
ENQUÊTE PUBLIQUE
DU 11 Septembre au 11
Octobre 2017

Département de l'Isère
Commune de MOIRANS

**REVISION DU PLAN
LOCAL
D'URBANISME**

Catherine MALABRE
Commissaire-Enquêteur

**CONCLUSIONS
DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR**

Réf Dossier E 17000260/38

Arrêté municipal N°573/2017 du 08 août 2017

CES CONCLUSIONS CONTIENNENT 5 PAGES

Le 7 Novembre 2017

La Commissaire Enquêteur Catherine Malabre

Après l'analyse tant des observations du public, du maître d'ouvrage, du propre examen du projet et du dossier d'enquête par la commissaire enquêteur, de la visite détaillée des lieux concernés et après avoir échangé avec le maître d'ouvrage tant à l'oral que par écrit, la commissaire enquêteur émet ses conclusions ci-dessous pour la révision du PLU de la commune de MOIRANS proposé à l'enquête publique.

La commissaire enquêteur donne un avis favorable à la révision du PLU de Moirans.

Cet avis favorable s'explique par le fait que cette révision de PLU:

- Affiche une réelle volonté de densification de l'espace urbain afin de ne pas poursuivre le mitage du territoire communal et de bien laisser toute sa place aux espaces agricoles et naturels. Ainsi la surface des zones à urbaniser passent de 195.57ha à 51.74 ha ;
- Intègre de manière claire et exhaustive les Plans de Protection des Risques Inondation (PPRI) de l'Isère, de la Morge et de ses affluents dans la délimitation des zones urbanisables ;
- Propose une valorisation du cadre de vie et de l'image de Moirans avec le projet OAP gare ainsi que les démolitions, reconstructions et réhabilitations du quartier Champlong-Les fleurs ;
- Propose une offre de logements sociaux supérieurs à 20 % répartis sur tout le territoire communal ; cet engagement est conforme aux exigences du Scot RUG ;
- Met bien en conformité le PLU avec la Loi ALUR, les lois Grenelles 1 et 2 et avec le décret du 28 décembre 2015 portant sur la partie réglementaire du Code de l'Urbanisme. Ces modifications étant proposées au sein du règlement pour toutes les zones afin de permettre une meilleure lisibilité du règlement du PLU.

Pour autant, pour toutes les raisons détaillées dans notre rapport, cet avis favorable est assorti de 7 réserves comme détaillées et justifiées ci-après.

Réserve N°1

OAP Pérelle : Que les 2 parcelles privées qui constituent une partie du projet de l'OAP Pérelle soient déclassées en zone Naturelle comme s'y est engagée la commune dans son mémoire en réponse ;

Que les 2 parcelles restantes (714 et 715), propriété de la commune, soient aussi déclassées en zone Naturelle et que le projet de construction sur ce site soit abandonné.

En effet, à ce jour, il n'existe aucun projet concret pour ces 2 parcelles appelé à tort OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation) ;

La zone concernée par les parcelles 714 et 715 est située en limite d'un canal qui peut déborder ;

Le projet engendrerait l'imperméabilisation de surfaces supplémentaires dans une zone déjà sujette aux inondations ;

Ce futur lotissement serait totalement enclavé et nécessiterait pour qu'il devienne facilement accessible la transformation de l'emplacement réservé ER N°4 en une nouvelle voie avec le rachat de 2 maisons d'habitation. Il faudrait aussi prolonger la voirie pour relier l'ER N°4 au chemin des Mûriers. Toutes ces voiries supplémentaires seraient à financer pour au plus 10 nouveaux logements.

Réserve N°2

Emplacement Réservé N°4 : Que, même si la commune ne lève pas la réserve N° 1 en supprimant l'OAP Pérelle, l'emplacement réservé N°4 soit supprimé.

Même si le lotissement de la Pérelle limité aux parcelles 714 et 715 était réalisé malgré l'avis défavorable de la commissaire enquêteur, l'emplacement réservé n'a plus aucune justification.

En effet, la commune, dans son mémoire en réponse en propose ainsi un nouveau tracé : « *Il touchera toujours les 3 maisons du lotissement Pérelle mais tournera vers l'Ouest pour relier le chemin du Mûriers et les parcelles 714 et 715.* »

Alors que ce nouveau lotissement de taille deux fois plus petite (10 logements) que le précédent peut être desservi par le seul chemin du Mûrier ;

Alors que le fait de relier le chemin du Mûrier à l'ER N° 4 entrainerait la traversée d'une zone naturelle et humide inondable (PPRI de la Morge) ;

Alors que le coût de rachat de 2 maisons, plus la réalisation d'une voie sur la longueur du nouveau ER N°4 et le long des 2 parcelles privées semble démesuré pour réaliser la deuxième desserte d'un lotissement de 10 maisons.

Réserve N°3

Changement de destination de 2 granges : Que le séchoir à noix appartenant à M. Barone d'une part et la grange, propriété de Mme Mayen et M. Graindorge puissent changer de destination et transformer en habitation afin de conserver le patrimoine architectural bâti comme la commune s'y est engagé dans son mémoire en réponse.

Réserve N°4

Les Nouveaux Jardins de la solidarité : Qu'un terrain suffisant à proximité des champs cultivés des Nouveaux Jardins de la Solidarité et sur lequel les propriétaires accepte une construction passe de zone Aa à la zone A afin ce bâtiment puisse effectivement être construit comme s'y est engagé la commune dans son mémoire en réponse.

Réserve N°5

Logements sociaux- Zone de Mixité sociale N°2 « Valmorge » : Que la zone de mixité sociale N°2 soit supprimée et que ce territoire ne soit pas classé en zone UCa c'est-à-dire : « *sous-secteur à dominante d'habitat résidentiel de type pavillonnaire individuel ou individuel jumelé, qui accueille des constructions individuelles ou constituées sous le mode de lotissement.* »,

Cet emplacement est situé au Nord de la commune entre le cimetière, la nouvelle EHPAD, derrière une zone artisanale et le long d'un grand axe de circulation.

Il est prévu d'y construire 35 logements sociaux. Cet emplacement n'est pas propice à la construction de ces 35 logements sociaux, il est trop excentré, isolé derrière une zone artisanale. Y implanter 35 habitations sociales va créer une zone non intégrée et non intégrable dans le tissu urbain de Moirans.

Réserve N°6

Zone humide Centr'Alp, propriété Hutchinson : Que les parcelles en zone humide classées Ujb avec une trame élément de continuité écologique soit passée en zone Naturelle (N) afin de classer de la même façon l'ensemble de la zone humide comme s'y est engagé la commune dans son mémoire en réponse et afin de protéger définitivement cette zone de tout risque de construction.

Réserve N°7

Zone N « Sud Pérelle » : Que cette emprise classée à ce jour en zone N ne passe pas en Zone A, comme cela est proposé dans la révision du PLU mais reste en N

Ce changement de zonage de N en A peut induire du mitage sur une partie du territoire, qui pour l'instant, en est exempt. Par contre, une petite partie de cette emprise pourrait passer en A pour les besoins des Nouveaux Jardins de la Solidarité si la première solution envisagée pour leur installation ne pouvait pas se réaliser.

Le fait d'être en zone naturelle n'empêche pas la culture et n'a donc aucune justification.

Le commissaire enquêteur

Catherine Malabre

Le 7 Novembre 2017