

**Sujet :** [enquête-plu] FP18469 - SAS EPMV / COMMUNE DE SAINT JEAN DE MOIRANS  
**De :** Secrétariat 5 Droit Public <secretariat5@cdmf-avocats.com>  
**Date :** 22/11/2018 à 15:51  
**Pour :** "enquête-plu@stjeandemoirans.fr" <enquête-plu@stjeandemoirans.fr>

logo-cdmf-en-tete

7 PLACE FIRMIN GAUTIER  
(EUROPOLE) - B.P 476  
38000 GRENOBLE CEDEX  
TEL: 04.76.48.89.89  
FAX: 04.76.48.89.99  
cdmf@cdmf-avocats.com  
www.interjuris.fr/cdmf

***Retrouvez toute l'actualité juridique en droit public, droit de l'urbanisme  
et droit immobilier sur notre blog :***

**[www.cdmf-avocats-affaires-publiques.com](http://www.cdmf-avocats-affaires-publiques.com)**

---

-----  
Desinscription: envoyez un message a: [enquête-plu-unsubscribe@stjeandemoirans.fr](mailto:enquête-plu-unsubscribe@stjeandemoirans.fr)

---

— Pièces jointes : —

Courrier au Commissaire Enquêteur signé.PDF	44,9 Ko
Pièce 1 Plan cadastral.pdf	137 Ko
Pièce 2 Extrait du document graphique du PLU en vigueur.pdf	560 Ko
Pièce 3 Arrêté portant sursis à statuer.pdf	392 Ko
Pièce 4 Orientation d'aménagement et de programmation n°1 PLU en vigueur.pdf	1,7 Mo
Pièce 5 Plan masse.pdf	596 Ko
Pièce 6 Extrait du document graphique du PLU arrêté.pdf	206 Ko
Pièce 7 OAP du Trincon.pdf	1,2 Mo
Pièce 8 vue aérienne avec report des limites cadastrales.pdf	119 Ko



Droit public  
Contrats et marchés publics  
Droit de la fonction publique  
Droit de l'environnement

Droit de l'urbanisme  
Droit de l'expropriation  
Propriété immobilière  
Servitudes

7, PLACE FIRMIN GAUTIER  
(EUROPOLE) – CS 80476  
38016 GRENOBLE CEDEX 1  
TEL: 04.76.48.89.89  
FAX: 04.76.48.89.99  
cdmf@cdmf-avocats.com  
www.cdmf-avocats-affaires-publiques.com  
www.cdmf-avocats.fr



Droit public  
Droit immobilier

**CDMF-AVOCATS**  
**AFFAIRES PUBLIQUES**

SANDRINE FIAT  
FREDERIC PONCIN  
SARAH TISSOT  
*Avocats associés*  
LOUISE HAREL  
JULIE VINCENT  
EMMANUELLE MARAIS  
AUDE MARTIN  
RAPHAEL PIETTRE  
*Avocats*

**CDMF-AVOCATS**

DENIS DREYFUS  
JEAN-LUC MEDINA  
*Anciens Bâtonniers*  
*Avocats Associés*  
ROMAIN JAY  
DOROTHEE RIEMAIN  
JOHANNA ABAD  
MOHAMMED DJERBI  
ANISSA GARAH  
ALEXANDRE FARELLI  
*Avocats*

**CDMF-AVOCATS**  
**CONSEIL**

ARNAUD MATHIEU  
*Ancien Bâtonnier*  
THIERRY LEBRUN  
*Avocats associés*

**CDMF-AVOCATS**  
**FORMATION**

Membres du GIE  
«GROUPE-CDMF-AVOCATS»  
HUBERT CAILLAT  
*Ancien Bâtonnier*  
JACQUES DAY  
MICHEL DALMAS  
*Avocats fondateurs*



**COMMUNE DE SAINT JEAN DE MOIRANS**

**Monsieur Bernard GICOMELLI**

**Commissaire-Enquêteur**

Mairie

2 Place du Champ de Mars

38430 SAINT JEAN DE MOIRANS

GRENOBLE, le 22 novembre 2018

**PAR MAIL : [enquete-plu@stjeandemoirans.fr](mailto:enquete-plu@stjeandemoirans.fr)**  
**PAR LRAR N° 1A 159 792 5684 6**

Nos Réf. : SAS EPMV / COMMUNE DE SAINT JEAN DE MOIRANS  
FP18469 - SF/SF/RP

Vos Réf. : E18000248/38

Monsieur le Commissaire-Enquêteur,

Je me permets de prendre attache auprès de vous en ma qualité de Conseil de la Société EPMV, propriétaire sur le territoire de la Commune de SAINT JEAN DE MOIRANS de la parcelle aujourd'hui cadastrée à la section AL sous le numéro 294 (**P.J n°1**), classée pour partie en zone AU1 et pour partie en zone Ub au Plan local d'urbanisme en vigueur (**P.J n°2**).

Le 4 avril 2017 ma cliente a déposé une demande de permis de construire enregistrée sous le numéro PC 038400170004 en vue d'être autorisée à construire sur son terrain 25 logements, répartis sur 3 bâtiments collectifs et 13 pavillons jumelés, affectés à hauteur de 30 % à du logement locatif social.

Par un arrêté du 30 juin 2017 le Maire au nom de la Commune a opposé un sursis à statuer à sa demande en considérant notamment que « *ce projet en l'état est de nature à compromettre l'exécution du futur plan dès lors qu'a eu lieu le débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durable* » (**P.J n°3**).

Pourtant la Société EPMV s'était efforcée de concevoir son projet dans le respect des objectifs fixés par l'orientation d'aménagement et de programmation n°1 (OAP) (**P.J n°s 4 et 5**).

Je constate que le projet de révision du Plan local d'urbanisme tel qu'arrêté par le Conseil municipal prévoit de classer entièrement son tènement en zone 1AU sur laquelle l'OAP du lieudit « le Trincon » est prévue (P.J n°6 et 7).

Sur ce point il m'apparaît qu'il y a lieu d'apporter des modifications quant au projet de révision arrêté dès lors que les contraintes qui pèsent sur la parcelle n°294 sont manifestement excessives et entachées d'une erreur d'appréciation.

En effet, le terrain en cause est une dent creuse s'inscrivant dans une zone à vocation principal d'habitat dont la partie aval est actuellement classé en zone Ub.

Si le Projet d'aménagement et développement durable (PADD) fixe comme orientation n°3 la maîtrise du développement, je rappelle à votre attention que les auteurs de la révision ont également retenu comme parti d'aménagement de limiter la consommation foncière et l'étalement urbain en compatibilité avec le schéma de cohérence territoriale (SCOT) qui prévoit un développement des hameaux limité aux dents creuses ainsi que la construction de 17 logements par an en moyenne.

Vous pourrez constater qu'à la lecture même du PADD que la révision du PLU est supposé favoriser le développement de formes d'habitat moins consommatrices d'espace :

*Pour continuer à satisfaire une demande d'habitat individuel toujours forte, l'évolution de ces tissus doit donc être envisagée selon une organisation urbaine moins consommatrice d'espace, en incitant à une certaine densification de ces quartiers ainsi qu'à la diversité des produits d'habitat, en particulier les formes d'habitat « intermédiaires ».*

*Sur les tissus résidentiels à dominante d'habitat individuel, le PLU doit :*

*✓ Inciter au développement de formes d'habitat moins consommatrices d'espace et plus diversifiées, et notamment les formes d'habitat intermédiaires.*

Or à cet égard, il m'apparaît nécessaire de modifier l'OAP du lieudit « le Trincon » dès lors qu'elle restreint de manière disproportionnée la densité des constructions limitées à 7 ou 10 logements sur le tènement concerné en contradiction avec les objectifs susmentionnés.

En effet une telle restriction aura nécessairement pour effet de n'autoriser que les projets fortement consommateurs d'espace dans un contexte de pression foncière important.

De surcroît, une telle prescription ne se justifie d'autant moins que la densité des constructions avoisinantes est supérieure.

Pour vous en convaincre vous pourrez vous reporter à la lecture d'une vue aérienne (**P.J n°8**).

C'est pourquoi, il est indispensable que l'encadrement de la densité des constructions au niveau de l'OAP du lieudit « le Trincon » soit ramenée à de plus justes proportions en conformité que les orientations du PADD.


Telles sont les observations dont il m'importait de vous faire part.

Vous remerciant de bien vouloir donner votre avis dans le cadre de votre rapport,

Je vous prie de croire, Monsieur le Commissaire-Enquêteur, à l'assurance de mes sentiments distingués.

**Sandrine FIAT**  
**Avocat Associé**

**Pièces jointes :**

- 
1. Plan cadastral
  2. Extrait du document graphique du PLU en vigueur
  3. Arrêté portant sursis à statuer
  4. Orientation d'aménagement et de programmation n°1 PLU en vigueur
  5. Plan masse
  6. Extrait du document graphique du PLU arrêté
  7. OAP du Trincon
  8. Vue aérienne avec report des limites cadastrales

Département :  
ISERE

Commune :  
SAINT JEAN DE MOIRANS

Section : AL  
Feuille : 000 AL 01

Échelle d'origine : 1/1000  
Échelle d'édition : 1/2000

Date d'édition : 12/11/2018  
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC45  
©2017 Ministère de l'Action et des  
Comptes publics

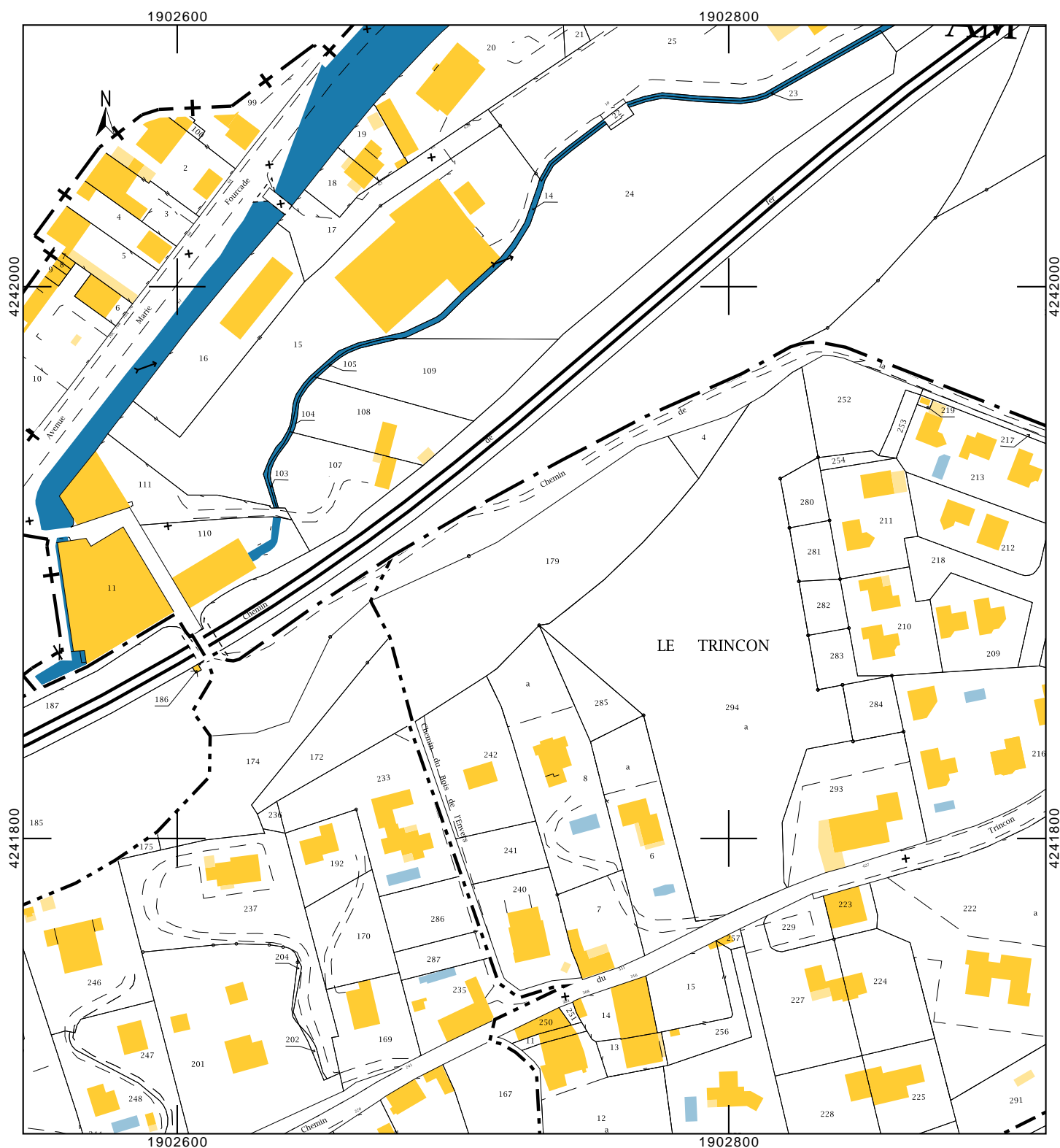
# DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

## EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

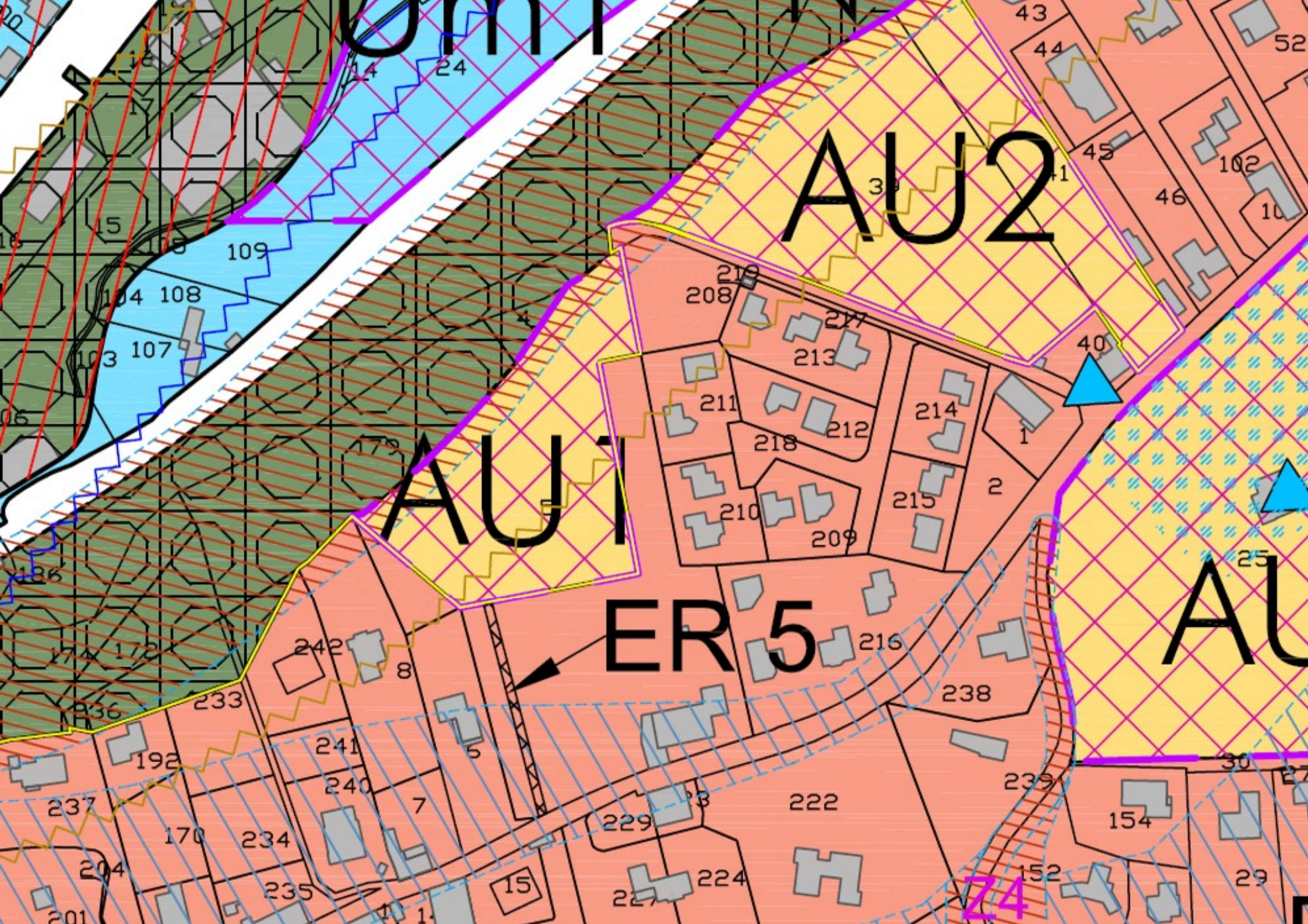
Le plan visualisé sur cet extrait est géré  
par le centre des impôts foncier suivant :  
Saint Marcellin  
Pôle Topographique et de Gestion  
Cadastrale Centre des Finances  
Publiques 38047  
38047 GRENOBLE CEDEX 2  
tél. 04 76 39 38 76 -fax  
ptgc.sud-isere@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

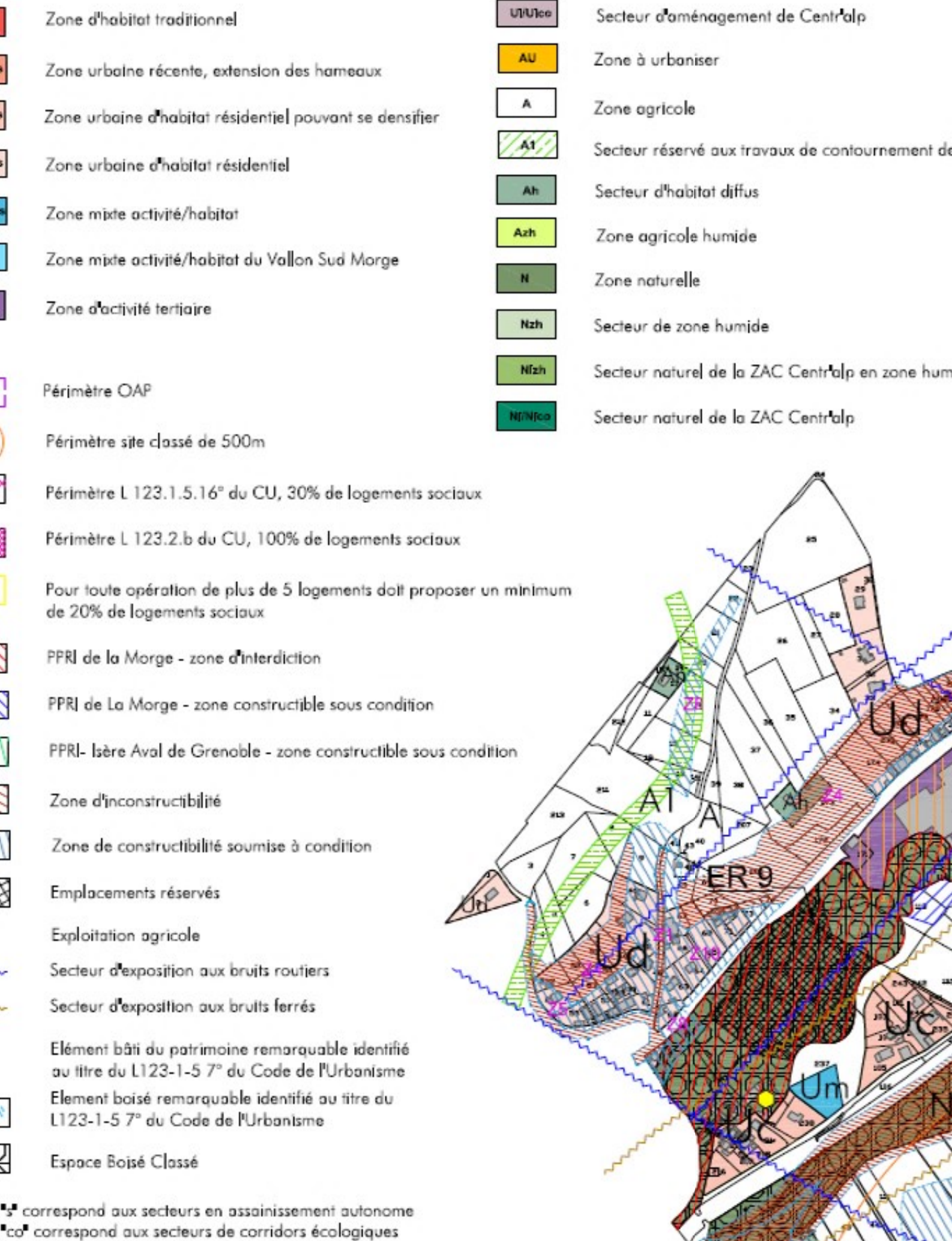
cadastre.gouv.fr













MAIRIE

2 place du champ de mars - BP 7  
38430 ST JEAN DE MOIRANS**SURSIS A STATUER****SUR UN PERMIS DE CONSTRUIRE****VALANT DIVISION PARCELLAIRE****DÉLIVRÉ PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE**

Demande déposée le 04/04/2017

N° PC 038 400 17 20004

Par : **SAS EPMV DEVELOPPEMENT**Demeurant à : **810 Route du Grand Rocher  
38960 SAINT ETIENNE DE CROSSEY**Représenté par : **Monsieur VANDENHEEDE Eric**Pour : **25 logements répartis sur trois bâtiments collectifs  
et 13 pavillons individuels / jumelés**Surface de plancher : **3 143,59 m²**Sur un terrain sis à : **Chemin du Trincon  
38430 ST JEAN DE MOIRANS**Parcelle : **AL 279****Le Maire de la commune de Saint-Jean-de-Moirans,**

VU le Code de l'Urbanisme ;

VU le Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 07/11/2013 et modifié le 27/01/2015 ;

VU l'article L 153-11 du code de l'urbanisme concernant la révision du Plan Local d'Urbanisme en vigueur ;

VU la délibération N°2014/18/11/07 en date du 18/11/2014 prescrivant la révision du PLU ;

VU la délibération N°2016/07/07/02 en date du 07/07/2016 portant sur le débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durable (PADD), en particulier l'orientation AU1 ;

Vu la demande de Permis de Construire Valant Division parcellaire portant sur la réalisation d'une opération d'ensemble comportant la construction de 13 pavillons individuels / jumelés, et de 25 logements collectifs répartis sur 3 bâtiments ;

Considérant que la parcelle porteuse de l'opération se situe, respectivement, **en zone AU1, grevée d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation N°1 (OAP N°1), et en zone UB, grevée d'un Emplacement Réservé (ER5),** du Plan Local d'Urbanisme en vigueur sur la commune ;Considérant que **l'OAP N°1 est destinée à recevoir une opération d'ensemble d'habitat diversifié soumise à condition d'ouverture à compter de la réalisation des travaux aménagement de la voie du Trincon en 2020 ;**Considérant que **cet aménagement, prévu au croisement de la rue de la Manche / du Trincon et du chemin de la Fonderie selon le schéma d'aménagement de l'OAP N°1, n'est, au jour de la demande, pas réalisé ;**Considérant, **d'autre part, que la position de l'ER5 (destiné à la création d'un cheminement doux), proposé sur le plan masse de la demande de permis de construire n'est pas conforme à l'implantation stricte portée au règlement graphique de la zone UB ;**Considérant que la commune, dans le cadre de sa réflexion sur les futurs règles d'urbanisme, souhaiterait **revoir la position de l'ER5, grevant la parcelle porteuse du projet, pour réaliser un cheminement doux central au profit de toutes les constructions de l'opération ;**



Considérant que ce projet en l'état est de nature à compromettre l'exécution du futur plan dès lors qu'a eu lieu le débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durable ;

Considérant de ce fait, qu'il doit être fait application des dispositions de l'article L 424-1 du code de l'urbanisme ;

## ARRETE

**ARTICLE 1** : Il est opposé un **SURSIS À STATUER** <sup>(1)</sup> pour le projet présenté par la SAS EPMV DEVELOPPEMENT, pour une durée maximale de 2 ans.

**ARTICLE 2** : La durée de validité du sursis à statuer est de 2 ans maximum à compter de la date de notification de la décision.

Fait à Saint-Jean-de-Moirans,

Le 30 JUIN 2017

Pour Le Maire

L'adjoint délégué

François PERNOUD



<sup>(1)</sup> En application de l'article L.111-8 du code de l'urbanisme vous pourrez confirmer votre demande de Permis de construire ou votre déclaration préalable dans les deux mois qui suivent l'expiration du sursis à statuer. Une nouvelle décision devra intervenir dans un délai de deux mois suivant la confirmation de votre demande ou de votre déclaration préalable et à défaut de réponse dans ce délai l'autorisation sera considérée comme accordée dans les termes où elle avait été demandée.

*La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L.2131-2 du code général des collectivités territoriales.*

INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT - INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT

Le (ou les) demandeur peut contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de sa notification. A cet effet il peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux.



**Feuillet fixe**  
**Ne pas**  
**détacher**



Numéro de l'envoi : **1A 135 557 5667 4**

Cadres réservés à La Poste	Présenté / Avisé le : 3 07 / 11		
	Distribué le : / /		
	Date : 19/07/11	Prix : 5.10€	CRBT :

La Poste S.A. au Capital de 3 800 000 000 € - RCS Paris 356 000 000  
Siège Social : 9, rue du Colonel Pierre Avia - 75015 PARIS

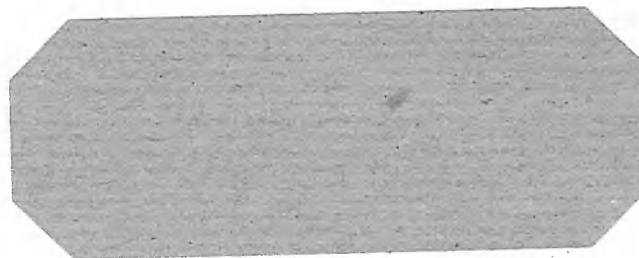
\* Le facteur atteste par sa signature que l'identité du destinataire ou de son mandataire a été vérifiée précédemment.



LA POSTE

**RECOMMANDÉ AVEC AVIS DE RÉCEPTION**

Numéro de l'envoi :  
**1A 135 557 5667 4**



Abs Buis le 307

12410

Avisé CROSSEY  
Date : .....  
QL : .....

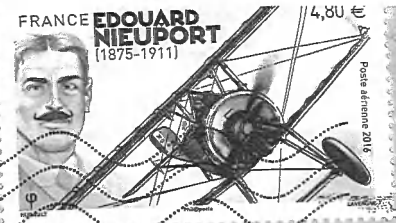
Avisé 38960 ST ETIENNE DE CROSSEY  
La Poste - Rue du Tram  
Mar Mer Jeu Ven 9h-12h + 14h-17h  
Lun 14h-17h Sam 9h-12h



37845A-02

01-07-17

LA POSTE



SAS EPM V DEVELOPPEMENT  
M. ERIC VANDENHEEDE  
810 Route du Grand Rocher  
38960 SAINT ETIENNE DE CROSSEY



# PLU de SAINT JEAN DE MOIRANS - Orientation d'Aménagement n° 1 - Zone AU1

## Objectif général : **Conforter la centralité Saint Jeannaise**

Poursuite de l'aménagement d'un espace de vie en lien avec le paysage

Créer un aménagement en phase avec le tissu urbain existant

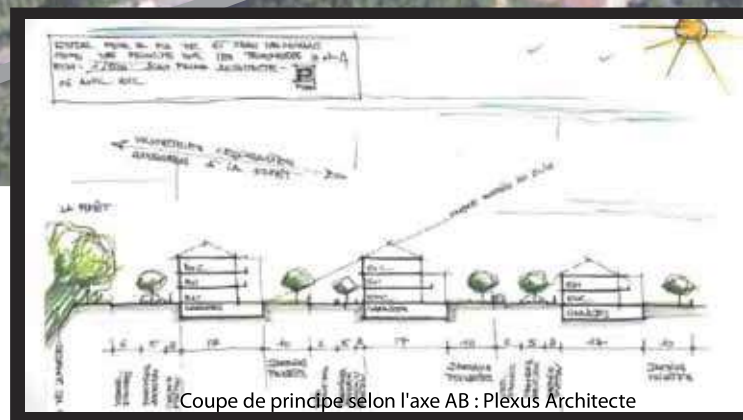
Développer un habitat diversifié pour toutes les populations

Conditions d'ouverture à l'urbanisation: Réalisation d'une opération d'ensemble à compter de la réalisation des travaux d'aménagement de la voie du Trincon en 2020



### \* Périmètre de Mixité Sociale

L'article L123-1-5 16° du Code de l'Urbanisme offre la possibilité aux communes de mettre en place des servitudes de mixité sociale:  
« 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 doit être affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale pour l'institution de ce type de servitude ».



## Légende commentée

### Implantation des constructions

Celle-ci est dictée par la course du soleil, elle suit en plan l'ancien tracé des vignes. Les constructions ont une volumétrie croissante adossée à la forêt et s'insèrent dans la trame urbaine existante ainsi, l'ombre portée de chaque bâtiment sur son voisin est nulle tout au long de l'année.

### 1 Habitat intermédiaire

Créer un véritable quartier en recréant un tissu urbain jouant entre les pleins et les vides permettant de composer un paysage ouvert et relié.  
Les maisons pourront être accolées par leurs garages.

### 2 Habitat collectif

Des logements collectifs viennent se greffer à la trame urbaine du village. Il s'agit de retrouver les volumes des maisons dauphinoises périphériques en proposant un bâtiment en R+1+A dont l'architecture pourra allier traditionnel et moderne. Ils donneront également les conditions à une mixité sociale. Ce bâtiment pourra accueillir environ 8 logements

### 3 Les espaces privatifs des logements seront orientés au Sud afin de profiter de la meilleure exposition possible.

### 4 Aménager un accès depuis le chemin de la Fonderie. La création d'un carrefour giratoire est envisagée au croisement de la rue de la Manche/du Trincon et du chemin de la Fonderie. L'urbanisation de la zone et des phases suivantes à horizon 2020 sont soumises à cette condition ainsi qu'à l'aménagement de la rue de la Manche/du Trincon. Des stationnements seront organisés au sein et devant les bâtiments d'habitation, ceux situés en sous-sol étant privilégiés.

### 5 Connexion douce

Le projet envisagera la réalisation d'une liaison douce au Sud de la zone. Cet espace assurera la liaison entre les nouvelles constructions et le cheminement communal, via une percée directe vers le Trincon.

### Périmètre de mixité sociale au titre du L123.1.16 du CU

Le programme de logements devra être affecté à hauteur de 30 % à du logement locatif social au sens de l'article L.302-5 du Code de la construction et de l'Habitation.

### Extrait du Zonage

Classement en zone AU  
Surface : 6 500 m² environ.







m. Lafay  
Architecte d.p.l.g.

3 Avenue Jules Ravat  
38 500 VOIRON  
Tel : 04.76.07.98.74  
Fax : 04.76.07.98.41  
contact@archi3-voiron.fr

MAITRISE D'OUVRAGE :



SAS EPMV  
810, route du Grand Rocher  
38960 SAINT ETIENNE DE CROSSEY

PROJET :

427 chemin du Trincon  
38 430 Saint Jean de Moirans

COLLECTIFS RESIDENTIELS ET PAVILLONS GROUPES

EF

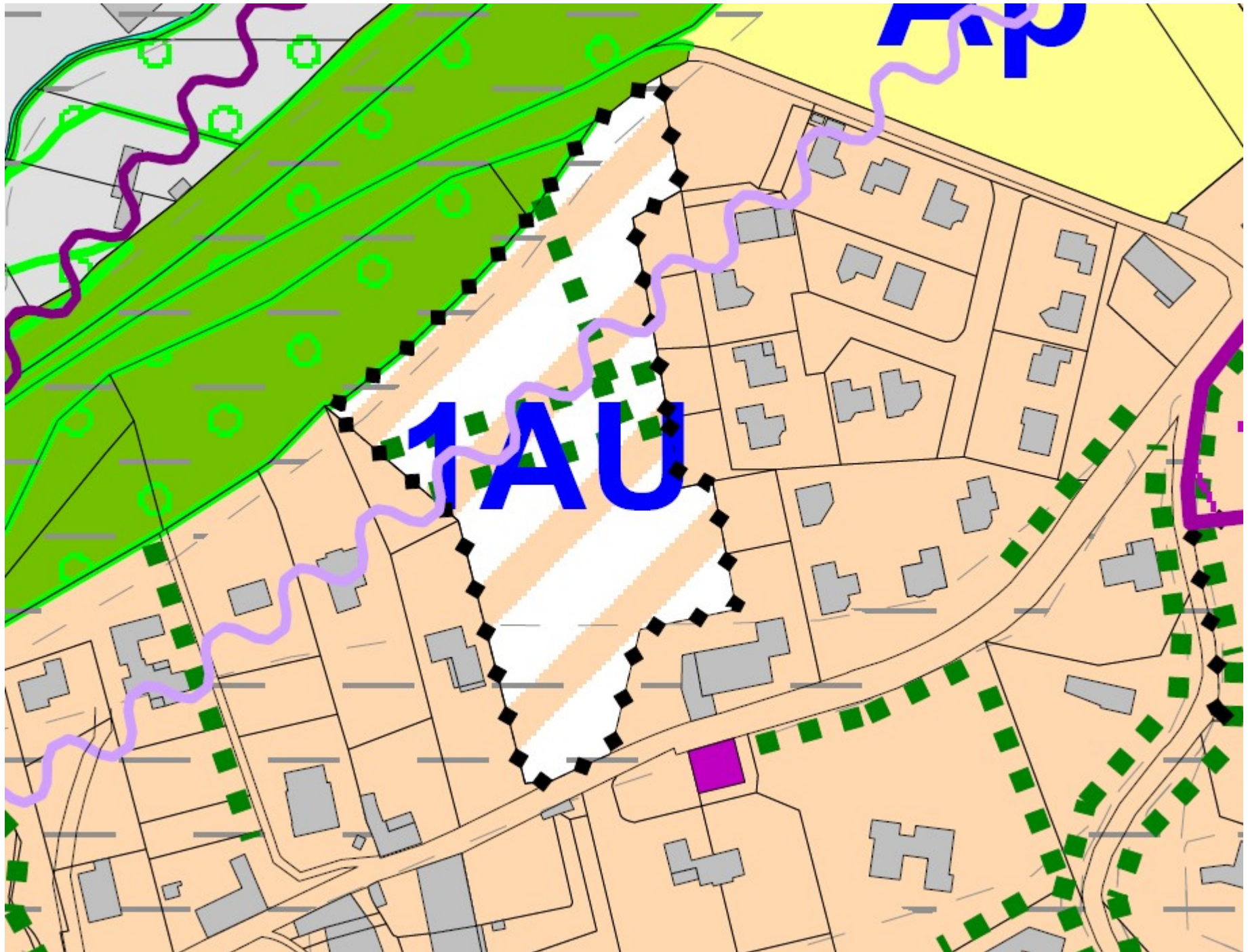
Mars 2017  
Ech: 1/500

Etude de Faisabilité

PLAN MASSE TOITURE









---

### 3-ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

---

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

Cachet de la Mairie et signature :

.....

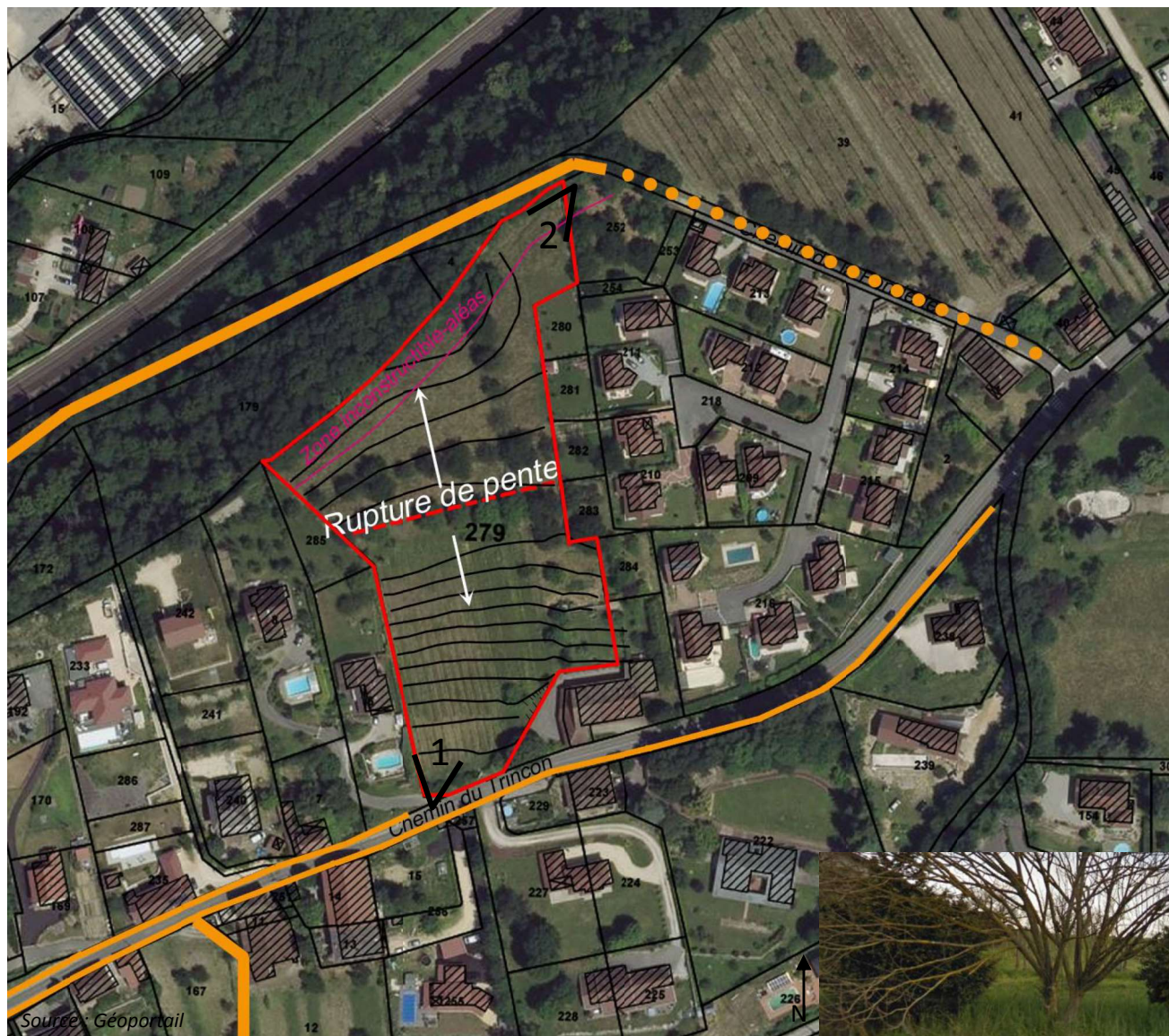
---

## Lieudit « Le Trincon »

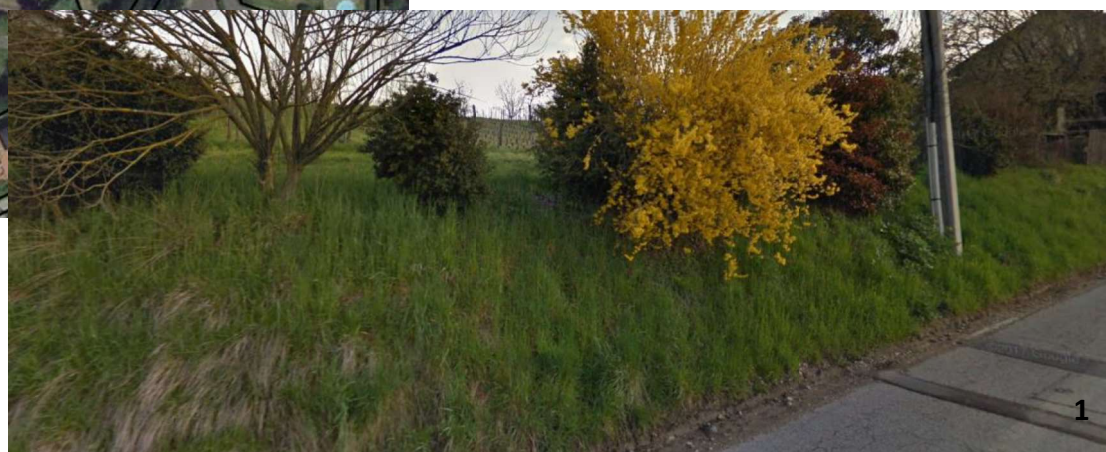
---

Foncier privé, urbanisable dans le cadre d'une opération d'ensemble.  
*Cette zone d'urbanisation future est hors enveloppe préférentielle de  
développement du SCOT*

# Contexte bâti et topographique



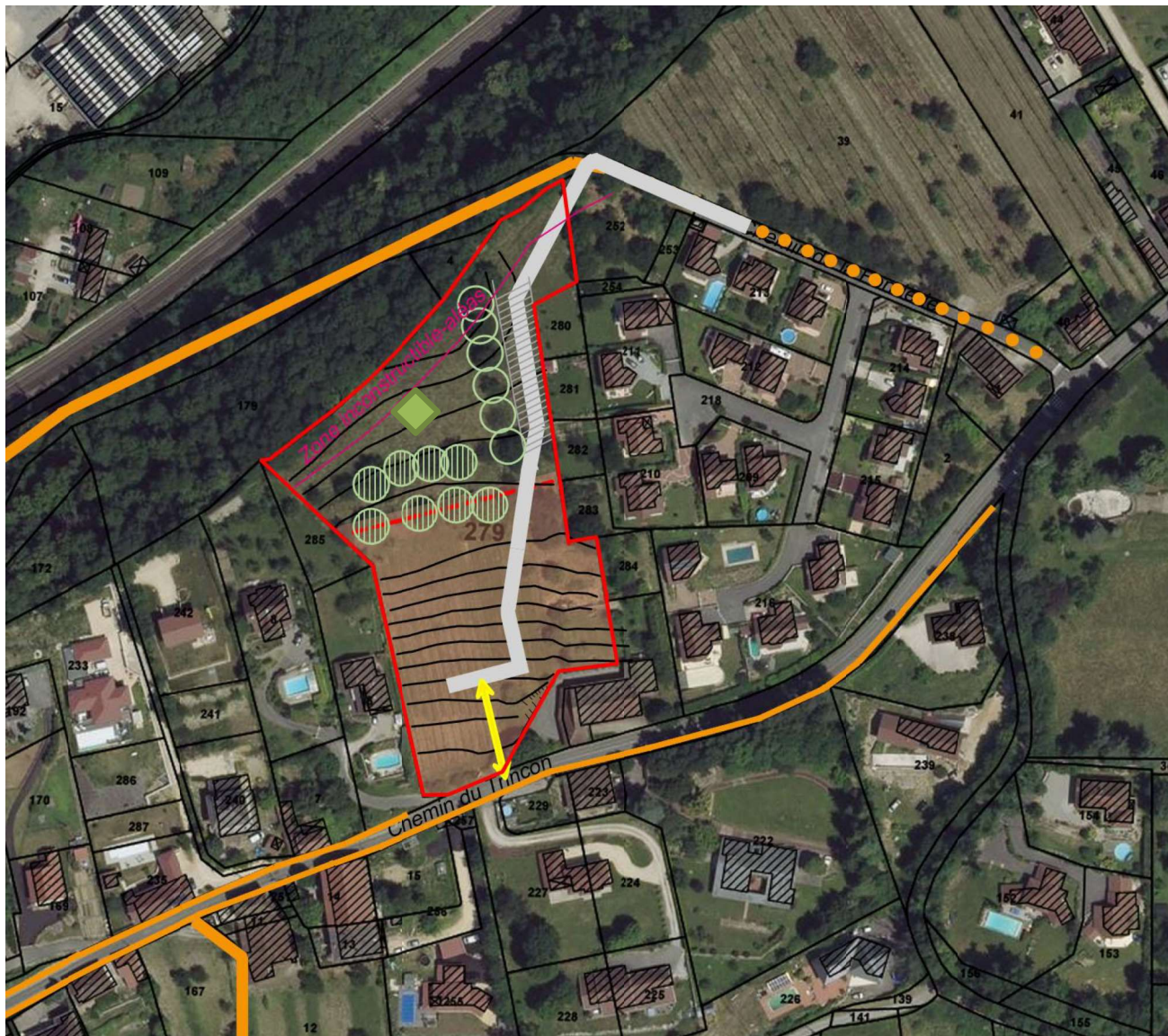
- Surface totale de la zone (entre le Chemin du Trincon et la rupture de pente) : 5000m<sup>2</sup>
- Localisation hors de l'espace préférentiel de développement du SCOT
- Objectif du PADD : maîtriser la densité sur un secteur « éloigné des services et équipements centraux de Saint-Jean de Moirans.









- Cheminement existant privé ou public : trottoir, marquage au sol, chemin
- • • Espace de déplacement mixte véhicules-modes doux liés à des gabarits de voies étroites et difficilement aménageables ; cet identification n'exclue pas un besoin d'aménagement



# Les grands principes d'aménagement



-  Voirie principale de desserte s'appuyant sur le chemin de la Fonderie et desservant le site par le Nord. Cette voie sera obligatoire dans un revêtement perméable. Ce revêtement n'exclut pas la mise en place de mesures de rétention si nécessaire
-  Bande d'implantation de la voie qui permet de préserver l'alignement d'arbres.
-  Alignement d'arbres à préserver
-  Alignement d'arbres à préserver dans la mesure du possible. Leur suppression doit faire l'objet d'une justification précise.
-  Création d'une liaison uniquement modes doux vers le chemin du Trincon.
-  Espace de jardin à préserver

## Objectif de programmation

- De 7 à 10 logements en R+1 max
- Mixité sociale inscrite dans le règlement :
  - De 300m<sup>2</sup> à 1000<sup>2</sup> de surface de plancher = 25% de logements sociaux logements sociaux sur l'opération.
  - Soit 2 ou 3 logements sociaux sur l'opération



