
1-RAPPORT DE PRESENTATION

1c- Justification des choix

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

Cachet et signature :

.....

Sommaire

Chapitre 1 - JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES.....	1
1 – Vers un nouveau PLU	1
2 - Les orientations du PADD	1
3 – Traduction graphique et règlementaire du PADD	4
Chapitre 2 - JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION.....	8
Chapitre 3 - EVOLUTION DU ZONAGE – comparatif POS et PLU	11
1 - Le centre-bourg	11
2 – Les Eymins	14
3 - Est du bourg : entre le centre bourg et le chemin de la commanderie	16
4 - Est du bourg : entre le chemin de la commanderie et la limite communale Est	18
5 – Le Gay	21
6 – L'Archat	21
7 – Le Saix.....	23
8 – La Patinière.....	25
9– Centr'Alp.....	27
10– La plaine agricole	28
11– Le Coteau agricole et naturel.....	30
12– La zone naturelle de la vallée de la Morge.....	32
Chapitre 4 - JUSTIFICATION DE LA DEFINITION DES ZONES DU PLU	34
1- Les zones urbaines	34
1-1- La mise en œuvre des orientations du projet d'aménagement et de développement durables et la justification du zonage .34	
1-1-1- Description des zones.....	34
1-1-2- Justification.....	37
4-1- La mise en œuvre des orientations du projet d'aménagement et de développement durable et la justification du règlement	
44	
3-1-1- Zones UA, UB et son secteur, UD et son secteur	44
1-2-2- Zone UX.....	50
1-2-3- Zone UI et son secteur Ulco.....	52
2- Les zones d'urbanisation future	53
2-1- La mise en œuvre des orientations du projet d'aménagement et de développement durables et la justification du zonage .53	
2-1-1- Zone 1AU – La Commanderie	54
2-1-2- Zone 1AU – Le Trincon	54
2-1-3- Zone 1AUp – Le Billoud	54
2-2- La mise en œuvre des orientations du projet d'aménagement et de développement durable et la justification du règlement	
56	
2-2-1- Zones 1AU et 1AUp.....	56
3- La zone agricole	58
3-1- La mise en œuvre des orientations du projet d'aménagement et de développement durables et la justification du zonage .58	
3-1-1- la zone A	58
3-1-2- le secteur Ap	59
3-2- La mise en œuvre des orientations du projet d'aménagement et de développement durable et la justification du règlement	
59	
4- La zone naturelle	62
4-1- La mise en œuvre des orientations du projet d'aménagement et de développement durables et la justification du zonage .62	

4-1-1- La zone N	62
4-1-2- Les secteurs Ni et Nico.....	62
4-1-3- Le secteur NL	62
4-2 La mise en œuvre des orientations du projet d'aménagement et de développement durable et la justification du règlement.....	65
Chapitre 5 - JUSTIFICATION DE L'ESPACE PREFERENTIEL DE DEVELOPPEMENT (EPD), DU POTENTIEL FONCIER ET DU NOMBRE DE LOGEMENTS.....	66
1- Choix de délimitation de l'EDP	66
2- Gisement foncier et logements	68
3- Foncier et activités économiques	71
Chapitre 6 - JUSTIFICATION DES CHOIX POUR ETABLIR LES DISPOSITIONS PARTICULIERES ET LES SERVITUDES	72
1- Les emplacements réservés et servitudes de prélocalisation	72
1-1- Emplacements réservés – L.151-41 du CU	72
1-2- Servitudes de prélocalisation – L.151-41 du CU	72
2- Les modes actifs.....	73
3- La mixité sociale	76
4- Les zones indicées « n » qui ne relèvent pas de l'assainissement collectif	79
5- La prise en compte des aléas naturels et des risques technologiques	79
6- La prise en compte des zones humides	79
Chapitre 7 - LES INCIDENCES DES ORIENTATIONS ET DES DISPOSITIONS DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT	80
1- La prise en compte du PCAET à l'échelle de Saint-Jean-de-Moirans.....	80
2- Protection et confortement du paysage intra-urbain	81
3- Le maintien et la protection des entités paysagères et de la biodiversité de Saint-Jean-de-Moirans	81
3-1- La topographie	81
3-2- La préservation du patrimoine paysager.....	81
3-2-1- Evolution des Espaces Boisés Classés – EBC	82
3-2-2- Espaces verts à protéger – L.151-23 du CU	86
3-2-3- Rôle conjoint en faveur des corridors écologiques.....	88
3-2-4- Les corridors écologiques dans la plaine agricole.....	89
3-2-5- Superficie au PLU.....	90
3-2-6- La prise en compte dans les OAP et le règlement, préservation et renforcement.....	90
4- La préservation et l'amélioration des formes urbaines.....	90
1-1- Le patrimoine bâti remarquable	90
1-2- Le renouvellement urbain et le développement pertinent.....	90
2- Les effets sur la qualité de l'air et les mesures prises pour limiter les pollutions et les nuisances	91
3- Les effets sur la qualité de l'eau et les mesures prises pour limiter les pollutions.....	92
4- Les impacts du projet sur les risques	92
CHAPITRE 8 - INDICATEURS POUR L'EVALUATION DES RESULTATS DE L'APPLICATION DU PLAN	93
CHAPITRE 9 - EVOLUTION DES SURFACES	96

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

La révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) est l'occasion pour la commune de mener une nouvelle réflexion sur la cohérence de l'aménagement et le développement de son territoire. Cette exigence est exprimée dans un document spécifique : le « projet d'aménagement et de développement durables (PADD) » qui présente les orientations de la commune en matière d'aménagement et d'urbanisme pour les années à venir.

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

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

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

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

1 – VERS UN NOUVEAU PLU

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

La délibération en date du 18 novembre 2014 a prescrit la révision du Plan Local d'Urbanisme et fixé les objectifs de la révision.

A partir de ces objectifs d'aménagement et des enjeux apportés par le rapport de présentation (parties 1 et 2) le PADD a été progressivement établi et nourri pour être débattu le 6 janvier 2020.

2 - LES ORIENTATIONS DU PADD

Des pistes de réflexion ont été proposées et les besoins des habitants ont été pris en compte, grâce à la mise en place de la concertation (réunion publiques, atelier de concertations, bulletins municipaux, courriers, ...). Le travail préparatoire a donc consisté en une réflexion sur les possibilités d'aménagement et d'amélioration des dysfonctionnements constatés dans la première et seconde partie du rapport de présentation.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2 – Des déplacements à repenser

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

Pour ce faire :

- Un des objectifs forts de la commune est de recréer et compléter le maillage des modes doux sur l'ensemble du coteau. Une réglementation dédiée est mise en place au travers d'un plan d'aménagement. Cet objectif s'inscrit dans le schéma Vélo du Pays Voironnais. Parallèlement, cela nécessite des aménagements de voies comme sur le Trincon et des études complémentaires pour préciser les travaux et les coûts à engager.
- Il faut choisir les zones de développement en cohérence avec les conditions d'accessibilité.

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

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

3 - Maîtriser le développement et limiter la consommation foncière

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

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

Pour répondre à cet objectif, la commune doit gérer son territoire de manière économe et maîtriser l'extension de l'urbanisation, c'est à dire inscrire son développement dans des périmètres limités qui confortent le centre-bourg. Concrètement, sur les douze prochaines années, différents secteurs seront à recomposer : le secteur du Delard avec des enjeux paysagers et patrimoniaux, sur le Trincon/La Manche avec une maîtrise de la densité au regard des difficultés de circulation. Seule une zone est délimitée en centre bourg, stratégique à proximité des équipements. Ces structurations urbaines sont liées et permettront d'affirmer l'organisation viaire (orientation 3). En matière de densité, le but est de développer une concentration décroissante allant du centre-bourg jusqu'aux limites du bourg.

4 - Maintenir et développer l'activité économique

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Cette orientation a pour caractère premier d’assurer une cohérence entre la dynamique démographique actuelle et à venir de la commune, et l’offre des équipements et des services. Il est essentiel de corrélérer la loi de l’offre et de la demande en matière de développement d’un territoire.

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

- De réorganiser la centralité du centre-bourg en valorisant l’accessibilité de tous les modes.
- De structurer les équipements par une approche qualitative aussi bien fonctionnelle qu’esthétique.
- De prévoir l’extension de l’école (programme validé).

Mais aussi de créer des lieux de loisirs comme le skate park prévu Chemin de la Mirabelle ou le futur parc prévu dans l’OAP du Billoud : créer des lieux communs pour les différentes classes d’âge.

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

3 – TRADUCTION GRAPHIQUE ET REGLEMENTAIRE DU PADD

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

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

ORIENTATION	
Préserver et intégrer la trame verte et agricole	<p><u>Zonage et règlement</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Classement en zone agricole des terres à vocation agricole avec une constructibilité strictement liée à l’activité agricole - Classement en zone Ap avec une constructibilité limitée au nord de la plaine pour préserver les noyers et la structure végétale assurant la transition entre habitations et grandes cultures - Maintien des vignes en zone non constructible Ap dans le tissu urbain, sur le Trincon - Préservation des haies au titre de l’article L.151-23 du CU - Préserver des boisements au titre de l’article L.151-23 ou des EBC <p><u>OAP</u></p> <p>Intégration dans la zone 1AUp d’une trame verte (parc) pour assurer une continuité avec les boisements.</p>

<p>Intégrer les qualités et les problématiques de trame bleue</p>	<p><u>Zonage et règlement</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Intégration de la carte des aléas et des PPRI de la Morge et de l'Isère au zonage et au règlement - Réalisation d'un zonage règlementaire des zones humides dont celles issues du diagnostic environnemental du Pic Vert. Une réglementation spécifique est mise en place pour les zones humides. <p><u>OAP</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Proposition pour mettre en œuvre des techniques alternatives de gestion des eaux
<p>Préserver et améliorer les corridors écologiques</p>	<p><u>Zonage et règlement</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Classement en zone agricole ou naturelle du corridor SCOT avec une délimitation des zones urbaines à l'existant, sans extension urbaine - Préservation des haies au titre de l'article L.151-23 du CU - Préserver des boisements au titre de l'article L.151-23 ou des EBC - Corridor de la Morge classé en zone naturelle avec protection des boisements - Renforcement des corridors locaux vers les Vouises avec la mise en place d'EBC pour prolonger le corridor existant chemin de la Commanderie - Classement en corridor de part et d'autre des canaux avec des règles adaptées interdisant les constructions, les déblais, remblais, ...
<p>Promouvoir une approche paysagère et une qualité environnementale du développement</p>	<p><u>Zonage et règlement</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Limitation du développement aux constructions existantes aux abords de l'autoroute - Limitation des mouvements de terrains pour une adaptation au modelé naturel du sol - Obligation de stationnement perméable <p><u>OAP</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Demande d'intégration d'une approche environnementale - Obligation d'intégration dans la pente

2 - DES DEPLACEMENTS A REPENSER

<p>Affirmer les déplacements modes doux et transports en commun</p>	<p><u>Zonage et règlement</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Mise en œuvre de nombreux ER pour la création ou l'aménagement de chemins : route de la Colombinière, chemin des contrebandiers ... - Utilisation de l'article L.151-38 du CU pour identifier les rues à aménager - Protection des chemins existants : chemin des Contrebandiers, chemin des Acacias - Obligation de réaliser des stationnements vélos dans les programmes - Règle en faveur de la densité, permettant de valoriser les transports en commun - Mise en place de continuité piétonne pour favoriser les déplacements alternatifs à la voiture : réalisation d'un plan règlementaire « Modes Actifs » <p><u>OAP</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Mise en place de continuité piétonne dans les OAP
<p>Organiser la circulation et tranquilliser les voies</p>	<p><u>Zonage et règlement + OAP</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Il s'agit de projets n'ayant pas systématiquement une traduction règlementaire mais qui sont réalisés au gré des opportunités. - Des aménagements en test sont réalisés au Gay pour ralentir les véhicules - Utilisation de l'article L.151-38 du CU pour identifier les rues à aménager <p><u>OAP</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Mise en place de continuité piétonne dans les OAP

3 - MAÎTRISER LE DEVELOPPEMENT ET LIMITER LA CONSOMMATION FONCIERE

Maîtrise de la densité	<p><u>Zonage et règlement</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Délimitation de différentes zones U avec des règles d'emprise au sol, de hauteur et d'implantation différentes prenant en compte la localisation par rapport au centre bourg, le bâti existant, le paysage et les conditions de circulation. <p><u>OAP</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Les objectifs de densité fixés dans les OAP correspondent aux objectifs de maîtrise de densité fixés dans le PADD et délimités par le zonage.
Maîtrise foncière	<p><u>Zonage et règlement</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Délimitation de différentes zones U avec des règles d'emprise au sol, de hauteur, d'implantation différentes prenant en compte la localisation par rapport au centre bourg, le bâti existant, le paysage et les conditions de circulation. - Emprise des hameaux limitée à l'existant <p><u>OAP</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Les objectifs de densité fixés dans les OAP correspondent aux objectifs de maîtrise de densité fixés dans le PADD et délimités par le zonage. - Chaque OAP a un objectif défini
Maîtrise architecturale	<p><u>Zonage et règlement</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Mise en œuvre de règles favorables à plus de densité dans les zones urbaines existantes - Obligation de diversifier les formes d'habitat en zones d'urbanisation future - Identification de parcelles mutables dans le centre bourg avec obligation de réaliser des logements sociaux - La vocation multifonctionnelle est confortée par une protection des commerces - Le règlement adapte les règles d'implantation et de hauteur notamment au centre bourg pour respecter les formes existantes - Maintien d'ouvertures paysagères notamment sur le chemin des Nugues - Délimitation d'espace bâti à préserver sur le cœur ancien de la commune - Mise en place de règles permettant le maintien des fronts urbains et des hauteurs des constructions <p><u>OAP</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Mise en œuvre d'une OAP patrimoine sur le chemin du Delard - Obligation de diversifier les formes d'habitat en zones d'urbanisation future - Gestion des hauteurs des constructions tenant compte de la pente du terrain pour préserver la silhouette urbaine
Maîtrise du renouvellement (Vallon Sud Morge)	<ul style="list-style-type: none"> - Etude menée en parallèle du PLU sur l'évolution des bâtiments publics - Etude menée en parallèle sur le patrimoine industriel par la CAPV
Un développement conditionné par des contraintes de territoire	<ul style="list-style-type: none"> - Le règlement, le zonage et les OAP intègrent les différentes « contraintes » du territoire qui sont autant d'atouts : règle de hauteur, d'implantation, préservation du paysage...

4 - MAINTENIR ET DEVELOPPER L'ACTIVITE ECONOMIQUE

Préserver l'agriculture	<p><u>Zonage et règlement</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Identification des bâtiments agricoles - Classement en zonage agricole des terres - Maintien de parcelles agricoles au sein de la zone urbaine (les vignes au Trincon, les prés chemin des Nugues) - Des règles favorables à la diversification des activités agricoles
--------------------------------	---

Poursuivre le développement de Centr'Alp	<u>Zonage et règlement</u> - Classement en zone d'activités de Centr'Alp (reprise du PAZ)
Promouvoir une économie de proximité	<u>Zonage et règlement</u> - Identification et protection des rez-de-chaussée commerçants - Un règlement qui permet la diversité des activités - Classement en zone d'activités des activités à l'Archat et de l'entreprise Lebon-Vernay - Des règles favorables à la diversification des activités agricoles <u>Autres</u> - Action ayant aboutie pour la réouverture du café dans le centre
Améliorer l'effet vitrine des activités économiques	Ces projets concernent également les communes voisines. La commune souligne la nécessité de coopération pour réaliser les projets.

5 – FAVORISER LE VIVRE ENSEMBLE, LE DÉVELOPPEMENT SOCIAL ET PERMETTRE DES SERVICES DE QUALITÉ

Favoriser la mixité sociale	- Mise en œuvre de règles imposant la réalisation de logements sociaux à partir d'un certain seuil de construction.
Améliorer l'accessibilité aux équipements	- Le PLU affiche une volonté de travailler sur les cheminements piétons au travers des ER et de l'article L.151-38
Adapter les capacités aux besoins	- Equipements : extension de l'école en cours - Etude d'aménagement pour l'aménagement de voirie
Développer des espaces publics de qualité	Cet objectif s'inscrit à la fois dans le cadre des OAP comme un parc public dans l'OAP du Billoud ou dans la requalification du parking du Marché aux Cerises. Tous les projets ne conduisent pas à une traduction réglementaire. - Préservation des haies et des espaces verts dans la zone d'activités - Projet de réaménagement de la RD1085 dans le cadre du développement sur Moirans
Favoriser la création de nouveaux services et équipements adaptés à la population	Le permettre au travers du règlement des installations. Mettre en place des équipements de loisirs (Zone NL) tel qu'un skate Park.

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

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

- L'orientation d'aménagement n°1 concerne le secteur du BILLOUD à proximité immédiate du centre bourg.
- L'orientation d'aménagement n°2 concerne le CENTRE VILLAGE.
- L'orientation d'aménagement n°3 concerne le CHEMIN DU DELARD avec une approche patrimoniale.
- L'orientation d'aménagement n°4 concerne le secteur de la COMMANDERIE. Cette orientation ne nécessite pas de modification ou de révision du PLU.
- L'orientation d'aménagement n°5 concerne le secteur du TRINCON. Cette orientation ne nécessite pas de modification ou de révision du PLU.
- L'orientation d'aménagement n°6 propose un cadre pour les DIVISIONS PARCELLAIRES.

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

Un objectif global dans le choix des zones :

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

L'orientation n°1 du Billoud, d'une superficie de 1ha, a été délimitée au regard du potentiel foncier important qu'elle représente et de sa proximité du centre-bourg. Elle répond aux objectifs du PADD et du SCOT de renforcer le centre bourg. Cette zone fait partie de l'espace préférentiel de développement du SCOT et est par conséquent soumis à la règle de 40 log/ha.

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

- Une difficulté d'accès à cette zone :
 - Au Nord, il s'agit de voies privées non dimensionnées pour recevoir un flux important de véhicules. Un emplacement réservé est apposé sur ces voies pour conforter les modes actifs.
 - Au Sud du gymnase, la présence de la zone humide et la volonté de préserver ce caractère ne permettent pas de créer une voie de desserte sans mesures de compensation, qui ne sont pas pour l'instant identifiées.
 - Au Sud-Est, depuis la route départementale, les conditions d'accès dépendent de l'évolution des équipements publics et de l'acquisition d'une parcelle privée (un emplacement réservé a été apposé en ce sens).
 - Au Nord-Est, depuis le chemin du Monnet, les conditions d'accès contraintes ne permettent pas d'envisager un accès véhicules pour la zone mais uniquement pour les modes actifs.
- Intégrer un maillage piéton qui s'insère dans une réflexion plus large de déplacements modes doux. Cet aménagement s'inscrit dans l'objectif du PADD de créer des transversalités.

Les enjeux de cette zone sont ensuite multiples :

- Intégrer la composition de la zone dans le grand paysage.
- Intégrer la gestion des eaux pluviales de façon alternative.
- Proposer des formes d'habitat intermédiaire/collective.
- Proposer un accompagnement paysager en lien avec l'histoire de la commune dans le choix des végétaux et des boisements alentours.

Concernant les eaux pluviales : un parc est prévu en zone tampon vis-à-vis des constructions existantes. Il se positionnera en partie en point haut topographiquement. Néanmoins, il assurera un rôle de rétention des eaux, en ralentissement leur ruissellement.

- ▶ L'aménagement de cette zone ne doit pas compromettre une extension future vers l'ouest même si celle-ci n'est pour l'instant pas envisagée.

L'orientation n°2 en centre village, est un site privilégié de développement, en cours de transformation avec l'extension programmée de l'école. Cette OAP intègre un enjeu de recomposition de l'espace public du chemin du Morel avec la création d'un accès qui permettra de desservir le cœur d'îlots.

L'orientation n°3 sur le Chemin du Delard, s'inscrit dans la volonté de préserver à la fois l'ambiance et les caractéristiques architecturales de ce secteur. Cette volonté est actée dans le PADD par la « préservation des formes bâties traditionnelles » ainsi que dans l'orientation 2 sur les déplacements « valorisation des axes en respectant l'ambiance des sites ».

Deux facteurs ont guidé les choix d'aménagement :

- L'objectif est de prendre en compte la mutation du bâti existant et l'intégration des futures constructions en respectant la pente des terrains, les lignes de faitage et l'intégration paysagère. Ce secteur présente des caractéristiques spécifiques avec la présence de nombreuses granges et des terrains disponibles à la construction.
- Les réflexions d'aménagement du secteur sont également liées aux enjeux de déplacements des modes doux traduits dans le PADD (orientation 2). Ainsi le chemin des Acacias est affiché comme devant conserver son caractère piéton, sans accès voiture. Afin de compléter le maillage, une continuité piétonne à l'Est est affichée avec l'objectif d'un prolongement plus important pouvant mener jusqu'à la RD1075.

L'orientation n°4 de la Commanderie, d'une superficie de 8700m², a été délimitée en tenant compte des perspectives à conserver depuis la maison bourgeoise.

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

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

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

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

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

L'orientation n°5 du Trincon, d'une superficie de 5000m², s'inscrit dans une zone construite de part et d'autre. Le PADD identifie ce secteur comme devant limiter la densification notamment au regard des contraintes d'accès.

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

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

L'orientation n°6 concerne les divisions parcellaires. La commune fait face à de nombreuses divisions parcellaires qui viennent démultiplier les accès sur des axes parfois contraints. L'objectif est de donner des outils pour mieux maîtriser ce phénomène.

Cette OAP est inspirée de la démarche BIMBY, projet de recherche expérimentée en 2011 qui a permis d'aboutir à une méthodologie théorique sur les différentes stratégies de densification au sein des tissus pavillonnaires.

Les objectifs de l'OAP sont :

- Elaborer un guide de bonnes pratiques pour aider les propriétaires actuels et futurs dans leur projet de construction via une subdivision parcellaire,
- Proposer des solutions qualitatives à la densification,
- Maintenir la qualité de vie et préserver l'intimité.,

La gestion des accès au travers des mutualisations permet aussi de limiter la consommation d'espace dédiée aux voies d'accès. La limitation de la multiplication des accès et sorties sur les rues permet de ne pas aggraver la sécurité sur les voies.

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

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

CHAPITRE 3 - EVOLUTION DU ZONAGE – COMPARATIF POS ET PLU

Cette révision du PLU se base sur deux volontés :

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

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

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

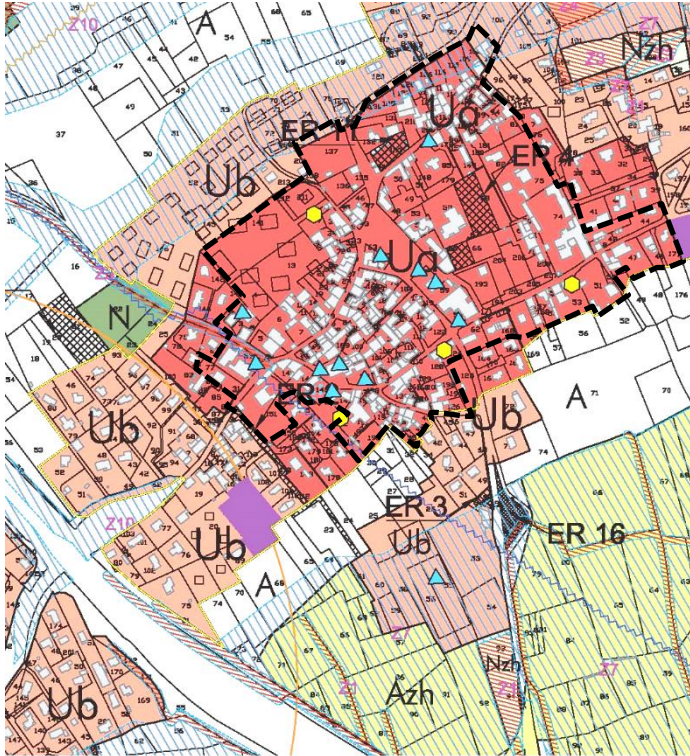
1 - LE CENTRE-BOURG

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

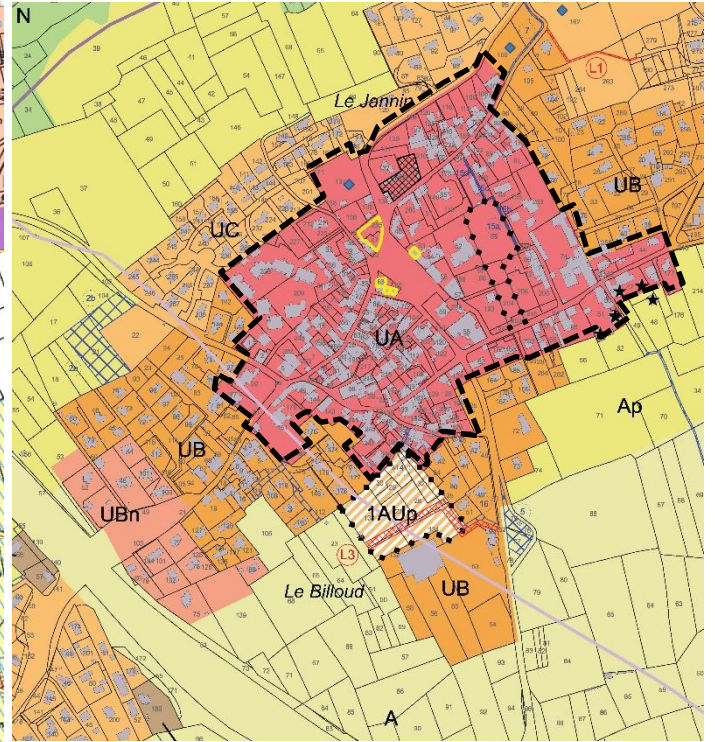
Le reclassement de ces zones s'est effectué en tenant compte :

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

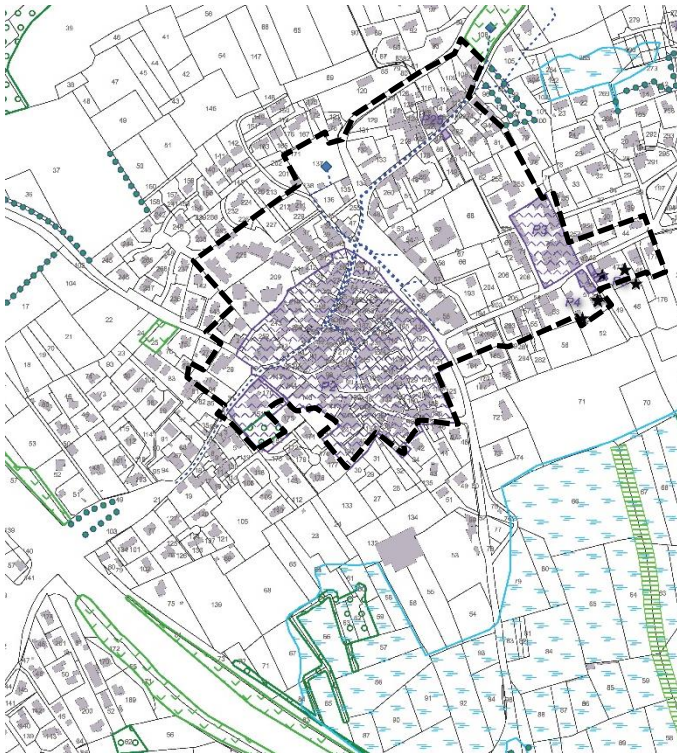
Extrait du PLU 2013




Zonage du PLU



Éléments bâtis, paysagers et environnementaux du PLU



CONTENU DU PLU 2013	CONTENU DU PLU	JUSTIFICATIONS DES CHOIX
Centre-bourg (contour pointillé noir)		
Ua	UA	<p>Le projet de PLU maintient une zone UA mais sur une zone plus réduite. Cette zone identifie le centre ancien caractérisé par une mixité des vocations du bâti (habitat, équipements publics, commerces) en continu ou semi-continu. Elle intègre également un ensemble de collectifs qui correspondent au caractère dense du centre.</p> <p>La zone UA délimite l'espace bâti aux caractéristiques globales anciennes ou denses où peu de constructions pavillonnaires récentes se sont insérées.</p> <p>Le projet de PLU ajoute :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Une protection du patrimoine bâti sur la partie ancienne conformément au PADD qui acte la préservation de la forme historique du centre ancien. - Une préservation des sources <p>Les enjeux de cheminements piétons actés dans le PADD sont traduits par des emplacements réservés sur le chemin des Contrebandiers pour l'élargir et le mettre aux normes PMR.</p>  <p>Une protection des rez-de-chaussée commerciaux évite leur changement de destination vers de l'habitat, en lien avec l'orientation 4 du PADD.</p> <p>Un emplacement réservé pour la mixité sociale est apposé sur une parcelle afin de permettre une mutation pertinente dans le centre bourg, rue du Janin.</p>
Entre l'autoroute et le centre bourg de part et d'autre de la RD128B		
Ua, Ub	UB et UBn	<p>Une petite partie de la zone Ua est rebasculée en zone UB car les constructions ne correspondent pas à la typologie traditionnelle ou dense du centre ancien.</p> <p>La zone Ub est maintenue mais avec une définition différente puisqu'il s'agit d'un secteur où le règlement permet la mise en œuvre d'une densité. Cette définition correspond à l'orientation n°3 du PADD.</p> <p>De plus, la partie relevant d'un assainissement individuel fait l'objet d'un affichage spécifique pour une meilleure prise en compte.</p> <p>Parallèlement les extensions sont limitées pour prendre en compte les nuisances liées au passage de l'autoroute. Bien que le classement sonore des infrastructures n'interdit pas la construction, d'autres secteurs de la commune sont plus propices au développement.</p>

		Le périmètre évolue en marge avec une réduction au Sud de la pointe d'une parcelle et une augmentation au Nord pour une maison à la suite de la concertation menée dans le PLU.
Entre le centre bourg et le gymnase		
Ua, Ub et A	UB et 1AUp	L'organisation de ce secteur est entièrement revue. Situé dans l'espace préférentiel de développement du SCOT, il est nécessaire d'avoir une réflexion globale de développement au regard des densités attendues. C'est pourquoi, une zone 1AUp a été délimitée, intégrant des parcelles de l'ancienne zone Ub et des parcelles agricoles. Une OAP sur les enjeux de déplacements et de typologie bâtie a été établie. Des emplacements réservés et des emplacements de prélocalisation sont prévus pour des accès motorisés et piétons.
Au Nord du centre bourg		
N et Ub	UC	La zone N du PLU de 2013 correspond au cimetière. Il est repassé en zone urbaine. La délimitation de la zone UC vient de la nouvelle organisation du territoire mise en place avec des objectifs de densité différenciée, actés dans le PADD. Ainsi la zone UC correspond à des secteurs de maîtrise de la densité : <ul style="list-style-type: none"> - En fonction de la localisation : organiser la densité au regard de la topographie et des aménagements existants, de la proximité des équipements et de la centralité de Saint-Jean de Moirans. Le projet prévoit une hiérarchie de la densité décroissante en partant du centre de la commune - Et en fonction des conditions de déplacements : le gabarit des voies et les fortes contraintes pour leur aménagement rendent difficile la densification sur l'ensemble du territoire.
Au Sud du centre bourg		
Ua et Ub	UB	Une petite partie de la zone Ua est rebasculée en zone Ub car les constructions ne correspondent pas à la typologie traditionnelle ou dense du centre ancien.

2 – LES EYMINS

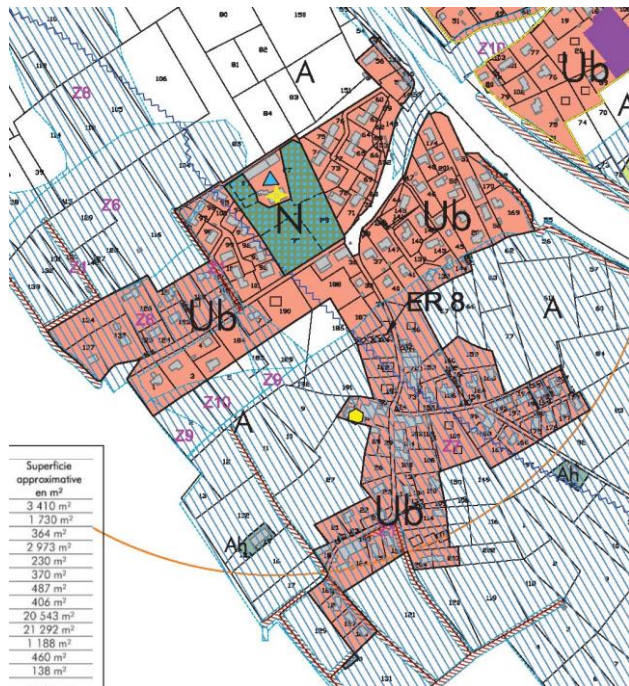
Ce secteur présente aujourd'hui une occupation du sol : la vocation d'habitat.

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

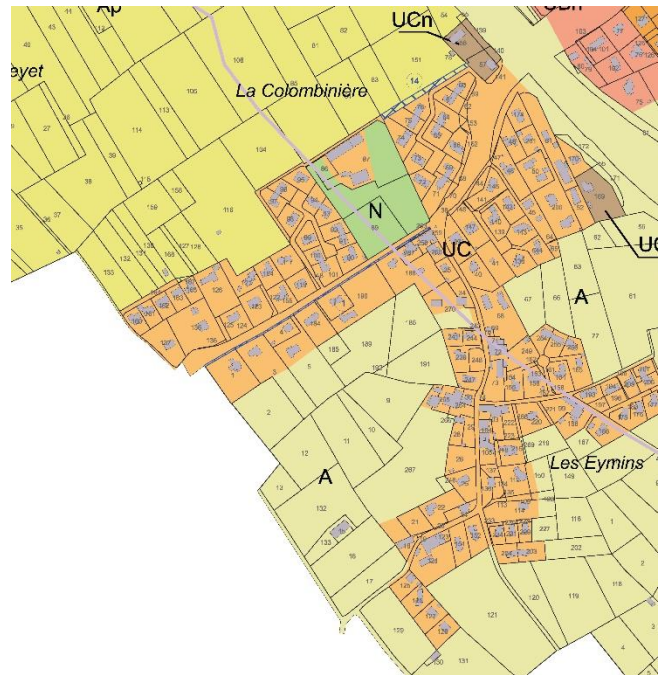
Le classement dans le projet de PLU s'est effectué en tenant compte :

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

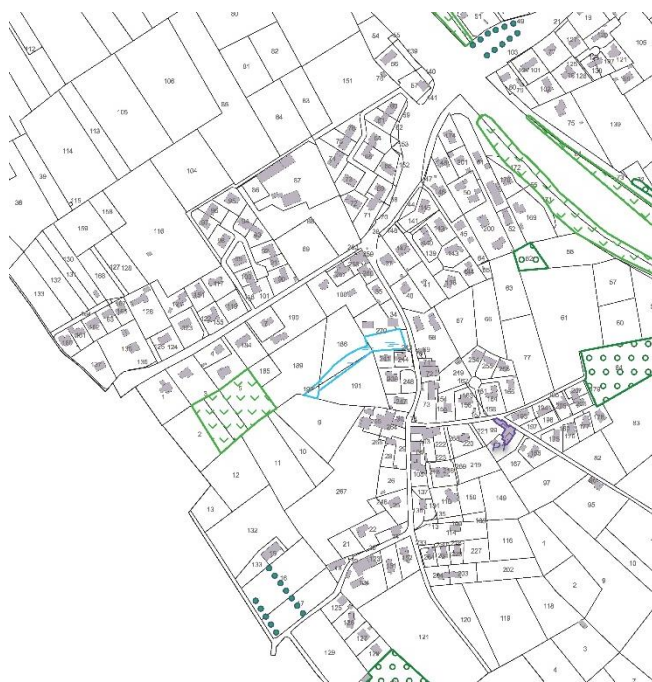
Extrait du PLU 2013



Zonage du PLU



Éléments bâtis, paysagers et environnementaux du PLU



CONTENU DU PLU de 2013	CONTENU DU PLU	JUSTIFICATIONS DES CHOIX
<i>Manoir de la Colombinière</i>		
Ub et N	UC et N	Le classement autour de ce monument historique est maintenu. Le parc est préservé et maintenu en zone naturelle pour afficher son caractère arboré.

Les Eymins		
Ub	UC et UCn	<p>La zone UC s’inscrit dans l’objectif du PADD de mettre en place une graduation de la densité prenant en compte les enjeux paysagers, environnementaux, de gestion des eaux pluviales, les conditions d’accessibilité, la distance aux équipements.</p> <p>Ainsi les zones les plus contraintes en fonction de ces critères ont été classées en zone UC où les règles d’implantation, de hauteur, les pourcentages d’espaces verts limitent la densification.</p> <p>De plus, la partie relevant d’un assainissement individuel fait l’objet d’un affichage spécifique pour une meilleure prise en compte.</p> <p>La limite de la zone urbaine est maintenue prenant en compte l’existant. Les disponibilités dans le PLU de 2013 sont construites ou en cours de construction (permis d’aménager accordé).</p> <p>Une adaptation est faite au Sud intégrant des fonds de parcelle n’incluant pas de consommation de terres agricoles et ne remettant pas en cause la forme urbaine des Eymins.</p> <p>La zone humide identifiée dans le diagnostic environnemental est intégrée règlementairement, formant une encoche dans la zone urbaine :</p>

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

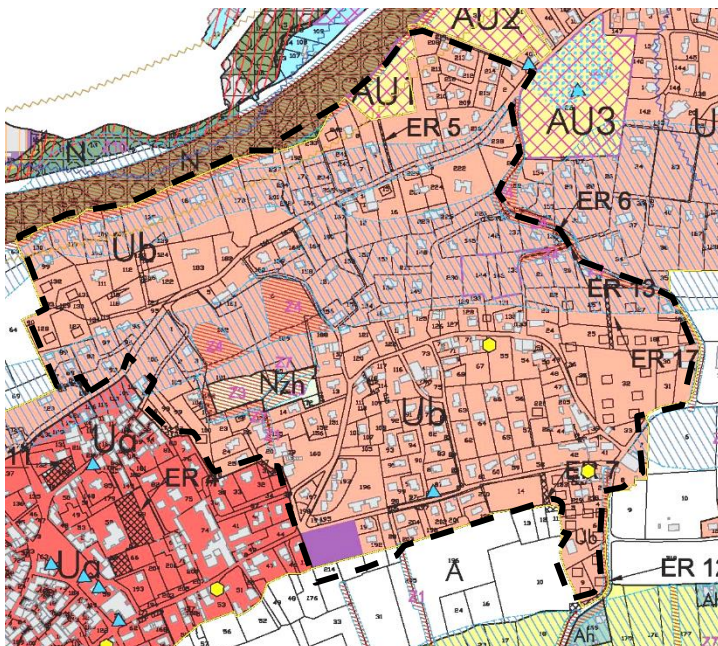
Ce secteur présente une vocation principale d’habitat.

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

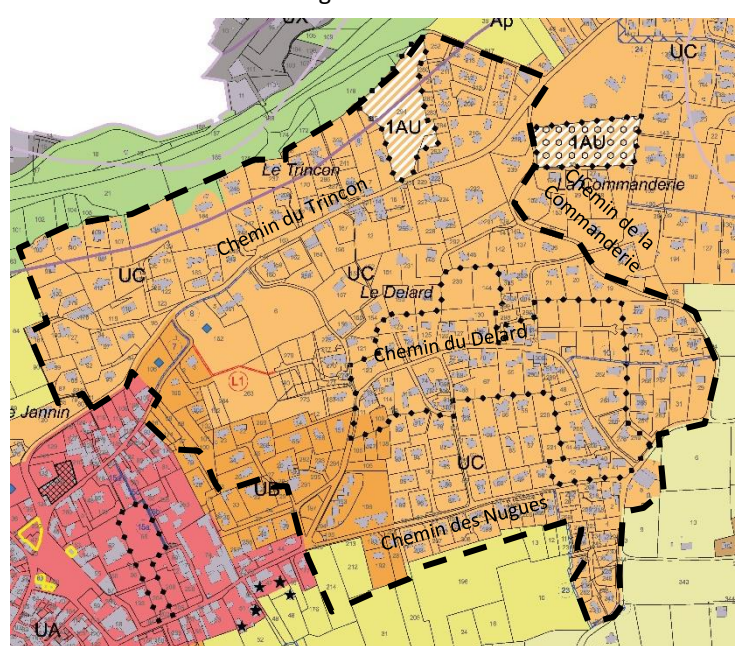
Le reclassement de ces zones s’est effectué en tenant compte :

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

Extrait du PLU 2013



Zonage du PLU



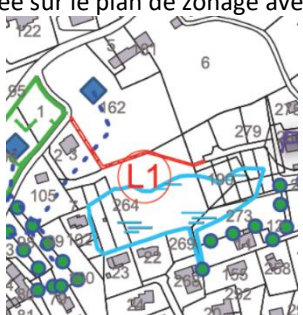
Eléments bâtis, paysagers et environnementaux du PLU



La création de la zone UC sur ce secteur s’inscrit dans l’objectif du PADD de mettre en place une graduation de la densité prenant en compte les enjeux paysagers, environnementaux, de gestion des eaux pluviales, les conditions d’accessibilité et l’éloignement aux services et aux équipements.

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

CONTENU DU PLU de 2013	CONTENU DU PLU	JUSTIFICATIONS DES CHOIX
<i>Chemin des Nugues</i>		
Ub	UB, UC et A	<p>Une partie de la zone est maintenue en zone UB au regard de la proximité du centre bourg et de la facilité d’accès.</p> <p>En limite Est : La limite de la zone urbaine est maintenue aux constructions existantes afin de s’inscrire dans les orientations du PADD et du SCOT de limitation de l’extension urbaine. Des constructions patrimoniales sont également recensées et font l’objet de prescriptions conformément au PADD.</p> <p>Au Sud du chemin des Nugues :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 2 parcelles sont reclassées en zone agricole. Tout d’abord ces parcelles sont exploitées par la Ferme du Morel en activité située à proximité. Dans le cadre de la concertation, les exploitants agricoles ont exprimé leur volonté de reclasser ces parcelles en zone agricole. Puis le diagnostic a mis en avant l’ouverture paysagère formée par ces parcelles avec une vue sur la plaine et les massifs montagneux, créant ainsi un espace d’aération dans le tissu urbain. ▪ Hormis ces 2 parcelles, des fonds de jardins sont intégrés à la zone urbaine sans remettre en cause la forme urbaine. Sinon, la partie construite est maintenue dans les mêmes limites.

Chemin du Delard		
Nzh et Ub	UB, UC + Identification graphique de la zone humide	<p>La zone humide est reportée sur le plan de zonage avec un hachurage dédié.</p>  <p>Dans l'objectif de compléter le maillage des modes actifs, une prélocalisation L1 pour un chemin à destination des modes actifs est inscrit au règlement.</p> <p>Un ensemble de parcelles fait l'objet d'une OAP. Il s'agit de garantir un projet d'ensemble s'inscrivant dans des enjeux patrimoniaux tels qu'actés dans le PADD.</p>
Chemin du Trincon/de la Commanderie		
Ub	UC	Sur les limites Nord et Ouest de la zone, le périmètre est similaire afin de s'inscrire dans les orientations du PADD et du SCOT de limitation de l'extension urbaine.
Ub et AU1	1AU (Trincon)	Pour avoir un projet global d'aménagement gérant l'ensemble des problématiques de circulation, d'architecture, de paysage, de gestion des eaux pluviales, il était nécessaire de prévoir une opération d'ensemble sur cette parcelle appartenant à un seul propriétaire.

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

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

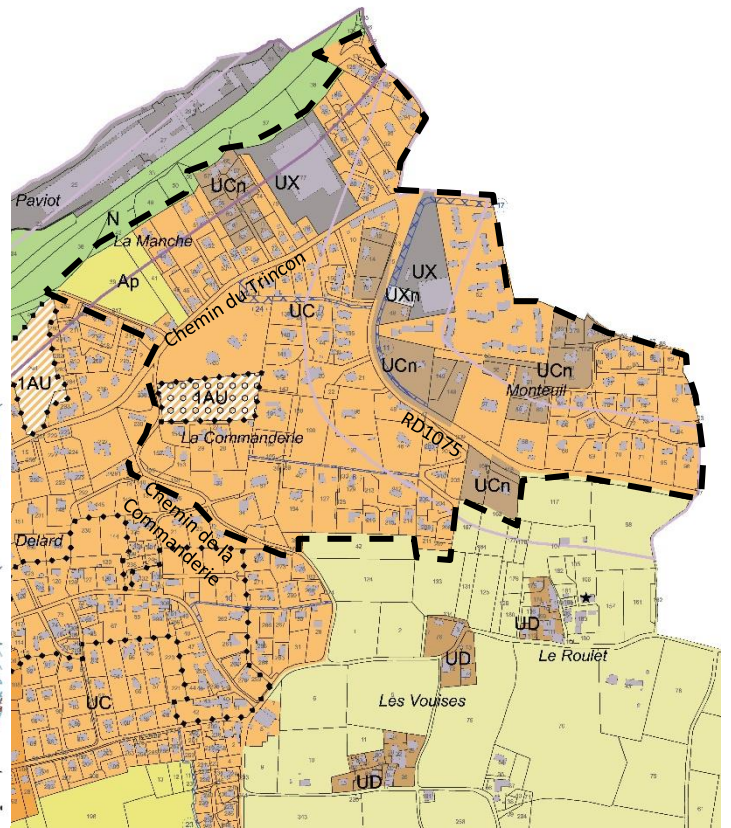
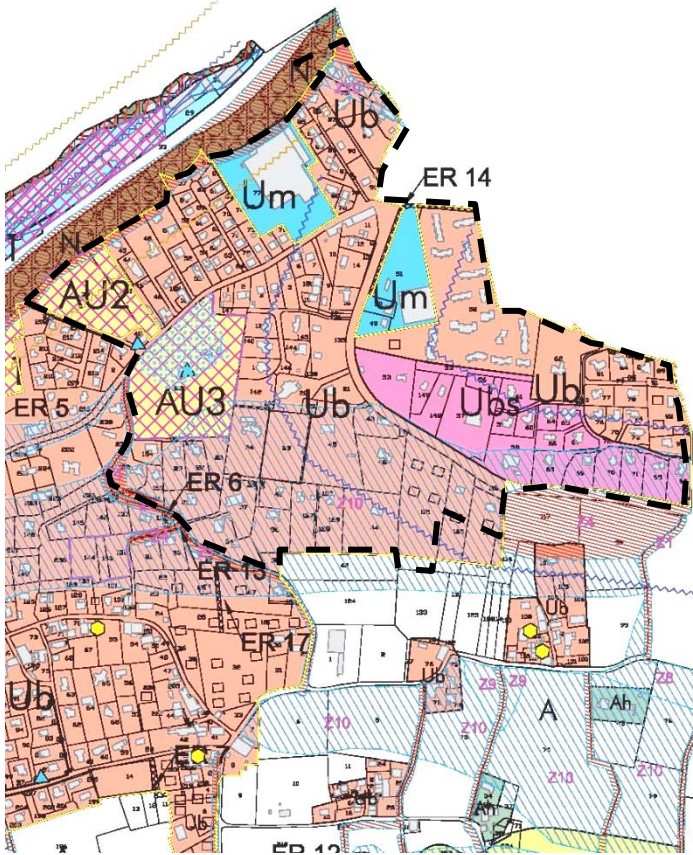
Dans le PLU de 2013, ce secteur présente plusieurs zones : Ub, Ubs, AU2, AU3 et Um.

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

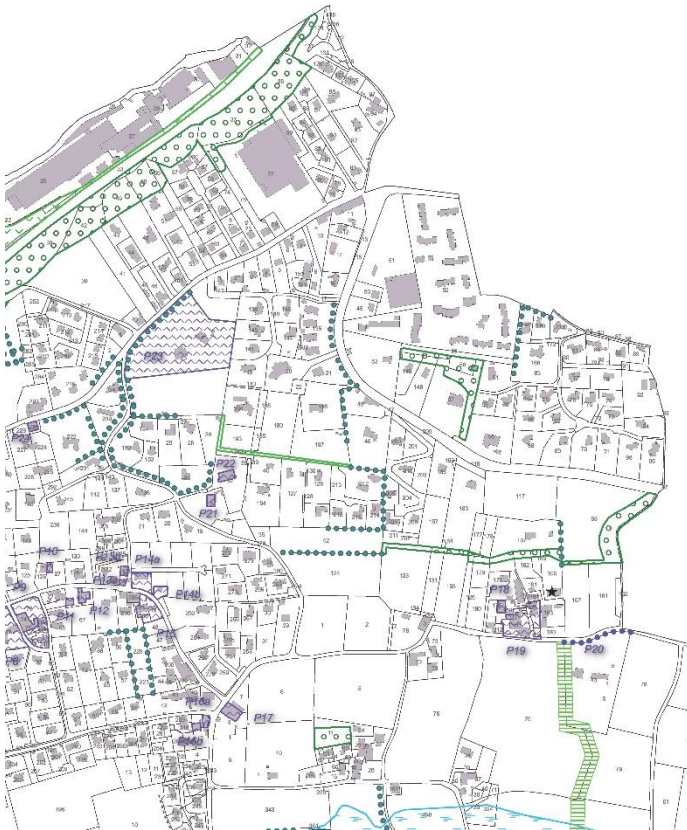
- Des enjeux paysagers et environnementaux,
- Des enjeux agricoles,
- Des objectifs de densité différenciés,
- De l'évolution de l'urbanisation et de la réelle occupation des terres,
- Des nouveaux objectifs de développement, cadrés dans le SCOT,
- Du zonage d'assainissement.

Extrait du PLU 2013

Zonage du PLU



Éléments bâtis, paysagers et environnementaux du PLU



CONTENU DU PLU de 2013	CONTENU DU PLU	JUSTIFICATIONS DES CHOIX
<i>Chemin du Trincon Nord</i>		
AU2	Ap	Cette parcelle de vigne est reclassée en zone agricole. Cette parcelle est encore exploitée. Dans le cadre de la concertation, l'exploitant agricole a exprimé sa volonté de reclasser ces parcelles en zone agricole. Ce classement s'inscrit dans les orientations du PADD de préserver le corridor écologique identifié par le Pic Vert et de préserver l'activité agricole.
Ub	UC et UCn	La création de la zone UC s'inscrit dans l'objectif du PADD de mettre en place une graduation de la densité prenant en compte les enjeux paysagers, environnementaux, de gestion des eaux pluviales, les conditions d'accessibilité et l'éloignement à la centralité de Saint-Jean de Moirans. Ainsi les zones les plus contraintes en fonction de tout ou partie de ces critères ont été classées en zone UC où les règles d'implantation, de hauteur, les pourcentages d'espaces verts limitent la densification. Quelques constructions relèvent de l'assainissement individuel et sont identifiées par l'indice « n ».
Um	UX	Il s'agit uniquement d'un changement de dénomination prenant en compte une activité existante. Ce changement de nom fait suite à une remise à plat de l'ensemble des dénominations des zones d'activités de la commune.
<i>Chemin du Trincon Sud</i>		
AU3 et Ub	1AU, UC et UCn	La création de la zone UC s'inscrit dans l'objectif du PADD de mettre en place une graduation de la densité prenant en compte les enjeux paysagers, environnementaux, de gestion des eaux pluviales, les conditions d'accessibilité et l'éloignement à la centralité de Saint-Jean de Moirans. Ainsi les zones les plus contraintes en fonction de tout ou partie de ces critères ont été classées en zone UC où les règles d'implantation, de hauteur, les pourcentages d'espaces verts limitent la densification. Quelques constructions relèvent de l'assainissement individuel et sont identifiées par l'indice « n ». La zone d'urbanisation future initiale est réduite pour prendre en compte les enjeux patrimoniaux et paysagers. Elle redéfinit précisément la zone destinée à un développement futur, excluant la construction existante.
Um	UX, UXn et UC	La zone Um correspondant à l'emprise d'un supermarché est renommée selon la nouvelle nomenclature du PLU. Sa fonction commerciale est confirmée. Une des parcelles est retirée de la zone à vocation d'activités car elle a une vocation d'habitat. Une parcelle dépend de l'assainissement individuel, indicé « n ».
<i>Le long de la RD1075 est</i>		
Ubs	UC et UCn	La zone Ubs est supprimée. Elle correspond à un secteur en assainissement autonome. Cette zone n'est plus identifiée comme telle dans le zonage d'assainissement. Le classement en zone UC s'inscrit dans la continuité d'une maîtrise de la densification sur les secteurs éloignés de la centralité de Saint-Jean de Moirans. De plus, plusieurs constructions sont en assainissement individuel et indicées « n ».
<i>Hameaux</i>		
Ub	UD et A	Seuls les ensembles bâtis les plus constitués sont identifiés en zone urbaine UD. La zone UD correspond à des zones détachées de l'urbanisation principale et formant de petites entités bâties présentant des formes urbaines et des implantations variées. La taille de la zone est réduite pour limiter l'enveloppe bâtie strictement aux constructions existantes, conformément aux orientations actées dans le PADD et le SCOT.

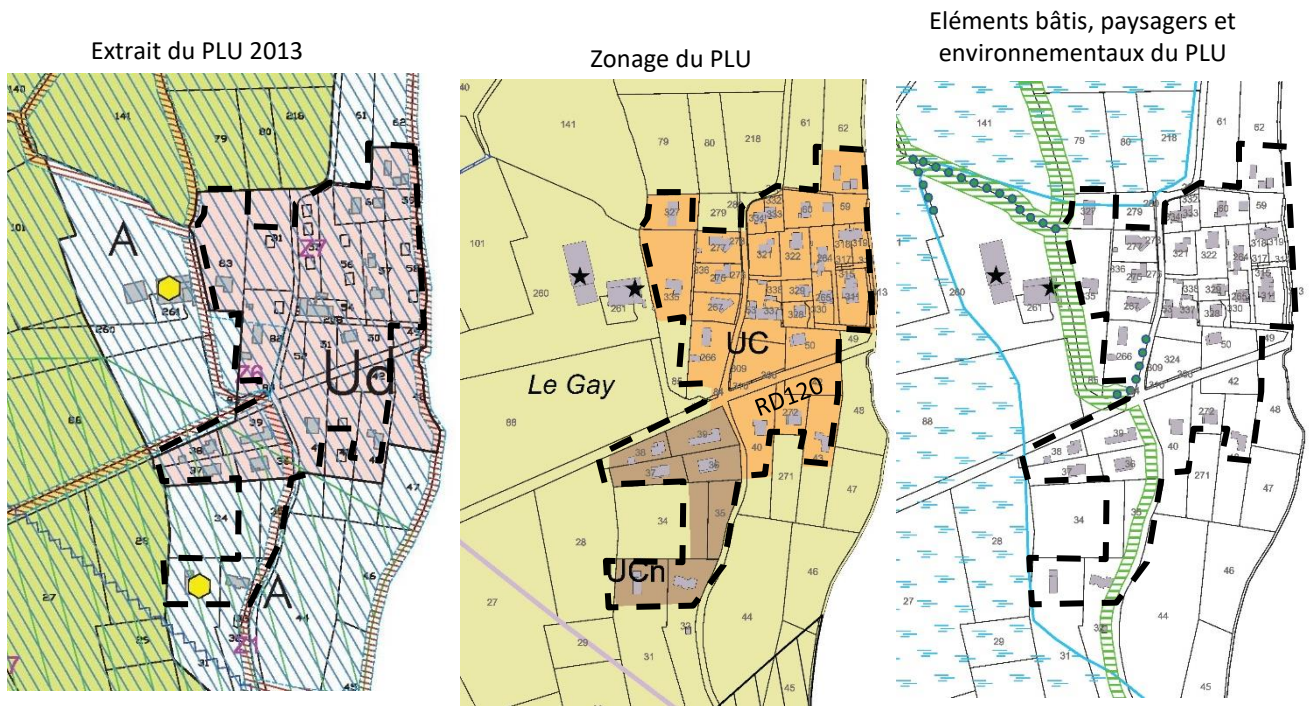
5 – LE GAY

Ce secteur présente une vocation unique d’habitat. Il est marqué en entrée de village Est par une pépinière.

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

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

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



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

6 – L’ARCHAT

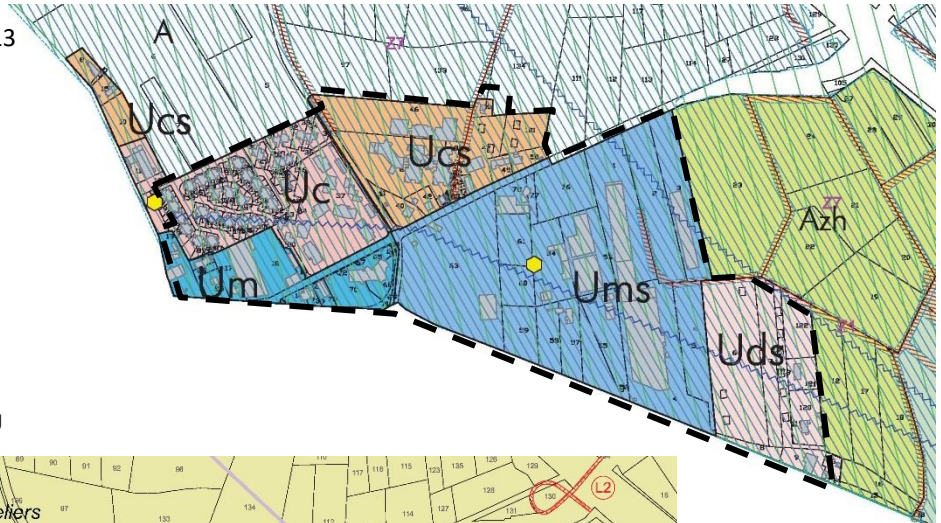
Ce secteur présente une vocation d’habitat et d’activités économiques, qui se traduit par plusieurs zones dans le PLU de 2013 : Uc, Ucs, Um, Ums, Uds. L’indice « s » indique un assainissement autonome.

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

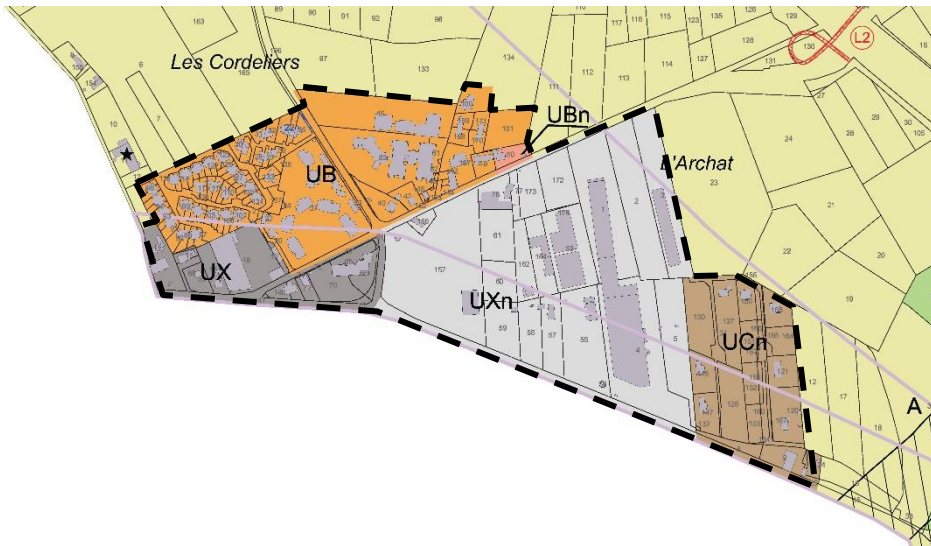
- Des enjeux paysagers et environnementaux,
- De la fin de la vocation agricole de bâtiments,

- Des enjeux de maîtrise de la densité, actés dans le PADD,
- De l'évolution de l'urbanisation et de la réelle occupation des terres,
- Des objectifs cadrés dans le SCOT, notamment pour stopper le développement des hameaux.

Extrait du PLU 2013



Zonage du PLU



Éléments bâtis, paysagers et environnementaux du PLU



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

7 – LE SAIX

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

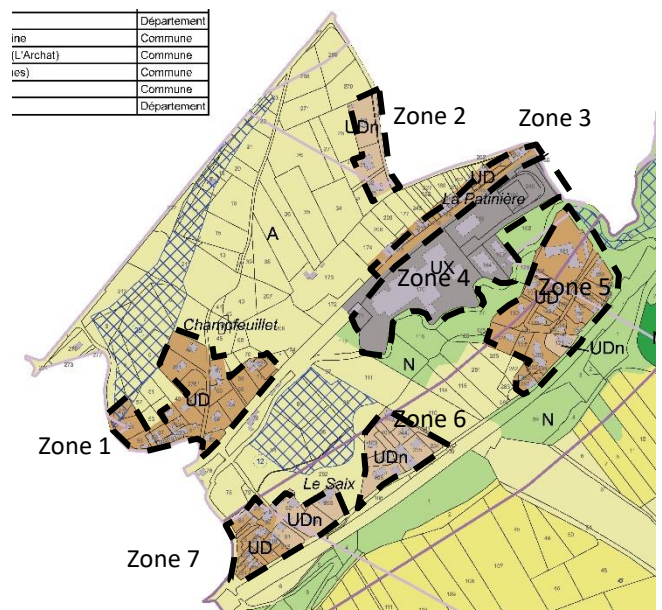
Le classement de ce hameau s'est effectué en tenant compte :

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

Extrait du PLU 2013



Zonage du PLU



Eléments bâtis, paysagers et environnementaux du PLU



CONTENU DU PLU 2013	CONTENU DU PLU	JUSTIFICATIONS DES CHOIX
Zone 1		
Ud	UD	La zone UD correspond à des zones détachées de l'urbanisation principale et formant de petites entités bâties présentant des formes urbaines et des implantations variées. La taille de la zone est réduite pour limiter l'enveloppe bâtie strictement aux constructions existantes, conformément aux orientations actées dans le PADD et le SCOT. De plus, les parcelles retirées sont en partie en zone inconstructible (carte des aléas).
Zone 2		
Ud	UDn	L'emprise de la zone est réduite aux constructions existantes en excluant les fonds de parcelle, présentant des surfaces permettant de nouvelles constructions. Il s'agit de stopper l'extension conformément aux orientations actées dans le PADD et le SCOT. Cette zone est en assainissement individuel d'où son indice « n ».
Zone 3		
Ud	UD et A	La zone UD est réduite pour supprimer les zones inconstructibles à l'arrière (risques naturels). Aucune extension n'est permise le long de la voie en accord avec les objectifs de maîtrise de la consommation foncière prévus dans le PADD.
Zone 4		
Ux	UX	La vocation économique de la zone est maintenue et correspond à une réalité d'occupation des sols.
Zones 5 et 6		
Uc	UD et UDn	L'emprise de la zone est identique et limitée aux constructions existantes sans extension conformément aux orientations actées dans le PADD et le SCOT. Aucune extension n'est permise le long de la voie en accord avec les objectifs de maîtrise de la consommation foncière prévue dans le PADD. Un indice « n » est ajouté car des parcelles sont en assainissement individuel (zonage d'assainissement).

Zone 7		
Uc et Um	UD et UDn	L'emprise de la zone est légèrement étendue pour prendre en compte des constructions existantes, classées en EBC dans le PLU de 2013. Aucune extension de la zone est prévue conformément aux orientations actées dans le PADD et le SCOT. Cependant, le classement de la zone Um (activité) n'est plus justifié. L'activité n'est plus présente. Un indice « n » est ajouté car des parcelles sont en assainissement individuel (zonage d'assainissement).

8 – LA PATINIERE

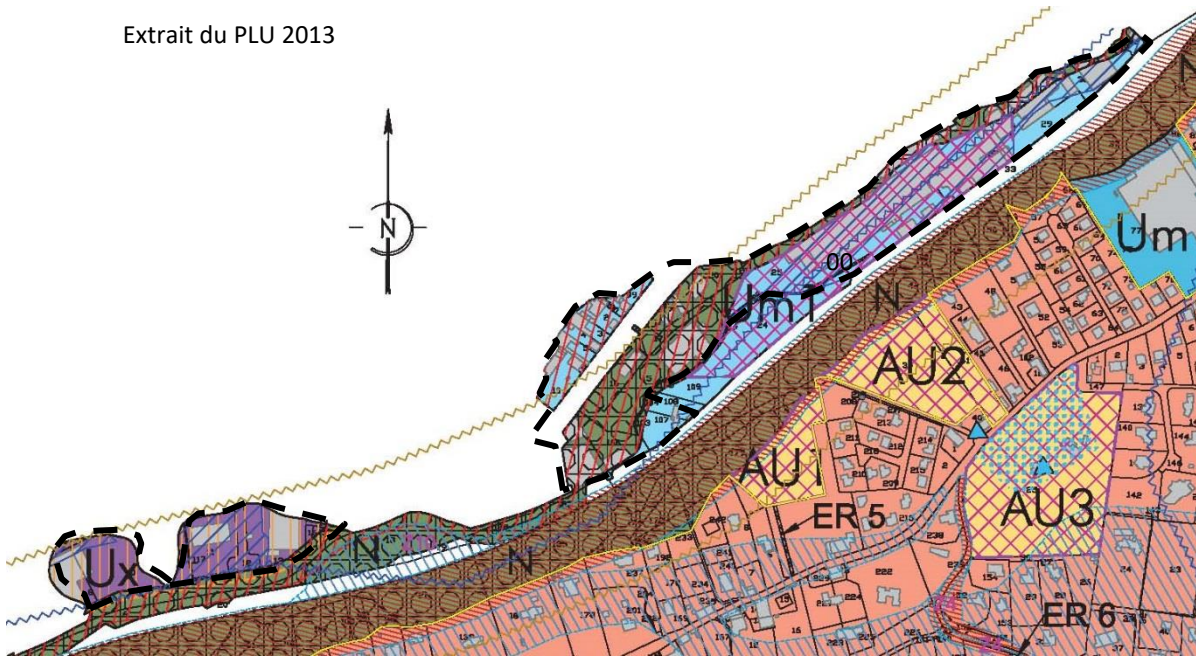
Ce secteur présente une vocation d'activités économiques affirmées, traduites par un classement en zones Ux et Um au PLU de 2013.

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

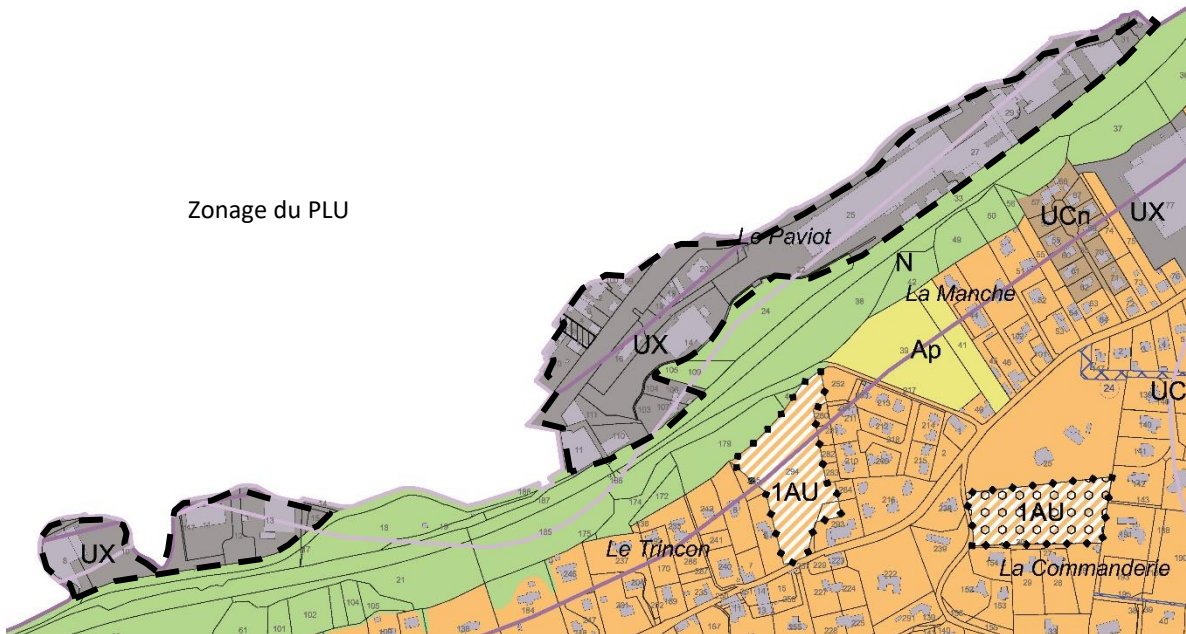
- De la réelle occupation des terres,
- Des objectifs de développement, cadrés dans le SCOT.

CONTENU DU PLU 2013	CONTENU DU PLU	JUSTIFICATIONS DES CHOIX
Zone Ouest		
Ux	UX	La vocation économique de la zone est maintenue et correspond à une réalité d'occupation des sols.
Zone Est		
Um1	UX	La vocation économique de la zone est maintenue et correspond à une réalité d'occupation des sols. Ce changement de nom fait suite à une remise à plat de l'ensemble des dénominations des zones d'activités de la commune. La zone Um1 correspond à une zone mixte habitat/activité du Vallon Sud Morge. Il existait un projet de requalification de ce vallon (présenté dans le rapport de présentation) mais celui-ci n'est plus à l'ordre du jour. La zone a donc été reclassée en tenant compte de son occupation.

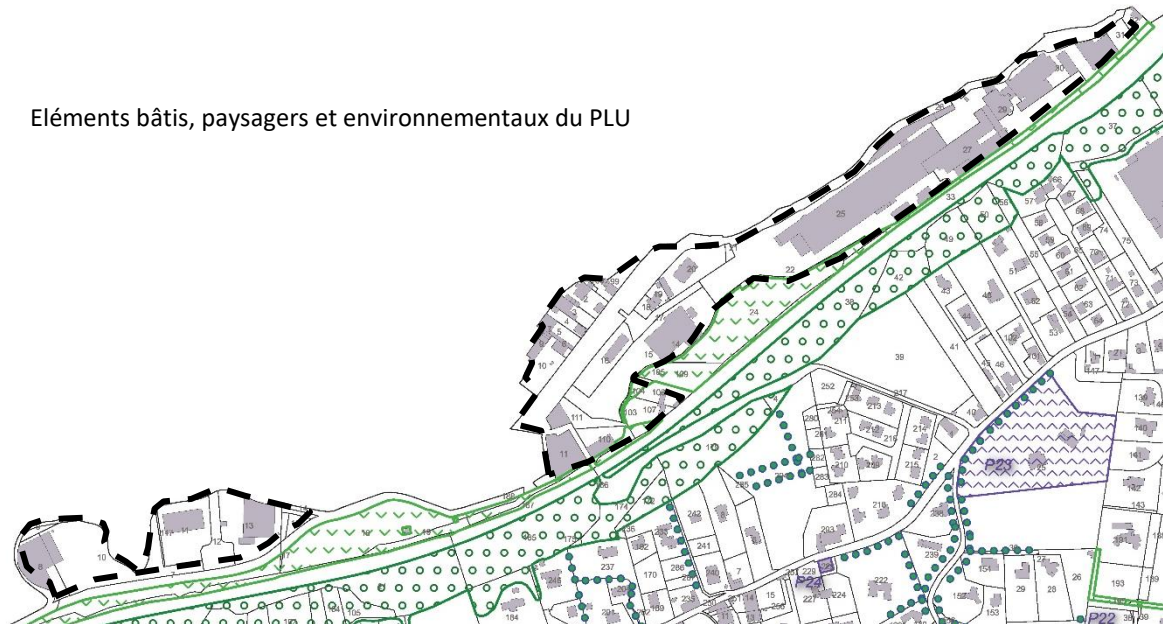
Extrait du PLU 2013



Zonage du PLU



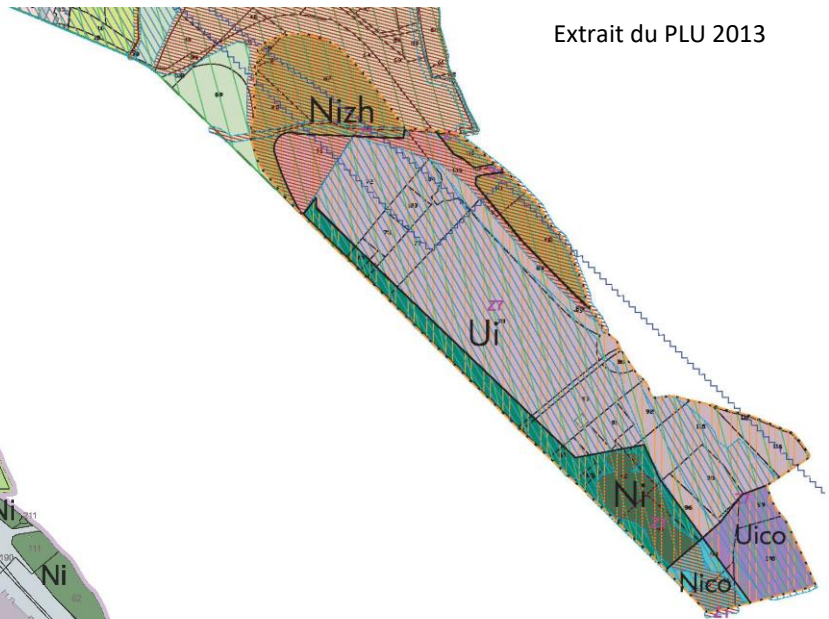
Éléments bâtis, paysagers et environnementaux du PLU



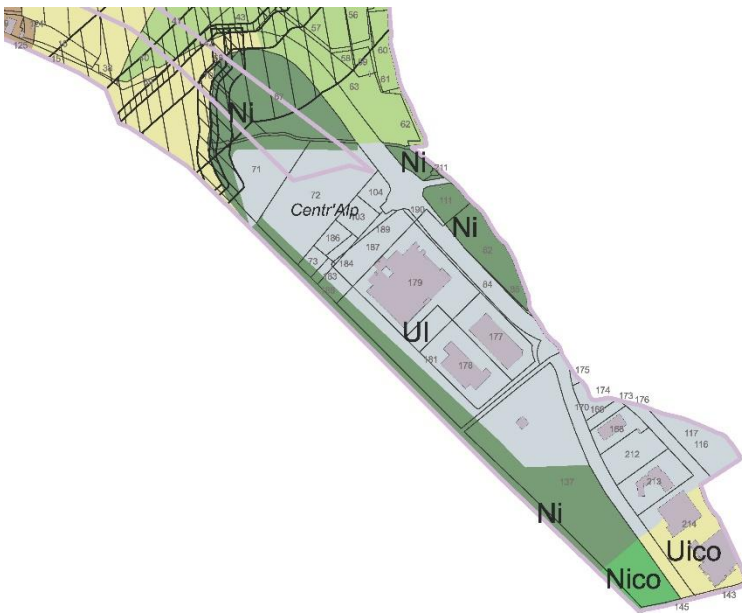
9- CENTR'ALP

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

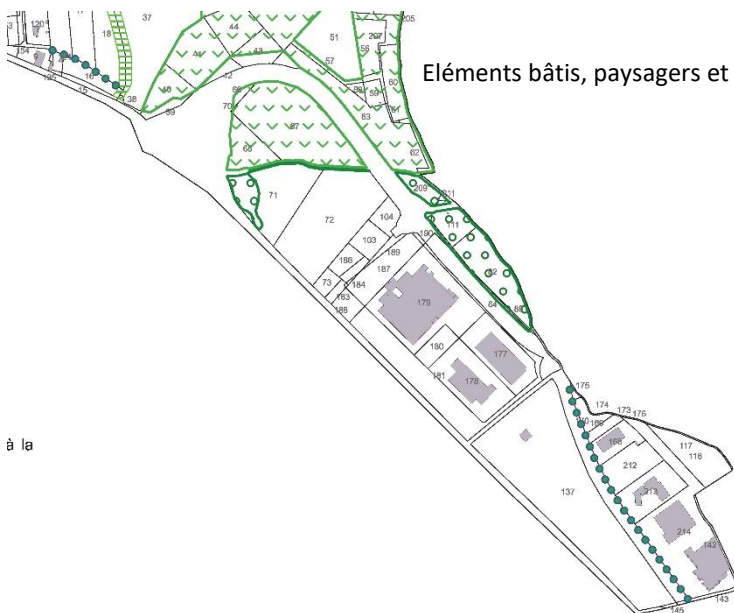
Extrait du PLU 2013



Zonage du PLU



Eléments bâtis, paysagers et environnementaux du PLU



à la

10– LA PLAINE AGRICOLE

La plaine agricole est préservée dans sa vocation.

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

Le classement s’est effectué en tenant compte :

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

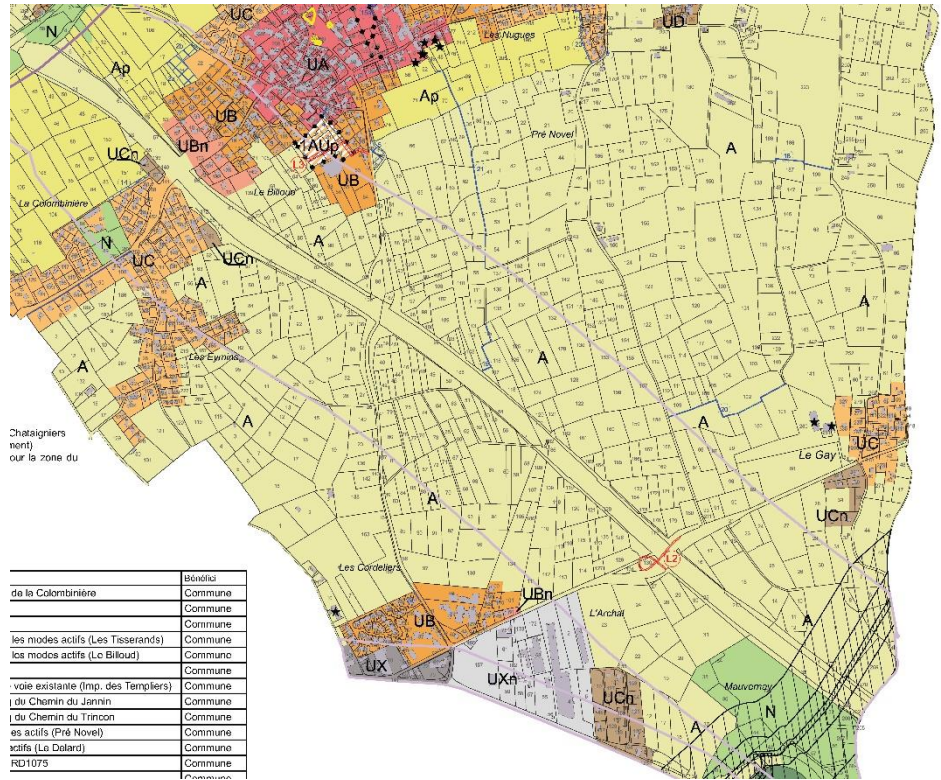
CONTENU DU PLU 2013	CONTENU DU PLU	JUSTIFICATIONS DES CHOIX
A	A	Outre les modifications en marge de la zone urbaine présentées dans les titres précédents, le caractère agricole est confirmé.
Ah	A	Les secteurs de pastillage sont supprimés ; les constructions sont reclassées en zone A où elles peuvent bénéficier d’une extension et de la construction d’une annexe.
Azh	A	La prise en compte de la zone humide est reportée graphiquement mais sans faire l’objet d’un zonage spécifique indiqué.

Le diagnostic environnemental établi par le Pic Vert identifie des corridors écologiques dans la plaine, qui font l’objet d’une trame spécifique sur le plan de zonage des prescriptions bâties, environnementales et paysagères.

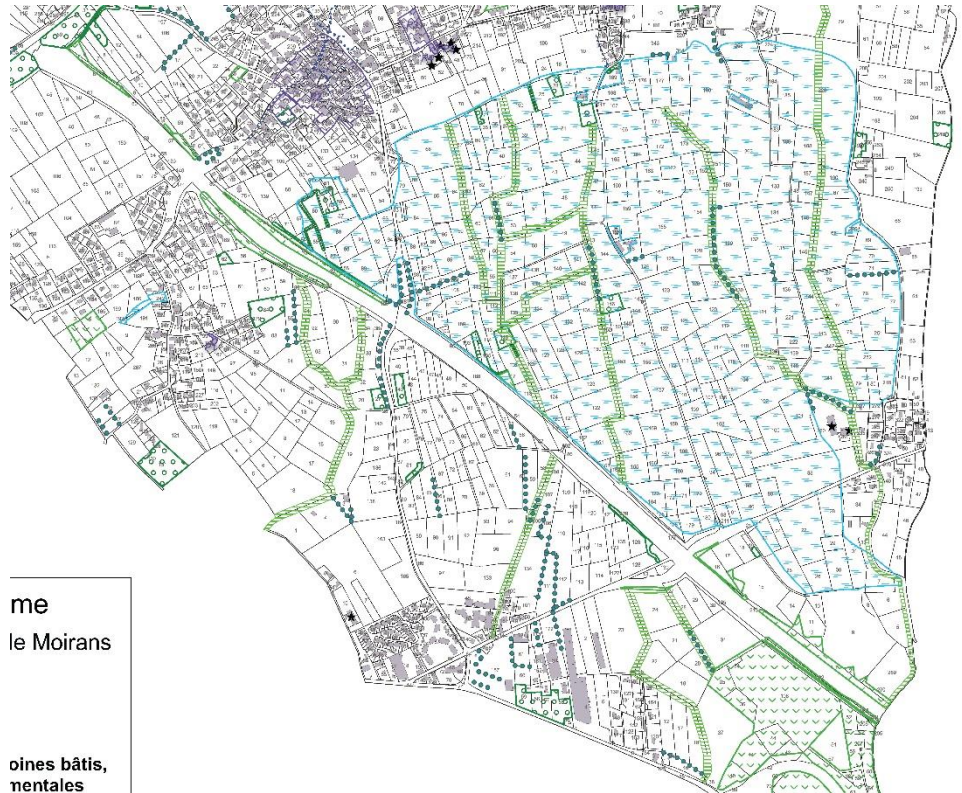
Extrait du PLU 2013



Zonage du PLU



Éléments bâtis, paysagers et environnementaux du PLU



me
le Moirans

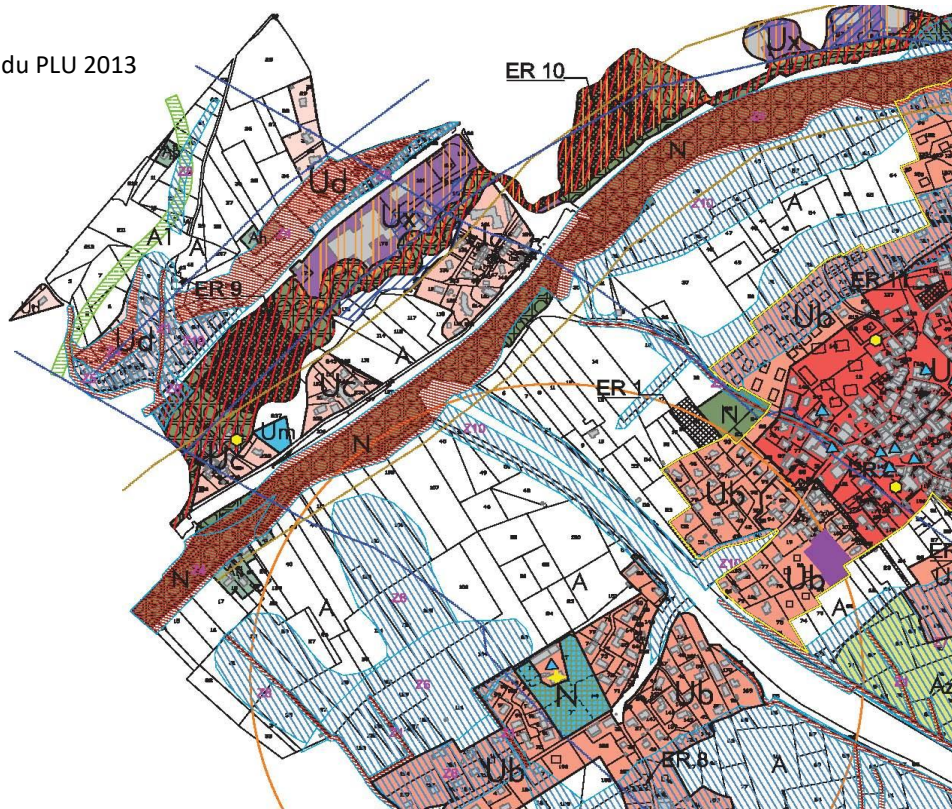
oines bâtis,
mentales

11- LE COTEAU AGRICOLE ET NATUREL

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

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

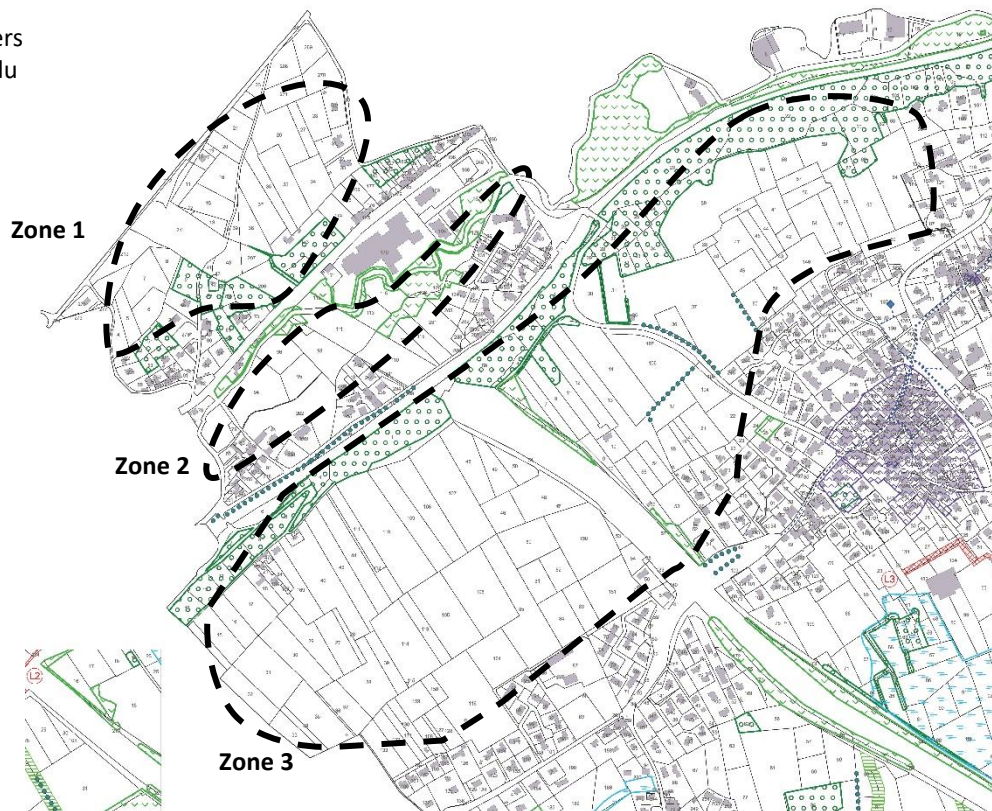
Extrait du PLU 2013



Zonage du PLU



Eléments bâtis, paysagers
et environnementaux du
PLU



CONTENU DU PLU 2013	CONTENU DU PLU	JUSTIFICATIONS DES CHOIX
Zone 1		
A	A	La zone agricole est maintenue. Un emplacement réservé pour les travaux de contournement de Voiron est apposé : les études ayant avancé, l'emprise est plus finement délimitée.
Zone 2		
A et N	A	La zone N est supprimée à l'ouest de l'autoroute au profit de la zone agricole pour correspondre à la vocation des terrains.
Zone 3		
A	Ap et NL	<p>Le caractère agricole est maintenu mais reclassé pour tenir compte des impacts des constructions sur le paysage sur ce secteur qui compose l'arrière-plan de Saint-Jean de Moirans. Cette qualité a été souligné dans le cadre de la modification du périmètre des monuments historiques.</p> <p>La commune crée un secteur NL pour l'installation d'un équipement sportif de type Skate Park. Il s'agit de conforter les équipements de la commune et de répondre à la croissance de la population. Ce projet s'inscrit dans l'objectif 5 du PADD, de créer de nouveaux services et équipements.</p>

12– LA ZONE NATURELLE DE LA VALLEE DE LA MORGE

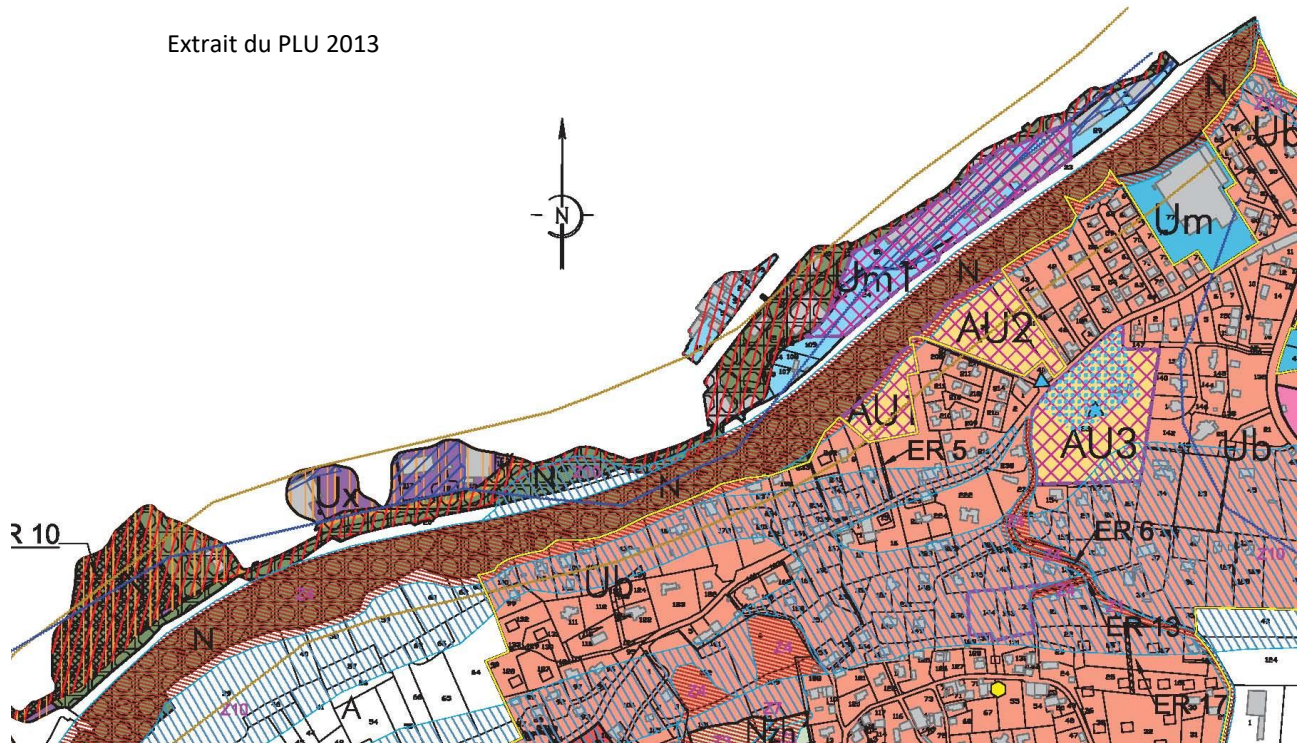
La vallée naturelle est préservée dans sa vocation.

Le classement s’est effectué en tenant compte :

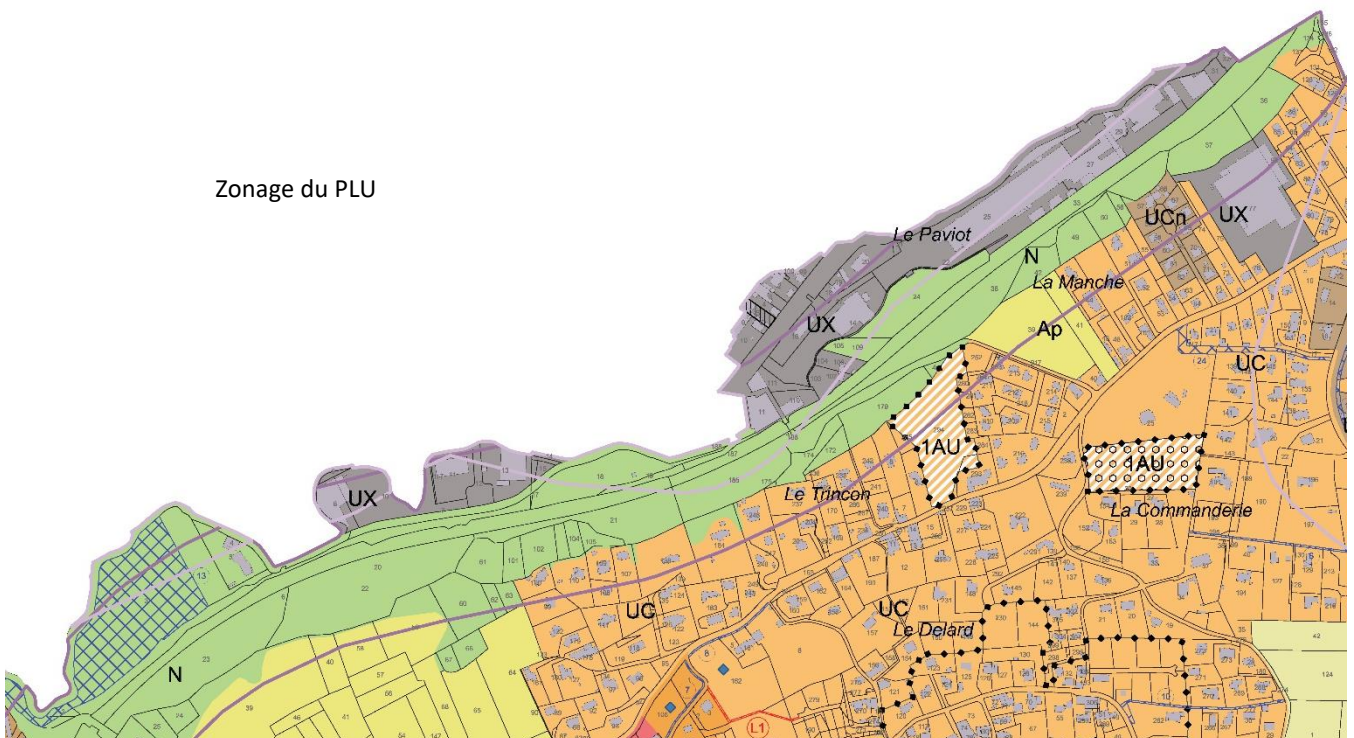
- De la réelle occupation des terres,
- Des enjeux environnementaux et paysagers
- Des objectifs de préservation actés dans le SCOT et le PADD.

L’emprise de la zone naturelle est maintenue.

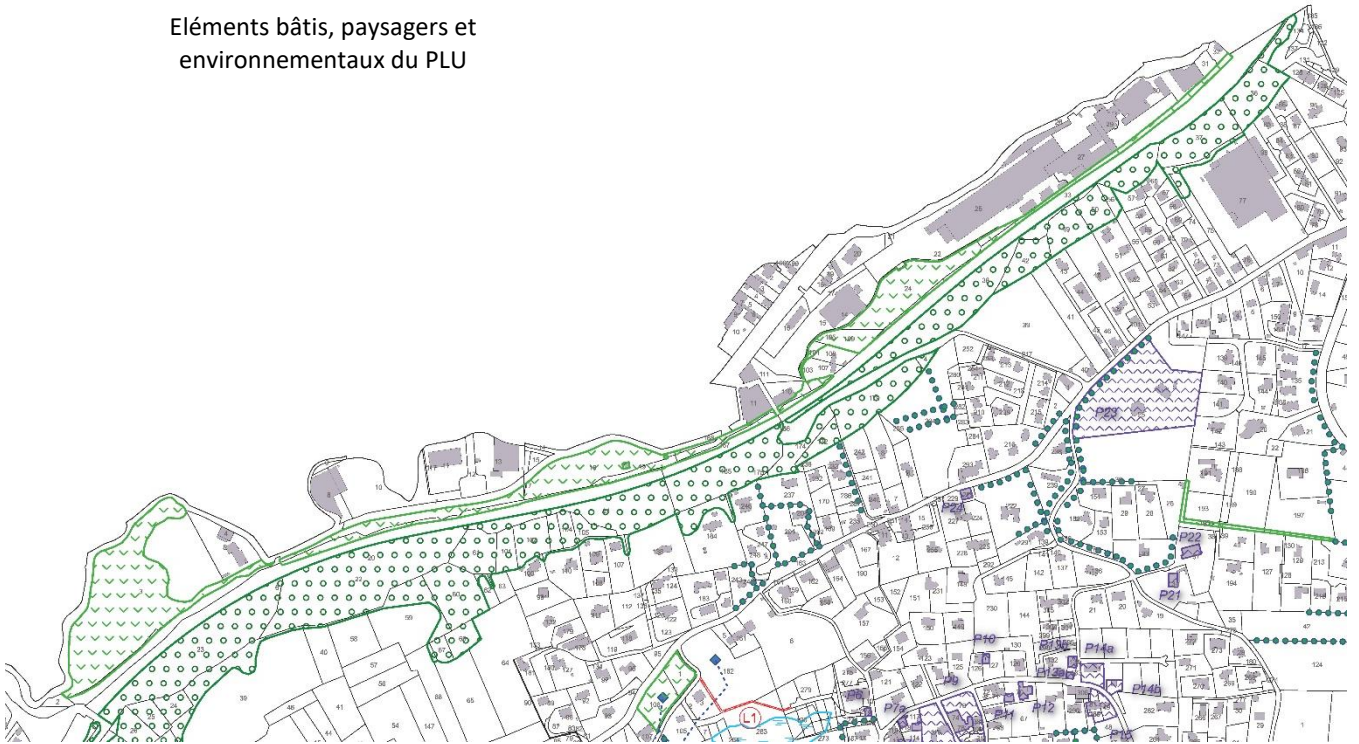
Extrait du PLU 2013



Zonage du PLU



Éléments bâtis, paysagers et environnementaux du PLU



CHAPITRE 4 - JUSTIFICATION DE LA DEFINITION DES ZONES DU PLU

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

- 12 zones ou secteurs urbains « U » :
 - 7 zones ou secteurs à vocation d'habitat : UA, UB, UBn, UC, UCn, UD, UDn,
 - 4 zones ou secteurs à vocation d'activités : UI, UIco, UX, UXn.
- 2 zones à urbaniser « AU » :
 - 2 zones à vocation d'habitat (représentant 3 zones au total) : 1AU et 1AUp
- 2 zones ou secteurs agricoles « A » :
 - Zone agricole : A,
 - Zone agricole aux enjeux paysagers : Ap.
- 4 zones ou secteurs naturels « N » :
 - Zone naturelle : N,
 - Zone naturelle de loisirs : NL,
 - Zone naturelle de corridor écologique de Centr'Alp : Nico,
 - Zone naturelle de Centr'Alp : Ni.

Le plan de zonage reprend également des données liées à la prise en compte des risques et des servitudes d'utilité publique :

- La carte des aléas et les PPRI de la Morge et de l'Isère Aval,
- Les zones humides,
- Les périmètres liés aux transports souterrains de matières dangereuses (Gaz).
- Les zones de bruit autour des infrastructures

1- LES ZONES URBAINES

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

Conformément aux articles R.151-18 du Code de l'Urbanisme, sont classés :

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

1-1-1- Description des zones

La zone UA

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

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

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

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

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

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

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

La zone UB, le secteur UBn

La zone UB et son secteur englobent les tissus urbains plus récents, s'étendant le long des axes de communication en fonction des opportunités foncières ou ayant fait l'objet d'opérations de type lotissement. Elle regroupe des bâtis mixtes, dans lesquels l'habitat est prédominant. Elle correspond à une « première couronne » du bourg et à une partie du hameau de l'Archat. Elle est moins marquée par la topographie que la zone UC.

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

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

L'objectif est de permettre la densification progressive sur le bourg par sa proximité des services et des équipements scolaires. Une réflexion sur un maillage mode doux est mise en place avec un plan règlementaire dédié (traduction sous forme d'emplacements réservés ou d'aménagements à réaliser). Cette zone bénéficie de quelques aménagements sécuritaires pour les piétons mais ils sont à renforcer.





La zone UC et le secteur UCn



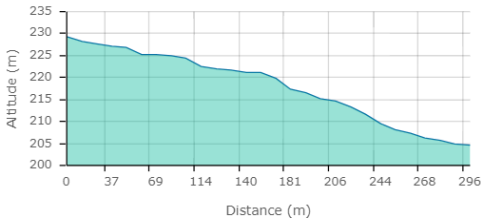
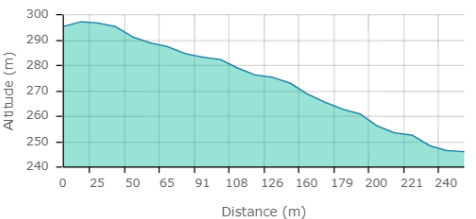


La création de plusieurs zones urbaines s'inscrit dans l'objectif du PADD de mettre en place une graduation de la densité prenant en compte les enjeux paysagers, environnementaux, de gestion des eaux pluviales et les conditions d'accessibilité. Ces zones ont une vocation d'habitat et sont les plus éloignées des services et des équipements. Elles s'appuient sur des voies étroites où il est parfois difficile de se croiser et où les aménagements en faveur des piétons sont quasiment inexistantes.

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

Cette zone se localise sur le coteau, aux Eymins, au Gay et à l'Archat. La zone UCn délimite les parcelles relevant d'un assainissement individuel.

La zone UC est étendue mais présente des caractéristiques similaires :

	Secteur des Eymins	Coteau Est
Une accessibilité contrainte		
Une absence d'aménagement pour les modes actifs		
Une perception bâtie non continue		

<p>Densité faible</p>	<p>Formes pavillonnaires</p> 	<p>Formes pavillonnaires</p> 
<p>Des profils altimétriques marqués</p>	<p>PROFIL ALTIMÉTRIQUE ✕</p>  <p>Dénivelé positif : 0,1 m - Dénivelé négatif : -24,94 m Pente moyenne : 9 % - Plus forte pente : 31 %</p>	<p>PROFIL ALTIMÉTRIQUE ✕</p>  <p>Dénivelé positif : 1,74 m - Dénivelé négatif : -51,02 m Pente moyenne : 23 % - Plus forte pente : 64 %</p>
<p>Des perspectives paysagères à préserver</p>		

La zone UD et le secteur UDn

La zone UD correspond à des zones détachées de l’urbanisation principale et formant de petites entités bâties présentant des formes urbaines et des implantations variées.

La taille de la zone est réduite pour limiter l’enveloppe bâtie strictement aux constructions existantes, conformément aux orientations actées dans le PADD et le SCOT.

Cette zone se localise au Roulet, aux Vouises et au Saix. Ces zones ont une vocation d’habitat et sont les plus éloignées des services et équipements.

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

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

La zone UX

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

Les règles d’implantation, de hauteur ou de stationnement sont adaptées aux activités présentes sur ce secteur, dont une partie relève de la compétence du Pays Voironnais. Il s’agit de pérenniser ces activités et de combler les places disponibles. La zone UXn délimite les parcelles relevant d’un assainissement individuel à l’Archat.

La zone UX intègre le projet de requalification de Vallon Sud Morge (étude lancée en 2009). Le projet est présenté dans le rapport de présentation-partie 1. Aujourd’hui, ce projet n’est plus porté par l’intercommunalité ; cependant, la commune maintient son souhait de voir aboutir un projet de requalification de ce secteur, pour une mixité habitat-activité.

Cas spécifique du Vallon Sud Morge

La commune affiche dans son PADD, sa volonté d'engager le renouvellement urbain de ce secteur.

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. La commune souhaite une concertation pour relancer ce programme avec les communes concernées et le Pays Voironnais, mais elle n'a pas abouti à ce jour.

Le site représente une surface de près de 12 ha.

Le classement en zone UX à vocation d'activités relève d'une gestion de la situation actuelle dans l'attente d'un projet de requalification relancé. La commune n'a pas souhaité dans ce premier temps autoriser de nouveaux logements car :

- Elle fait face à des problématiques de nuisances sonores et de conflits avec la mixité des fonctions habitat – activité.
- Autoriser de nouveaux logements sans réaliser les aménagements pourraient aussi compromettre ou complexifier à terme l'organisation du projet (ex : besoins d'acquisition – relogement).
- Le secteur est défavorable aux modes actifs. Les piétons ne peuvent pas circuler en sécurité sur l'ensemble de l'itinéraire.



Une absence d'aménagement pour les piétons.

La commune souhaite également une nouvelle réflexion sur la présence des équipements publics.

De plus, l'ancienneté du projet nécessite de revoir les ambitions en termes d'enjeux paysagers, environnementaux et de mobilité des modes actifs.

La zone UI et le secteur UIco

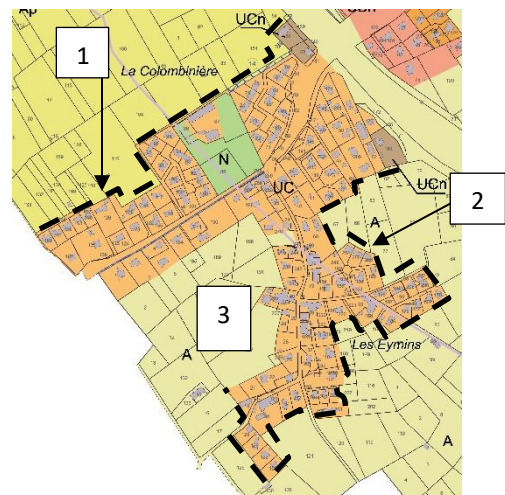
La zone UI et son secteur correspondent à l'ancienne ZAC de Centr'Alp, qui a été intégrée sans modification dans le PLU, sauf adaptation demandée par le Pays Voironnais.

1-1-2- Justification

Les Eymins

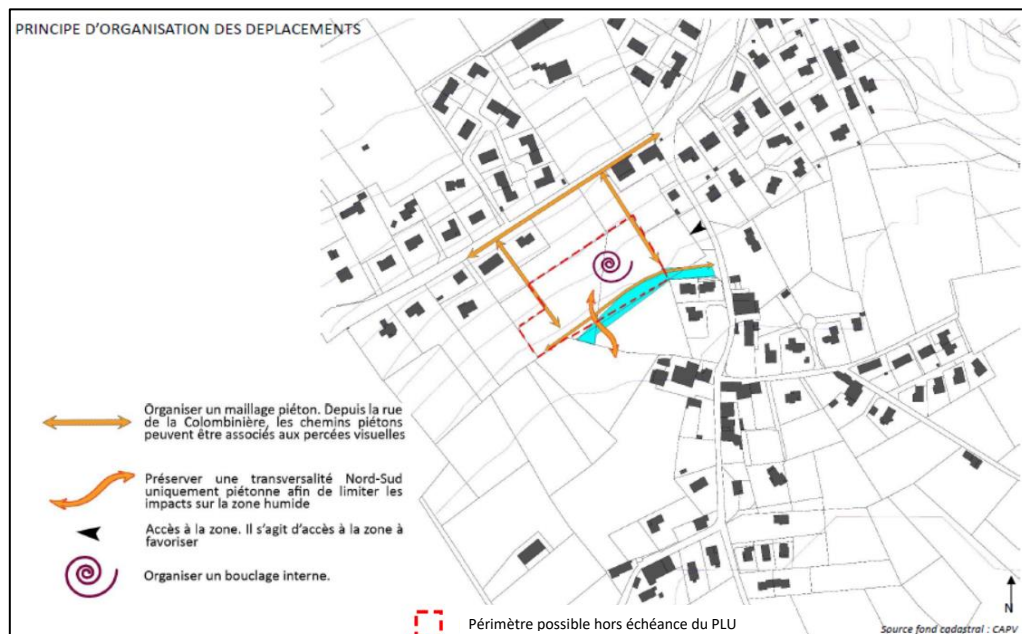
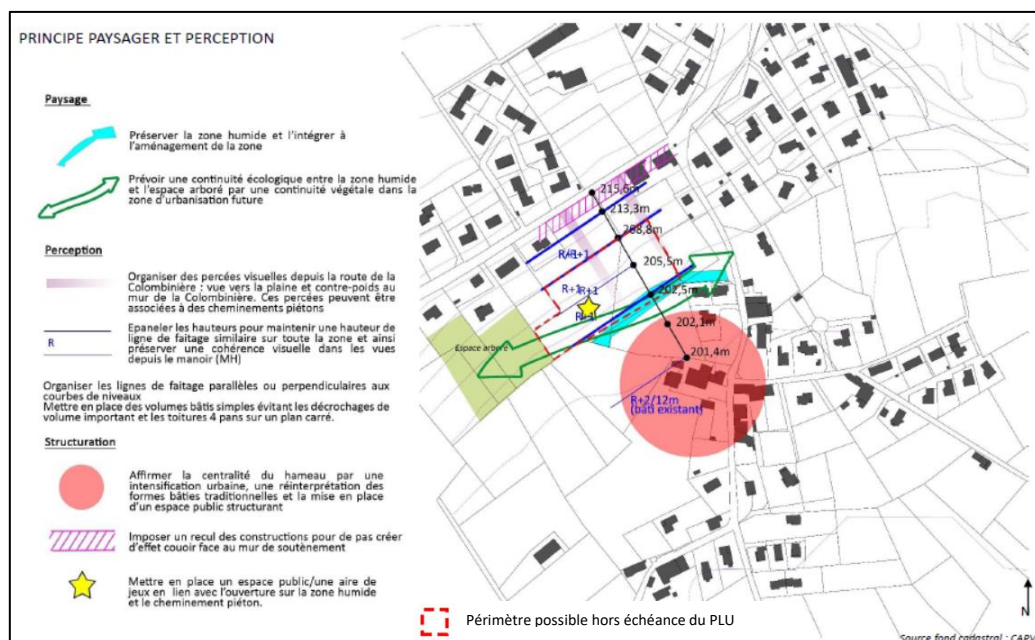
1- La zone urbaine est délimitée dans son enveloppe existante pour tenir compte :

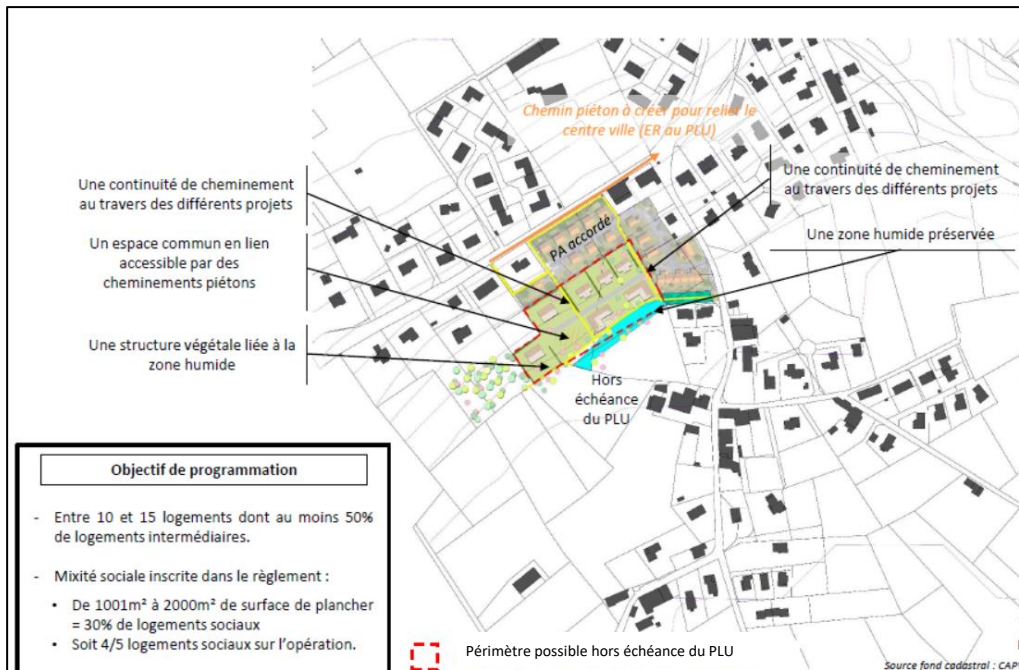
- Des enjeux agricoles et paysagers : le PADD acte la préservation des ceintures agricoles et des vergers comme élément caractéristique présentant un fort intérêt paysager. Dans le cadre de la modification du périmètre des monuments historiques du Manoir de la Colombinière, l'intérêt de cette zone agricole a été soulignée comme arrière-plan au Manoir.
- De la limitation de la consommation foncière : le développement urbain principal se localise sur le bourg près des services et des équipements et répond aux objectifs de développement du SCOT. Ce secteur n'est pas le lieu de développement privilégié.



- 2- La zone urbaine est délimitée dans son enveloppe existante pour tenir compte :
- Des enjeux agricoles : le PADD acte le maintien d'une limite claire à l'urbanisation et la fin du mitage des terres agricoles. Il est aussi globalement affiché la préservation des terres agricoles qui est également un enjeu du SCOT.
 - Des nuisances : bien que la zone de bruit ne soit pas une interdiction à la construction, cette nuisance a été prise en compte, sans être le facteur principal.
 - De la limitation de la consommation foncière : le développement urbain principal se localise sur le bourg près des services et des équipements et répond aux objectifs de développement du SCOT. Ce secteur n'est pas le lieu de développement privilégié.
- 3- La zone urbaine est délimitée :
- Dans une logique de développement à plus long terme : une première étape de développement a été réalisée le long de la route de la Colombinière. Il est prévu une étape ultérieure de développement mais qui pour l'instant ne s'inscrit pas dans les objectifs fonciers communaux et qui remet en cause l'équilibre du projet vis-à-vis de l'espace préférentiel de développement (SCOT).

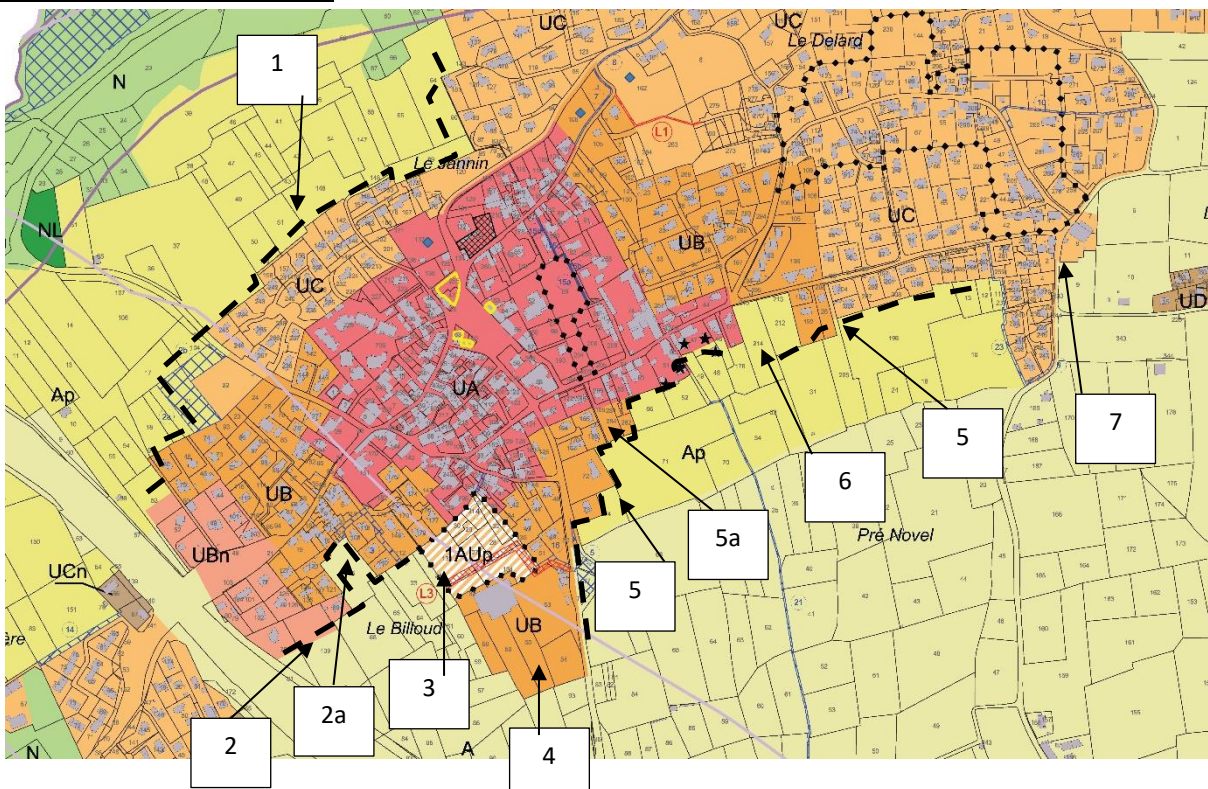
Des éléments de réflexion sur le développement à long terme ont permis d'évaluer la capacité et l'organisation de la zone, avant son classement en zone agricole (vocation actuelle) :





- Pour limiter la consommation foncière : le développement urbain principal se localise sur le bourg près des services et des équipements et répond aux objectifs de développement du SCOT. Ce secteur n'est pas le lieu de développement privilégié mais supporte un développement adapté à sa localisation à l'échelle de ce PLU.

Le Bourg, le Billoud, les Nugues



- 1- La zone urbaine est délimitée dans son enveloppe existante pour tenir compte :
 - Des enjeux agricoles : le PADD acte la préservation des ceintures agricoles et des vergers comme élément caractéristique présentant un fort intérêt paysager.
 - Des enjeux paysagers : ce coteau est très sensible d'un point de vue paysager avec une forte visibilité. D'autres secteurs sur la commune présentent moins d'impact paysager et sont donc privilégiés pour le développement.

- De l'espace potentiel du développement du SCOT qui limite les extensions au Nord
 - Des conditions d'accessibilité : la topographie rend ce secteur difficile d'accès et nécessite une intervention lourde pour assurer sa desserte.
- 2- La zone urbaine est délimitée dans son enveloppe existante pour tenir compte :
- Des enjeux agricoles : le PADD acte la préservation des ceintures agricoles comme élément caractéristique présentant un fort intérêt paysager.
 - Des enjeux paysagers : ce secteur est également arboré et marque une limite entre plaine agricole et construction.
 - Du potentiel foncier : le potentiel foncier sous forme de comblement des dents creuses est déjà important et répond aux besoins de la commune. Par conséquent, les parcelles en pourtour de zone, non construites sont ôtées de la zone urbaine.
 - Des nuisances : bien que la zone de bruit ne soit pas une interdiction à la construction, ce facteur est pris en compte mais de manière non prioritaire.

Plus précisément (2a), concernant la délimitation et l'encoche dans la zone urbaine :

Cette parcelle est proche de l'enveloppe urbaine. Son classement hors zone urbaine relève des objectifs démographiques et fonciers de la révision du PLU. De plus, vu sa taille et sa localisation, elle devrait respecter les objectifs de densité.

Si cette parcelle devait être intégrée à la zone urbaine, elle ferait partie de l'espace préférentiel de développement du SCOT tel que délimité dans le PLU et serait donc soumise à la densité de 40log/ha. Sa surface est d'environ, 3877m² soit environ 15 logements (avec en moyenne 2 voitures par logements). Or cette parcelle sort sur une voie privée de lotissement non dimensionnée pour supporter un trafic potentiel supplémentaire de 30 véhicules. Dans le cadre de la concertation menée au cours des études du PLU, les riverains avaient fait part de leur refus de voir cette voie passée en statut public et de devenir le support de la zone de développement du Billoud.

Un emplacement réservé est apposé sur cette voie privée (Rue des Tisserands) pour à terme réaménager la voie et organiser le développement.

Une réflexion globale d'aménagement doit avoir lieu avec un éventuel développement au sud (extension de la zone d'urbanisation future du Billoud à l'ouest, dont la possibilité est conservée dans les OAP).

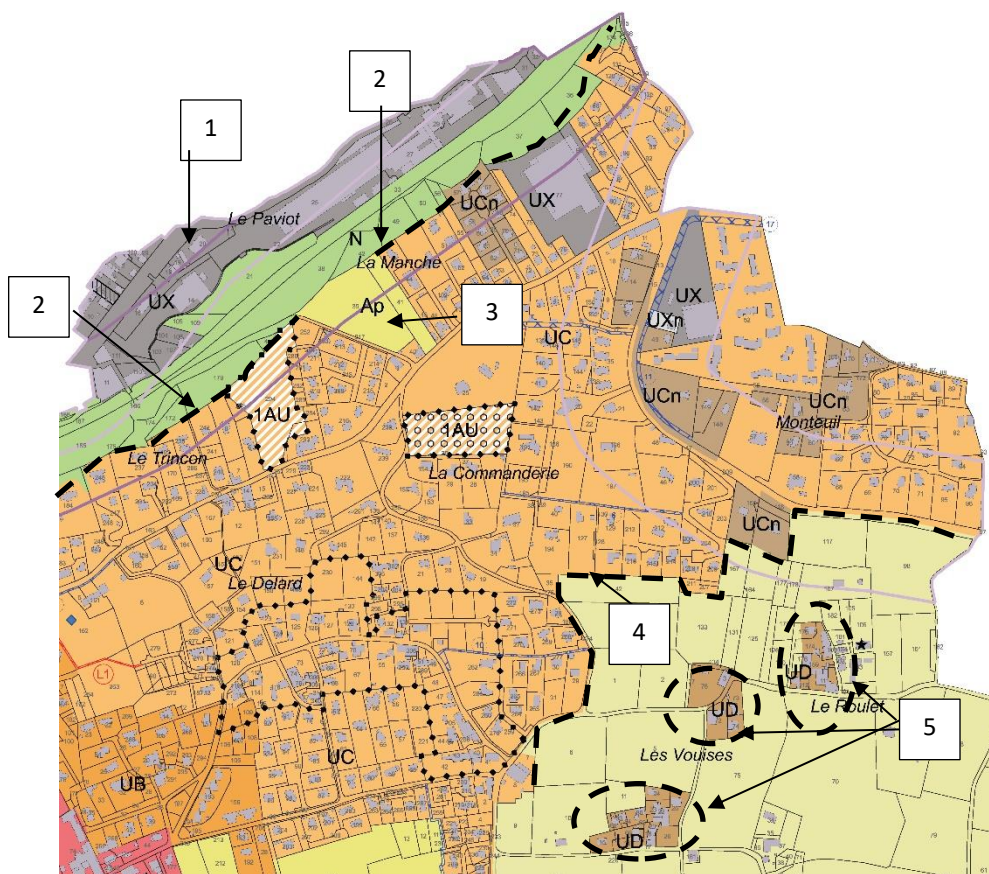
- 3- La zone d'urbanisation future s'inscrit entre le gymnase et les constructions existantes. Elle fait partie de l'espace préférentiel de développement du SCOT. Sa limite est fixée par :
- Les enjeux d'accès avec les voies existantes et projetées.
 - Les enjeux environnementaux : la zone humide borde le sud de la zone.
 - Les enjeux paysagers : pour préserver au maximum la ceinture verte, limite entre la plaine agricole et les zones bâties, mais aussi pour renforcer le cadre paysager au travers du projet d'aménagement. Les OAP prévoient le maintien important d'espaces verts, à caractère public et par conséquent d'intérêt général.
 - De la limitation de la consommation foncière d'une part et des enjeux de développement d'autre part : le développement de cette zone se localise sur le bourg près des services et des équipements et répond aux objectifs de développement du SCOT. Parallèlement, l'objectif de la commune est de répartir le développement au travers de différentes zones pour répartir la mixité sociale et répartir les flux de déplacements sur des voies déjà contraintes.
- 4- La limite de la zone urbaine correspond aux aménagements existants des équipements sportifs. De plus une mare pédagogique a été créée au sud de la zone et la zone humide borde la zone UB.
- 5- La zone urbaine est délimitée dans son enveloppe existante pour tenir compte :
- Des enjeux environnementaux : la zone humide borde le sud de la zone.
 - Des enjeux agricoles avec la présence d'une exploitation agricole en activité : ces terres sont maintenues en zone agricole.
 - Des enjeux paysagers : le PADD acte le maintien d'une ceinture verte liée à la présence des vergers.

Plus précisément (5a), ces fonds de parcelle sont maintenus en zonage agricole car :

- Elles sont dans la zone centrale, proche des services et des équipements,
- Elles ne remettent pas en cause l'activité agricole : elles sont clôturées et donc séparées physiquement de l'activité agricole

- 6- La zone urbaine forme une encoche pour tenir compte :
 - Des enjeux agricoles avec la présence d'une exploitation agricole en activité : ces terres sont maintenues en zone agricole.
 - Des enjeux paysagers : le diagnostic a mis en avant l'ouverture paysagère créée par ces 2 parcelles avec une vue sur la plaine agricole et les massifs au loin. Ces parcelles créent un espace d'aération dans un tissu qui va se densifier.
- 7- La zone urbaine est délimitée dans son enveloppe existante pour tenir compte :
 - Des enjeux agricoles : le PADD acte la préservation des terres agricoles.
 - De l'espace potentiel de développement du SCOT qui limite les extensions à l'Est.
 - De la limitation de la consommation foncière : le développement urbain principal se localise à proximité du bourg près des services et des équipements et répond aux objectifs de développement du SCOT, sans extension urbaine. Ce secteur n'est pas le lieu de développement privilégié.

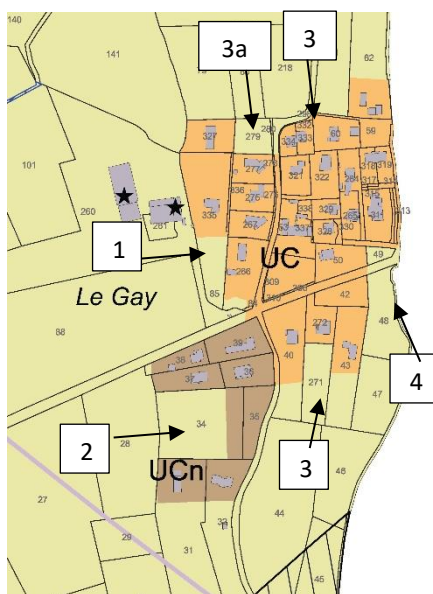
Le Trincon, la commanderie, Monteuil, Les Vouises, le Roulet, le Paviot



- 1- La zone d'activité est limitée à son emprise existante à Saint-Jean de Moirans. Le découpage de la limite communale positionne la zone d'activités alternativement à Saint-Jean de Moirans et Voiron.
- 2- La zone urbaine sur sa limite Nord est limitée à la ligne de crête de la vallée de la Morge et à la présence des boisements. Ce corridor écologique est préservé.
- 3- La zone Ap est délimitée pour tenir compte :
 - Des enjeux agricoles : ces terrains supportent une vigne et l'exploitation agricole est toujours en activité.
 - Des enjeux environnementaux : le diagnostic environnemental identifie un corridor local lié à la présence de haies au Sud et des boisements au nord : cette zone assure une continuité du corridor.

- 4- La zone urbaine est délimitée dans son enveloppe existante pour tenir compte :
- Des enjeux agricoles : le PADD acte la préservation des terres agricoles.
 - De l'espace potentiel de développement du SCOT qui limite les extensions à l'Est.
 - De la limitation de la consommation foncière : le développement urbain principal se localise à proximité du bourg près des services et des équipements et répond aux objectifs de développement du SCOT. Ce secteur n'est pas le lieu de développement privilégié, au regard des disponibilités dans l'enveloppe urbaine.
- 5- Le Roulet
- L'extension des poches d'habitat est stoppée. Le choix de zonage a été guidé par :
- Le maintien des terres agricoles, acté dans le PADD et de la prise en compte des exploitations agricoles,
 - Des orientations du SCOT qui stoppent les extensions sur les hameaux,
 - De l'éloignement des services et équipements du centre qui n'en fait pas le lieu privilégié de développement, conformément au SCOT et au PADD,
 - De la préservation des éléments de paysage avec la protection des haies à proximité.

Le Gay



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

- 3- La zone urbaine prend en compte :
- Des enjeux environnementaux : avec la définition d'un corridor écologique.
 - Des enjeux agricoles : avec le maintien des terres agricoles acté dans le PADD et le SCOT.

Point spécifique 3a :

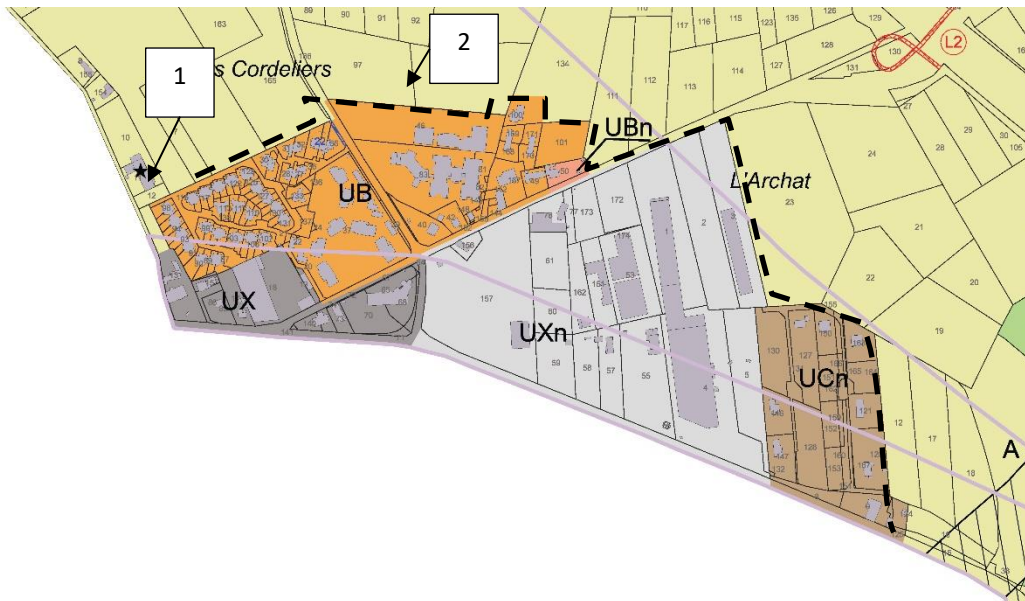
Concernant la parcelle AP279, qui a fait l'objet d'une demande d'intégration dans l'enveloppe urbaine dans le cadre de l'enquête publique :

Dans le cadre des échanges en mairie pour cette demande, le propriétaire suggérait un échange de classement entre les parcelles AP266 et AP279. Cependant, la parcelle AP266, en plein cœur du hameau, au bord de la route RD128, et déjà partiellement construite, ne peut pas devenir une zone agricole.

- 4- La zone urbaine exclue des parcelles non bâties afin de s'inscrire dans les orientations du PADD et du SCOT de ne plus étendre les hameaux.

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

L'Archat

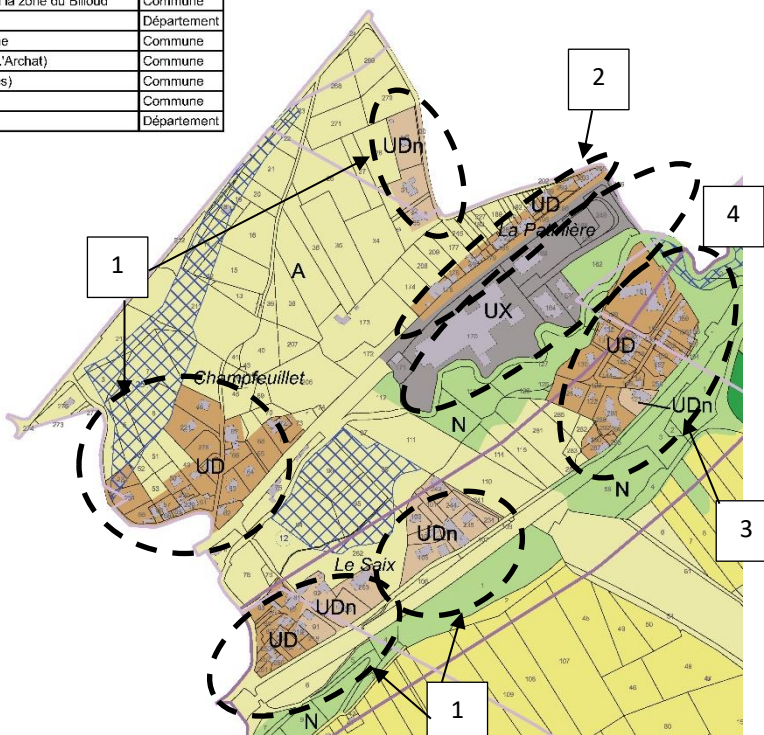


- 1- La zone urbaine n'est pas étendue plus au Nord pour tenir compte :
 - Des enjeux agricoles avec la présence de bâtiment d'exploitation et pour la préservation des terres actée dans le PADD.

- 2- Globalement la zone urbaine est limitée à son emprise existante pour :
 - Des enjeux agricoles pour la préservation des terres actée dans le PADD.
 - Des enjeux environnementaux : avec la définition de corridors écologiques présentés dans le diagnostic.
 - De la prise en compte des risques technologiques avec le passage d'une canalisation souterraine.
 - Des enjeux de limitation de la consommation foncière et de maîtrise du développement sur des secteurs éloignés des services et équipements du centre. Il ne s'agit donc pas du lieu privilégié de développement, conformément au SCOT et au PADD.

Le Saix

à la zone du Billoud	Commune
	Département
ne	Commune
L'Archat)	Commune
es)	Commune
	Commune
	Département



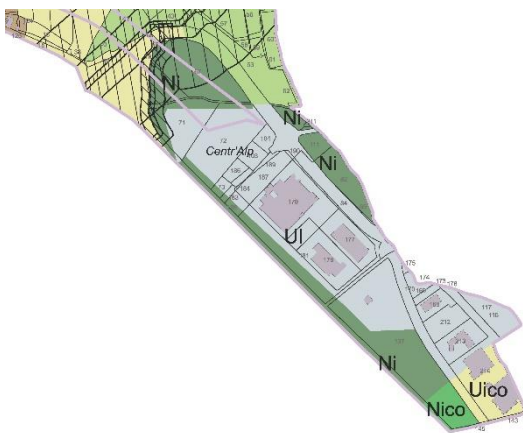
- 1- Les zones urbaines sont limitées à leur emprise existante. Elles sont en partie délimitées par des voies de circulation. Sinon, leur limite répond aux enjeux suivants :
 - Des enjeux agricoles pour la préservation des terres actée dans le PADD.
 - Des enjeux de limitation de la consommation foncière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

- 2- Cette zone urbaine est limitée à son emprise existante pour :
 - Des enjeux de prise en compte des risques naturels : l'arrière des constructions est en zone inconstructible (Au Nord).
 - Des enjeux de limitation de la consommation foncière et de maîtrise du développement sur des secteurs éloignés des services et équipements du centre. Il ne s'agit donc pas du lieu privilégié de développement, conformément au SCOT et au PADD. La zone n'est pas étirée à l'Ouest.
 - Au sud, la limite est faite par la voie.

- 3- La zone UD est limitée aux constructions existantes afin de répondre aux :
 - Enjeux paysagers et naturels avec la préservation des boisements au Nord, Sud et Est.
 - Des enjeux de prise en compte des risques naturels : le Nord est inconstructible.
 - Des enjeux de limitation de la consommation foncière et de maîtrise du développement sur des secteurs éloignés des services et équipements du centre. Il ne s'agit donc pas du lieu privilégié de développement, conformément au SCOT et au PADD. La zone n'est pas étirée à l'Ouest.

- 4- La zone UX est délimitée aux activités existantes pour des :
 - Enjeux paysagers et naturels avec la préservation des boisements au Sud.
 - Des enjeux de prise en compte des risques naturels : le Sud et l'Ouest sont inconstructibles.
 - Au Nord, la zone est limitée par la voie.

Centr'Alp



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

Le projet initial a créé des zones naturelles qui assurent également une gestion des eaux pluviales et le maintien des zones de corridors.

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

4-1- La mise en œuvre des orientations du projet d'aménagement et de développement durable et la justification du règlement

3-1-1- Zones UA, UB et son secteur, UD et son secteur

I. USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	
I.A. Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	
Interdiction	
	<p>Les zones urbaines mixtes sont par définition des zones où la mixité fonctionnelle prévaut. Elles composent les zones de Saint-Jean de Moirans où peuvent s'implanter du commerce, de l'habitat, de l'activité artisanale, des services... Cette notion de mixité des fonctions est un des objectifs du PADD.</p> <p>La mixité des fonctions doit se réaliser dans un contexte urbain où certains types d'activités générant des nuisances ou du trafic non adaptés au gabarit des voies et peu propices à l'environnement habité ne sont pas acceptés.</p> <p>De plus, la densité et le gabarit des voies ne peuvent pas répondre aux besoins de ce type de constructions.</p>

<p>UA : Exploitations forestières, commerce de gros, industrie, entrepôt</p> <p>UB : Sont interdits en plus les exploitations agricoles</p> <p>UC, UD : Sont interdits également l'artisanat et les commerces de détail</p>	<p>UA : Pour maintenir le caractère de centre village, des commerces sont identifiés avec une interdiction de changement de destination vers du logement.</p> <p>UB : Aucune exploitation agricole n'est présente. Cette vocation est peu compatible avec de l'habitat.</p> <p>UC, UD : La zone est très contrainte en termes d'accessibilité. Le réseau viaire n'a pas la capacité d'accueillir un flux de circulation lié à des activités économiques pouvant générer des véhicules de livraison ou un afflux de clientèle.</p> <p>Le règlement rappelle aussi les contraintes liées aux risques et aléas naturels.</p>
<p>Risques naturels</p>	<p>UA, UB et UC : Ces zones sont impactées par la carte des aléas. Les prescriptions règlementaires liées à ce document et s'appliquant à ces zones sont intégrées au règlement du PLU selon le référentiel transmis par la DDT.</p> <p>UD : Cette zone est légèrement impactée par le PPRi de la Morge et le PPRi Isère Aval. Les prescriptions règlementaires liées à ces documents et s'appliquant à cette zone sont annexés au PLU. Le règlement du PLU intègre les dispositions liées aux aléas naturels.</p>
<p>Enjeux environnementaux</p>	<p>Un règlement spécifique est mis en place pour préserver la zone humide. Cette action entre dans le cadre du PADD de préservation et prise en compte de l'environnement.</p>
<p>Limitation</p>	
<p>UA : Les exploitations agricoles, artisanat et commerce de détail</p> <p>UB : Artisanat et commerces de détail</p> <p>UC/UD : Bureaux</p>	<p>Ces activités doivent s'insérer dans un tissu urbain constitué en garantissant la préservation du cadre de vie, la gestion des déplacements et des stationnements.</p> <p>UA : Une exploitation agricole est présente en limite de zone. Seuls des bâtiments liés à cette exploitation sont possibles. Il ne s'agit pas d'une vocation principale de la zone urbaine.</p> <p>UB : Au regard de la densité bâtie, mais aussi du rôle central du centre bourg, la possibilité d'implantation de commerces ou d'artisanat est primordiale. Cependant, leur insertion dans ce tissu peut être générateur de conflit d'usage ; c'est pourquoi les enjeux de nuisances et de risques sont intégrés comme condition.</p> <p>UC et UD : Les bureaux sont conditionnés à une habitation existante : Ces secteurs ne sont pas amenés à se développer ni à accueillir des structures économiques importantes pour des raisons d'accessibilité, de limitation de la consommation foncière, voire d'assainissement dans certains secteurs.</p>
<p>Les affouillements et exhaussements de sol</p>	<p>La qualité de Saint-Jean de Moirans réside dans des implantations respectant la topographie du terrain. Le règlement souhaite maintenir cette qualité d'implantation.</p>
<p style="text-align: center;"><i>I.B. Mixité fonctionnelle et sociale</i></p>	
<p>Constructions patrimoniales</p>	<p>Pour protéger le patrimoine conformément au PADD, sont identifiées des constructions identitaires de Saint-Jean de Moirans.</p> <p>Les règles édictées préservent le volume, l'architecture de la construction tout en permettant la réalisation d'annexes et en guidant l'évolution du bâtiment. Le but du classement et du règlement est de préserver le patrimoine mais aussi de lui permettre d'évoluer.</p>

Commerces – UA uniquement	Le confortement du centre bourg (zone UA) et de ses services passe par une protection spécifique empêchant le changement de destination. Cette action est inscrite dans le PADD.
Mixité sociale (sauf zone UD)	<p>Les projets sont soumis à mixité sociale avec l’objectif d’une répartition de ces logements sur le territoire.</p> <p>Le premier seuil débute à 300m² de SP ce qui permet de ne pas bloquer des projets de réhabilitation par exemple.</p> <p>La zone UD étant la plus éloignée des services et des équipements, il a été fait le choix de ne pas imposer du logement social.</p>
II. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	
II.A. Volumétrie et implantation des constructions	
Emprise au sol	<p>UA :</p> <p>Le choix est fait de ne pas limiter l’emprise au sol des constructions sur un espace aux caractéristiques très denses. Ce sont les règles d’implantation qui définissent l’espace constructible, dans une optique de valorisation du foncier et d’optimisation de la densité, tout en observant des précautions en termes d’implantation et de respect de l’intégration des constructions par rapport aux séquences bâties.</p> <p>Pour les annexes : la limitation permet de limiter la multiplication de ces constructions et de conserver le caractère d’annexes à la construction. Leur changement de destination peut entraîner ensuite des problématiques de stationnement, de gestion des eaux, ...</p> <p>Pour les entrepôts : cette destination n’est pas prioritaire dans la zone où elle vient consommer un foncier plus intéressant pour l’habitat, à proximité des écoles et des commerces. Cependant, un artisan peut avoir besoin de ce type de structure mais l’emprise est limitée à 100m² pour maintenir un caractère artisanal.</p>
Emprise au sol	<p>UB/UC/UD :</p> <p>L’objectif est de gérer les emprises au sol et donc les densités selon les zones, la topographie et les disponibilités foncières. Il s’agit donc à la fois de maîtriser les densités et de favoriser l’insertion des constructions dans la pente et le paysage, soit 2 objectifs du PADD mais aussi du SCOT. C’est pourquoi le seuil de 10% de pente est fixé pour moduler l’emprise au sol. Ce seuil est pertinent au regard de la topographie (voir partie 2 du rapport de présentation).</p> <p>Les tailles des parcelles disponibles étant plus petites en zone UB, les seuils des unités foncières sont également plus bas. Il s’agit de permettre la constructibilité au plus près du centre.</p>
<p>Hauteur :</p> <p>UA :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sur rue = 12 m max au faitage et 9 m mini au faitage + adaptation à la topographie - En seconde ligne : hauteur équivalente à l’existant - Annexes : 2,80m max à l’égout et 4 m max au faitage 	<p>UA :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Respect des gabarits existants traditionnels, - Eviter des ruptures de volume dans la structure de la rue, - Maintien de la densité bâtie.

<p>UB : 12 m max au faitage/9m à l'attique ou toits terrasses</p> <p>UC/UD : 9 m max au faitage/7m à l'attique ou toits terrasses</p>	<p>UB : La limitation s'établit : - Pour permettre une densification de la zone ; ces hauteurs sont déjà présentes. - Avec une prise en compte de la topographie pour maintenir la silhouette de bourg.</p> <p>UC/UD : L'objectif acté dans le PADD est de maîtriser le développement de cette zone contrainte par les voiries et à l'enjeu d'insertion paysagère forte. Afin de ne pas créer d'émergence dans le grand paysage, la hauteur est limitée aux tailles déjà présentes. Cette règle répond aux enjeux d'insertion paysagère.</p> <p>Dans l'ensemble des zones et secteurs, la hauteur des annexes est limitée à 2,8 mètres afin de véritablement conserver la fonction d'annexes.</p> <p>Une exception est permise sur les constructions existantes ayant une hauteur différente. Il s'agit notamment de permettre au bâti ancien de pouvoir évoluer.</p>
<p>Implantation par rapport aux voies :</p> <p>UA : - Sur rue : respect des implantations existantes</p> <p>UB : Le long des RD : 25m Autres rues : en fonction de la hauteur de la construction prévue</p> <p>UC : Le long des RD : 25m Autres rues : 5 m mini</p> <p>UD : Implantation dans le respect des implantations existantes</p>	<p>Les règles de cet article permettent de structurer les fronts bâtis par rapport à l'espace public et de s'adapter à la fois aux séquences bâties existantes, aux tailles et à la configuration des parcelles, ainsi qu'à l'ambition portée de préservation des fronts bâtis et d'amélioration des densités urbaines existantes.</p> <p>La règle permet une continuité avec l'existant qui définit le tissu urbain de centralité ou « périphérique ». Ces règles favorisent l'organisation de la densité et évitent la déperdition d'espaces peu ou mal identifiés entre l'espace public et l'espace privé. Ces règles font l'identité de la commune.</p> <p>UA : La règle est une implantation en cohérence avec les constructions voisines et les constructions ne peuvent pas s'implanter sur un retrait supérieur aux constructions voisines existantes : - Respect des fronts et des continuités bâties existants, - Maintien de la forme urbaine traditionnelle.</p> <p>UB : La règle d'implantation permet de gérer les hauteurs permises en fonction du gabarit de la voie. Cette règle permet une adaptation à chaque contexte, tout en permettant une densification pertinente.</p> <p>UC : La règle est le retrait pour maintenir la forme urbaine existante. Ce retrait permet également la composition d'un aménagement végétal assurant la continuité paysagère de l'espace bâti. - Respect de la typologie urbaine existante pour une inscription cohérente dans un tissu moins dense.</p> <p>UD : Les implantations étant variées selon la forme et l'époque de l'habitat, et au regard des faibles disponibilités foncières de ces zones, la règle définit permet de répondre aux différents contextes sans remettre en cause la structure bâtie de ces poches d'habitat.</p>
<p>Implantation par rapport aux limites séparatives :</p>	<p>UA : La règle est à l'implantation sur au moins une limite séparative, de limite à limite ou en retrait pour respecter les implantations traditionnelles variées. La règle de recul par rapport aux voies permet de conserver la structure du centre. - Respect des fronts et des continuités bâties, de l'implantation traditionnelle, - Maintien de la densité bâtie, - Inscription dans la forme existante.</p> <p>Les constructions patrimoniales font l'objet de règles adaptées pour respecter l'enjeu identifié dans le PADD de leur préservation.</p>

	<p>UB : La règle fixe deux possibilités : sur limite sous condition ou en retrait en fonction de la hauteur. La volonté de densifier doit également prendre en compte une insertion cohérente dans le tissu urbain existant. Par conséquent, le règlement propose des règles différentes en fonction du gabarit de la construction.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Maintien des formes urbaines actuelles mais aussi évolution du tissu pavillonnaire classique. - Valorisation du potentiel de mutabilité en cas de renouvellement urbain ou d'extension par constructions latérales, dans ces secteurs où le continuum bâti le permet. - Ne pas contraindre un projet futur par l'implantation ou l'aménagement de constructions neuves et ainsi favoriser la densité et les formes intermédiaires d'habitat. <p>UC : La règle impose le retrait des nouvelles constructions pour une prise en compte du gabarit étroit des voies et l'absence d'aménagement pour les modes doux. Ce retrait s'inscrit également dans les formes en place. Un retrait est spécifiquement imposé pour les fonds de parcelle. L'objectif est de maîtriser la densité, de maintenir des proportions d'espaces verts plus importantes sur une zone visuellement sensible, avec des enjeux de gestion des eaux pluviales. Cependant, des formes intermédiaires sont possibles comme les maisons jumelées. La diversification des formes d'habitat peut aussi permettre une meilleure organisation de la parcelle au regard des espaces verts et de l'ensoleillement.</p> <p>UD : La règle fixe deux possibilités : sur limite sous condition ou en retrait fonction de la hauteur. L'objectif ici est de prendre en compte les différentes implantations existantes</p>
<i>II.B. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</i>	
Constructions patrimoniales	Un règlement spécifique est mis en place pour gérer l'évolution des constructions et éviter de les dénaturer. Cette action est actée dans l'orientation du PADD.
Constructions bois	Ces constructions participent à un développement plus respectueux de l'environnement ce qui n'exclut pas leur bonne intégration. C'est pourquoi leur aspect est réglementé pour éviter les styles étrangers à Saint-Jean de Moirans. <ul style="list-style-type: none"> - Respect des caractéristiques architecturales existantes : sur l'aménagement des ouvertures, la qualité des extensions, les pentes, couleur de toitures. - Préservation des formes bâties. - Insertion de qualité des nouvelles constructions ou des réhabilitations.
Volume, façade, toitures :	<ul style="list-style-type: none"> - Respect des caractéristiques architecturales existantes : sur l'aménagement des ouvertures, la qualité des extensions, les pentes, la couleur de toitures. - Préservation des formes bâties. - Insertion de qualité des nouvelles constructions ou des réhabilitations, rénovations. - Permettre des formes architecturales utilisant des matériaux ou des techniques différents. Favoriser la mise en œuvre d'une densité de qualité, de dispositifs liés aux énergies renouvelables. Ce règlement permet de conserver une architecture, participant ainsi au maintien de la diversité de paysages en posant des règles communes.
<i>II.C. traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions</i>	
Adaptation au sol	<p>UA : Cette zone est moins marquée par la topographie. Le règlement ne fixe donc pas de hauteur de mouvement de terrain mais les mouvements sont strictement limités à la mise en œuvre de la construction. Respect des caractéristiques d'implantation existantes.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Préservation de la silhouette du bourg et de son intégration dans le grand paysage.

	<p>UB, UC, UD :</p> <p>Cette zone est davantage marquée par la pente. Par conséquent le règlement limite les mouvements de sol dans une logique de développement durable des constructions et d'adaptation de l'architecture au site et de prise en compte du paysage. Cette règle s'inscrit dans les orientations du PADD de préservation du paysage et de prise en compte des enjeux environnementaux.</p>
Clôtures	<p>La diversité des clôtures existantes a conduit à permettre la mise en œuvre de différents types de clôtures : murs bahuts, haies végétales, murs. Mais cette diversité ne correspond pas à des limites de zones.</p> <p>Un règlement graphique spécifique est mis en place, lié au rapport à la rue, à la topographie et aux enjeux environnementaux (Par exemple : pas de murs ou de murets sur les zones sensibles d'un point de vue écologique).</p> <p>Une exception est faite pour les murs dits patrimoniaux afin de maintenir leur caractéristique.</p> <p>De plus, en UC et UD :</p> <p>Une prescription spécifique est apposée pour les constructions mitoyennes afin de proposer une composition pertinente et assurant un espace d'intimité.</p>
Espace libre et plantation	<p>UA =</p> <p>La densité bâtie joue le rôle de structuration de l'espace public. Le végétal est peu présent. Le règlement affiche l'utilisation d'essences non envahissantes en cas de plantations de haies vives.</p> <p>Il est également demandé qu'en cas de réalisation de haies végétales, celles-ci soient mixtes pour composer le paysage urbain.</p> <p>Cependant, il est fixé un pourcentage d'espaces verts de 20% pour préserver des cœurs d'îlots et prendre en compte l'infiltration des eaux pluviales.</p> <p>Afin de prendre en compte :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le besoin d'infiltration des eaux pluviales à la parcelle, - Le maintien d'un tissu vert, composant à part entière dans la silhouette du bourg. <p>UB, UC, UD =</p> <p>Le paysage est avant tout assuré par les aménagements privés. Il est donc demandé qu'en cas de réalisation de haies végétales, celles-ci soient mixtes pour composer le paysage urbain.</p> <p>Afin de prendre en compte :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le besoin d'infiltration des eaux pluviales à la parcelle, - Le maintien d'un tissu vert, composant à part entière dans la silhouette du bourg et adapté aux enjeux paysagers de chaque zone. <p>Il est demandé de conserver 30% de la parcelle en espace vert de pleine terre en UB et 50% en UC et UD.</p> <p>Toutefois, la commune souhaite inciter à des aménagements alternatifs et responsables et intègre dans le calcul des espaces verts les toitures végétales et le stationnement perméable.</p>
II.D. Stationnement	
Stationnement	<p>Les règles relatives à la création de places de stationnement ont été différenciées selon leur localisation au sein de la commune. Il s'agit bien de normes minimales de stationnement avec la possibilité de proposer des places de stationnement supplémentaires.</p> <p>Les normes proposées prennent en compte la localisation géographique de Saint-Jean de Moirans et l'importance des déplacements domicile-travail. Actuellement, les transports en commun ne permettent pas de répondre à tous les besoins.</p> <p>Le bourg est contraint par sa densité et laisse peu de possibilités d'aménagement de places supplémentaires. Toutefois, au regard des problématiques de stationnement sur la voie publique, il est demandé pour l'ensemble du bourg, 1 place minimum de stationnement par logement par tranche de 80m².</p>

	Pour les autres zones, les projets doivent établir 2 places de stationnement par logement sur la parcelle.
III. EQUIPEMENTS ET RESEAUX	
III.A. Desserte par les voies publiques et privées	
Accès et voirie	Les règles de raccordement au réseau de voirie sont souples et visent à donner les règles minimales de sécurité publique et de sécurité des dessertes sur les voiries, qu'elles soient principales ou secondaires.
Chemin piéton	La création d'un maillage piéton est un enjeu fort du PADD traduit aussi règlementairement. Le règlement rappelle l'objectif à atteindre et l'importance de saisir les occasions de compléter ce maillage.
III.B. Desserte par les réseaux	
Eau potable, eaux usées, eaux pluviales ...	Les règles s'appuient sur la présence des réseaux. Il n'est pas exigé de superficie minimale des terrains constructibles pour les zones raccordées à l'assainissement collectif. Dans le cas de terrains en assainissement individuel, la superficie du terrain devra permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement individuel Il est également rappelé la nécessaire prise en compte des risques et aléas naturels

1-2-2- Zone UX

La zone UX correspond aux zones d'activités, hors Centr'Alp.

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

	<p>Les autres reculs sont plus faibles pour correspondre à l'existant, y compris le long de la RD592.</p> <p>Des exceptions sont possibles en cas de constructions ne respectant pas la règle. Il s'agit de ne pas bloquer le développement d'une activité économique.</p>
Implantation par rapport aux limites séparatives	Les implantations s'inscrivent dans celles existantes. Les implantations sur limite sont possibles car elles permettent une optimisation de l'espace.
II.B. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	
Constructions bois	<p>Ces constructions participent à un développement plus respectueux de l'environnement ce qui n'exclut pas leur bonne intégration. C'est pourquoi leur aspect est réglementé pour éviter les styles étrangers à Saint-Jean de Moirans.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Respect des caractéristiques architecturales existantes : sur l'aménagement des ouvertures, la qualité des extensions, les pentes, couleur de toitures. - Préservation des formes bâties. - Insertion de qualité des nouvelles constructions ou des réhabilitations, rénovations.
Volume, façade, toitures	<p>Le règlement propose des règles simples s'inspirant des formes existantes. Il s'agit de mettre en place des formes architecturales simples qui s'intègrent mieux dans le paysage.</p> <p>La qualité des façades et des toitures est recherchée dans leur simplicité.</p>
II.C. traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	
Adaptation au sol	<p>Le règlement limite les mouvements de sol dans une logique de développement durable des constructions et d'adaptation de l'architecture au site.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Respect des caractéristiques d'implantation existantes - Intégration dans le grand paysage.
Clôtures	<p>Seules les clôtures composées de grillage sont autorisées. Les murs sont interdits car l'implantation des ZA le long des voies de communications ne doit pas conduire à un effet couloir de murs.</p> <p>Ces zones d'activités s'insèrent dans un environnement agricole ou naturel. La mise en place de haies s'inscrirait dans ce paysage.</p>
Espace libre et plantation	<p>Afin de prendre en compte :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le besoin d'infiltration des eaux pluviales à la parcelle, - L'insertion dans une zone agricole ou naturelle <p>Il est demandé de conserver 30% de la parcelle en espace vert de pleine terre.</p>
II.D. Stationnement	
Stationnement	Le stationnement est réglementé en fonction de la destination des constructions. Une règle unique ne permet pas de répondre aux nombreuses typologies d'activités existantes.
III. EQUIPEMENTS ET RESEAUX	
III.A. Desserte par les voies publiques et privés	
Accès et voirie	Les règles de raccordement au réseau de voirie sont souples et visent à donner les règles minimales de sécurité publique et de sécurité des dessertes sur les voiries, qu'elles soient principales ou secondaires.
III.B. Desserte par les réseaux	
Eau potable, eaux usées, eaux pluviales ...	<p>Les règles s'appuient sur la présence des réseaux. Il n'est pas exigé de superficie minimale des terrains constructibles pour les zones raccordées à l'assainissement collectif. Dans le cas de terrains en assainissement individuel, la superficie du terrain devra permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement individuel</p> <p>Il est également rappelé la nécessaire prise en compte des risques et aléas naturels</p>

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

La zone UI correspond à la zone d'activités de Centr'Alp, de compétence intercommunale.

Le règlement est repris du Plan d'Aménagement de Zone initié dans le cadre de la ZAC avec des adaptations demandées par le Pays Voironnais.

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

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

2- LES ZONES D'URBANISATION FUTURE

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

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

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

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

Deux types de zones sont définies :

- 1- Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement = **dans le PLU, toutes les zones d'urbanisation futures correspondent à cette définition.**

- 2- Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.= **aucune zone ne correspond à cette définition.**

2-1-1- Zone 1AU – La Commanderie

Le choix de la localisation

Une parcelle incluse dans l'espace urbain

Cette parcelle fait entièrement partie de l'espace urbain. Il s'agit d'un jardin d'une construction existante.

La nécessité d'organiser l'accès

L'accès de cette zone se réalise à partir du chemin du Trincon, dont les conditions de circulation en termes de sécurité posent des difficultés. Il s'agit donc de ne pas multiplier les accès. Dans ce cas, une mutualisation avec un accès existant est possible.

Les objectifs de développement liés :

- Un objectif d'intégration patrimoniale et paysagère au vu de la pente et de la présence d'un manoir.
- Un accès unique depuis le Chemin du Trincon.
- Une dizaine de logements sur l'ensemble de l'OAP.

Les réseaux

Cette zone est desservie par le réseau d'eau potable et sera raccordée à l'assainissement collectif. Le réseau d'assainissement passe sur le Chemin du Trincon, en surplomb par rapport au site de projet et nécessitera une pompe de relevage.

Un réseau d'eaux pluviales passe sur le chemin du Trincon mais il est topographiquement plus haut. Un autre réseau passe le long du chemin de la Commanderie mais la présence de talus n'est pas favorable au raccordement. Une gestion sur site devra être trouvée.

2-1-2- Zone 1AU – Le Trincon

Le choix de la localisation

Des parcelles incluses dans l'espace urbain

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

Les objectifs de développement liés :

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

Les réseaux

Cette zone est desservie par le réseau d'eau potable et sera raccordée à l'assainissement collectif. Le réseau d'assainissement passe sur le Chemin du Trincon, en contrebas par rapport au site de projet.

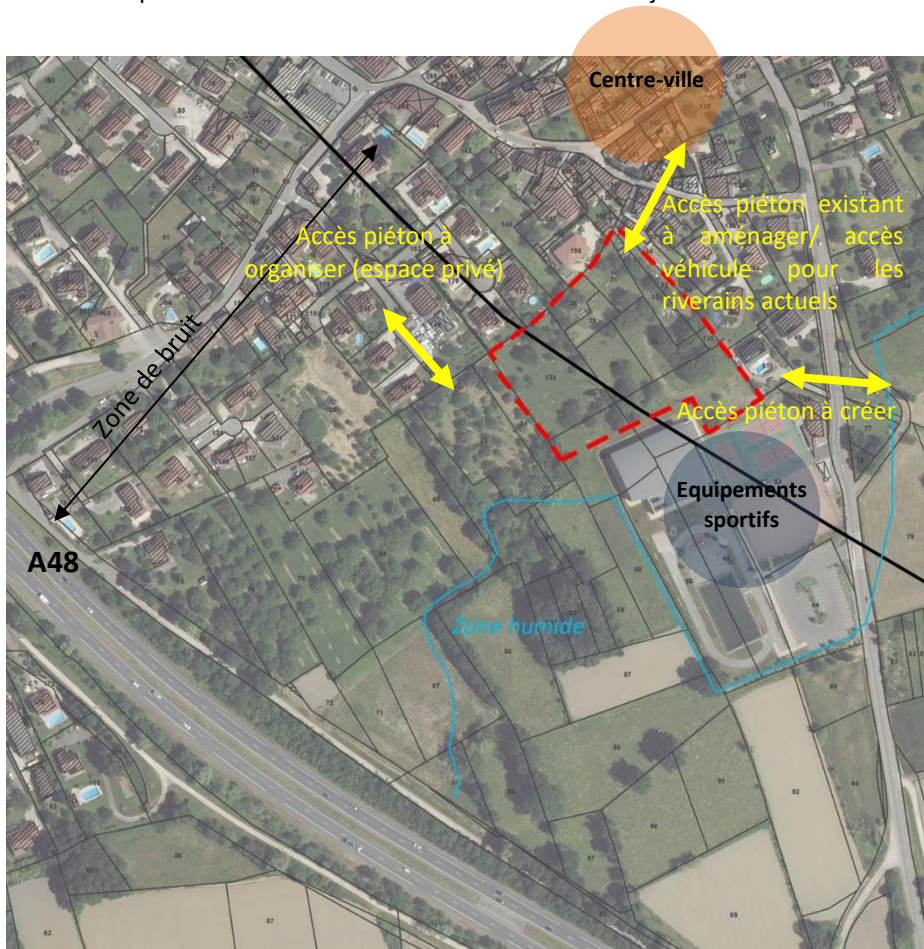
Un réseau d'eaux pluviales passe également sur le chemin du Trincon. Toutefois, il convient de ne pas saturer le réseau public : une gestion sur site est préconisée.

2-1-3- Zone 1AUp – Le Billoud

Un enjeu de densification et de diversification des formes bâties

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

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



Une problématique d'accès :

- Au nord, les voies privées ne sont pas dimensionnées pour recevoir un flux de véhicules important. Un emplacement réservé est apposé sur ces voies, cependant leur fonctionnement en copropriété rend difficile leur acquisition par la commune.
- Au sud, il n'existe pas de voie. L'hypothèse de création d'une voie au Sud du gymnase et de la mare pédagogique n'a pas été retenue car elle ne s'inscrit pas dans la forme urbaine du bourg, n'intègre pas ce futur quartier au village et conduit à détruire de la zone humide. Un emplacement réservé et une prélocalisation d'équipements ont été apposés à l'Est pour acquérir et aménager une bande de terrains.
- L'hypothèse d'une voie à l'Ouest n'a pas non plus été retenue car elle revenait à couper un espace naturel et agricole. De plus, elle sous-tendait un développement futur jusque l'autoroute or ce développement n'est pas souhaité par la commune afin de maintenir une zone tampon vis-à-vis des nuisances sonores. De plus, d'autres terrains sont plus propices au développement.

Une prise en compte environnementale et paysagère

Il est fait le choix ne de pas impacter la zone humide par une voie au sud de la zone. De plus, la commune souhaite mettre en place un parc public comme une continuité végétale avec les boisements à l'ouest.

Les réseaux

Il existe une conduite d'eaux pluviales sous la route départementale. Toutefois, la taille du projet nécessite une gestion sur site pour ne pas saturer le réseau public. Le réseau d'assainissement passe également à proximité.

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

2-2-1- Zones 1AU et 1AUp

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

I. USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	
<i>I.A. Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités</i>	
<i>Interdiction</i>	
Exploitation agricole et forestière, Commerces et services de gros à l'exception Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire à l'exception des bureaux	Les zones urbaines mixtes et les futures zones constructibles sont par définition des zones où la mixité fonctionnelle prévaut. Elles composent les zones de Saint-Jean de Moirans. Cependant, la mixité des fonctions doit se réaliser dans un contexte urbain où certains types d'activités générant des nuisances ou du trafic non adapté au gabarit des voies et peu propices à l'environnement habité ne sont pas acceptés. Ainsi, ces activités sont interdites pour affirmer la vocation d'habitat. De plus, les commerces et artisans sont interdits afin de ne pas concurrencer le centre bourg.
Risques naturels	Les zones du Trincon, de la Commanderie et du Billoud sont impactées par la carte des aléas. Les prescriptions règlementaires liées à ce document et s'appliquant à cette zone sont annexées au PLU. Le règlement du PLU intègre les dispositions liées aux aléas naturels.
<i>Limitation</i>	
Logement	Il est conditionné à la prise en compte de l'OAP pour affirmer les objectifs de densité et de diversité des formes bâties.
Bureaux	Les bureaux sont conditionnés à une habitation existante : ces secteurs ne sont pas amenés à accueillir des structures économiques importantes pour des raisons d'accessibilité et de limitation de la consommation foncière.
Les affouillements et exhaussements de sol	La qualité de Saint-Jean de Moirans réside dans des implantations respectant la topographie du terrain. Le règlement souhaite maintenir cette qualité d'implantation.
<i>I.B. Mixité fonctionnelle et sociale</i>	
Mixité sociale	Les projets sont soumis à mixité sociale avec l'objectif d'une répartition de ces logements sur le territoire. La commune doit maintenir son taux et les zones d'urbanisation par leur approche globale, sont un outil majeur de mise en œuvre du logement social.
II. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	
<i>II.A. Volumétrie et implantation des constructions</i>	
Emprise au sol	La surface maximale d'emprise au sol des constructions est uniquement fixée pour les annexes afin qu'elles conservent ce statut. Les objectifs de densité et le projet global ont conduit à ne pas fixer de CES mais une emprise d'espaces verts. La réflexion globale d'aménagement doit répondre à un projet pertinent et permettre des formes urbaines alternatives à la maisons individuelles.
Hauteur	La hauteur est déterminée en fonction de l'existant pour préserver la silhouette du bourg mais aussi agir en faveur de nouvelles formes d'habitat. Elles sont présentées dans le cadre des OAP et du règlement pour une adaptation à chaque site. <ul style="list-style-type: none"> - Prise en compte de la topographie pour maintenir la silhouette de bourg et ainsi préserver les vues de qualité depuis le paysage environnant, - Prise en compte de gabarits existants sur la zone. - Insertion paysagère - Insertion globale intégrant des évolutions à long terme. Dans l'ensemble des zones, la hauteur des annexes est limitée à 2,80 mètres afin de véritablement conserver la fonction d'annexes.

Implantation par rapport aux voies	<p>La règle traduit un objectif à atteindre, qui correspond à chaque zone d'urbanisation future. Elle renvoie donc à l'OAP</p> <ul style="list-style-type: none"> - Diversification de la typologie urbaine existante pour une inscription cohérente dans le tissu. - Garantir une insertion adaptée à l'environnement bâti. - Créer un cadre urbain pertinent.
Implantation par rapport aux limites séparatives	<p>Il s'agit de prendre en compte l'environnement bâti existant et de garantir l'insertion des constructions projetées, tout en offrant la possibilité d'implantation en faveur de la densité.</p> <p>La règle vise un objectif d'aménagement global cohérent et réfléchi en fonction de chaque contexte et présenté dans les OAP.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Respect de la typologie urbaine existante pour une inscription cohérente dans le tissu, - Favoriser la densité bâtie. <p>Le projet propose également de fixer les règles sur les limites de fond de parcelles avec un retrait obligatoire, permettant de tenir compte des pavillons limitrophes.</p>
<i>II.B. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</i>	
Constructions bois	<p>Ces constructions participent à un développement plus respectueux de l'environnement ce qui n'exclut pas leur bonne intégration. C'est pourquoi leur aspect est réglementé pour éviter les styles étrangers à Saint-Jean de Moirans.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Respect des caractéristiques architecturales existantes : sur l'aménagement des ouvertures, la qualité des extensions, les pentes, couleur de toitures. - Insertion de qualité des nouvelles constructions.
Volume, façade	<p>La réglementation s'appuie sur des règles de base pour laisser la possibilité de mettre en œuvre des formes contemporaines, propices également à des typologies d'habitat variées.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Respect des caractéristiques architecturales existantes en termes de volumes et de façades, ▪ Insertion de qualité des nouvelles constructions, ▪ Permettre des formes architecturales utilisant des matériaux ou des techniques différents.
Toitures	<p>Le règlement permet le maintien des toitures aux pentes et à la forme traditionnelle. Cependant, dans une logique de projet d'ensemble, il s'agit également de favoriser des typologies plus variées et des formes d'habitat mettant en œuvre des dispositifs liés aux énergies renouvelables ou des mesures en faveur des performances énergétiques et environnementales. C'est pourquoi d'autres formes de toit sont autorisées.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Favoriser la mise en œuvre d'une densité de qualité, ▪ Prise en compte de mesures en faveur du développement durable, ▪ Garantir une insertion des constructions.
<i>II.C. traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions</i>	
Adaptation au sol	<p>Le règlement limite les mouvements de sol dans une logique de développement durable des constructions et d'adaptation de l'architecture au site.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Préservation de la silhouette du bourg et de son intégration dans le grand paysage.
Clôtures	<p>La diversité des clôtures existantes a conduit à permettre la mise en œuvre de différents types de clôtures : murs bahuts, haies végétales, murs. Mais cette diversité ne correspond pas à des limites de zones.</p> <p>Un règlement graphique spécifique est mis en place lié au rapport à la rue, à la topographie et aux enjeux environnement (Par exemple : pas de murs ou de murets sur les zones sensibles d'un point de vue écologique)</p> <p>Une prescription spécifique est apposée pour les constructions mitoyennes afin de proposer une composition pertinente et assurant un espace d'intimité.</p>

Espace libre et plantation	<p>Le paysage est avant tout assuré par les aménagements privés. Il est donc demandé qu'en cas de réalisation de haies végétales, celles-ci soient mixtes pour composer le paysage urbain.</p> <p>Afin de prendre en compte :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le besoin d'infiltration des eaux pluviales à la parcelle, - Le maintien d'un tissu vert, composant à part entière dans la silhouette du bourg et adaptée aux enjeux paysagers de chaque zone <p>Il est demandé de conserver 30% de la parcelle en espace vert de pleine terre. Toutefois, la commune souhaite inciter à des aménagements alternatifs et responsables et intègre dans le calcul des espaces verts les toitures végétales et le stationnement perméable.</p>
II.D. Stationnement	
Stationnement	Au regard des problématiques de stationnement sur la voie publique, il est demandé 2 places minimum de stationnement par logement.
III. EQUIPEMENTS ET RESEAUX	
III.A. Desserte par les voies publiques et privés	
Accès et voirie	Les règles de raccordement au réseau de voirie sont souples et visent à donner les règles minimales de sécurité publique et de sécurité des dessertes sur les voiries, qu'elles soient principales ou secondaires.
III.B. Desserte par les réseaux	
Eau potable, eaux usées, eaux pluviales ...	Les règles s'appuient sur la présence des réseaux.

3- LA ZONE AGRICOLE

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

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

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

Elles se divisent en 2 zones ou secteurs :

- La zone **A** à vocation agricole et destinée uniquement à l'activité agricole.
- Un secteur **Ap** à vocation agricole et destinée uniquement à l'activité agricole mais où les constructions sont interdites au regard de l'enjeu de ceinture verte mentionnée dans le PADD.

3-1-1- la zone A

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

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

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

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

Les exploitations agricoles ont été classées en zone A, à l'exception des bâtiments intégrés au centre bourg.

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

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

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

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

Au sein de la zone, au Nord-Ouest du territoire communal, un emplacement réservé est délimité : il correspond à une zone de travaux pour la liaison A48-RD592.

3-1-2- le secteur Ap

Ce secteur présente les mêmes enjeux que la zone A. Cependant ce secteur présente un enjeu paysager particulier car il compose au sud une ceinture verte de noyers, faisant une jonction entre la plaine céréalière et l'espace bâti. Le PADD affirme sa préservation au travers de la prise en compte de la trame verte. Ce classement inclut une inconstructibilité des parcelles. Au nord il forme l'arrière-plan du bourg, visible depuis la plaine agricole.

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

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

I. USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	
<i>I.A. Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités</i>	
Interdiction	
<i>Dans le plan local d'urbanisme, la zone A vise à favoriser le maintien et le renforcement de l'exploitation agricole.</i>	Par conséquent, à l'exception des activités liées directement à l'agriculture, aucune autre construction n'est autorisée. Ces règles s'appuient sur les orientations du SCOT et du PADD qui affirment la nécessité de mettre en place des outils pour pérenniser les activités agricoles. La prise en compte des enjeux environnementaux vient apporter une limitation supplémentaire sur les constructions. S'ajoute aussi la réglementation liée aux canalisations de transport de matières dangereuses et aux risques naturels.
<i>Risques naturels</i>	La zone est impactée par la carte des aléas. Les prescriptions réglementaires liées à ce document et s'appliquant à cette zone sont annexées au PLU. Le règlement du PLU intègre les dispositions liées aux aléas naturels. Cette zone est légèrement impactée par le PPRi de la Morge et le PPRi Isère Aval. Les prescriptions réglementaires liées à ces documents et s'appliquant à cette zone sont annexées au PLU. Le règlement du PLU intègre les dispositions liées aux aléas naturels et renvoie aux dispositions réglementaires des PPRi de la Morge et de l'Isère Aval
Corridors écologiques :	Ce secteur de corridor est également un outil de travail pour les exploitants. Il s'agit conformément au PADD de préserver la capacité de développement des exploitations agricoles. Cependant, les constructions y sont interdites.
Zone humide	La zone humide couvre une très grande partie de la plaine. Elle assure aussi la productivité de la plaine. Cependant, sa préservation est un enjeu du PADD qui se traduit par une interdiction de son assèchement, ainsi que tout exhaussement et affouillement.
Limitation	
Constructions existantes isolées	Sont admises pour les constructions existantes non agricoles, la possibilité d'une extension sans remettre en cause l'activité agricole et la réalisation d'une annexe. Les emprises ont été limitées pour assurer la pérennité du caractère agricole des parcelles limitrophes.

Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Il s'agit de maintenir le fonctionnement des services mais à condition qu'il n'y ait pas de remise en cause de l'activité agricole.
Les affouillements et exhaussements de sol	La qualité de Saint-Jean de Moirans réside dans des implantations respectant la topographie du terrain. Le règlement souhaite maintenir cette qualité d'implantation. Ils sont autorisés uniquement pour les activités liées à l'activité agricole.
Corridors écologiques	Les enjeux environnementaux identifiés dans le diagnostic et inscrits comme objectif dans le PADD trouvent leur traduction au travers de l'identification de corridors écologiques. Cette délimitation s'inscrit dans les actions suivantes du PADD : <ul style="list-style-type: none"> - Préserver et améliorer les corridors écologiques, valoriser la plaine agricole : valoriser écologiquement les fossés et ruisseaux de la plaine par la création d'une diversité écologique et de corridor faunistique par la plantation de haies le long de leurs berges. (Haies de type saule têtard pour préserver l'ouverture du paysage) - Préserver l'agriculture
Zones humides	Seuls sont autorisés les installations ou travaux ayant pour but de conforter ou valoriser la zone humide. Cette action entre dans les objectifs du PADD.
II. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	
II.A. Volumétrie et implantation des constructions	
Emprise au sol	Hors activités agricoles, sont limitées les extensions des constructions non agricoles et l'emprise des annexes, pour limiter l'impact sur les activités agricoles. Elle est mise en œuvre pour : <ul style="list-style-type: none"> - Maîtriser la diffusion de l'habitat, - Préserver le cadre paysager et agricole.
Hauteur : 12 m max au faîtage	La hauteur des constructions agricoles ne peut excéder 12 mètres au faîtage. Cette hauteur répond aux besoins des exploitants. Les constructions isolées font aussi l'objet d'une limitation en lien avec leur hauteur existante. Il s'agit de préserver une cohérence architecturale à ces constructions et de ne pas accentuer leur impact paysager.
Implantation par rapport aux voies	Un retrait de 5 m est fixé. Ce retrait prend en compte soit des gabarits étroits de voie soit des retraits le long des routes départementales. Dans les 2 cas, des implantations à l'alignement ne sont pas pertinentes et génèreraient une insécurité. De plus, les enjeux environnementaux sont pris en compte avec une interdiction de construire à proximité immédiate des rives des cours d'eau ou des fossés, pour préserver leur ripisylve et assurer des conditions d'entretien du milieu et donc son confortement.
Implantation par rapport aux limites séparatives	Les constructions peuvent être implantées sur limite séparative ou en retrait : ces implantations permettent une adaptation selon le besoin de fonctionnalité de l'activité agricole mais aussi de gérer l'intégration des constructions vis-à-vis de constructions existantes.
II.B. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	
Constructions bois	Ces constructions participent à un développement plus respectueux de l'environnement ce qui n'exclut pas leur bonne intégration. C'est pourquoi leur aspect est réglementé pour éviter les styles étrangers à Saint-Jean de Moirans. <ul style="list-style-type: none"> - Respect des caractéristiques architecturales existantes : sur l'aménagement des ouvertures, la qualité des extensions, les pentes, couleur de toitures. - Préservation des formes bâties. - Insertion de qualité des nouvelles constructions ou des réhabilitations.

Volume, façade, toitures	<p><u>Façades</u> La réglementation s'appuie sur des caractéristiques existantes et les contraintes propres à l'activité pour proposer un règlement adapté qui répond à l'usage de la zone tout en favorisant l'insertion des bâtiments agricoles souvent de très grande taille.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Respect des caractéristiques architecturales existantes en termes de volumes et de façades, - Permettre des formes architecturales utilisant des matériaux ou des techniques différents, - Insertion de qualité des nouvelles constructions ou des réhabilitations et rénovations. - Favoriser l'insertion paysagère notamment en limitant la hauteur des soubassements en zone agricole. <p><u>Toitures</u> La forme des toitures a été déterminée dans l'objectif de préserver la qualité du paysage, y compris pour les bâtiments agricoles. De plus, la commune se compose de paysages variés (paysage ouvert, boisement, ...) où l'architecture doit être adaptée à son environnement immédiat pour une bonne intégration.</p> <p>Les extensions hors activités agricoles sont règlementées pour une cohérence avec la construction existante.</p>
II.C. traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	
Adaptation au sol	Le règlement limite les mouvements de sol dans une logique de développement durable des constructions et d'adaptation de l'architecture au site. De plus, la zone agricole est en partie en zone humide où les mouvements de terrain sont contre indiqués.
Clôtures	La zone A s'inscrit dans un paysage ouvert avec très peu de clôtures où le fonctionnement même de l'activité ne nécessite pas cet aménagement. Les clôtures ne sont donc pas règlementées hormis une prescription en cas de plantations de haies vives dans une perspective de biodiversité.
Espace libre et plantation	<p>Le paysage existe au travers des bois, des haies, ... et le règlement doit conforter cette qualité paysagère. C'est pourquoi est demandé :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La réalisation de haies végétales mixtes pour accompagner le paysage et favoriser la biodiversité, - Le maintien des plantations existantes, - Un recul des bâtiments des éléments boisés de 5 mètres correspondant à un houppier de grands arbres. <p>A ces règles s'ajoute la protection d'éléments de paysage (article L.151-19) pour préserver les caractéristiques des unités paysagères.</p>
II.D. Stationnement	
Stationnement	Au regard du contexte des constructions dans l'espace agricole et de l'interdiction de réaliser de nouvelles constructions à destination de logements, aucune norme n'est affichée.
III. EQUIPEMENTS ET RESEAUX	
III.A. Desserte par les voies publiques et privées	
Accès et voirie	Les règles de raccordement au réseau de voirie sont souples et visent à donner les règles minimales de sécurité publique et de sécurité des dessertes sur les voiries, qu'elles soient principales ou secondaires.
III.B. Desserte par les réseaux	
Eau potable, eaux usées, eaux pluviales ...	Les règles de raccordement au réseau s'appuient sur l'existant.

4- LA ZONE NATURELLE

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

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

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

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

En zone N, peuvent seules être autorisées :

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

La zone N comprend 4 zones ou secteurs :

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

4-1-1- La zone N

Elle est définie :

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

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

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

4-1-2- Les secteurs Ni et Nico

Ces zones correspondent au PAZ de Centr'Alp.

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

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

4-1-3- Le secteur NL

Ce secteur correspond à un secteur de loisirs où sera installé un Skate ParK. Ce site est accessible par le Chemin de la Mirabelle, aménagé avec un trottoir et donc sécurisé pour les piétons.

La densité bâtie du centre bourg ne permet d'accueillir ce projet de skate Parc. Le site actuel d'équipement sportif au sud du centre bourg n'a plus de disponibilités et il est délimité par une zone humide au sud, préservée dans le PLU. De plus, les voies du centre bourg et du coteau sont très peu aménagées pour les modes actifs (piéton, vélo). Elles ne garantissent pas une sécurisation des accès pour les utilisateurs du site.

La localisation doit aussi permettre aux habitants au nord de la voie ferrée d'accéder à cet équipement. Il y a donc un enjeu social et d'équilibre de la répartition des équipements.



Accessibilité :

Le chemin de la Mirabelle est aménagé et sécurisé, avec un trottoir et un éclairage public :

Vue du chemin au sud



Vue au droit de la zone



Vue du chemin au nord



Le caractère et l'occupation du site

Le site n'a pas de caractère agricole. Il s'agit d'un espace ouvert au public enherbé avec peu de plantations.

Vue depuis le Chemin de la Mirabelle



Usage et vocation à venir

Détail du projet :

- Terrassement pour le skate park : 450 m² (dont 26m x 12m occupés par l'équipement)
- Jeux d'enfants sur dalles amortissantes : 250 m²
- Création de 4 places de parking dont 1 PMR
- Création d'un espace pour garer les vélos (arceaux ou autres, surface minérale limitée...)

Aucun bâtiment n'est prévu. Par conséquent, le site n'est pas raccordé au réseau d'assainissement. Les eaux pluviales feront l'objet d'une gestion sur site, avec un caniveau grille et un puits perdu. Si un éclairage est mis en place, il pourra être raccordé au réseau existant sur le Chemin de la Mirabelle.

Principe d'aménagement :




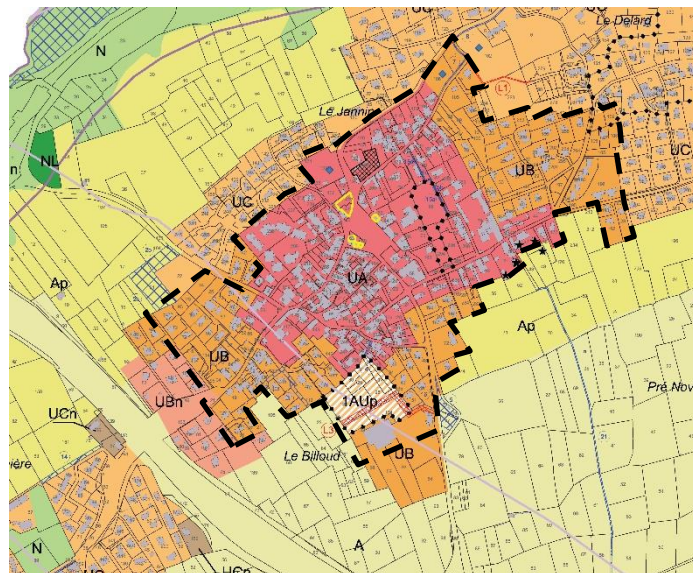
4-2 La mise en œuvre des orientations du projet d'aménagement et de développement durable et la justification du règlement

I. USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	
<i>I.A. Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités</i>	
<i>Interdiction / limitation</i>	
<i>Dans le plan local d'urbanisme, la zone N vise à favoriser le maintien du caractère naturel.</i>	Par conséquent, l'ensemble des constructions sont interdites, y compris les exploitations agricoles et forestières. Les zones N de la commune correspondent aux pentes de la vallée de la Morge dont une très grande partie sont en zone inconstructible du PPRi et au dernier boisement de la plaine.
Ni et Nico	Les règles sont adaptées à la vocation des zones au sein de la zone d'activités. Elles sont reprises du PAZ.
NL	La vocation de ce secteur est ciblée pour les loisirs. Par conséquent les constructions y sont interdites. Seuls sont autorisés les ouvrages, travaux et installations propres à des équipements de loisirs. La vocation de la zone doit être respectée.
Risques naturels	La zone est impactée par la carte des aléas. Les prescriptions règlementaires liées à ce document et s'appliquant à cette zone sont annexés au PLU. Le règlement du PLU intègre les dispositions liées aux aléas naturels. Cette zone est impactée par le PPRi de la Morge et le PPRi Isère Aval. Les prescriptions règlementaires liées à ces documents et s'appliquant à cette zone sont annexées au PLU. Le règlement du PLU intègre les dispositions liées aux aléas naturels.
II. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	
<i>II.A. Volumétrie et implantation des constructions</i>	
Hauteur	Il est rappelé l'enjeu d'insertion des ouvrages et installations ; les possibilités de construire sont très limitées.
Implantation par rapport aux voies	
Implantation par rapport aux limites séparatives	
<i>II.B. traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions</i>	
Espace libre et plantation	Le paysage existe au travers des bois, des haies, ... et le règlement doit conforter cette qualité paysagère. C'est pourquoi il est demandé : <ul style="list-style-type: none"> - La réalisation de haies végétales mixtes pour accompagner le paysage et favoriser la biodiversité, - Un recul des bâtiments des éléments boisés de 5 mètres mini correspondant à un houppier de grands arbres.
Clôtures	La zone N s'inscrit dans un paysage ouvert avec très peu de clôtures. Les clôtures sont règlementées pour une inscription dans le paysage
<i>II.D. Stationnement</i>	
Stationnement	Au regard du contexte et de l'interdiction apportée à la réalisation de nouvelles constructions à destination de logements, aucune norme n'est affichée.
III. EQUIPEMENTS ET RESEAUX	
<i>III.A. Desserte par les voies publiques et privés</i>	
Accès et voirie	Les règles de raccordement au réseau de voirie sont souples et visent à donner les règles minimales de sécurité publique et de sécurité des dessertes sur les voiries, qu'elles soient principales ou secondaires.
<i>III.B. Desserte par les réseaux</i>	
Eau potable, eaux usées, eaux pluviales ...	Les règles de raccordement au réseau s'appuient sur l'existant.

CHAPITRE 5 - JUSTIFICATION DE L'ESPACE PREFERENTIEL DE DEVELOPPEMENT (EPD), DU POTENTIEL FONCIER ET DU NOMBRE DE LOGEMENTS

1- CHOIX DE DELIMITATION DE L'EPD

 Limite de l'espace préférentiel de développement défini dans le PLU

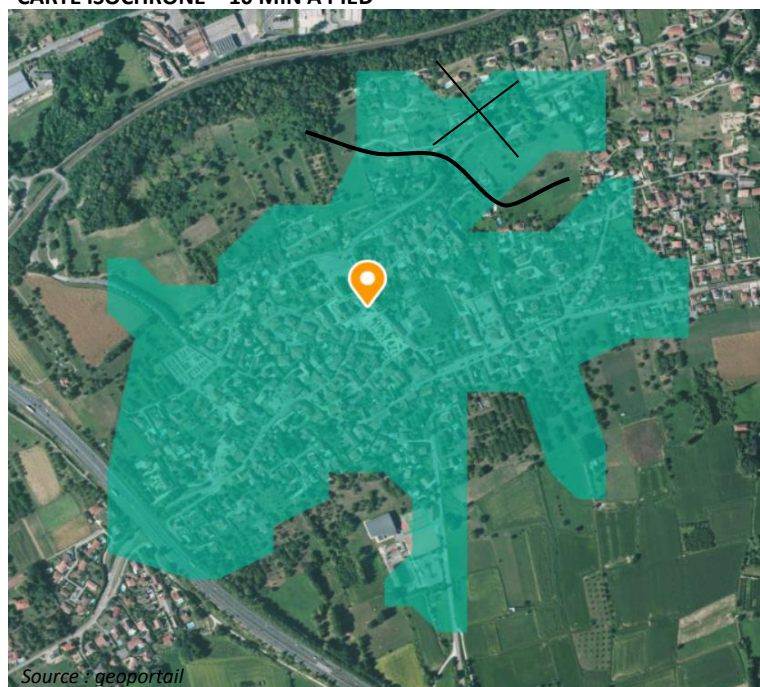


L'emprise de l'espace préférentiel de développement est délimitée en s'appuyant sur plusieurs critères :

- La **présence des commerces de proximité, des services publics, des équipements sportifs et de l'école**, qui en font un lieu central de vie quotidienne,
- La desserte par les **transports en commun**,
- L'accessibilité piétonne du secteur. Les difficultés d'aménagement et de circulation ont été mises en avant dans le diagnostic. L'emprise délimitée pour l'EPD est **un des seuls espaces aménagés en faveur des piétons**, avec des emprises dédiées sécurisées.

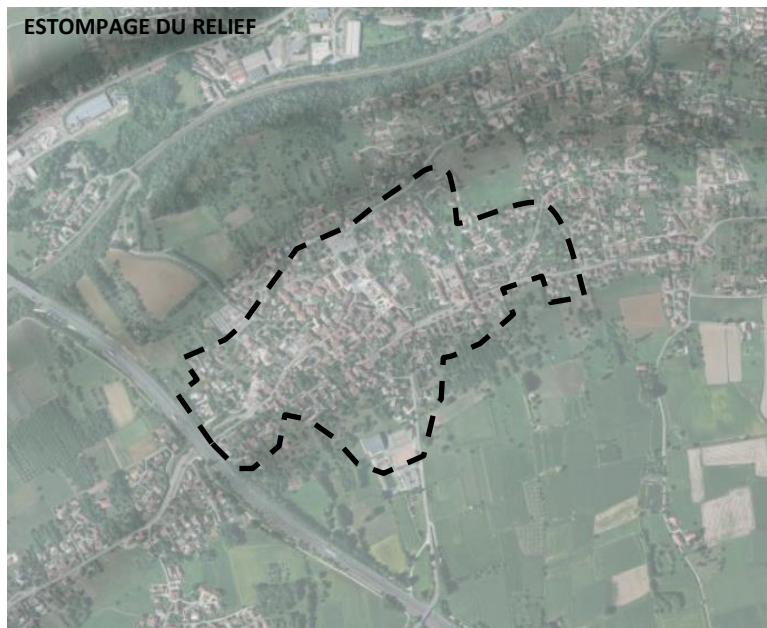
La carte isochrone ci-dessous montre la distance parcourable à pied à partir de la place de la mairie. Hormis l'emprise nord-est qui n'est pas aménagée pour les piétons, le secteur EPD est facilement accessible.

CARTE ISOCHRONE – 10 MIN A PIED

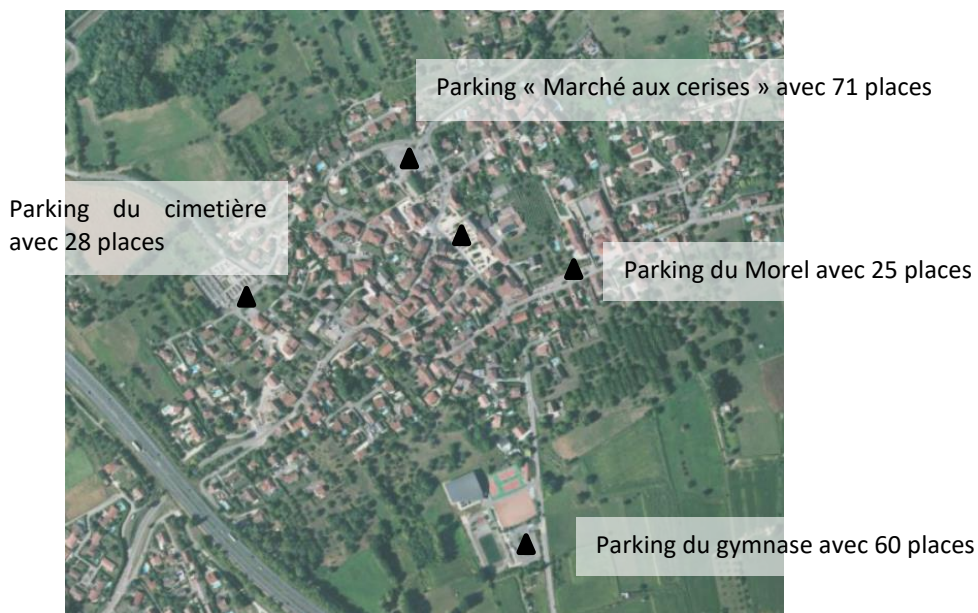


Source : geoportail

- **Moins de contraintes topographiques** : la topographie n'est pas un obstacle grâce aux cheminements existants. Par ailleurs le centre et ses abords font partie des secteurs urbanisés les moins pentus.



- Des **stationnements existants** en périphérie : depuis ces stationnements, l'accessibilité aux services, équipements et commerces est facilitée.



Choix réglementaire :

Au sein du périmètre, la vocation commerciale est protégée avec une interdiction de changement de destination vers l'habitat. L'objectif est également de conforter le tissu d'activités commerciales et artisanales dans le centre bourg tel qu'il est acté dans l'orientation 4 du PADD. L'emprise délimitée par l'EPD joue donc un rôle important de mixité des fonctions et des usages, pour affirmer la dynamique de la commune : commerces et artisans sont donc autorisés dans ce périmètre. Cependant l'installation des activités doit être faite sous condition de prise en compte des nuisances, pour une insertion réussie à proximité des habitations.

2- GISEMENT FONCIER ET LOGEMENTS

Rappel des différents objectifs et modalités de calcul :

▪ **PADD :**

Objectif pour les 10 prochaines années : 7 ha de terres consommées à vocation d’habitat et le maintien des possibilités restantes de développement sur Centr’Alp.

- ▶ Soit 8,4ha à 12 ans

▪ **SCOT :**

Capacité maximale permise à 12 ans : 224 logements dont 40% de logements individuels et 60% d’autres formes

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

Modalités de calcul du gisement foncier par le SCOT :

Le SCOT définit le gisement foncier comme représentant l’ensemble des espaces non bâtis nécessaires pour assurer le développement attendu pour les 12 prochaines années.

Il s’agit des espaces qui sont destinés à être classés en zone urbaine mixte dans le PLU. Sont donc exclus du gisement foncier – tel qu’on l’entend ici – les espaces dédiés à l’accueil des activités économiques.

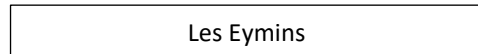
Il est indiqué dans le Document d’Orientations et d’Objectifs (DOO) du SCOT qu’il convient de prendre en compte dans l’estimation du gisement foncier :

- Les unités foncières non bâties réellement constructibles,
- Les parties des unités foncières déjà bâties, au-delà d’une surface de 3 000 m² et réellement constructibles.

Potentialité du PLU :

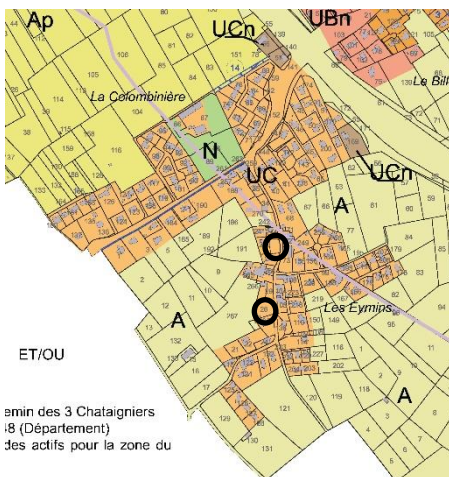
Les disponibilités foncières du PLU sont calculées selon les modalités du SCOT.

Elles sont détaillées dans la première partie du rapport de présentation et reprise de manière synthétique ci-dessous :



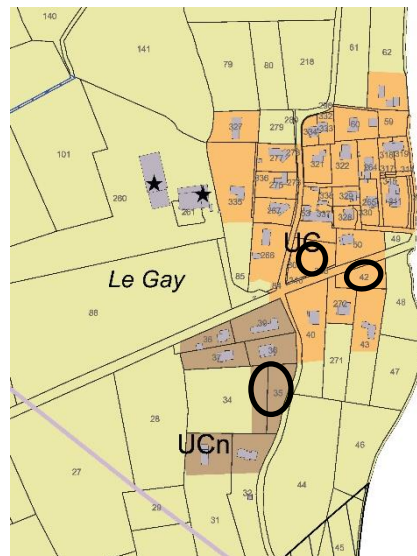
Les Eymins

2 logements individuels / 1687 m²



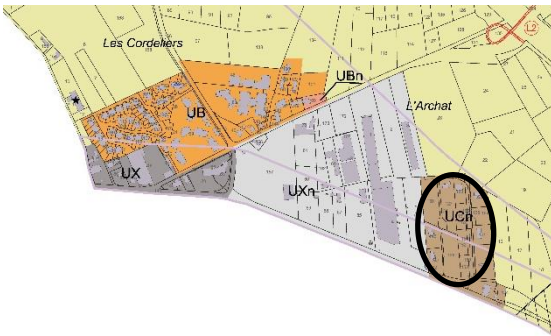
Le Gay

4 logements individuels – intermédiaires / 3815 m²



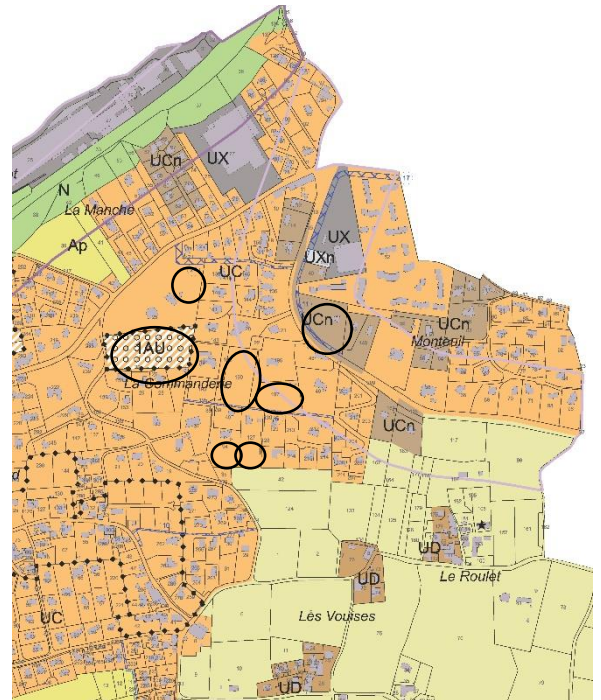
L'Archat

9 logements individuels – intermédiaires / 1,1ha



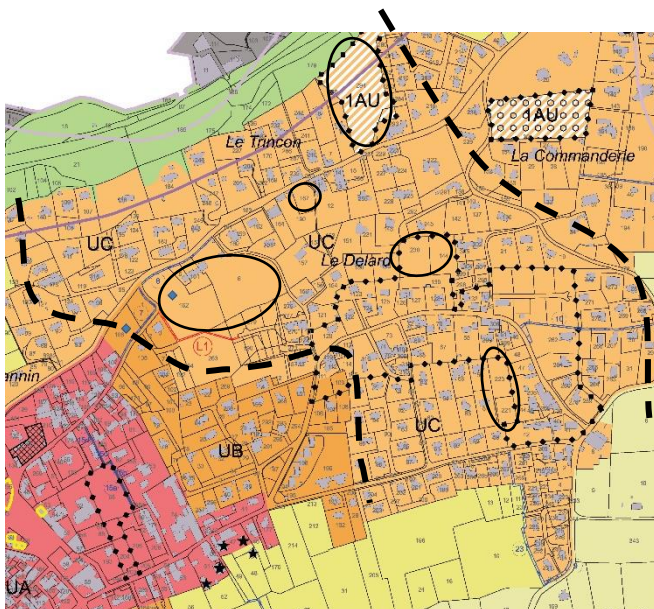
Coteau est

27 logements individuels – intermédiaires – collectifs
2,4ha



Coteau (entre le centre bourg et le chemin des vignes)

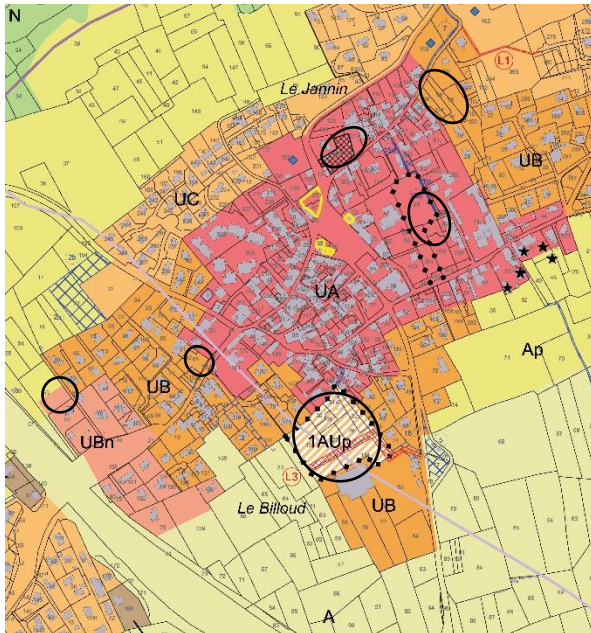
27 logements individuels – intermédiaires / 2,7ha



Sur ces 2 secteurs de coteau avec les modalités de calcul Scot, 54 logements sont décomptés. Plusieurs unités foncières existent sur ce coteau qui n'entrent pas dans ce décompte mais qui pourraient faire l'objet de divisions foncières. Sans prendre en compte la rétention foncière, le potentiel strict pourraient être de 69 logements.

Centre bourg

66 logements individuels – intermédiaires – collectifs / 5449,1m²



Le centre village est densément bâti. Les réelles disponibilités foncières sont peu nombreuses. La zone d’urbanisation future permet à elle-seule de couvrir 60% des nouveaux logements.

Cependant, plusieurs bâtiments anciens privés ont été identifiés comme mutables qui permettraient de créer une douzaine de logements.

Cohérence entre les objectifs du PADD, du SCOT et le potentiel du PLU :

Logements et surface

SCOT et PADD		PLU	
Nb de logements	Surface - ha	Nb de logements	Surface - ha
224 max	8,4	135 – constructions neuves + une douzaine de logements en mutation (sans consommation foncière) (=147 log)	8,7

Le PADD affirme sa volonté de réduire la consommation foncière. L’objectif est atteint puisque la consommation passée était de plus de 15ha.

Par ailleurs, un premier PLU a été approuvé en 2019, fortement remis en cause par la population par ses objectifs démographiques jugés trop élevés au regard entre autres des conditions de circulation sur la commune. La délibération d’approbation a donc été annulée et le projet modifié pour réduire la consommation foncière et réévaluer le potentiel dans l’enveloppe urbaine.

En comptant l’ensemble des surfaces disponibles, sans tenir compte des modalités de calcul du SCOT, 27 logements supplémentaires seraient éventuellement possibles. Ce chiffre ne prend pas en compte de rétention foncière.

Logement dans l’EPD

Le nombre possible de logements dans l’espace préférentiel de développement est de 78 logements sur un total de 147 logements, ce qui représente **53% de la production de logements.**

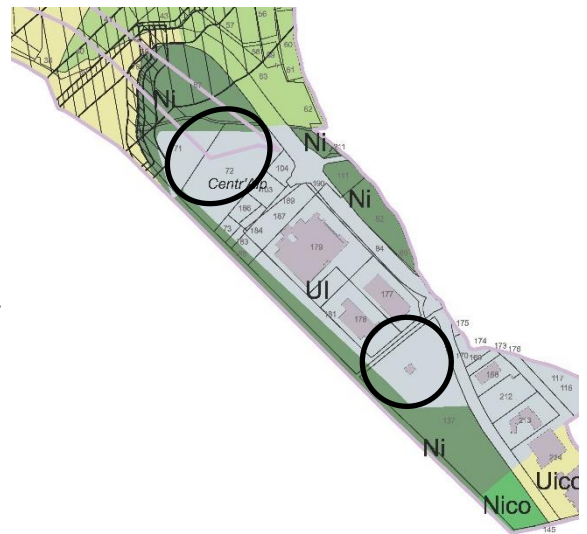
3- FONCIER ET ACTIVITES ECONOMIQUES

Centr'Alp

- Rappel :
La zone d'activités de Centr'Alp est initialement une ZAC. Son règlement a été intégré au PLU, dans le périmètre défini dans la ZAC.
- Objectif du PADD :
Poursuivre le développement de Centr'Alp selon le concept de parc Outdoor : accueil d'activités de sports et de loisirs, ainsi que des équipements et services spécifiques liés à ces activités, en accord avec le PAZ.
Le PADD maintient les possibilités restantes de développement sur Centr'Alp.

- Traduction dans le PLU

Il n'y a aucune consommation nouvelle de terres autre que celles prévues initialement dans la Zac.
Surface restante : environ 4,5ha.



Le Scot n'identifie pas d'autres zones d'activités sur la commune.

Au sein des zones urbaines

- Objectif du PADD :
Conforter le tissu d'activités commerciales et artisanales en cœur de bourg.
Le maintien et le développement des activités commerciales et artisanales de proximité est une condition indispensable au renforcement du caractère urbain et du rôle de polarité locale du bourg de Saint-Jean de Moirans.
- Traduction dans le PLU
La mixité des fonctions prévaut dans l'enveloppe urbaine. Cependant, les nouvelles activités d'artisanat et de commerce de détail autorisées sont limitées au centre village (emprise de l'EPD).

Les disponibilités se rencontrent donc soit par mutation de bâti soit dans les dents creuses mais sous condition de maîtrise des nuisances.

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

1- LES EMPLACEMENTS RESERVES ET SERVITUDES DE PRELOCALISATION

1-1- Emplacements réservés – L.151-41 du CU

- La création de cheminements ou d'ouvrages publics s'inscrit fortement dans la volonté de compléter le maillage mode doux à l'échelle de la commune afin d'offrir une alternative à la voiture.
Cela concerne notamment :
 - La création, l'aménagement de cheminements piétons entre différents quartiers afin de retisser des liens et de sécuriser les déplacements ou afin de relier des chemins existants.
 - ⇒ 21 emplacements réservés répondent à l'objectif du PADD de compléter le maillage piéton (dont 1 commun avec la desserte de la zone 1AUp).

- L'autre enjeu fort de la commune est de structurer son développement au travers des zones d'urbanisation future y compris les accès à ces zones. Le choix des accès de desserte s'inscrit dans une logique de protection des espaces agricoles (ne pas couper les parcelles cultivées) ou naturels.
 - Création d'accès dans le cadre du développement de l'habitat :
 - ⇒ 1 emplacement réservé permet de desservir la zone 1AUp du Billoud.

- La commune anticipe sa croissance et met en place les réserves suivantes :
 - La nécessité de prévoir l'extension des équipements et les aménagements communaux ou supracommunaux (Extension du cimetière),
 - Aménagement de l'entrée de ville Sud
 - ⇒ 3 emplacements.

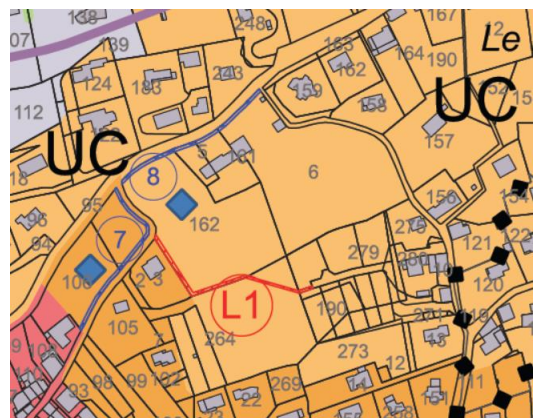
- La prise en compte de la gestion des risques nécessite la mise en œuvre de :
 - ⇒ 2 emplacements réservés pour des déversoirs d'orage

- Le PLU prend aussi en compte les besoins du Département :
 - ⇒ 1 emplacement réservé au bénéfice du Département pour l'aménagement d'une voie modes doux. (Présentation du projet dans la partie 1 du rapport de présentation).
 - ⇒ 1 emplacement pour réaliser la liaison A48-RD592.

1-2- Servitudes de prélocalisation – L.151-41 du CU

Au regard des enjeux de mobilité sur la commune, 3 prélocalisations d'équipements sont portées au document graphique :

- Aménagement d'un chemin piéton – L1 :
Dans le cas d'une mixité des fonctions cycles et piétons (type voie verte), la largeur minimale est de 3m.
Dans le cas d'une séparation des fonctions : l'emprise piétonne devra être d'1,50m minimum hors obstacles, un sens cycle devra avoir une largeur minimale d'1,50m.
Ces dimensions répondent à un confort d'usages.



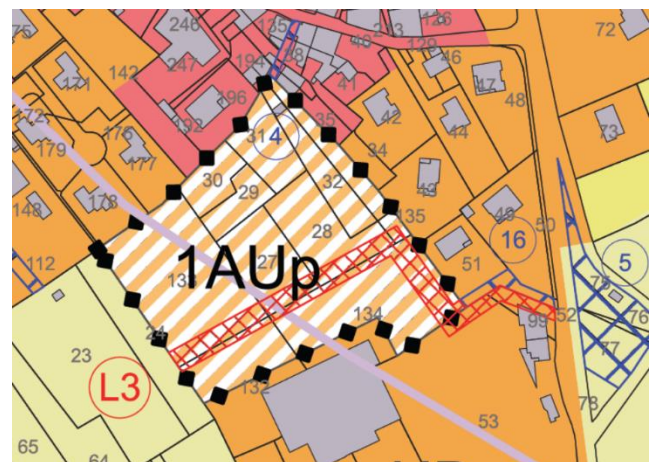
- Aménagement d'une passerelle sous maîtrise d'ouvrage départementale

Le projet est en cours d'étude et s'inscrit dans une continuité d'aménagement projeté.



- Desserte de la zone du Billoud – L1
Largeur 10m : voie + aménagement dédié pour les modes actifs à définir dans le cadre du projet.
Largeur minimale pour intégrer les usages. Le projet devra définir la végétalisation de l'axe créé.

Il est apposé à côté de l'emplacement réservé 16, pour porter la largeur à 10m. L'emplacement réservé est uniquement dessiné sur une emprise privée. La prélocalisation est portée sur un espace public.



2- LES MODES ACTIFS

Le maillage des modes actifs est un enjeu majeur pour la commune qui s'inscrit aussi dans une démarche intercommunale, au travers du schéma vélo du Pays Voironnais.

La commune ne bénéficie pas d'aménagements cyclables. Plusieurs types de cheminements existent pour les piétons : trottoir, marquage au sol, chemin dédié. Ces aménagements existants ne sont pas forcément aux normes de dimensionnement notamment pour des raisons de contraintes de gabarit de voie comme au Trincon.

Consciente des besoins d'aménagements, la commune a établi plusieurs niveaux d'actions au travers de son plan règlementaire « Outils pour la mise en œuvre d'aménagement en faveur des modes actifs ».

Outils mis en œuvre - L. 151-41 du CU :

- Des emplacements réservés :
 - Création de chemin
 - Elargissement / confortement de chemins existants
 - Aménagement de voiries pour intégrer des modes actifs sécurisés.
- Des servitudes de prélocalisation - L. 151-41 du CU :
 - Création de voirie tous modes
 - Aménagement de chemin / passerelle




- Tracé et caractéristiques des voies - L. 151-38 du CU
Le règlement peut préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public.
 - Voie verte le long de la RD128B :
La RD128B est aménagée avec une voie verte. L'étude du CEREMA souligne qu'elle n'est pas classée en tant que telle et n'est pas réglementaire. L'objectif est de conforter cet aménagement en utilisant les emprises publiques disponibles.
 - Voie à modifier pour sécuriser les modes actifs
Chemin de Pré Novel, traversée du Gay, Chemin du Morel, Chemin du Trincon,
Ces voies sont identifiées pour un besoin de sécurisation des déplacements cycles et piétons. Elles assurent un rôle de liaisons important à l'échelle de la commune. Le chemin de Pré Novel est par ailleurs identifié dans le schéma vélo du Pays Voironnais.
Cependant, elles nécessitent des études complémentaires pour évaluer et préciser les aménagements à réaliser.
 - Voie à créer : liaison entre le chemin de Pré Novel et la rue Jean-Baptiste Achard
La création de cette voie est une réponse à la problématique de circulation sur le chemin du Morel, expliqué dans la première partie du rapport de présentation (Etude CEREMA).
Ce projet a été présenté à la Chambre d'Agriculture qui rappelle dans son courrier la nécessité d'associer la profession agricole.
Cette voie est un projet à long terme.
 - Itinéraire à créer pour les modes actifs
Le long de la RD128 au nord, après le passage au-dessus de l'autoroute pour rejoindre le trottoir devant les équipements sportifs : Une voie verte existe au sud, un trottoir au nord : il s'agit de « combler » le maillage manquant.

Au sud, sur un chemin agricole en partie existant à prolonger : il s'agit d'un projet porté par le Pays Voironnais dans le cadre de son schéma vélo. L'objectif est d'aménager une voie verte le long de l'A48 sur les délaissés de l'autoroute pour rejoindre la RD121. Ce secteur comporte des enjeux environnementaux qu'il conviendra de préserver ou compenser.

Objectif final : un maillage pertinent et complet du territoire

Légende de la carte :

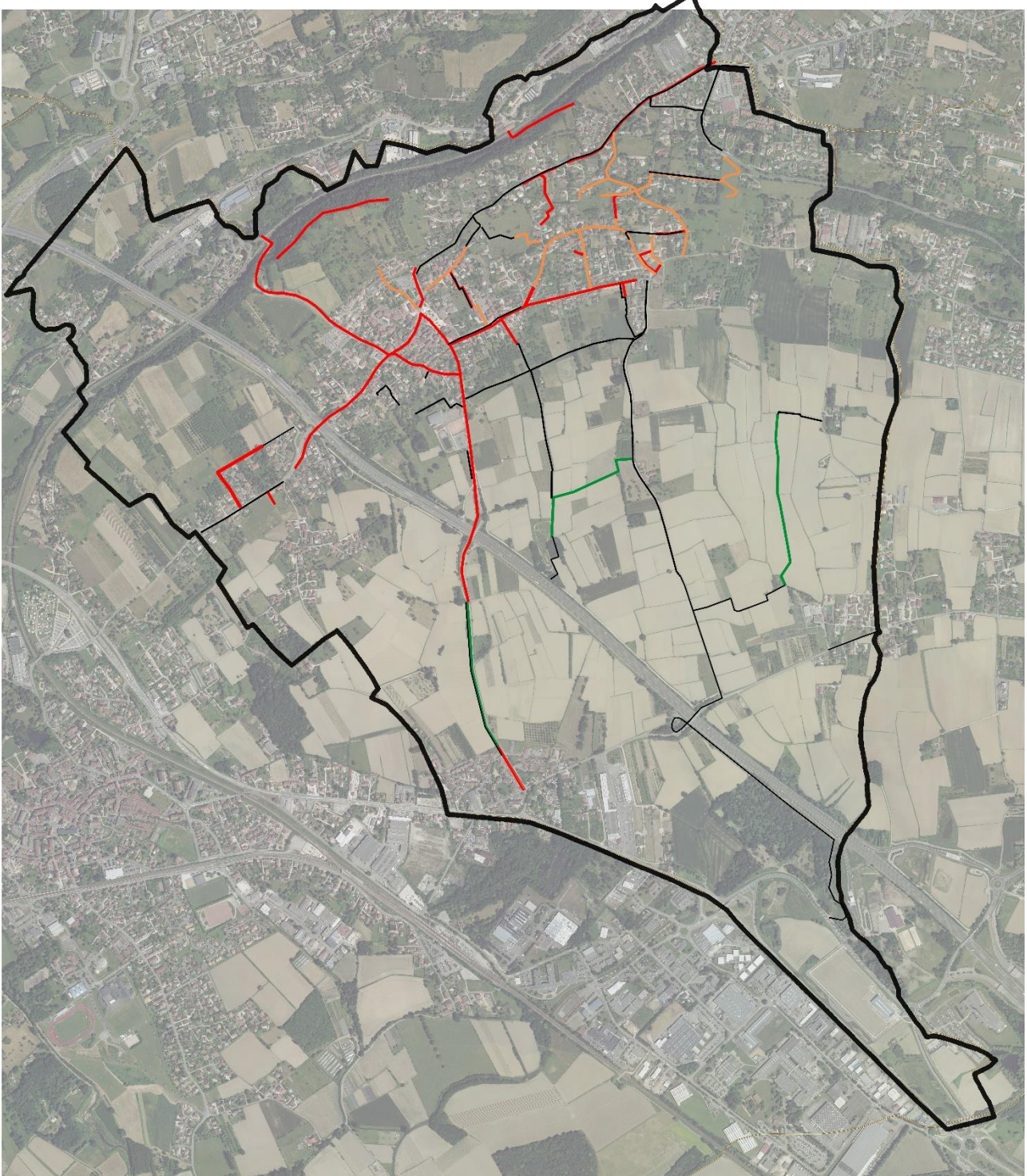
Aménagement existant

-  Cheminement piéton existant (trottoir, marquage au sol, chemin dédié) - n'implique pas un aménagement confortable ou aux normes
-  Voirie mixte modes actifs + véhicules où le gabarit ne permet pas d'envisager d'aménagements séparant strictement les usages
-  Principe de voie verte (mixité piéton et cycle)

Aménagement projeté

-  Ensemble des aménagements projetés : création et aménagement

CARTE D'OBJECTIF FINAL DES AMENAGEMENTS MODES ACTIFS



3- LA MIXITE SOCIALE

- Objectif de mixité PLH corrigé : 25% de LLS dans la construction, soit 27,5 LLS sur 6 ans (25% de 110 logements) soit 55 LLS sur 12 ans.

Les outils mis en place dans le PLU :

1- La règle générale des zones urbaines du PLU - article L.151-15 du CU

Le PLU fixe des objectifs de production de logements selon la taille de l'opération :

Extrait du règlement :

Taille du programme	Taux minimum de surface de plancher (SP) affecté au logements sociaux
De 300m ² à 2000m ² de SP	30%
Plus de 2000m ² de SP	35%

La commune impose des pourcentages importants de production de logements sociaux pour maintenir son taux à niveau. Ce qui implique au niveau des zones d'urbanisation future :

- Le Billoud : 14 logements sociaux
- Le Trincon : 3 logements sociaux

2- Le secteur de mixité sociale, article L.151-15 du CU

L.151-15 CU :

Le règlement peut délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale.

La promotion de la mixité sociale est une orientation forte du PADD. La hausse du nombre de logements sociaux passe par la réalisation de programmes mixtes dans les opérations nouvelles et dans les programmes de taille suffisante. Pour cela, au titre de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme, dans les secteurs identifiés dans le document graphique du PLU en zone urbaine, 50% du programme doit être affecté à des logements abordables.

3- Emplacement réservé pour la mixité sociale, article L.151-41,4° du CU

L.151-41,4° du CU

Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;



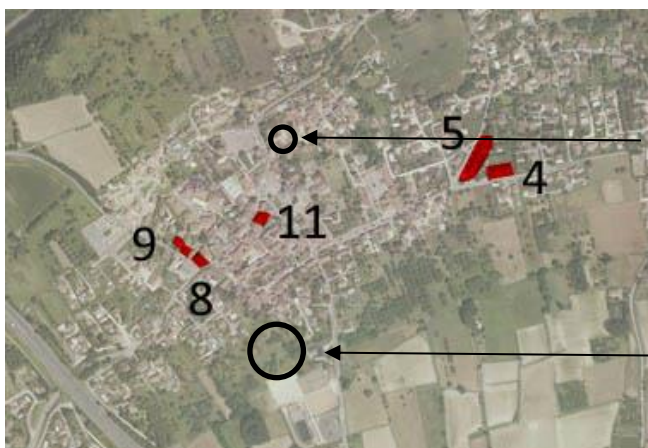
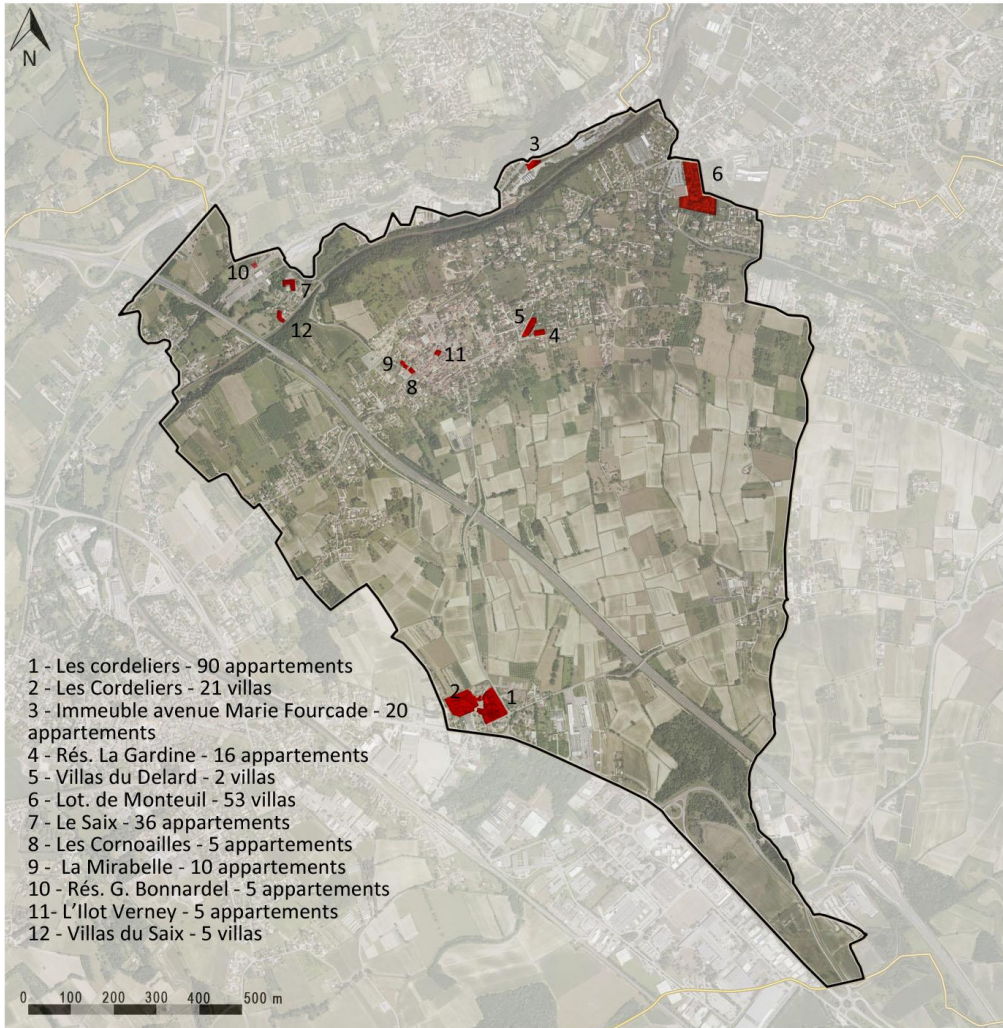
N° de secteur	Parcelle cadastrale	Surface	Logement locatif social ou accession sociale
S1	AI133	1543m ²	50% mini

L'estimation actuelle est de 5 logements minimum pour la mixité sociale.

La localisation de cette parcelle en cœur du village, à proximité des services et des équipements, des moyens de transport en commun, en font un lieu privilégié pour l'implantation de logement social.

Au travers de cet emplacement réservé et des autres prescriptions en faveur de la mixité sociale, il s'agit de participer au rééquilibrage de la répartition du logement social sur la commune. En effet, le logement social est fortement représenté aux marges du territoire et mérite d'être conforté dans le centre.

Carte de localisation du logement social :

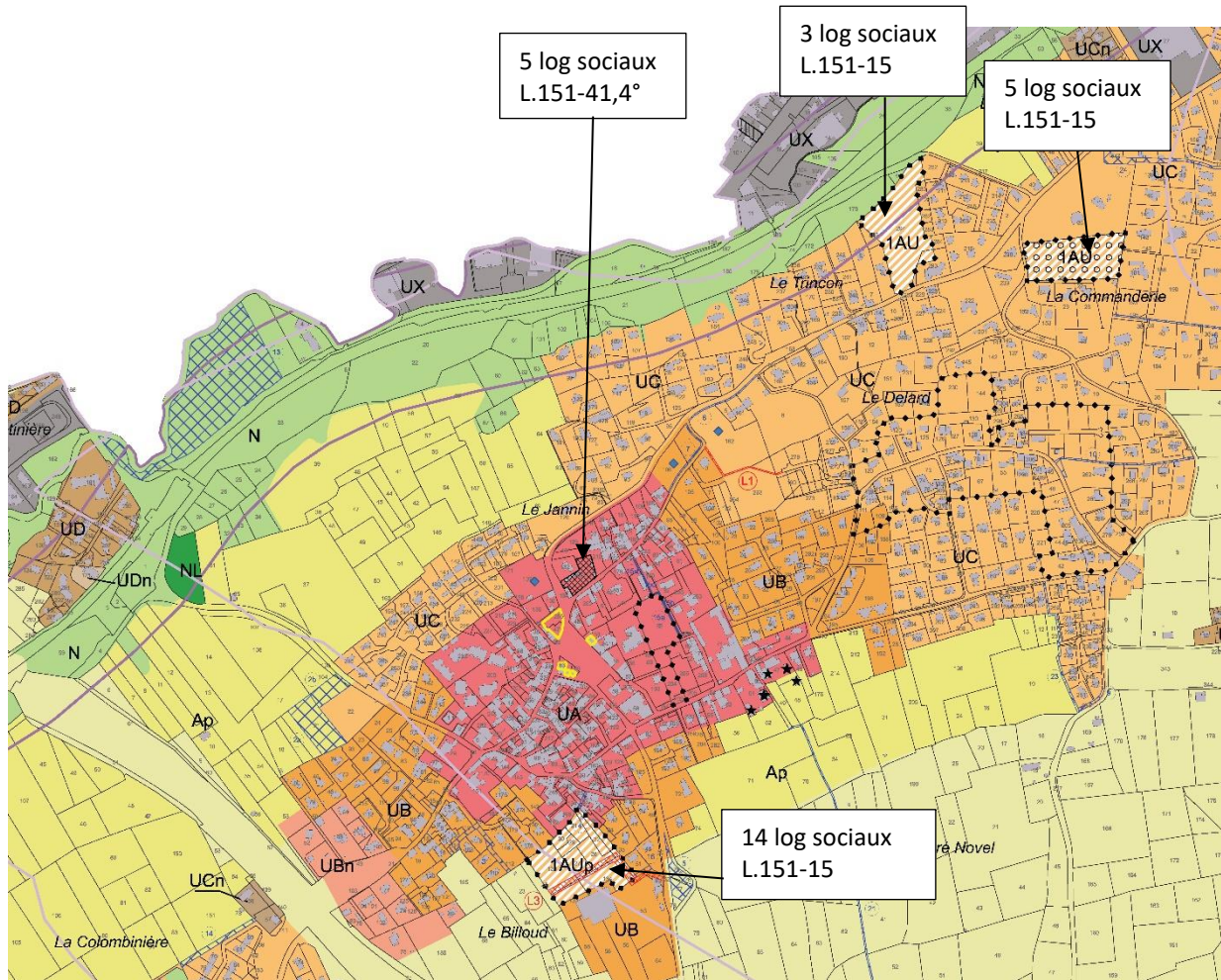


AI133 : estimation à 5 log
 L.151-41,4° du CU

OAP du Billoud : 14 log
 L.151-15 du CU

38 logements sociaux existants + 19 logements futurs = 57 logements sociaux dans le centre village

4- Bilan



La commune estime à 56 logements sociaux (y compris réhabilitation/mutation et utilisation des unités foncières) le potentiel dans le projet de PLU permettant d’atteindre 38% de production de logements sociaux. De plus, la répartition des zones d’urbanisation permet de répartir les logements sociaux sur le territoire et d’avoir une plus grande mixité géographique.

PLU SAINT-JEAN DE MOIRANS - REPARTITION DES LOGEMENTS SOCIAUX				
Zonage	Lieux-dits concernés	Pourcentage de LLS appliqués en vertu du L.151-15 du CU	Estimation de nombre de LLS pouvant être produits dans l'échéance du PLU	Secteurs dans l'EPD
UA	Totalité de la zone	Règles de mixité-sociale Cf. Règlement + réhabilitation du bâti	20	oui
UB	Totalité de la zone	Règles de mixité sociale Cf. Règlement + réhabilitation du bâti	4	oui
UC	Totalité de la zone	Règles de mixité sociale Cf. Règlement	10	non
1AU	La Commanderie	30% de SP mini	5	non
	Le Trincon	30% de SP mini	3	non
1AUp	Le Billoud	35% de SP	14	oui
Total Logements sociaux :			56	
dont logements sociaux dans EPD			38	soit 67% dans l'EPD

4- LES ZONES INDICEES « N » QUI NE RELEVANT PAS DE L'ASSAINISSEMENT COLLECTIF

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

5- LA PRISE EN COMPTE DES ALEAS NATURELS ET DES RISQUES TECHNOLOGIQUES

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

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

6- LA PRISE EN COMPTE DES ZONES HUMIDES

Prendre en compte les qualités environnementales, préserver la biodiversité sont des objectifs du PADD. Pour cela, l'emprise des zones humides est reportée au document graphique avec un hachurage spécifique :

- Les petites zones au Delard et aux Eymins.
- La grande zone humide de la plaine.

Les constructions sont interdites. Cette disposition qui vise la prise en compte de la vulnérabilité de ces zones s'appuie sur la réalisation d'études spécifiques. Le report sur le document graphique assure une prise en compte des spécificités du territoire et de ces enjeux écologiques.

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

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

Il s'agit par conséquent :

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

1- LA PRISE EN COMPTE DU PCAET A L'ECHELLE DE SAINT-JEAN-DE-MOIRANS

La sobriété foncière :

La commune lutte contre l'étalement urbain en identifiant d'abord un potentiel foncier dans le tissu existant. Face aux phénomènes des divisions parcellaires, l'organisation au sein de l'enveloppe urbaine est devenue une priorité. De plus, cette faible extension urbaine permet de prévenir les risques inondation, en maintenant le caractère naturel ou agricole des terres, et limitant l'imperméabilisation.

Le stockage carbone :

Afin de participer au stockage du carbone, les espaces forestiers, les espaces verts de différentes tailles sont protégés. De plus, le règlement impose un pourcentage d'espaces verts qui participera à terme à ce stockage.

La préservation des terres agricoles et naturelles de l'urbanisation permet également de maintenir les sols dans leur rôle de stockage du carbone.

La biodiversité-la végétation :

La première action est la préservation des différentes composantes paysagères de la commune soit au travers des espaces boisés classés, soit au travers d'une protection des espaces verts. Cette protection concerne des boisements, des bosquets, des haies. Les corridors écologiques ne sont pas remis en cause.

De plus, afin de conforter la biodiversité, les haies monovégétales sont interdites.

Le confort d'été – sobriété énergétique :

Le confort d'été est étroitement lié à l'aménagement thermique de la construction mais aussi à son orientation. C'est pourquoi par exemple des orientations de faitage sont imposées dans l'OAP du Delard.

Le PLU impose également un pourcentage d'espace vert qui permet de limiter la réverbération des matériaux solides.

La mobilité, la qualité de l'air :

La commune a mené une étude sur les déplacements (diagnostic et 1^{ère} piste de réflexion) avec le CEREMA. En parallèle, le PLU intègre le Plan des Mobilités porté par la Pays Voironnais.

Ces études sont traduites dans le PLU au travers des plans dédiés recensant les emplacements réservés à destination des modes actifs et les intentions d'aménagement. L'objectif est de conforter les déplacements cycles et piétons, et d'offrir une alternative à la voiture.

La commune a également mis en place des arceaux vélos à proximité des équipements publics et des commerces : place de la mairie, près de la Maison Pour Tous (MPT), au centre socio-culturel

L'accessibilité aux arrêts de bus est également engagée mais dans un contexte topographie parfois complexe. Par exemple, l'arrêt central du marché aux Cerises est aménagé avec une rampe.

La ressource en eaux :

La prise en compte des sources est permise par leur identification sur le plan de zonage. Ce recensement n'est néanmoins pas exhaustif.

Par ailleurs, la commune a réalisé un schéma directeur des eaux pluviales, dont la compétence est intercommunale (GEPU) dans les zones urbaines.

2- PROTECTION ET CONFORTEMENT DU PAYSAGE INTRA-URBAIN

Cette protection et ce confortement relèvent à la fois d'une **lutte contre les îlots de chaleur** et de la préservation d'un **cadre paysager**.

La protection des espaces verts et boisés d'une part et la végétalisation d'autre part permettent de créer de la fraîcheur par différents processus par exemple :

- L'ombrage,
- La minimisation des écarts de température au sol
- Les bienfaits pour la santé de la population, la réduction du stress dû à la chaleur et la disponibilité des lieux pour faire de l'activité physique.
- L'amélioration de la qualité de l'eau grâce à la rétention de l'eau de pluie dans le sol et le contrôle de l'érosion des sols

S'ajoutent les bienfaits pour la biodiversité et les continuités biologiques.

Stratégie de végétalisation :

Le rétablissement d'unités végétales au sein de la trame urbaine permet de conforter la trame verte :

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

Végétalisation du stationnement :

Les surfaces asphaltées emmagasinent la chaleur. Afin de réduire la température de ces stationnements, la commune impose des revêtements perméables, excluant de fait l'utilisation de l'enrobé.

Les toitures végétales

Permises par le règlement, elles peuvent entrer dans le calcul des espaces verts à créer sur une parcelle.

Les toits végétalisés réduisent la quantité de chaleur transférée du toit vers l'intérieur du bâtiment grâce à l'évapotranspiration et à l'ombrage créé par les plants.

3- LE MAINTIEN ET LA PROTECTION DES ENTITES PAYSAGERES ET DE LA BIODIVERSITE DE SAINT-JEAN-DE-MOIRANS

3-1- La topographie

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

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

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

- Délimitation des zones urbaines dans le tissu existant : maintien d'une ouverture paysagère le long du Chemin des Nugues, gestion des hauteurs des constructions, objectifs de percées visuelles dans les OAP.
- Inconstructibilité des zones aux enjeux environnementaux.
- Règles favorables si la construction s'insère dans la pente et mène une vraie réflexion architecturale, qui atténuera son impact sur le grand paysage.

3-2- La préservation du patrimoine paysager

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

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

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

- **Des mesures de protection** assurées par les dispositions des secteurs identifiés de la zone naturelle et forestière et agricole, des Espaces Boisés Classés (EBC), des Espaces Verts à Protéger (article L.151-23 du Code de l'Urbanisme), l'intégration graphique des zones humides.
- **Des règles favorables** au verdissement au sein des différentes zones et à des gestions différenciées de l'espace.
- **Le classement en zone naturelle**, où la constructibilité est extrêmement limitée.
- **La prise en compte dans les OAP.**

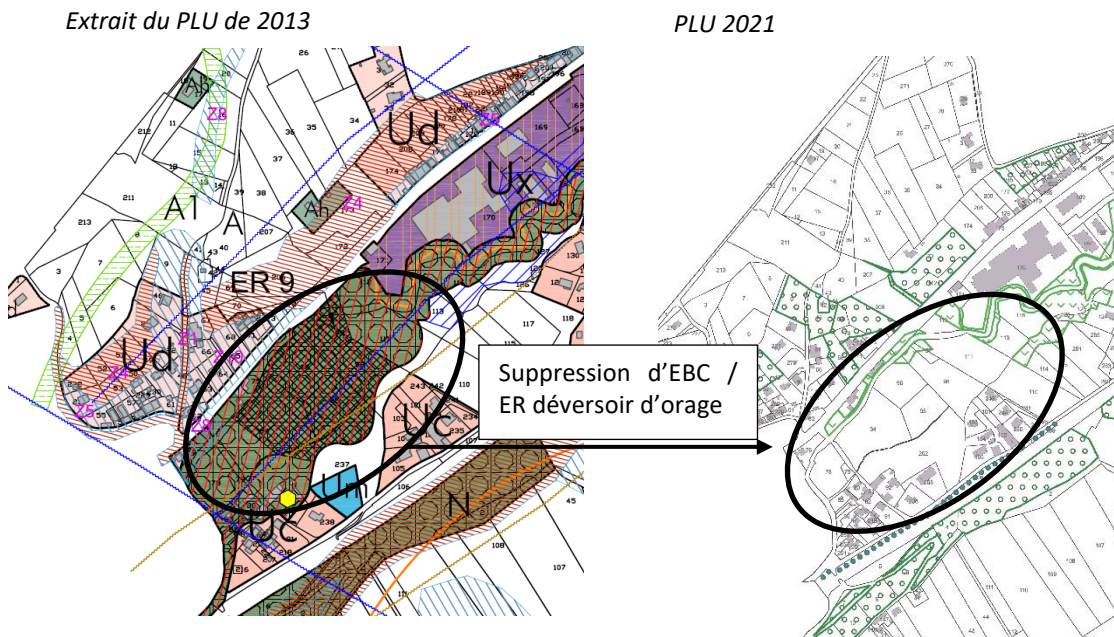
L'ensemble de ces actions contribue à atteindre l'objectif général de créer une trame verte et d'améliorer le cadre de vie. Ainsi, le Plan Local d'Urbanisme est l'occasion pour la municipalité de mettre en œuvre concrètement un objectif essentiel, celui de renforcer la présence de la nature et ce, dans une optique d'aménagement durable.

3-2-1- Evolution des Espaces Boisés Classés – EBC

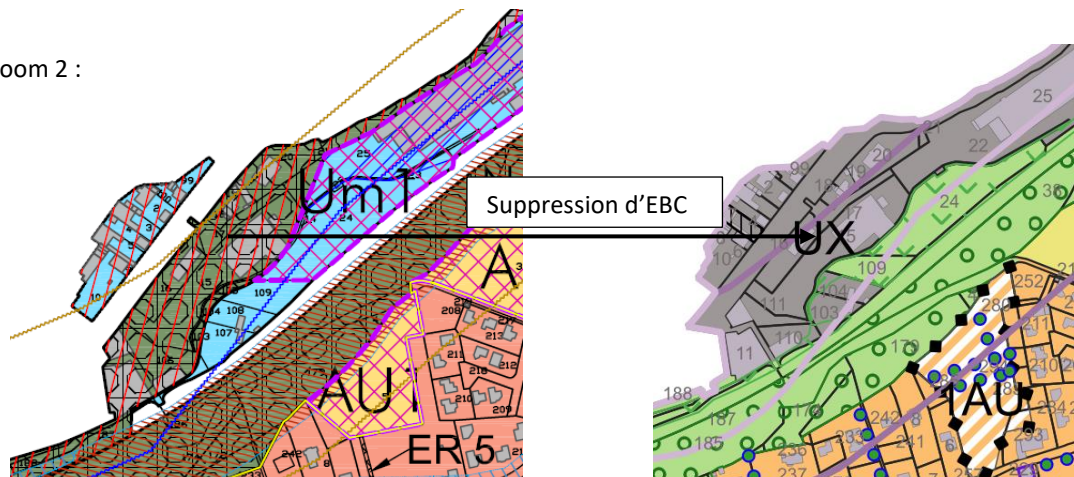
L'emprise des Espaces Boisés Classés est réduite pour tenir compte de la réelle occupation des sols :

- Zoom 1 : Réduction sur le secteur du Saix pour prendre en compte des parcelles cultivées et également supprimer l'EBC sur l'emplacement réservé destiné à l'aménagement d'un déversoir d'orage.
- Zoom 2 : Suppression d'EBC sur le secteur de la Patinière où ils étaient apposés sur des bâtiments d'activités.
- Zoom 3 : Ajout de bosquets sur le secteur du Saix et dans la plaine agricole pour des raisons écologiques, de maintien des terres en place.

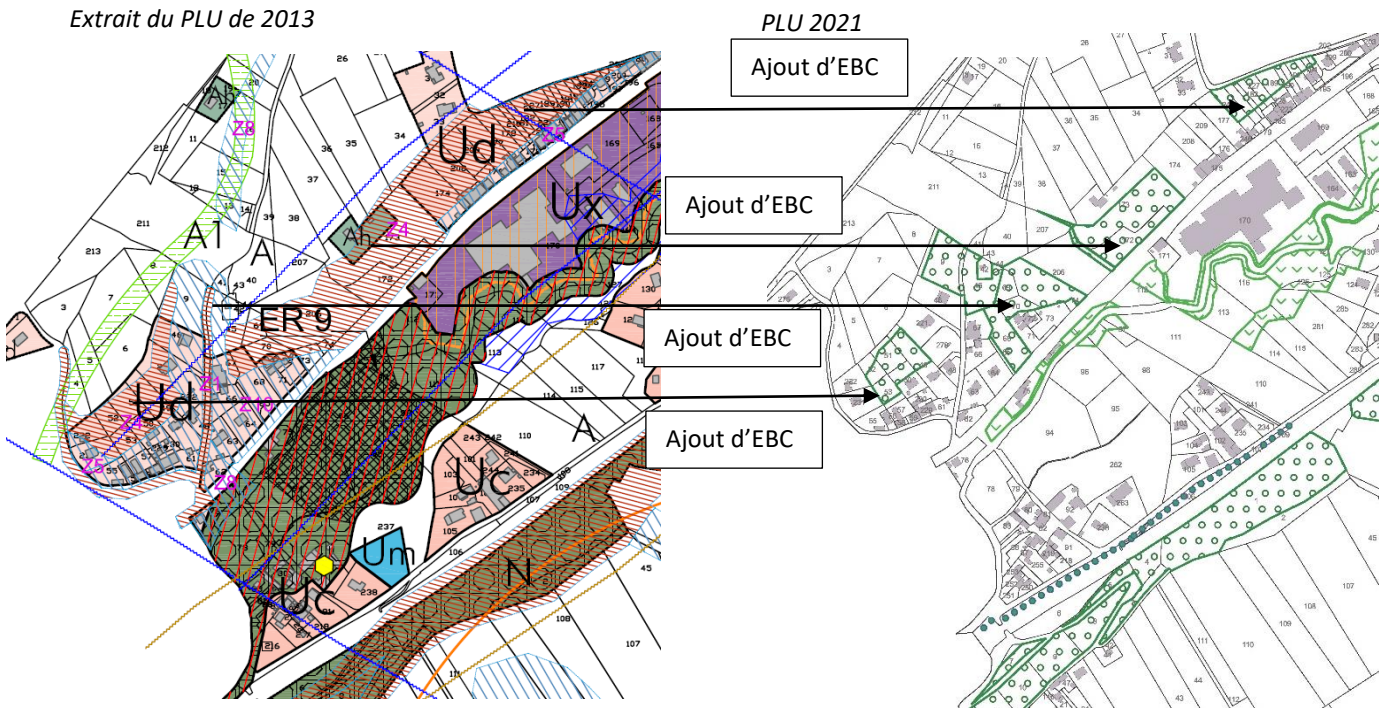
Zoom 1 :



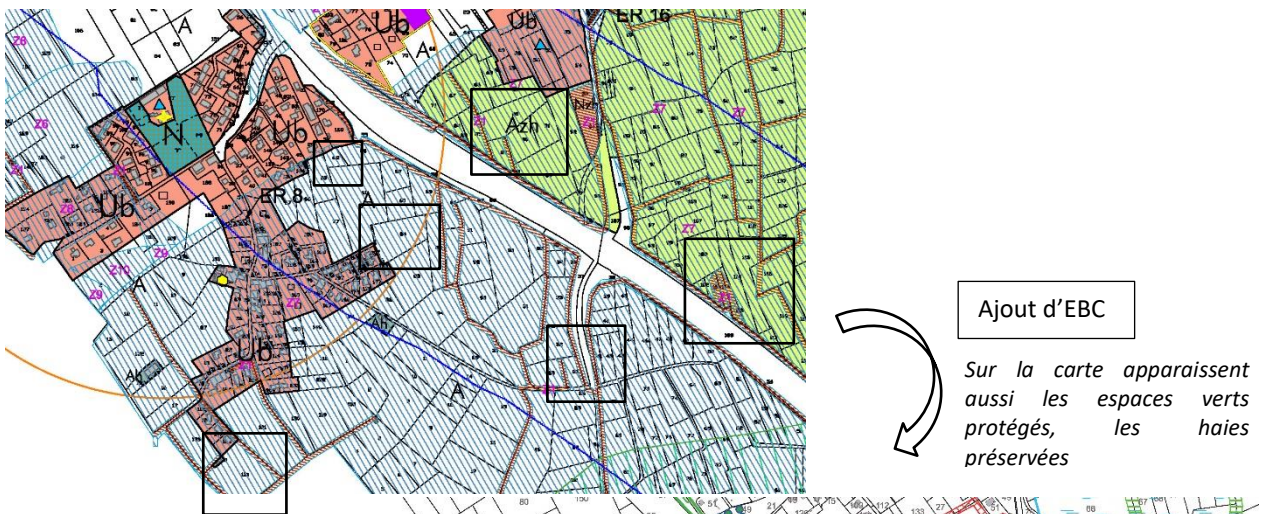
Zoom 2 :



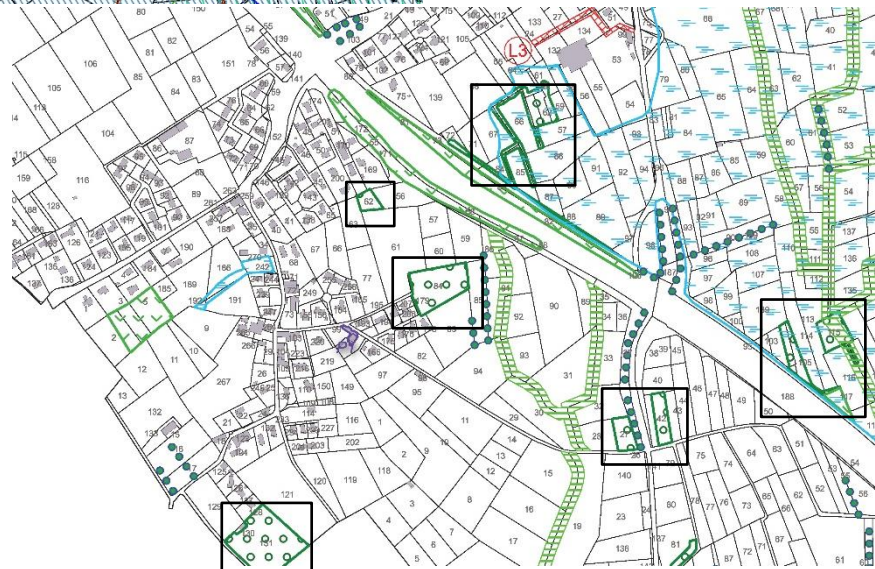
Zoom 3 - Le Saix :

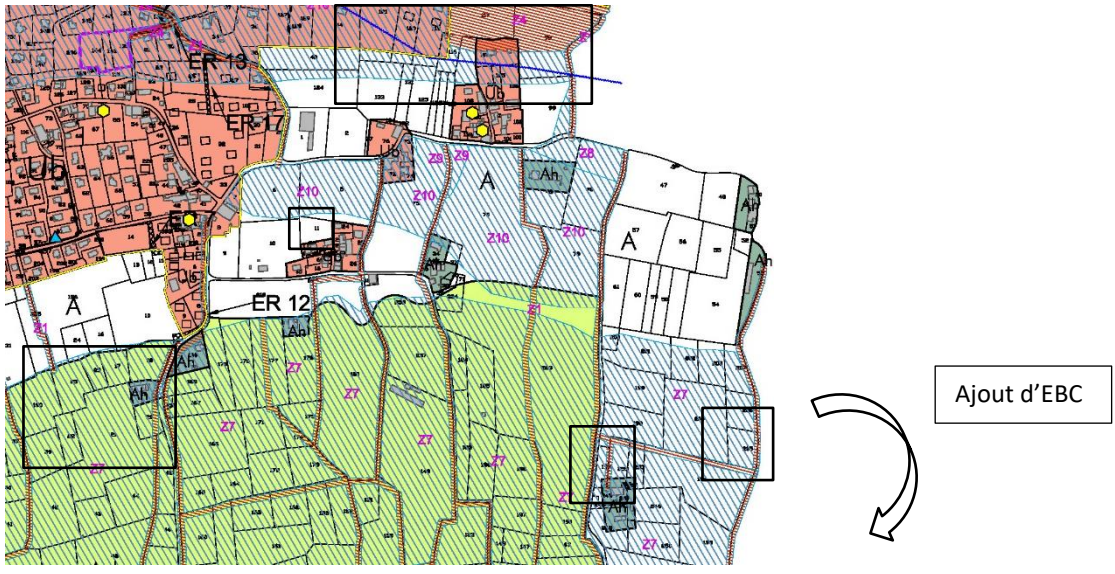


Zoom 3 - la plaine :



La création de ces EBC appuie le rôle écologique de ces boisements et leur action pour la biodiversité. De plus, ils sont identifiés à préserver dans le cadre du diagnostic environnemental.

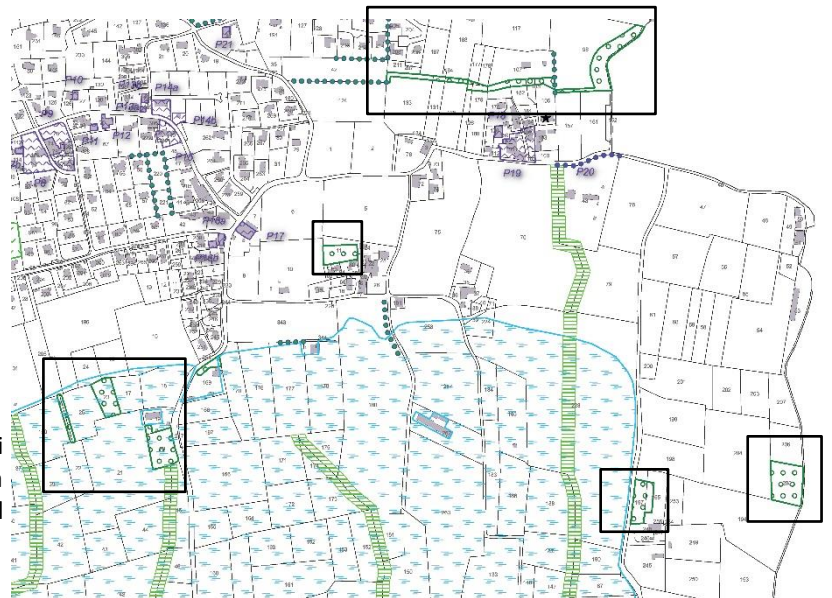


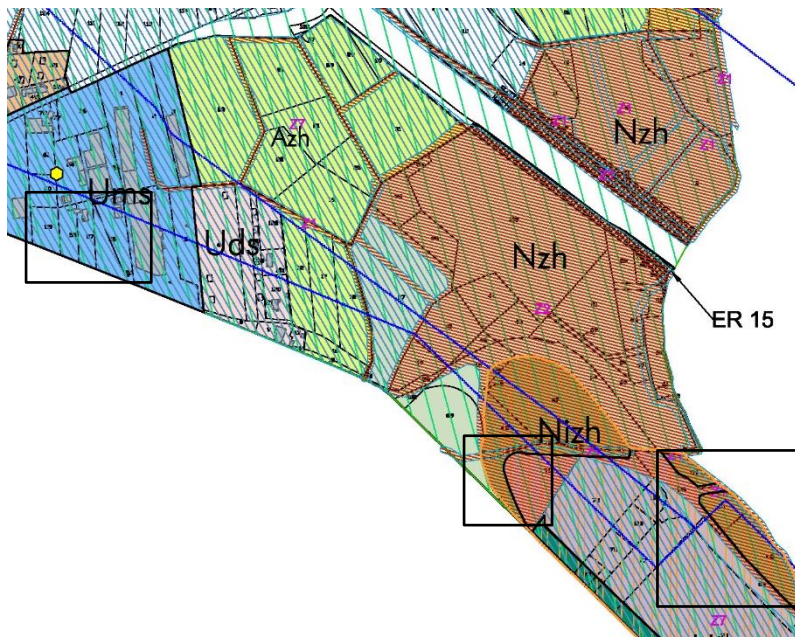


La préservation de ces bosquets participe à la biodiversité de la plaine. Ils sont peu nombreux mais peuvent servir de refuges à la faune au sein d'un espace agricole très ouvert.

Il ne s'agit d'identification au titre de la qualité des essences de ces boisements mais de leur rôle écologique et de biodiversité. De plus, ils sont identifiés à préserver dans le cadre du diagnostic environnemental.

Les espaces boisés classés peuvent aussi délimiter des boisements à conforter ou à créer comme c'est le cas sur ci-contre au nord du Roulet pour recréer une continuité verte.





Ajout d'EBC

Sur la carte apparaissent aussi les espaces verts protégés, les haies préservées

Ces boisements ont été identifiés à préserver dans le cadre du diagnostic environnemental.

Le long de la RD1085, ils participent à l'effet vitrine et atténuent l'impact des bâtiments d'activités. C'est une première étape dans l'action du PADD d'« améliorer l'effet vitrine des activités économiques » (orientation 4).



L'espace boisé classé est maintenu au sud des voies ferrées. Les limites sont ponctuellement adaptées pour tenir de la réelle occupation des terres.

Il a été fait le choix d'apposer une réglementation stricte avec les EBC sur les zones les plus à risque de disparaître. Les autres zones ont fait l'objet d'un règlement au titre d'un patrimoine végétal à préserver (espace vert à protéger).

3-2-2- Espaces verts à protéger – L.151-23 du CU

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

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

Ces espaces verts sont répartis sur le territoire :

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

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

Le long de la Morge

L'espace boisé classé est supprimé au profit de la protection au titre des espaces verts. La préservation relève de qualité esthétique et écologique. Ces boisements sont inscrits à préserver dans le diagnostic environnemental. Ce classement doit permettre de réaliser des aménagements de mise en valeur, des cheminements piétons tout en préservant le cadre paysager.

Le long de l'autoroute

Les espaces verts sont préservés notamment à hauteur de la traversée du bourg. Il joue un rôle esthétique vis-à-vis des constructions existantes.

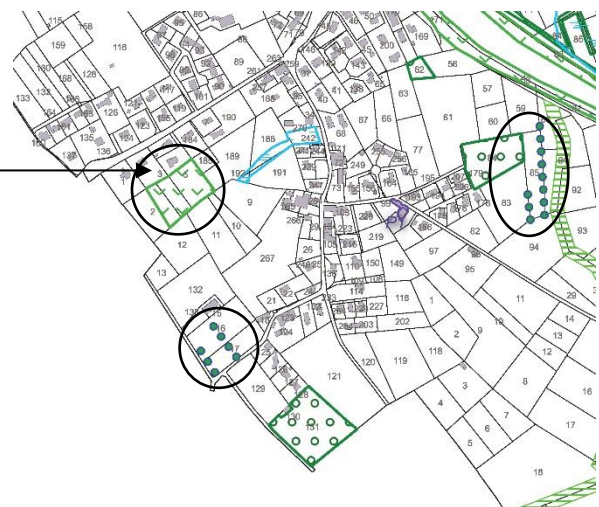
Aux Eymins :

Boisements et haies

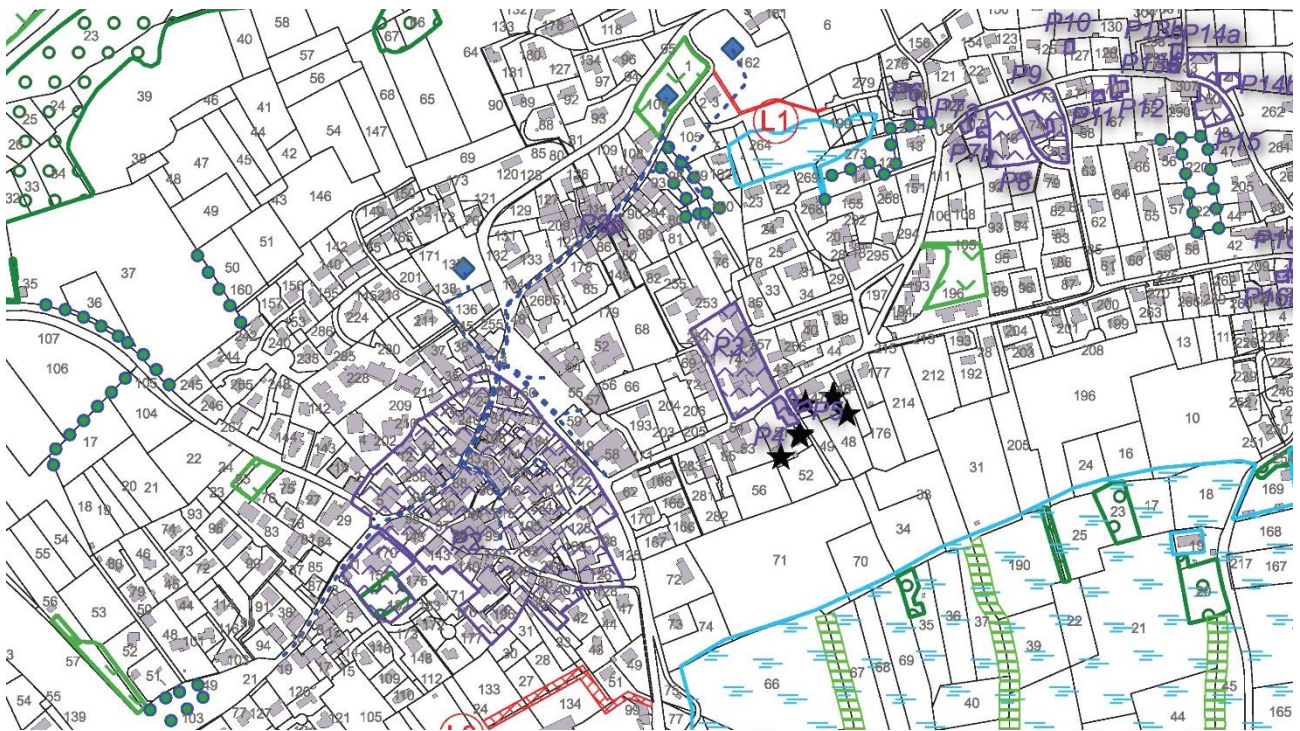
Jardin privé

Un espace vert à préserver a été apposé pour prendre en compte le caractère d'agèrment de ce jardin lié à la propreté à l'avant.

Ces éléments sont identifiés dans le diagnostic environnemental.



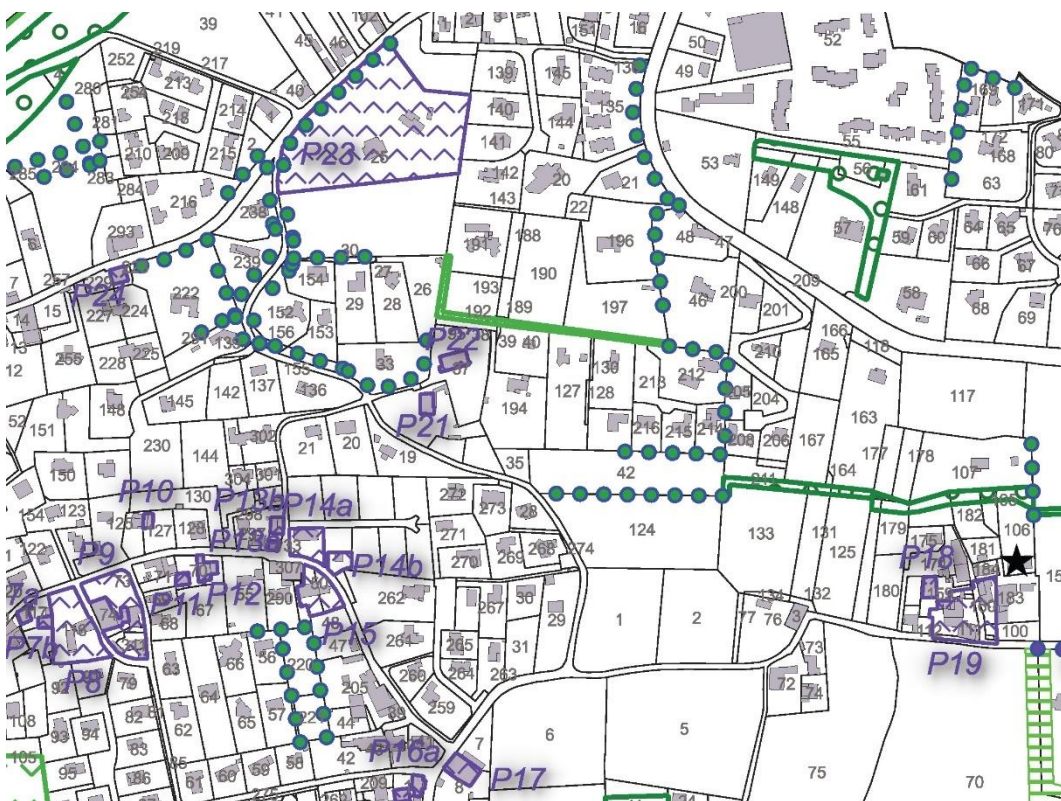
Sur le village



Des haies et espaces verts privés et publics sont préservées pour maintenir des poches vertes et des zones d’aération dans un tissu dense. Cette préservation permet de limiter l’imperméabilisation des sols, de maintenir des éléments arborés luttant contre les îlots de chaleur sur leurs abords. Ils participent d’une stratégie végétale globale.

Village est

Plusieurs haies sont recensées à la suite du diagnostic environnemental. Elles participent à la constitution d’un corridor local. Leur préservation relève d’un rôle écologique, auquel s’ajoute leur rôle de maintien des terres en place sur une secteur pentu, marqué les risques naturels.



Dans la plaine agricole :

Des haies sont protégées ainsi que les corridors écologiques. Elles ont été identifiées dans le cadre du diagnostic. Elles Dans les secteurs agricoles, outre les haies de frênes et les alignements de noyer et de cerisier bordant les voiries et les parcelles cultivées ou pâturées, on trouve quelques arbres isolés remarquables. Ces éléments boisés ponctuels, souvent isolés dans une mosaïque de milieux de plus en plus artificialisés, possèdent un rôle écologique à souligner.

Ce sont des formations végétales qui constituent des zones de reproduction pour de nombreuses espèces comme la chevêche d'Athéna, grâce aux cavités de certains arbres creux. Ce sont également des biotopes-relais assurant la communication et les échanges entre les zones forestières (rôle de corridor biologique).

A certaines périodes de l'année, ces formations végétales sont des haltes migratoires pour les oiseaux. Ils sont notamment traversés en automne et en hiver par des effectifs parfois importants d'oiseaux.

Enfin ces éléments ont un rôle paysager important du fait de l'ambiance de qualité du paysage qu'ils génèrent.

A l'est de l'Archat, au-dessus des canalisations souterraines de gaz

Ce secteur est très boisé et forme un des plus grands boisements de la commune. Cependant, il se positionne au-dessus des canalisations souterraines de transport de gaz et de leurs zones d'effet. Afin de ne pas contraindre les interventions liées à ces équipements d'intérêt général, il a été fait le choix de ne pas apposer d'espaces boisés classés mais une protection au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme.

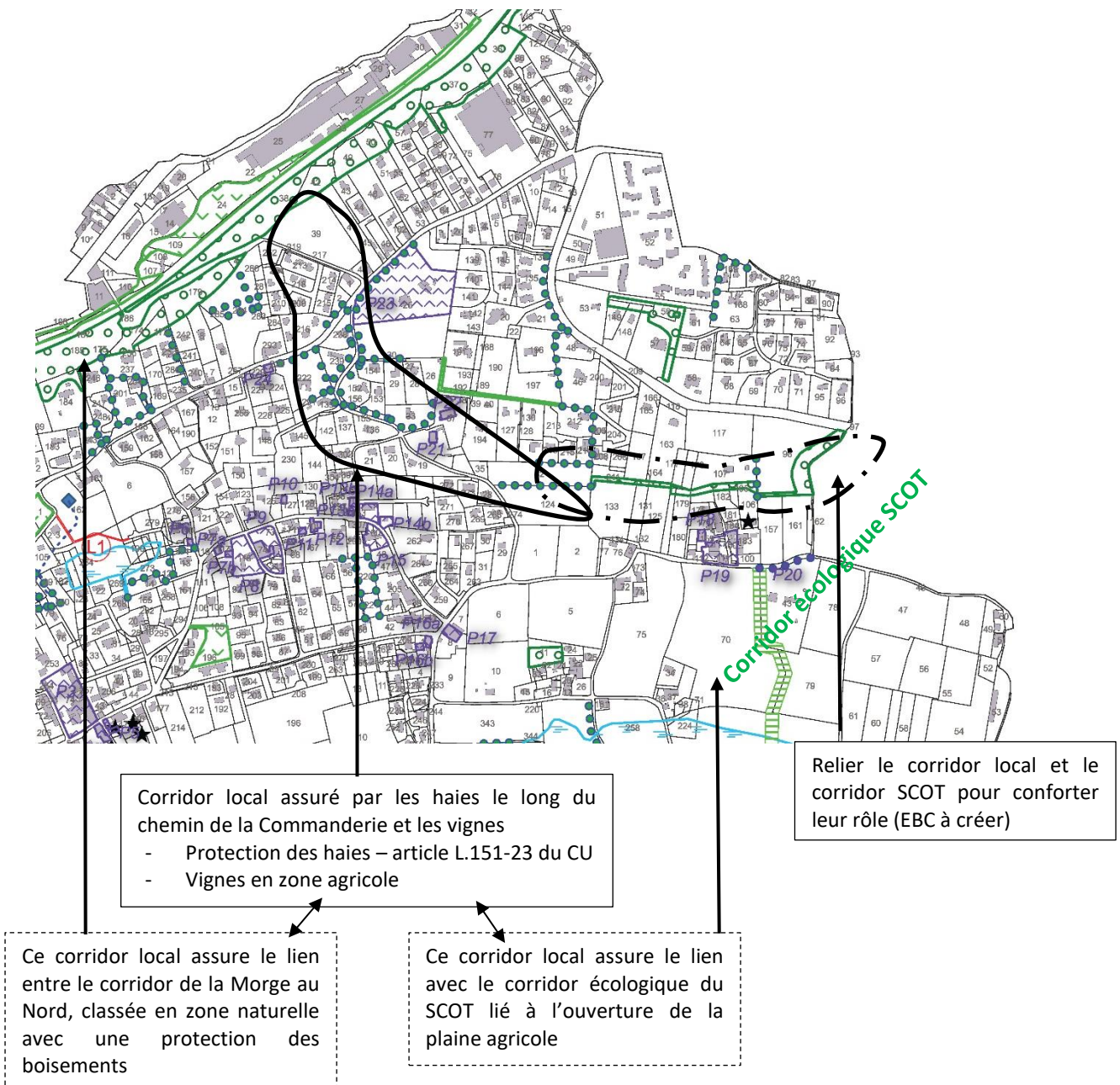
De plus, ce boisement est noté comme « bois marécageux » dans le rapport environnemental.

3-2-3- Rôle conjoint en faveur des corridors écologiques

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

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

Le corridor majeur du SCOT et les corridors locaux sont protégés grâce aux outils mis en place :



3-2-4- Les corridors écologiques dans la plaine agricole

Ces corridors s'appuient sur les canaux et se superposent en partie à la zone humide. Ces canaux font partie des caractéristiques de la zone humide et drainent la plaine agricole. Ces canaux font l'objet d'une description dans le diagnostic environnemental en tant que milieux humides. Ils jouent un rôle dans la régulation de la ressource en eau, l'épuration et la prévention des crues.

Ils font partie du maillage écologique de la commune et s'inscrivent dans une stratégie globale incluant les espaces boisés ou les haies.

De plus, ces canaux étant en zone inondable, des marges de recul de 5 ou 10m doivent être préservées de tout projet. La délimitation des corridors tient compte de ces emprises et n'impactent donc pas l'implantation éventuel de bâtiments agricoles, puisque le recul est imposé par ailleurs.

3-2-5- Superficie au PLU

ZONAGE	SUPERFICIE EN HA
Zone N (hors NL)	43,2 ha
Zone Ap	56,43 ha
Espaces verts protégés	23,7 ha
EBC	25,8 ha
Zone humide	143,93 ha
Corridor écologique	16,85 ha
Linéaire de haies	8245 m

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

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

3-2-6- La prise en compte dans les OAP et le règlement, préservation et renforcement

- L'OAP du Trincon préconise la préservation des arbres existants qui assurent le maintien de la terre en place sur un terrain pentu. Il est également demandé des revêtements perméables.
- L'OAP du Billoud impose la création d'un parc public qui devra s'inscrire dans la continuité des boisements existants, pour affirmer une ceinture verte en pied de coteau. Cet objectif est inscrit dans le PADD.

4- LA PRESERVATION ET L'AMELIORATION DES FORMES URBAINES**1-1- Le patrimoine bâti remarquable**

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

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

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

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

1-2- Le renouvellement urbain et le développement pertinent

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

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

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

- Centre bourg : implantation et hauteur similaires à l'existant, Règle de hauteur minimum,
- Extension à vocation d'habitat : densité moyenne à forte selon la proximité au centre bourg et à ses équipements et services.

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

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

Les critères pris en compte sont les suivants :

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

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

Le PLU intègre également les prescriptions à visée environnementale suivantes :

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

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

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

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

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

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

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

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

Ainsi, le PLU intègre :

- Des mesures en faveur des alternatives à l'automobile, avec des emplacements réservés pour la création de cheminement modes doux, utilisation de l'article L.151-38 du CU pour la projection d'aménagement,
- Des mesures pour la mise en place de locaux à vélo au sein des équipements, des structures collectives,
- Des mesures pour accorder une place importante à la végétation sur le territoire qui influent sur le taux de CO₂,
- Des mesures pour favoriser une architecture économe en énergie, végétalisation des toitures,

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

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

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

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

Une adaptation des réseaux à l'urbanisation

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

Une maîtrise de l'imperméabilisation des sols

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

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

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

La limitation du ruissellement des eaux pluviales

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

4- LES IMPACTS DU PROJET SUR LES RISQUES

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

- Le règlement du PLU intègre les dispositions liées aux aléas naturels et au PPRI.

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

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

Production neuve - Bilan annuel :

Année N+1

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

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

Logements sociaux - bilan annuel :

⇒ Objectifs initiaux :

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

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

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

Réhabilitation - bilan annuel :

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

THEME 2 : Les déplacements

- ⇒ Objectifs initiaux : réalisation de cheminements modes doux, apposition d'emplacements réservés, mise en œuvre de l'article L.151-38 du CU.
- ⇒ Mise en œuvre - bilan annuel :
- Indicateurs :
- Etat d'avancement des acquisitions,
 - Pourcentage de parcelle à acquérir et estimation financière des acquisitions futures
- Actions possibles :
- Contact avec les propriétaires,
 - Questionnement sur la localisation des cheminements.

THEME 3 : L'agriculture

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

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

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

CHAPITRE 9 - EVOLUTION DES SURFACES

Surface du PLU 2013

Surface du PLU

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

	ZONES	PLU
Zone urbaine et d'équipement à vocation d'habitat	UA	15,57
	UB	22,45
	UBn	2,76
	UC	86,37
	UCn	9,22
	UD	7,74
	UDn	2,30
Sous-total		146,41

Zone à vocation d'activité	UX	16,08
	UXn	10,17
	UI	15,11
	Uico	1,71
Sous-total		43,07

Zone d'urbanisation future à vocation d'habitat	1AU	1,92
	1AUp	1,17
Sous-total		3,09

Zone agricole	A	353,88
	Ap	56,43
Sous-total		410,31

Zone naturelle	N	40,39
	Ni	5,04
	Nico	0,75
	NL	0,44
Sous-total		46,62

TOTAL

649,5

- **La surface des zones d'urbanisation future à vocation d'habitat, à court et long termes, diminue. Cette baisse est due :**
 - A la prise en compte du **développement dans les dents creuses**. L'emprise des zones AU est donc limitée.
- **La surface des zones agricoles augmente de 12,4 ha :**
 - Suite à la redéfinition graphique des zones pour prendre en compte les parcelles réellement agricoles et les exploitations agricoles : reclassement en zone A des vignes au Trincon, reclassement en zone A de parcelles Chemin des Nugues
 - Suite à la disparition des secteurs Ah.
La zone agricole du PLU couvre 63% du territoire communal.
- **La surface des zones naturelles baisse de 16,28 ha :**
 - Suite à des reclassements en zones agricoles,
 - Suite au reclassement du cimetière en zone urbaine,
 - Suite à la non reprise des secteurs Nzh mais uniquement la représentation graphique de la zone humide
La zone naturelle couvre 7,1% du territoire communal.
- **La surface globale des espaces naturels et agricoles baisse légèrement : elle passe de 460,8 ha dans le PLU de 2013 à 457,36 ha dans le PLU.**