

PLAN LOCAL D'URBANISME

SAINT-JEAN DE MOIRANS - 38

1-RAPPORT DE PRESENTATION

1a- Diagnostic territorial

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

Cachet de la Mairie et signature :

.....

Sommaire détaillé

INTRODUCTION GENERALE	2
1. Vers un nouveau PLU	3
1.1. Le PLU : un nouveau projet pour Saint-Jean de Moirans	3
1.1.1. Historique des documents d'urbanisme	3
1.1.2. Les enjeux spécifiques de Saint-Jean de Moirans	3
1.2. Définition et composition du Plan Local d'Urbanisme	3
2. Documents de cadrage et de grandes orientations	7
PARTIE 1 DIAGNOSTIC TERRITORIAL	9
Saint-Jean de Moirans - contexte territorial	10
1. Contexte institutionnel.....	10
2. Caractéristiques géographiques générales	11
3. Aspect règlementaire	13
3.1. Le SCOT de la région Urbaine Grenobloise	13
3.2. Le schéma de secteur	14
3.3. Le PLH.....	16
4. Caractéristiques générales de Saint-Jean de Moirans.....	16
CHAPITRE 1 : EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE ET CARACTERISTIQUES DE LA POPULATION	18
1. Caractéristiques de la population	18
1.1. Une croissance continue	18
1.2. Le rôle majeur du solde migratoire	19
1.3. Une évolution plus importante des ménages que de la population	21
1.4. La structure par âge : une population jeune avec une amorce de vieillissement	21
2. Caractéristiques des ménages.....	23
2.1 Un accroissement des petits ménages mais un maintien de la structure des ménages de type « famille »	23
2.2. Une affirmation de la structure familiale	24
2.3. Des ménages installés durablement	24
Conclusion chapitre 1	26
CHAPITRE 2 : EVOLUTION ET CARACTERISTIQUES DE L'HABITAT	27
1. Les objectifs du Programme Local de l'Habitat - PLH 2019-2024.....	27
1.1. Les objectifs globaux de production de logements.....	27
1.2. Objectif de production de logements locatifs aidés	27
2. n parc de logements en constante augmentation	28
2.1. Un parc de logements en constante augmentation.....	28
2.2. Un rythme de construction irrégulier : les données ne correspondent pas	29
2.3. Un parc composé essentiellement de résidences principales.....	31
2.4. ... occupées par des propriétaires	32
3. A quoi ressemble le parc de logements ?.....	33
3.1. Une surreprésentation de maisons individuelles.....	33
3.2. Des résidences de grande taille	34
3.3. Le parc locatif à développer	35
3.3.1. Un parc locatif en baisse	35
3.3.2. Un parc locatif principalement social	35
4. Le parc de logements	36
4.1. L'âge du parc	36
4.2. La mise en œuvre de la réhabilitation.....	36
Conclusion chapitre 2	37
CHAPITRE 3 : ECONOMIE, EMPLOIS ET ACTIVITES	38

5.	Contexte économique local de Saint-Jean de Moirans	39
5.1.	La zone d'activités « Centr'Alp 2 »	39
5.2.	La ZAC de la Patinière.....	40
5.3.	La requalification du Vallon Sud Morge	41
5.4.	Les autres activités économiques et de services (hors agriculture).....	43
6.	Population active.....	44
6.1.	Croissance de la population active.....	44
6.2.	Caractéristiques de la population active ayant un emploi.....	45
7.	L'agriculture	47
7.1.	État des lieux de l'agriculture.....	47
7.1.1.	Les exploitations agricoles.....	47
7.1.2.	L'origine des exploitations.....	49
7.1.3.	La structure des exploitations	50
7.1.4.	Les caractéristiques principales de l'agriculture	50
7.1.5.	Les stratégies d'activités	51
7.1.6.	La mise en valeur des espaces.....	52
7.2.	Les problématiques agricoles.....	54
7.2.1.	Adaptation et évolution des exploitations	54
7.2.2.	Agriculture, foncier et urbanisme	55
7.2.3.	Cessation d'activités et reprise d'exploitations.....	55
7.3.	Les propositions et objectifs	57
7.3.1.	Protéger le foncier agricole	57
7.3.2.	Protéger les bâtiments agricoles.....	57
CONCLUSION CHAPITRE 3		59
CHAPITRE 4 : DEPLACEMENTS ET ACCESSIBILITE		60
1.	Au cœur d'un maillage routier et ferroviaire	60
1.1.	Un positionnement au cœur d'un nœud de circulation vers les grandes villes	60
1.2.	Un réseau de proximité local complet	61
1.1.1	Présentation du réseau	61
1.2.2.	Les principales problématiques du réseau routier	63
1.3.	Le réseau ferroviaire : la proximité des gares	65
2.	Le poids des déplacements domicile-travail et de la voiture individuelle	65
3.	Les transports en commun.....	66
4.	Les déplacements modes doux	68
5.	Le stationnement	71
Conclusion chapitre 4		73
CHAPITRE 5 : EQUIPEMENTS ET SERVICES		74
1.	Les services publics.....	74
2.	Les écoles maternelles et primaires	74
3.	Les équipements socio-culturels, sportifs et de loisirs.....	74
CHAPITRE 6 : EVOLUTION DU FONCIER		78
1.	Construction et consommation foncière	78
1.1.	Les surfaces consommées du PLU depuis 2008	78
1.2.	Les disponibilités restantes théoriques du PLU approuvé en 2013	79
2.	Définition de l'espace préférentiel de développement (EPD).....	81
2.1.	Son périmètre	81
2.2.	Sa capacité de construction	82
3.	Disponibilités et capacité du nouveau PLU	83
3.1.	Report de constructibilité	83
3.2.	Capacité du projet de PLU pour les 12 prochaines années.....	83

INTRODUCTION GENERALE

1. VERS UN NOUVEAU PLU

1.1. Le PLU : un nouveau projet pour Saint-Jean de Moirans

1.1.1. Historique des documents d'urbanisme

Le PLU actuellement en vigueur a été approuvé le 7 novembre 2013.

Par délibération en date du 18 novembre 2014, le conseil municipal de la commune de Saint-Jean de Moirans a décidé de prescrire la révision de son Plan Local d'Urbanisme.

La commune souhaite se doter d'un document lui permettant de répondre aux exigences actuelles de l'aménagement spatial de la commune. Le Plan Local d'Urbanisme permettra une redéfinition de l'affectation des sols dans le cadre d'une réorganisation de l'espace communal. Il devra prendre en compte les orientations établies dans les documents supracommunaux dont le Schéma de Cohérence territoriale (SCOT) de la Région Urbaine Grenobloise, le schéma de secteur du Pays Voironnais et le Programme Local de l'Habitat (PLH) du Pays Voironnais.

Avec le PLU, il s'agit de tenir compte de la position géographique de Saint-Jean de Moirans à proximité de bassin d'emplois importants, pour un développement progressif, mesuré et maîtrisé. La priorité est aussi la protection de l'environnement et de l'espace agricole, impliquant la limitation de la consommation de l'espace dévolu à l'urbanisation.

1.1.2. Les enjeux spécifiques de Saint-Jean de Moirans

Plusieurs grands enjeux peuvent être identifiés pour le développement futur de Saint-Jean de Moirans :

- **Dynamisation et développement du centre-ville** : il s'agit d'assurer le développement du centre bourg, de poursuivre la mixité sociale et intergénérationnelle : assurer un renouvellement de la population pour permettre de conserver les services, les commerces et les équipements existants.
- **Maîtrise du développement et de l'urbanisation** : il s'agit de contenir l'étalement urbain et de limiter la consommation d'espace en permettant un développement de l'urbanisation progressif et maîtrisé, d'adapter le développement aux capacités des équipements collectifs existants ou à venir. Cette maîtrise passe par la construction d'une armature urbaine en variant progressivement les densités, pour optimiser l'utilisation du foncier.
- **Préservation et valorisation des espaces agricoles et naturels** : la vocation agricole du territoire nécessite la mise en œuvre d'un projet de développement inscrit dans la dynamique agricole de Saint-Jean de Moirans. La préservation de la plaine agricole passe à la fois par son rôle paysager et économique.

1.2. Définition et composition du Plan Local d'Urbanisme

Le PLU doit permettre la mise en place des principes généraux d'aménagement énoncés aux articles L.101-1 à L.101-3 du code de l'urbanisme, dont :

1° L'équilibre entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain ;
- c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;
- e) Les besoins en matière de mobilité.

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de village ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances

énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques.

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables ;

8° La promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales.

Le contenu du PLU est défini par l'article L.151-1 et suivants du Code de l'Urbanisme et comprend :

- le rapport de présentation,
- le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.),
- les orientations d'aménagement et de programmation,
- le règlement,
- les annexes.

Le rapport de présentation :

Le rapport de présentation est un document d'information qui fait état de la situation existante et des perspectives d'évolution de la commune. Il comprend :

- un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces et de développement agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services.
- une analyse la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers.
- un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités.
- une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme.
- Une justification des objectifs compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques.

Le PADD :

Le PADD présente le projet communal et définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour la commune. Le PADD constitue l'épine dorsale du PLU dans le sens où il assure la cohérence entre toutes les pièces qui le composent. Le PADD assure aussi la cohérence entre l'ensemble des actions que la commune entend mener. Enfin le PADD sert de référent pour la gestion future du PLU dans le choix des procédures. Il doit être traduit de manière cohérente dans le cadre des orientations d'aménagement et de programmation et dans le règlement et ses documents graphiques.

Les orientations d'aménagement et de programmation :

Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics. Elles peuvent être instaurées dans des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Ces orientations peuvent prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de village et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

Les orientations d'aménagement doivent être cohérentes avec le PADD. Elles s'imposent aux constructeurs en termes de compatibilité.

Les règlements écrit et graphique :

Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L. 121-1. Il se compose d'une règle écrite et de documents graphiques.

Dans les PLU, une règle a la même portée normative, qu'elle soit exprimée de façon écrite ou graphique. Dans les deux cas le règlement s'impose aux projets en termes de conformité, c'est-à-dire que les règles qu'il énonce doivent être respectées strictement.

- La règle écrite, ou règlement, définit en 16 articles pour chaque zone du PLU, les règles applicables aux terrains ; il prescrit notamment la nature de l'occupation et de l'utilisation du sol, les règles d'accès, d'implantation, les règles de hauteur, de stationnement, l'aspect extérieur des bâtiments, la densité...

Toutefois, parmi ces articles, seuls 2 sont obligatoires en zone urbaine : les articles 6 et 7 relatifs à l'implantation des bâtiments par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives sauf si ces règles d'implantation sont matérialisées sur les documents graphiques. Dans les secteurs constructibles des zones naturelles, la hauteur et la densité doivent également être réglementées.

Tous les autres articles sont facultatifs. Toutefois, dans le règlement du PLU de Luzinay la plupart des articles comportent des prescriptions.

- Les documents graphiques, permettent de localiser le zonage et font apparaître les zones urbaines (zones U), les zones à urbaniser (zones AU), les zones agricoles (zones A), et enfin les zones naturelles et forestières (zones N).

Les documents graphiques expriment de manière graphique tout ou partie des règles. En ce sens ils permettent de déterminer la règle écrite applicable à un terrain. Enfin ils délimitent ou identifient des secteurs ou espaces faisant l'objet de règles particulières (emplacements réservés, espaces boisés classés...).

Les annexes :

Intégrées au PLU à titre d'information, les annexes constituent cependant une pièce obligatoire du dossier.

Leur utilité est triple : elles servent de complément au rapport de présentation, d'aide à la réalisation des projets et de complément aux dispositions réglementaires du PLU.

Ces annexes se composent de 3 volets :

- les périmètres institués indépendamment du PLU comme le périmètre du droit de préemption urbain,
- les servitudes d'utilité publique communiquées par le Préfet dans un but d'intérêt général telles que : les servitudes de passage des canalisations de transport de gaz et d'électricité, les servitudes de protection des transmissions radioélectriques, ...
- et enfin les éléments techniques tels que les annexes sanitaires (eau, assainissement, élimination des déchets), et autres documents distincts du PLU mais qui peuvent indirectement avoir des incidences sur le droit des sols.

2. DOCUMENTS DE CADRAGE ET DE GRANDES ORIENTATIONS

La loi Grenelle rend obligatoire la prise en compte de deux nouveaux documents à vocation environnementale lorsqu'ils existent, créés par la loi elle-même :

- Les **schémas régionaux de cohérence écologique** qui identifient la trame verte et la trame bleue, dont l'objectif est d'enrayer la perte de biodiversité en participant à la préservation, à la gestion et à la remise en bon état des milieux nécessaires aux continuités écologiques, tout en prenant en compte les activités humaines, et notamment agricoles, en milieu rural (articles L 371-1 et suivants du code de l'environnement).
 - ⇒ **Le schéma régional de cohérence écologique de Rhône-Alpes a été adopté par délibération du Conseil régional en date du 19/06/2014 et par arrêté préfectoral du 16/07/2014.**
- Les **Schémas régionaux du climat, de l'air et de l'énergie (SRCAE)**, dont l'élaboration est confiée au Préfet de région et au Président du Conseil régional.

Le décret n°2011-678 du 16 juin 2011 relatif aux schémas régionaux du climat, de l'air et de l'énergie en définit le contenu et les modalités d'élaboration.

Chaque SRCAE comprend un certain nombre de bilans et diagnostics permettant de connaître et caractériser la situation de référence de la région, ainsi que **des orientations et objectifs à la fois quantitatifs et qualitatifs aux horizons 2020 et 2050** :

 - des orientations permettant d'atténuer les effets du changement climatique et de s'y adapter ;
 - des orientations permettant, de prévenir ou de réduire la pollution atmosphérique ou d'en atténuer les effets pour atteindre les normes de qualité de l'air ;
 - par zones géographiques, des objectifs qualitatifs et quantitatifs à atteindre en matière de valorisation du potentiel énergétique terrestre, renouvelable et de récupération et en matière de mise en œuvre de techniques performantes d'efficacité énergétique.
 - ⇒ **Le Conseil régional Rhône-Alpes a approuvé le SRCAE en sa séance du 17 avril 2014. Le Préfet de la région a arrêté le SRCAE le 24 avril 2014.**
- Les **plans climat-énergie territoriaux**.

Le plan climat énergie territorial est une démarche - diagnostics, stratégie et plan d'actions- dont l'une des finalités est d'apporter une contribution à la mise en œuvre opérationnelle de la stratégie régionale Climat-Air-Energie- définie dans le SRCAE (Schéma Régional Climat-Air-Energie).

Ces plans doivent être élaborés par les régions, les départements, les communautés urbaines, les communautés d'agglomération ainsi que les communes et les communautés de communes de plus de 50 000 habitants. Ils définissent notamment les objectifs stratégiques et opérationnels de la collectivité afin de lutter efficacement contre le réchauffement climatique et de s'y adapter (article L 229-26 du code de l'environnement).

Le PCET est compatible avec le Schéma Régional Climat Air Energie (SRCAE) : les objectifs du PCET ne devront pas être en contradiction avec les options fondamentales du SRCAE adopté. Les PCET ont une portée juridique sur les documents d'urbanisme (SCOT et PLU) qui doivent prendre en compte l'ensemble des PCET qui concernent leur territoire.

PARTIE 1 **DIAGNOSTIC TERRITORIAL**

SAINT-JEAN DE MOIRANS - CONTEXTE TERRITORIAL

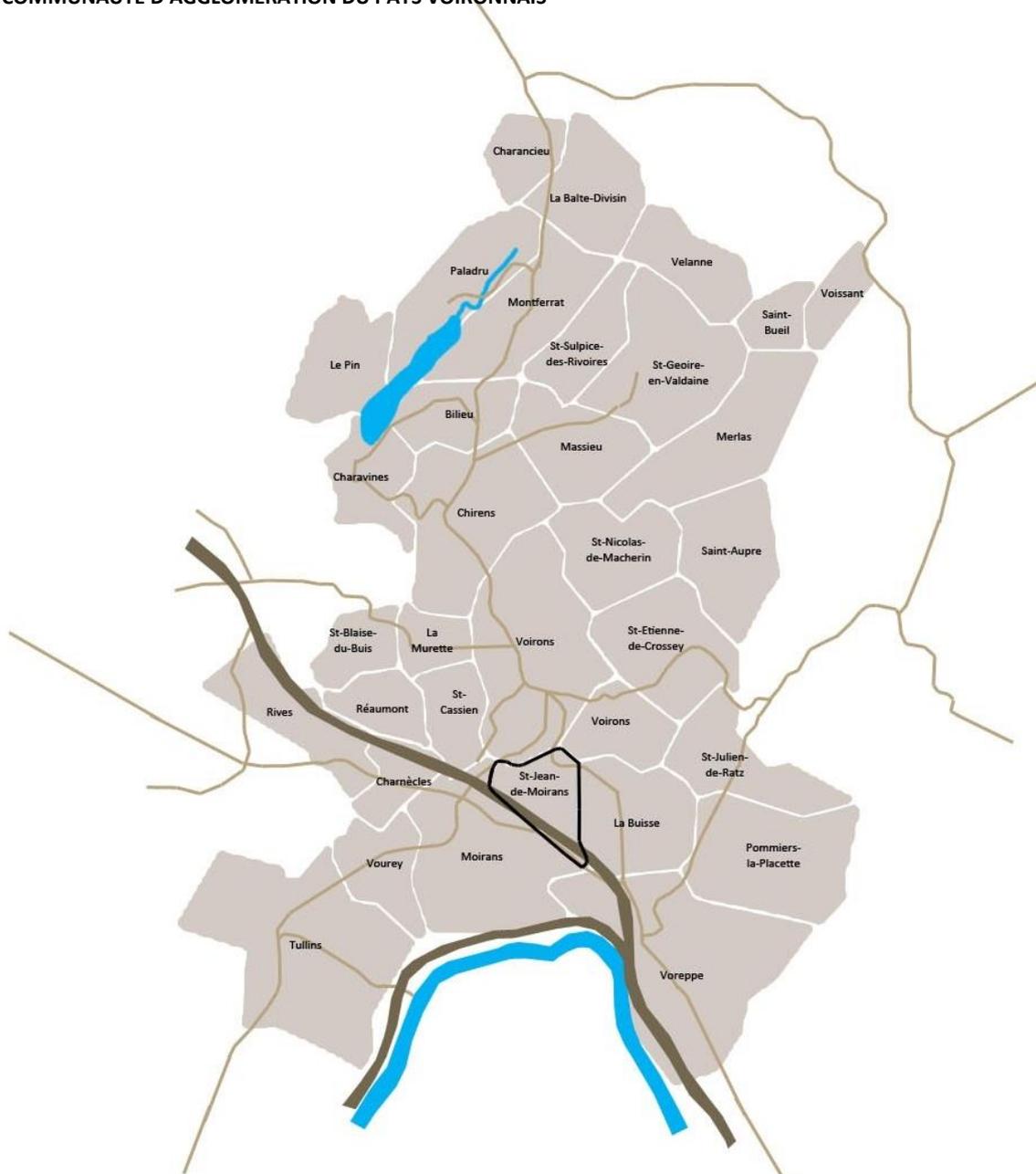
1. CONTEXTE INSTITUTIONNEL

La commune de Saint-Jean de Moirans fait partie du canton de Rives et adhère à la **Communauté d’Agglomération du Pays Voironnais (CAPV) composée de 34 communes**.

Situé au nord de l'agglomération grenobloise, dans le département de l'Isère, le Pays Voironnais se divise géographiquement en deux sous-ensembles. Le Sud, adossé à la rivière Isère, est composé de plaines traversées par d'importants axes de communication routiers et ferroviaires ; cette partie abrite les villes les plus peuplées, l'essentiel de la population et de l'activité économique et industrielle. Saint-Jean de Moirans fait partie de de sous-ensembles. Le Nord est un territoire de moyennes montagnes, enclavé et faiblement peuplé.

Dans cet ensemble, Saint-Jean de Moirans a la particularité d’avoir une position lui permettant de bénéficier de la proximité de Voiron, ville centre du voironnais et de la dynamique rattachée à la vallée de l’Isère.

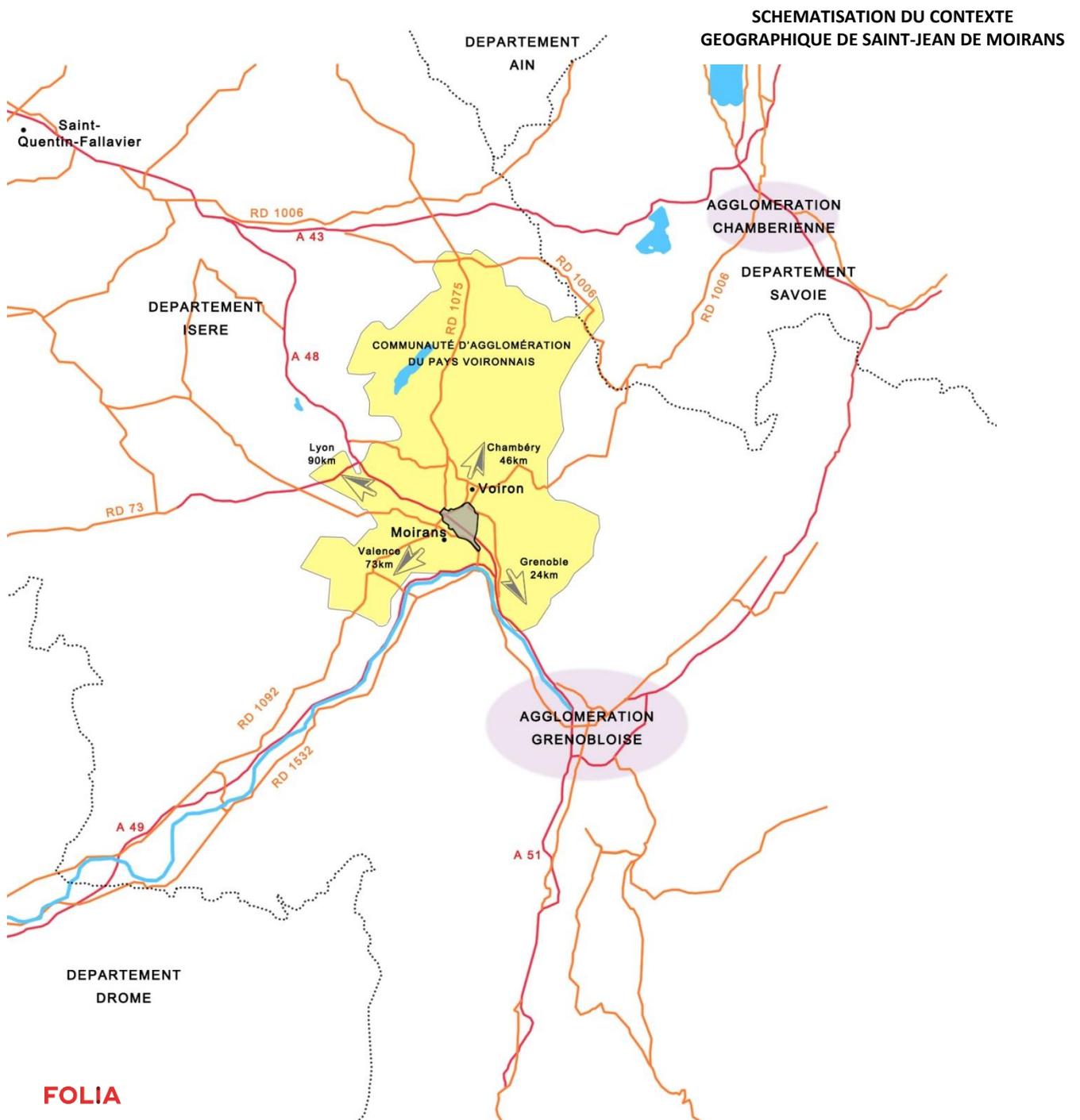
LA COMMUNAUTE D’AGGLOMERATION DU PAYS VOIRONNAIS



2. CARACTERISTIQUES GEOGRAPHIQUES GENERALES

UNE COMMUNE EN LIEN DIRECT AVEC DES POLES URBAINS MAJEURS

Saint-Jean de Moirans se situe dans l’aire d’influence de 3 pôles économiques et de services : Moirans, Voiron et Grenoble. Saint-Jean de Moirans est traversée par l’A48 dont les bretelles d’accès se localise sur la commune de La Buisse. La commune est parcourue par la RD128 qui lui permet de rejoindre via le maillage départemental l’autoroute A48. Sa position sur des routes départementales et sa proximité avec les bretelles d’accès aux autoroutes place Saint-Jean de Moirans dans un réseau routier permettant facilement à ses habitants d’atteindre les pôles d’activités que sont Voiron (10min), Moirans (5 min) et Grenoble (30 min). Cette proximité explique la croissance démographique de la commune avec le desserrement notamment de la métropole grenobloise.



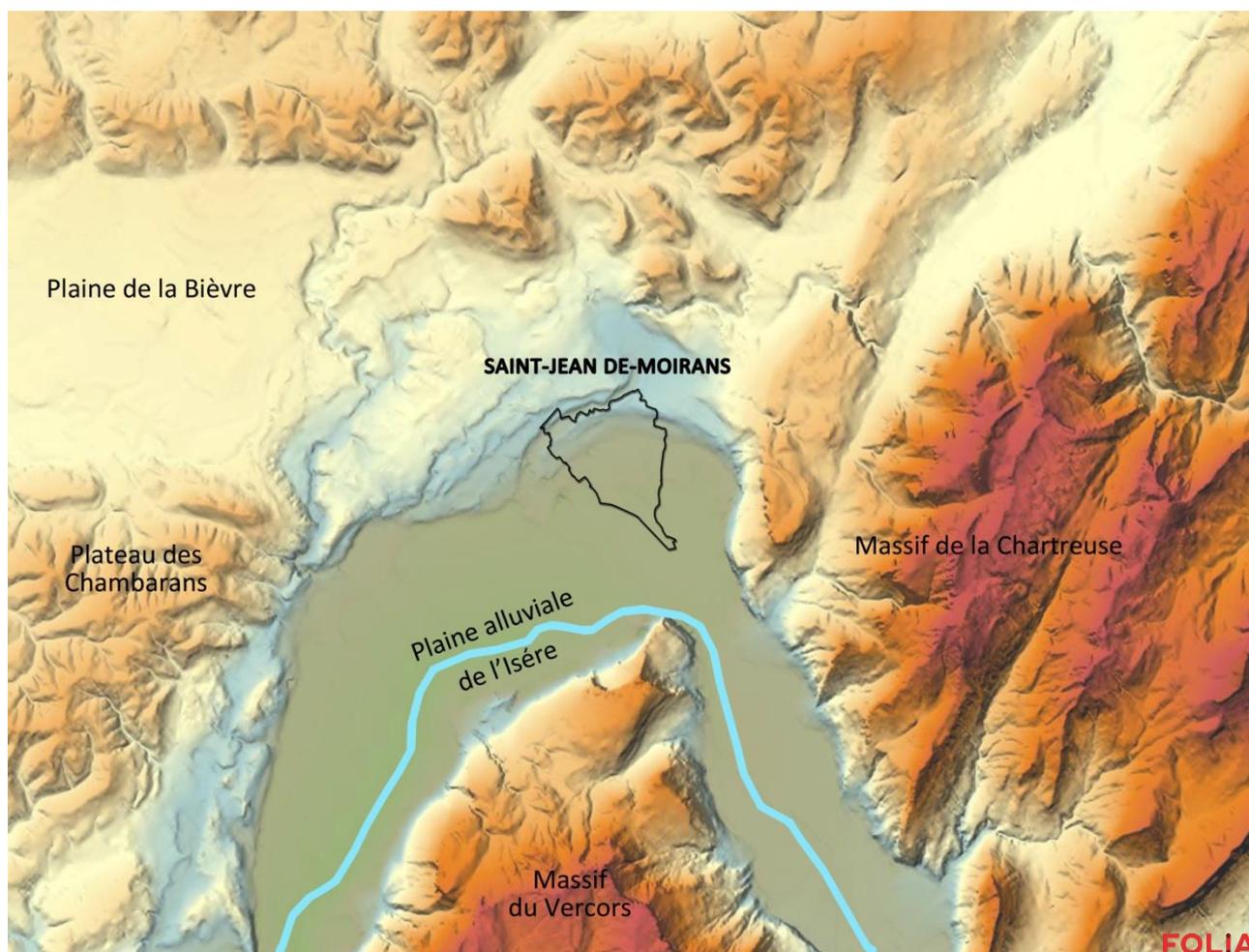
UNE COMMUNE AUX CARACTERISTIQUES PHYSIQUES MARQUEES

Le territoire communal d'une superficie de 643 ha, est entouré de deux massifs montagneux qui appartiennent aux Préalpes : La Chartreuse et le Vercors. Il s'étend sur une vaste plaine agricole et paysagère considérée comme l'un des derniers espaces ouverts avant l'arrivée dans la cuvette de l'agglomération grenobloise. Il est traversé, dans sa partie Nord-Ouest par la rivière Morge, qui prend sa source dans le massif de la Chartreuse et se jette dans la rivière Isère.

La commune s'étend sur une zone de transition entre terrasses successives des collines du Voironnais et la vaste plaine alluviale de l'Isère. L'espace communal se répartit selon trois grandes caractéristiques géographiques :

- la vallée de La Morge, espace encaissé au Nord, Nord-Ouest de la commune,
- les coteaux, premières collines du Voironnais,
- la plaine alluviale de l'Isère, dans la partie Sud, Sud-Est.

LES GRANDES LIGNES DU RELIEF



Source du fond de plan : geoportail

3. ASPECT REGLEMENTAIRE

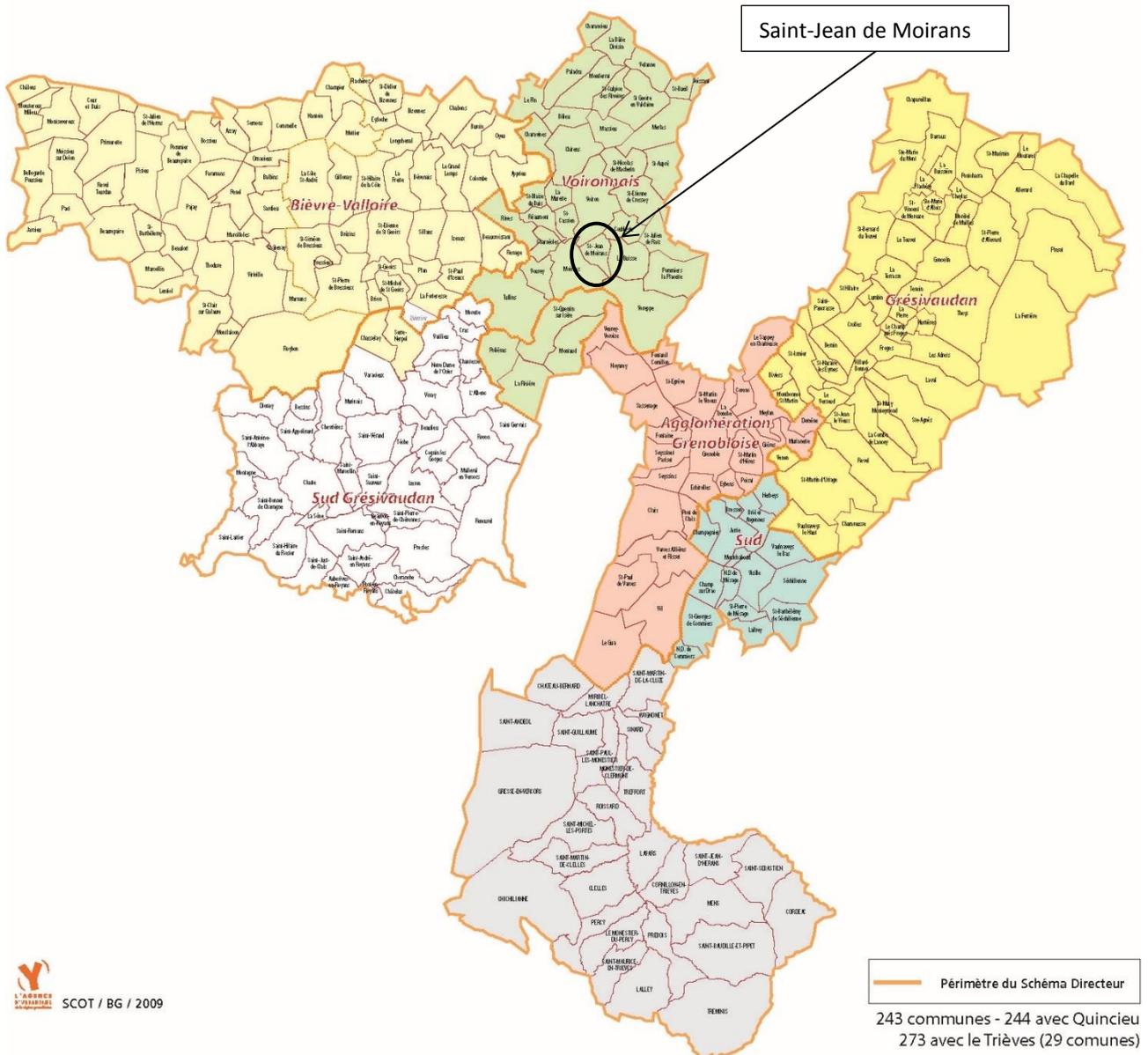
3.1. Le SCOT de la région Urbaine Grenobloise

Le SCOT a été approuvé le 21 décembre 2012.

Les enjeux généraux du SCOT sont :

- Économiser l'espace
 - Cesser de considérer les espaces naturels et agricoles comme des réserves infinies pour le développement urbain
 - Construire de manière économe et rendre les zones urbaines plus attractives
- Rééquilibrer les différents territoires
 - Favoriser la complémentarité et l'équilibre habitat / emploi / commerces à l'intérieur des secteurs et entre secteurs
 - Garantir la mixité et la qualité urbaines
- Favoriser les fonctionnements de proximité et limiter les déplacements
 - Localiser en priorité les opérations d'habitat, de commerces et de services dans l'agglomération et les pôles urbains
 - Limiter en parallèle les offres en périphéries

LE PERIMETRE DU SCOT



Saint-Jean de Moirans est identifié comme pôle d'appui, inclus dans l'espace aggloméré de la ville-centre de Voiron. Le SCOT prévoit pour la commune :

- En termes d'accueil de population
 - 5,5log/an/1000 habitants maximum soit une moyenne de 17 logements par an.
 - 0,4m² de plancher par m² 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**
 - Limiter le développement de l'urbanisation sur les coteaux et veiller à son intégration paysagère
 - Maitriser le développement de l'urbanisation dans la plaine et veiller à son intégration paysagère
 - Préserver les vues depuis les axes routiers
 - Préserver les vues sur le coteau et versant de la vallée
- 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

3.2. Le schéma de secteur

Le 18 décembre 2007, le Pays Voironnais a approuvé en Conseil Communautaire, son Schéma de Secteur, permettant d'approfondir sur son territoire des orientations stratégiques du Schéma Directeur de la Région Grenobloise et de traduire spatialement des choix et des priorités définies par son Projet de Territoire.

Ses enjeux sont d'affirmer le rôle du pôle d'équilibre du pays Voironnais au sein de la région Grenobloise, reconnaître et garantir le rôle essentiel des espaces naturels et forestiers, d'articuler le développement des tissus urbanisés et l'organisation des déplacements, de faire du développement urbain un des leviers de la qualité et de l'attractivité du territoire.

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de la région urbaine grenobloise a été approuvé le 21 décembre 2012. En remplaçant le Schéma Directeur en vigueur, il rend juridiquement caduque le Schéma de Secteur du Pays Voironnais et nécessite que celui-ci, qui doit lui être compatible, soit révisé. Le nouveau Schéma de secteur a donc été arrêté en conseil communautaire le 25 février 2014.

Les grandes thématiques abordées :

- **Biodiversité et TVB**
 - Du fait de l'intégration dans la plaine alluviale de l'Isère, Saint-Jean de Moirans se situe à proximité du réservoir de biodiversité « Lagunage et milieux alluviaux de l'Eterpa (La Buisse) » déclaré d'Intérêt Communautaire.
 - Une connexion principale terrestre parcourt le territoire de Poliénas à Pommiers-la Placette en passant par Saint-Jean-de Moirans. Plus localement, 5 corridors terrestres locaux, 2 corridors aquatiques ainsi que 3 corridors terrestres intégrés au SCOT sont visibles sur la commune. La commune se situe en partie sur une zone particulière intégrant un milieu de type agro-pastoral accompagné de petits ensembles boisés.
 - Trois zones humides sont identifiées au Sud-Est : le Pré Novel, le Delard et les Grands Verts et gérée par le Conservatoire des Espaces Naturels (CEN38).
- **Ressources**

Un des rôles du Schéma de secteur est de garantir la protection des ressources notamment en eau potable et la gestion des eaux pluviales. Pour garantir le raccordement au service d'assainissement du pays Voironnais, une partie du secteur autour de Voiron dont Saint-Jean de Moirans est raccordée au système d'assainissement d'Aquantis. La station d'épuration se situant au Sud du pays Voironnais.

▪ Espaces agricoles et forestiers

Les enjeux de la commune de Saint-Jean de Moirans concernent la production végétale uniquement. Pour préserver l'agriculture, il est primordial de protéger les espaces agricoles en limitant les extensions de l'urbanisation tout en contribuant à assurer la viabilité de l'activité économique.

Enfin, il est nécessaire de donner du sens aux limites entre les espaces agricoles et urbains. C'est ainsi que Saint-Jean de Moirans est défini comme espace préférentiel du développement du SCOT de la Région Urbaine Grenobloise. Le secteur de La Buisse et Saint-Jean de Moirans fait partie d'un des six ensembles vulnérables de la zone soumis à une forte pression urbaine. Pour conforter les zones d'enjeux stratégiques en conflit avec l'urbanisation, il faut mettre différents outils de protection notamment sur le grand ensemble agricole vulnérable de Saint-Jean de Moirans-La Buisse.

▪ Cadre bâti et paysager

Le Schéma de Secteur inclut la protection et la valorisation des sites particuliers remarquables. Aussi, la commune de Saint-Jean de Moirans se situe sur un site d'enjeux majeurs identifiés dans le SCOT de la RUG : La Cluse de Voreppe et l'amphithéâtre de Moirans.

En complément, les sites d'enjeux locaux et les unités paysagères singulières participent aux identités locales et à l'image des territoires de la région Grenobloise. Le cœur vert du Voironnais est identifié comme site d'enjeu pour Saint-Jean de Moirans. Il est important de préserver l'intégrité agricole de la plaine comprise entre Moirans, Saint-Jean-de-Moirans, La Buisse, Voreppe ainsi que la zone d'activité de Centr'Alp. En outre, il est judicieux de préserver les boisements et petits espaces forestiers existants.

De plus, la Charte paysagère pour le Voironnais répond à l'objectif de préservation des zones naturelles, agricoles et urbaines identifiées dans le Projet de territoire. Elle vise notamment à préserver des vues sur les coteaux et versants de la vallée. La vue emblématique depuis les coteaux est intégrée à cette Charte tout comme la perception depuis le viaduc de la Morge.

Enfin, le Pays Voironnais possède un patrimoine considérable dont l'identification de 34 monuments historiques dont le Manoir de la Colombinière de Saint-Jean de Moirans fait partie intégrante.

▪ Dynamique et développement résidentiels

Le PADD de Schéma de Secteur appréhende la problématique du développement résidentiel à travers trois angles majeurs : la production de logements en réponse à la structuration du territoire, l'articulation urbanisme-transport puis l'articulation entre le développement résidentiel et la qualité environnementale. Le pôle d'appui de Saint-Jean de Moirans situé à proximité au Sud de la Ville-Centre doit contribuer à l'effort de production de logements neufs.

L'offre d'habitat doit être diversifiée en faveur d'une moindre consommation d'espaces agricoles et naturels. Ainsi, pour tous les pôles d'appui y compris Saint-Jean de Moirans la production nouvelle de logements doit être composée de 60% d'habitat groupé ou collectif.

Un fuseau d'intensification théorique de 500m est situé le long du coteau de Saint-Jean de Moirans puis un fuseau d'intensification théorique de 3,5km/heure + temps (marche à pied) tous deux compris dans l'espace préférentiel du développement.

Concernant les transports en commun, on retrouve la ligne Transisère Express 1 au départ de Voiron qui dessert la commune de Coublevie et la ligne urbaine CAPV 1 se situant en haut des coteaux.

▪ Déplacements, transports et mobilités

Le Schéma de Secteur édicte de mieux intégrer et améliorer l'accessibilité des « points d'arrêts stratégiques » de transports en commun pour les modes actifs. Concernant la ligne CAPV régulière, un arrêt stratégique a été proposé pour la desserte du territoire. De plus, le schéma multimodal des déplacements du pays Voironnais doit être respecté. La commune fait partie de la centralité voironnaise en marge du pôle urbain Voiron-Coublevie. Elle longe le TER intégrant une forte fréquence. Une ligne régulière assure principalement des liaisons entre le Voironnais et les autres territoires. Puis, une ligne assure principalement des liaisons internes au pays Voironnais. Un parking relais est aussi installé sur la commune permettant d'accentuer le covoiturage sur le territoire. L'aménagement d'une portion de liaisons cyclables à l'échelle du Pays Voironnais est à étudier aussi sur le secteur.

▪ Développement économique, commercial et touristique

Les orientations premières visent à affirmer le rôle du pôle économique du Pays Voironnais, développer les activités économiques au sein des espaces urbains mixtes, optimiser l'occupation des sites existants et favoriser leur densification, répondre aux besoins de développement et répartir de manière équilibrée l'offre foncière entre les sites dédiés, conforter la dynamique commerciale des centres villes et centres-bourgs. Ensuite, il faut assurer un maillage commercial équilibré en précisant, pour chaque pôle, les surfaces de vente maximales autorisées par établissement. Le pôle local de Moirans définit une zone circulaire incluant Saint-Jean de Moirans. La dernière orientation vise à renforcer l'attractivité touristique du pays Voironnais. Saint-Jean de Moirans appartient au bassin touristique situé au Sud-Ouest du Pays Voironnais

3.3. Le PLH

La commune est concernée par un programme local de l'habitat (PLH) pour la période 2012 – 2017.

Le PLH constitue le document cadre et organisateur de la politique intercommunale du logement pour des périodes de 6 ans. Il est à la fois feuille de route pour l'action de la compétence habitat communautaire, mais aussi document de référence pour orienter la réflexion et l'action des communes et de tous les partenaires et acteurs de l'habitat (institutions, financeurs, bailleurs HLM, professionnels de l'immobilier, etc.).

La programmation de logements sur Saint-Jean de Moirans prévoit entre 100 et 120 logements dont entre 20 et 24 logements sociaux.

Sur cette fourchette de 20 à 24 logements sociaux :

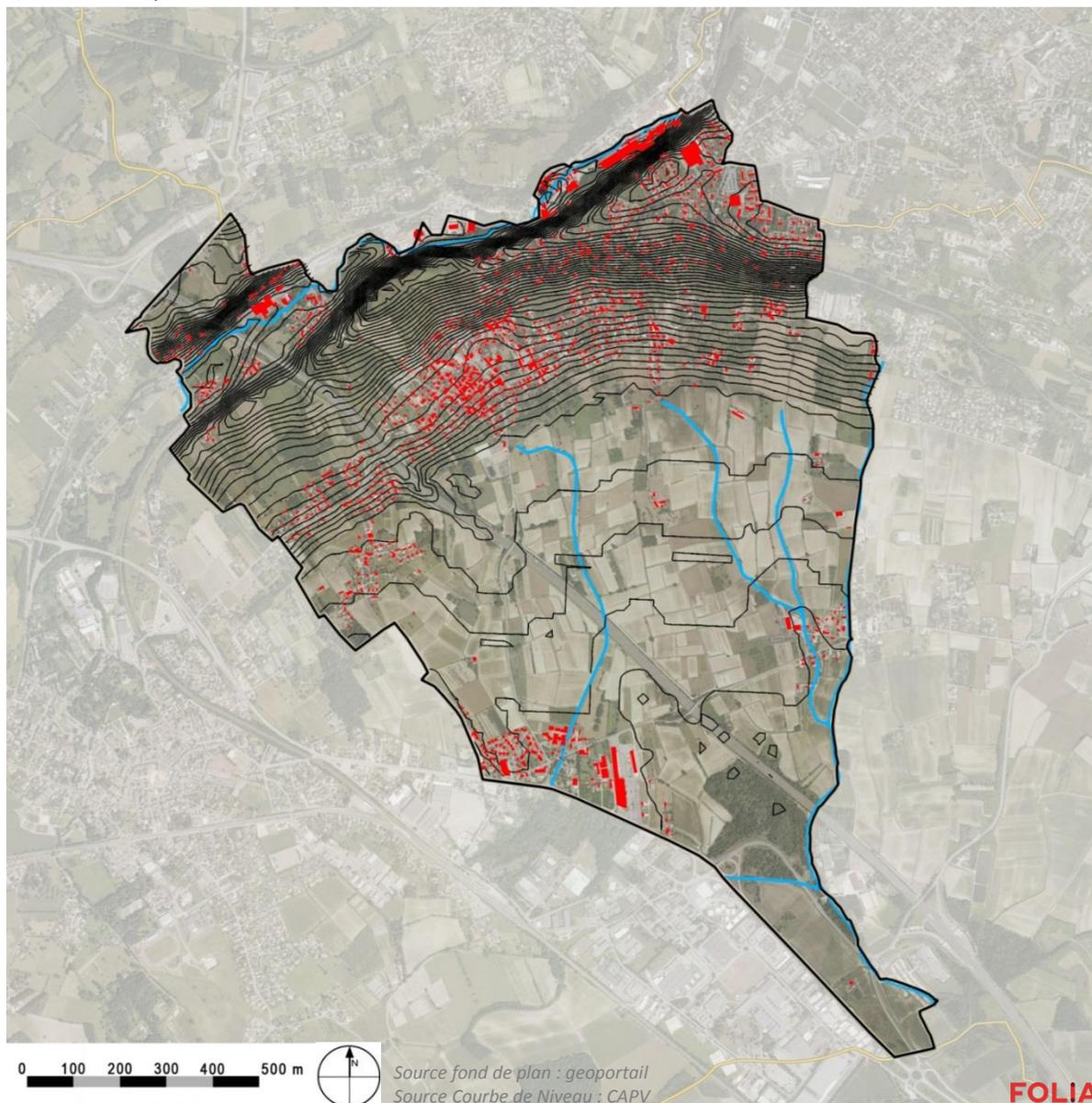
- Entre 15 et 18 PLUS
- Entre 5 et 6 PLAI

La production nouvelle doit assurer 20% de logements sociaux.

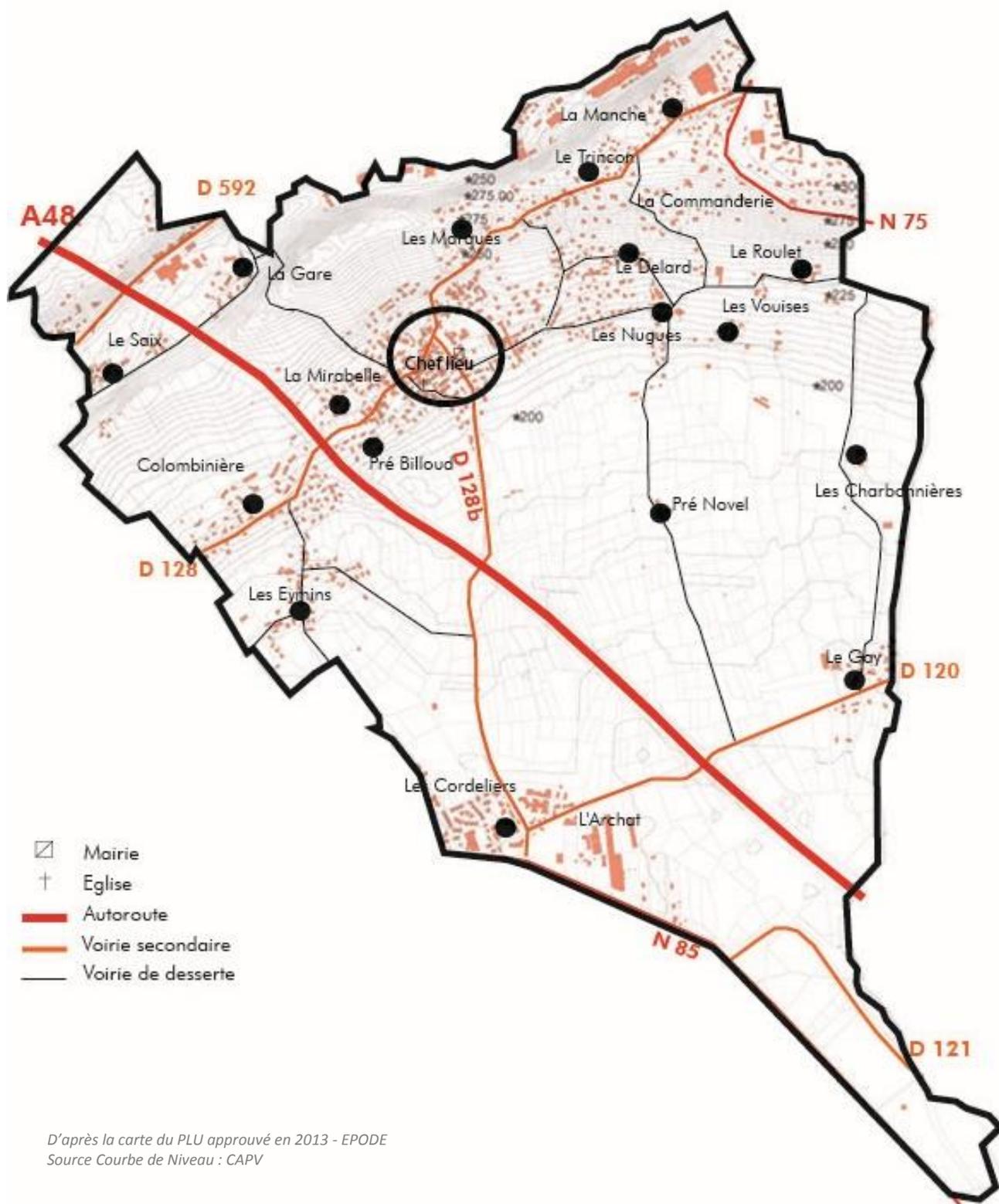
4. CARACTERISTIQUES GENERALES DE SAINT-JEAN DE MOIRANS

Saint-Jean de Moirans s'est implanté sur le coteau (amphithéâtre) préservant les terres agricoles de la plaine. Cette implantation a été favorisée par la desserte routière (route départementale) et a également permis une exposition sud des constructions.

CARACTERISTIQUES GENERALES DE LA COMMUNE



CARACTERISTIQUES GENERALES ET LOCALISATION DES LIEUX-DITS



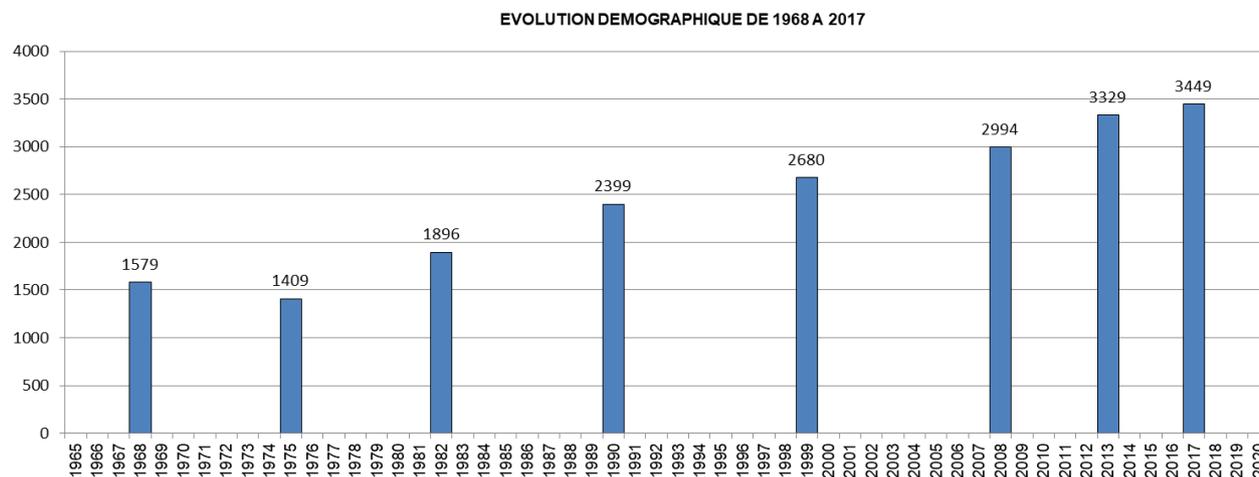
La commune compte de nombreux lieux-dits et « hameaux » qui par leur extension ont conduit à créer une continuité de la zone bâtie.

CHAPITRE 1 : EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE ET CARACTERISTIQUES DE LA POPULATION

1. CARACTERISTIQUES DE LA POPULATION

1.1. Une croissance continue

Saint-Jean de Moirans compte 3449 habitants au 1^{er} janvier 2017¹.



Source : Insee, RP1968 à 1990 dénombrements, RP1999, 2008, 2013 et 2017 exploitations principales

La commune connaît une augmentation continue de sa population mais qui se ralentit depuis les années 90, au même titre que la plupart que le Pays Voironnais et l'unité urbaine de Grenoble.

Entre 1982 et 1990, la croissance de la commune est supérieure aux autres échelons. Le desserrement de l'agglomération de Grenoble contribue à la croissance démographique : Grenoble connaît une diminution de sa population. Voiron est dans la même situation avec une légère baisse du nombre de ces habitants.

Entre 1990 et 1999, l'unité urbaine de Grenoble gagne de la population mais cet accroissement reste relativement faible (+4%) comparé à ceux du Pays Voironnais (+9,8%) et du département de l'Isère (+7,65%).

Avec une augmentation de 11,7%, la croissance de la commune de Saint-Jean de Moirans est largement supérieure à celle de l'unité urbaine de Voiron, de Grenoble et du département.

Des conditions de marché de l'accès plus favorables et la recherche de la maison individuelle ont rendu les territoires périphériques à la métropole, attractifs.

Les années suivantes marquent un ralentissement général de la croissance. Sur Saint-Jean de Moirans, les disponibilités foncières sont moindres, le prix du foncier augmente freinant les installations.

¹ Population en 2014 entrant en vigueur le 1^{er} janvier 2017 - La population municipale est de 3372 habitants et la population comptée à part est de 77 personnes, soit une population totale de 3449 habitants.

EVOLUTION DE LA POPULATION DE SAINT-JEAN DE MOIRANS DANS SON CONTEXTE SUPRACOMMUNAL

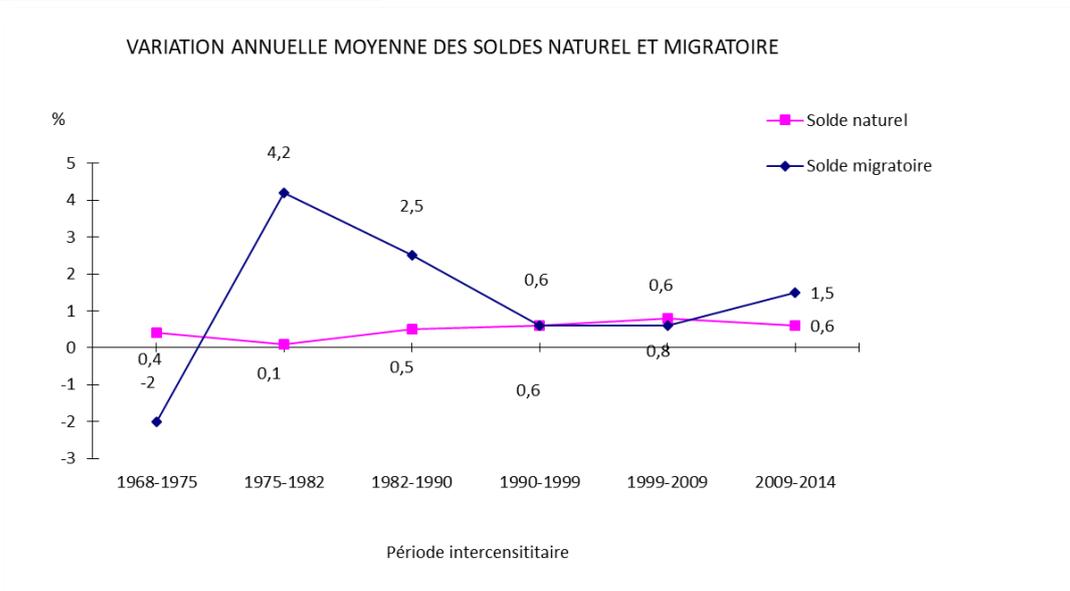
ANNEES	1982	1990	1999	2008	2017
Saint-Jean de Moirans	1896	2399	2680	2994	3449
Evolution	+ 503	+ 281	+ 314	+ 455	
Evolution par an	+ 26,5%	+ 11,7%	+ 11,7%	+ 15,2 %	
	+3,3%	+1,3%	+1,2%	+1,7%	
Pays Voironnais (dont St-Jean de Moirans)	69099	76246	83782	90422	95268
Evolution	10,3%	9,8%	7,9%	5,36%	
Evolution par an	+ 1,3%	+1,1%	+0,9%	+0,6%	
Unité urbaine de Grenoble²	449905	464413	483203	495429	
Evolution	3,2%	4%	2,5%		
Evolution par an	+0,4%	+0,4%	+0,28%		
Département 38	936771	1016228	1094006	1 188 660	1 243 597
Evolution	8,48%	7,65%	8,7%	4,62%	
Evolution par an	+ 1,06%	+0,85%	+0,96%	+0,51%	

La croissance de Saint-Jean de Moirans marque le poids des communes autour de la métropole grenobloise et des villes telle que Voiron dans l'accueil de population.

⇒ Divers facteurs expliquent la croissance de la commune :

- des facteurs économiques : positionnement à proximité de bassins d'emploi importants.
- des facteurs sociaux : offre d'un « cadre de vie » recherché, avec l'accès à la maison individuelle, bien relié aux pôles urbains proches grâce aux autoroutes.
- des facteurs de planification : la disponibilité foncière ainsi que l'identification des surfaces constructibles dans le document de planification qui ont permis d'absorber une partie de la croissance démographique urbaine. En 2000, le POS offrait encore 57,6 ha de zones d'urbanisation future.

1.2. Le rôle majeur du solde migratoire



Source : Insee, RP1968 à 1990 dénombrements, RP1999, 2009 et 2014, exploitations principales

² Le tableau ne présente pas la donnée de 2017, la délimitation de l'unité urbaine de Grenoble ayant changé à partir de 2010, en passant de 33 à 53 communes.

Jusqu'à la période intercensitaire 1990-1999, la hausse du rythme de croissance s'explique par une augmentation importante du nombre d'arrivées. Le solde migratoire gagne 6 points entre 1975- 1982 et 1982-1990. Il reste largement positif sur la période intercensitaire suivante. Parallèlement, le solde naturel, en se maintenant, ralentit la perte de population.

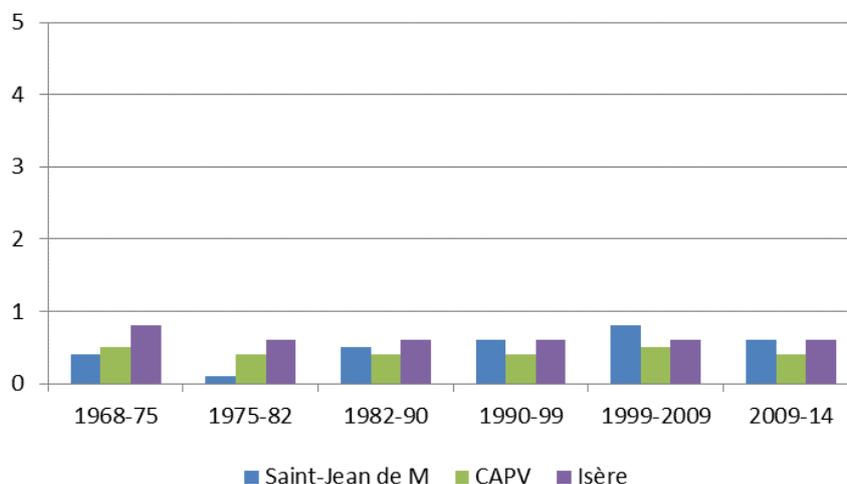
L'évolution plus lente de la population depuis les années 1990 s'explique par un solde migratoire en baisse. Le mouvement naturel est depuis en équilibre avec les arrivées-départs.

- ⇒ Le solde naturel joue donc un rôle primordial dans le maintien de la population.
- ⇒ Le faible taux des 2 soldes montre une faible dynamique sur la commune mais malgré tout positive

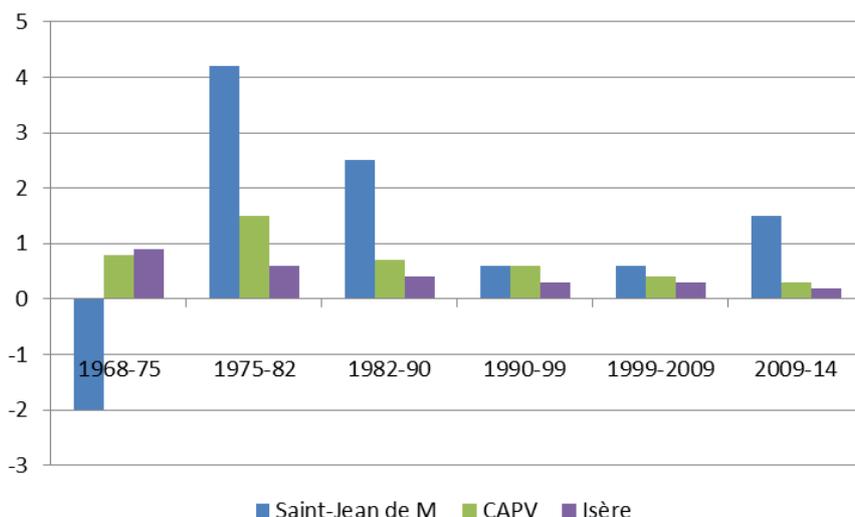
L'étude de l'évolution par tranche d'âge nous montre également que l'apport de population au cours de chaque recensement concerne principalement les tranches d'âge de moins de 40 ans, ce qui explique le maintien du taux de solde naturel.

Il est important de noter que le solde naturel même faible est positif, signe d'une population qui reste jeune.

VARIATION DUE AU SOLDE NATUREL - TAUX ANNUELS



VARIATION DUE AU SOLDE MIGRATOIRE - TAUX ANNUELS



A différents échelons, le solde migratoire a baissé mais a toujours été compensé par une plus grande régularité du solde naturel. On remarque toutefois une forte augmentation de ce solde de 2009 à 2014 sur Saint-Jean de Moirans.

1.3. Une évolution plus importante des ménages que de la population

Périodes	Evolution du nombre de ménages	Evolution du nombre d'habitants
1982-1990	35,3%	26,5%
1990-1999	14,3%	11,7%
1999-2009	18,4%	13,0%
2009-2014	9,9%	11,3%

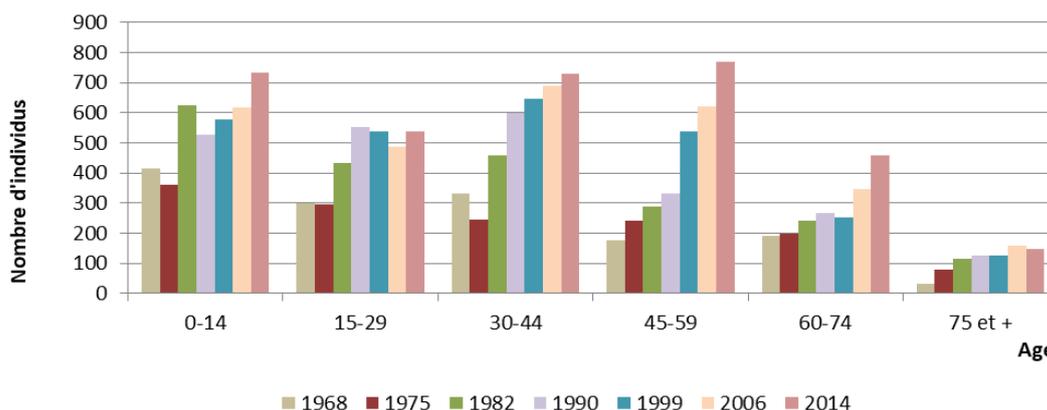
Source : Insee, RP1968 à 1990 dénombrements, RP1999, RP2009 et RP2014 exploitations principales

L'évolution du nombre de ménages a toujours été supérieure à celle du nombre d'habitants mise à part la période 2009-2014. Cependant, les écarts sont faibles et démontrent que la famille formée d'un couple avec ou sans enfants se maintient.

Cette évolution des structures familiales et démographiques se traduit par une hausse de la taille des ménages. Entre 2009 et 2014, la situation est beaucoup plus contrastée à l'échelle du Pays Voironnais où le nombre de ménages a augmenté de 11,1% contre 3,6% de la population, signe d'une décohabitation importante.

1.4. La structure par âge : une population jeune avec une amorce de vieillissement

EVOLUTION DE LA REPARTITION DE LA POPULATION PAR TRANCHE D'AGE ENTRE 1968 ET 2014



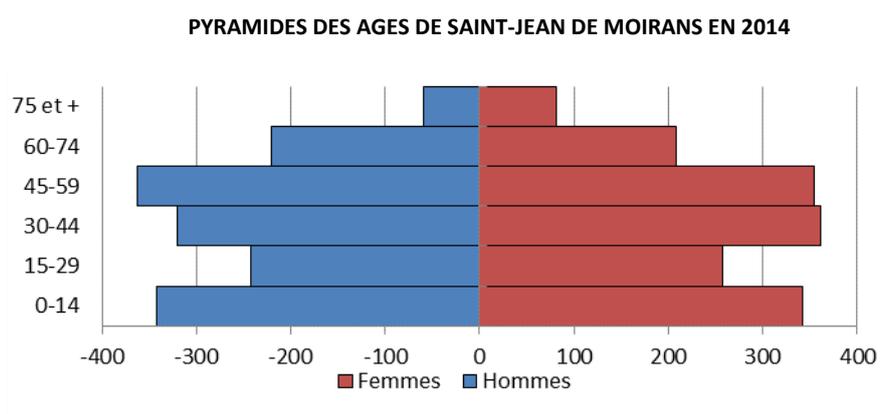
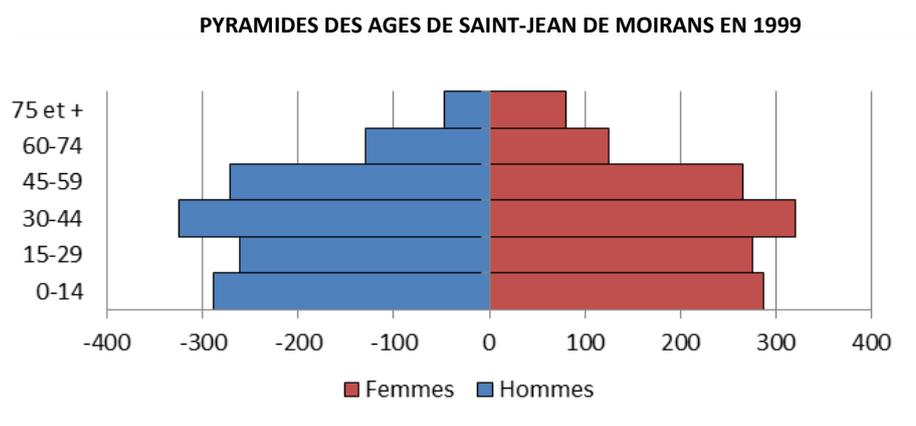
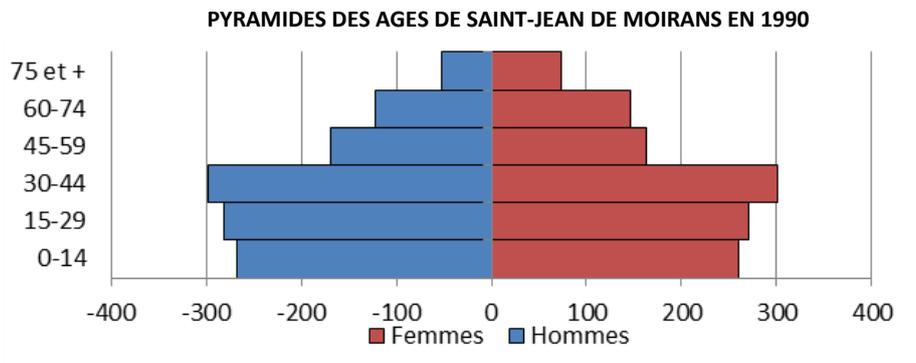
Source : Insee, données harmonisées des recensements

La commune de Saint-Jean de Moirans compte en 2014 :

- 732 jeunes de 0 à 14 ans, représentant 21,7% de la population. Cette part est en hausse par rapport aux décennies précédentes (en 1999 : 21,5%, en 2006 : 21,2%).
- 536 jeunes de 15 à 29 ans soit 15,9 % de la population. Leur représentativité dans la population est en baisse depuis 1990 (en 1990 : 23%, en 1999 : 20%, en 2006 : 16,7%).
- 730 personnes de 30 à 44 ans représentant 21,6% de la population. Leur part dans la population totale se réduit en passant de 24,9% en 1990 à 21,6% en 2014.
 - ⇒ 59,3% de la population ont moins de 45 ans. Le taux est légèrement supérieur à celui du taux du Pays Voironnais (54,4%).
- 768 adultes de 45 à 59 ans soit 22,8% de la population. Leur représentativité dans la population augmente à chaque recensement depuis 1990, en passant de 13,8% à 22,8%. Le ralentissement de la croissance a « favorisé » la représentativité de cette classe d'âge installée sur la commune depuis plusieurs années.
- 457 personnes de 60 à 74 ans qui forment 13,6% de la population. Leur part est en augmentation depuis 1999.
- 149 personnes ont plus de 75 ans et représentent 4,4% de la population, dont 10 personnes de plus de 95 ans (ils étaient 7 en 2006 et 3 en 1999).
- ⇒ Pour les classes d'âge supérieures à 60 ans, leur hausse est notamment due au basculement d'une partie de la classe d'âge 45-59 ans dans la classe supérieure à chaque recensement, cette classe ayant une forte représentativité.

⇒ La hausse du nombre des plus de 75 ans s’explique notamment par l’histoire du développement de la commune. Les premiers lotissements datent des années 80. Cette population propriétaire est installée durablement sur la commune et vieillit sur Saint-Jean de Moirans.

La comparaison des pyramides des âges ci-dessous permettent de constater un élargissement progressif mais modéré de la base, signe d’une population où le taux de natalité est relativement stable, ce qui correspond au faible accueil de population sur la commune. Mais il est surtout constaté un élargissement progressif de partie intermédiaire, signe d’une amorce de vieillissement de la population, qui se répercutera dans les années à venir.



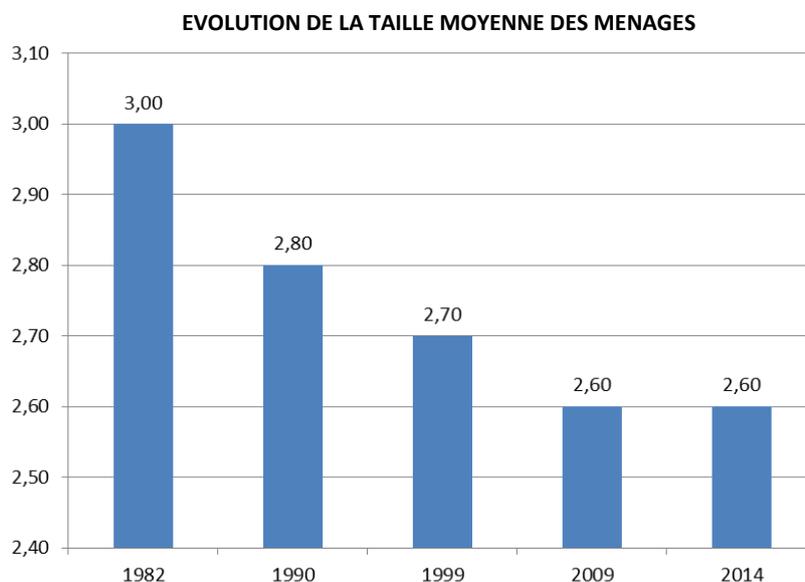
En ce qui concerne la répartition hommes/femmes, on peut noter une répartition équilibrée (49,1% d’hommes et 50,9% de femmes en 2014).

2. CARACTERISTIQUES DES MENAGES

Années	Nombre de ménages
1982	632
1990	855
1999	977
2009	1157
2014	1272

Source : Insee, RP1968 à 1990 dénombremments, RP1999, RP2009 et RP2014 exploitations principales

2.1 Un accroissement des petits ménages mais un maintien de la structure des ménages de type « famille »



Source : Insee, RP1982 à 1990 dénombremments, RP1999, RP2008 et RP2013 exploitations principales

Après une baisse continue, la taille moyenne des ménages de Saint-Jean de Moirans se stabilise sur les dernières années. Cette évolution est cohérente avec la pyramide des âges vue précédemment et la régularité du taux de natalité.

La taille moyenne des ménages de la commune est importante au regard de la moyenne du Pays Voironnais : en 2009 : 2,6 personnes par ménage, en 2014 : 2,6 personnes par ménage.

Certaines communes comme Saint-Jean de Moirans font face à une baisse maîtrisée qui s'explique notamment par la production de logements diversifiée en faveur de formes intermédiaires.

En 2014, le nombre de petits ménages (composés de 1 et de 2 personnes) représente 55% des ménages contre 57% en 2008 et 52% en 1999.

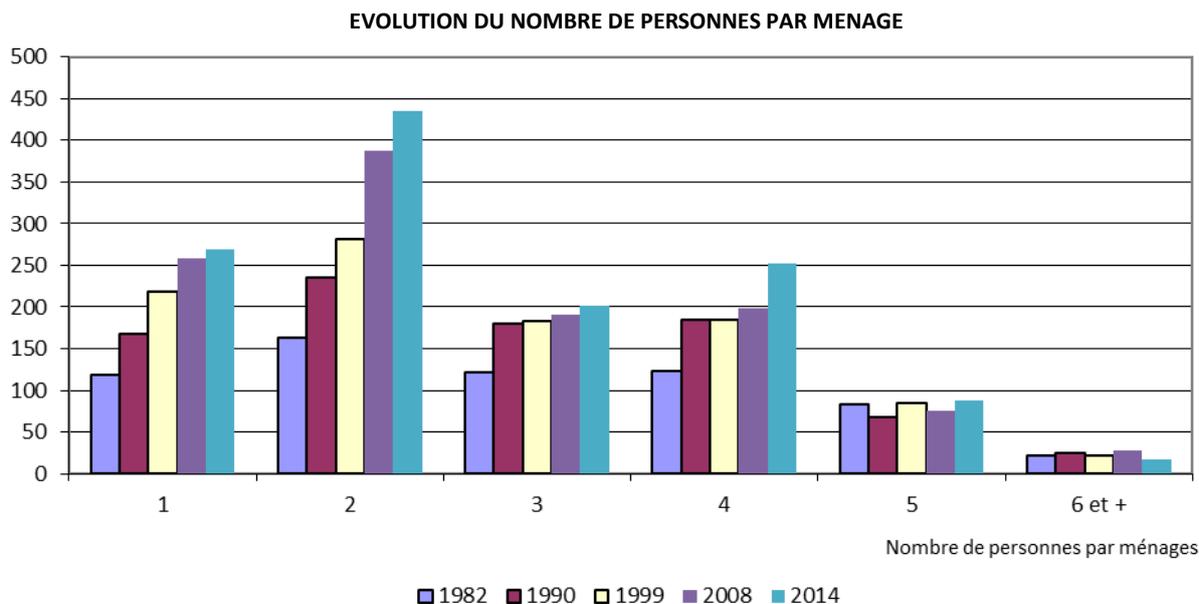
Le pourcentage de ménages de 3 diminue, même si leur nombre réel a une variation réduite :

- Les ménages de 3 personnes représentaient 19% des ménages en 1999. Leur part est de 16% en 2014.

Tandis que le pourcentage des ménages augmente faiblement.

- Les ménages de 4 personnes avaient une part de 19% en 1999 ; ils atteignent 20% en 2014.

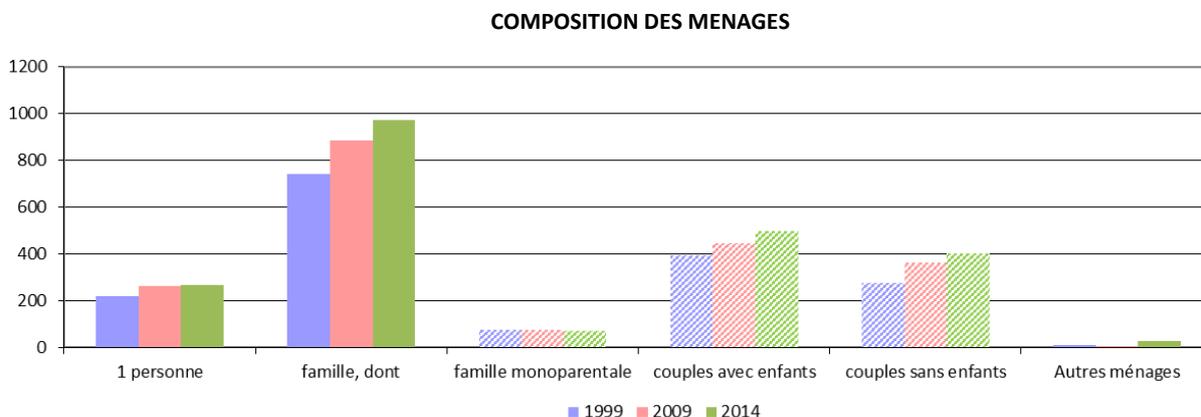
La présence des établissements scolaires et leur facilité d'accès sont des éléments déterminants dans le choix d'un logement pour une famille avec enfants et est donc un élément d'attractivité pour ces catégories sur Saint-Jean de Moirans.



2.2. Une affirmation de la structure familiale

La structure des ménages montre une augmentation de la structure familiale dont les couples avec enfants. Les données indiquent à la fois :

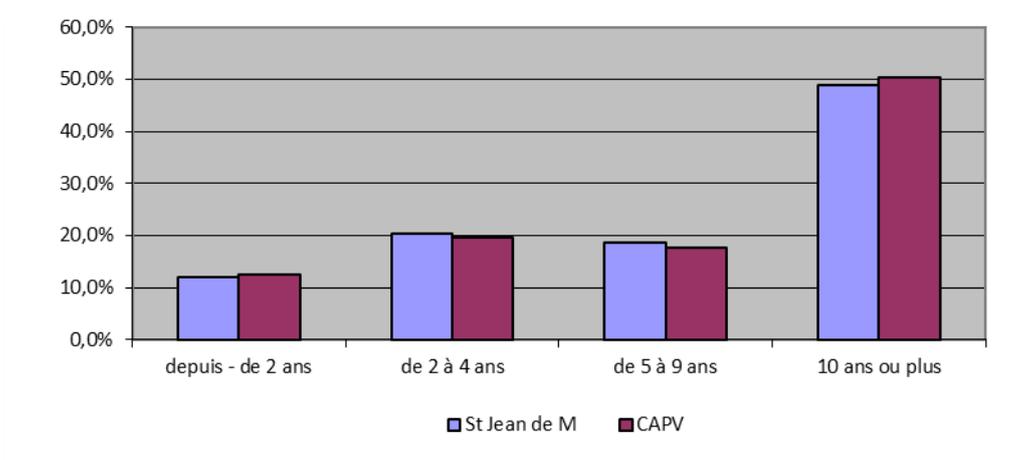
- Le confortement des couples sans enfants liés aux poids des propriétaires avec le départ des enfants.
- L'arrivée d'une population jeune avec des enfants. Les opérations des dernières années avec des projets de collectifs ont permis de diversifier les types de logement et de mettre en place un parcours résidentiel.



2.3. Des ménages installés durablement

32,4% des ménages se sont installés au cours des 3 dernières années (comptées depuis 2014), ce qui s'inscrit dans la dynamique du Pays Voironnais (32,1%). Moins de 50% des ménages sont installés sur la commune depuis plus de 10 ans (Pays Voironnais : 50,3%).

**ANCIENNETE D'EMMENAGEMENT DANS LA RESIDENCE PRINCIPALE
NOMBRE DE MENAGES
A COMPTER DE 2014**



Source : Insee, RP2014 exploitation principale

Cette dynamique d'installation a notamment été permise grâce à des opérations d'ensemble sur le bourg.

CONCLUSION CHAPITRE 1

La situation géographique, sociodémographique de Saint-Jean de Moirans et son évolution situent la commune dans les tendances d'évolution des territoires qui montrent une diffusion de la croissance sur des communes proches des grandes villes.

La croissance de la commune se ralentit ces dernières années par la baisse du solde migratoire, et une stabilité du solde naturel. Parallèlement, la croissance dissimule des évolutions contrastées de l'effectif par tranches d'âge et catégories de ménages :

- une augmentation des ménages d'une et deux personnes,
- mais aussi une hausse des couples avec enfant,
- alors que la part de population âgée reste stable.

Enjeux :

- ⇒ Favoriser l'accueil de population jeune par des opérations d'aménagement diversifiant les types de logements, en accession ou en location.
- ⇒ Poursuivre l'accueil de population pour freiner le vieillissement amorcé.
- ⇒ Répondre aux besoins des différentes classes d'âge de la population, en termes d'équipements et de services.
- ⇒ Il faut également fixer des objectifs de développement pour la commune en cohérence avec le SCOT de la Région Urbaine Grenobloise.

La construction neuve a généré une croissance importante de la population. Ainsi la population de Saint-Jean de Moirans augmente mais moins vite que le parc de résidences principales.

	Taux d'évolution annuel				
	75-82	82-90	90-99	99-2009	2009-14
De la population	4,9	3,3	1,3	1,3	2,3
Des résidences principales	5,4	4,4	1,6	1,8	2,1
Des logements	4,9	3,8	1,5	1,2	2,2

Ceci s'explique par l'évolution de la structure familiale et démographique qui conduit globalement à une diminution du nombre d'occupant par logement.

Afin de maintenir sa taille moyenne de logement, Saint-Jean de Moirans doit donc rester attractive pour des familles. La nature des logements offerts est importante mais d'autres facteurs entrent en compte comme le prix du logement, les équipements, la qualité des espaces publics et du cadre de vie, ...

La croissance de la commune est essentiellement assurée par des facteurs exogènes. La présence de pôles d'emploi à proximité est un atout attractif non négligeable.

Toutefois, les facteurs endogènes tels que le cadre de vie associé à une commune villageoise, la disponibilité du foncier, l'accès à la propriété deviennent très présents dans le choix d'installation des ménages. Il est essentiel pour la commune de mettre en œuvre des moyens pour stopper son urbanisation étalée et préserver ainsi son cadre de vie.

Les objectifs du SCOT :

Le SCOT de la Région Urbaine Grenobloise définit un nombre de construction de logements maximum pour chaque commune en fonction des objectifs et orientations du territoire concerné. Le taux maximum est de 5,5 logements/an/1000 habitants. Saint-Jean de Moirans pourrait donc construire 204 logements pour les 12 prochaines années soit environ 470 habitants supplémentaires.

CHAPITRE 2 : EVOLUTION ET CARACTERISTIQUES DE L'HABITAT

1. LES OBJECTIFS DU PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT - PLH 2019-2024

1.1. Les objectifs globaux de production de logements

Le PLH a été adopté le 27 novembre 2018.

Les objectifs du Projet de Territoire sont les suivants :

- Encourager l'attractivité du territoire par un développement résidentiel équilibré, durable et diversifié
- Renforcer l'attractivité du parc existant à travers l'amélioration, la réhabilitation et l'adaptation des logements
- Conforter l'offre de logements abordables, faciliter les trajectoires résidentielles et consolider la mixité sociale
- Faire vivre le PLH sur l'ensemble du territoire, à travers la gouvernance, l'observation et l'animation.

Plus spécifiquement pur Saint-Jean de Moirans :

Les communes de Saint-Jean de Moirans, La Buisse, Chirens et Charavines prennent également part à l'effort important de production de logements neufs. En lien avec l'évolution de la construction, ces communes connaissent depuis quelques années une forte dynamique démographique, ce qui contribue à renforcer leur rôle et leur statut au sein de la communauté : pôles d'appui de Voiron et pôles de vie à l'échelle du bassin de services.

Saint-Jean-de-Moirans et La Buisse doivent dès à présent intensifier la construction de logements sociaux au sein de l'offre nouvelle globale, afin d'anticiper une possible astreinte à la loi SRU dans les années à venir (à partir de 3 500 habitants recensés).

Extrait des objectifs du PLH pour Saint-Jean de Moirans :

Communes	Pop. 2014	Objectif SCoT		Loi SRU	Objectifs PLH 2019 - 2024	
		Objectifs tous logements		Objectif de logements sociaux	Objectifs tous logements	
		Total logements / an	Total logements / 6 ans		Total logements / an	Total logements / 6 ans
Pôle d'appui, objectif maximum :						
Saint-Jean-de-Moirans	3372	19	111	non concernée	18	110

1.2. Objectif de production de logements locatifs aidés

Concernant les pôles d'appui (hormis Coublevie), l'objectif est de contribuer à l'effort global de la production de logements sociaux, tout en anticipant d'ores et déjà, dans le cas de Saint-Jean-de-Moirans et La Buisse, une future astreinte à la loi SRU, en raison de l'augmentation du nombre d'habitants, proche des 3 500 habitants. Dès lors, l'effort de production de logements locatifs sociaux s'élève à 30% de la production neuve pour ces deux communes, alors qu'elle est de 20% pour Chirens et Charavines.

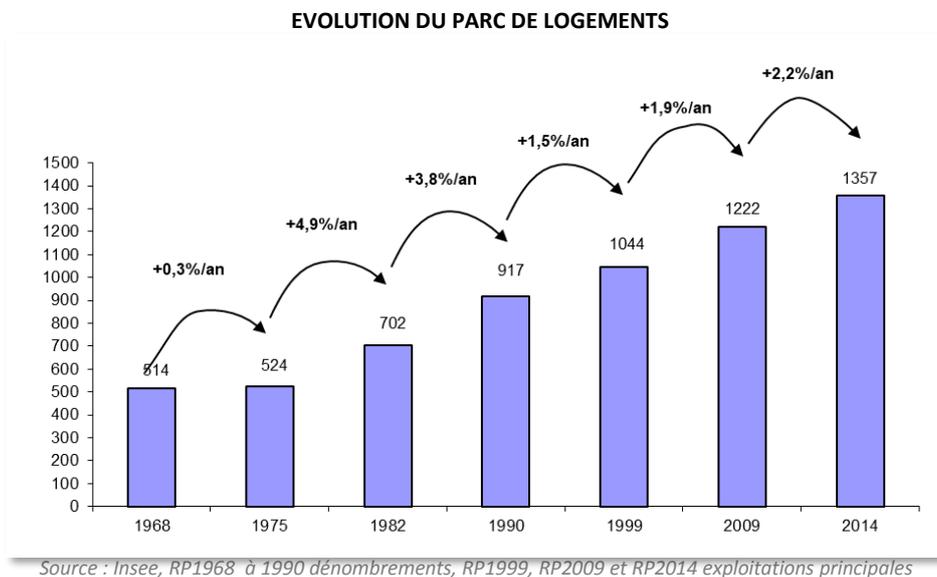
Extrait des objectifs du PLH pour Saint-Jean de Moirans :

Communes	Pop. 2014	Loi SRU		Objectifs PLH 2019 - 2024					Loi SRU
		Taux SRU 2017	Objectif de logements sociaux	Tous logements		dont logements locatifs sociaux			Estimation du taux SRU 2025
				Total logements / 6 ans	Total logements / an	Total logements / 6 ans	Taux social / production neuve	dont PLAI Logements / 6 ans	
CA Pays Voironnais	92549	16,33%	-	3955	155	927	23%	371	17,1%
Pôle d'appui, objectif maximum :									
Saint-Jean-de-Moirans	3372	21,99%	non concernée	110	6	33	30%	13	22,7%
La Buisse	3155	9,30%	non concernée	100	5	30	30%	12	10,8%
Chirens	2352	3,74%	non concernée	80	3	16	20%	6	5,0%
Charavines	1863	10,26%	non concernée	60	2	12	20%	5	11,0%
Total pôles d'appui (hors Coublevie)	10742	-	-	350	15	91	26%	36	-

Afin de soutenir cette production de logements sociaux, le Pays Voironnais s'engage à maintenir, dans le cadre du renouvellement de la délégation des aides à la pierre, une enveloppe financière dédiée aux aides à la production de logements sociaux et à poursuivre l'octroi des garanties d'emprunts auprès des opérateurs. Le montant total des aides intercommunales pour soutenir la production s'élève à hauteur de 1,5 million d'euros par an, dont 1 million d'aides propres au Pays Voironnais.

2. N PARC DE LOGEMENTS EN CONSTANTE AUGMENTATION

2.1. Un parc de logements en constante augmentation



La commune connaît une progression continue du nombre de logements pour compter en 2014, 1357 logements tous types confondus. La forte croissance des années 70 s’explique par une période de forte construction de lotissements. Quelques exemples de construction des années 70 :



Lot. Square Lesdiguières

Lot. Square de la Gardine

Lot. Chemin de Monteuil

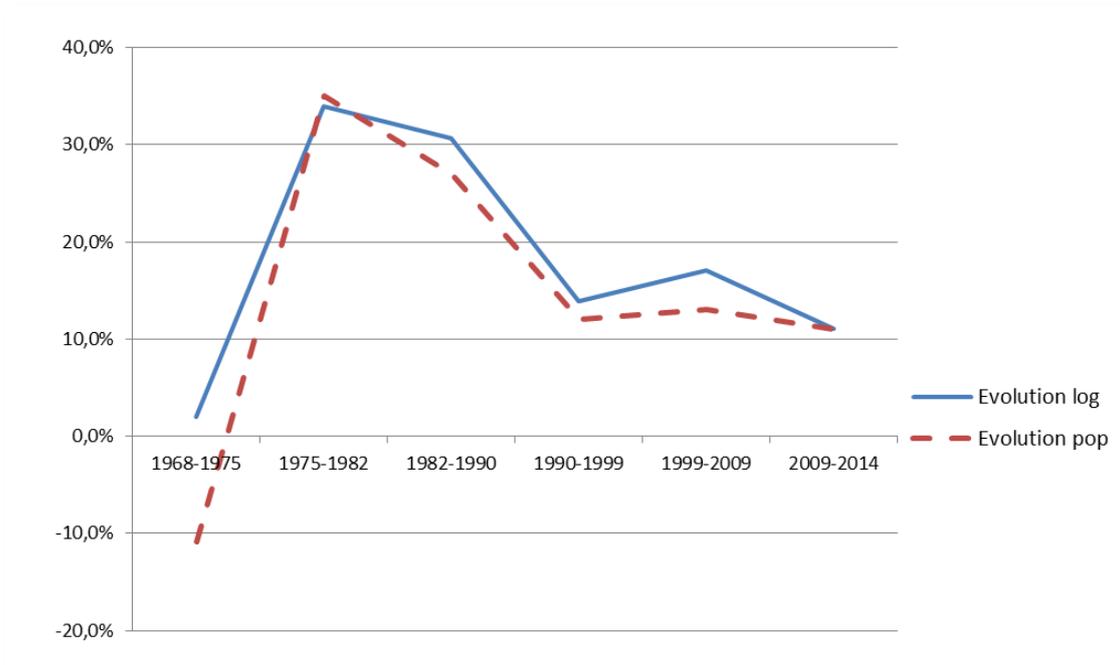
Source vues aériennes : geoportail

La hausse du nombre de logements se poursuit mais avec un rythme moindre à partir des années 80.

- Les disponibilités foncières identifiées dans le POS en zone urbaine ne sont pas toutes mobilisables (rétention foncière, exploitation agricole) ; celles en zone NB sont conditionnées à une surface minimale.
- Le coût du foncier augmente.

Toutefois, ces dernières années marquent aussi le développement de nouvelles formes urbaines plus denses.

EVOLUTION COMPAREE DE LA CROISSANCE DE LA POPULATION ET DU LOGEMENT



Les chiffres comparés d'évolution des logements et de la population depuis 1968 montrent un certain équilibre entre le nombre de logement construit et le nombre d'habitants accueilli. Le phénomène de décohabitation est globalement peu marqué sur la commune.

2.2. Un rythme de construction irrégulier : les données ne correspondent pas

Un rythme important de construction neuve

Depuis les années 90, le rythme de croissance du parc de logement autorisé fluctue :

- Entre 1990 et 1994 : en moyenne 14 logements par an,
- Entre 1995 et 1999 : en moyenne 13 logements par an,
- Entre 2000 et 2004 : en moyenne 26 logements par an,
- Entre 2005 et 2008 : en moyenne 37 logements par an,
- Entre 2009 et 2012 : en moyenne 17 logements par an.
- Entre 2013 et 2016 : en moyenne 12 logements par an

La construction neuve	1990-1994		1995-1999		2000-2004		2005-2008		2009-2012		2013-2016		TOTAL
	Logements	%											
Individuel pur	30	42%	55	82%	66	50%	34	23%	46	70%	38	79%	269
Individuel groupé	2	3%	7	10%	47	36%	43	29%	20	30%	10	21%	129
Collectif	40	56%	5	7%	18	14%	70	48%	0	0%	0	0%	133
Total logement	72	100%	67	100%	131	100%	147	100%	66	100%	48	100%	531
Moyenne par an	14		13		26		37		17		12		

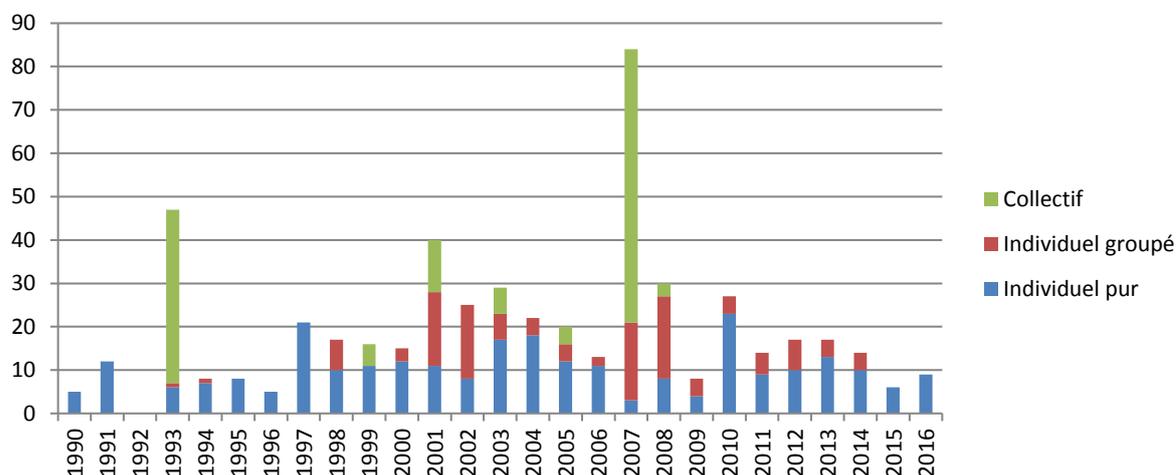
Source : SOeS-DREAL Rhône-Alpes Sit@del2 Niveau géographique : Rhône-Alpes et Données communales

Ainsi, 531 logements ont été autorisés depuis 1990 soit sur 27 ans et une moyenne de 20 log/an. Ramené aux 8 dernières années soit de 2009 inclus à 2016 inclus, 114 logements ont été autorisés soit une moyenne de 14 logements par an.

⇒ Ce rythme de croissance est inférieur aux objectifs du SCOT qui fixe la moyenne à 17 logements par an.

Bien que l'individuel pur soit toujours surreprésenté, une diversification de l'habitat a été mise en œuvre au cours des différentes décennies, avec une accentuation à partir des années 2000.

EVOLUTION DES TYPOLOGIES DE LOGEMENTS AUTORISES DEPUIS 1990



Source : SOeS-DREAL Rhône-Alpes Sit@del2 Niveau géographique : Rhône-Alpes et Données communales



Collectif aux Cordeliers (L'Archat) - années 80 et 90



« Ecoquartier » Bourg - année 2000

Calcul du point mort

Le point mort permet de déterminer le nombre de logements à construire pour maintenir une population constante (en volume) sur un territoire, afin de répondre aux mutations structurelles de la population et du parc de logements.

Le calcul du point mort prend en compte 3 facteurs déterminants :

- Le renouvellement du parc de logements
 - Logements en 1999 (a) : 1044
 - Logements en 2014 (b) : 1357
 - Variation du parc entre 1999 et 2014 (c = b-a) : 313
 - Construction neuve entre 1999 et 2014 (d) : 514
 - Nombre de logements du au renouvellement (e=d-c) : **201**

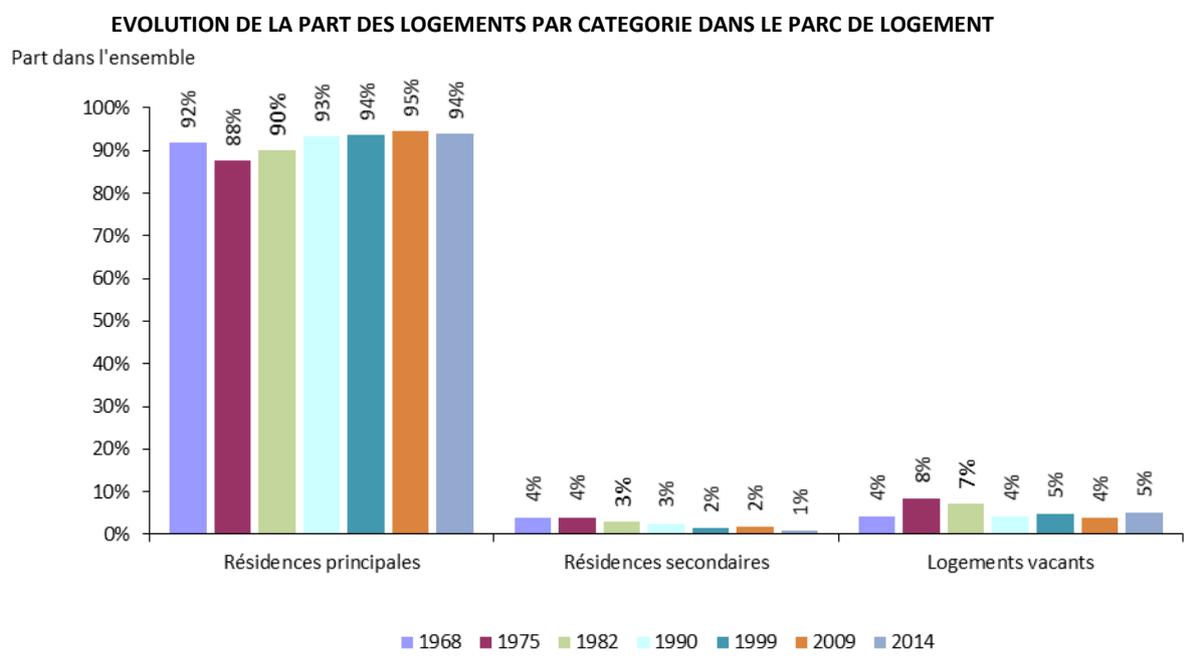
- Le phénomène de desserrement des ménages
 Population des ménages en 1999 (a) : 2680
 Taille moyenne des ménages en 2014 (b) : 2,60
 Nombre de résidences principales en 1999 (c) : 977
Besoin en logement lié phénomène du desserrement des ménages (a/b) – c : 54
- La variation du nombre de résidences secondaires et de logements vacants qui entraîne une baisse ou une hausse du nombre de logements pouvant être mobilisés pour loger des ménages.

	1999	2014	Variation
Résidences secondaires	16	13	-3
Logements vacants	51	70	+19
TOTAL	67	83	+16

Point mort sur la période 99-14 : 201+54+16 = 271 logements
Point mort par an 18 logements

Sur la période 1999-2014, **271 logements construits ont servi à maintenir la population de la commune**. En moyenne, il convenait donc de ne pas produire en dessous de 18 logements par an pour ne pas perdre de la population (La commune en a construit en moyenne 26 par an sur cette période).
 Tout logement créé au-delà du point mort permet d’accueillir de nouveaux ménages ayant pour effet d’accroître la population. Ce sont des logements à « effet démographique ».

2.3. Un parc composé essentiellement de résidences principales...



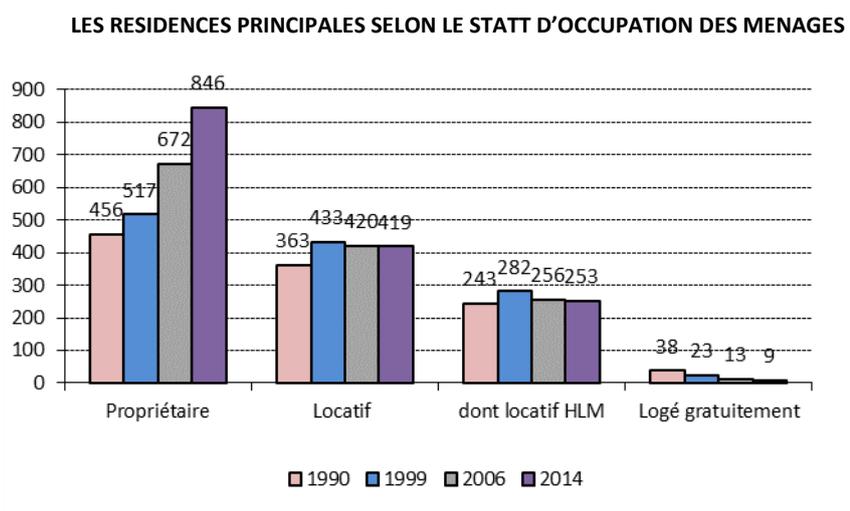
Sources : Insee, RP1968 à 1990 dénombrements, RP1999, 2009 et RP2014, exploitations principales

En 2014, Saint-Jean de Moirans compte 1357 logements tous types confondus. Ce parc est composé à 94% par des résidences principales (1274 logements), les résidences secondaires ne représentant que 1% du parc et les logements vacants 5%. La commune a gagné 313 logements entre 1999 et 2013.

Les résidences secondaires sont de moins en moins nombreuses (aussi bien en proportion qu'en valeur absolue) : elle passe de 21 en 1975 à 13 en 2014. Une partie de ces résidences secondaires a muté vers l'habitat principal. Un élément important est la stagnation de la vacance autour de 4 à 5% depuis 1990. Cependant, ce pourcentage cache un nombre réel de logement en hausse : 43 logements sont vacants en 1999 et 70 en 2014. A l'échelle du Pays Voironnais, la vacance est en hausse en passant de 5% en 1999 à 7,6% en 2014.

2.4. ... occupées par des propriétaires

Les résidences principales sont occupées à 66% par des propriétaires, ce qui est légèrement supérieur à la moyenne observée sur le Pays Voironnais (65,1%) en 2014.



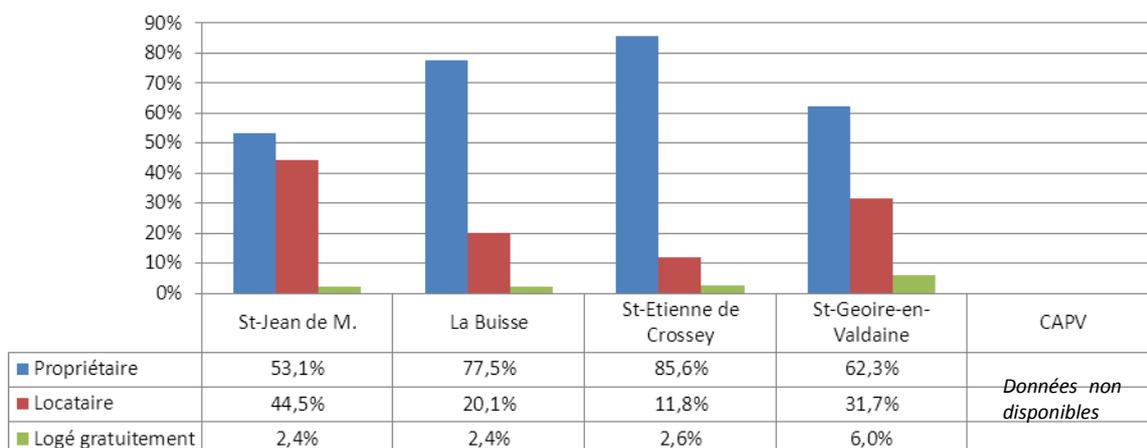
RP1990, exploitation exhaustive, RP1999, 2006 et RP2014, exploitation principale

L'évolution des statuts d'occupation depuis 1999 dessine une tendance avec la baisse du nombre de logements locatifs privés ou publics.

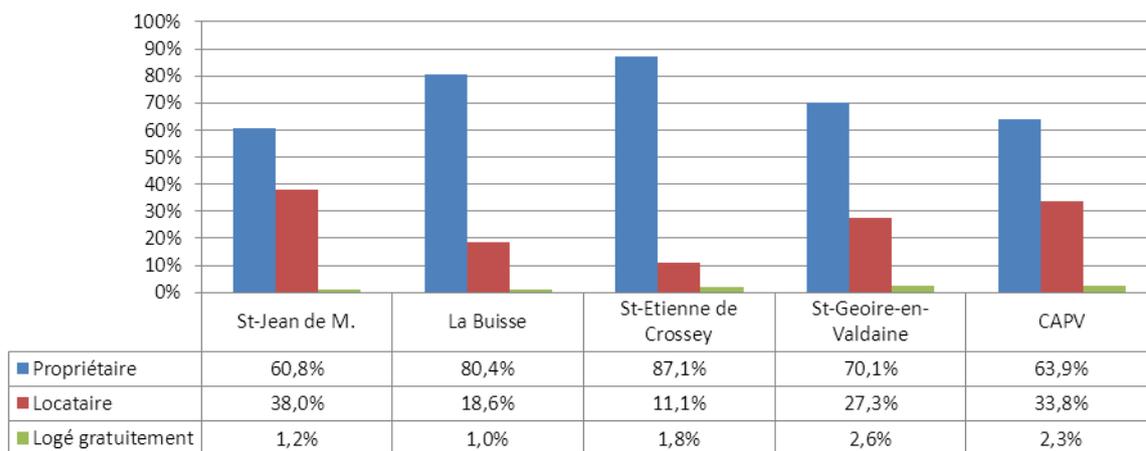
- Locataire - part dans les résidences principales :
 - 1999 : 45%
 - 2014 : 33%
- Dont locataire HLM - part dans les résidences principales :
 - 1999 : 29%
 - 2014 : 20%

Les dernières opérations ont favorisé l'accession à la propriété.

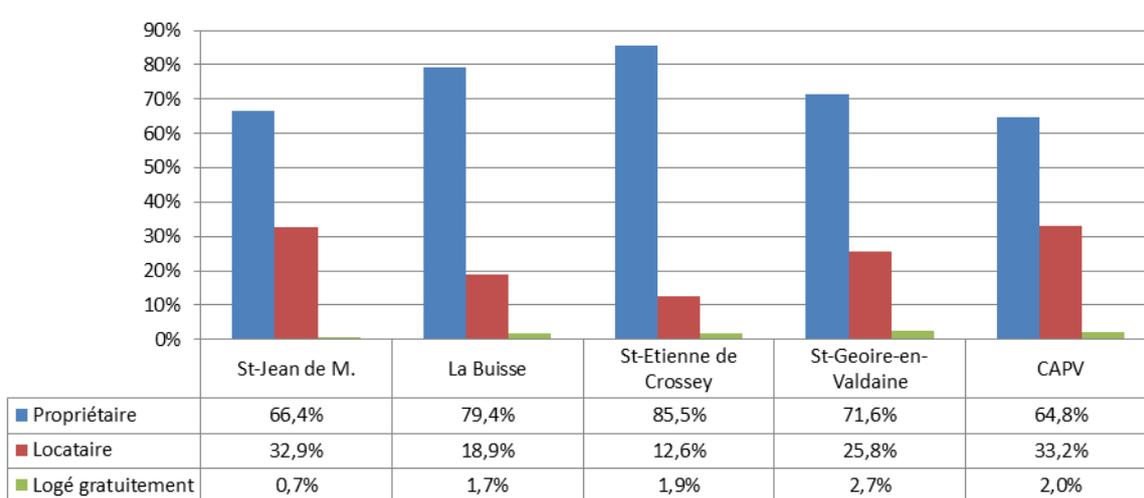
COMPARATIF DU STATUT D'OCCUPATION DES RESIDENCES PRINCIPALES EN 1999



COMPARATIF DU STATUT D'OCCUPATION DES RESIDENCES PRINCIPALES EN 2006



COMPARATIF DU STATUT D'OCCUPATION DES RESIDENCES PRINCIPALES EN 2014



La comparaison avec des communes de taille équivalente en nombre d'habitants montre deux grandes tendances :

- Une hausse de la part des propriétaires.
- Globalement une baisse de la part des locataires. Les logements locatifs permettent notamment une rotation de la population et la mise en place d'un parcours résidentiel.
- Une baisse générale des personnes logées gratuitement.

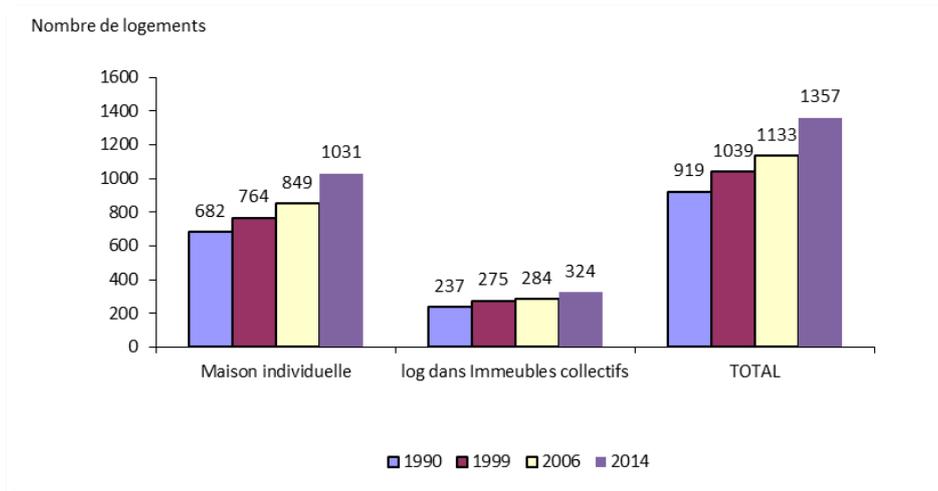
3. A QUOI RESSEMBLE LE PARC DE LOGEMENTS ?

3.1. Une surreprésentation de maisons individuelles

Le mode d'habitat le plus utilisé reste le logement individuel avec de 76,1% du parc contre 23,9% pour les logements en immeubles collectifs. La progression de ces derniers est beaucoup plus irrégulière que les logements individuels entre 1999 et 2014 :

- Logements individuels :
 - ↳ 1990-99 : +12%
 - ↳ 1999-2006 : +11%
 - ↳ 2006-2014 : +21%
- Logements collectifs :
 - ↳ 1990-99 : +16%
 - ↳ 1999-2006 : +3%
 - ↳ 2006-2011 : +14%

EVOLUTION DU NOMBRE DE LOGEMENTS PAR TYPE DE CONSTRUCTION



RP1990, exploitation exhaustive, RP1999, 2006 et RP2014, exploitation principale

La proportion de logements individuels est plus accentuée sur Saint-Jean de Moirans que sur la moyenne du Pays Voironnais (59,6%) en 2014. Par contre, contrairement à la commune, cette proportion de maison individuelle baisse légèrement.

La maison individuelle est surreprésentée. Elle représente toujours un attrait important mais son impact sur le territoire n'est pas à négliger :

- Consommation importante de l'espace,
- Coût d'aménagement et de fonctionnement pour les collectivités,
- Impact sur le paysage.

Ces thématiques et les différentes formes urbaines seront développées dans le diagnostic fonctionnel et morphologique.

3.2. Des résidences de grande taille

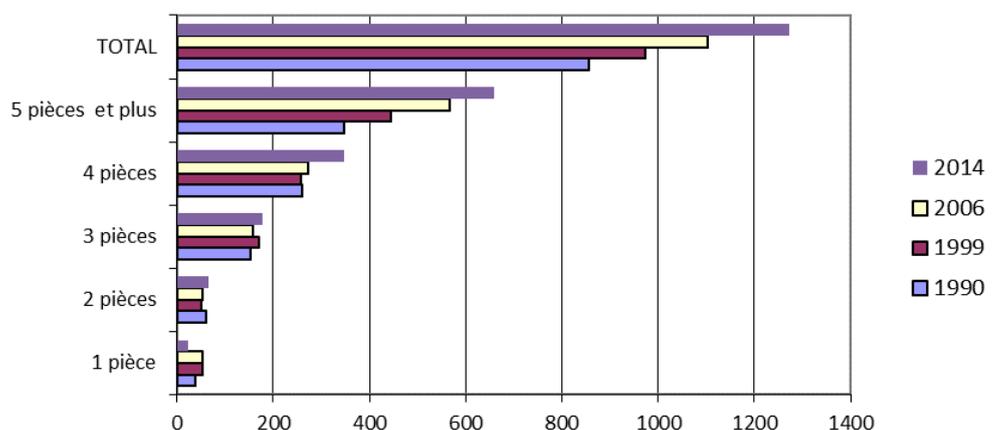
La répartition des résidences principales selon le nombre de pièces montre une nette prédominance des très grands logements (5 pièces et plus) qui représentent sur la commune près de 52% du parc. Ils répondent en grande partie à la proportion majoritaire des maisons individuelles.

Les croissances les plus importantes de la période 2006-2014 concernent les logements de 2 pièces (+22%) et de 4 pièces (+27% et en hausse continue). A l'inverse le nombre de logement d1 pièce diminue fortement (-59%).

Après une forte hausse des logements de 5 pièces et plus entre 1999 et 2006 (+27%), ils connaissent un net ralentissement de leur production entre 2006 et 2014 (+17%).

Les efforts de construction des dernières années se sont donc portés sur les différentes tailles de logement avec une prédominance pour les grands logements.

NOMBRE DE PIECES DES RESIDENCES PRINCIPALES



Source : Insee, RP1999 et 2011 exploitations principales, RP2006, 2014 exploitation complémentaire

3.3. Le parc locatif à développer

3.3.1. Un parc locatif en baisse

En 2014, le parc de logements locatifs est bien développé dans la commune en représentant 33% du parc. Cependant, sa part baisse à chaque recensement :

Locataire - part dans les résidences principales :

- 1990 : 42% - 363 logements
- 1999 : 45% - 433 logements
- 2006 : 38% - 420 logements
- 2014 : 33% - 419 logements

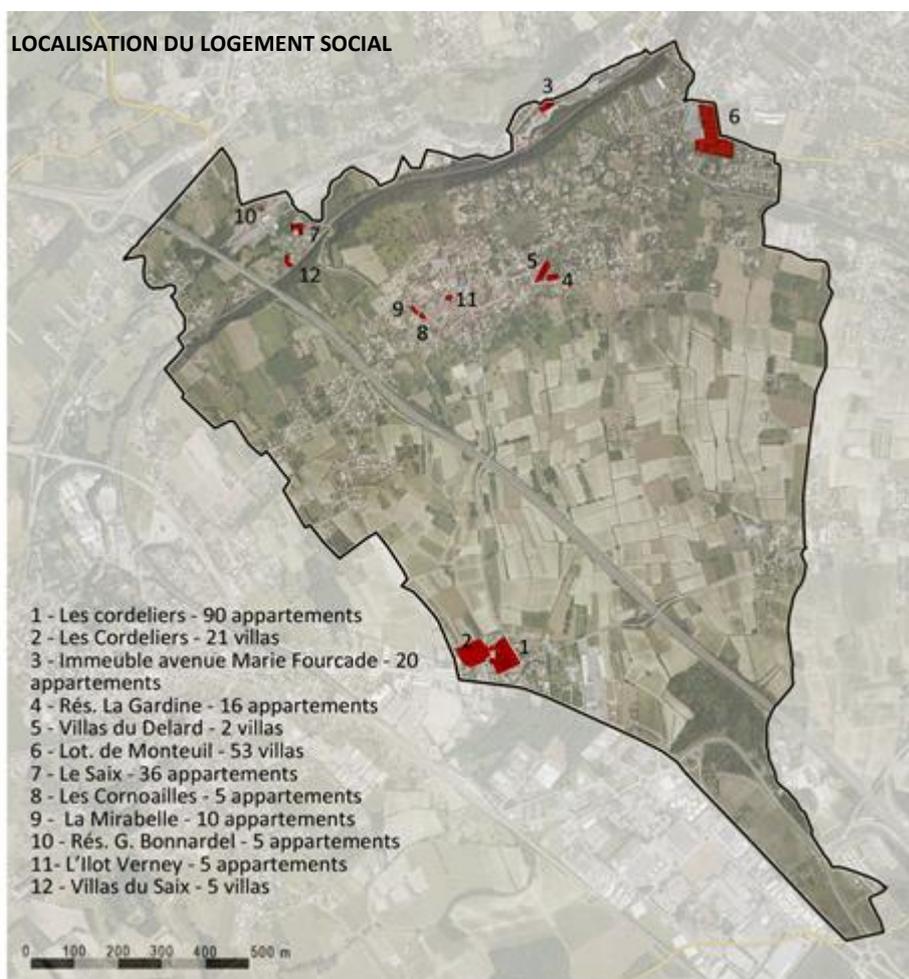
- ⇒ Le mode de construction sous forme de lotissement privé ne favorise pas la réalisation de logements locatifs qui voient leur part diminuer dans le parc total.
- ⇒ Une partie des logements perdent leur caractère locatif : installation des propriétaires ou mise en vente du bien. Le contexte économique général des dernières années a accéléré la vente de nombreux biens.
- ⇒ Les règles du PLU sont détournées pour éviter la mise en œuvre de logements sociaux (réalisation à partir de 5 logements = uniquement 4 logements construits)

3.3.2. Un parc locatif principalement social

Le parc de logements sociaux (bailleur social) représente :

Années	Nb de logements sociaux	Part dans les résidences principales	Part dans les logements locatifs
1990	243	28%	66,9%
1999	282	29%	65,1%
2006	256	23%	61%
2014	253	20%	60,4%

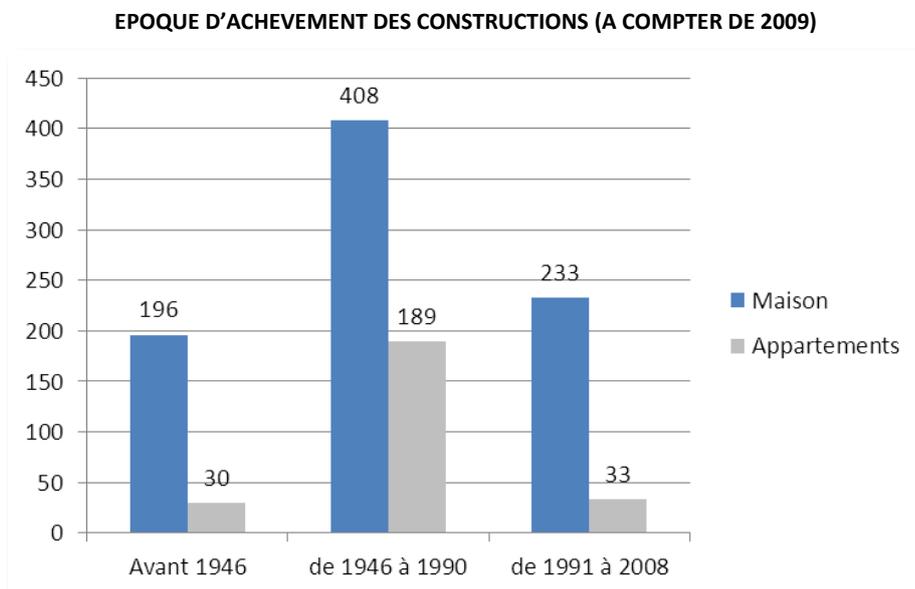
La commune approchant la barre des 3500 habitants, il convient de ne pas poursuivre la baisse du nombre de logements sociaux.



4. LE PARC DE LOGEMENTS

4.1. L'âge du parc

Le parc de logements de Saint-Jean de Moirans est peu ancien, avec seulement 20,8% de son parc construit avant 1946.



Source : Insee, RP2011 exploitation principale.

On trouve donc à la fois un parc très ancien, correspondant au bâti rural et une très forte proportion de logements construits après 1946 correspondant à l'essor de la construction.

L'analyse de l'âge du parc met ainsi clairement en évidence la persistance des enjeux de renouvellement et/ou d'amélioration des logements.

4.2. La mise en œuvre de la réhabilitation

Malgré des données non actualisées, on peut constater que le parc de résidences principales se renouvelle peu. On constate une remise sur le marché de constructions anciennes (avant 1949), qui s'explique soit par des réhabilitations soit par un changement de destination (ex : grange vers habitat).

	1990		1999		2006	
Avant 1949	277	32,3%	239	24,6%	257	25,1%
de 1949 à 1974	150	17,5%	161	16,5%	162	15,9%
de 1975 à 1989	430	50,2%	458	47,1%	401	39,2%
1990 à 1998			115	11,8%	118	11,5%
1999 à 2006					84	8,2%

Source : Insee, RP 1999 et 2006 exploitation principale.

CONCLUSION CHAPITRE 2

La dynamique de construction s'appuie sur des formes individuelles pures, qui sont les moins denses et de ce fait les plus consommatrices d'espace. Dans un objectif de préservation du cadre environnemental et agricole du territoire, la diversification engagée des formes d'habitat doit être poursuivie, d'autant que les formes individuelles sont souvent inadaptées aux opérations de renouvellement des tissus urbains existants (centre bourg notamment).

- ⇒ Une diversification de l'offre de logements à poursuivre et permettre de proposer de nouveaux logements locatifs, notamment sociaux, en lien avec les objectifs du PLH.
- ⇒ Un développement à contrôler afin de ne pas dépasser les capacités de la commune en termes de réseaux ou d'équipements liés à ces nouveaux logements

Le recours privilégié aux formes individuelles ces dernières années liées à un statut de propriété, a nui à la diversité préexistante de l'offre de logements sur Saint-Jean de Moirans (baisse du nombre de logements locatifs).

- ⇒ Une diversification de l'offre locative à poursuivre notamment au travers des opérations d'ensemble.
- ⇒ Liés le renouvellement urbain, la proximité des opérations et le besoin diversifié des logements pour maintenir la centralité de Saint-Jean de Moirans et faire vivre les commerces de proximité.

CHAPITRE 3 : **ECONOMIE, EMPLOIS ET ACTIVITES**

Pour appréhender l'environnement économique actuel du Pays Voironnais, il s'agit de retracer partiellement l'évolution historique du tissu économique de Voiron et du Voironnais dans sa globalité.

Dès le 15^{ème} siècle le Pays Voironnais, bien pourvu en chanvre, est un centre économique important. C'est à partir de cette époque que le Pays Voironnais va apparaître comme une entité économique et sociale constituée. Au 18^{ème} siècle, « Voiron est la ville la plus industrielle de la région nord-alpine et le siège des fabricants-négociants en toile de chanvre », la plupart d'entre eux étant des artisans.

Les activités de transformation de production de toile de chanvre seront substituées, à l'ère industrielle, par une industrie locale plus diversifiée, reposant sur les deux pôles d'activité symboles de la production du Voironnais : le textile (travail de la soie en particulier) et le papier.

L'économie voironnaise, qui se développera dans les vallées de la Morge et de la Fure, lieux de ressources humaines et d'énergie hydraulique, va prospérer grâce à l'industrie textile et l'industrie papetière ainsi que les entreprises des produits dérivés ou de transformation (production de gaze et coton). Parallèlement, au début du 20^{ème} siècle, l'introduction de l'industrie métallurgique et de la construction mécanique vont permettre la diversification du tissu économique voironnais.

Après la seconde guerre mondiale, la crise de l'industrie textile et la modernisation des techniques de production du papier frappent de plein fouet les vallées de la Morge et de la Fure, qui ne répondent plus, par leur petite dimension et leur enclavement aux nécessités de production industrielle. Le tissu économique va dès lors se diversifier avec l'implantation sur le voironnais d'entreprises telles que Rossignol, Radiall, Ruby, ce qui a permis de combler le déficit tant économique que social causé par la fermeture ou la délocalisation de nombreuses entreprises traditionnelles.

Aujourd'hui, la diversité des activités reste une des caractéristiques du tissu économique voironnais et constitue une réelle dynamique locale : industrie textile, transformation du papier, mécanique, transformation des métaux, chimie, électronique, informatique, entreprises du bâtiment et des travaux publics. On peut noter la présence très marquée des entreprises du bâtiment (55% des entreprises du Pays Voironnais - 17 communes). Cette diversité fait la force du Voironnais car elle met la région à l'abri des crises sectorielles.

La répartition des activités voironnaises montre une forte prédominance du secteur tertiaire. Le tissu économique voironnais se caractérise par l'existence d'un nombre important de PME employant moins de 100 salariés.

On note par ailleurs que ce secteur économique représente un des premiers sites de développement de l'emploi de la région urbaine grenobloise.

Avec le développement des zones d'activités dans la plaine et le raccordement de ce secteur aux divers réseaux de communication, le Pays Voironnais se caractérise sur le plan économique, par une dualité géographique entre d'une part le secteur de Voiron et ses collines et d'autre part le secteur de la plaine. A cette distinction spatiale correspond une complémentarité économique entre une industrie dite "traditionnelle" et une "industrie de pointe".

Le secteur des collines du Voironnais et du seuil de Rives :

Ce secteur représente l'identité "historique" de l'économie voironnaise et se particularise par des entreprises artisanales ou industrielles de petite ou moyenne taille (entreprises de moins de 10 salariés qui génèrent cependant 60% de l'emploi). La taille et le fonctionnement des entreprises de ce secteur correspondent aux potentialités de développement réduites offertes par le site et on peut noter un dynamisme particulier des entreprises réparties sur plusieurs petites zones (activité communale ou intercommunale).

Le secteur de la plaine :

Le secteur de la plaine de l'Isère, avec les communes de Voreppe-Moirans, représente le secteur de pointe dans lequel prédominent de grandes entreprises, souvent filiales de grands groupes d'échelle nationale ou internationale, dotées de grandes unités de production. La zone d'activité intercommunale Centr'Alp située sur les communes de Voreppe et de Moirans concentre le plus fort potentiel d'accueil des nouvelles entreprises issues de grands groupes (SGS, Thomson, Pechiney).

Aujourd'hui, le secteur tertiaire est en développement. Ce secteur s'appuie sur les activités de service à la personne et aux entreprises, avec notamment un secteur commercial dynamique et une filière touristique significative.

Saint-Jean de Moirans se situe géographiquement sur ces deux secteurs (les collines et la plaine) et bénéficie d'une position intermédiaire. Cependant, jusqu'à présent, la commune s'est inscrite dans la logique de développement des collines du voironnais et les caractéristiques de son tissu économique correspondent aux caractéristiques du pôle économique du secteur des collines.

Par sa vocation initiale, Saint Jean de Moirans garde une activité agricole encore fortement présente et repérable sur le territoire et qui participe au caractère du tissu économique communal. D'autre part, le projet d'extension de la zone Centr'Alp, sur le lieu-dit « Mauverney » à Saint Jean de Moirans, sera le point de départ d'une nouvelle définition du tissu économique car la commune sera alors en mesure d'offrir des sites d'implantation économique variés.

Il semble donc que la commune de Saint-Jean de Moirans tende à devenir, à court terme, un espace d'interface entre deux pôles, deux logiques de développement urbain et économique complémentaires.³

5. CONTEXTE ECONOMIQUE LOCAL DE SAINT-JEAN DE MOIRANS

L'environnement économique de Saint-Jean de Moirans repose sur des secteurs d'activités répartis par thématiques sur le territoire communal :

- **Les activités agricoles** : Elles participent à la diversité de l'activité économique et occupent une surface importante du territoire communal.
- **Les commerces et services de proximité** regroupés au centre-bourg ;
- **Les activités artisanales** de la zone d'activités.

5.1. La zone d'activités « Centr'Alp 2 »

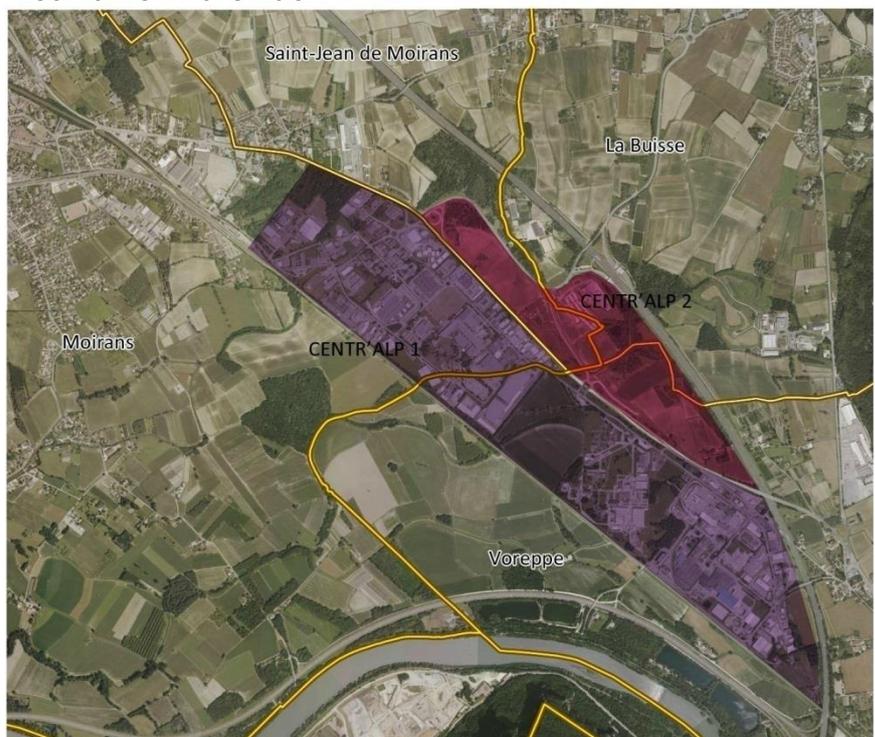
Avec 200 entreprises sur près de 360 hectares, Centr'Alp est le plus grand espace économique du bassin d'emplois grenoblois.

La vocation de la zone : activités de haute technologie et liées à la filière sports/loisirs/santé/bien-être.

La surface totale est de 75 hectares dont 22 ha de surface disponible.

Cette zone a fait l'objet d'un Plan d'Aménagement de Zone - PAZ et d'un règlement associé, qui sont intégrés au PLU.

LOCALISATION DES ZONES CENTR'ALP 1 ET 2

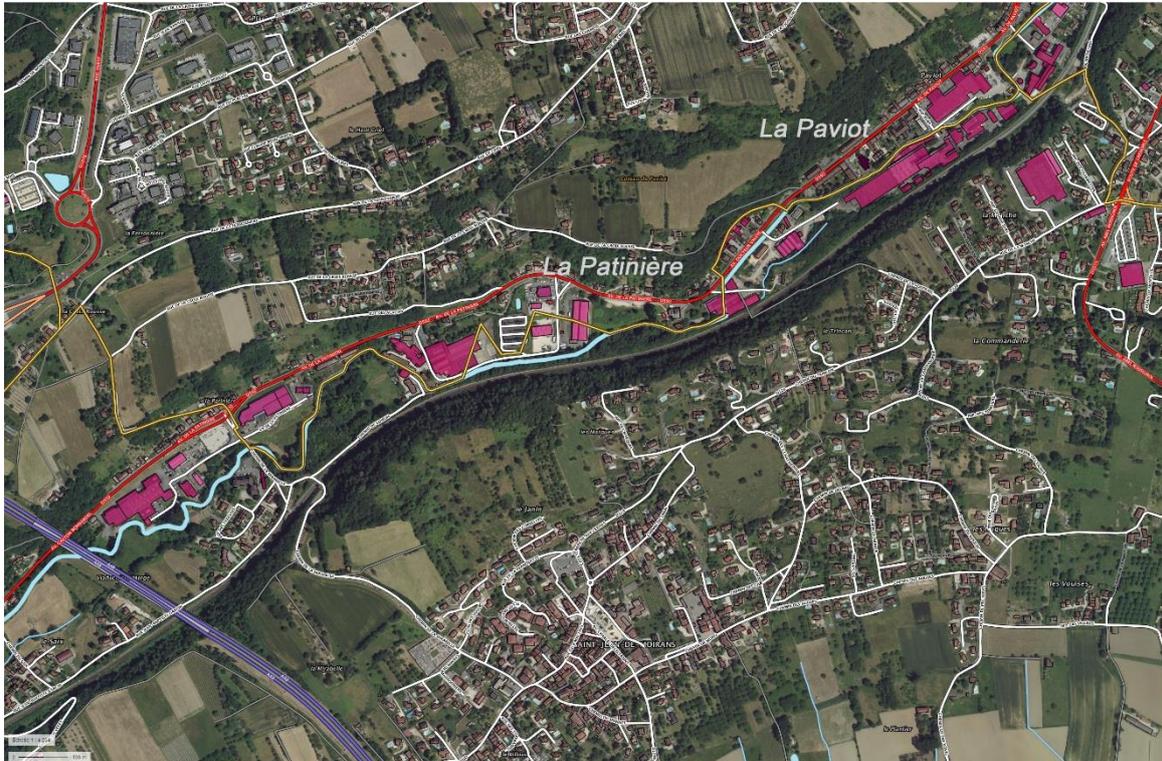


³ Cette partie introductive du chapitre 4 est issu du PLU approuvé en 2013.

5.2. La ZAC de la Patinière

La zone d'activités de la Patinière est implantée sur les communes de Saint-Jean de Moirans et de Voiron. Elle s'étire le long de la RD592 (Avenue Gaston Bonnardel puis Avenue de la Patinière). Coupée de la commune par la vallée de la Morge, elle est davantage liée au fonctionnement de Voiron que de Saint-Jean de Moirans.

LOCALISATION DES ACTIVITES SUR LA PATINIERE



Source : geoportail

La vocation de la zone est liée à l'artisanat et à l'activité industrielle générant de grands entrepôts :

- Activité de réparation automobile,
- Découpe et emboutissage de métaux,
- Plâtrier,
- Traitement de surface.

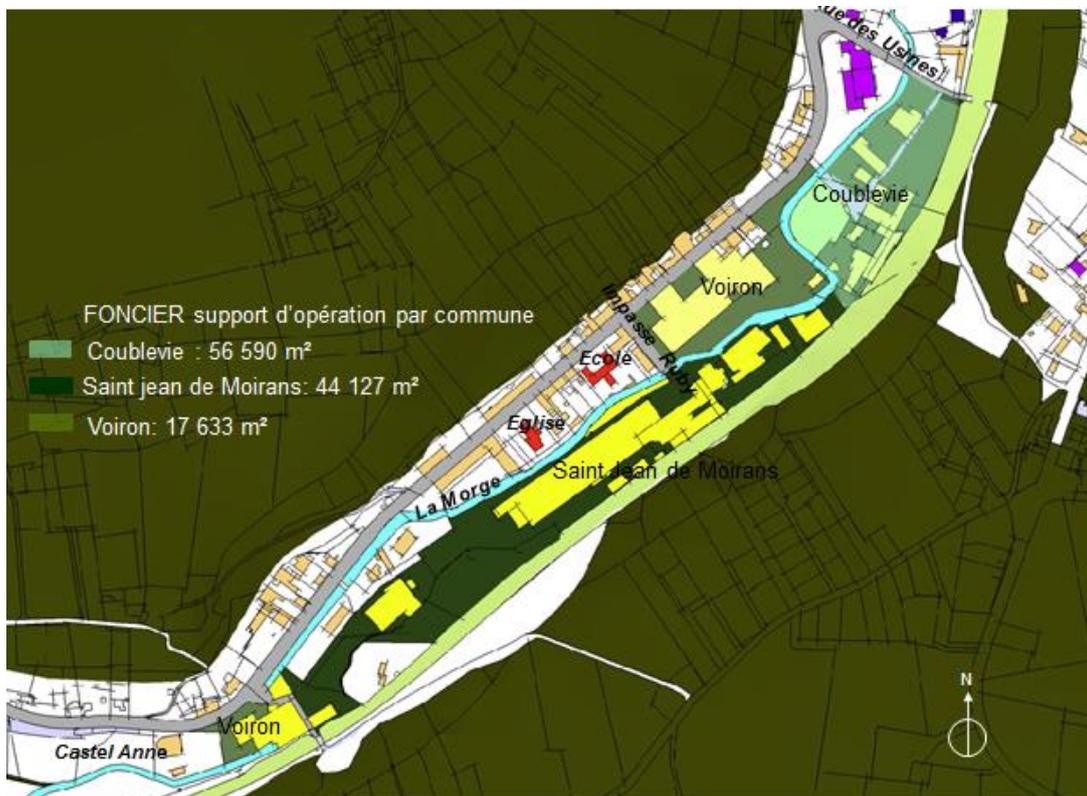


Vue depuis la RD, avec à droite la ZA de la Patinière

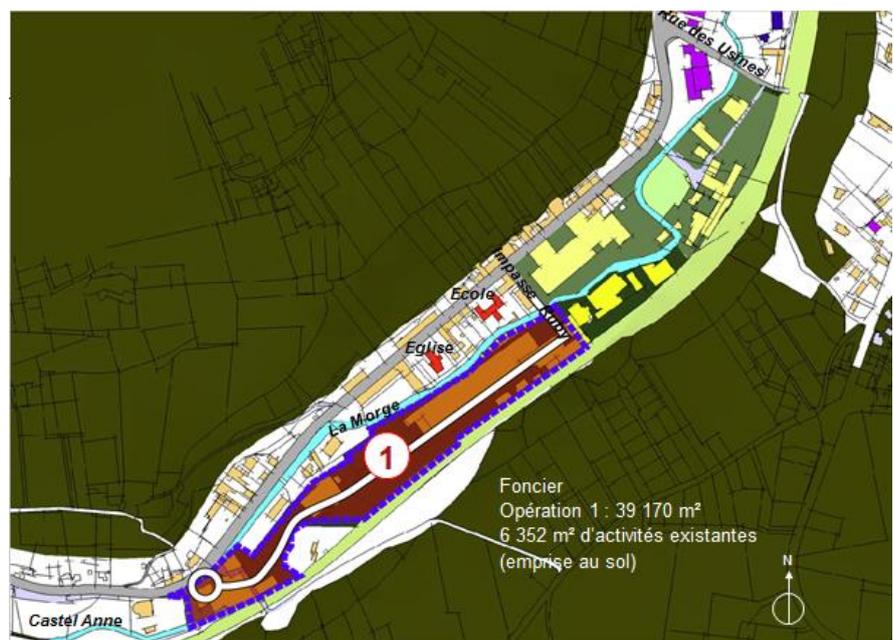
5.3. La requalification du Vallon Sud Morge

Une étude de requalification urbaine a été initiée par les trois communes de Voiron, Saint-Jean de Moirans et Coublevie et confiée à l'agence d'urbanisme de Grenoble en 2009. En 2012, le Pays Voironnais a pris la compétence opération d'aménagement structurant. L'aménagement du secteur Vallon Sud Morge a été dans ce cadre transféré au Pays Voironnais à la demande de la commune.

Le site représente une surface de près de 12 ha.



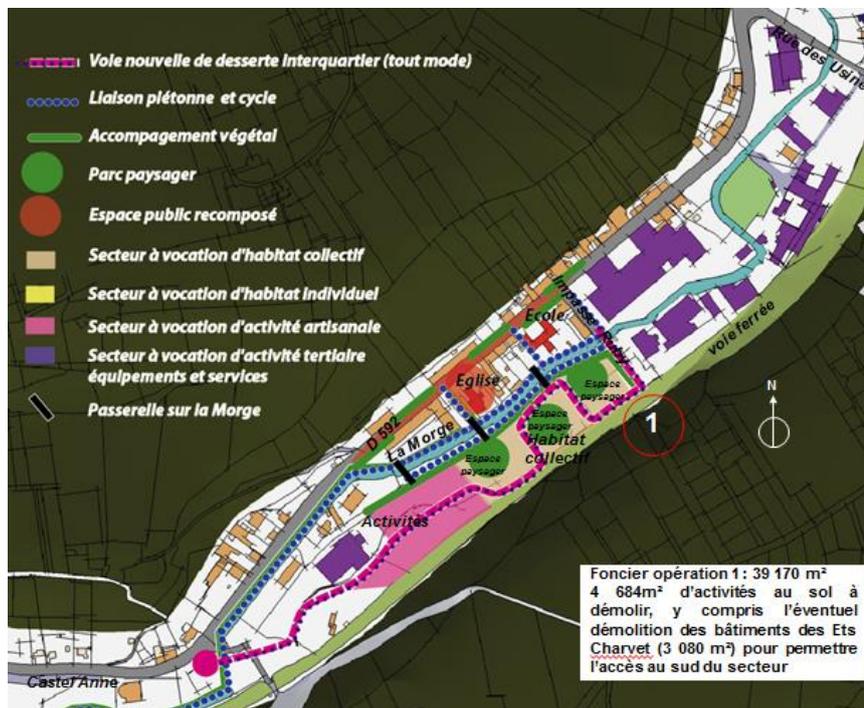
Sur la commune de Saint-Jean de Moirans, l'opération concerne le renouvellement urbain relatif à la ZA de Ruby, en articulation avec la requalification des espaces publics de part et d'autre de la RD, sur la commune de Voiron. Cette première phase concerne le secteur compris entre l'impasse de Ruby et le Castel Anne. L'acquisition de ces parcelles permettrait la réalisation d'une entrée sud de la ville de Voiron et un accès aisé à la zone de renouvellement urbain sur la commune de Saint-Jean de Moirans (ZA du Ruby).



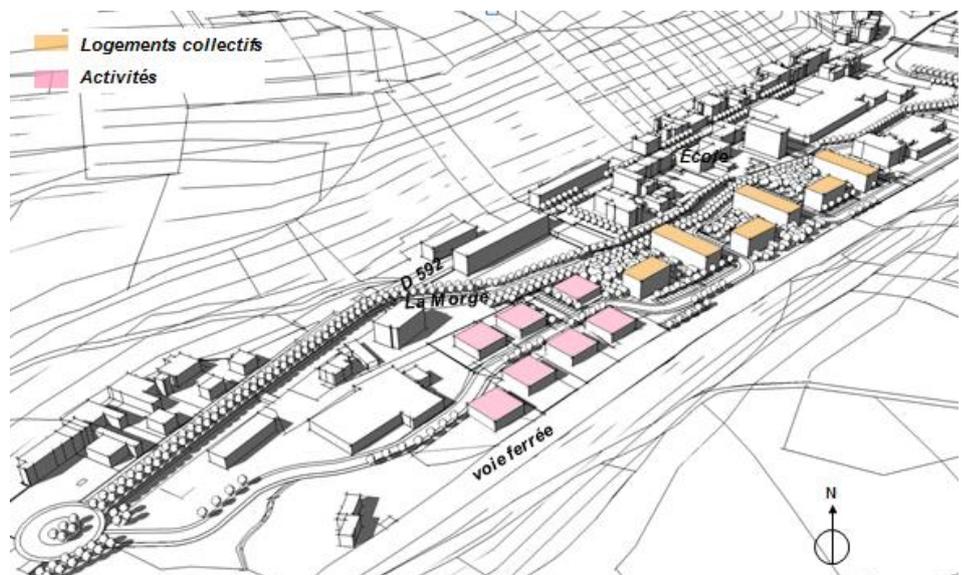
Il est à noter que la largeur moyenne des terrains, compris entre la Morge et la voie ferrée, est de l'ordre de 64 mètres, sans compter les marges de recul obligatoire relatives aux risques naturels. Un parti urbain proposant le passage d'une voie nouvelle desservant de part et d'autre les constructions ne peut générer d'espaces suffisamment amples pour une implantation satisfaisante des futurs logements.

Le schéma organisationnel proposé sur la commune de Saint-Jean de Moirans :

- Création d'un secteur d'activités artisanales et d'un pôle d'habitat.
- Création d'une voie nouvelle interquartier reliant l'impasse Ruby à la RD 592.



Le projet comporte la création d'un secteur d'activités artisanales d'environ 8 700 m² hors voirie en continuité du bâti de l'entreprise Rainero. L'organisation d'un pôle d'habitat, en lien avec les espaces publics existants réaménagés (RD, stationnements paysagers), structuré par la requalification des abords de la Morge (piéton cycle), des espaces publics paysagers d'accompagnement en articulation avec les futurs logements et des passerelles piétonnes facilitant les échanges entre quartiers. La création d'une voie nouvelle interquartier permettra par son tracé de générer des espaces paysagers suffisamment amples et de qualité pour les futurs logements.

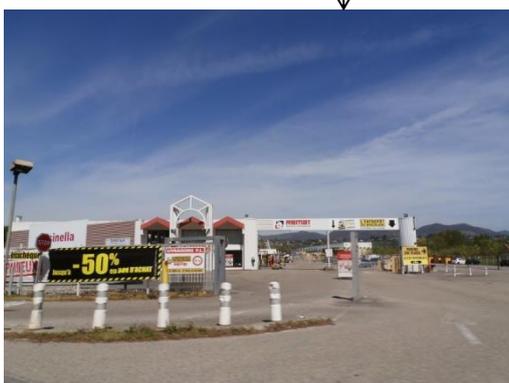


5.4. Les autres activités économiques et de services (hors agriculture)

▪ Les « poches d'activités »



Lebon Vernay*
Installée depuis 1958, 69 salariés
Fabrication d'articles de papeterie



Magasin de bricolage



Carrefour Market*

▪ Les commerces et services en centre-bourg

Le secteur tertiaire à Saint-Jean de Moirans est dominé par les services marchands tels que les services de santé ou les commerces de proximité et de première nécessité, indispensables à l'animation et à la vie locale. Ce secteur rassemble 22 établissements de commerce et 39 établissements liés à une activité de service, soit 64 % des établissements localisés sur le territoire communal.

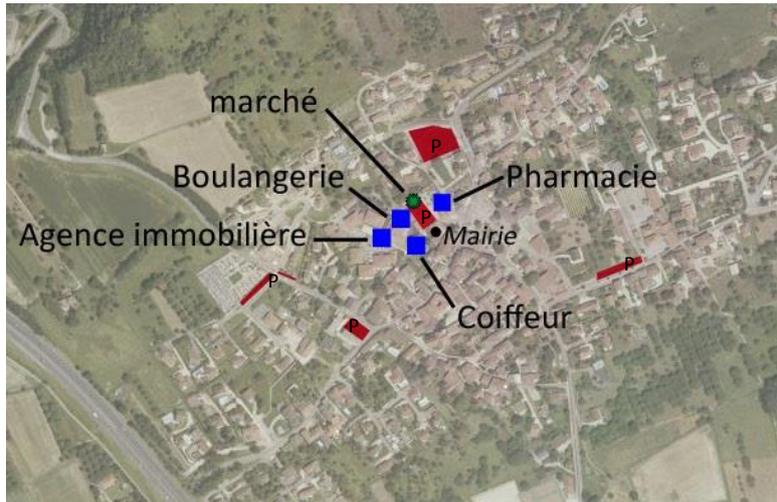
Les entreprises de services à la personne ou aux entreprises ont connu une augmentation significative (+ 75 % entre 2000 et 2007).

L'activité marchande de Saint-Jean de Moirans est complétée par des commerces ambulants. La commune accueille en effet un marché sur la place du Champ de Mars tous les mardis et vendredis matin. Il est entre autres composé d'un primeur, d'un boucher et d'un fromager.

Etant donné la forte mobilité des habitants de Saint-Jean de Moirans, due à leurs déplacements domicile-travail et la proximité avec Voiron qui assure une véritable fonction de « pôle marchand », l'installation de commerces entre en concurrence directe avec ceux existants.

Cependant, la présence de commerces et de services est le facteur principal du dynamisme d'un territoire. Il est donc important de veiller à conserver les commerces de proximité et de favoriser l'accueil d'activités de service.

LES ACTIVITES EN CENTRE BOURG



6. POPULATION ACTIVE

Définition :

Population active : actifs ayant un emploi + chômeurs et depuis 1990, les militaires du contingent

Population active ayant un emploi : population qui exerce un emploi

Inactifs : étudiants, élèves, retraités et préretraités, autres inactifs, stagiaires

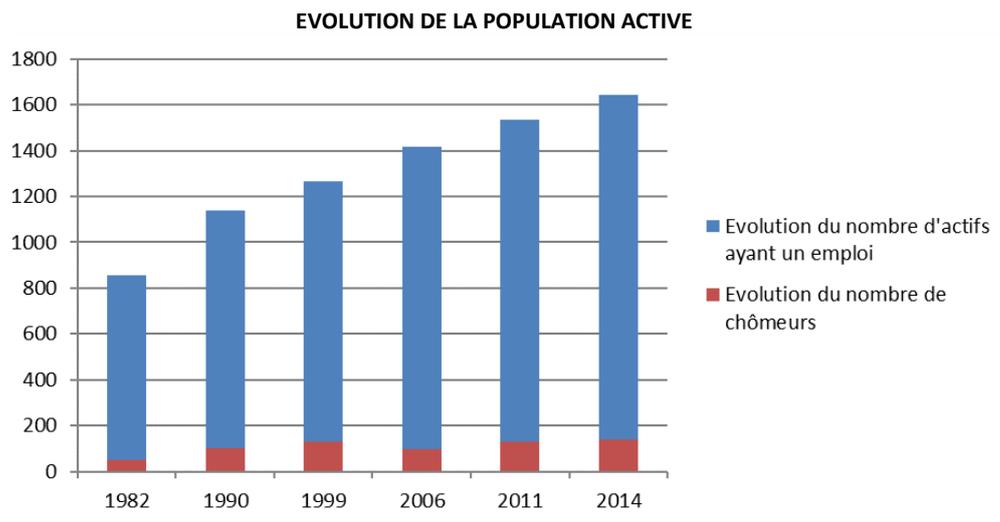
Taux d'activité : pourcentage de personnes actives dans la population totale

Chômeurs : personnes qui se sont déclarés chômeurs, inscrit ou non à Pôle Emploi

Taux de chômage : pourcentage de chômeurs dans la population active

6.1. Croissance de la population active

- **Une hausse de la population active depuis 1982, qui ralentit ...**



Source : RP1999 - Exploitation principale et complémentaire, RP2006 et 2010 exploitation principale

En 2014, Saint-Jean de Moirans compte 1642 actifs sur son territoire dont 1501 actifs ayant un emploi. La population active représente 49% de la population totale. Ce taux est relativement stable.

Malgré un taux de chômage irrégulier, le nombre d'actifs ayant un emploi est en hausse continue. En 2006 et 2014, la commune compte 181 actifs ayant un emploi en plus.

L'accroissement de +15% de la population active entre 2006 et 2014 est :

- Plus forte que les taux observés entre 1999 et 2006 (+12%) et entre 1990 et 1999 (+11,3%).
 - et supérieur à la croissance du Pays Voironnais (+8,5%)
- ⇒ L'arrivée massive de population a surtout été une installation d'actifs travaillant à l'extérieur du territoire et en recherche de l'accession à la propriété.

▪ **... qui s'accompagne d'un taux de chômage en hausse**

	Evolution du nombre de chômeurs					
	1982	1990	1999	2006	2011	2014
Nombre	24	80	120	98	131	141
Taux de chômage	2,8%	7,0%	9,5%	6,9%	8,6%	8,6%

Après une hausse importante entre 1982 et 1999 à mettre aussi en parallèle avec une forte croissance de la population, le taux de chômage avait baissé en 2006. Depuis 2006, il repart à la hausse. Cette hausse est à replacer dans un contexte économique national peu favorable à l'emploi.

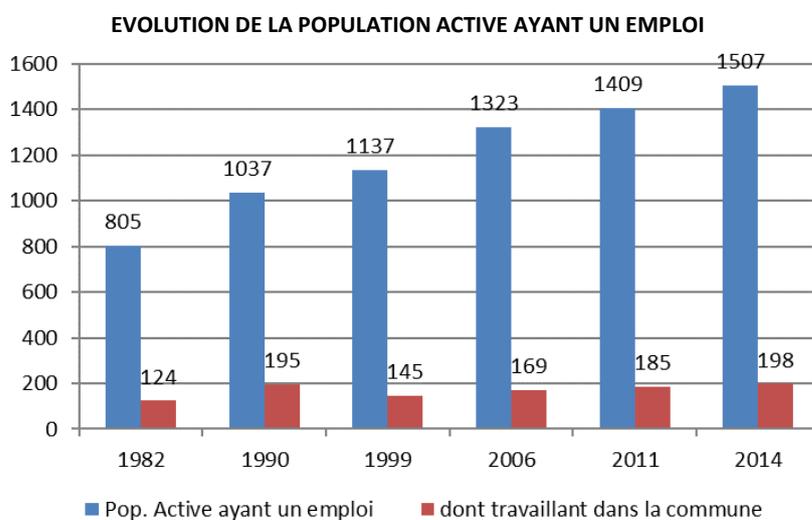
L'absence de structure importante en nombre de salariés limite les hausses importantes en cas de fermeture d'entreprises. L'évolution du réseau de petites structures qui composent le tissu économique de la commune influence moins le taux de chômage que l'arrivée massive de population.

6.2. Caractéristiques de la population active ayant un emploi

▪ **Des actifs toujours plus nombreux**

Depuis 1982, le nombre d'actifs ayant un emploi est en hausse continue pour atteindre 1507 personnes en 2014. Parallèlement, la part de ces actifs travaillant dans la commune varie entre 124 et 198 entre 1982 et 2014.

La stagnation des emplois sur la commune s'explique par son caractère résidentiel. Les populations nouvelles sur la commune sont des actifs ayant un emploi en dehors de la commune. Dans ce cas, Saint-Jean de Moirans est une « commune résidentielle » offrant des logements aux nouveaux arrivants mais pas d'emploi.



Source : RP1999 - Exploitation principale et complémentaire, RP2006, 2011, 2014, exploitation principale

EVOLUTION DE LA POPULATION ACTIVE AYANT UN EMPLOI (15 ANS OU PLUS) DEPUIS 1982

	1982	1990	1999	2006	2011	2014
Pop. Active ayant un emploi	805	1037	1137	1323	1409	1507
Salariés	681	892	1003	1182	1243	1330
Non salariés	63	145	134	141	166	177
dont travaillant dans la commune	124	195	145	169	185	198
% de la pop. active travaillant sur la commune	15,4%	18,8%	12,8%	12,8%	13,2%	13,2%

Le nombre réel de salariés ne cessent d’augmenter atteignant 88% des actifs ayant un emploi en 2014. Jusque-là, leur part dans la population active ayant un emploi était relativement stable oscillant entre 85% et 88%. En 2014, ce taux est similaire à celui du Pays Voironnais qui est de 87% de salariés au sein de sa population active ayant un emploi.

Femmes et hommes actifs : une progression équilibrée

SALARIES DE 15 A 64 ANS PAR SEXE, AGE ET TEMPS PARTIEL EN 2014

	Hommes	Dont % temps partiel	Femmes	Dont % temps partiel
Ensemble	651	5,3	677	38
15 à 24 ans	52	16	61	51,7
25 à 54 ans	526	3,8	542	36,6
55 à 64 ans	72	8,7	75	36,6

Source : Insee, RP2014 exploitation principale

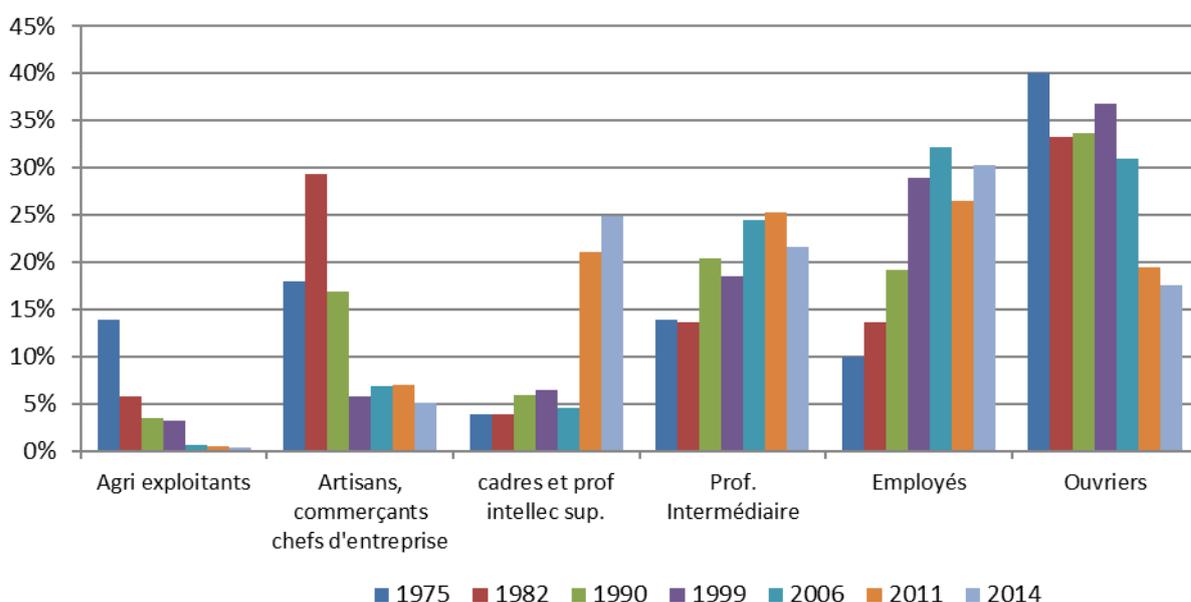
La répartition hommes / femmes est relativement égale à chaque la classe d’âge même si des différences existent. Les femmes occupent toujours davantage de postes à temps partiel que les hommes.

▪ **CSP et activités économiques**

La population de Saint-Jean de Moirans évolue, marquant de plus en plus son caractère résidentiel avec des actifs travaillant hors de la commune :

- une baisse globale du nombre d’exploitants agricoles.
- une stabilité de la part des artisans depuis 1999. Leur nombre réel sur le territoire augmente depuis une dizaine d’années ; Ils sont 50 en 2014.
- une hausse continue des cadres et professions intellectuelles supérieures, caractérisant les nouvelles populations de Saint-Jean de Moirans.
- Les employés et les ouvriers connaissent une baisse de leur représentation et de leur nombre depuis 2006. Ces catégories subissent directement la hausse du chômage.

EVOLUTION DE LA POPULATION ACTIVE AYANT UN EMPLOI PAR CATEGORIE SOCIO-PROFESSIONNELLE (%)



Source : RP1999 - Exploitation principale et complémentaire, RP2006, 2011, 2014 exploitation principale

7. L'AGRICULTURE

Cette partie est issue du diagnostic agricole réalisé par la Chambre d'agriculture de l'Isère

7.1. État des lieux de l'agriculture

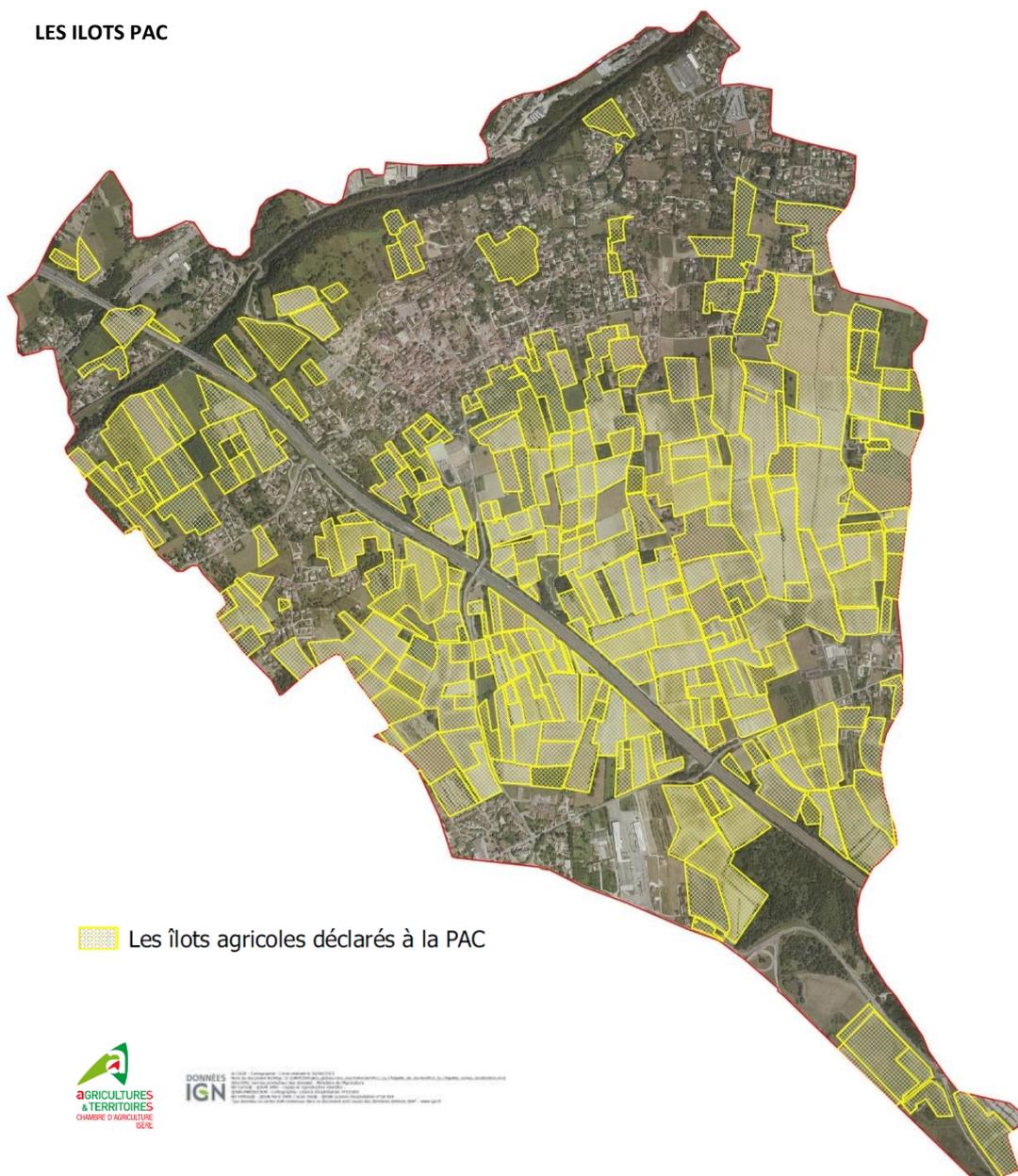
Les exploitations recensées dans cette étude sont les exploitations déclarées au niveau juridique (Centre de Formalité des Entreprises) qui exploitent plus de 5 ha sur la commune, ayant leur siège sur Saint Jean de Moirans ou à l'extérieur.

7.1.1. Les exploitations agricoles

Les surfaces exploitées

300 hectares sont déclarés à la PAC (politique Agricole) soit 46% de la surface communale (643 ha.). Il s'agit des surfaces permettant aux exploitants, en grande majorité professionnels, de bénéficier des aides européennes. Elles n'englobent pas certaines catégories de parcelles tels les vergers, les vignes, en dehors du dispositif. Elles ne concernent pas non plus les parcelles exploitées à titre de loisir (jardins, chevaux de loisir, etc) ni les surfaces. La surface totale exploitée est donc supérieure à ces 300 ha.

LES ILOTS PAC



Les surfaces enquêtées

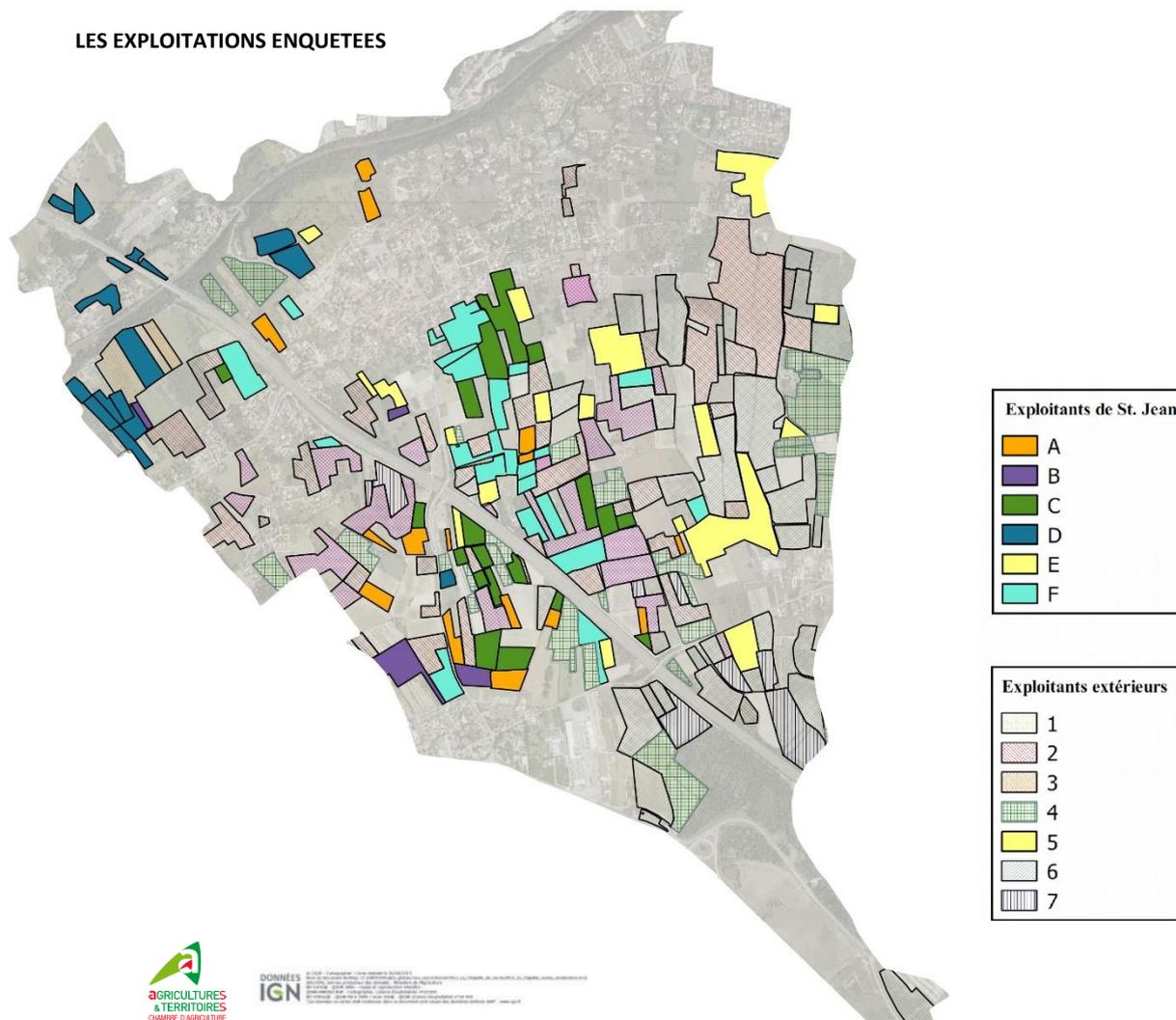
220 ha sur les 300 déclarés à la PAC ont été identifiés lors de ce travail, soit 73 %. Les 80 ha restants sont mis en valeur par des exploitants qui mettent en valeur moins de 5 ha sur Saint-Jean de Moirans, ou qui n'ont pas voulu être rencontrés lors de ce travail.

Les exploitations enquêtées

Les représentants de 13 exploitations ont été contactés individuellement dans ce diagnostic :

- 6 exploitations ayant leur siège d'exploitation sur la commune
- 7 exploitations ayant leur siège d'exploitation à l'extérieur de la commune.

LES EXPLOITATIONS ENQUETÉES



La main d'œuvre concernée

Sur les 13 exploitations enquêtées, 16 ETP (Équivalent Temps Plein) ont été recensés :

- 5 chefs d'exploitations individuelles à plein temps comptant chacun pour 1 ETP.
- 9 associés de sociétés agricoles, dont 6 à plein temps et 3 doubles actifs : 1 GAEC (Groupement Agricole d'Exploitation en Commun) ; 2 EARL (Entreprise Agricole à Responsabilité Limitée).
- 5 exploitants à titre secondaire (doubles actifs) comptant chacun pour 0,5 ETP
- 1 salarié d'exploitation

De plus, 3 exploitations, dont une de la commune, embauchent chaque année environ 6 saisonniers lors des récoltes de noix, de fruits, et de légumes (Ces derniers ne sont pas comptabilisés dans les 15,5 ETP).

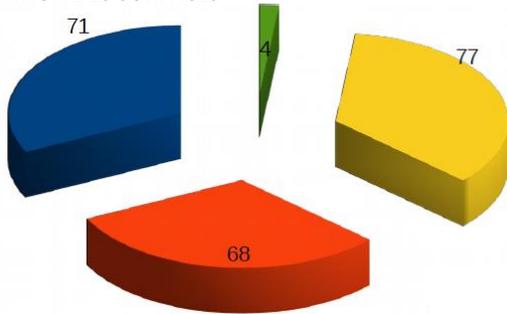
7.1.2. L'origine des exploitations

Sur les 7 exploitations extérieures, 6 se situent dans les communes mitoyennes de Moirans et La Buisse.

La septième n'est pas non plus très éloignée (St. Etienne de Crossey)

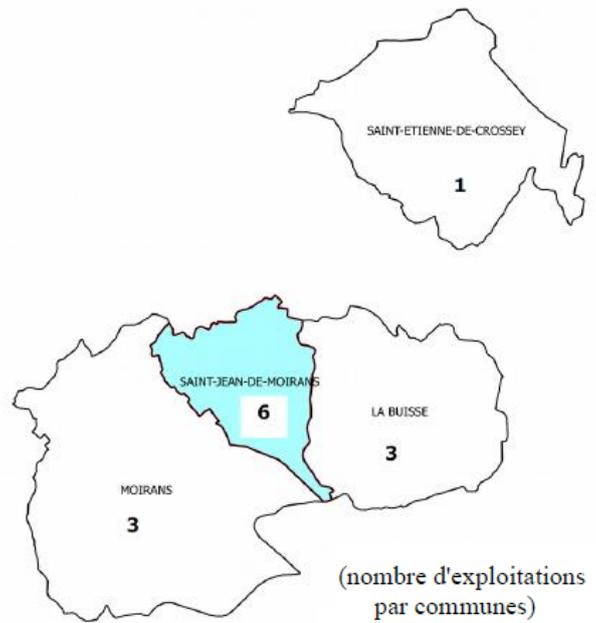
En termes de surface, ces exploitations valorisent 68 % du total enquêté.

UTILISATION DES SURFACES



- Saint Jean de Moirans
- Moirans
- La Buisse
- St. Etienne de Crossey

Surface en ha exploitée selon l'origine des exploitants

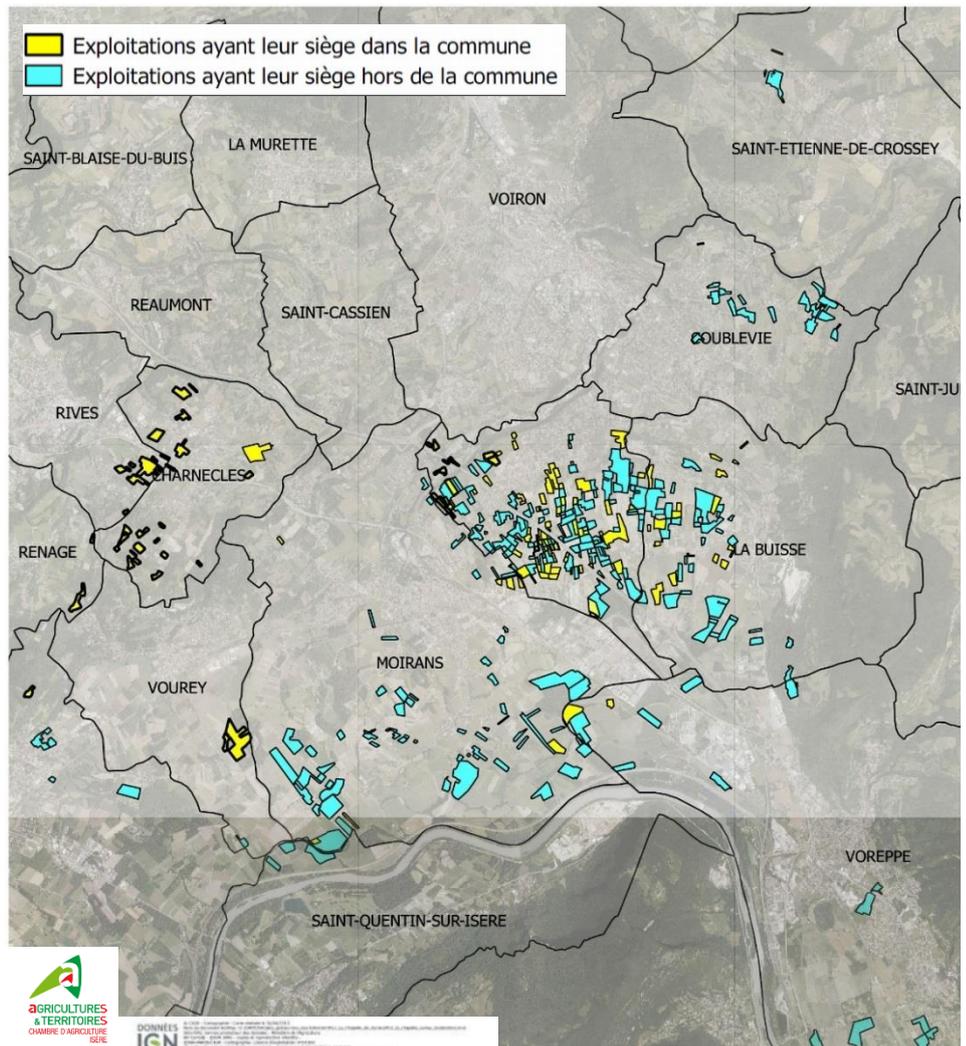


Le rayonnement des exploitations

Comme le montre la carte ci-contre, si des exploitations extérieures (en bleu) mettent en valeur des terres de la commune, les agriculteurs locaux exploitent également dans les communes voisines (en jaune).

La part des surfaces travaillées à l'extérieur par les agriculteurs locaux reste cependant minoritaire, à l'exception d'un cas.

Elle impose cependant des déplacements d'engins agricoles sur les voies de communication principales, créant des contraintes à la fois pour les exploitants agricoles et pour les autres usagers.



DONNÉES IGN

7.1.3. La structure des exploitations

La taille des exploitations :

Les exploitations enquêtées sont de taille variable, puisque leur SAU (Surface Agricole Utile) varie de 6 à 145 ha, avec une moyenne de 51,7 ha.

En ce qui concerne les exploitations basées dans la commune, elles varient de 6 à 50 ha., avec une moyenne de 23 ha.

La structure du parcellaire :

Les îlots d'exploitation enquêtés varient de 114 m² à 10 ha avec une moyenne de 1,35 ha.

Comme ces chiffres l'indiquent, les exploitations sont assez morcelées sur la commune. La présence de fossés de drainage explique en partie ce constat.

Le morcellement cadastral et le grand nombre de propriétaires fonciers concernés sont aussi une explication (1635 parcelles concernées pour les 300 ha déclarés à la PAC, soit une moyenne de 1730 m² par parcelle).

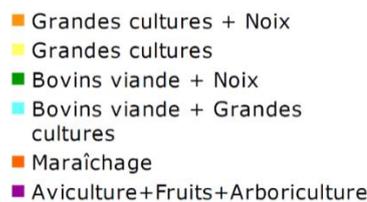
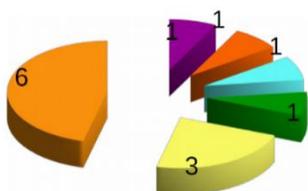
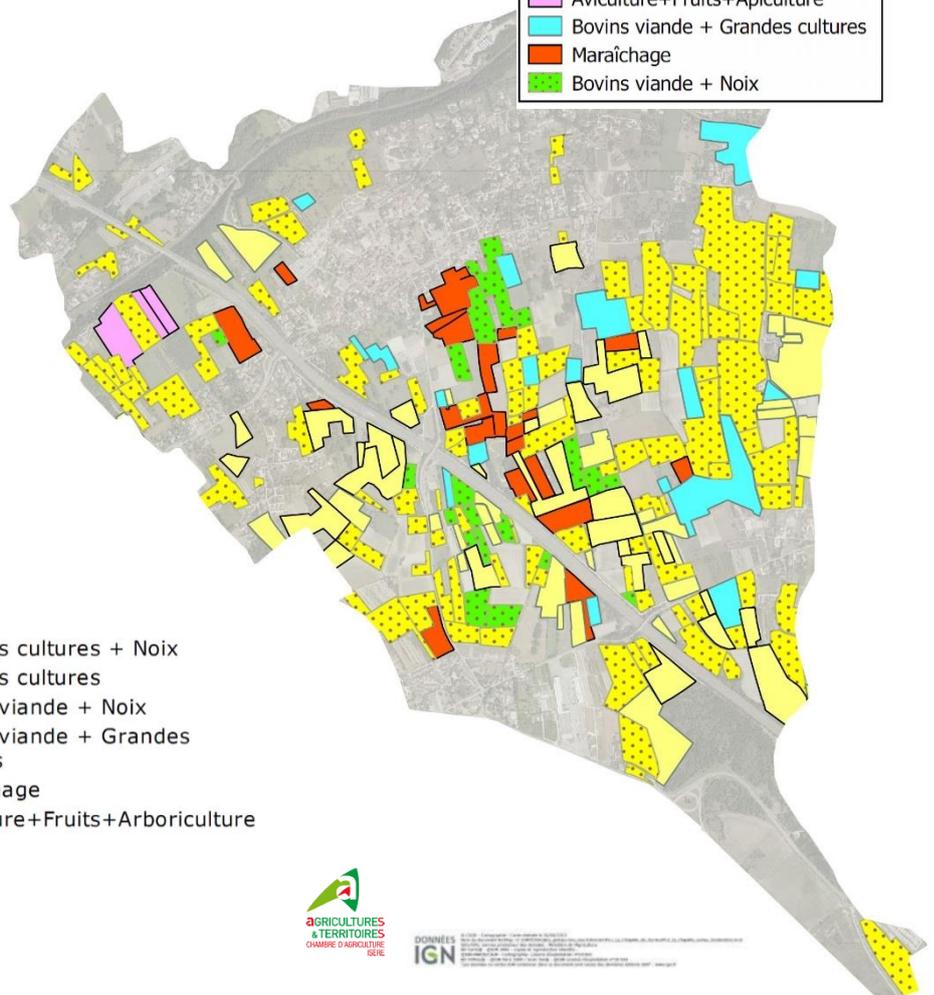
Bien évidemment, les structures les plus grandes sont amenées à aller chercher des terrains assez loin de leur siège, alors que les structures plus petites restent plus confinées dans un périmètre restreint.

7.1.4. Les caractéristiques principales de l'agriculture

C'est une agriculture de « polyculture-arboriculture » que l'on rencontre à Saint Jean de Moirans. La plaine de l'Isère, agronomiquement favorable, permet la culture intensive des céréales, et autorise à peu près toutes les autres productions. Du fait de sa situation dans la zone d'appellation « noix de Grenoble », on note également une grande présence de noyaies.

Sur les 13 exploitations enquêtées, 11 sont concentrées majoritairement sur la production végétale (grandes cultures), avec pour 9 d'entre elles, une production complémentaire de noix, de maraîchage, de fruits, ou d'élevage de bovins viande. 3 exploitations ont une activité d'élevage : 2 petits élevages de bovins viande basés sur la commune et un élevage avicole, basé à Saint Etienne de Crossey.

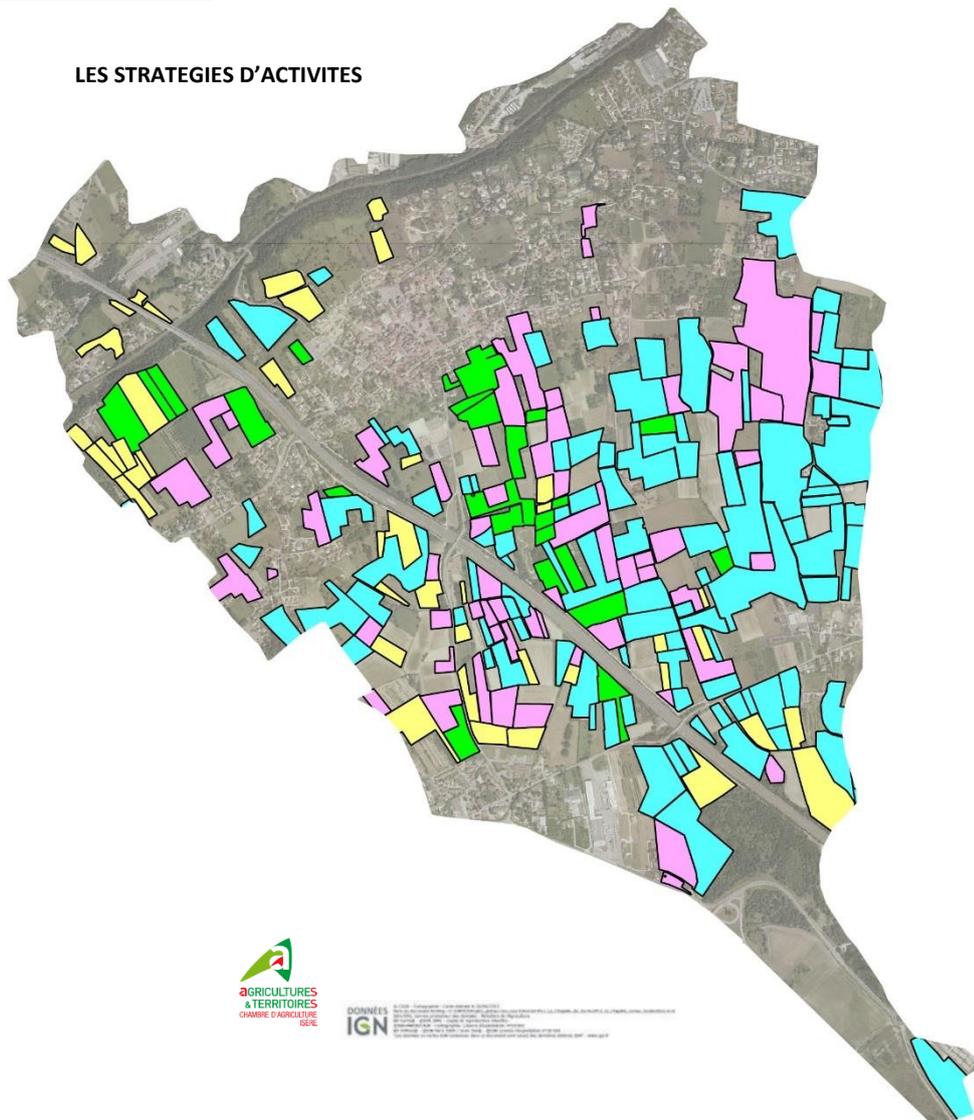
LES PRINCIPALES PRODUCTIONS



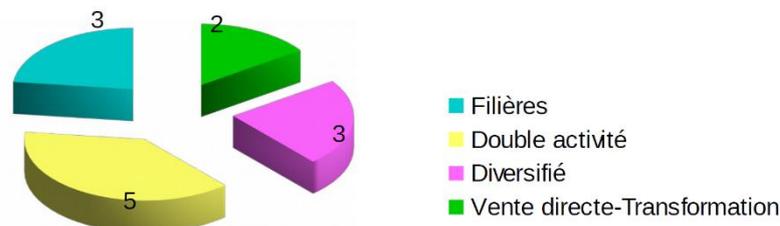
IGN

Les systèmes d'exploitation :

- Les exploitations 100% céréalières :
3 exploitations sont concernées, situées à l'extérieur de la commune. Deux sont conduites par des exploitants à plein temps, la troisième par un exploitant double-actif. Les productions végétales rencontrées : maïs, tournesol, soja et céréales à paille.
Leur surface varie de 10 à 105 ha. Elles valorisent en tout 58 ha sur la commune.
- Les exploitations mixtes céréales-noix :
6 exploitations concernées dont une société (EARL). 3 sont basées dans la commune, les 3 autres à l'extérieur.
Leur surface varie de 6 à 145 ha. Elles valorisent en tout 108 ha sur la commune.
- Les exploitations bovins viande :
2 exploitations sont concernées toutes deux basées dans la commune. Leur surface varie de 18 à 32 ha.
Elles valorisent 33 ha sur la commune.
Leur production : des génisses à l'engraissement, des vaches allaitantes.
Le cheptel est toutefois très faible, puisque l'on ne compte en tout que 4 génisses et 4 vaches allaitantes !
- L'exploitation de maraîchage
Basée sur la commune, elle valorise 50 ha dont une vingtaine sur Saint-Jean de Moirans. Ses productions : des légumes d'été : courgettes, courges, maïs doux, mais aussi des céréales et des noix.
- L'exploitation avicole-apicole-fruitière.
Elle a son siège à l'extérieur
Elle valorise 3,5 ha sur la commune, consacrés aux vergers (pommés, poires), aux petits fruits et à la noix.
Cette exploitation fonctionne en agriculture biologique.

7.1.5. Les stratégies d'activités**LES STRATEGIES D'ACTIVITES**

Nombre d'exploitation par type d'exploitation



La « stratégie d'activité » présentée ici est une notion synthétique permettant de traduire les objectifs et les moyens mis en œuvre par les agriculteurs dans leur exploitation.

- Les systèmes "filières"
Dans les systèmes orientés vers les stratégies de « filières », l'orientation majoritaire des exploitations relève de la stratégie de circuits longs. Il s'agit du mode « traditionnel » de l'agriculture de production. L'entreprise agricole produit, et ne s'investit pas ou peu sur l'aval de la production.
- Les systèmes « double-activité »
Chef double actif (activité professionnelle principale non agricole), activité agricole secondaire. Petites structures permettant de dégager un revenu complémentaire.
- Les systèmes « vente directe et/ou transformation »
Exploitations avec au moins 50% de leur activité valorisée par la transformation et/ou la vente directe. Investissements notables en travail (le temps passé à la transformation ou la commercialisation est significatif) et/ou en capital (local de découpe, fromagerie, point de vente, ...)
- Les systèmes « diversifiés »
Il s'agit de systèmes qui combinent les stratégies précédemment définies : système « filières et vente directe par exemple »

7.1.6. La mise en valeur des espaces

La carte ci-dessous qui concerne l'ensemble des parcelles déclarées à la PAC et non seulement les îlots des 13 exploitations enquêtées, met en évidence la part majoritaire des cultures de céréales et d'oléoprotéagineux (tournesol, soja). Si les grandes cultures occupent la majorité de l'espace agricole, des prairies, permanentes ou temporaires sont toutefois présentes, situées en majeure partie dans la frange nord de la zone agricole.

Les noyers (libellés « fruits à coque » dans la carte) ainsi que des vergers (pommes, poires, cerisiers) complètent le parcellaire.

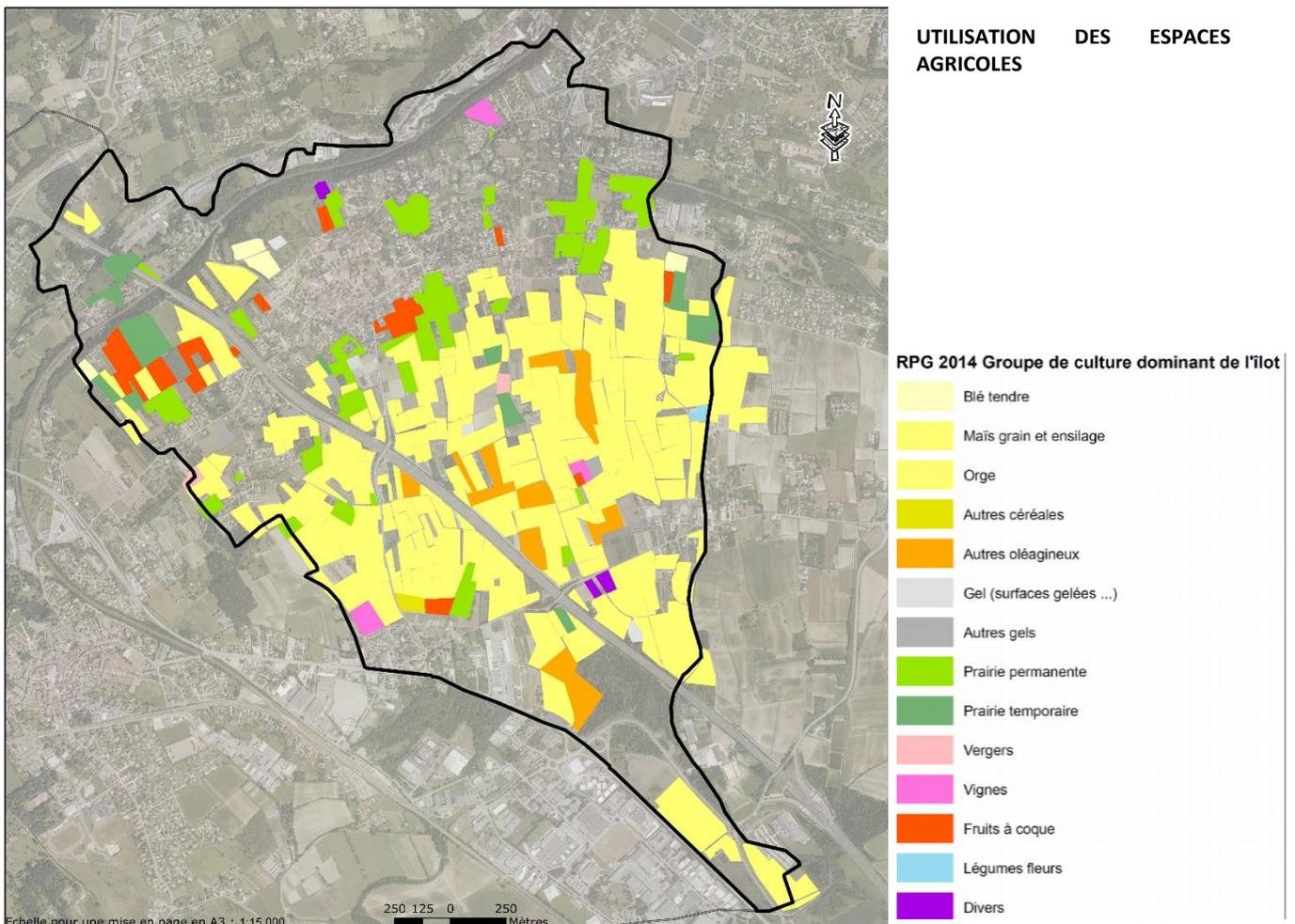
Les inquiétudes des exploitants sur l'avenir de ces espaces :

Comme vu précédemment, la plaine de saint Jean de Moirans possède des qualités agronomiques qui permettent une production de céréales optimale, notamment du maïs souvent cultivé en monoculture. Des fossés de drainage permettent de travailler convenablement les terrains, et de les récolter sans trop de problèmes y compris en période pluvieuse.

Les réglementations mises en place par la police de l'eau remettent toutefois en question ce constat. En effet, alors que les agriculteurs curaient jusqu'à présent ces fossés, ils en ont aujourd'hui quasiment l'interdiction, ce qui induit des problèmes d'excès d'eau préjudiciables au travail du sol, et à la production céréalière. Cette nouvelle législation inquiète la grande majorité des exploitants rencontrés.

Par ailleurs, une inquiétude concernant la création de zones humides dans la plaine, résultant du fait évoqué ci-dessus a été ressentie lors de ces enquêtes.

Le risque de création de nouveaux chemins pédestres dans la plaine a aussi été évoqué par les agriculteurs qui constatent une augmentation permanente de sa fréquentation par les promeneurs, mais également par des utilisateurs moins respectueux de l'environnement (quads, motocross, etc)



Les parcelles irriguées

Un seul îlot de culture irriguée a été identifié à Saint-Jean de Moirans. Exploité par un agriculteur local, cette parcelle est plantée en noyers.

Les parcelles en agriculture biologique

Une seule exploitation pratique l'agriculture biologique, il s'agit de l'exploitation de Saint-Etienne de Crossey. (Aviculture-Arboriculture-Apiculture) Les îlots concernés sont consacrés aux arbres fruitiers, à la noix ainsi qu'à une plantation de petits fruits.



Ces parcelles peuvent ainsi être considérées comme « stratégiques » lors des élaborations des documents d'urbanisme.

7.2. Les problématiques agricoles

7.2.1. Adaptation et évolution des exploitations

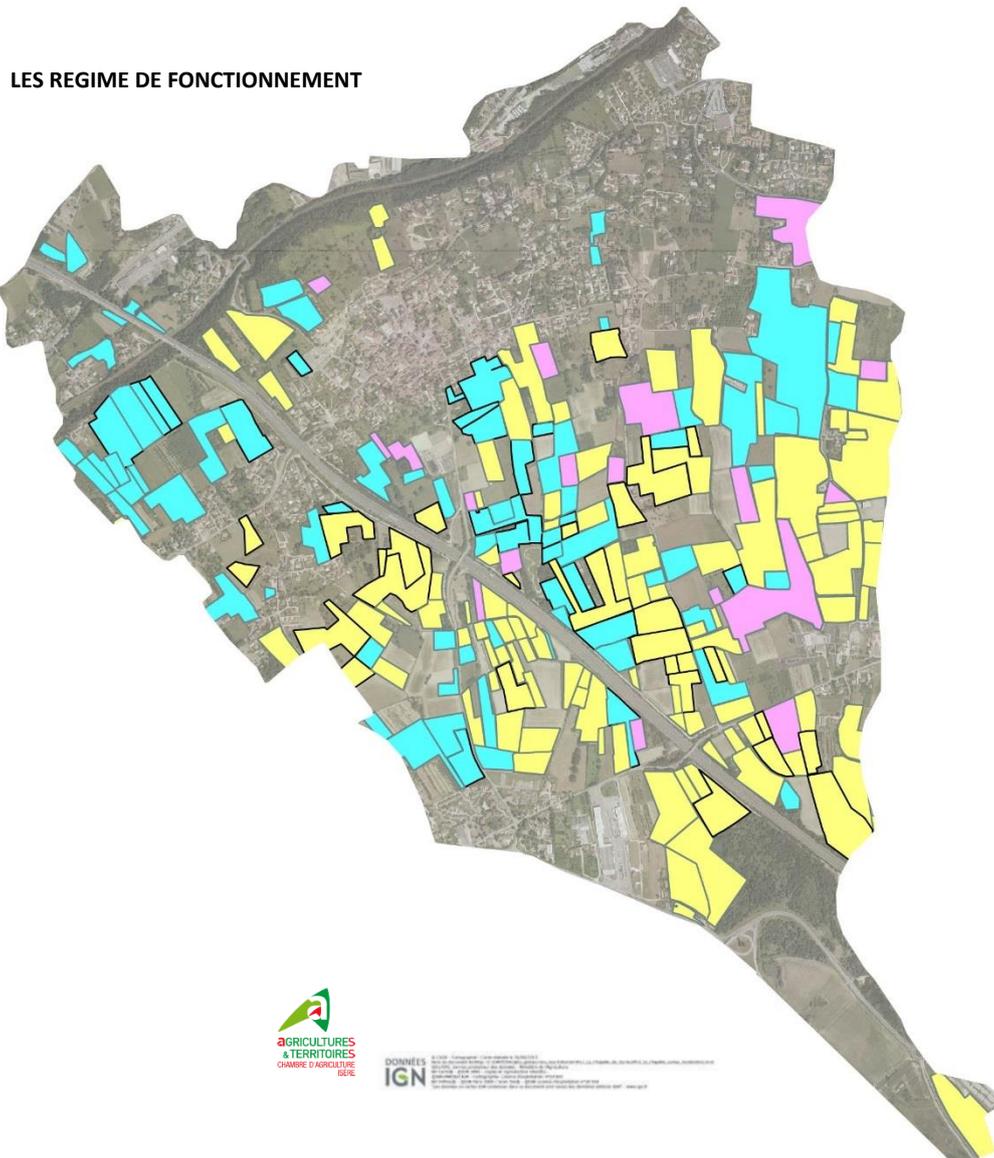
Les régimes de fonctionnement

Comme le montre la carte 9, les surfaces exploitées par des agriculteurs s'estimant en rythme de croisière sont à peu près égales à celles exploitées par les agriculteurs en phase de développement.

5 exploitations dont 3 basées dans la commune s'estiment en phase de développement.

7 exploitations se considèrent en rythme de croisière, dont deux dont le siège est situé sur la commune

Enfin, une exploitation est en phase de cessation, son siège est situé sur la commune.



Les besoins d'agrandissements

6 exploitations souhaitent augmenter la surface de leur structure. Ainsi, ce sont environ 70 ha qui sont recherchés ! Cette surface ne concerne pas uniquement la commune, mais tout le territoire occupé par les exploitations étudiées (voir carte, le rayonnement des exploitations).

Concernant les exploitations dont le siège se trouve dans la commune, cette surface est ramenée à 20 ha.

Les raisons de ces demandes sont variées :

- un besoin d'augmentation économique de la production possible grâce à un foncier plus conséquent,
- la nécessité de compenser des emprises foncières, ou de les prévenir, notamment du fait de la perte éventuelle de terres en location précaire
- un besoin de restructuration foncière : de nouvelles terres permettraient de limiter le morcellement du parcellaire, et de limiter les trajets
- Le souhait d'intégrer un nouvel associé, ce qui passe par un agrandissement foncier.

Les projets de modification des systèmes d'exploitation

En dehors des projets de nouveaux bâtiments évoqués ci-après, peu de changements sont prévus dans le fonctionnement des exploitations.

- Une exploitation de la Buisse souhaite augmenter sa surface en production de semences (maïs).
- Le Gaec de St. Etienne de Crossey souhaite installer un quatrième associé.

7.2.2. Agriculture, foncier et urbanisme

Si Saint Jean de Moirans reste un village rural ou l'agriculture a toute sa place, et met en valeur la majeure partie du foncier communal, l'augmentation constante de la population (environ 2400 habitants en 2000, contre 3329 en 2013) a forcément eu un impact sur l'activité agricole :

En termes de nouvelle construction

Si globalement, les constructions ont concerné le centre bourg et ses environs immédiats, c'est sur des secteurs autrefois agricoles qu'elles se sont construites.

En termes d'impact sur les pratiques agricoles

Plusieurs exploitants ont fait part de remarques concernant les difficultés induites par la proximité des habitations en matière d'épandages et surtout de traitement phytosanitaires (sur les noyers en particulier). La réglementation impose en effet des distances obligatoires à respecter entre les terres épandues, et les habitations riveraines. Ces distances varient selon un grand nombre de critères (nature des effluents épandus, classification des exploitations agricoles : règlement sanitaire départemental ou installations classées, délais d'enfouissement, etc.). Dans certains cas, des parcelles entières peuvent être concernées.

En termes de déplacements

C'est la problématique la plus souvent évoquée. L'augmentation de la population à l'échelle du territoire induit une fréquentation des axes de circulation de plus en plus forte et induit des risques accrus en termes de sécurité routière. Les engins agricoles de plus en plus larges sont confrontés également à des infrastructures routières de plus en plus contraignantes : ronds-points, chicanes, ralentisseurs, voies trop étroites, qui compliquent de plus en plus les déplacements.

D'autres sources de nuisances ont également été évoquées.

Des dégâts engendrés par le gibier (chevreuils notamment), des débris jetés dans les champs, des passages de quad et de motos cross sur les bandes enherbées, voire dans les parcelles agricoles ont été évoqués par plusieurs agriculteurs. Toutes ces contraintes imposées par la proximité de l'urbanisme font aujourd'hui partie du quotidien des exploitants qui ont appris à les gérer le mieux possible afin d'éviter les conflits avec les riverains.

7.2.3. Cessation d'activités et reprise d'exploitations

L'âge moyen des exploitants enquêtés est relativement bas : 45 ans en moyenne, contre 51 à l'échelle de Rhône-Alpes. Par contre, elle est de 51 ans chez les agriculteurs de la commune. La question de la succession a été posée aux exploitants âgés de plus de 50 ans, soit 6 personnes dont 3 chefs d'exploitation et 3 associés de société.

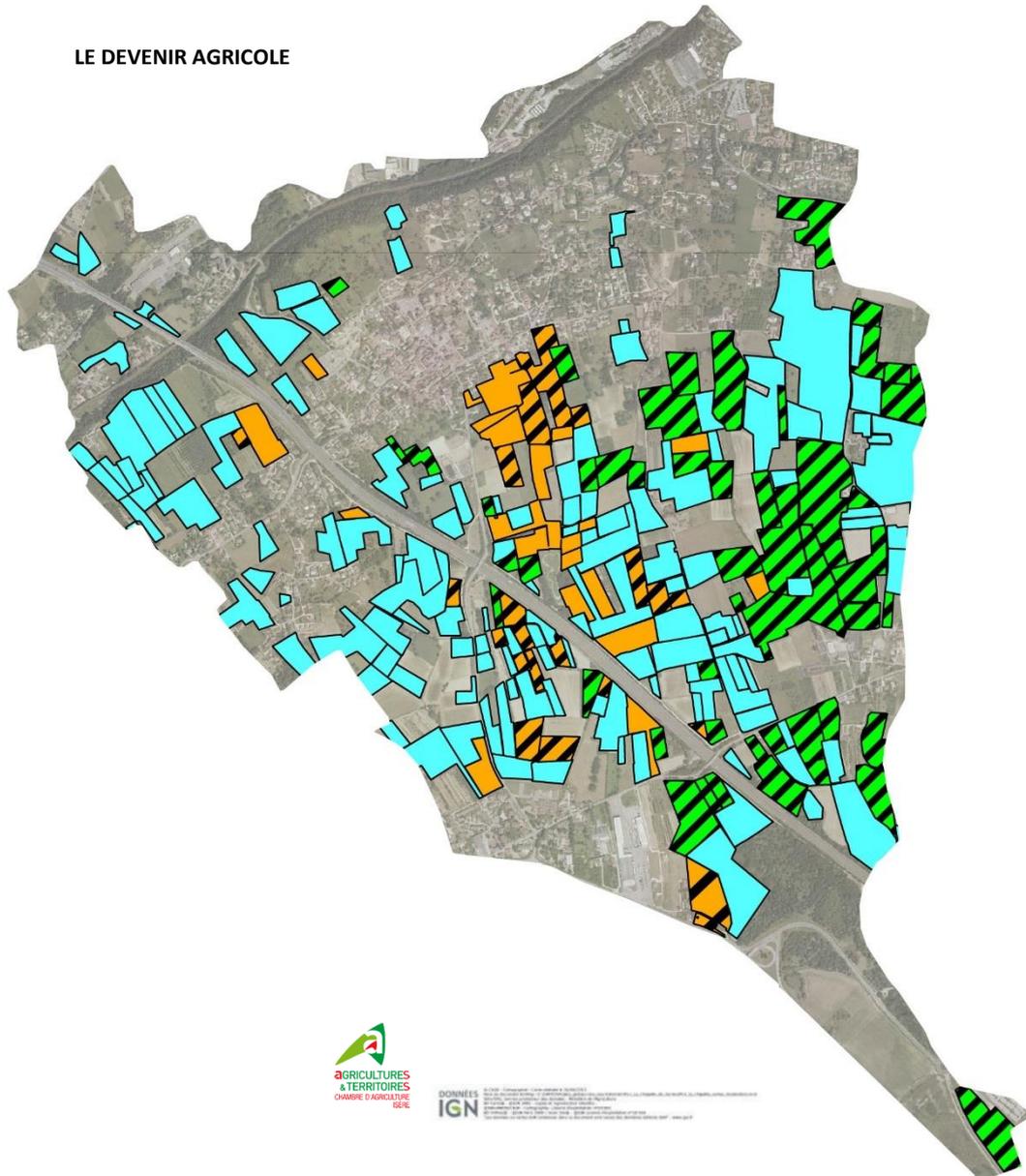
En ce qui concerne les chefs d'exploitations individuelles :

- Pour 2 exploitations (dont une sur St. Jean) aucun successeur n'est connu à ce jour.
- Pour une exploitation (Saint Jean de Moirans) la succession est connue : il s'agit du fils, déjà installé sur Moirans, qui pourra ainsi agrandir sa structure.

En ce qui concerne les associés de société, pour l'un d'entre eux, si la succession n'est pas connue aujourd'hui, un remplacement est souhaité à moyen terme.

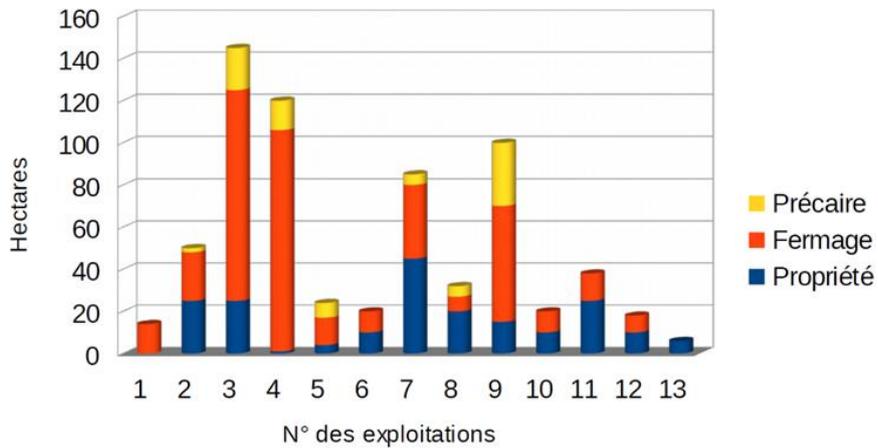
Pour les 2 autres (associés doubles actifs) aucune succession n'est envisagée à ce jour.

LE DEVENIR AGRICOLE



Le mode de faire valoir

Comme le montre le diagramme ci-dessous, les exploitants rencontrés ne sont pas maîtres de la destination de l'ensemble des terres :



A l'exception de quelques exploitations, notamment les plus petites, les agriculteurs sont majoritairement fermiers de leurs terres. Ce fait aura bien-sûr de l'importance dans les projets de reprise par des tiers, ou dans les souhaits de restructuration foncière.

Ils ne seront pas non plus maîtres de la destination de leur outil de travail en cas de changement de vocation des parcelles qu'ils exploitent.

7.3. Les propositions et objectifs

7.3.1. Protéger le foncier agricole

En accord avec les lois en vigueur citées précédemment, la densification, le comblement des dents creuses, seront à privilégier avant d'ouvrir de nouvelles zones en extension des zones urbaines existantes.

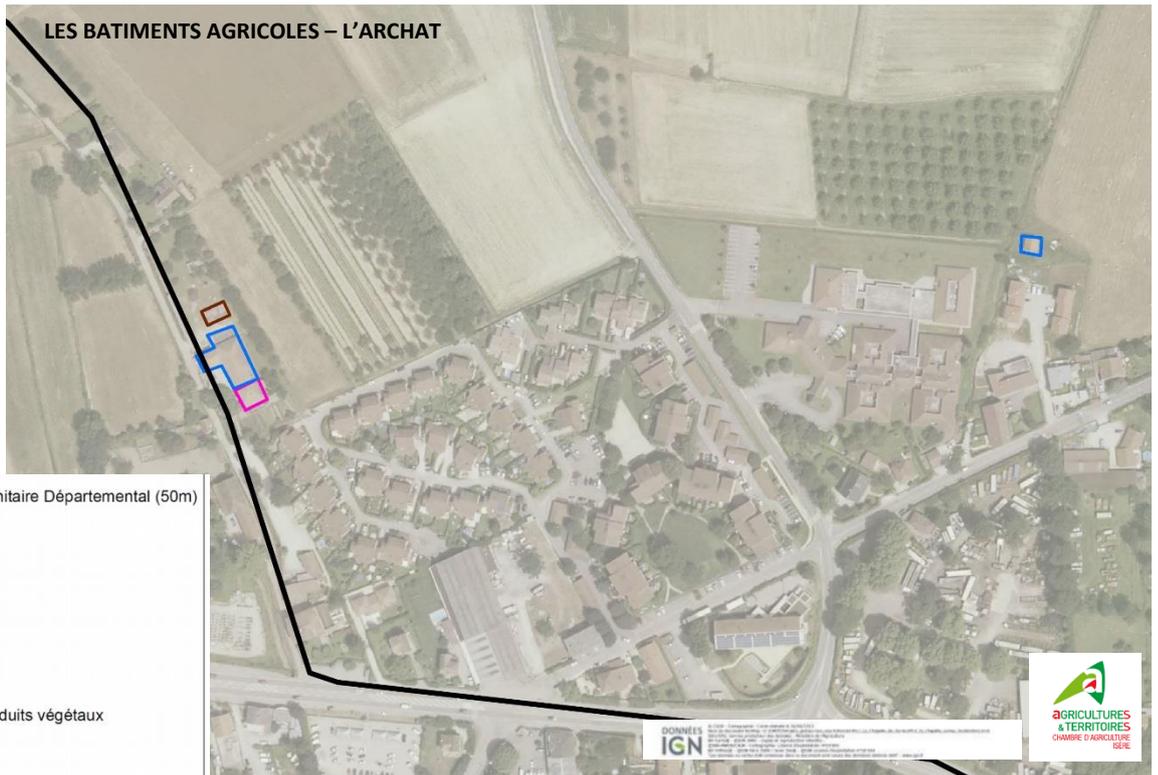
7.3.2. Protéger les bâtiments agricoles

Tous les bâtiments agricoles utilisés ou en projet ont été identifiés sur la commune. La majorité des exploitations possédant des animaux sur la commune sont soumises au Règlement Sanitaire Départemental (les bâtiments d'élevage ne peuvent pas s'implanter à moins de 50 mètres de logements de tiers). Le principe de réciprocité (article L111-3 du Code rural) implique que la même distance réglementaire s'applique aux implantations de logements de tiers par rapport aux bâtiments d'élevage préexistants. Deux exploitations sont dites « installations classées pour la protection de l'environnement » car elles possèdent un nombre d'animaux supérieur au seuil fixé. Dans leur cas, la distance d'implantation est fixée à 100 mètres des logements.

Afin de protéger ces bâtiments des problèmes de voisinage, de permettre leur création (si projet), et leur développement, une majoration des périmètres réglementaires de distance de réciprocité vis à vis de tiers pourrait être envisagée dans le cadre du PLU.

Les cartes ci-dessous présentent les différents types de bâtiments existants ou en projet, les périmètres réglementaires imposés par le Règlement Sanitaire Départemental, ainsi qu'une proposition de majoration de ces périmètres à 150 mètres. Les périmètres majorés devront être étudiés au cas par cas dans le cadre de l'élaboration du PLU. Si dans certains cas ils sont judicieux, dans d'autres cas, ils ne seront pas opportuns. Par exemple, si des bâtiments sont déjà enclavés dans l'urbanisation, ces périmètres ne devront pas bloquer le remplissage de dents creuses à proximité (si celui-ci n'engendre pas de contraintes supplémentaires pour l'exploitation agricole concernée).





- RSD Règlement Sanitaire Départemental (50m)
- Distance 150 m
- Siège exploitation
- Bâtiment d'élevage
- Hangar matériel
- Stockage autres produits végétaux
- Projet de bâtiment
- Habitation principale
- Stockage de foin et paille

CONCLUSION CHAPITRE 3

L'économie de Saint-Jean de Moirans est diversifiée même s'il s'agit de nombreuses petites structures. L'activité commerciale se concentre sur le centre bourg et a du mal à se développer face à l'offre commerciale que représentent les villes de Voiron et de Grenoble, dans les secteurs alimentaires et non alimentaires.

- ⇒ L'activité commerciale et de services pourrait être revalorisée en poursuivant l'amélioration de la qualité des espaces publics du centre bourg.
- ⇒ La présence et le développement des activités sur les hameaux doivent être préservés pour assurer une diversité des fonctions au territoire.

Activité agricole :

Source : *diagnostic agricole réalisé par la Chambre d'agriculture de l'Isère*

La commune de Saint Jean de Moirans a su maintenir jusqu'à présent une agriculture dynamique, grâce à des agriculteurs relativement jeunes, et un foncier bien préservé de l'urbanisme et des infrastructures industrielles et routières.

Si l'augmentation de la population a engendré des emprises sur des terrains autrefois cultivés, l'activité agricole été relativement ménagée, contrairement à d'autres communes péri-urbaines du secteur. Si la production céréalière est largement dominante, l'arboriculture et notamment la production nucicole est toutefois bien présente.

Face à la diminution constante du foncier agricole, et la difficulté de tirer un revenu de la seule activité céréalière sur des surfaces relativement faibles (moyenne des exploitations enquêtées : 52 ha), une bonne partie des agriculteurs exploitent en double activité, et tirent leur revenu principal d'une autre profession.

Certain ont toutefois opté pour une diversification des productions, en optant pour des activités à plus forte valeur ajoutée : noix, fruits, maraîchage notamment.

Un développement de ces productions permettrait de pérenniser l'activité agricole sur la commune, et de rendre les parcelles plus « stratégiques » à long terme, au même titre que les parcelles irriguées, ou conduites en agriculture biologique.

S'il semble que des prévisions d'urbanisme ne concernent pas la zone agricole, les exploitants restent inquiets quant à la destination future de certaines parcelles. Le risque de création de zones humides, de nouveaux chemins pédestres dans la plaine ont été évoqués par la plupart des personnes enquêtées.

Si de tels aménagements devaient être imaginés, une concertation avec les utilisateurs actuels devra être entreprise afin de prendre en compte leurs préoccupations.

Enfin, plusieurs projets de création de nouveaux bâtiments agricoles ont été évoqués par trois exploitants, dont un de la commune.

Le nouveau PLU devra s'attacher à ne pas remettre en question la réalisation de ces projets.

Le territoire de Saint-Jean de Moirans bénéficie d'une bonne desserte routière s'articulant autour de 4 niveaux d'infrastructures passant à proximité ou sur son territoire :

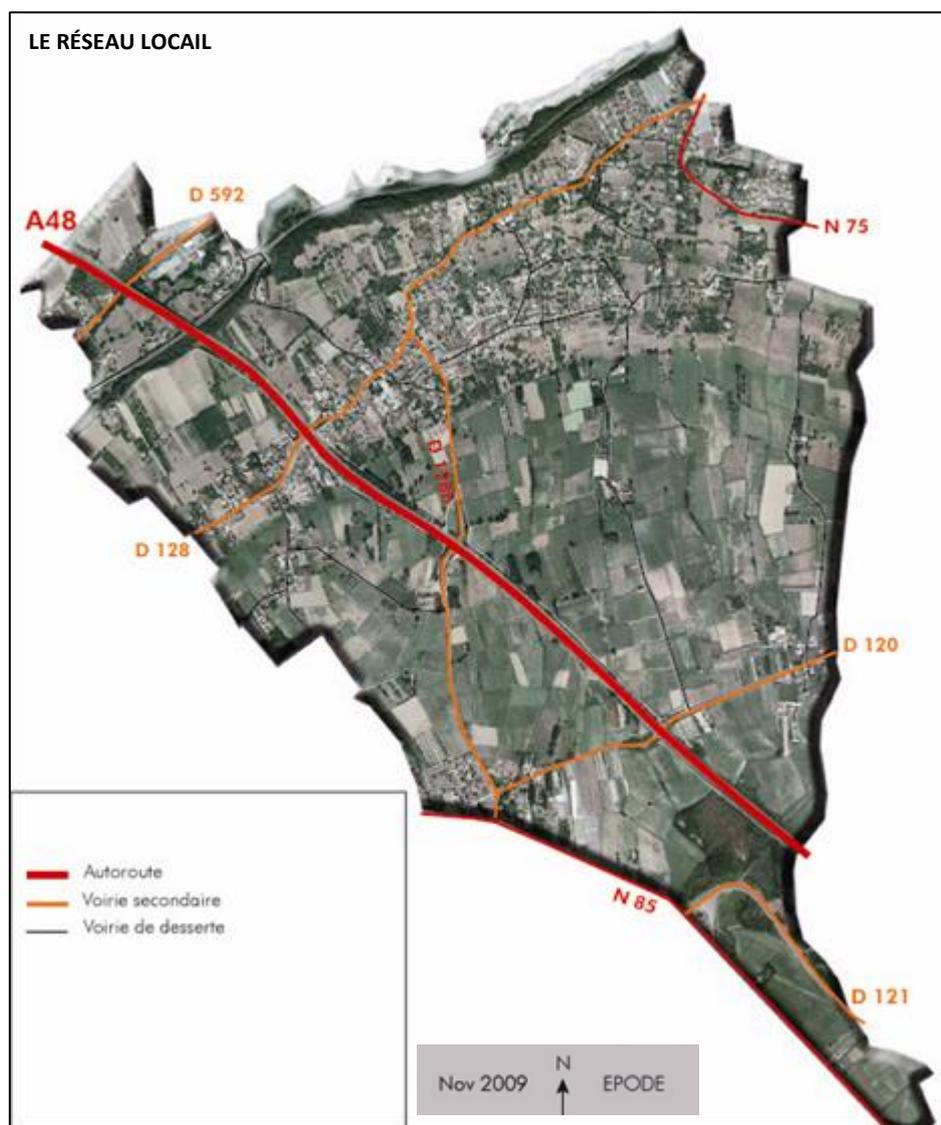
- un réseau structurant et facteur de développement sur la commune qui permet de relier notamment le pôle grenoblois : A48.

Cette autoroute relie Lyon et Grenoble. Saint-Jean de Moirans n'est pas directement desservie par l'autoroute puisque l'accès à cet axe s'effectue à l'extérieur de la commune, avec l'échangeur de Mauverney situé sur La Buisse.

- un réseau secondaire constitué d'axes départementaux forts :
 - ↳ la RD1075 qui permet de relier Grenoble au sud-est et passa par Voiron au nord,
 - ↳ la RD1532 qui rejoint Grenoble au sud-est et Romans-sur-Isère au sud-ouest,
 - ↳ la RD1092 qui traverse la commune relie Voiron au nord et Romans-sur-Isère au sud-ouest.

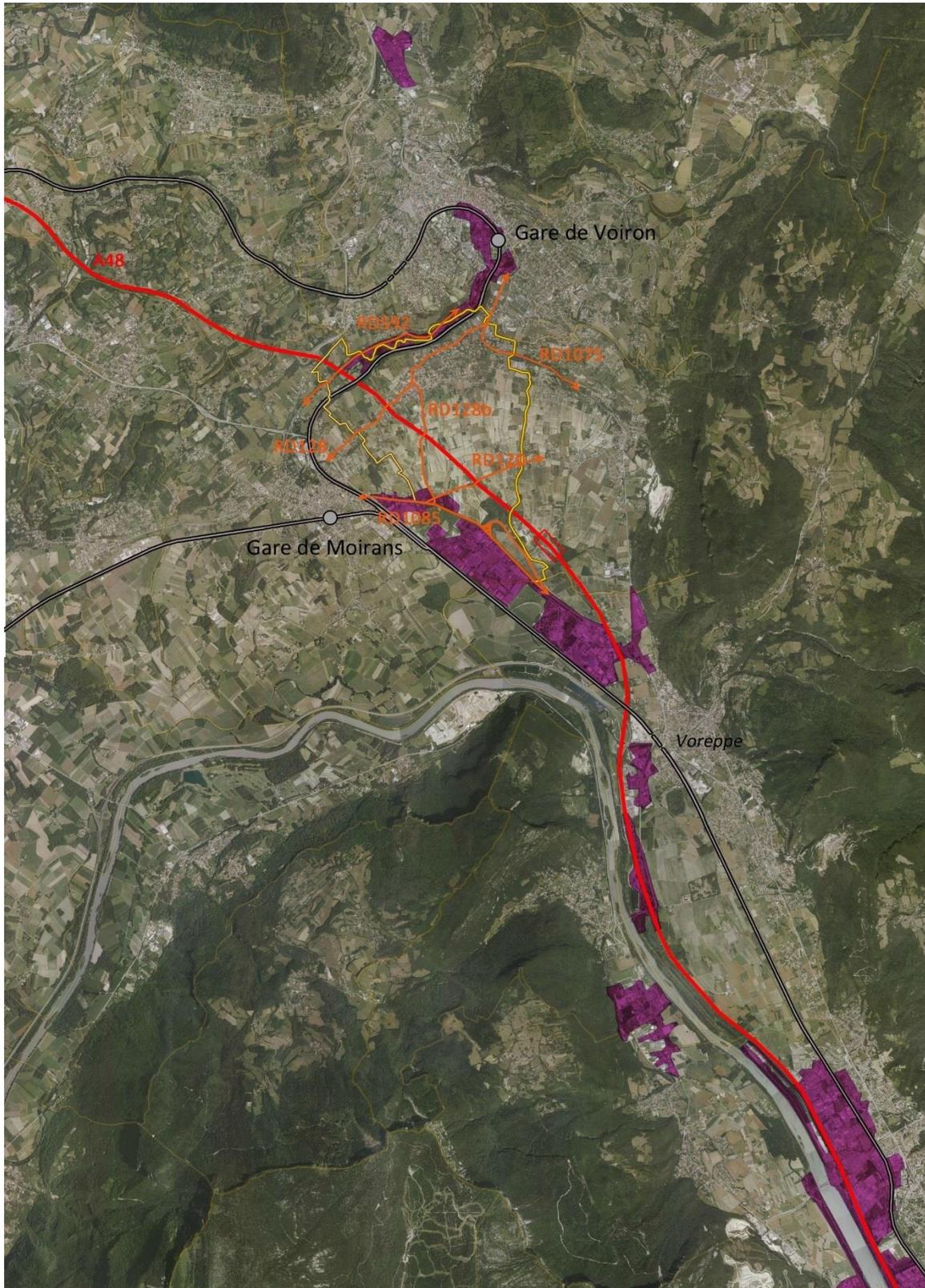
1.2. Un réseau de proximité local complet

1.1.1 Présentation du réseau



Le territoire de Saint-Jean de Moirans est maillé par plusieurs voies de transit :

- L'A48 traverse la commune du nord-ouest au sud-est.
- Les RD1075 et RD1085 (ex N75 et N85) desservent la commune du nord au sud, de part et d'autre du territoire communal.
- La RD 128b dessert le centre du territoire communal en formant un axe nord-sud.
- Les RD 592, RD 128, RD 120 et Rd 121 complètent le maillage en traversant la commune d'est en ouest.
- La voie ferrée reliant Grenoble et Lyon traverse également le nord du territoire.

UN MAILLAGE ROUTIER PERTINENT VERS LES ZONES D'ACTIVITÉS

Le schéma routier départemental, approuvé le 7 février et le 20 juin 2003, hiérarchise les routes départementales selon quatre catégories homogènes en termes de fonctionnalité. Il définit pour chacune les objectifs à atteindre concernant les normes d'aménagement, les règles d'entretien, la qualité de service offert aux usagers, et il détermine les itinéraires à aménager en priorité au regard de ces objectifs.

Les itinéraires hors catégorie et les itinéraires de 1ère catégorie constituent le réseau structurant départemental, dont la fluidité et la continuité doivent être assurées. Pour cette raison, il est impératif que tout aménagement envisagé sur ces voies préserve leur capacité d'écoulement du trafic.

Les routes nationales transférées au Département au 1er janvier 2006 sont considérées comme des voies hors catégorie ou de 1ère catégorie, dans l'attente de la révision du schéma routier départemental.

La commune de Saint Jean de Moirans est concernée par les RD 592, RD 1075 (ex RN) et RD 1085 (ex RN) classées en 1ère catégorie ainsi que par les RD120, RD 128 et RD 128b classées en 2^{ème} catégorie.

Il est à noter que la RD1085 est inscrite dans la liste des routes à grande circulation et de fait doit faire l'objet d'un avis de la part de Monsieur le Préfet de l'Isère lors d'événement perturbant la circulation.

Les RD1075 et RD1085 sont également recensées comme itinéraires de transit pour les convois exceptionnels de catégories 3 classe C et super E. Les aménagements routiers doivent tenir compte des gabarits de ces convois.

1.2.2. Les principales problématiques du réseau routier

Réseau départemental

- Intersection RD1085 (route de Grenoble) / RD120



Source : Géoportail

Une intersection avec des difficultés d’insertion depuis Saint-Jean de Moirans liée notamment à des vitesses de circulation excessive ou à un trafic continu en heure de pointe.

Le projet de renouvellement du quartier Gare à Moirans prévoit le réaménagement de la RD1085.

- Le RD128 / chemin du Trincon et de la Colombinière

Cet axe joue un rôle de desserte interne pour la commune. Par contre, il est très contraint dans son gabarit



▲▼Chemin du Trincon



Route de la Colombinière



Peu aménagé pour les modes doux, il est constaté également des vitesses excessives malgré son gabarit. La commune saisie les opportunités de projet pour créer des aménagements modes doux ou mettre en place des outils pour apaiser la circulation. C’est notamment le cas sur la partie Route de la Colombinière, qui fait l’objet d’un emplacement réservé au PLU pour création d’un cheminement modes doux.

Réseau communal

- Chemin du Morel

La difficulté de ce chemin est liée au rétrécissement de la voie au droit de l’établissement scolaire privé. Ce dernier générant un afflux d’écoliers en heure de pointe, la rue se retrouve bouchée. De plus, les possibilités de stationnement à proximité sont limitées.





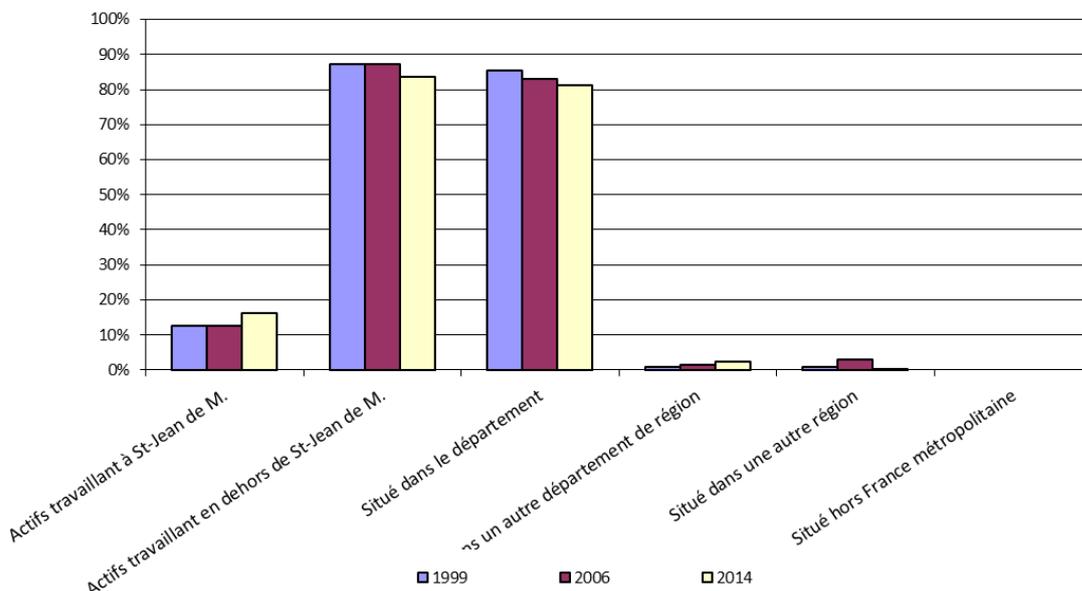
Chemin du Morel en Heure de pointe – septembre 2017

1.3. Le réseau ferroviaire : la proximité des gares

Bien que la voie de chemin de fer passe par Saint Jean de Moirans, le territoire communal n’est que partiellement desservi par le réseau SNCF, par les gares de Voiron et Moirans. Celles-ci sont respectivement distantes de 3 et 2 km environ du centre de St Jean. Ces deux gares permettent les liaisons de grandes lignes avec les villes de Grenoble, Chambéry, Valence et Lyon.

2. LE POIDS DES DEPLACEMENTS DOMICILE-TRAVAIL ET DE LA VOITURE INDIVIDUELLE

EVOLUTION DES DEPLACEMENT DES ACTIFS AYANT UN EMPLOI AGES DE 15 A 64 ANS



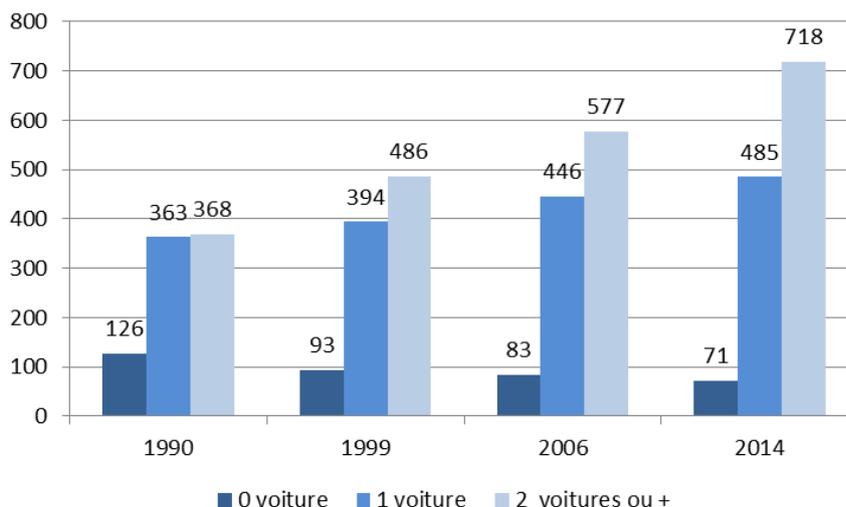
Sources : Insee, RP1999, RP2006 et RP2014 exploitations principales

Les chapitres précédents du présent diagnostic ont mis en avant le profil résidentiel de la commune. Ce profil se traduit par un rôle fort des déplacements domicile-travail qui structurent les principaux flux de déplacements à l’échelle du territoire.

Près de 84% des actifs ayant un emploi soit 1335 travailleurs résidant sur Saint-Jean de Moirans travaillent à l’extérieur. Sur ces 1335 actifs, 81,1% travaillent en Isère. La proximité des nombreuses zones d’activités (Voiron, Grenoble, ...) offre une proximité de l’emploi.

MOTORISATION DES MENAGES

Saint-Jean de Moirans présente un taux de motorisation des ménages important de 94,4% qui se répartit comme suit : 38,1% des ménages ont 1 voiture et 56,4% des ménages ont 2 voitures ou plus.



Sources : Insee, RP1999, RP2006 et RP2014 exploitations principales

Sur le Pays Voironnais, 44% des ménages possèdent une voiture soit un taux supérieur à Saint-Jean de Moirans et 45,6% au moins 2 voitures soit un taux inférieur à la commune.

Bien que les déplacements domicile-travail ne représentent qu'une partie de l'ensemble des déplacements effectués sur un territoire, leur analyse montre **une forte dépendance du territoire à l'usage de la voiture**. Cette forte dépendance peut s'expliquer par la qualité du maillage routier qui dessert les zones d'emploi, le « confort » des horaires. L'usage de la voiture est par ailleurs nécessaire pour rejoindre les sites de transports en commun comme les gares ou les P+R.

3. LES TRANSPORTS EN COMMUN

Carte page suivante

La desserte par le Pays Voironnais est assurée par des lignes urbaines et interurbaines.

La commune est concernée par :

- Le réseau urbain est organisé entre Voiron-Coublevie et Saint-Jean de Moirans. Deux lignes urbaines passent sur la commune :
 - ✓ La ligne 1 qui passe en marge au nord du territoire.
 - ✓ La ligne 4 relie le centre de Saint-Jean de Moirans au gymnase de la Darenne sur Voiron. 4 arrêts sont présents sur la commune
- Le réseau urbain de Moirans :
 - ✓ La ligne 20 qui relie Moirans/ Saint-Jean de Moirans / Centr'Alp

Plusieurs lignes interurbaines desservent la commune :

- La ligne A Tullins-Moirans-Voiron et entre le Marché aux cerises sur St-Jean de Moirans et la gare de Voiron
- La ligne N entre la Buisse et Centr'Alp qui passe au Nord de la commune par la Patinière.

L'organisation des lignes assure un accès aux zones d'emploi ; par contre, les équipements de la commune tel que le Gymnase ne sont pas desservis. Le quartier de l'Archat n'est plus desservi suite à une réorganisation des lignes

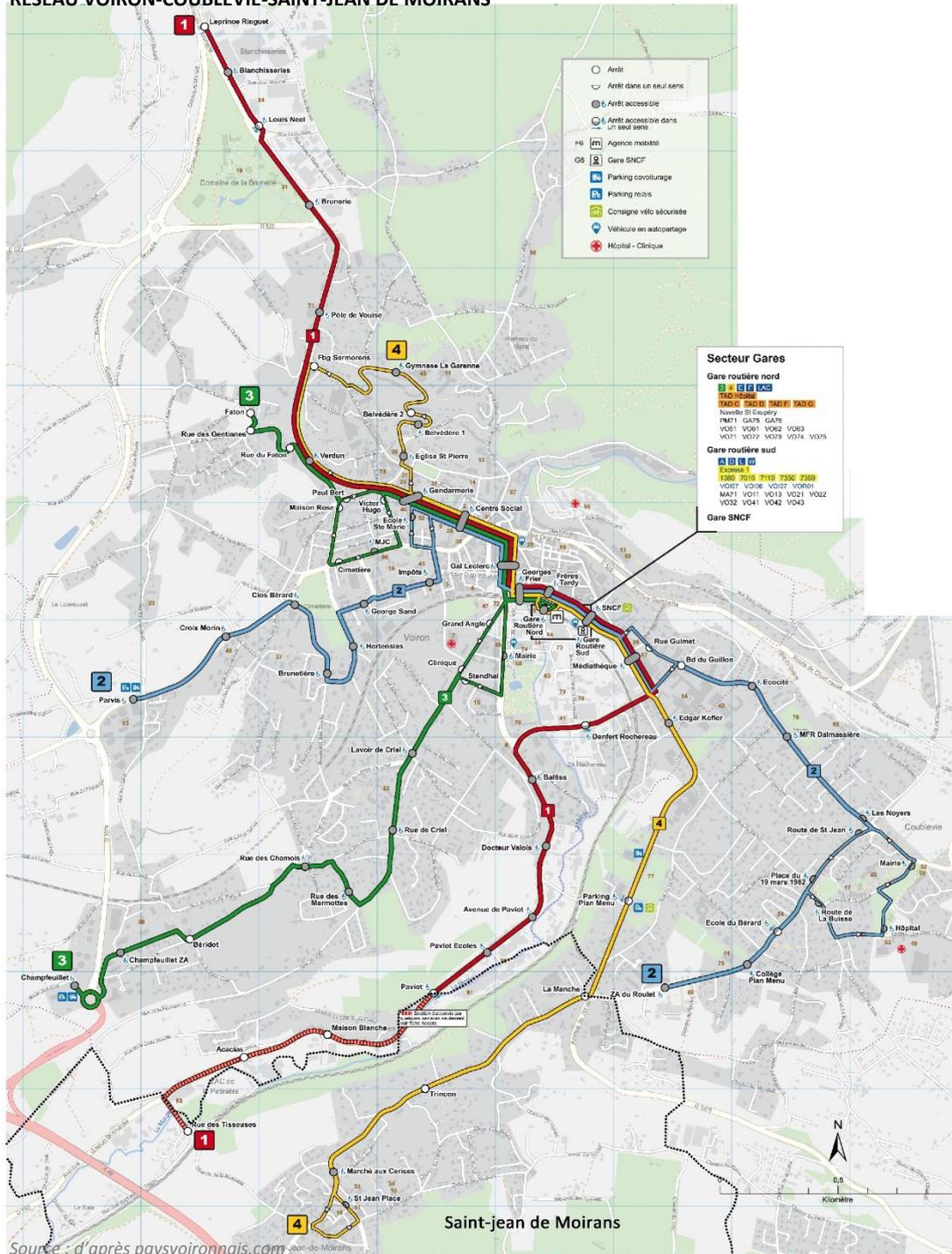


Arrêt place de la mairie

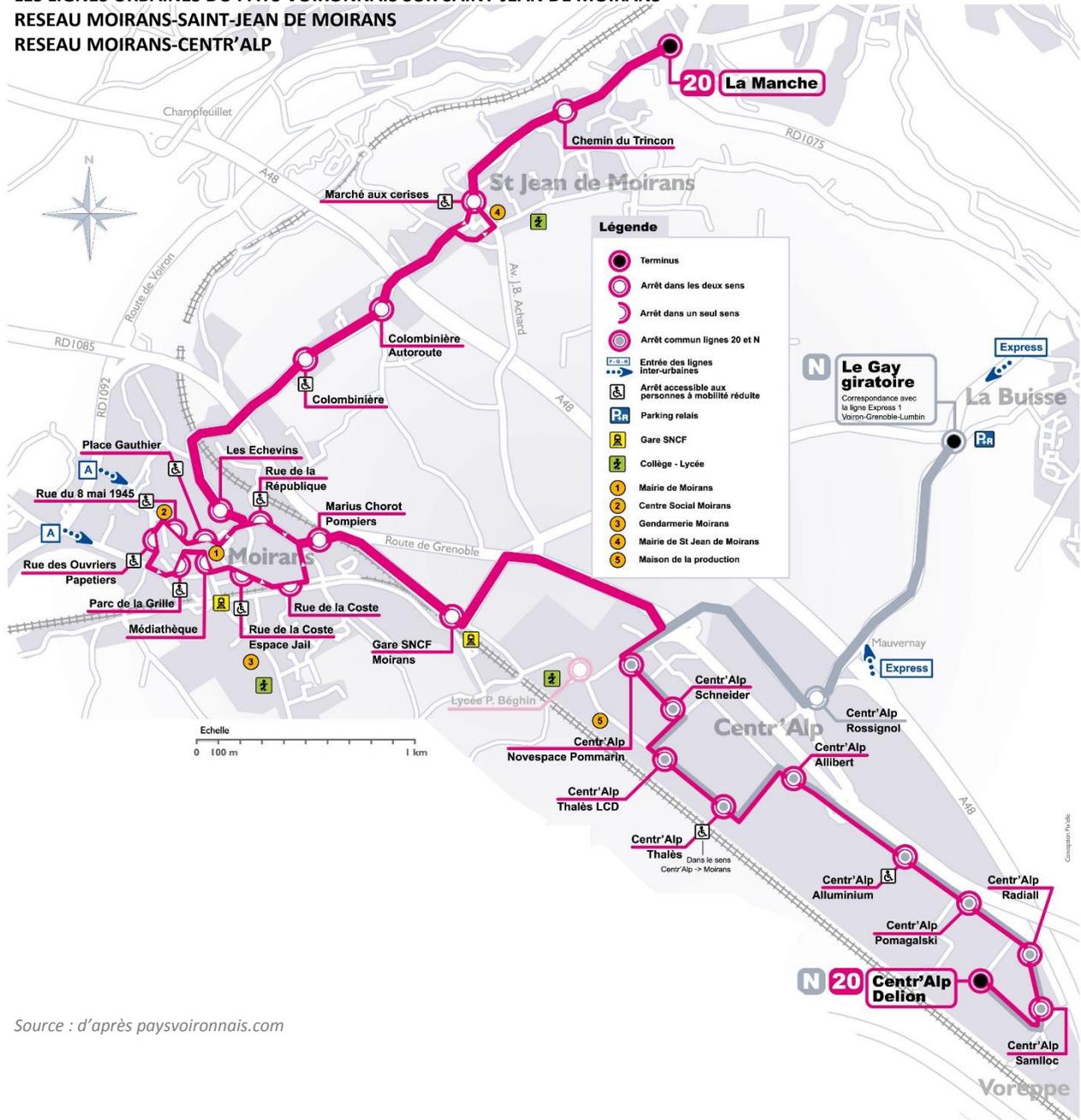


Arrêt Avenue du Paviot

LES LIGNES URBAINES DU PAYS VOIRONNAIS SUR SAINT-JEAN DE MOIRANS
RESEAU VOIRON-COUBLEVIE-SAINT-JEAN DE MOIRANS



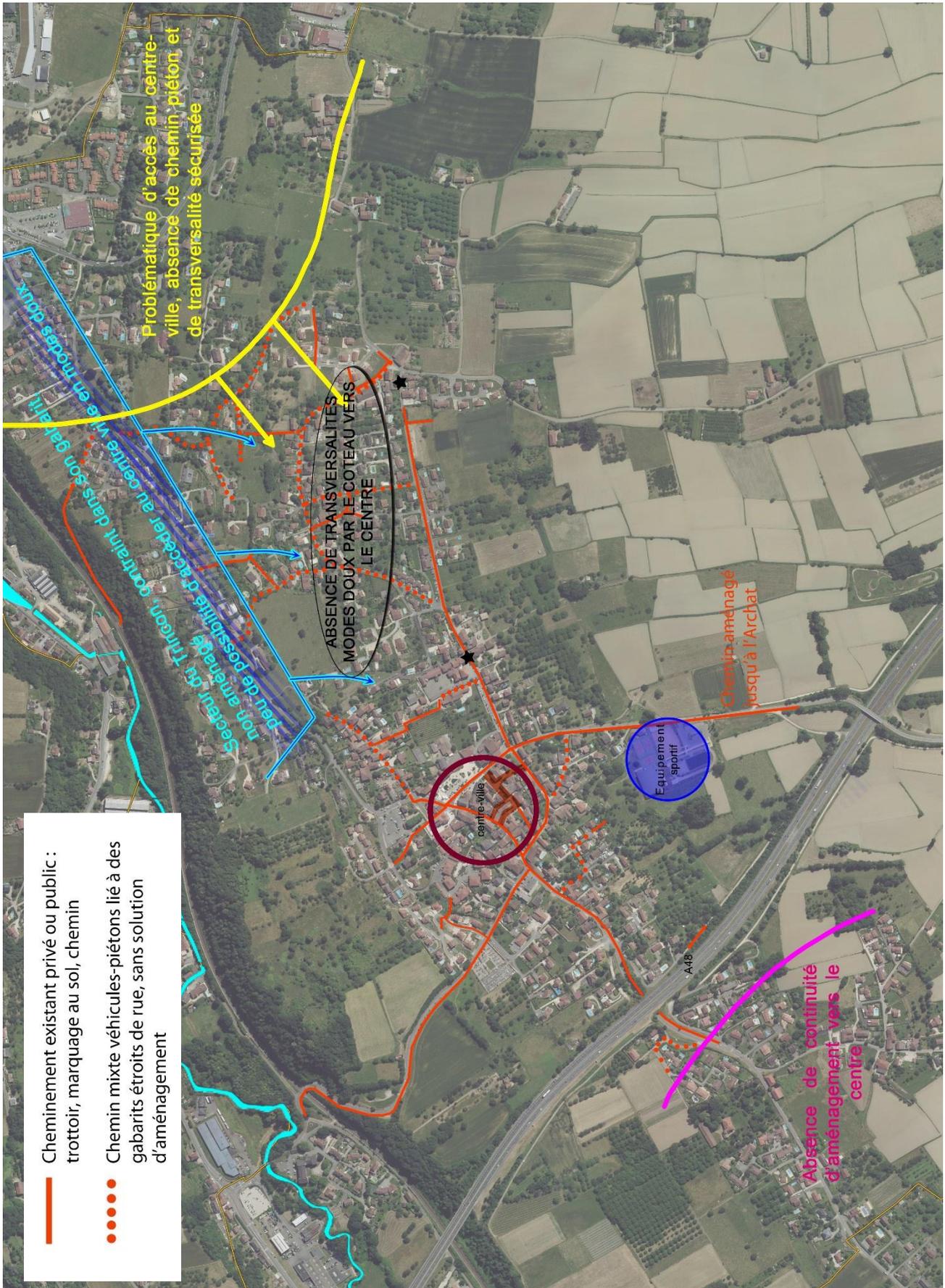
LES LIGNES URBAINES DU PAYS VOIRONNAIS SUR SAINT-JEAN DE MOIRANS
RESEAU MOIRANS-SAINTE-JEAN DE MOIRANS
RESEAU MOIRANS-CENTR'ALP



Source : d'après paysvoironnais.com

4. LES DEPLACEMENTS MODES DOUX

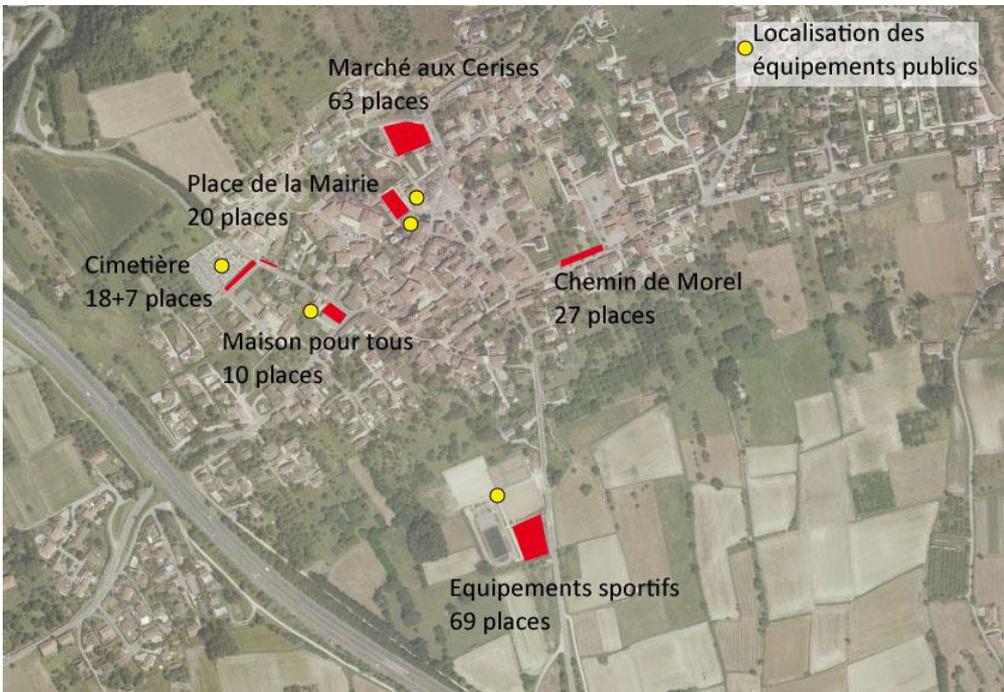
LES CHEMINS EXISTANTS ET PROBLEMATIQUE D'ACCES AU CENTRE VILLE



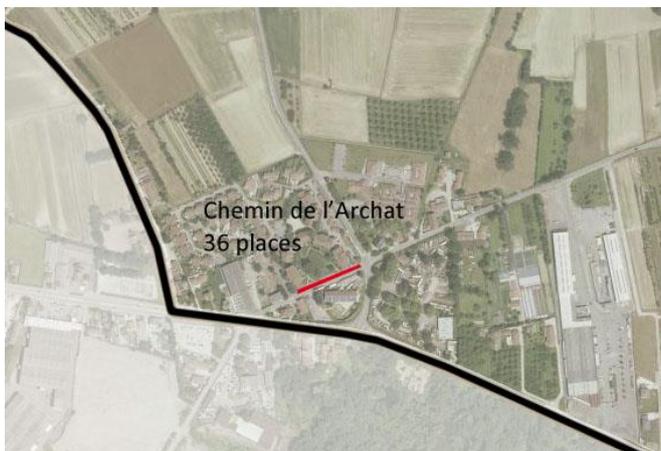
- Cheminement existant privé ou public : trottoir, marquage au sol, chemin
- Chemin mixte véhicules-piétons lié à des gabarits étroits de rue, sans solution d'aménagement

5. LE STATIONNEMENT

Le stationnement public



Soit un total de 214 places sur le bourg, en lien avec la proximité des équipements.



Sur l'Archat, une bande de stationnement est implanté le long de la voie. Sur ce secteur, il existe des aires de stationnement propres aux logements collectifs.



Marché aux Cerises



Place de la Mairie



Maison pour tous

En centre-bourg, le bâti ancien et le gabarit étroit des rues engendrent des problématiques spécifiques au regard de l'évolution des besoins. L'offre est assurée par la place de la Mairie ou le Marché aux cerises.

L'absence de places de stationnement dans les lotissements ou dans certaines rues du centre bourg conduit à un stationnement hors places identifiées dû :

- A une augmentation du nombre de voiture. Le diagnostic souligne le taux de motorisation important des ménages. Cette problématique est particulièrement vraie sur le centre ancien aux rues étroites et où les constructions ont peu de garage.
- A une affectation autre du garage.
- Ou à un stationnement de midi.

Le stationnement privé

Une gestion par aire de stationnement pour les projets collectif



Aux Cordeliers (l'Archat)



Projet d'ensemble - Le Clos des
Cornelles-Bourg

Globalement une absence de stationnement commune dans les projets d'ensemble type lotissement



Projet d'ensemble ch. Du Tincon



Lot. La Cerisaie



Le Scey



Chemin du Gayot*

CONCLUSION CHAPITRE 4

Le nombre de déplacements pendulaires est en augmentation continue ainsi que le taux de motorisation vers les bassins d'emplois. Bien que ne constituant pas un pôle d'emplois majeur, les différentes activités présentes sur la commune (zone d'activités au sud, école...) génèrent également des déplacements en direction de Saint-Jean de Moirans.

La prédominance de la voiture particulière comme mode de déplacements est à prendre en compte. Les alternatives proposées doivent être confortées.

- ⇒ Une offre de stationnement à organiser en lien avec la composition urbaine de nouveaux quartiers, la mutation des espaces publics et/ou bâti.
- ⇒ Une organisation des stationnements et des usages à redéfinir dans le centre bourg, pour une qualité de l'espace public.

Le réseau de voie de Saint-Jean de Moirans est bien développé et relié aux grands axes de circulation. Il assure d'une part l'accessibilité aux villes et d'autre part les échanges hameaux-bourg. Les nombreuses voies existantes sur le territoire renvoient toutes vers la RD128 et la traversée du bourg.

- ⇒ Des aménagements à conforter pour les voiries principales permettant un partage de la voirie entre les différents modes de déplacements : voiture, car, cycles, piétons ;

Les déplacements modes doux ont fait l'objet d'une politique d'aménagement confortée sur le centre bourg, garantissant une accessibilité aux équipements. Toutefois, la topographie reste un obstacle réel aux déplacements. Associée à l'étalement de la commune, les zones d'habitat périphérique orientent leur bassin de vie vers les communes limitrophes.

- ⇒ Affirmer les déplacements piétons au travers des aménagements différenciés et qualitatifs.

CHAPITRE 5 : **EQUIPEMENTS ET SERVICES**

La commune de St Jean de Moirans dispose d'un nombre relativement important d'équipements au regard de sa taille. Par ailleurs, sa situation géographique, à 2 km de Moirans et 3 km de Voiron permet aux Saint-Jeannais de bénéficier de l'ensemble des services nécessaires et notamment des services non représentés sur la commune (équipements sanitaires et sociaux, éducation spécialisée, formation supérieure...).

1. LES SERVICES PUBLICS

La commune de Saint-Jean de Moirans possède tous les services publics d'un bourg : mairie, poste, écoles maternelles et primaires, bibliothèque, terrains de sports et gymnase, salle polyvalente, centre socio-culturel, église, cimetière. Tous ces équipements sont regroupés dans le bourg.

2. LES ECOLES MATERNELLES ET PRIMAIRES

Ecole maternelle

L'école maternelle communale dispose de 4 classes (1 classe de petite section, 1 classe de petite et moyenne sections, 1 classe de moyenne section, 1 classe de grande section). Les effectifs scolaires de la rentrée 2011/2012 étaient de 116 enfants au total.

Ecole primaire

L'école primaire communale est composée de 6 classes. L'effectif 2011/2012 était de 153 élèves au total.

L'école communale propose un service garderie le matin et le midi pour les enfants d'âge primaire. Et le matin, midi et soir pour les enfants d'âge maternel.

L'institution privée du Sacré Cœur

Cette école privée propose une scolarisation de la maternelle au collège.

Ces trois établissements scolaires sont situés à proximité du centre-bourg. La proximité des divers établissements administratifs, scolaires, commerciaux produit un effet de centralité intéressant dans la perspective de répondre à l'objectif du schéma de secteur du Pays vironnais de renforcer les sous-bassins de vie. Cependant, cette centralité provoque des dysfonctionnements en termes de stationnement.

Le restaurant scolaire

L'école communale propose une offre en restauration pour les enfants de l'école maternelle et de l'école primaire.

Collège et lycée de rattachement

Saint Jean de Moirans dépend du collège de Moirans.

Le lycée de rattachement est le lycée Pierre Beghin à Moirans.

Le PLU intègre une réflexion sur l'extension de l'école afin de répondre aux besoins futurs.

3. LES EQUIPEMENTS SOCIO-CULTURELS, SPORTIFS ET DE LOISIRS

En termes d'équipements sportifs, la commune dispose de :

- 2 cours de tennis avec un « club house »
- 1 stade d'entraînement de football stabilisé
- 1 espace pour jeux de boules (de plein air et couverts)

1 plateforme sportive comprenant :

- 1 aire de jeux
- 1 espace de saut en longueur
- 1 anneau de vitesse
- 1 terrain synthétique
- 1 plateforme multijeux

La Maison Pour Tous et le Centre socio-culturel complètent les possibilités de la commune et abritent diverses activités sportives et de loisirs dans leurs locaux. Par ailleurs, quelques solutions pour l'utilisation de locaux et gymnases ont été trouvées à l'échelle intercommunale, avec les communes de Moirans et Coublevie. La construction d'un gymnase avec une halle de sport et une salle annexe est en cours.

► Le centre socio-culturel

Le centre socio-culturel comporte plusieurs salles utilisées pour diverses activités communales et associatives :

- une grande salle : utilisée comme gymnase par l'école et le collège pendant les heures scolaires et par des activités sportives et culturelles les soirs et week-ends, utilisée comme salle des fêtes pour les particuliers.
- une petite salle (H. Berland) : utilisée par le collège en journée, cette salle peut occasionnellement être utilisée par les associations les soirs et week-ends ou encore par les personnes âgées le mercredi après-midi
- une bibliothèque pour enfants : ouverte aux enfants de l'ensemble de la commune lors de permanences
- une salle réservée aux personnes âgées

► La Maison Pour Tous (MPT)

La MPT regroupe environ 750 adhérents de 16 à 35 ans.

Diverses activités sont proposées :

- des activités sportives et culturelles qui se déroulent dans les équipements de la commune .
- le foyer d'adolescents, pour les 16/23 ans, qui accueille régulièrement 25 jeunes à l'intérieur d'une salle qui leur est réservée
- le centre aéré, ouvert le mercredi après-midi et les vacances scolaires

Le fonctionnement actuel de la MPT n'est pas satisfaisant : peu fonctionnel, fortement soumis aux conditions climatiques avec des secteurs mal isolés.

► L'école de musique : la Lyre Saint Jeannaise

Il s'agit d'une école privée subventionnée par la commune, fréquentée par 70 élèves, dont 30 enfants Saint-Jeannais. Les cours de musique sont assurés par 5 professeurs.

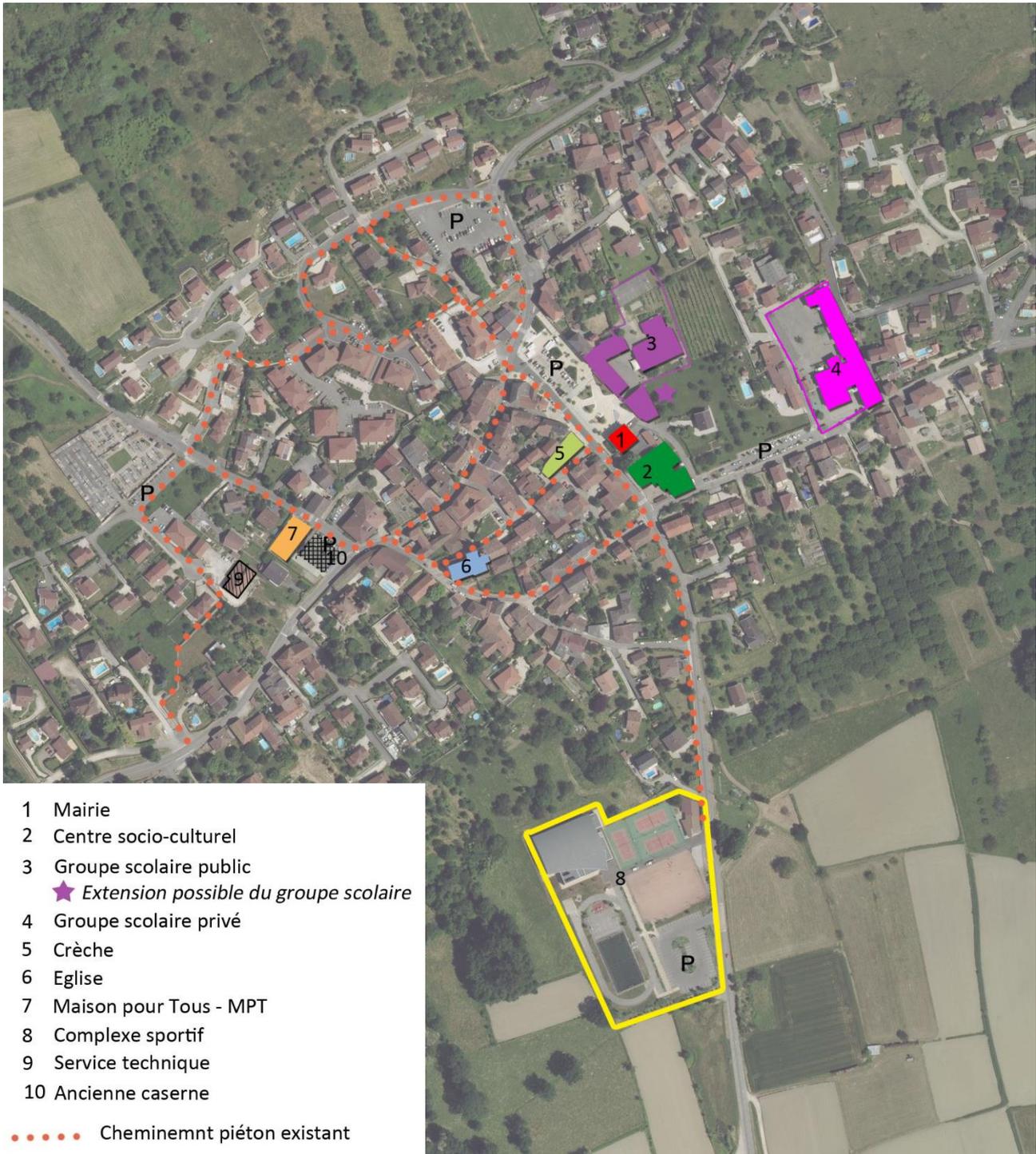
► La crèche

La crèche/halte-garderie est une crèche parentale, gérée par une association loi 1901 subventionnée par la commune. Elle peut accueillir 18 enfants en multi-accueil (31 familles sont inscrites).

Cette crèche est installée dans le centre du village à proximité de la mairie, des écoles et des commerces

Carte de localisation des équipements ci-dessous :

LOCALISATION DES EQUIPEMENTS

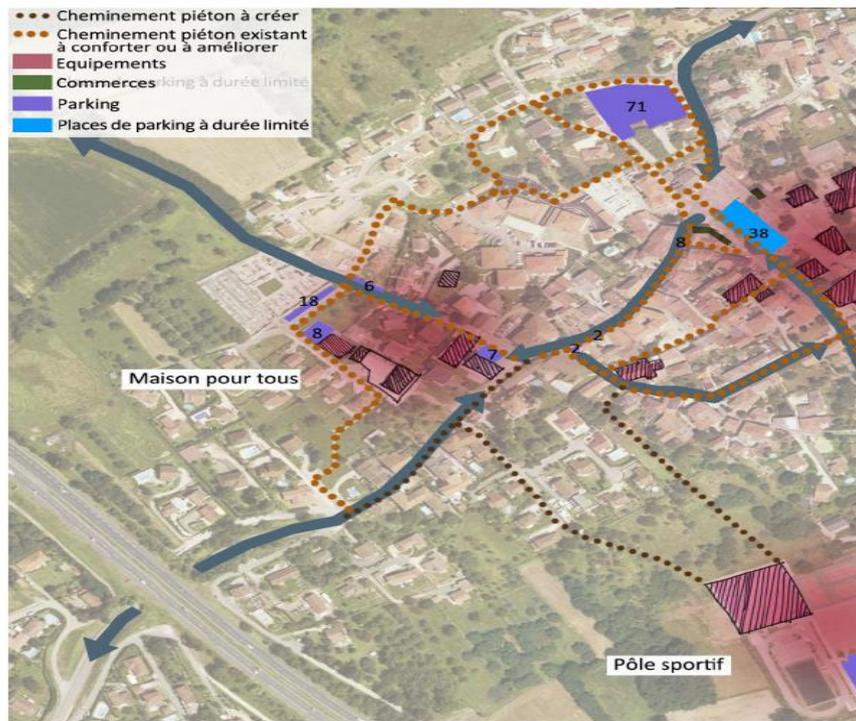


La commune a mené une étude de programmation urbaine, paysagère, architecturale et économique dans le cadre du développement du centre bourg afin de réorganiser les équipements publics et de répondre aux besoins futurs. Plusieurs scénarios d'aménagement ont été établis suite à un diagnostic. Les principales données sont présentées ci-dessous.

entre bourg
es

commerces,
gements

ortif



Présentation Municipalité – 23 février 2016

Saint Jean de Moirans – Etude de programmation architecturale et économique dans le cadre du développement des Pressés de la Cité – C2A – Ecometris

Vers un renforcement de la polarisation du centre bourg

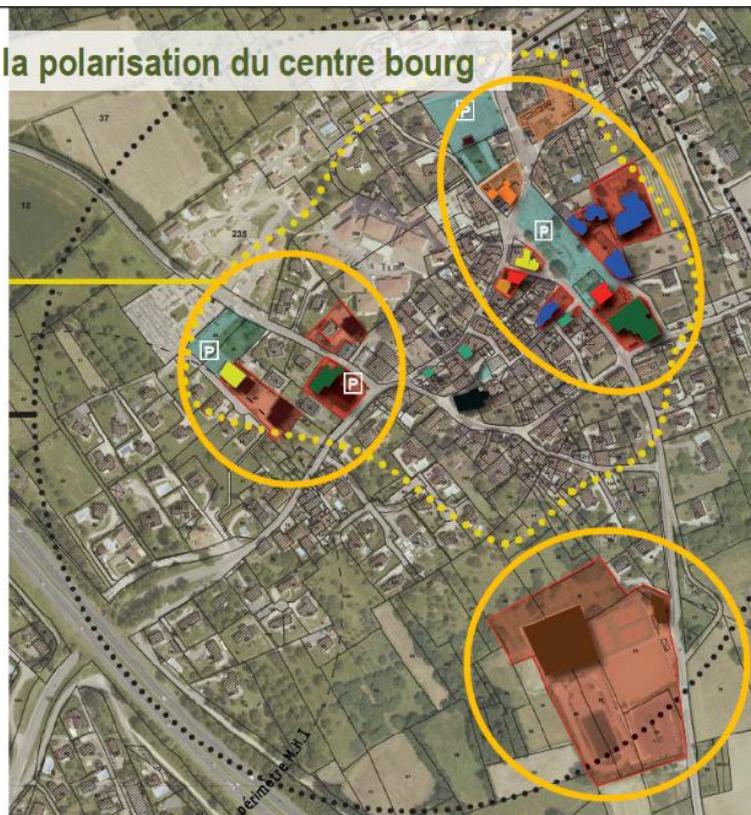
L'organisation en pôles est favorable en termes de

- organisation spatiale
- repérage
- dynamique d'usages
- complémentarité
- agrégation des fonctions secondaires
- rationalisation de gestion des fonctions servantes (stationnement, chauffage ...)

Le centre bourg présente une polarisation repérable des équipements et espaces publics majeurs :

- le centre historique, institutionnel autour de la place
- un pôle socio-culturel côté Ouest avec un fort potentiel de développement
- le plateau sportif au Sud

Un enjeu induit : la qualité des liaisons entre les pôles, notamment mode doux



Scénarios – Présentation Municipalité – 23 février 2016

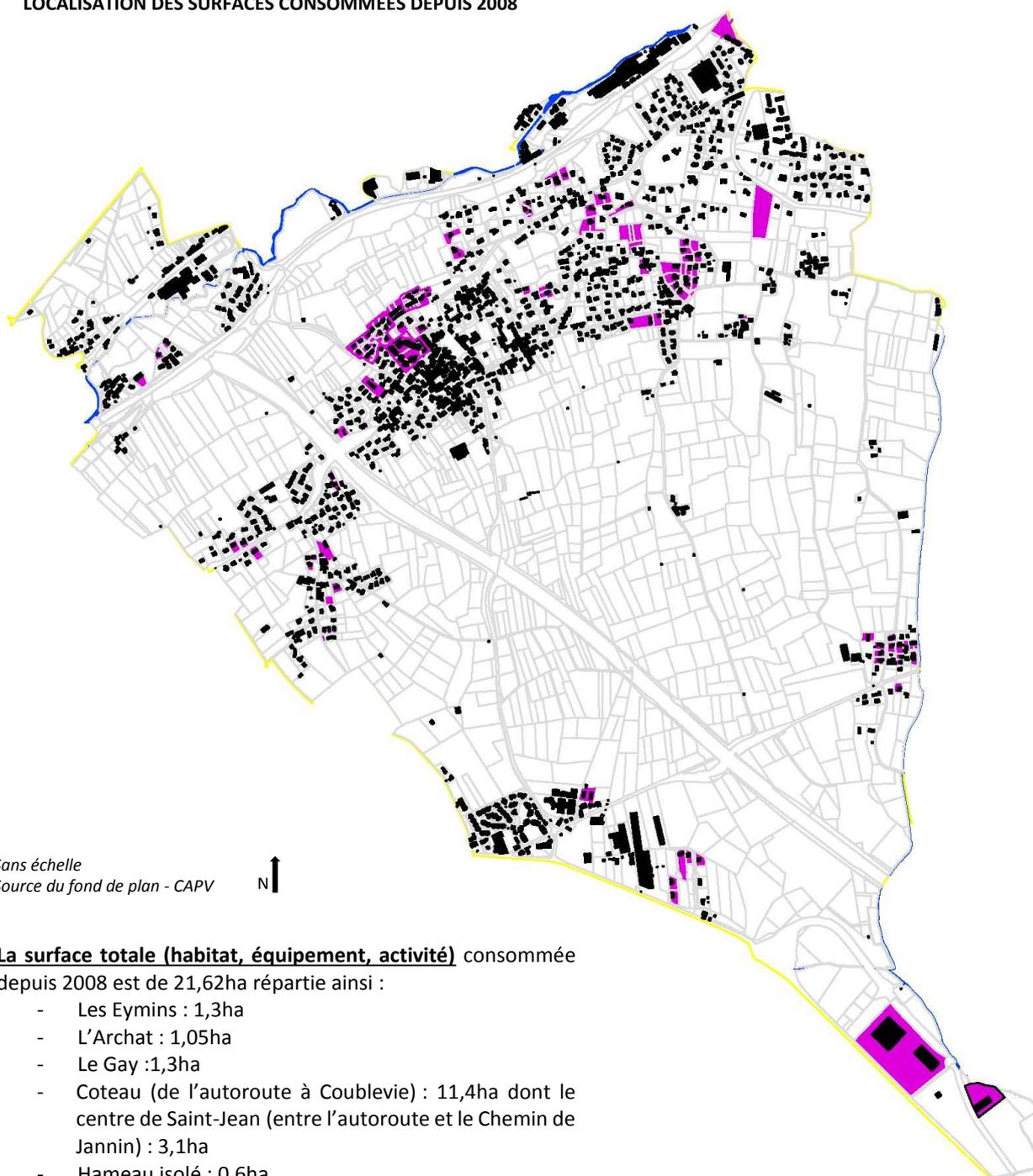
Saint Jean de Moirans – Etude de programmation urbaine, paysagère, architecturale et économique dans le cadre du développement du centre bourg des Pressés de la Cité – C2A – Ecometris

CHAPITRE 6 : EVOLUTION DU FONCIER

1. CONSTRUCTION ET CONSOMMATION FONCIERE

1.1. Les surfaces consommées du PLU depuis 2008

LOCALISATION DES SURFACES CONSOMMEES DEPUIS 2008



La surface totale (habitat, équipement, activité) consommée depuis 2008 est de 21,62ha répartie ainsi :

- Les Eymins : 1,3ha
- L'Archat : 1,05ha
- Le Gay : 1,3ha
- Coteau (de l'autoroute à Coublevie) : 11,4ha dont le centre de Saint-Jean (entre l'autoroute et le Chemin de Jannin) : 3,1ha
- Hameau isolé : 0,6ha
- Centr'Alp : 6ha

localisation	Log individuel		Log intermédiaire		Log collectif	
	surface consommée	Nb de logement	surface consommée	Nb de logement	surface consommée	Nb de logement
Les Eymins	1,27	13				
L'archat	0,85	5	0,20	4		
Le Gay	1,08	11	0,22	4		
Centre	2,00	32			1,10	55
Coteau hors centre	7,70	41	0,6	5		
Hameau isolé	0,60	9				
<i>Total</i>	13,50	111	1,02	13	1,10	55
Surface moyenne / log m ²	1216		781		200	

Soit une consommation sur 10 ans **uniquement pour l'habitat** de 15,62 ha pour 179 nouveaux logements :

- Soit une moyenne de 1,5ha/an
- Soit une moyenne de 11,45 logements par hectare
- Soit une surface moyenne par logement de 872m²

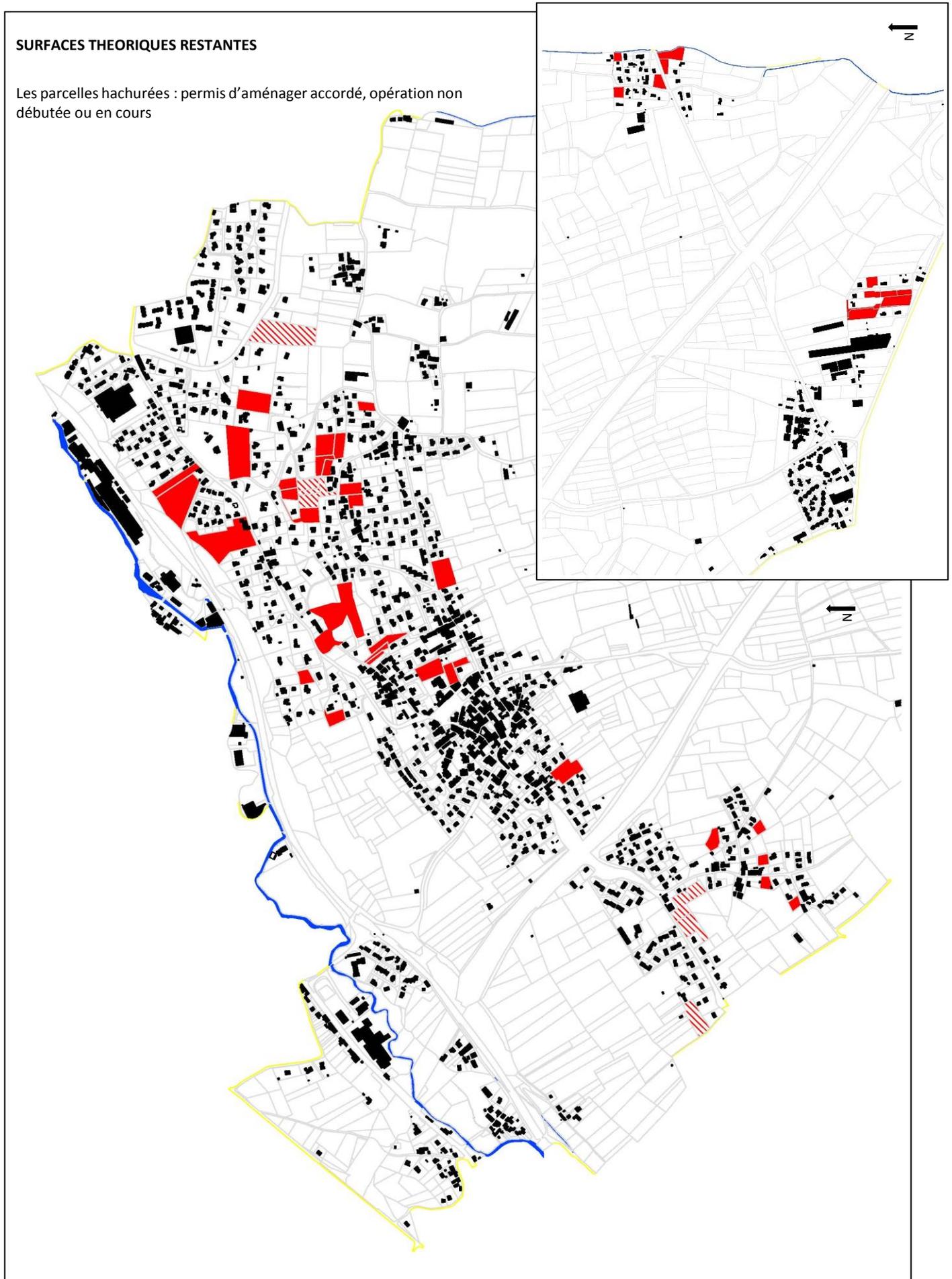
Lien avec le PADD :

Le PADD débattu en Conseil Municipal en 2016 affiche une consommation foncière de 17ha mais sur la période 2006-2015. La mise à jour des chiffres pour l'approbation du PLU sur la période 2008-2018 conduit à une consommation foncière supérieure liée au développement de Centr'Alp soit 21,62ha.

1.2. Les disponibilités restantes théoriques du PLU approuvé en 2013

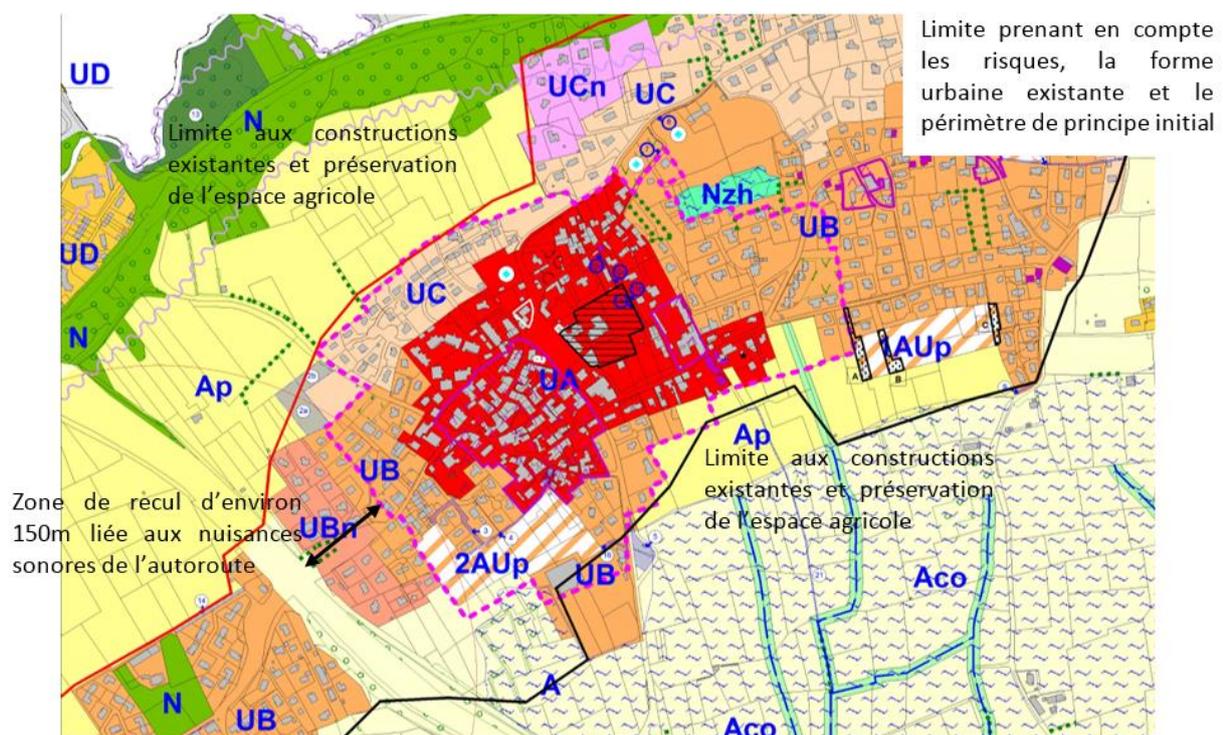
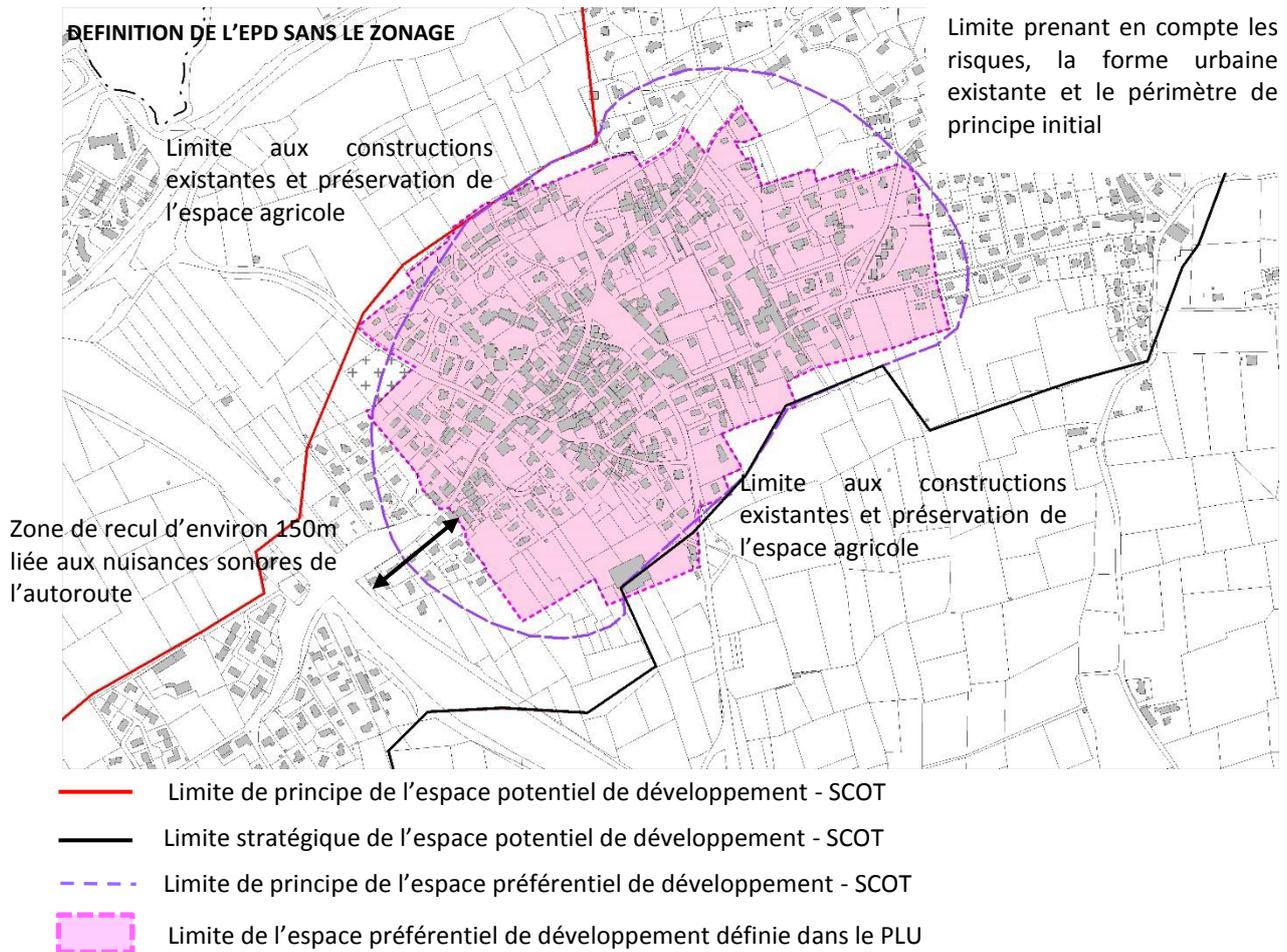
Carte page suivante

	Surfaces théoriques - ha disponibles	Nombre de logements théorique selon les surfaces moyennes identifiées dans la consommation depuis 2008
Les Eymins	0,61	6
L'Archat	1,14	12
Le Gay	0,71	7
Centre	1,38	5
Reste	7,67	80
Total	11,51	110

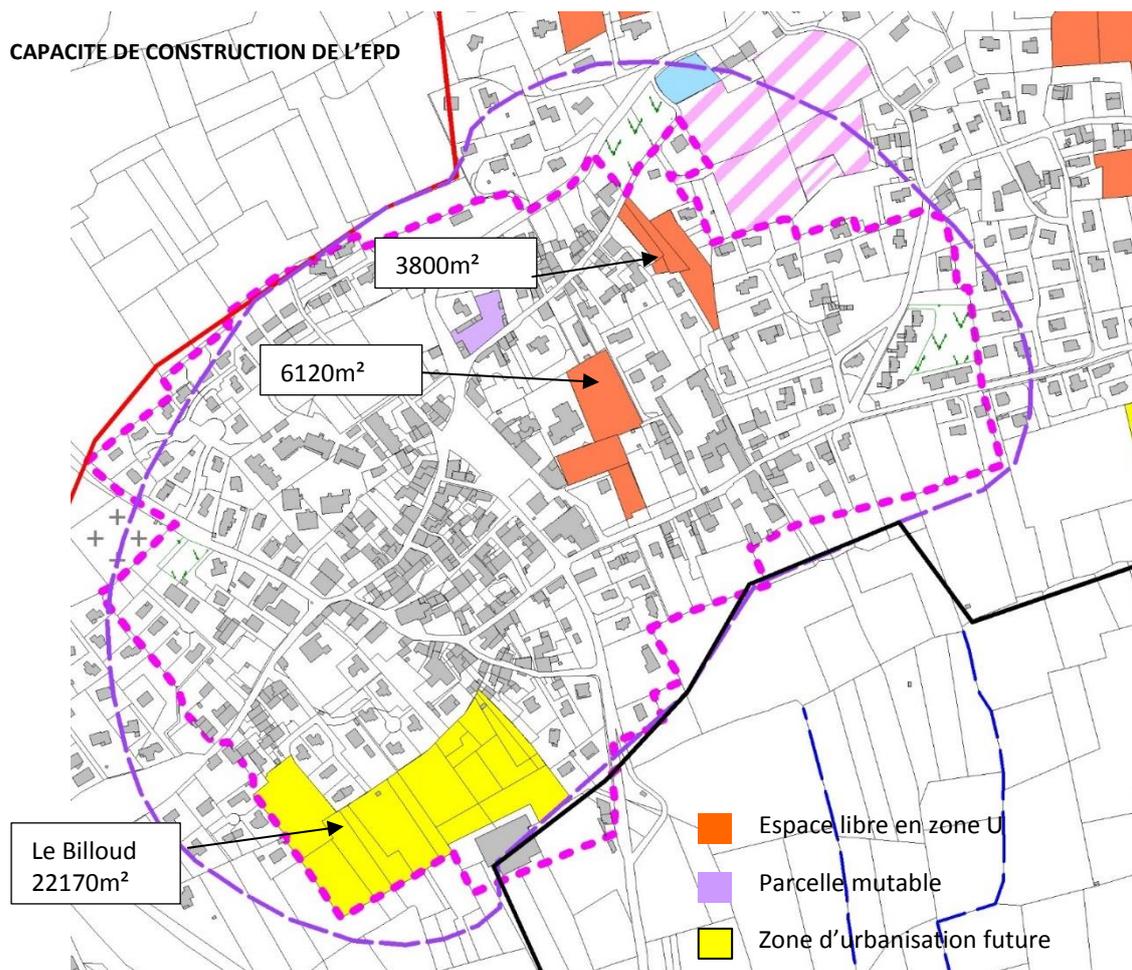


2. DEFINITION DE L'ESPACE PREFERENTIEL DE DEVELOPPEMENT (EPD)

2.1. Son périmètre



2.2. Sa capacité de construction



- ⇒ Un potentiel de construction réduit sur la commune puisque l'EDP s'inscrit dans un secteur déjà très bâti.
- ⇒ Un potentiel estimé à :
 - Environ 80 logements dans la zone du Billoud
 - Environ 18 logements en espace libre
 Soit un total de 98 logements.

► **sur une base de 224 logements théoriques SCOT*** : 43,75% des logements dans l'EDP.

Si on inclut la parcelle mutable avec la réalisation d'un petit collectif d'environ 8 logements, 47,3% des logements seront réalisés dans l'EDP.

**Extrait du SCOT :*

Au regard des 3450 habitants estimés de la commune, l'objectif théorique est le suivant :

- *Objectif PLH : 110 logements sur la période 2018-2024*
- *Objectif SCOT : 19 log/an sur la période 2025-2030, soit 114 logements.*

Soit un total de 224 logements sur une période de 12ans qui permet de dimensionner l'enveloppe urbanisable. Pour 224 logements, ce potentiel devrait approcher 16,5 ha selon le calcul théorique suivant :

224 logements répartis entre 40% d'habitat individuel isolé (89,6 logements) et 60% en habitat groupé ou collectif (134,4 logements) afin de répondre aux objectifs de diversification des formes urbaines.

$(89,6 \log \times 700m^2 / \log) + (134,4 \log \times 350m^2 / \log) = 6,27ha + 4,7ha = 10,91 ha.$

Ces 11ha sont majorés de 50% permettant, d'une part, de préserver du foncier qui ne soit pas destiné à recevoir du logement mais à des activités économiques et à des équipements au sein du tissu urbain et d'autre part, de tenir compte du processus de rétention foncière. Soit une enveloppe totale de 16,5 ha.

3. DISPONIBILITES ET CAPACITE DU NOUVEAU PLU

3.1. Report de constructibilité

- Logements mis en chantier de 2013 à mi-2017 : 68 logements
(Détail : 2 à l'Archat, 6 au Gay, 12 aux Eymins et 48 sur le coteau)

Soit un rythme de construction de 15 logements / an

⇒ Soit un report de constructions de **2 logements/an soit 10 logements depuis 2013.**

3.2. Capacité du projet de PLU pour les 12 prochaines années

Pour rappel :

Objectif SCOT - 12 ans

224 logements

dont 40% individuels

dont 60% autres formes

*Objectif de densité dans l'espace préférentiel de
développement : 40 log/ha*

TOTAL FONCIER DISPONIBLE DU PROJET DE PLU		
LOGEMENT	211	
<i>dont individuel</i> 37		18%
<i>dont intermédiaire</i> 95		45%
<i>dont collectif</i> 66		31%
<i>Nombre de logement dans l'EPD</i> 107		51%
SURFACE	12,47	

▲ Ce nombre n'inclut pas la parcelle mutable déjà bâtie identifiée dans l'EPD.

⇒ Ce qui équivaut à un rythme de croissance de la population de 1,1%/an. (Entre 2017 -3449hab et 2029-3929hab)

Le PADD prévoyait une consommation de 10 ha à 10 ans soit 1 ha/an, soit 12 ha à 12ans.

Le foncier disponible de 12,47 ha est cohérent avec le PADD. De plus, il intègre le report de constructibilité de 10 logements soit environ 7000m².

Parcelles dans la Partie Actuellement Urbanisée

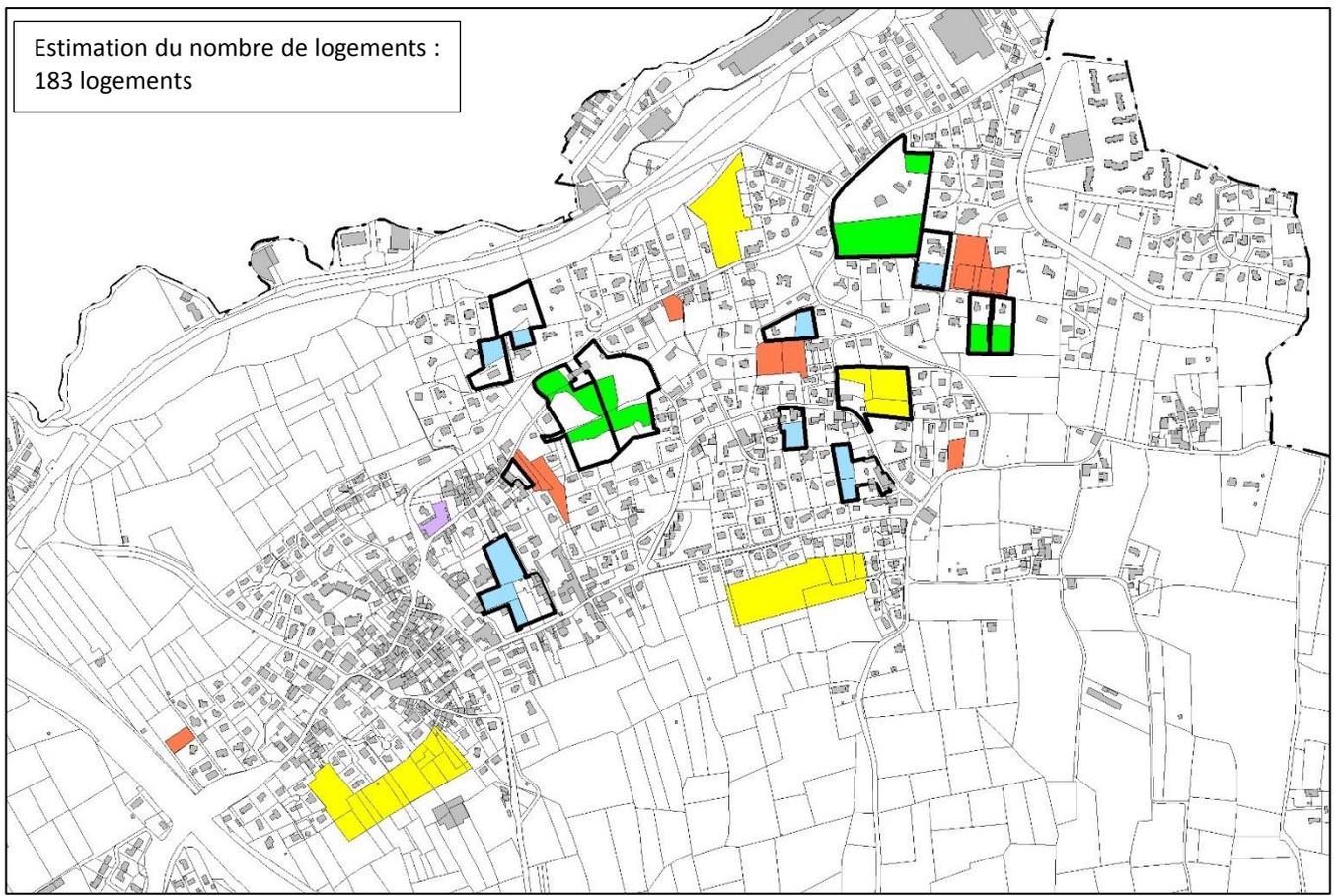
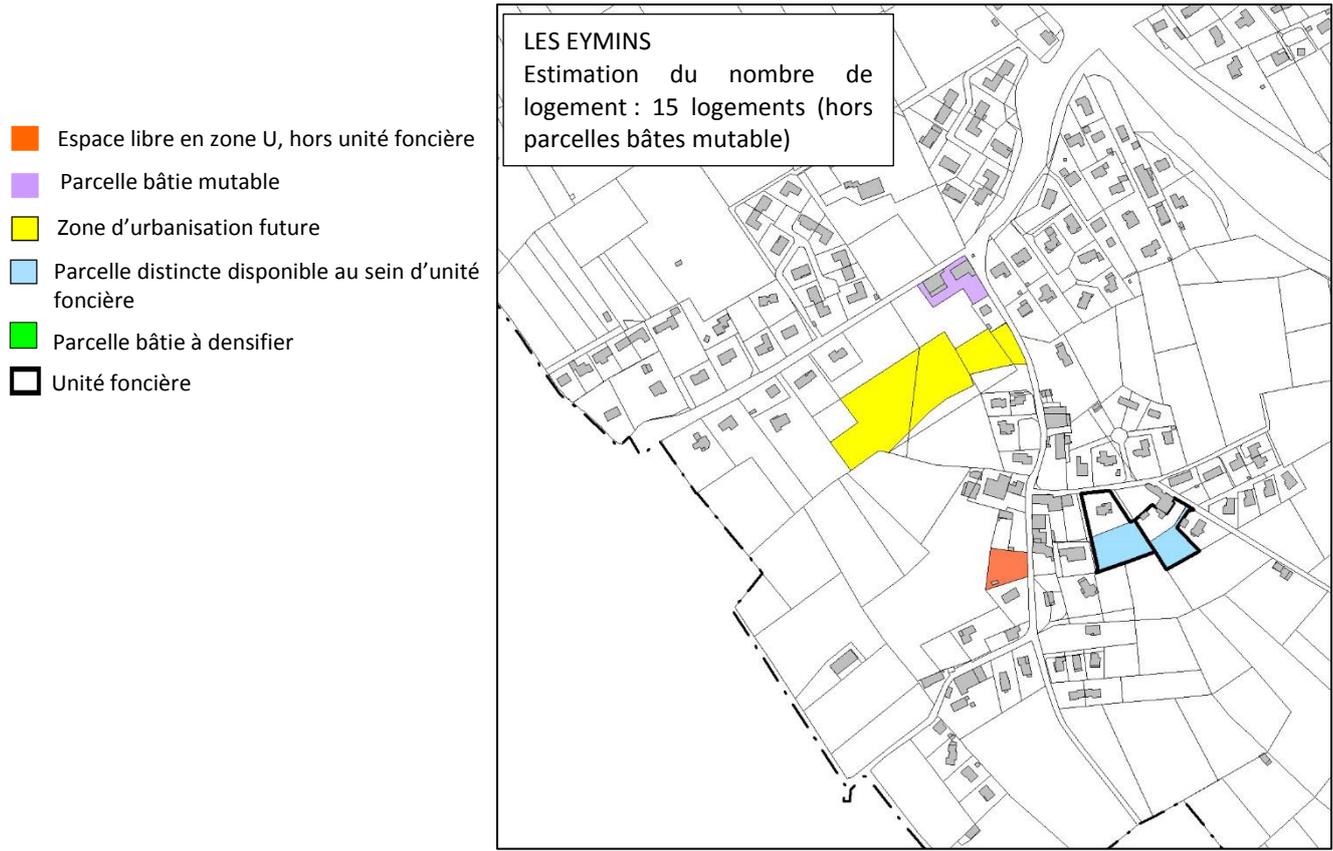
	Ind		interm		coll	
	Archat					
	log	surface	log	surface	log	surface
Zone UCn	9	8949				
	Le Gay					
Zone UC	4	4410				
	Les Eymins					
Zone UB	1	1152				
Zone UB - unité foncière < 3000m ²						
Parcelles en densification non comptées dans le bilan total	3	0				
	Espace préférentiel de développement (SCOT)					
Zone UA			4	1110		
Zones UB	3	3729				
	Coteau (Espace préférentiel de développement (SCOT))					
Zone UB-unité foncière > 3000m ²	5	4081	6	5705		
Zone UB-unité foncière < 3000m ²						
Parcelles en densification non comptées dans le bilan total	1	0				
Zone UB/UC-sans unité foncière	3	2358	14	11470		
Zone UB/UC-parcelles bâties	5	3830	15	16260		
SOUS-TOTAL	30	28509	35	33435	0	0

TOTAL	Logement	65
	surface ha	6,2

ZONE D'URBANISATION FUTURE

	log ind	log interm	log coll	Surface totale de la zone - ha
Zone 1AUp - Les Nugues (hors espace préférentiel de dév.)	4	16	0	1,50
Zone 2AUp - Le Billoud (dans espace préférentiel de dév.)	0	40	60	2,2
Zone 1AU - Les Eymins (hors espace préférentiel de dév.)	3	4	4	0,8
Zone 1AU - Le Delard (hors espace préférentiel de dév.)	1	4	0	0,8
Zone 1AU - Trincon (hors espace préférentiel de dév.)	0	10	0	0,9

	Logement	Surface	densité correspondante log/ha
Les Nugues	20	1,50	13
Le Billoud (espace préférentiel de développement - SCOT)	100	2,2	45
Les Eymins	11	0,8	14
Le Delard	5	0,8	6
Le Trincon	10	0,9	11
TOTAL	146	6,2	



LE GAY
Estimation du nombre de logement : 4 logements

L'ARCHAT
Estimation du nombre de logement : 9 logements



Soit une consommation sur 12 ans de 12,47 ha pour 211 nouveaux logements

- Soit une moyenne de 1ha/an
- Soit une moyenne de 17 logements par hectare toutes zones confondues
- Soit une surface moyenne par logement de 590m²

SYNTHESE :

Localisation	Estimation logement					
--------------	---------------------	--	--	--	--	--

ZONE U	Eymins/Centre/coteau	52	0 0%	35 67%	17 33%	11	∅
	L'Archat	9	0 0%	0 0%	9 100%	0	∅
	Le Gay	4	0 0%	0 0%	4 100%	0	∅

Sous-total log. U	65	0	35	30	11	
Moyenne		0%	54%	46%		

ZONE AU	Les Nugues (1,55 ha) 1	20	0 0%	16 80%	4 20%	5 25%	13
	Le Billoud (2,2 ha)	100	60 60%	40 40%	0 0%	30 30%	45
	Les Eymins (0,9ha)	11	6 55%	4 36%	3 27%	3 25%	12
	Le Delard (0,8ha)	5	0 0%	4 80%	1 20%	6 125%	6
	Le Trincon (0,9ha)	10	0 0%	10 100%	0 0%	23 225%	11

Sous-total	146	66	60	7	38	
Moyenne		45%	41%	5%		

TOTAL U + AU - logements	211
---------------------------------	------------