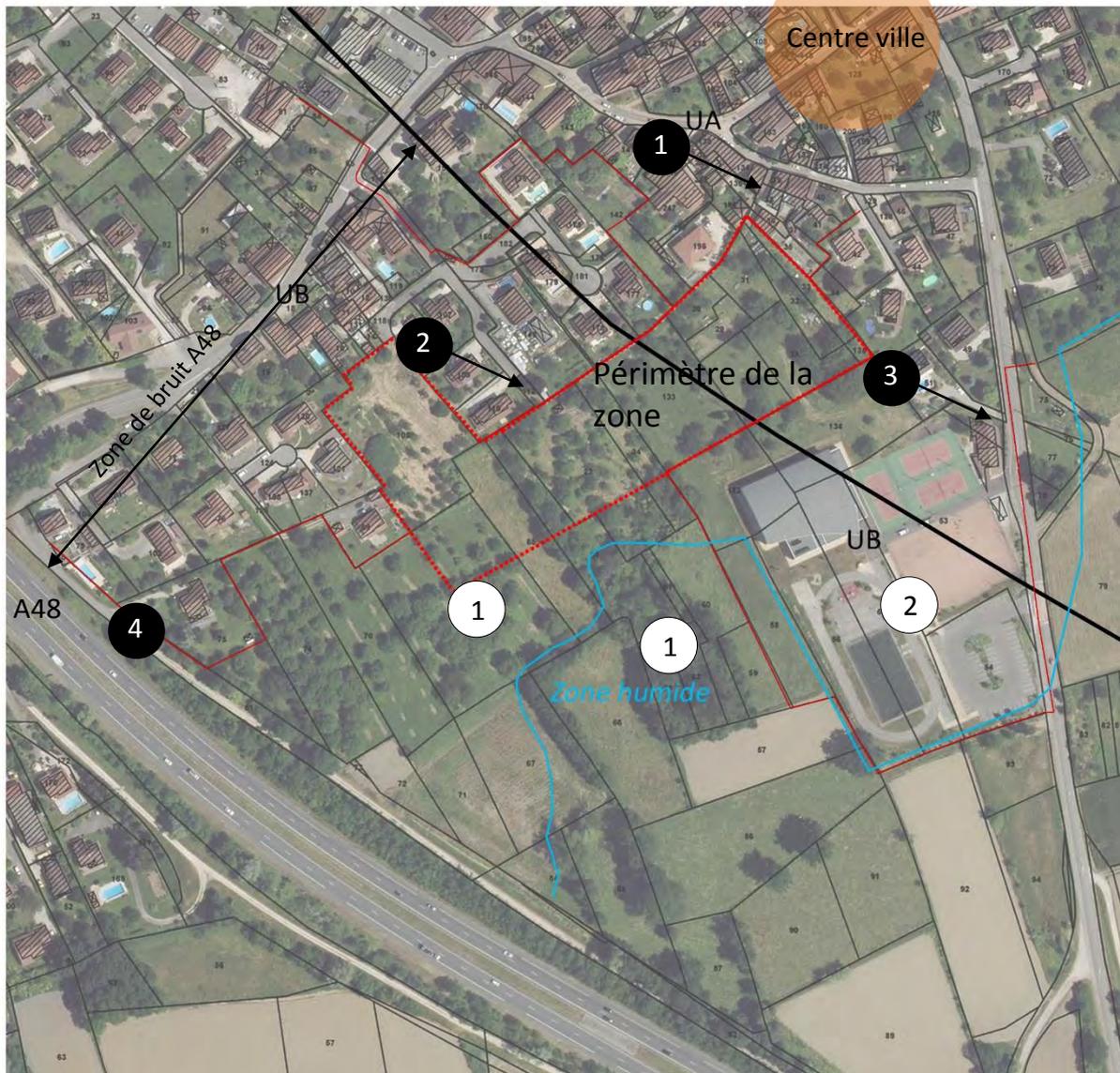


Surface totale de la zone : 1,2 ha

### Des accès inadaptés ou inexistants et difficile à mettre en place

- 1 Chemin du Monnet et accès existant étroit
- 2 Voie privée – copropriété, sous dimension pour un accueil de flux important
- 3 Absence d'accès – pool house
- 4 Proximité de l'autoroute – zone de bruit

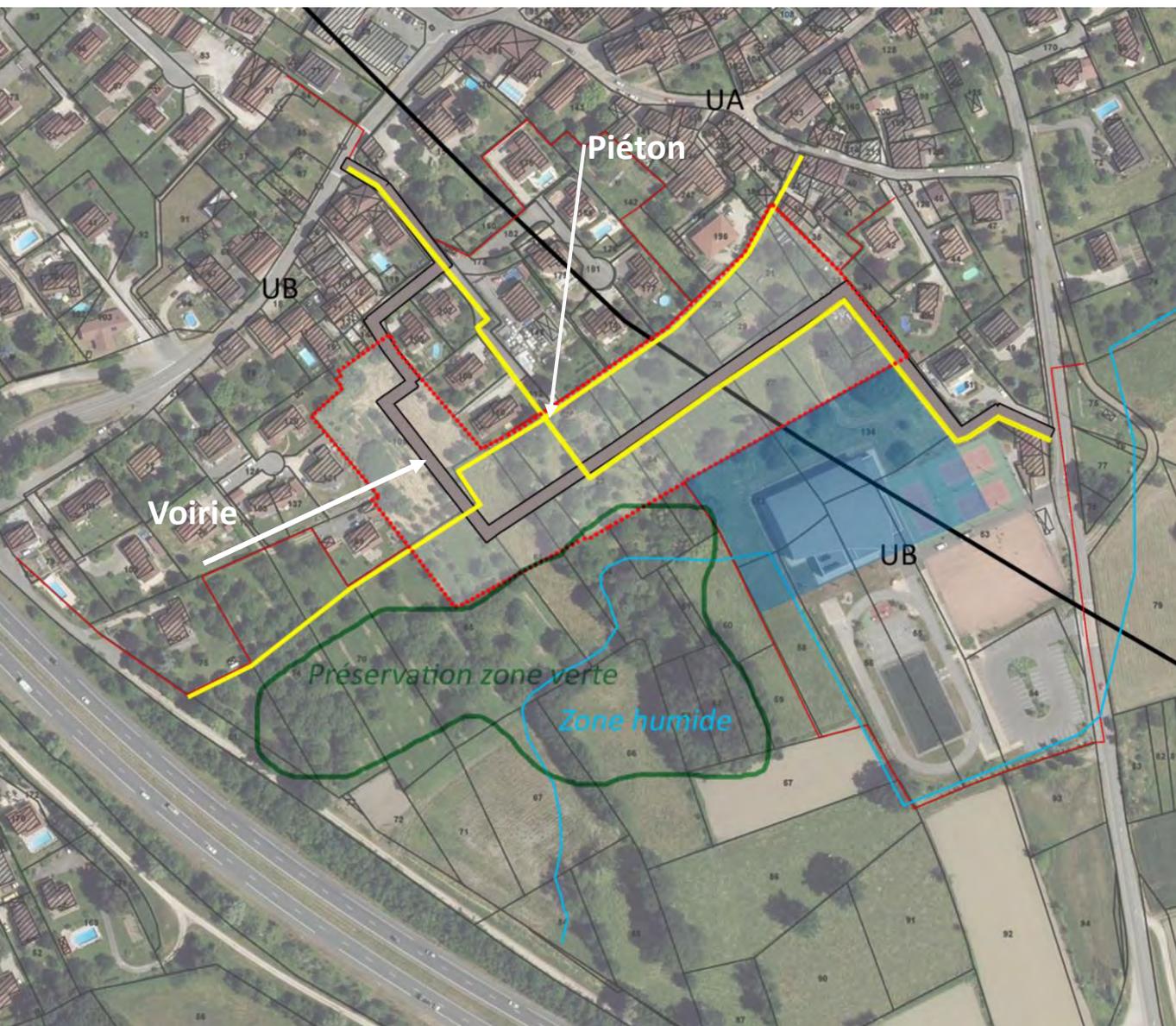




Surface totale de la zone : 1,9 ha

### Des accès inadaptés ou inexistants et difficile à mettre en place

- 1 Chemin du Monnet et accès existant étroit
  - 2 Voie privée – copropriété, sous dimension pour un accueil de flux important
  - 3 Absence d'accès – club house
  - 4 Proximité de l'autoroute – zone de bruit
- 
- 1 Une structure végétale assurant une transition entre habitat et plaine agricole
  - 2 La proximité d'équipement



- Préservation de la zone verte
- Voie traversante RD128B / rue des Tisserands par la parcelle AT105  
= démolition du club house mais accès très étroit à l'angle des terrains de tennis
- Liaison piétonne vers :
  - \*le chemin du Monnet et la RD128B
  - \*la rue des Tisserands
  - \*le chemin de la Tençon

---

## CENTRE VILLAGE

# CENTRE VILLAGE

## Contexte



Localisation dans l'espace  
préférentiel de  
développement du SCOT :  
objectif moyen de 40 log /  
ha

Proximité des  
équipements et services

# CENTRE VILLAGE

## Contexte



Les vignes sont préservées à court et moyen terme dans la volonté de maintenir les pratiques agricoles.

L'aménagement de l'îlot doit s'accompagner d'un cheminement piéton permettant de rejoindre le chemin des contrebandiers.

Le développement de la zone doit permettre de structurer un espace public qualitatif, lien entre les différents équipements.

La réalisation de la voie d'accès permet de désenclaver le cœur de l'îlot pour une parcelle estimée d'environ 1000m<sup>2</sup>,

Une voie d'accès depuis le Chemin du Morel. La configuration du site ne permet pas de réaliser un bouclage. Cette voie est donc en impasse et devra prendre en compte toutes les contraintes liées à ce fonctionnement.

Extension de l'école.