

Monsieur PASSERA Noël  
94, chemin des contrebandiers  
38430 SAINT JEAN DE MOIRANS  
Tél: 04 76 35 56 09 - Mob: 06 89 41 12 38  
Mail: noel.passera-sjm@hotmail.fr

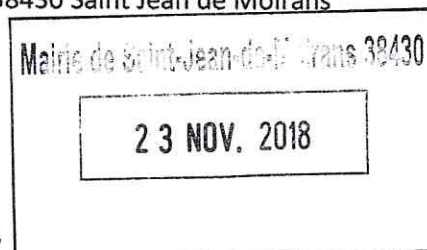
Saint Jean de Moirans le 23 novembre 2018

Monsieur le Commissaire enquêteur du PLU  
MAIRIE

2, place du Champ de Mars  
38430 Saint Jean de Moirans

Lettre remise au Commissaire enquêteur.

Objet : Observations sur le Projet de révision du PLU



Monsieur le Commissaire enquêteur,

Suite au projet de révision du Plan Local d'Urbanisme, je souhaite faire part de mes observations relatives à son impact sur mes biens personnels, mes conditions d'habitation et sur le devenir de la commune.

- Je suis propriétaire d'une **maison d'habitation construite sur les parcelles A 182, AI 255 et AI 254 situées en zone UA** le long du chemin des contrebandiers.
- Je suis héritier de la propriété de mes parents décédés, qui jouxte la mienne sur la **parcelle AI 253 située en zone UA** et en attente de division.

En ce qui concerne ma propriété au n°94:

- **La réservation (15b) pour élargir le chemin des contrebandiers** (document joint) en bordure de mon seul chemin d'accès d'une **largeur effective de passage de 3,29m à 3,73m**, avec la présence d'un poteau ciment EDF sur l'emprise du chemin, est très préoccupante et abusive (**Plan projet PLU concernant la réservation 15b, ci-joint**):
  - **Le passage effectif** de ce chemin d'accès privé à la parcelle AI 82 **est au minimum acceptable** et il a été élargi en 2009 au niveau de l'accès (parcelle AI 254) pour remédier à des problèmes de circulation, en particulier pour les véhicules poids lourds (dont livraison bois et travaux) et limiter les accès des véhicules par erreur qui avaient provoqués des dégradations par suite des difficultés à faire demi-tour devant la maison d'habitation.
  - Le chemin piéton public de 1mètre de large comporte un écoulement séparatif superposé enfoui au ras du sol qui ne permet pas une viabilisation sans le refaire entièrement et détruire les murs séparatifs anciens et fragiles.
  - Le mur béton mitoyen en bordure de la parcelle AI 253 permet de soutenir les différences de niveau entre les deux parcelles et un réseau de fourreaux fragiles (alimentation EDF, Télécom, eau, gaines d'éclairage et alimentation avec commande et refoulement d'une pompe d'arrosage) est présent en bordure du mur mitoyen et le long du chemin d'accès.
  - **Le chemin piéton publique**, qui était antérieurement réglementé par un panneau d'interdiction de stationner qui a été enlevé et non remplacé, n'est plus actuellement réglementé mais piéton de part sa largeur et ses zones de virages à 90°. L'élargissement de ce chemin va permettre l'accès aux vélos et motos qui occasionneront plus de dégradations sur les clôtures en limites et plus de gêne sonore et visuelle pour les riverains car, même actuellement, il est l'objet de courses de VVT. **Ce chemin doit rester piéton et redevenir réglementé.**
  - De plus ce chemin est le reste d'un chemin muletier qui reliait le département de l'Aisne à Rome et **qui a été accaparé par les riverains en amont et en aval et il serait injuste de pénaliser le peu de riverains qui ont respecté son tracé** en réalisant des clôtures en bordure (**Extrait cadastre-Continuité chemin, ci-joint**).

En ce qui concerne la propriété du n°82 en indivision et dont je suis héritier:

- **Le projet initial de division de la parcelle AI 253** (3421 m2) prenait en compte les **travaux réalisés de 2004 à 2009** d'étude, rénovation, donation hors parcelle AI 253, viabilisation avec pose des réservations pour les réseaux enterrés, pour **valoriser un terrain de 1783 m2 par une division en 4 parcelles d'environ 446 m2 constructibles en maisons individuelles accessibles depuis le chemin des contrebandiers** (Plan de la propriété et du projet de division, ci-joint).

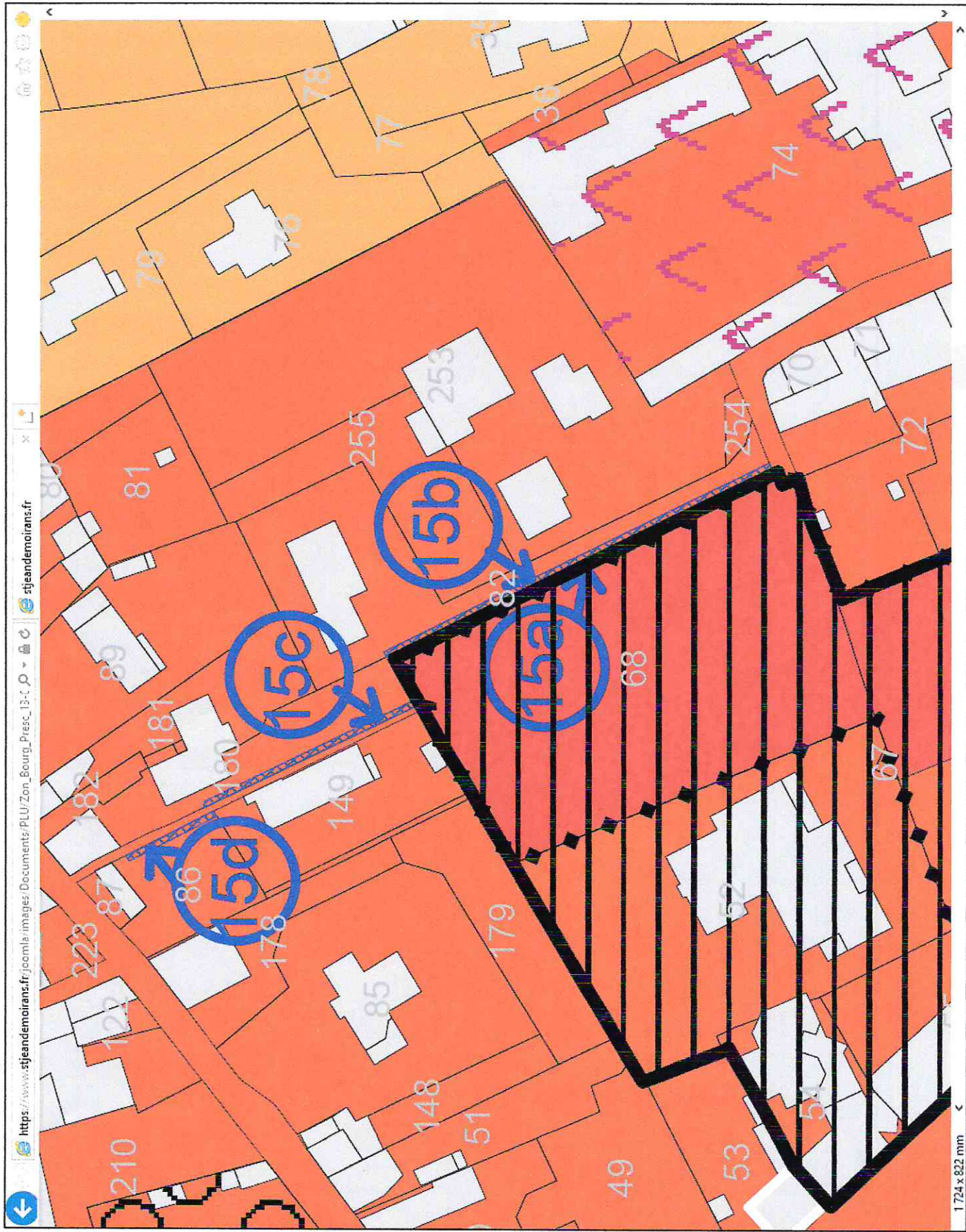


# 181122 - PLAN PROPRIETE - PROJET DIVISION

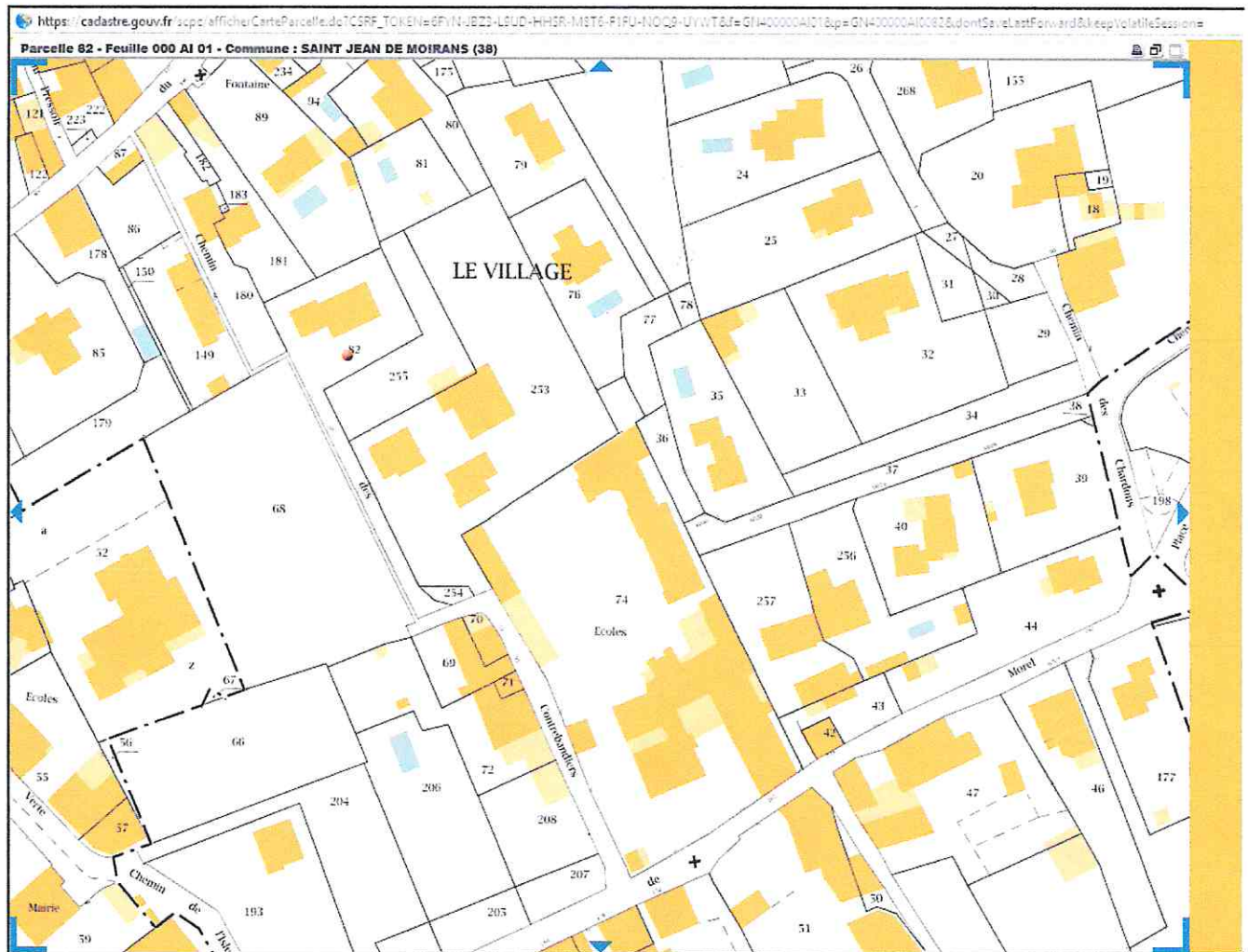
- Lettre Passera Noël





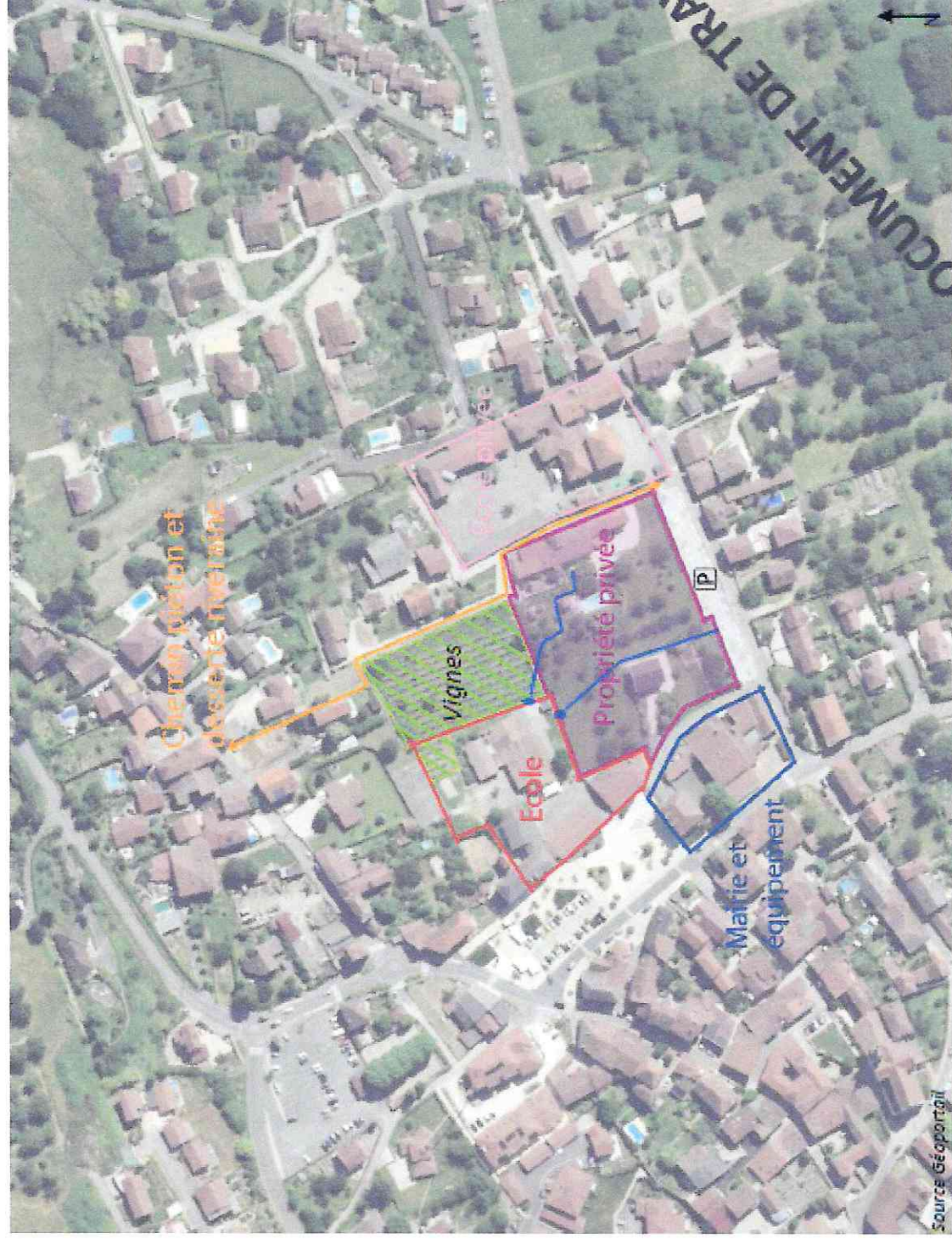








## Contexte bâti et paysager



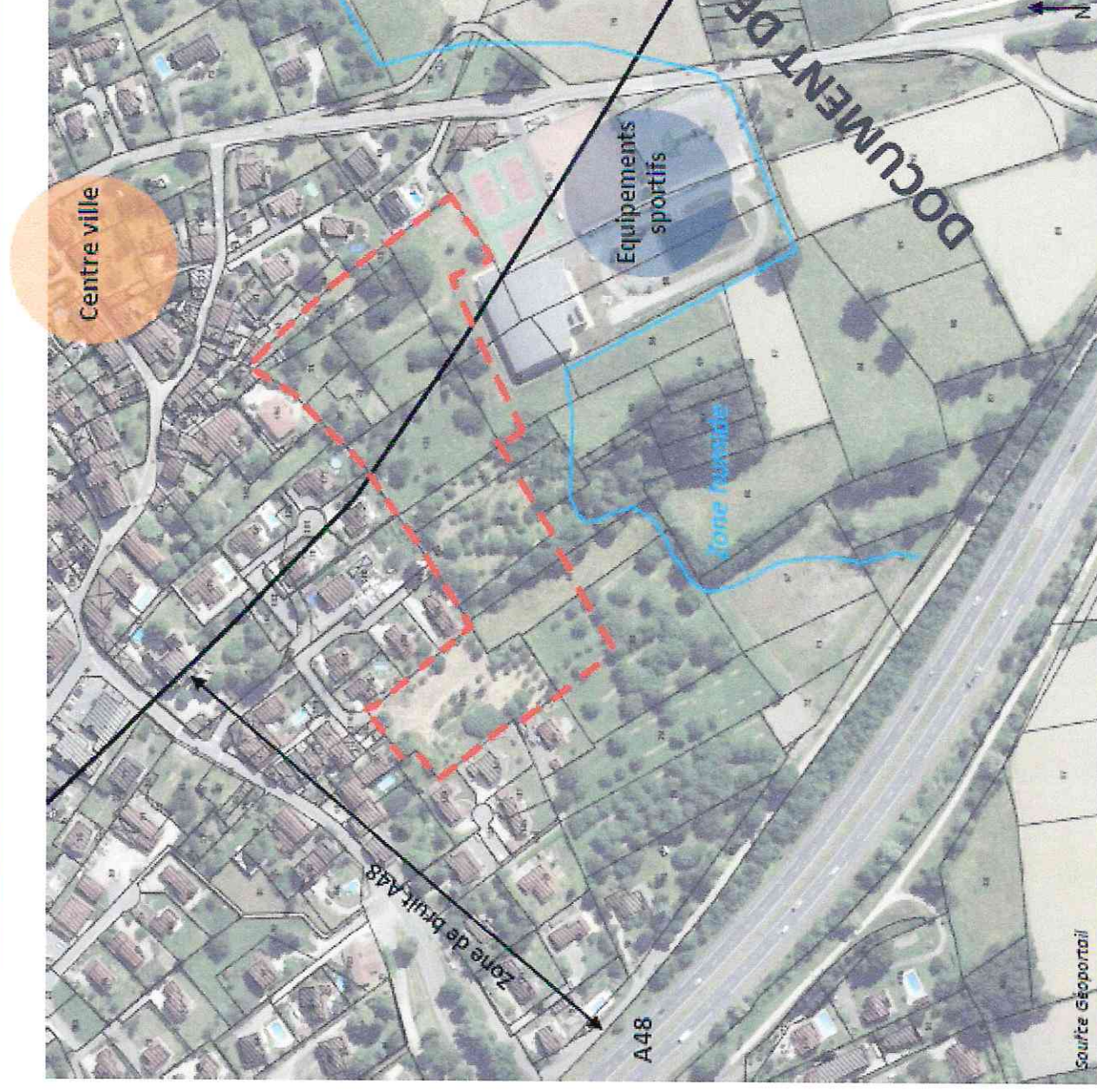
### Un site privilégié

- Localisation dans l'espace préférentiel de développement du SCOT : objectif moyen de 40 log / ha
- Surface destinée au logement : 4400m<sup>2</sup>
- Proximité des équipements et services





## Contexte bâti et objectif de logement



- Surface totale de la zone : 2,2 ha
- Localisation dans l'espace préférentiel de développement du SCOT : objectif moyen de 40 log / ha
- Proximité des équipements et services