



Violaine DEMARET

## OBSERVATIONS DE L'ETAT

contribuant à la qualité du dossier du projet de Plan Local d'Urbanisme  
arrêté de la commune de SAINT JEAN DE MOIRANS

La prise en compte de ces observations permet une amélioration notable de la qualité du dossier (lisibilité, compréhension) et doit permettre de faciliter l'application ultérieure du Plan Local d'Urbanisme.

### **1°) Recodification du code de l'urbanisme :**

L'ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015 relative à la partie législative du livre Ier du code de l'urbanisme a procédé à la recodification de la partie législative du livre Ier du code de l'urbanisme. Ces dispositions sont entrées en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2016.

Votre dossier ayant été rédigé en référence aux articles du code de l'urbanisme dans sa version 2016, il conviendra de s'assurer que tous les articles cités soient bien en référence à la version 2016.

A noter par exemple que p 3, 4, 5 de la partie 1 du rapport de présentation, il est fait référence à la définition des PLU antérieurs au décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre 1<sup>er</sup> du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme. De même p 9, 24, 61, 76 et 86 du règlement il est fait référence aux articles dans leur version antérieure au 1<sup>er</sup> janvier 2016.

**Je vous invite donc à corriger les articles cités.**

### **2°) Zones Humides Nzh:**

Au niveau de la zone N, vous identifiez dans votre rapport de présentation (1c, justification des choix, p52), « La zone humide ne fait pas l'objet de zones spécifique mais apparaît graphiquement au plan de zonage par des hachures ». En revanche la zone humide du Delard est classée en zone Nzh.

**Il convient donc de corriger cette incohérence entre le rapport de présentation et le règlement (graphique et écrit).**

### **3°) Orientations d'Aménagement et de Programmation :**

#### **a) Risques naturels**

Concernant la prise en compte des risques naturels, dans la mesure où les OAP sont impactées par les risques naturels, il serait souhaitable de rappeler que lors de la conception des aménagements, les risques identifiés devront être prise en compte sur ces secteurs.

De manière générale, il est dommage que les enveloppes d'aléas n'aient pas été reportées sur les différentes OAP.

OAP « Les Nugues » (zone AUp) : Prise en compte de la zone d'aléas V3 située en bordure ouest de la zone.

OAP « Les Eymins » (zone 1AU) : Il n'est pas mentionné que deux des bâtiments projetés sont prévus en zone d'aléas faibles V1 et V1G1.

OAP « Le Delard » (zones UB et 1AU), « La Commanderie » (zone UC) et « le Trincon » : Il n'est pas mentionné la présence de zones d'aléa faible G1. A noter, deux des bâtiments R+1 projetés dans l'OAP « Le Delard » sont prévus en zone d'aléa faible G1.

### **b) L'orientation d'aménagement n°6 du secteur de la COMMANDERIE**

La référence à l'obligation d'une « opération d'ensemble » n'est pas légale (p 36 des OAP). Ce secteur est classé en zone urbaine « U », où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter, cette mention est donc à supprimer.

Pour l'urbanisation des zones AU (OAP n°1 secteur des NUGUES, OAP n°3 secteur du BILLLOUD), impliquant la réalisation de nouveaux équipements publics (obligatoirement sous maîtrise d'ouvrage communale), l'OAP aurait dû fixer l'échéancier prévisionnel de réalisation de ces ouvrages et donc de l'ouverture effective à l'urbanisation.

## **4°) Protection des monuments historiques**

### **a) Rapport de présentation**

Le rapport de présentation propose une analyse paysagère bien détaillée. Les différents enjeux liés à la morphologie du territoire sont pris en compte.

Le périmètre de protection de 500m du Monument Historique a le caractère de servitude d'utilité publique (SUP) d'après l'article L 621-30 du code du patrimoine. Cette servitude est à rajouter dans le rapport de présentation.

Le Monument Historique présent sur la commune est indiqué classé alors qu'il est en réalité inscrit.

Le recensement patrimonial est un réel atout pour préserver le patrimoine bâti et maintenir le caractère identitaire de la commune.

Les enrochements étant décrits dans le rapport de présentation comme une pollution visuelle, il conviendrait de les interdire. Le règlement devrait mettre en œuvre les éléments de diagnostic.

### **b) OAP**

Le secteur de l'OAP « les Eymins » se situe dans le rayon de 500 m du MH. Il faudra donc veiller à l'intégration paysagère et à la qualité architecturale des nouvelles constructions.

L'OAP patrimoniale du « Delard », devrait permettre de préserver le caractère identitaire du secteur. Compte tenu de la morphologie du territoire, il semble important de veiller à l'intégration paysagère des capteurs solaires ou des autres dispositifs de production d'énergie. Il serait préférable d'encadrer la pose de ces dispositifs sur le bâti remarquable identifié.

Cette OAP patrimoniale du « Delard », pourrait utilement s'accompagner de prescriptions particulières comme par exemple :

- Pour les clôtures, privilégier l'utilisation de clôtures perméables (grillage+haie) et proscrire les pare-vue.
- Pour le maintien des terres, préconiser les talus végétaliser ou murs de soutènement plutôt que les enrochements.
- Proscrire l'utilisation du blanc pour les menuiseries, cette teinte non locale participant à la banalisation du bâti.
- Privilégier une intégration du coffre des volets roulants dans la maçonnerie.

### **c) Règlement**

Le graphisme fin retenu pour matérialiser le périmètre de la servitude AC1 rend particulièrement difficile la lecture du document graphique de zonage. Il conviendrait de modifier la légende du zonage qui concerne le périmètre de protection du monument inscrit, et trouver un pictogramme lisible pour mieux identifier le MH.

De plus, le périmètre de 500m autour du MH ne déborde plus sur la commune de Moirans. En effet, un périmètre délimité des abords a été mis en place depuis 2011 qui supprime ce périmètre sur la commune de Moirans.

## **5°) Le périmètre d'attente de projet d'aménagement global**

L'institution de cette servitude doit faire l'objet d'une justification particulière dans le rapport de présentation du PLU portant sur les objectifs poursuivis par la création d'un tel secteur.

Il s'agit de poser les enjeux et d'expliquer pour quelle raison il convient de «restreindre» les demandes d'autorisation de construire dans ce secteur pourtant ouvert à l'urbanisation (classement en UA). Le rapport de présentation devrait être complété pour indiquer le type d'études qui seront nécessaires pour élaborer le projet d'aménagement global faisant apparaître la nécessité de procéder à des réflexions complémentaires quant à l'avenir de la zone et élaborer effectivement ce projet dans les 5 ans.

La commune a semble t -il mené une étude de programmation urbaine, paysagère, architecturale et économique dans le cadre du développement du centre bourg afin de réorganiser les équipements publics et de répondre aux besoins futurs. Plusieurs scénarios d'aménagement ont été établis suite à un diagnostic. Cette étude qui pourrait permettre de justifier le périmètre d'attente de projet d'aménagement global, se limite à un extrait d'une présentation à la municipalité du 23 février 2016.

Le règlement écrit indique bien le seuil à partir duquel les constructions sont interdites (Règlement p 25, avec limitation à 30m<sup>2</sup> de SP), par contre les choix qui ont présidé à la fixation de ce seuil doivent donc être exposés précisément dans le rapport.

Cette disposition constitue une exception à la constructibilité de principe des zones U. Sa mise en œuvre doit faire l'objet d'une motivation dans le PLU, il est donc important que les références au code de l'urbanisme pour cette servitude soit correctement libellées. En effet, il est fait référence plusieurs fois dans le document de PLU (Rapport de présentation, règlement graphique, OAP, ...) à l'article L151-11 au lieu de l'article L 151-41 5°.

**Je vous invite donc à développer les justifications de ce périmètre d'attente de projet au titre de l'article L 151-41 5° dans le rapport de présentation et de corriger les erreurs d'articles cités.**

## **6°) Règlement graphique :**

- espace boisé classé (EBC)

Le classement d'un terrain en espace boisé classé a pour conséquence d'interdire tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements (article L. 113-1 du code de l'urbanisme).

Pour une question de lisibilité du règlement graphique, il serait nécessaire de modifier la couleur du tramage de l'EBC qui se confond avec le vert de la zone N.

- Canalisation de transport de matières dangereuses – recommandations

La légende du règlement graphique gagnerait à expliquer l'existence de SUP autour de la canalisation, et à reporter le lecteur aux annexes.

Il conviendra d'éviter la superposition de haies à protéger au titre de l'article L 151-23 et des espaces boisés classés (EBC) avec la canalisation de gaz.

- Noms des lieux-dits

Il conviendrait de compléter les documents graphiques du règlement par le nom des principaux hameaux ou lieux-dits cités dans le rapport de présentation, pour un meilleur repérage et une meilleure compréhension du dossier.

## **7°) Règlement écrit :**

### **a) Bâtiments publics et d'intérêt collectif**

Pour l'ensemble des zones, il n'est pas possible d'exclure les bâtiments publics et d'intérêt collectif de l'application du règlement du PLU. Ils ne peuvent faire l'objet que de règles particulières en application du code de l'urbanisme.

Le règlement de l'ensemble des zones indique ; «Dépassement /adaptation : pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ».

Cette disposition, qui attribue à l'autorité d'urbanisme un pouvoir de dérogation dont elle ne détermine en rien les conditions d'exercice et les modalités de mise en œuvre, a pour effet de soustraire les aménagements et constructions au cadre normatif minimum que tout plan local d'urbanisme doit comporter (CAA Lyon, 29 novembre 2011 commune de Seyssuel, n°10LY01907)  
**Je vous invite donc à revoir la rédaction de ce paragraphe.**

### **b) Possibilités d'évolutions (extensions et annexes) en zones agricoles**

Concernant les possibilités d'évolutions (extensions et annexes) des habitations situées en zones agricoles (L151-12 du CU) le projet de PLU fera l'objet d'un avis de la CDPENAF. Toutefois, le projet de règlement de la zone A comporte une incohérence sur la limite d'emprise au sol des annexes, il est indiqué (p 81 du Règlement) de limiter cette emprise à 20m<sup>2</sup>, et (p82) les annexes – non accolées – aux habitations existantes, sont autorisées dans la limite de 30 m<sup>2</sup> de surface d'emprise au sol (total des annexes hors piscine).

Je vous invite donc à revoir cette incohérence.

## **8°) Stationnement et déplacement**

### **a) Diagnostic : inventaire des capacité de stationnement**

L'article L151-4 du code de l'urbanisme dispose que « le rapport de présentation établit un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos, des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités ».

Au-delà de l'aspect formel de cette obligation légale, il me paraît opportun de développer cette thématique dans votre PLU, d'autant que votre PADD au travers de son orientation n°2 souhaite affirmer les déplacements modes doux. L'objectif du PADD étant "d'intégrer l'usage des modes doux au quotidien par :

- L'intégration de stationnement vélos dans les programmes privés et publics,
- Développer le stationnement vélos autour des équipements publics."

Le rapport de présentation (partie 1, p70) répertorie et décrit les poches de stationnement pour les véhicules motorisés, toutefois il doit être complété par les éléments suivant : Emplacements dédiés aux véhicules hybrides, électriques et au stationnement vélos.

Les places à dénombrer sont celles situées dans les parcs ouverts au public, il n'est pas obligatoire de répertorier les places situées sur voirie.

Le diagnostic doit également analyser les possibilités de mutualisation de ces places entre différents usages (par exemple bureaux et logement, bureaux et ERP).

### **b) Stationnement vélos**

Le règlement écrit du PLU donnant des obligations en matière de stationnement des véhicules motorisés, doit également fixer des obligations minimales pour les vélos pour les immeubles d'habitation et de bureaux, conformément à l'article L 151-30 du code de l'urbanisme.

Or le règlement de toutes les zones sauf zones A et N, indique que pour les constructions nouvelles, un local doit être aménagé pour stationner les deux roues, et réservé à cet usage,

selon les dispositions suivantes. Les locaux ou espaces affectés au stationnement des véhicules deux roues non motorisés doivent être d'accès facile (...) Pour les constructions nouvelles à destination d'habitation comportant au moins quatre logements et pour les constructions à destination de bureaux, (...)un ou plusieurs locaux couverts d'une superficie égale à 2% de la surface de plancher créée, pour le stationnement des deux roues non motorisés (vélos,...). Cette formulation n'est pas satisfaisante, car cette rédaction permet une dispense de règles pour les opérations de moins de quatre logements.

**En conclusion, il conviendra de compléter la partie inventaire des capacités de stationnement, du rapport de présentation par les places réservées aux véhicules électriques, hybrides et aux vélos et revoir le règlement concernant le stationnement vélos.**

## **9°) Centr'Alp**

Cette zone a fait l'objet d'un Plan d'Aménagement de Zone - PAZ et d'un règlement associé, qui sont intégrés au PLU. Les limites de zone sont reprises selon le Plan d'Aménagement de Zone (PAZ) qui a été établi lors de la ZAC.

Lorsque le projet de révision d'un plan local d'urbanisme a pour objet ou pour effet de modifier les règles d'urbanisme applicables à l'intérieur d'un périmètre de zone d'aménagement concerté créée à l'initiative d'une personne publique autre que l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune, l'avis de cette personne publique est requis préalablement à l'approbation du plan local d'urbanisme révisé.

Avant l'approbation du PLU, la commune devra donc s'assurer que les règles de la zone n'ont pas été modifiées, et si nécessaire recueillir l'avis favorable de la CAPV.

## **10°) Annexes :**

### **a) Réglementation des boisement**

La réglementation des boisements (arrêté préfectoral du 13/06/1977) est à mentionner ; un plan en réduction pourrait être utilement inséré dans le paragraphe relatif à l'agriculture ; par ailleurs cette réglementation doit être jointe aux annexes du PLU (Article R151-53 2°).

L'existence de cette réglementation est à prendre en compte. Il est souhaitable de les faire figurer dans le rapport de présentation.

### **b) Périmètres fixés par les conventions de projet urbain partenarial (PUP)**

Les annexes au plan local d'urbanisme comprennent art. R 151-53 12° Les périmètres fixés par les conventions de projet urbain partenarial mentionnées à l'article L. 332-11-3 ;

### **b) rapport de la DREAL**

Le rapport de la DREAL devra être joint en annexe au PLU et les éléments de ce dernier intégré dans le PLU.

