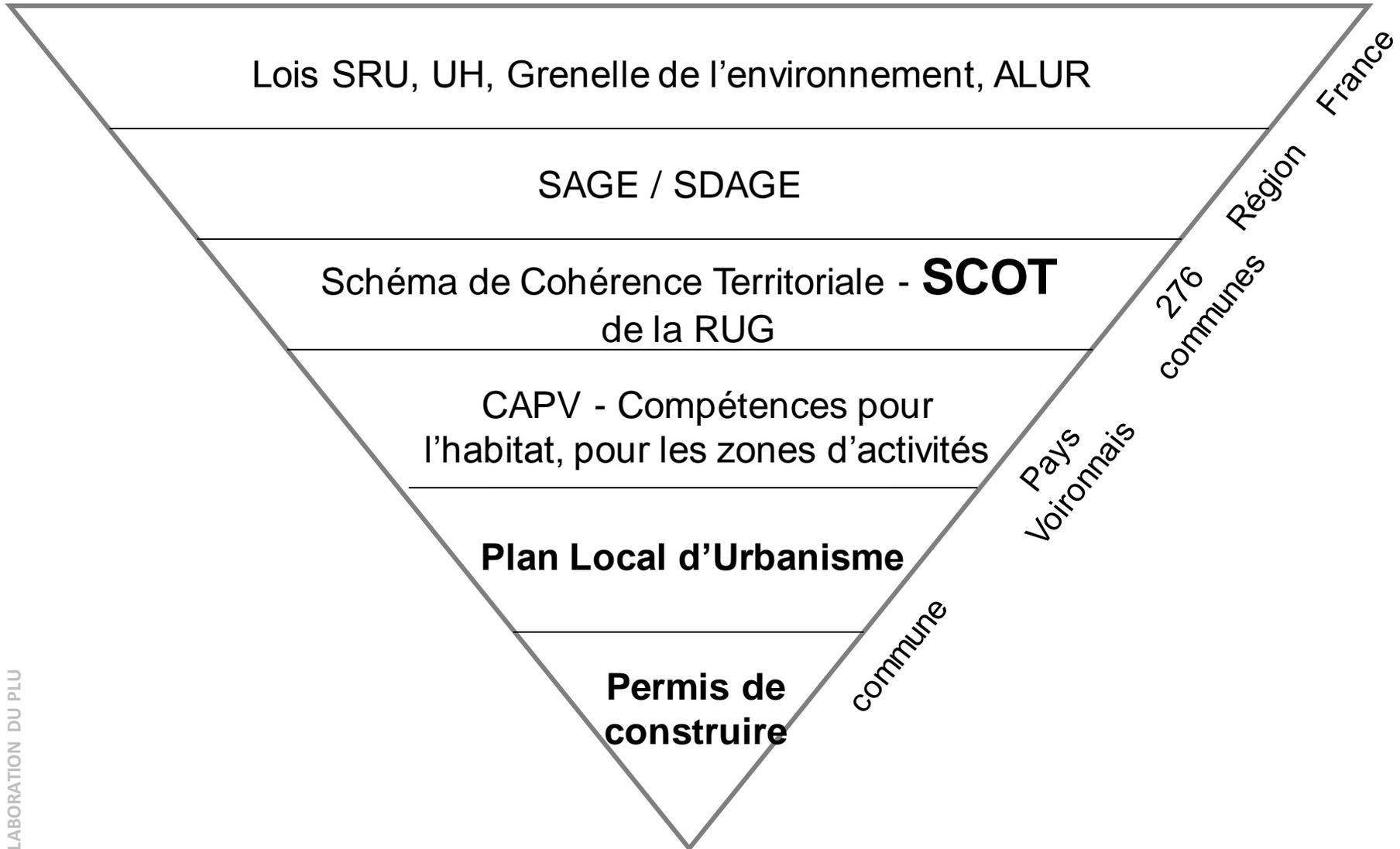

SAINT-JEAN DE MOIRANS
Elaboration du **PLU**

12 février 2019
Réunion publique

Contexte d'élaboration du PLU

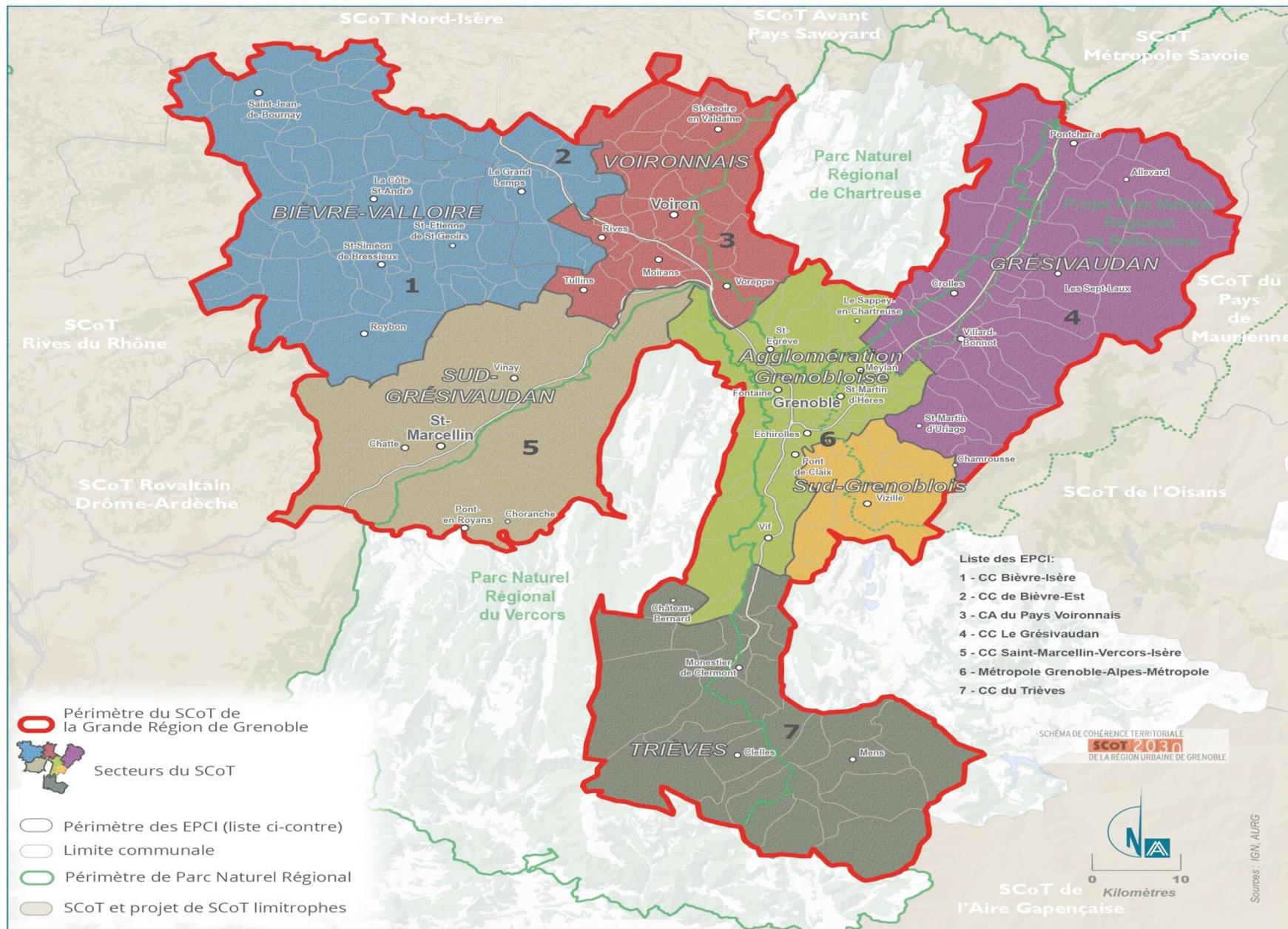
Les documents cadres

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



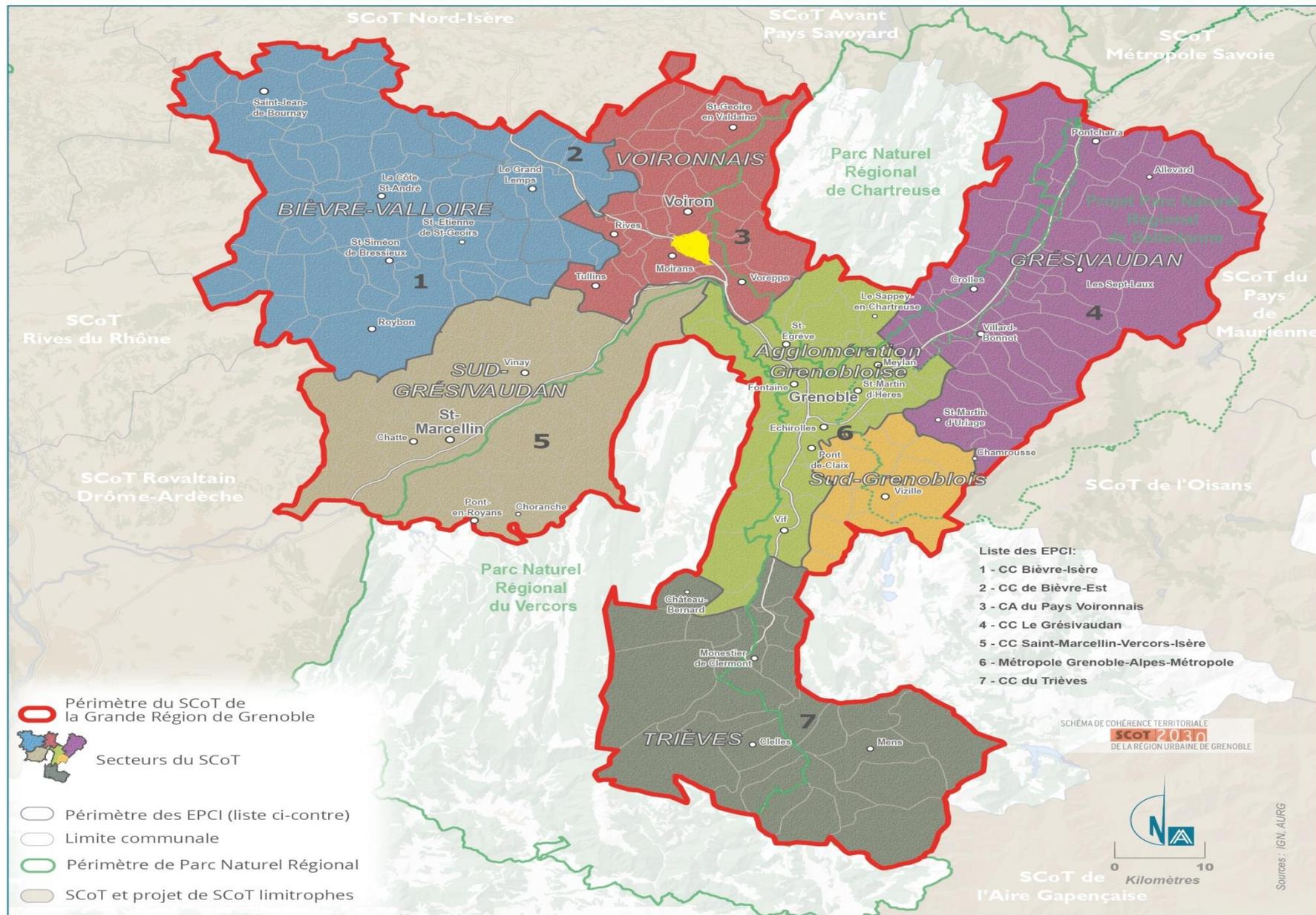
Secteurs du SCoT de la Grande Région de Grenoble au 1er Janvier 2018

SCoT de la Grande Région de Grenoble

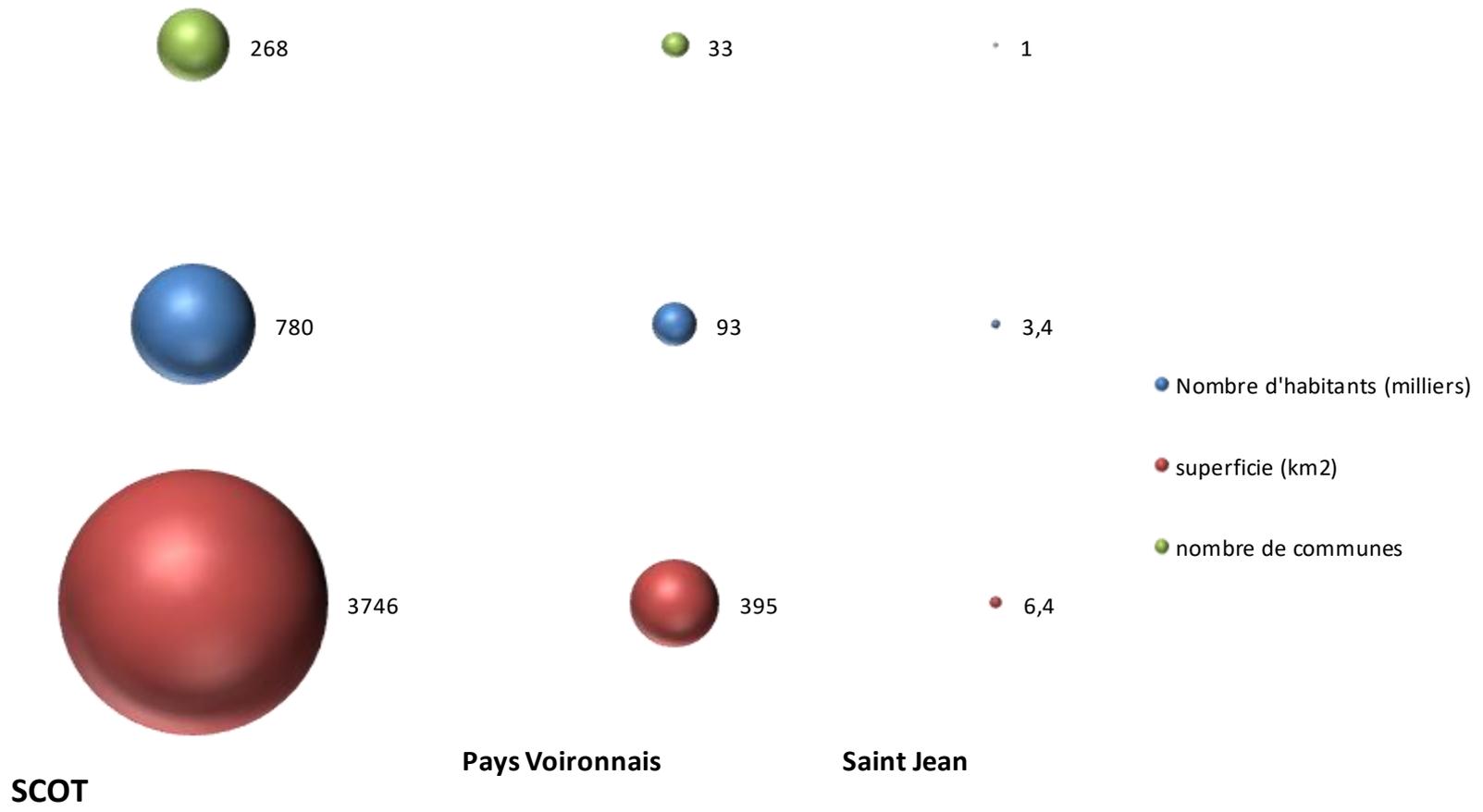


Secteurs du SCoT de la Grande Région de Grenoble au 1er Janvier 2018

SCoT de la Grande Région de Grenoble

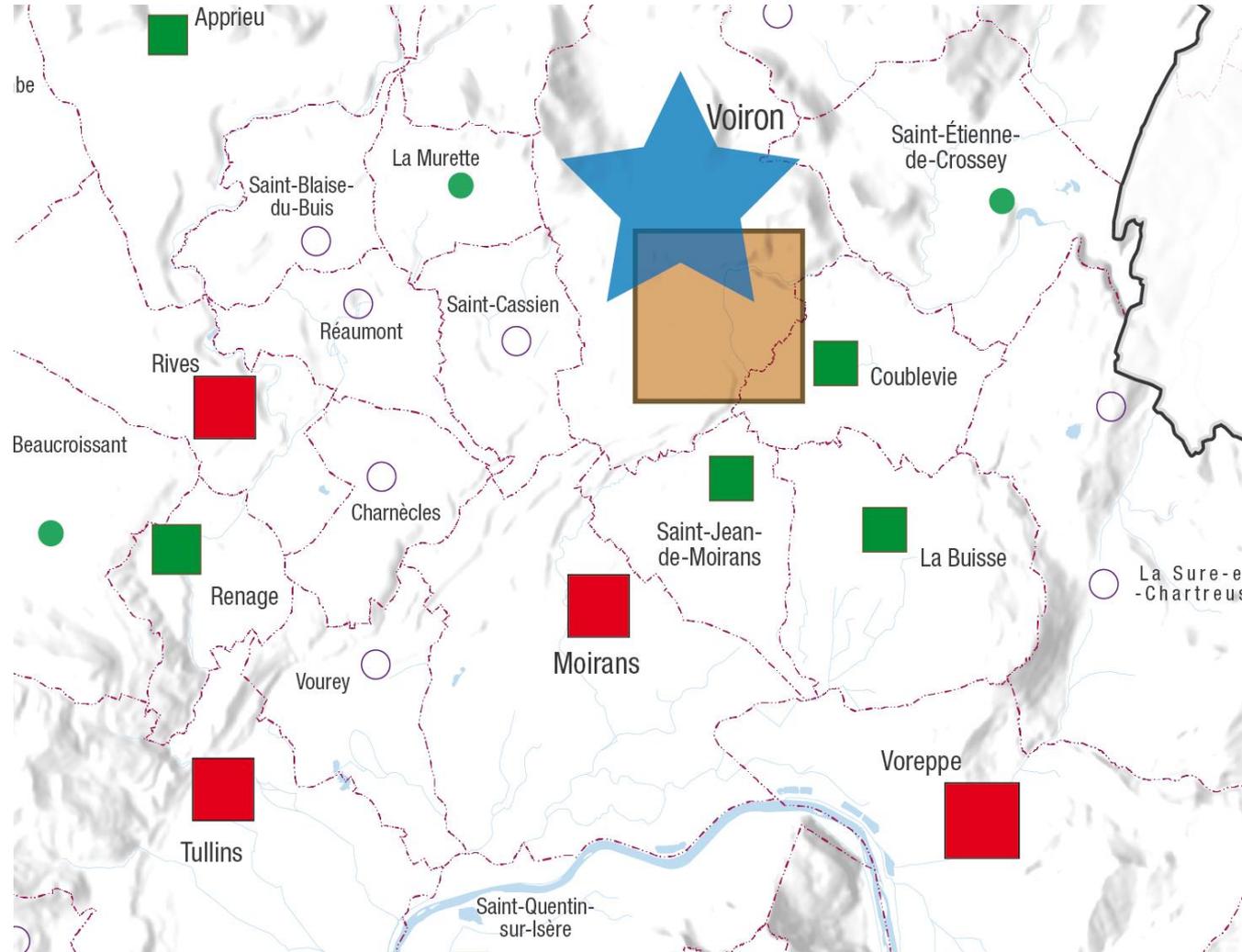


Les enjeux du SCOT : Comparaison des rapports de force

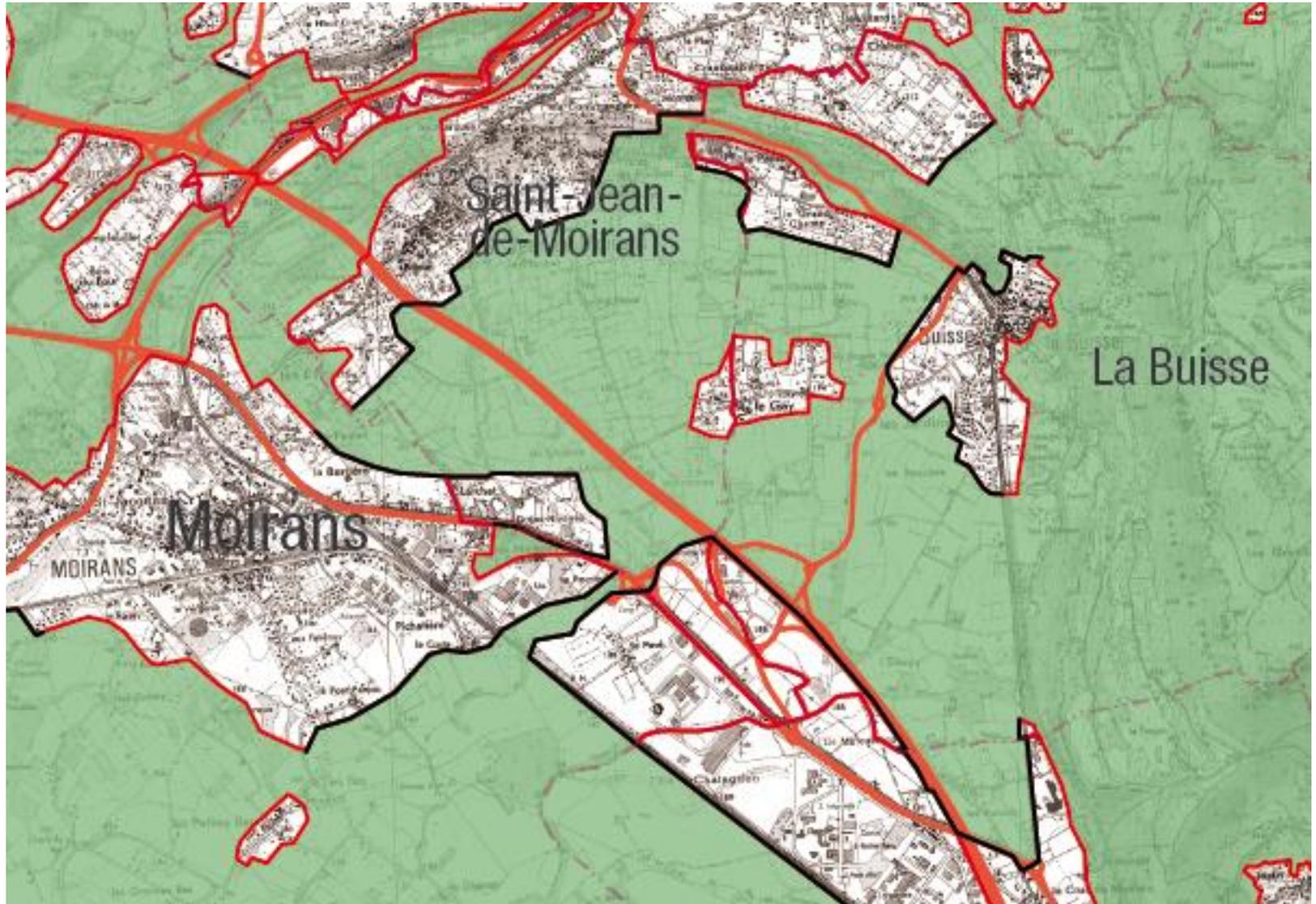


Les enjeux du SCOT : définition du rôle des communes

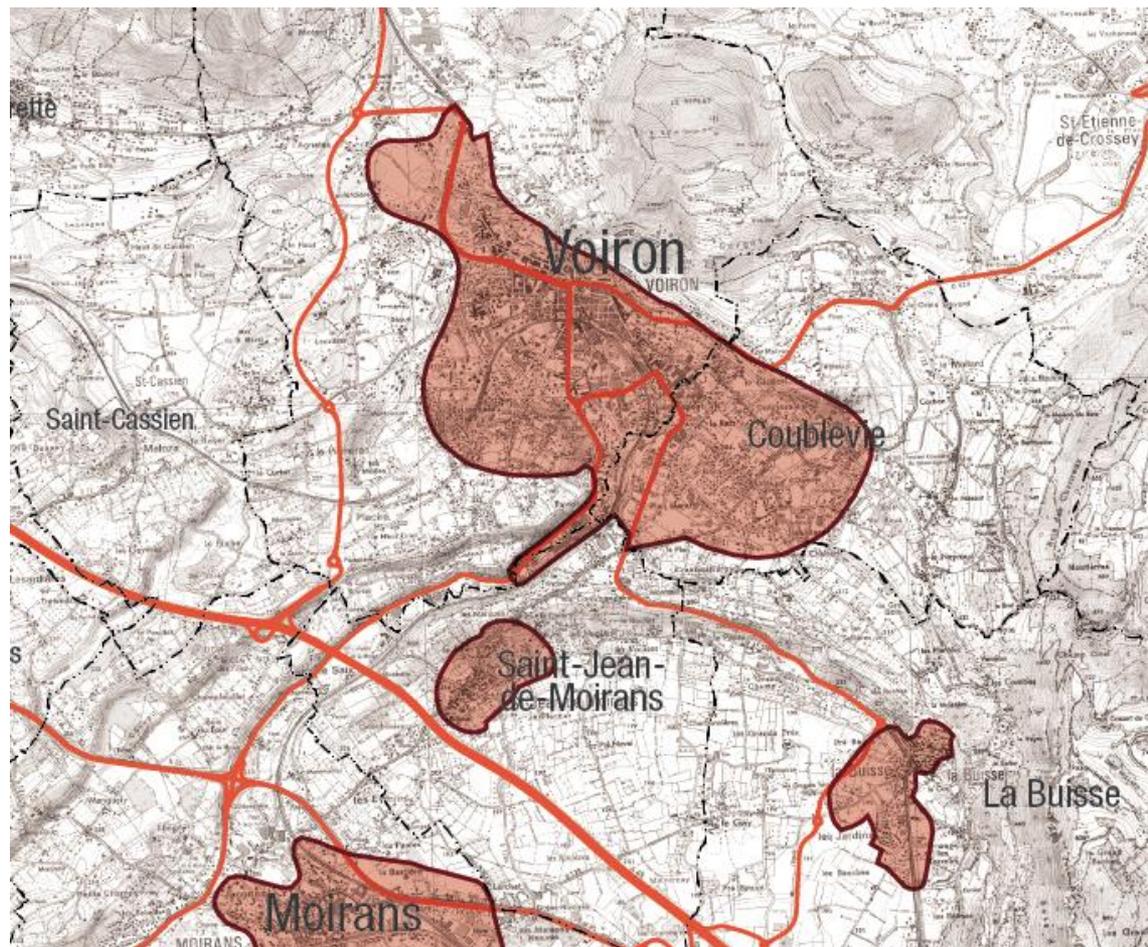
-  Ville centre
-  Pôle principal
-  Pôle d'appui
-  Pôle secondaire
-  Pôle local
-  Pôle touristique



Les enjeux du SCOT : limite des espaces naturels et agricoles



Les enjeux du SCOT : Espace préférentiel de développement

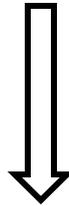


Les enjeux du SCOT : le cadre fixé

Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de la RUG

Saint-Jean de Moirans est identifié comme
pôle d'appui.

*Enjeux paysagers, agricoles et
d'accueil de population*



- 204 logements pour 12 ans.
40% de logement individuels
60% autres formes
- Délimitation d'un **espace préférentiel de développement - EPD**
Densité de 40 log/ha
50% des logements dans EPD

Les enjeux du SCOT : trames verte – trame bleue

Trame verte

Réservoirs de biodiversité pour préserver les richesses du territoire



Réservoirs de biodiversité (reconnus par un statut de protection, de gestion ou d'inventaire national)



Réservoirs de biodiversité complémentaires (enjeux de biodiversité identifiés par des expertises et inventaires locaux)

Corridors pour assurer et garantir la fonctionnalité écologique du territoire

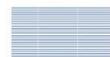


Connexions naturelles d'intérêt écologique et/ou soumises à pression urbaine



Périmètres de projet pour le maintien et la remise en bon état des continuités écologiques (ex: "Couloirs de vie")

Trame bleue



Zones humides identifiées par l'inventaire départemental (Avenir, 2010)



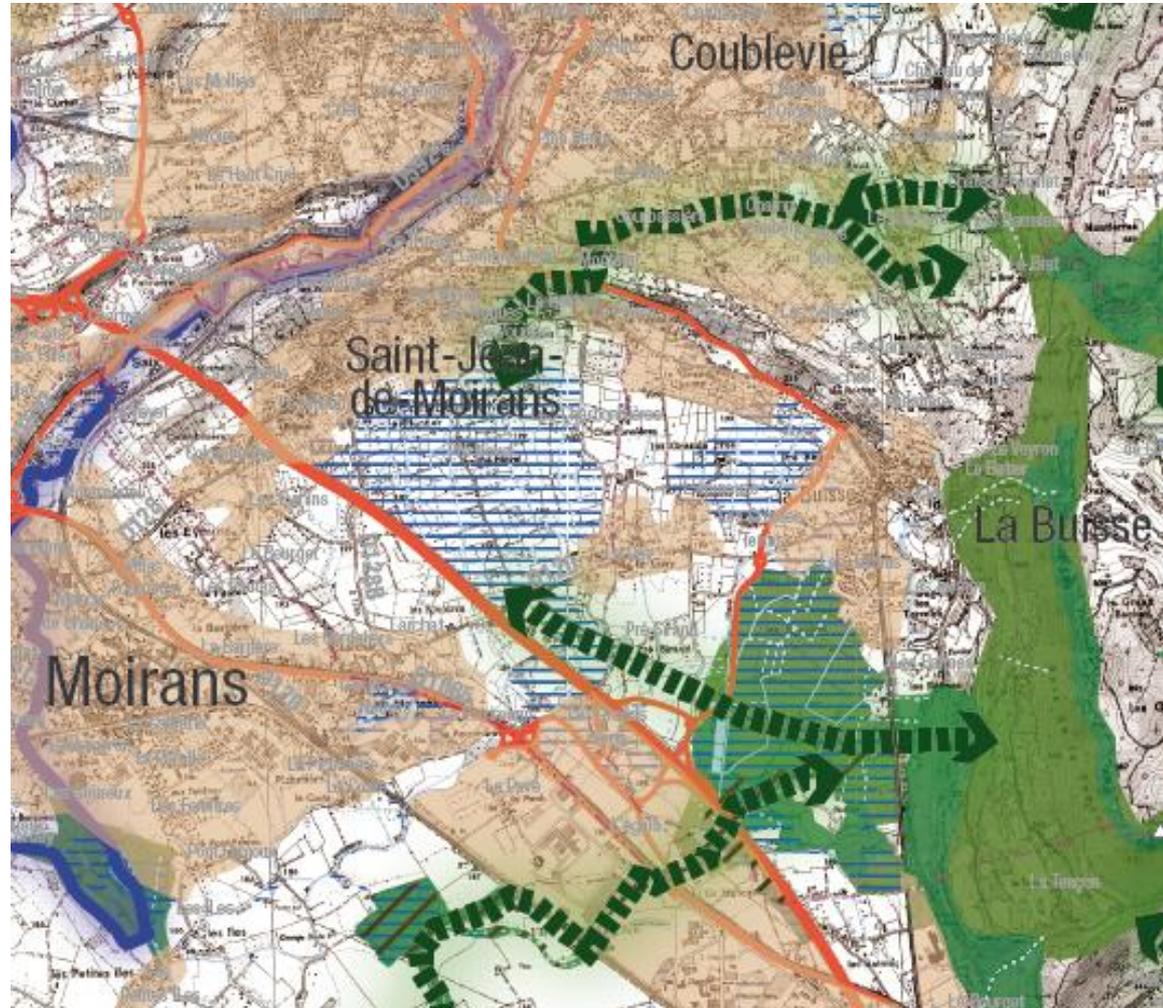
Cours d'eau et tronçons de cours d'eau reconnus comme réservoirs de biodiversité



Cours d'eau et tronçons de cours d'eau de la BD TOPO® (permanent et temporaire) précision 1/25 000 ème



Espaces potentiels de développement à très long terme de la carte des limites pour la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers



Les enjeux du PLH : Pays voironnais



92 550 habitants
(+0,6% entre 2009 et 2014)

Solde
migratoire
+0,2%

Solde
naturel
+0,4%

2,3 personnes par ménage

7,9% plus de 75 ans

43 480 logements

60%
Maisons

40%
Appartement

40% construits avant 1970

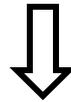
16,4% de logements sociaux
SRU (6 690 logements)

Les enjeux du PLH : le cadre

Programme local de l'habitat - PLH

- PLH 2019-2024 a été adapté le 20 novembre 2018
 - Le PLU est approuvé en février 2019
- } Obligation de rendre le PLU compatible avec le PLH sans délai

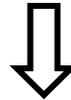
Les logements



-maximum 110 logements sur 6 ans

- Capacité d'accueil du PLU : 210 logements sur l'échéance du PLU (12 ans), soit 105 logements sur 6 ans.

-30% de logement sociaux sur la production neuve



Localisation :

50 % des nouveaux logements dans l'Espace Préférentiel de Développement.

Notre commune : quelques chiffres

Saint-Jean-de-Moirans - Les chiffres clés

Les habitants...

Nombre d'habitants en 2014 :	3372		INSEE 2014
Variation annuelle moyenne de la population observée entre 2009 et 2014 :	2,2%		INSEE 2014
Nombre moyen de personnes par ménage en 2014 :	2,6		INSEE 2014
Population de plus de 75 ans en 2014 : (part des plus de 75 sur la population totale)	149	4%	INSEE 2014
Nombre de locataires du parc privé ou public en 2014 : (part des locataires sur l'ensemble des résidences principales)	419	33%	INSEE 2014
Revenu médian disponible des ménages par UC en 2014 :	23 707 €		INSEE 2014
Demandes de logements sociaux en 2016 :	51		SNE 2016

Le parc de logements...

Nombre de logements en 2014 :	1357		INSEE 2014
Nombre de résidences principales en 2014 : (part des résidences principales sur l'ensemble des logements)	1274	94%	INSEE 2014
Nombre de maisons individuelles en 2014 : (part des maisons individuelles sur l'ensemble des logements)	1031	76%	INSEE 2014
Nombre de logements locatifs sociaux en 2017 (part des logements sociaux sur l'ensemble des résidences princ.)	303	21,99%	SRU 2017
Nombre de résidences principales construites avant 1970 en 2014 : (part sur l'ensemble des résidences principales)	410	32%	INSEE 2014
Nombre de logements vacants en 2013 :	100		FILOCOM 2013
Nombre de logements privés potentiellement indignes en 2011 :	24		ANAH 2011

Le PLU : Les étapes d'élaboration



- **Prescription** de l'élaboration et définition des modalités de concertation par Délibération
- **Elaboration** du projet
 - Diagnostic*
 - Projet d'Aménagement et de Développement Durable – PADD*
 - Orientation d'Aménagement et de Programmation - OAP*
 - Zonage / règlement*
- **Arrêt du projet 24 avril 2018**
- **Consultation des services** (3 mois) → Fin aout 2018
- **Enquête publique** : 22 octobre 2018 – 23 novembre 2018
 - Rapport du commissaire enquêteur remis le : 22 décembre 2018*
 - Rapport disponible : <https://plu.stjeandemoirans.fr>*
- **Approbation** du projet par le conseil municipal le **26 février 2019**



La concertation tout au long de l'élaboration du PLU

En phase de diagnostic :

- **2** Ateliers ouverts à tous avec le cabinet d'étude : 1 atelier sur le terrain en mai 2015 et un atelier à La salle Berland en mars 2016.
- **4** Ateliers ouverts à tous avec le cabinet d'études environnement (Le Pic Vert) : un atelier sur le terrain à chaque saison.
- **1** Réunion publique de présentation du diagnostic : 5 nov 2015.

En phase d'élaboration :

- **1** Réunion publique de présentation du PADD : 2 mars 2016.
- **1** Réunion publique de présentation du projet de zonage : 11 mai 2017.
- **1** Réunion publique de présentation du PLU finalisé : 4 avril 2018.

Des rencontres plus ciblées :

Avec les agriculteurs le 18 mai 2017, avec des propriétaires fonciers, avec des habitants sur rendez vous (sur site parfois)..

En phase enquête publique :

- Permanences du commissaire enquêteur
- Registre

Le PLU

Le dernier PLU de Saint Jean de Moirans ???

Quelles sont les marges de manœuvre de la commune ???

Les objectifs de la révision

PLU de 2013

- Zones à urbaniser éloignées du centre village (distance et voirie inadaptée)
- Pas de prise en compte des problèmes de déplacements (Trincon, Commanderie)
- Pas de prise en compte des enjeux environnementaux
- Diagnostic agricole insuffisant
- Règlement peu opérationnel

Nouveaux objectifs

- Rapprocher l'urbanisation du centre village et le redynamiser
- Prise en compte de la problématique des déplacements, favoriser et faciliter les déplacements modes doux
- Mieux maîtriser l'urbanisation (OAPs)
- Préserver l'agriculture

Quelques définitions

OAP – Orientations d'Aménagement et de Programmation

Pièces obligatoires du PLU pour les zones d'urbanisation future (AU au plan de zonage).

Les OAP par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone.

Quelques définitions

ER – Emplacements réservés

- Le bénéficiaire d'un emplacement réservé est la collectivité publique.
- Un emplacement réservé permet de réserver des terrains pour la réalisation :
 - de voies et ouvrages publics,
 - d'installations d'intérêt général,
 - d'espaces verts,
 - des programmes de logements dans un but de mixité sociale (dans les zones urbaines ou à urbaniser) ;
- Son application permet de geler tout projet de construction privée. La collectivité met une option sur des terrains qu'elle envisage d'acquérir pour un usage d'intérêt général.
- Pas de délai de validité
- Possibilité de mettre en œuvre le droit de délaissement : demander à la commune d'acquérir l'emplacement réservé.

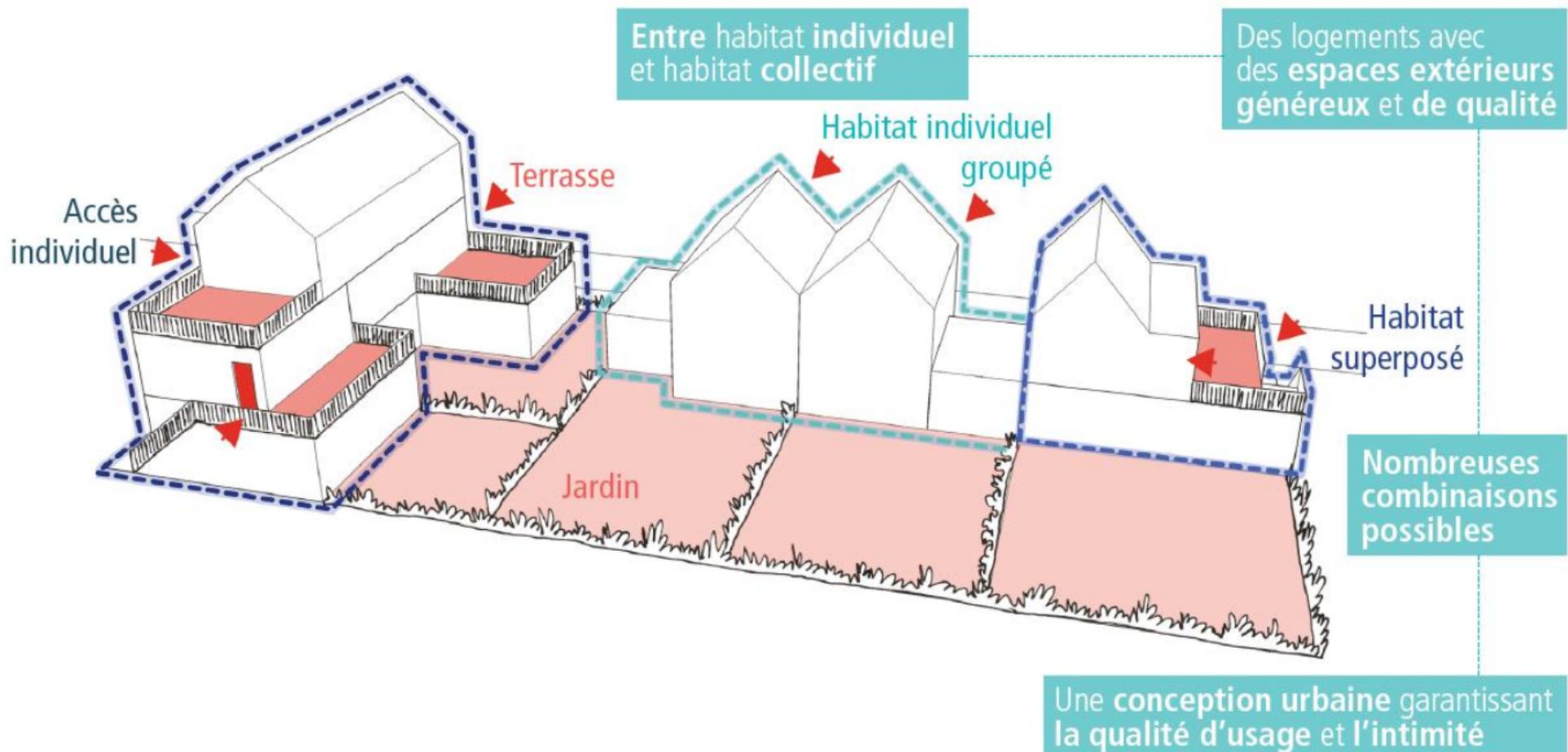
Quelques définitions

Servitude de passage

- Le droit de passage est une servitude pesant sur une propriété (fonds servant) au profit d'une autre propriété enclavée (fonds dominant).
- Tout propriétaire d'un terrain enclavé, c'est-à-dire sans accès à la voie publique, peut invoquer le droit au désenclavement en réclamant la possibilité de passer sur votre terrain pour rejoindre sa propriété.
- Les servitudes sont des droits réels immobiliers : elles sont attachées aux biens et non aux personnes. Dans cette mesure, une servitude se transmet de propriétaire en propriétaire et est inscrite dans l'acte de vente ou de donation du bien
- Il n'est pas possible pour le propriétaire du fonds servant de s'opposer au droit de passage. Cependant, il a la possibilité de percevoir une indemnité en échange de la servitude, dont le montant est proportionnel aux dommages subis
- Le droit de passage s'applique aux : personnes ; animaux ; véhicules ; réseaux d'eau, d'électricité, téléphone, gaz (servitude souterraine ou aérienne)

Exemple d'habitat « intermédiaire » (source AURG)

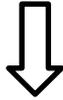
QU'EST-CE QUE L'HABITAT INTERMÉDIAIRE ?



Le PLU : zones de développement

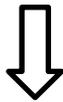
Les zones urbaines : U

Constructible immédiatement



localisation :

Ensemble des espaces bâtis



Objectif :

Construire dans les dents creuses :

- en respectant le bâti existant (ex : règles de recul)
- En freinant la densité sur certains secteurs avec des voies étroites

Les zones d'urbanisation future : AU

Constructible sous condition d'une opération d'ensemble et de respecter les **OAP**



localisation :

Des espaces non bâtis de grande taille



Objectif :

Organiser le développement :

- Organiser les circulations, l'architecture générale, le paysage, les déplacements piétons
- Gérer de manière globale la problématique des eaux pluviales

Le PLU : zones de développement

Pourquoi des Orientations d'Aménagement et de Programmation - OAP ?

Gérer les eaux pluviales, intégrer la présence des sources

Mettre en place une architecture cohérente avec le grand paysage et les constructions voisines existantes

Intégrer les éléments de trame verte et bleue, le paysage

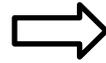
Organiser les déplacements piétons, en limitant les voiries en impasse :
créer une continuité pour les déplacements piétons

Organiser le stationnement et les circulations en général

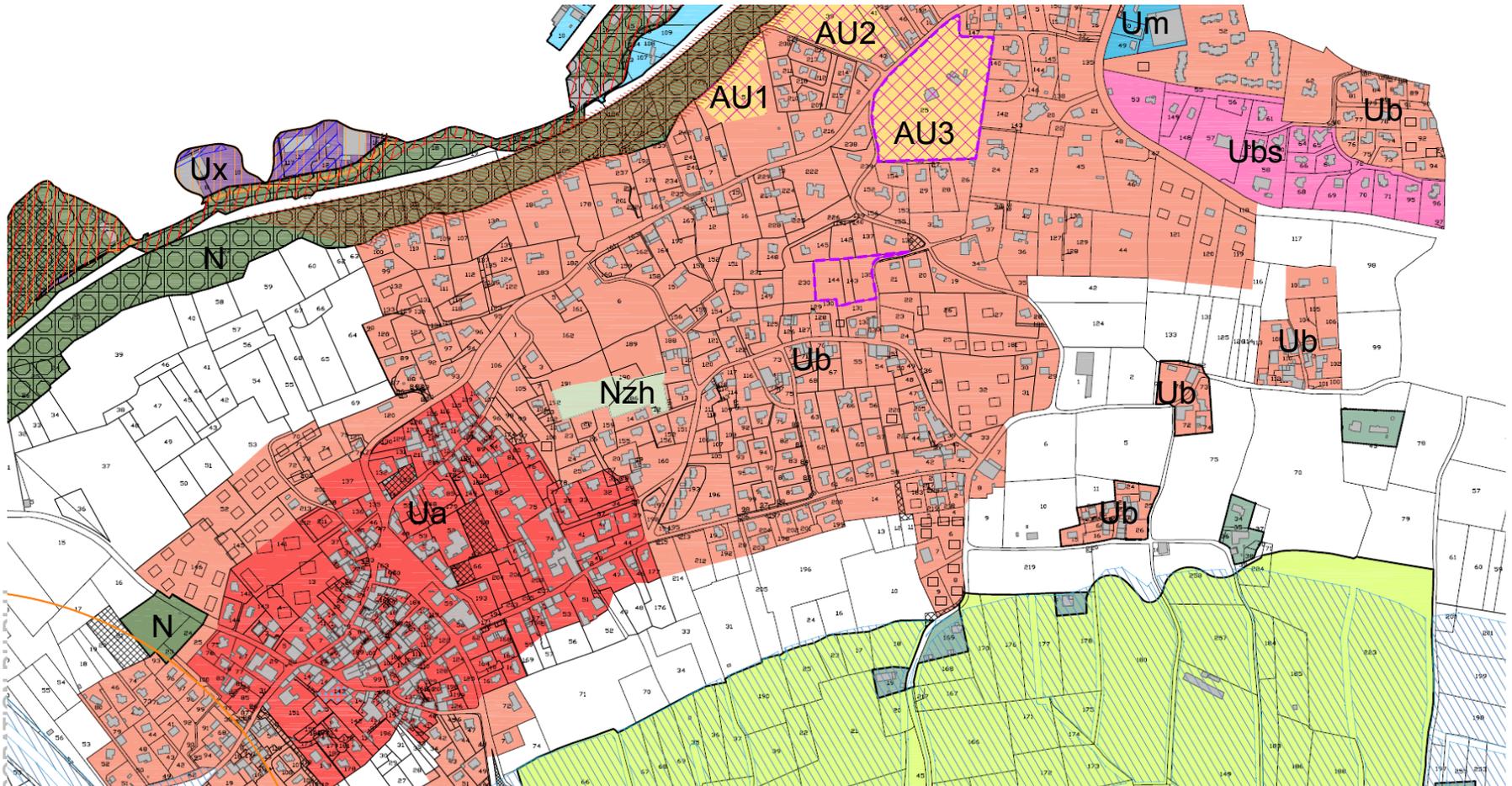
Le PLU : les grandes différences de zonage

Le PLU de 2013

Un centre ancien – rouge foncé
Reste de l'habitat – rouge clair



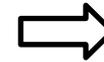
Les mêmes règles et objectifs de développement pour tous les quartiers, malgré la topographie différente, des conditions d'accès parfois difficile.



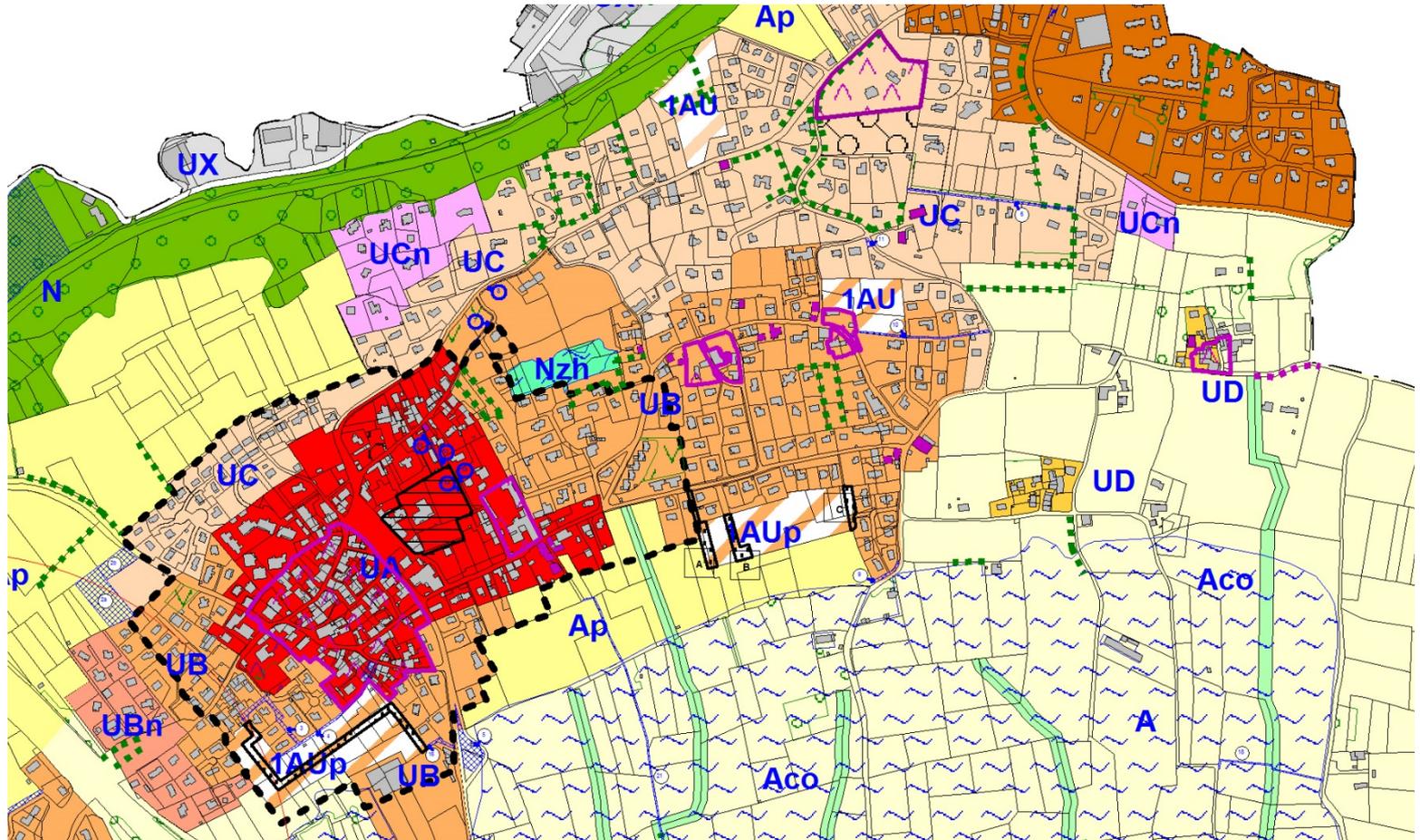
Le PLU : les grandes différences de zonage

Le PLU de 2019

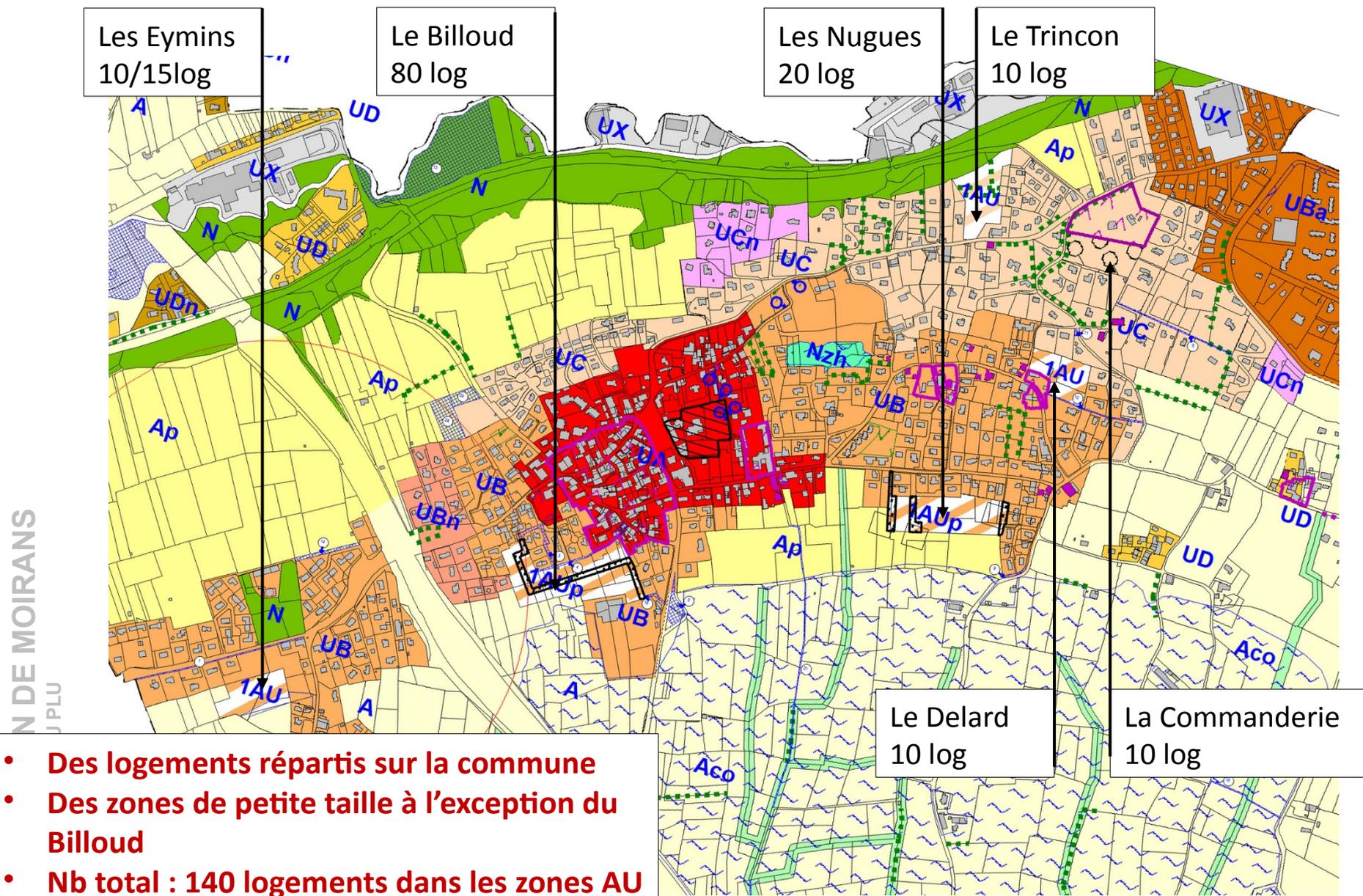
- Un centre ancien – rouge foncé
- Abords du centre ancien, abords de Coublevie et les Eymins – orange
- Secteurs les plus éloignés : rose clair



Des règles différentes en fonction des quartiers et des densités différentes mises en place



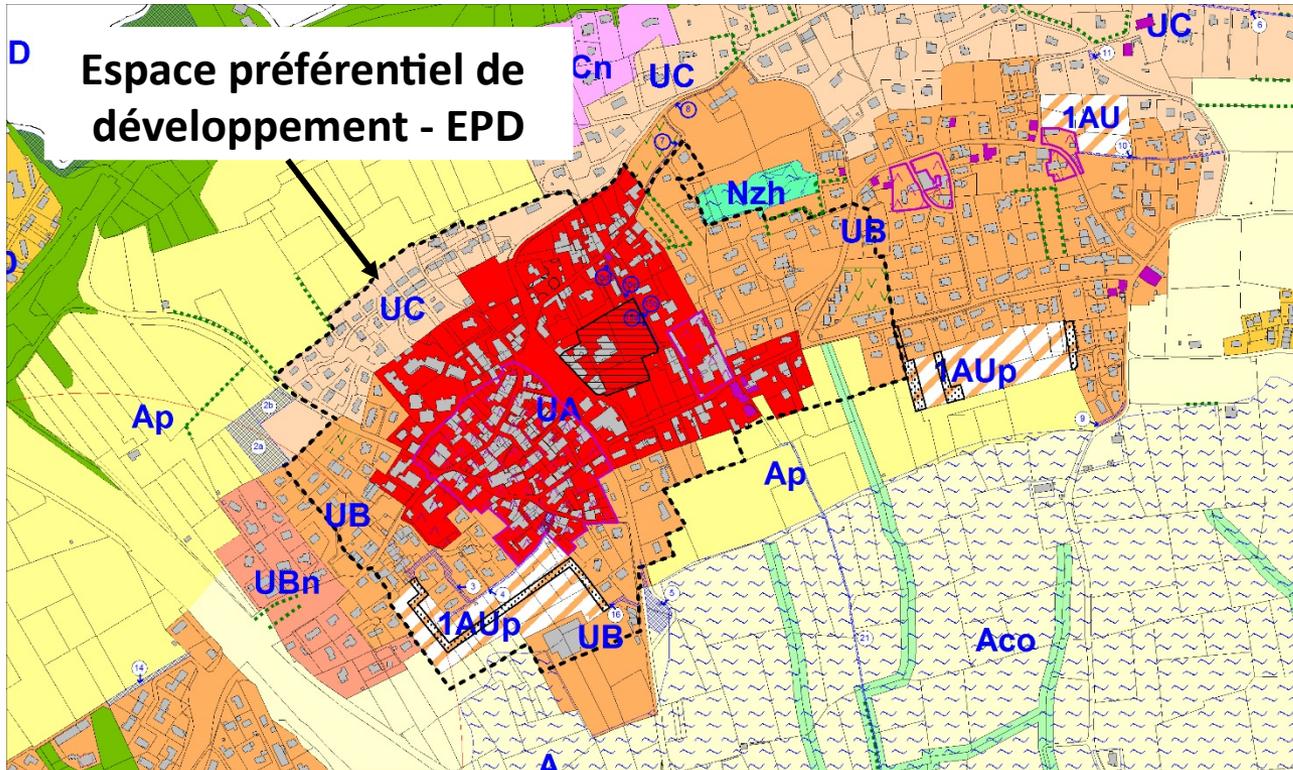
Le PLU : localisation des zones de développement



- Des logements répartis sur la commune
- Des zones de petite taille à l'exception du Billoud
- Nb total : 140 logements dans les zones AU

Le PLU : localisation des zones de développement

Cas du Billoud



**Pourquoi la zone du
Billoud ?**



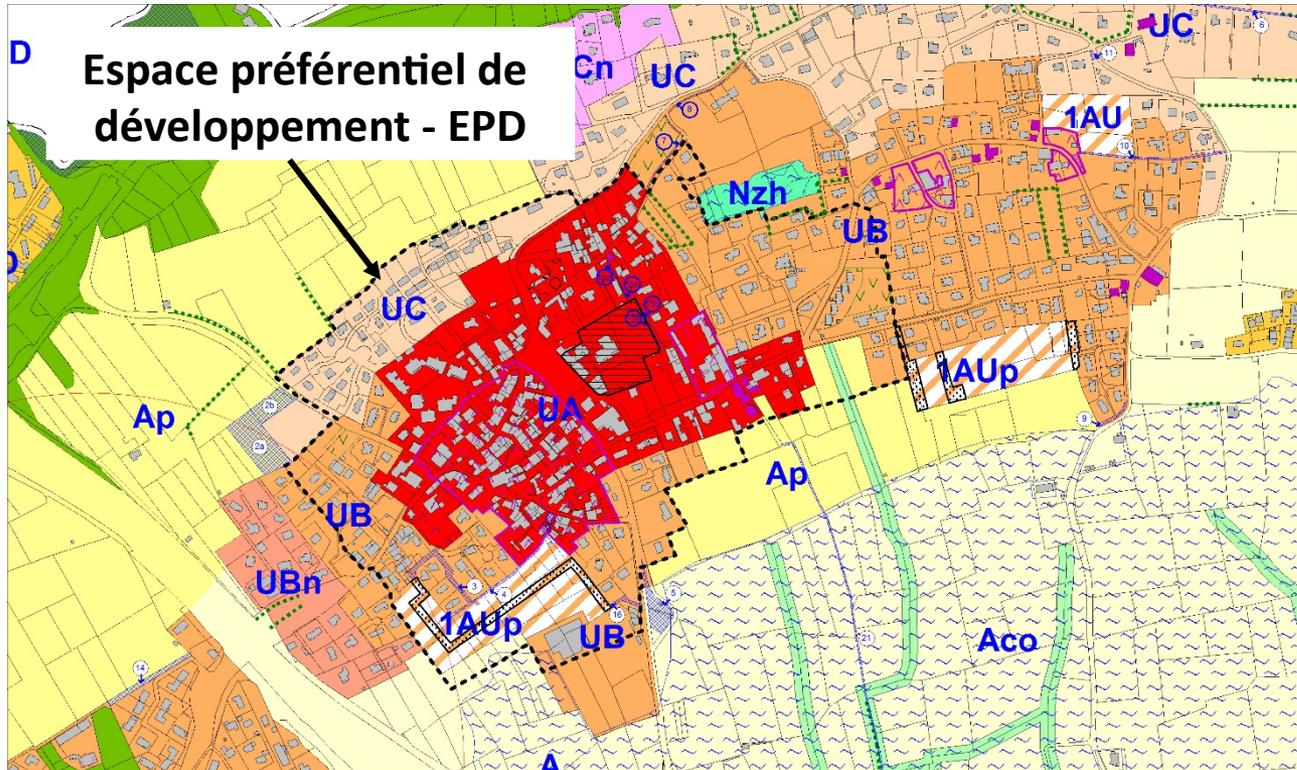
Obligation de produire 50%
des logements dans l'Espace
Préférentiel de
Développement

*Près des commerces
Près des équipements*

Avis de l'Etat : demande de modification de
classement de la zone d'urbanisation future

Le PLU : localisation des zones de développement

Cas du Billoud

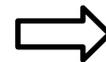


Pourquoi une densité plus forte sur le Billoud ?



Par sa localisation dans l'Espace Préférentiel de Développement

Toutes les zones d'urbanisation future qui sont présentes dans EPD doivent présenter des densités fortes



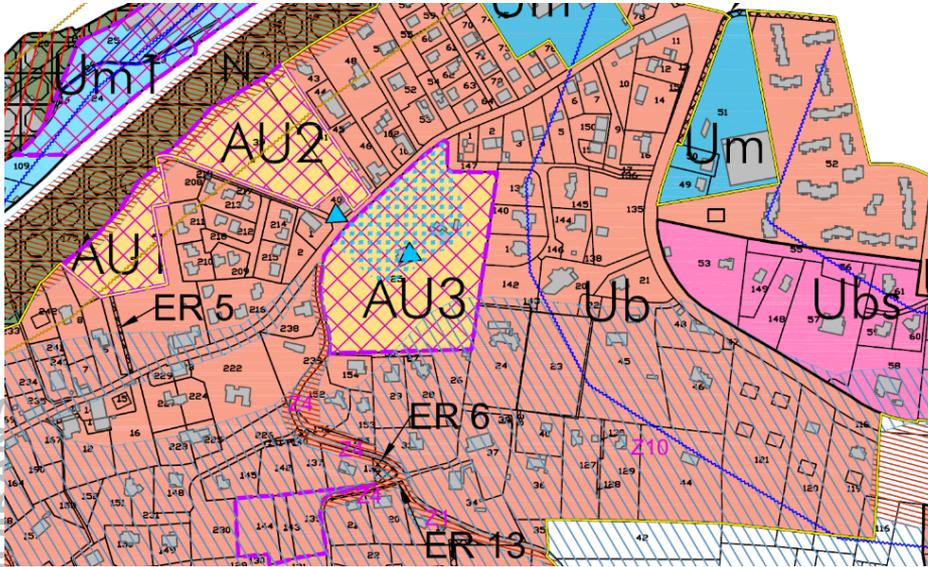
Seul le Billoud est concerné sur la commune

Ex si Les Nugues dans EPD : 62 logements au lieu de 20 logements

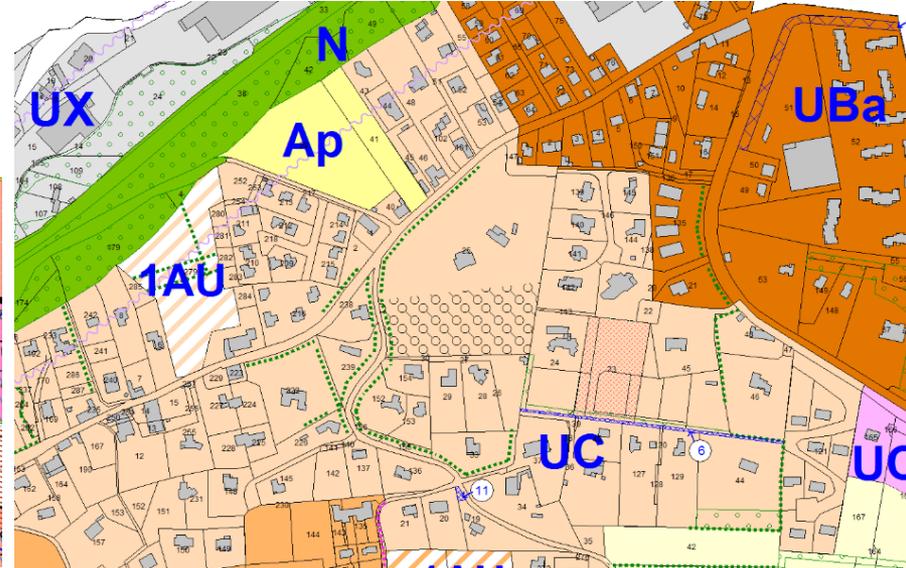
Le PLU : comparaison des choix de développement

La Commanderie

PLU de 2013



PLU de 2019



Le PLU : comparaison des choix de développement

La Commanderie

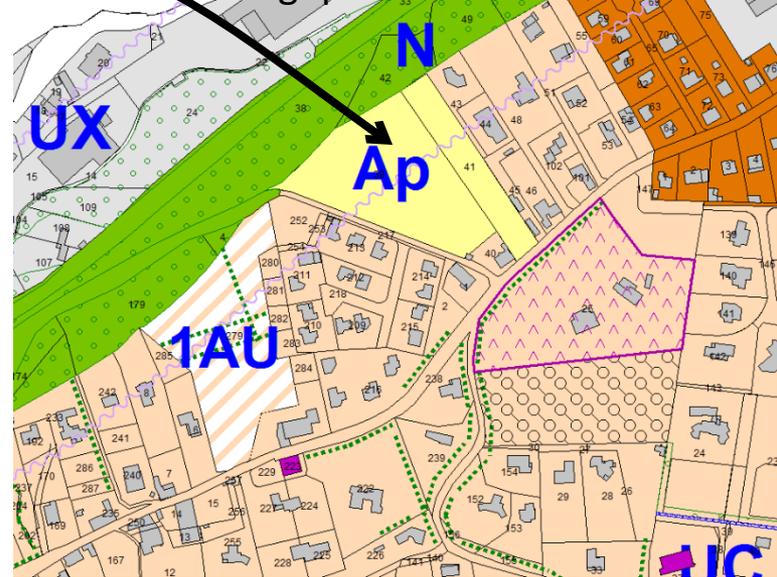
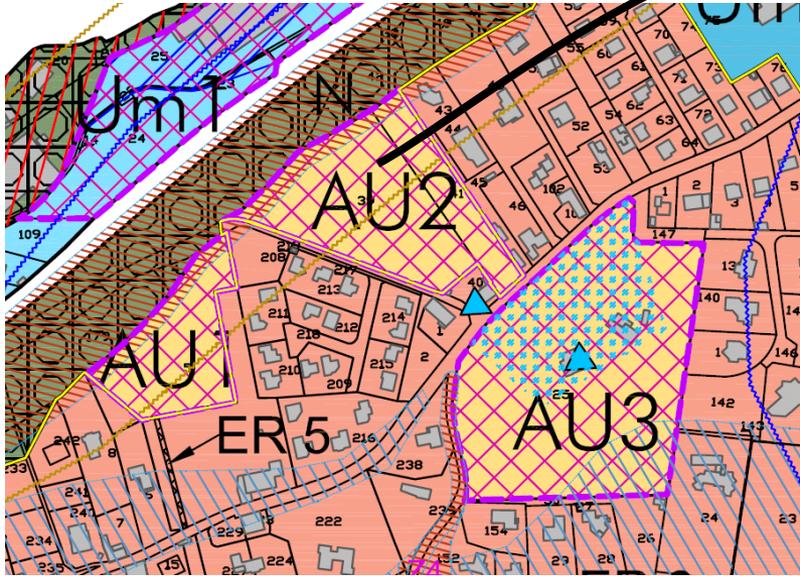
Une parcelle type : 5485m² (57,14*96m)

	<i>PLU de 2013 – zone Ub</i>	<i>PLU de 2019 – zone Uc</i>
Implantation/ Voie	une distance d'implantation par rapport à l'alignement opposé au moins égale à la hauteur du bâtiment projeté (H=L). → potentiellement une implantation en alignement	Recul de 5 m mini
Impl/limite	Sur limite ou à 3 m mini	3m mini ou 5 m mini
Hauteur	8 m à l'égout (Rez-de-chaussée + 1 étage)	9 m au faitage (Rez-de-chaussée + 1 étage)
Emprise au sol	Non règlementé	20% toutes constructions
COS	0,25 : n'est plus applicable par la loi	-
Si utilisation maximale de la capacité	<ul style="list-style-type: none">• 6 maisons de 140 m² (si taille moy des parcelles : 1000m²) ou• 15 maisons jumelées mini ou• 18 appartements	<ul style="list-style-type: none">• 1/2 maisons de 140 m² (si taille moy des parcelles : 1000m²) ou• 4/5 maisons jumelées mini ou• 9 appartements

Le PLU : comparaison des choix de développement

Le Trincon

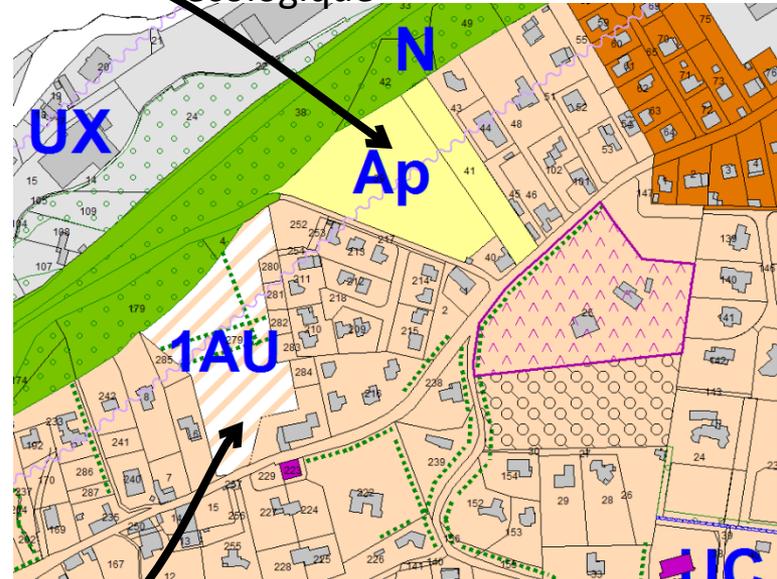
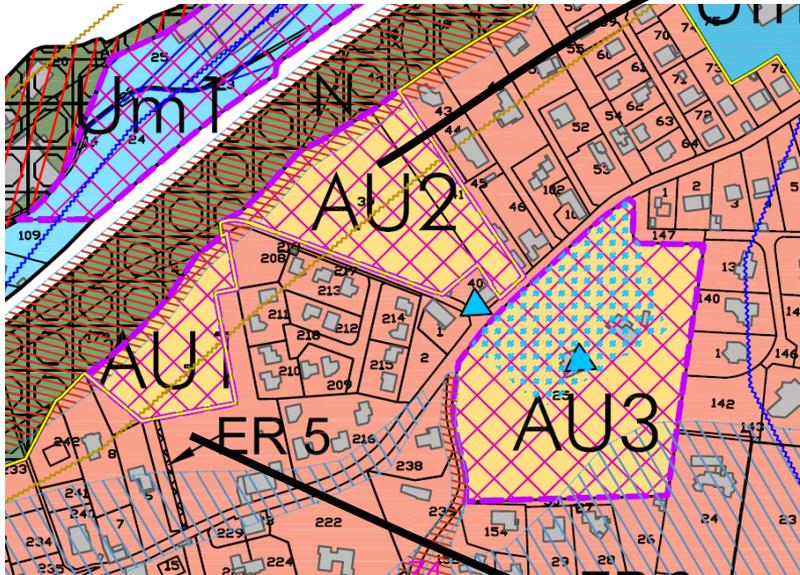
Reclassement en zone agricole préservée : présence de vignes exploitées, enjeu de corridor écologique



Le PLU : comparaison des choix de développement

Le Trincon

Reclassement en zone agricole préservée : présence de vignes exploitées, enjeu de corridor écologique



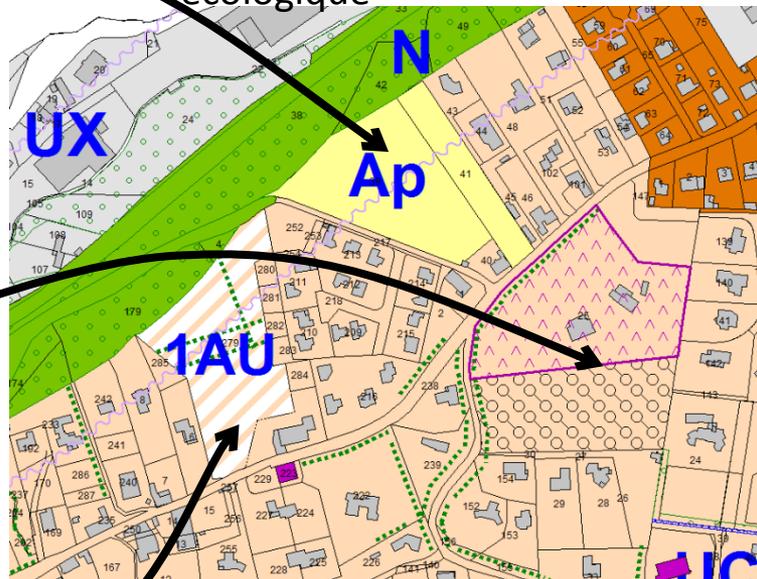
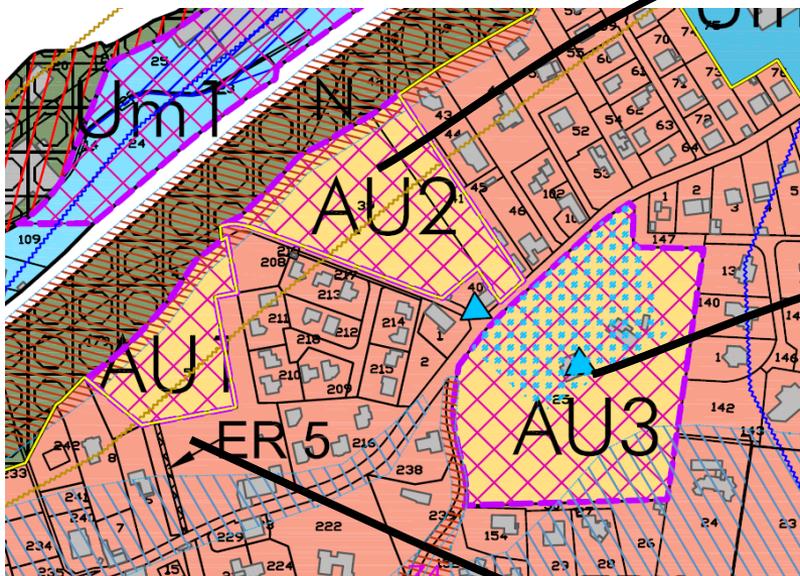
- L'ensemble de la parcelle est reclassée en zone d'urbanisation future pour un projet global de déplacement et d'insertion paysagère, ...
- Nombre de logements prévus :
7 à 10 logements sur 1,04 ha (9,6 log/ha)

Ex : Lotissement de la Cerisaie=13 log/ha

Le PLU : comparaison des choix de développement

Le Trincon

Reclassement en zone agricole préservée : présence de vignes exploitées, enjeu de corridor écologique



- L'ensemble de la parcelle est reclassée en zone d'urbanisation future pour un projet global de déplacement et d'insertion paysagère, ...
- Nombre de logements prévus :
7 à 10 logements sur 1,04 ha (9,6 log/ha)

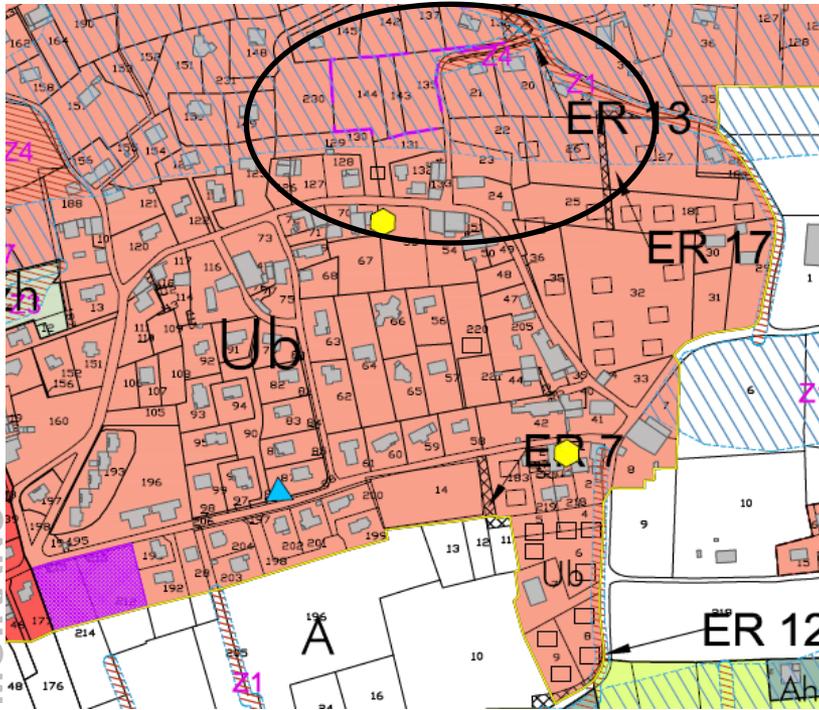
- Un projet sur la partie Sud :
env 10 log (11,4log/ha)
- Partie Nord: une protection
« patrimoine local »

Ex : Lotissement de la Cerisaie=13 log/ha

Le PLU : comparaison des choix de développement

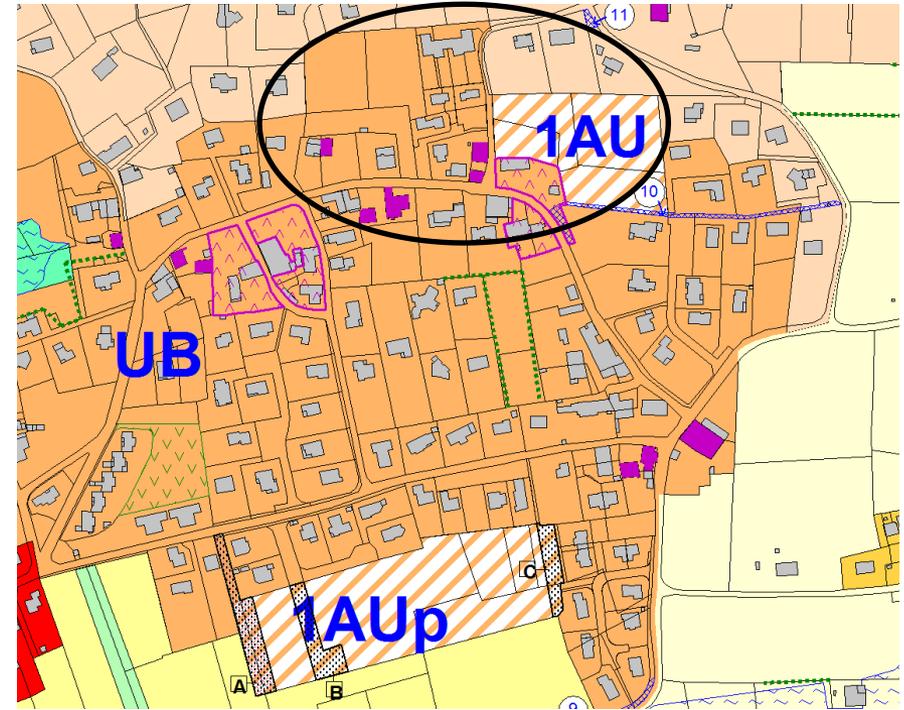
Le Delard

PLU de 2013

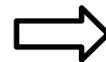


- Des zones constructibles en Ub, avec de fortes densités possibles

PLU de 2019



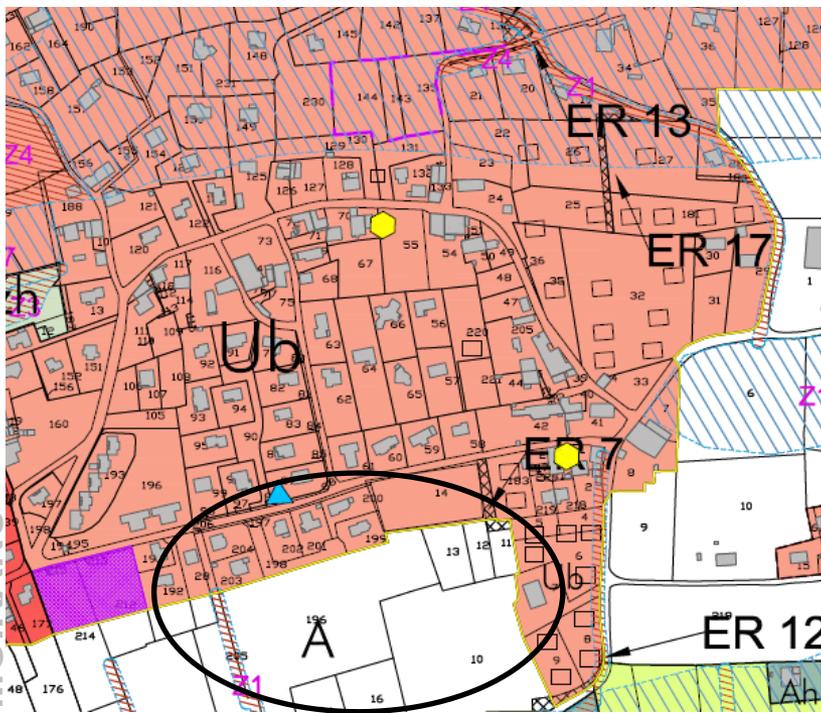
- Une partie a été construite
- Des ensembles de parcelles non bâties à organiser pour préserver la spécificité du quartier : 1 zone AU + 1 OAP patrimoniale



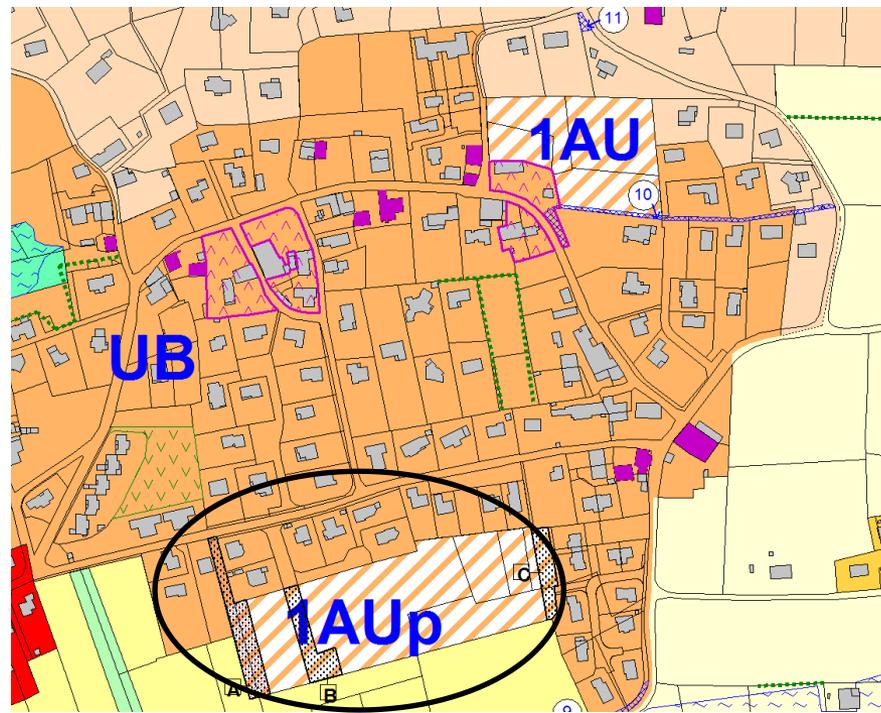
Le PLU : comparaison des choix de développement

Les Nugues

PLU de 2013



PLU de 2019



• Une zone constructible le long de la route des Nugues

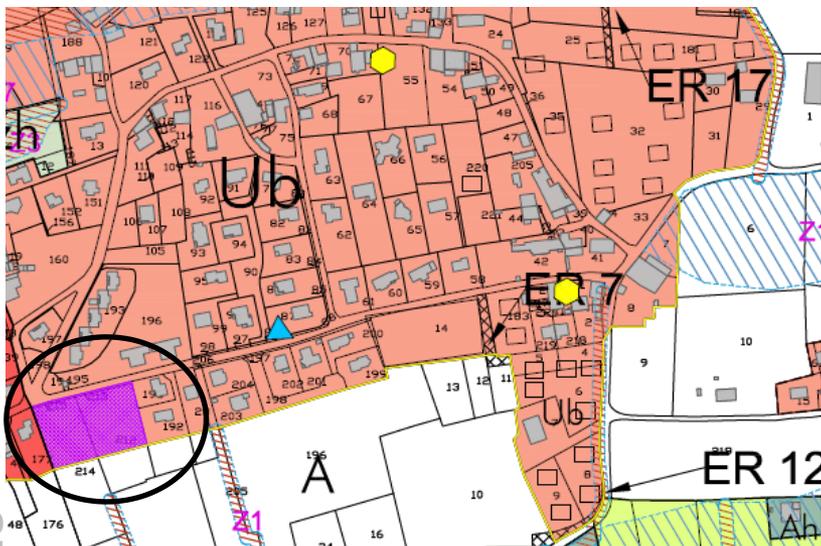


- La zone U a été construite
- Délimitation d'une zone 1AUp, comprise dans l'enveloppe de développement du SCOT
- 20 logements, avec une OAP

Le PLU : comparaison des choix de développement

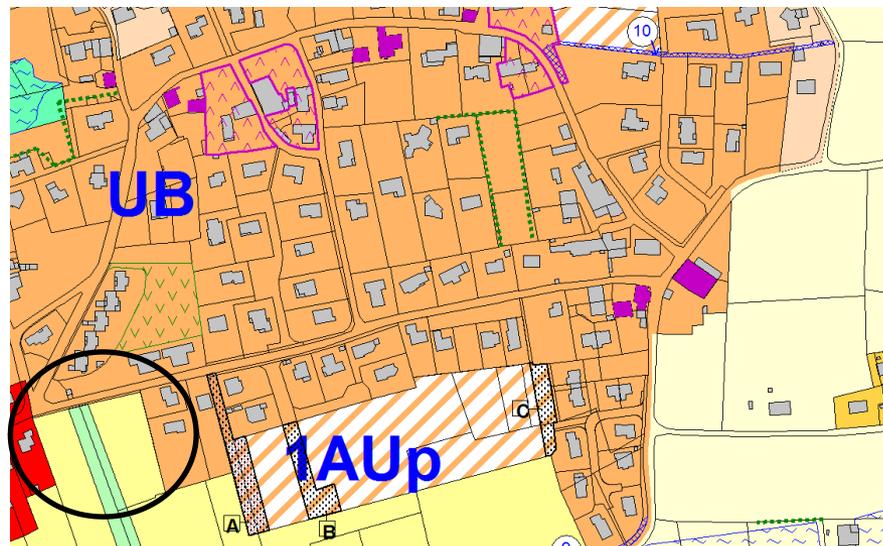
Les Nugues

PLU de 2013



- Une zone constructible : 100% de logement social

PLU de 2019

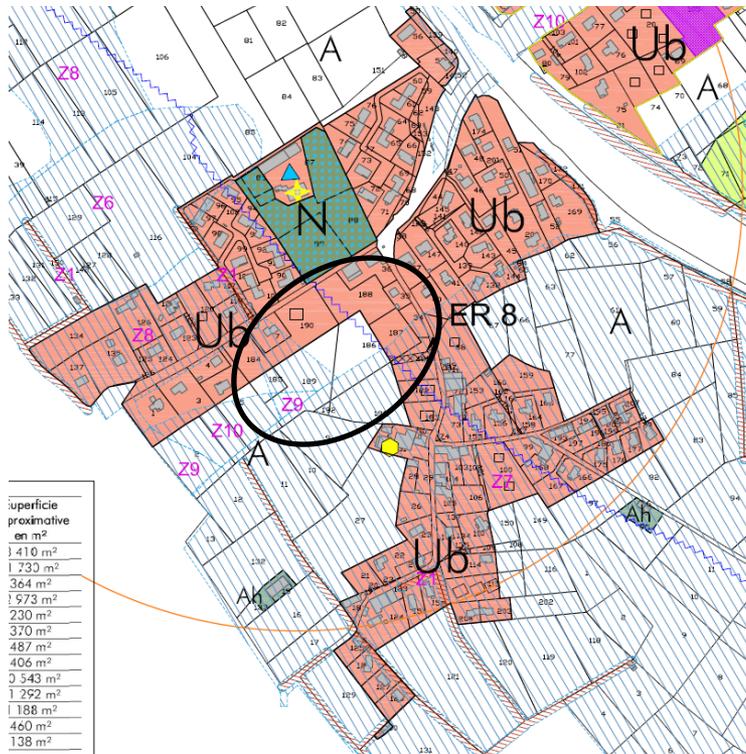


- ⇒
- Un reclassement en zone agricole :
 - une exploitation agricole existante : préserver l'outil de travail (diagnostic agricole)
 - Enjeux paysagers : diagnostic PLU, qualité soulevée lors des promenades de concertation, par le commissaire enquêteur
 - Enjeux urbains : besoin d'ouverture et d'espace d'aération.

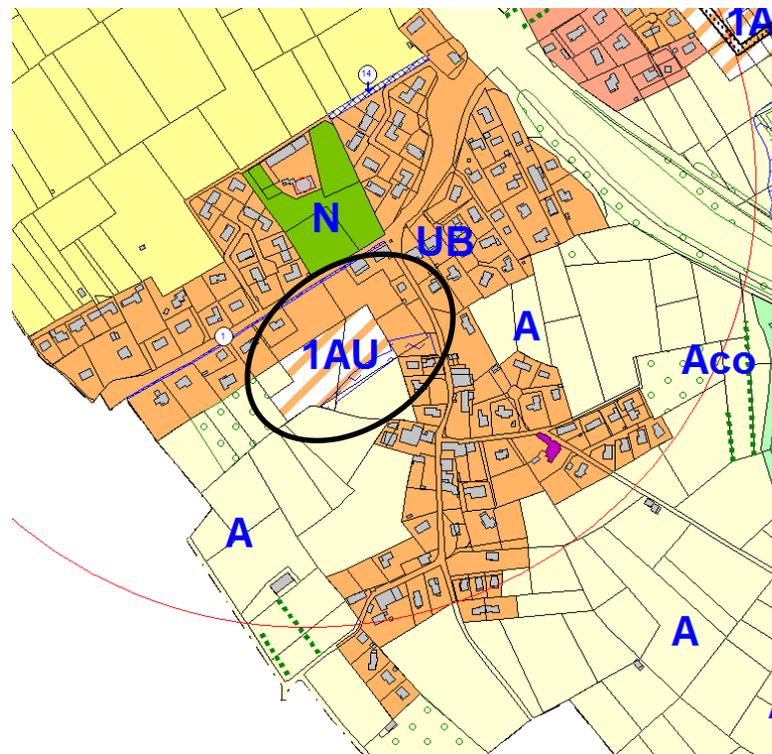
Le PLU : comparaison des choix de développement

Les Eymins

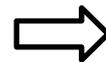
PLU de 2013



PLU de 2019



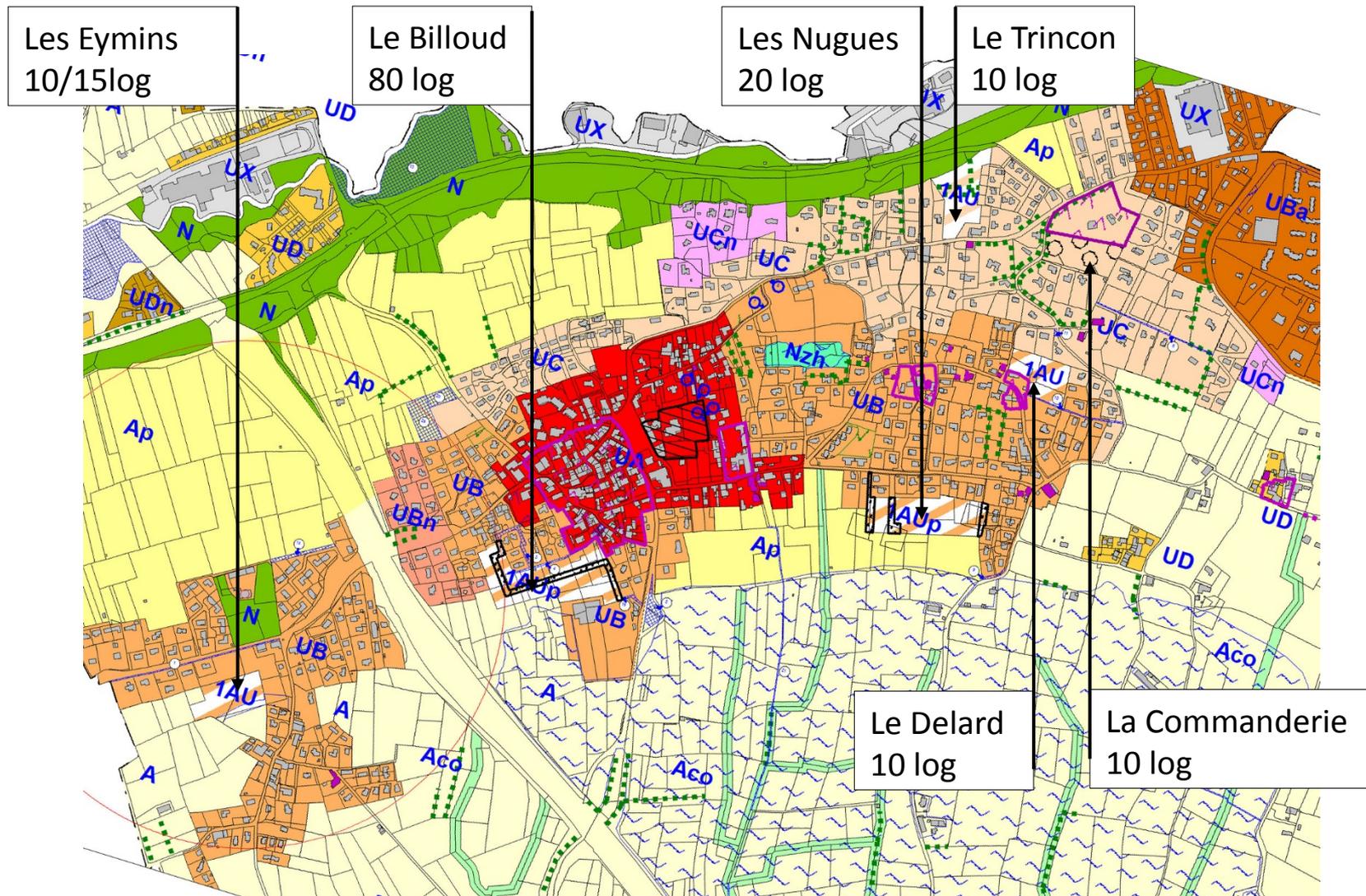
- Une zone constructible le long de la route de la Colombinière,
- Sans cadre réglementaire : 22 logements (23log/ha)



- La zone U a été construite
- Des ensembles de parcelles non bâties à organiser pour préserver la spécificité du quartier : 1 zone AU + 1 OAP
- 18 logements (~20 log/ha)

Le PLU : les grands thèmes de l'enquête publique

Les déplacements / infrastructures



Le PLU : les grands thèmes de l'enquête publique

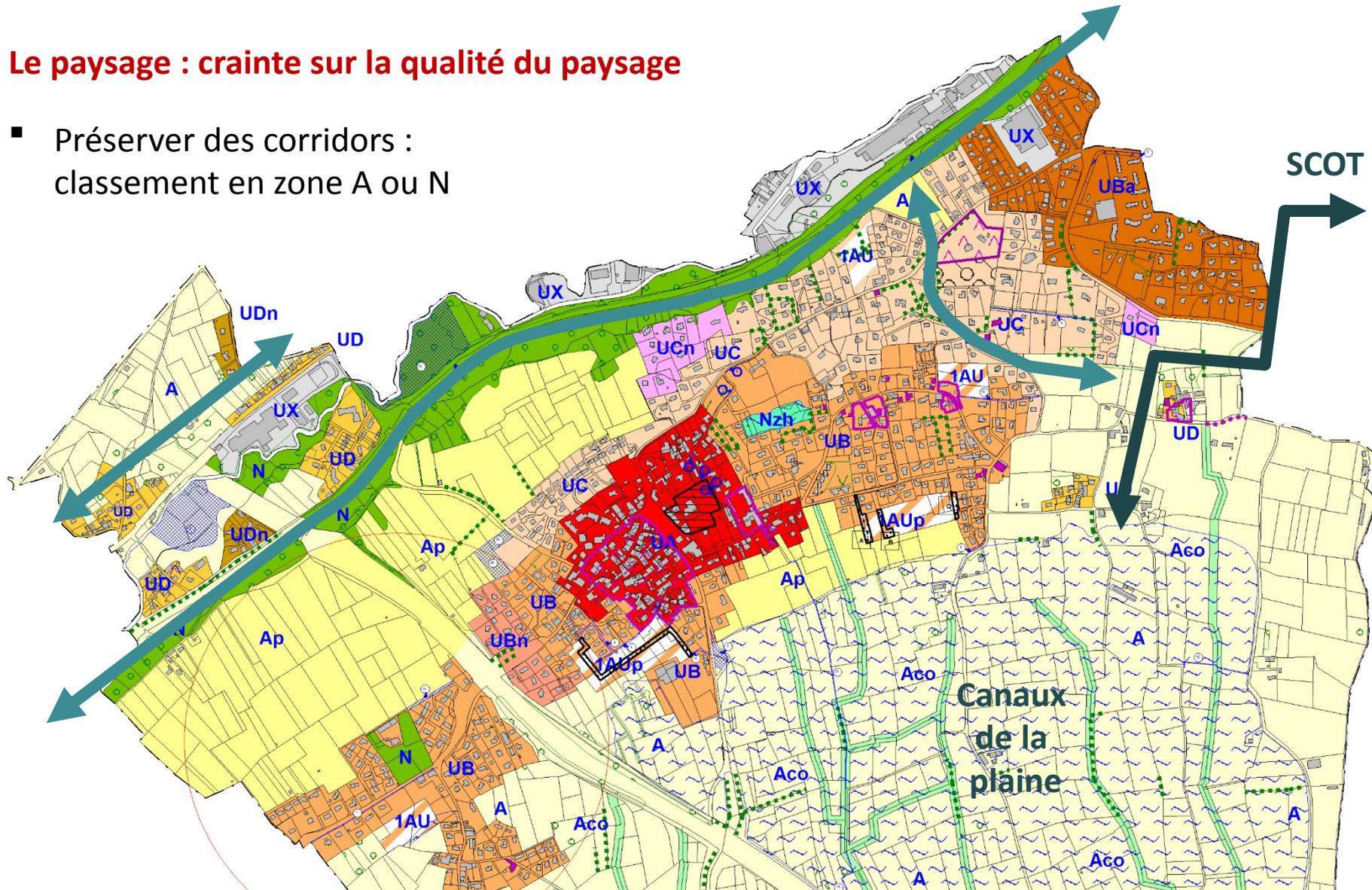
Les déplacements / infrastructures

- Répartir le développement sur la commune pour favoriser une urbanisation lissée dans le temps et permettre de répartir les flux de circulation.
- Le lancement d'une étude de déplacements, en cohérence avec le PLU.
- Des emplacements réservés en faveur des piétons et des obligations de réaliser des chemins dans les zones d'urbanisation future.

Le PLU : les grands thèmes de l'enquête publique

Le paysage : crainte sur la qualité du paysage

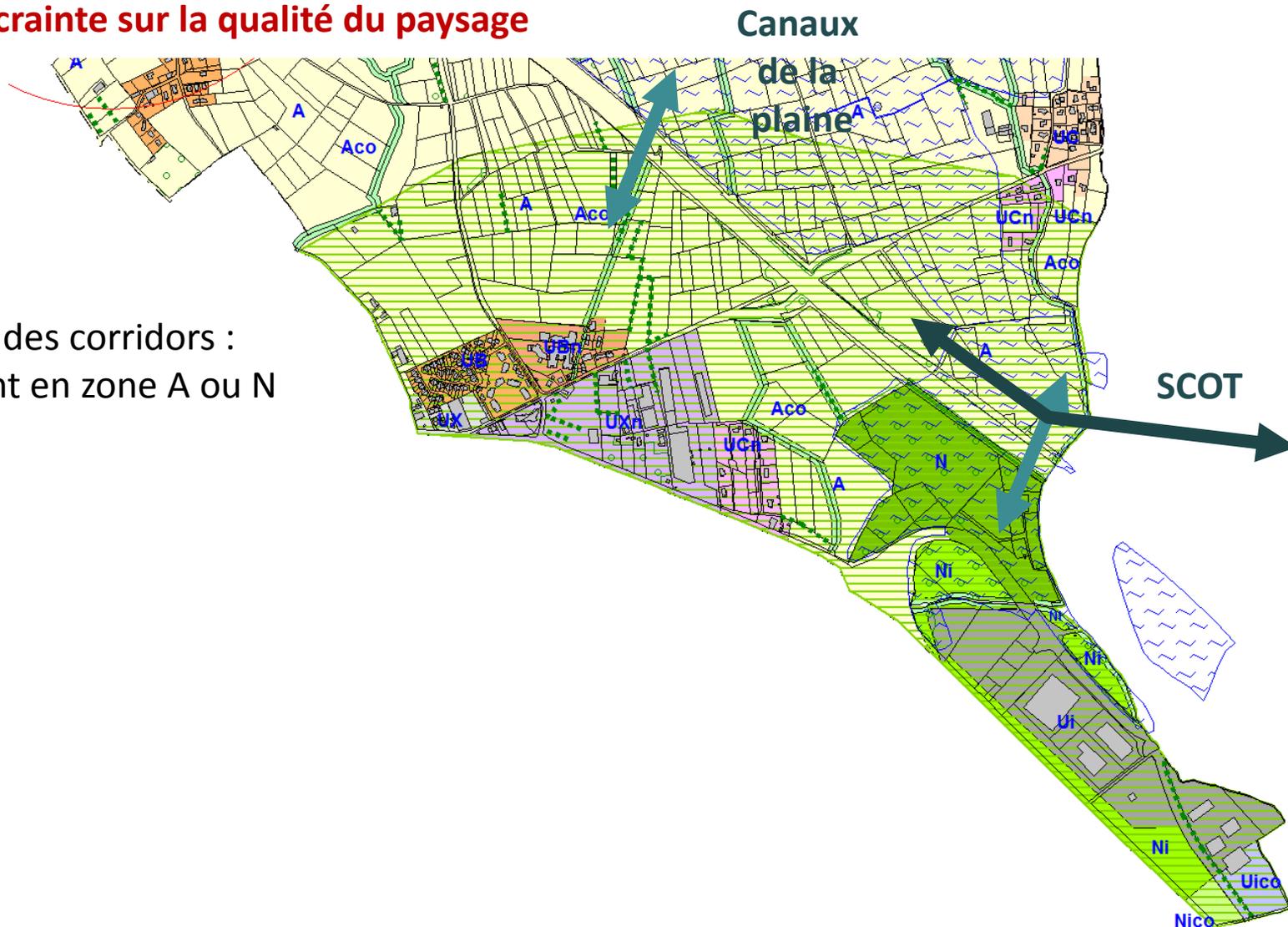
- Préserver des corridors : classement en zone A ou N



Le PLU : les grands thèmes de l'enquête publique

Le paysage : crainte sur la qualité du paysage

- Préserver des corridors : classement en zone A ou N



Le PLU : les grands thèmes de l'enquête publique

Le paysage : crainte sur la qualité du paysage

- Les outils règlementaires
 - % d'espaces verts en pleine terre :

Zones	UA	UB	UC	UD
%	20%	30%	50%	50%

- La préservation de haies existantes
- Interdiction de haies (clôtures) d1 seule essence végétale
- La protection d'espaces boisés
- La protection des zones humides
- Une limitation des déblais-remblais

ZONAGE	SUPERFICIE EN HA
Zone N	42 ha
Zone Ap	58,6
Espaces verts / espaces boisés	0,6 ha
Zone humide	143 ha

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