

MAIRIE

**REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL**

L'an deux mille dix-sept, le 14 décembre, à 19 h, le Conseil Municipal de la commune, dûment convoqué, s'est réuni en session publique ordinaire, à la Mairie, sous la présidence de Monsieur Gérard SIMONET, Maire.

Date de convocation du Conseil Municipal : le 8 décembre 2017.

Présents : SIMONET Gérard / FERRATO Adriano / FERRANTE François / PEROTTO Christine / BESSOT André / HON Roger / TARI Christine / VIALLE Renée / CUILLIER Maryline / METZ Jacques / NOIROT Roberte / MICHALLAT Yvette / GUINIER Alain / JULIEN Gilles / MARTIN Christophe / GRANGIER Georges / JEAN Marie-Elisabeth / FAGUET Pascaline / ZULIAN Valérie / NARDIN Marie-Christine / PELLAT Xavier / BOUBELLA Djamilia / MELET Luc.

Absents/Excusés : FERLUC Julien (pouvoir à M. CUILLIER) / CAMPIONE Sandra (pouvoir à Y. MICHALLAT) / GIRIN Annick (pouvoir à G. SIMONET) / ROBERT Jean-Jacques (pouvoir à C. MARTIN) / GUINET Marie-France (pouvoir à Marie-Elisabeth JEAN) / SPATARO-SCHIEDDEL Maria (pouvoir à L. MELET)

Monsieur Christophe MARTIN a été élu secrétaire.

Le quorum a été atteint lors de la mise en discussion de chacun des points inscrits à l'ordre du jour.



DÉLIBÉRATION N° 2017/14/12/11

AMÉNAGEMENT/FONCIER/ENVIRONNEMENT - APPROBATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

RAPPORTEUR : Adriano FERRATO

Affaire suivie par : Bernadette CHATEIGNER

Vu le Code de l'Urbanisme,
Vu les délibérations du Conseil Municipal du 23 avril 2015 prescrivant la révision du Plan Local d'Urbanisme, les objectifs de cette révision, et les modalités de la concertation,
Vu la délibération du Conseil Municipal du 24 mars 2016 faisant suite au débat sur le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable)
Vu la délibération du Conseil Municipal du 16 mars 2017 approuvant le bilan de la concertation relative à la révision du Plan Local d'Urbanisme,
Vu la délibération du Conseil Municipal du 13 avril 2017 arrêtant le projet de Plan Local d'Urbanisme,
Vu les avis des Personnes Publiques Associées,
Vu les remarques portées sur le registre d'enquête publique,
Vu les réunions du groupe de travail,
Vu le rapport d'enquête et les conclusions motivées du commissaire enquêteur reçus le 9 novembre 2017
Vu l'avis favorable de la commission de Pôle Aménagement/Travaux en date du 4 décembre 2017,

Département de l'Isère



Monsieur Adriano FERRATO rappelle au Conseil Municipal que la révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune a été lancée le 23 avril 2015 afin de répondre à plusieurs objectifs :

- Intégrer les dispositions réglementaires supra-communales et législatives en vigueur,
- Décliner un projet de territoire qui répond aux besoins identifiés, notamment en matière de logements,
- Définir un aménagement qui limite la consommation de foncier agricole et naturel et qui répond à des objectifs de densification et de renouvellement des zones urbanisées,
- Revoir le projet d'aménagement au regard de l'évolution des risques,
- Préserver et valoriser un cadre de vie de qualité par le maintien des espaces agricoles, des paysages emblématiques, du patrimoine bâti, et des secteurs d'enjeux environnementaux,
- Poursuivre la mise en œuvre des projets urbains.

Le P.A.D.D. a été débattu en Conseil Municipal le 24 mars 2016. Il décline le projet d'aménagement sous 4 axes :

- Poursuivre un développement urbain cohérent et maîtrisé,
- Conforter le dynamisme économique et anticiper les évolutions,
- Mettre l'environnement au cœur du projet d'aménagement,
- Soutenir le développement par des réseaux adaptés.

Le projet de Plan Local d'Urbanisme a été arrêté en Conseil Municipal le 13 avril 2017. Les Personnes Publiques Associées (PPA) ont ensuite été consultées, la synthèse des avis est jointe en annexe à la présente délibération.

L'enquête publique s'est déroulée du 11 septembre au 11 octobre 2017. Le rapport d'enquête et les conclusions du commissaire enquêteur ont été rendues publiques le 14 novembre 2017 via le site internet de la ville de Moirans et en Mairie.

Considérant les remarques des Personnes Publiques Associées et les conclusions du Commissaire Enquêteur, les modifications suivantes sont proposées :

- **Sur les remarques des Personnes Publiques Associées (PPA) :**

- 1. Sur l'insuffisance de l'offre en logements sociaux :**

D'effectuer une mise à jour du nombre de logements prévus sur chaque projet urbain. Le nombre total de logements sociaux prévus dans le cadre du PLU, à échéance 10-12 ans, est de 211.

- 2. Sur l'intensification de l'urbanisation dans les espaces urbains centraux et autour des gares :**

De compléter le rapport de présentation en indiquant les densités prévues par les projets urbains sur les secteurs SADAC et Le Bourg, et sur les nouvelles justifications du règlement qui autorisent plus de densification.

Toutefois, des règles trop précises en matière de densité minimale (hauteur minimale, emprise au sol minimale) risqueraient de compromettre la réalisation de projets qui ne pourraient conjuguer l'ensemble des contraintes : ABF (Architecte des Bâtiments de France), risques inondation...

3. Sur les STECAL (Secteurs de Taille Et de Capacité Limitée) en zone agricole :

De transformer le STECAL de Champfeuillet, identifié en zone Ah au règlement, en zone UCb afin de tenir compte du fait qu'il s'agit d'un hameau d'habitation.

4. Sur la protection de la zone humide des Maisons Neuves :

De requalifier en zone Naturelle (N) les parties de la zone humide situées en zone UJb.

5. Sur l'augmentation des règles d'emprise au sol sur Centr'Alp :

D'augmenter l'emprise au sol maximale de 50 % à 65 %.

6. Sur les zones agricoles totalement inconstructibles Aa :

De les supprimer au profit de zones A.

7. Sur les annexes des bâtiments en zone A ou N :

De passer de 30 mètres à 20 mètres la zone d'implantation des annexes autour des bâtiments d'habitation, afin d'éviter l'éparpillement des constructions.

8. Sur le reclassement des secteurs cultivés en agricole :

De classer en agricole les secteurs situés en zone naturelle aux lieux-dits Champlong-Pont du Rosay et L'Erigny, ce qui correspond à l'usage actuel de ces zones.

9. Sur la prise en compte de l'accueil des gens du voyage :

De préciser la réalisation d'habitat adapté pour les sédentaires et d'indiquer que le Schéma Départemental est en cours de révision.

10. Sur la mixité des formes de logements :

De préciser les formes urbaines attendues (logement collectif, individuel groupé) dans les OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation).

11. Sur l'assainissement :

Le Schéma Directeur d'Assainissement du Pays Voironnais est en cours de révision, ce qui entraînera des modifications du zonage assainissement, notamment sur les secteurs de Petit Criel et de Montmartel. L'assainissement sur ces secteurs est autonome, car des extensions du réseau collectif ne sont pas faisables à court terme.

12. Sur l'insuffisance des OAP des secteurs Petit Criel et Pautes-Montmartel :

De supprimer ces secteurs d'OAP classés en AUc. En effet, compte-tenu de leur caractère bâti, il est proposé de les requalifier en UCa pour le secteur des Pautes-Montmartel et en UCb pour le Petit Criel.

13. Sur les déplacements modes doux :

De compléter le règlement sur les obligations de stationnement cycles.

Suivant l'avis des PPA, d'autres ajustements techniques sont proposés au Conseil Municipal. Ces modifications n'ont pas d'incidence notable sur le PLU (propositions en annexe 2).

- Sur les demandes du public et certaines observations du Commissaire-Enquêteur :

Il est proposé au Conseil Municipal de prendre en compte les demandes suivantes :

- « lotissement les Balmes » : de classer l'ensemble du tènement objet du permis d'aménager en zone UCa, dans une logique de mise en cohérence avec le zonage limitrophe et l'usage de la parcelle.
- Au regard des avis émis par les différents PPA et du zonage actuel, les évolutions suivantes sont proposées : suppression de la zone Ah au profit de la zone UCb intégrant notamment les deux anciennes exploitations agricoles initialement identifiées pour un changement de destination, l'adaptation du trait de zonage sur les parcelles AH 13 et AH 14 pour partie, afin d'autoriser une plus grande flexibilité en terme d'aménagement (route du Bois du Four/Champfeuillet).
- Plan de zonage : d'effectuer une correction graphique du tracé de la zone UCb au niveau de la parcelle AH 431 (Champfeuillet), sans augmentation de la zone constructible.
- De maintenir en zone urbaine (UAh) la propriété cadastrée AW 187 et 345 se situant en amont de la Morge (les Iles).
- Secteur du Petit Champfrey : la parcelle BL 77 est déjà concernée pour moitié par le périmètre réglementaire de captage. Il semble donc judicieux d'étendre son classement en zone N sur la totalité.
- OAP SADAC : de supprimer le principe d'alignement sur l'avenue Marius Chorot et de modifier le règlement de la zone AUb2.
- Diverses clarifications et corrections sur la terminologie, la lisibilité du plan de zonage et du règlement (voir en annexe 2).
- OAP la Pérelle : de classer les parcelles cadastrées AO 148 et 149 en zone naturelle car concernées en partie par le PPRI zone rouge et une zone humide.

• **Sur les conclusions du Commissaire Enquêteur :**

Il est proposé au Conseil Municipal de prendre en compte les éléments ci-dessous :

Réserve n° 3 : le changement de destination de deux granges – Séchoir à noix (Monnair, parcelles AB 362 et 351) et une grange (le Fays, parcelle BE 160).

Réserve n° 4 : le changement de zone Aa en zone A (conforme à la demande des PPA, n° 6 ci-dessus).

Réserve n° 6 : zone humide de Centr'Alp au niveau de la propriété Hutchinson : le changement de zone UJb en zone N (conforme à la demande des PPA, n° 4 ci-dessus).

Réserve n° 7 : zone « sud Pérelle » : le changement de zone A en zone N.

Toutefois les réserves suivantes du commissaire-enquêteur font l'objet de l'étude de la collectivité :

Réserve n° 1 : « *Que les deux parcelles privées qui constituent une partie du projet de l'OAP [la Pérelle] soient déclassées en zone Naturelle* »

Il est proposé au Conseil Municipal que la commune lève cette première partie de la réserve et que les deux parcelles privées sont déclassées en zone N compte tenu du PPRI Morge, de la zone humide et du fossé. La Commune propose de retenir l'observation des habitants du lotissement la Pérelle en remplaçant les parcelles AO 148 et 149 en zone naturelle.

« *Que les deux parcelles restantes (714 et 715), propriété de la commune, soient aussi déclassées en zone naturelle et que le projet sur ce site soit abandonné* »

La Ville est propriétaire des parcelles cadastrées AO 714 et 715 qui représentent une superficie de 26 067 m² (et la parcelle AO 714 est déjà en grande partie classée en zone UC au PLU qui fait l'objet de la révision). Or, les engagements pris avec les opérateurs sociaux du projet les Fleurs/Champlong prévoient une restitution de terrains hors site et la disponibilité publique du foncier de la Pérelle peut permettre de répondre à cette décision. Ceci d'autant que le secteur de mixité sociale n° 1 de Saint Jacques a été retiré à la suite d'une observation défavorable d'un PPA.

Pour ces motifs il est proposé au Conseil Municipal de conserver le zonage UCa des parcelles communales AO 714 et 715.

Réserve n° 2 : « *Que même si la commune ne lève pas la réserve numéro 1 en supprimant l'OAP Pérelle, l'emplacement numéro 4 soit supprimé (...) que ce nouveau lotissement de taille deux fois plus petite (10 logements) que le précédent peut être desservi par le seul chemin du Mûrier (...) Le coût de rachat de deux maisons plus la réalisation d'une voie sur la longueur du nouveau ER N°4 et le long des deux parcelles privées semble démesuré pour réaliser la deuxième desserte d'un lotissement de dix maisons* »

L'emplacement réservé n° 4 dessert le secteur est de la Pérelle qui pourrait être classé en zone naturelle. Toutefois il est proposé au Conseil Municipal de conserver cet emplacement pour permettre, à terme, d'établir un réseau viaire complémentaire à l'urbanisation des parcelles AO 714 et 715, ainsi qu'une possibilité de circulation modes doux vers le sud et les infrastructures de la gare et des établissements scolaires situés sur Centr'Alp.

Ce terrain est aujourd'hui la principale réserve foncière de la commune de Moirans et a déjà fait l'objet d'une réflexion d'aménagement. Il se situe au coeur d'un quartier urbanisé proche du centre-ville, la mise en construction de cette enclave est justifiée par une cohérence de l'habitat. Ce terrain est également proche des écoles communales et possède tous les réseaux et infrastructures adaptés à une urbanisation. Il est idéalement situé, à proximité de la gare de Moirans, et favoriserait sensiblement l'utilisation des modes doux dans les habitudes de déplacements. En outre le secteur est exempt d'enjeux environnementaux rédhibitoires.

Le commissaire enquêteur énonce que ce terrain est susceptible d'accueillir au plus 10 logements et qu'il « *peut être desservi par le seul chemin des Mûriers* ». Sur ce terrain (26 000 m²), l'OAP indique une possibilité de 25 logements à l'hectare, toutefois la surface totale étant de 2,6 hectares la capacité d'urbanisation peut en réalité atteindre 65 logements. La construction de plusieurs dizaines de logements nous impose la réalisation d'un second accès, en complément du chemin des Mûriers qui ne saurait être suffisant pour permettre une circulation fluide et sécurisée des habitants sur le secteur.

Réserve n° 5 : « *Que la zone de mixité sociale n° 2 soit supprimée et que ce territoire ne soit pas classé en zone UCa* »

Suite aux évènements d'octobre 2015, la commune de Moirans est particulièrement attentive à la situation des gens du voyage sédentaires. En effet, ce terrain situé en face de la gare et proche d'une zone économique en devenir n'est plus propice à l'installation de familles. Les conditions de vie, de salubrité et de sécurité ne sont plus aujourd'hui adaptées en ces lieux.

Une opération sociale d'ensemble a été engagée à la suite d'un consensus politique par délibération unanime du Conseil Municipal du 28 septembre 2017.

Le projet retenu à Valmorge, zone de mixité sociale n°2, dans le prolongement du nouvel EHPAD, permet la réalisation de 35 logements sociaux dans un secteur de requalification tourné vers l'habitat.

Ce programme a été validé par Monsieur le Préfet, dont le service MOUS s'est occupé de la réimplantation des gens du voyage. Une délibération est programmée pour autoriser la vente du terrain à l'OPAC 38 sous forme de bail à construction. Ce projet est réalisé et financé par un bailleur social (l'OPAC 38). Les opérations sur ce secteur ont également débuté : travaux de voirie et d'extension de réseau électrique (Conseil Municipal du 9 novembre 2017).

Ces terrains sont aujourd'hui situés à environ 900 mètres du centre-ville, et font partie d'une zone préférentielle d'habitat dont la localisation permet un accès direct par cheminement piétons aux commerces et aux infrastructures du cœur de ville de Moirans.

Il est à noter que ce projet est nommé pour être lauréat de l'appel à projets PLAI adaptés 2017 soutenu par le Pays Voironnais.

Nous constatons également que dans ses conclusions, le commissaire enquêteur émet un avis favorable avec réserves et précise que l'offre de logements de notre PLU, supérieure à 20%, est conforme aux exigences du SCOT. Il est donc primordial pour la commune de Moirans de valider la construction de 35 logements sociaux sur le secteur Valmorge. Enfin, la remise en cause de l'aménagement de ce secteur serait contraire au PADD et aux objectifs de mixité sociale mis en avant dans l'étude du PLU.

Pour ces motifs, il est proposé au Conseil Municipal de conserver le secteur de mixité sociale n° 2 et le zonage UCa.

C'est dans ces conditions qu'il est proposé au Conseil Municipal d'adopter les modifications évoquées précédemment, lesquelles résultent de l'enquête publique et ne sont pas de nature à remettre en cause l'économie générale du projet urbain et du plan.

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, par 23 voix pour, 2 oppositions et 4 abstentions,

APPROUVE le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Moirans, tel qu'annexé à la présente délibération.

PRÉCISE que la présente délibération et ses annexes, accompagnées du dossier de Plan Local d'Urbanisme approuvé, seront transmises au Préfet de l'Isère au titre du contrôle de légalité.

PRÉCISE que conformément aux articles R. 153-20 et R. 153-21 du Code de l'Urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage pendant un mois, et qu'une mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département et sera publiée au recueil des actes administratifs de la commune. Elle sera exécutoire après accomplissement de la dernière des mesures de publicité.

MENTIONNE que le dossier sera tenu à la disposition du public, en Mairie Annexe de Moirans, service Aménagement, aux jours et heures d'ouverture, ainsi qu'à la Préfecture de l'Isère.

Ainsi délibéré, les même jour, mois et an que ci-dessus,
Pour expédition conforme.

Gérard SIMONET
Maire

