

République française

Département de l'Isère

PREFECTURE DE L'ISERE

Commune de MOIRANS

ENQUÊTE PUBLIQUE DU 7 AU 23 JUIN 2017 RELATIVE AU PROJET
D'AMENAGEMENT ET DE REQUALIFICATION DU CENTRE BOURG DE
MOIRANS -DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE ET ENQUÊTE
PARCELLAIRE

RAPPORT D'ENQUÊTE

(référence E17000161/38)

arrêté préfectoral du 3 mai 2017

juillet 2017

Commissaire enquêteur,
Guy POTELE
Conservateur des hypothèques honoraire

SOMMAIRE

Document n° 1 :	Rapport d'enquête -DUP*	
	- Généralités;	
	- préambule;	p 5
	- objet	p 5
	- cadre juridique;	p 5
	- nature et caractéristiques du projet;	p 6
	- composition du dossier;	p 6
	- organisation et déroulement de l'enquête;	
	- préparation de l'enquête;	p 6
	- information du public;	p 7
	- incidents relevés et climat de l'enquête;	p 7
	- clôture et modalités de transfert des dossiers;	p 7
	- procès verbal et mémoire en réponse;	p 7
	- relation comptable des observations;	p 7
	- analyse des observations;	p 8
	- observations personnelles ;	p 11
Document n° 2:	Conclusions motivées-DUP*	p 13
Document n°3 :	Rapport d'enquête - parcellaire*	p 16
Document n°4 :	Conclusions motivées -parcellaire*	p 21

*les quatre documents sont indépendants bien que paginés dans la même suite et ne sont joints que pour éviter que l'un ou l'autre ne s'égarer.

pièces jointes:

- 1 dossier de l'enquête -DUP et parcellaire- voir composition dans le rapport;
- 2 registre d'enquête ;
- 3 ordonnance de désignation du commissaire enquêteur par le Tribunal Administratif de GRENOBLE en date du 19/04/2017;
- 4 certificat d'affichage de l'enquête ;
- 5 publication et confirmation de l'ouverture de l'enquête dans le Dauphiné Libéré des 26 mai et 9 juin 2017;
- 6 publication et confirmation de l'ouverture de l'enquête dans les Affiches des 26 mai et 9 juin 2017;
- 7 procès verbal de l'enquête;
- 8 accusés de réception des notifications aux 5 propriétaires ;
- 9 mémoire en réponse du maître d'ouvrage aux observations du public;

République française

Département de l'Isère

PREFECTURE DE L'ISERE

Commune de MOIRANS

ENQUÊTE PUBLIQUE DU 7 AU 23 JUIN 2017 RELATIVE AU PROJET
D'AMENAGEMENT ET DE REQUALIFICATION DU CENTRE BOURG DE
MOIRANS -DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE ET ENQUÊTE
PARCELLAIRE

RAPPORT D'ENQUÊTE DUP
document n°1

(référence E17000161/38)

arrêté préfectoral du 3 mai 2017

juillet 2017

Commissaire enquêteur,
Guy POTELLE
Conservateur des hypothèques honoraire

1 GENERALITES

A-PREAMBULE:

MOIRANS est une commune en rapide évolution démographique et à l'aspect citadin en progression nette. Urbaniser le centre ville est donc une évidence à laquelle se rendent les concepteurs du présent projet. Créer un nombre de logements non négligeable dont une proportion importante de logements intermédiaires, améliorer en même temps un passage transversal et un réseau en mode doux tout en préservant un cadre de vie agréable est l'objectif recherché qui a reçu l'assentiment de l'autorité préfectorale.

B-OBJET DE L'ENQUÊTE:

La zone que recouvre le projet est constructible dans le PLU actuel et figurait partiellement en espace réservé pour sa réalisation. Il n'y aura donc pas lieu à mise en conformité du PLU pour sa réalisation.

Les terrains sont propriété de la commune pour la partie est, de la SEMCODA pour la partie ouest dont l'aménagement est réalisé et de Mmes REYNAUD, BERTHELET et MAMOLA pour la partie centrale quasi exempte de constructions. Ces personnes ne souhaitent pas, en l'état, vendre les parcelles qu'elles occupent si bien que l'utilité publique du projet doit être déclarée afin de prévoir la cessibilité de ces terrains si besoin par voie d'expropriation. Ainsi doit on étudier si le projet qui comprend :

- la création d'une voie transverse et de voies publiques ou privées pénétrantes ;
- la destruction d'une école remplacée par des immeubles collectifs ;
- l'implantation d'un groupe de maisons individuelles ;
- des réhabilitations en collectif ;

est d'intérêt général et ensuite les conditions dans lesquelles la cessibilité est possible. C'est pourquoi deux rapports et deux conclusions distincts sont rédigés, les uns exposant mon avis sur l'utilité publique et les autres sur la possibilité d'expropriation.

Le présent rapport (document n°1) ne concerne que l'utilité publique du projet mais comporte un certain nombre de parties communes qui seront répétées dans le rapport "parcellaire".

C-CADRE JURIDIQUE:

Le cadre de l'enquête fait suite à l'arrêté préfectoral du 3 mai 2017 qui prévoit une enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique et l'enquête parcellaire conjointe préalable, elle, à l'arrêté de cessibilité.

S'agissant d'une enquête relevant du code de l'expropriation dès lors qu'elle a été dispensée d'étude d'impact par la décision de la DREAL Rhône Alpes citée infra, l'arrêté est pris en conformité:

- du code de l'expropriation notamment des articles L110-1 à L141, R111-1 et suivants ;
- des textes cités dans l'arrêté et spécialement pour ceux concernant directement l'enquête la délibération du conseil municipal de MOIRANS du 30 octobre 2014 et la décision de la DREAL RHONE ALPES du 31 mai 2013.

Doivent également être cités l'article 545 du code civil et les décrets de 1955 portant réforme de la publicité foncière.

Doivent enfin être respectées les dispositions du SCOT de la Région urbaine de GRENOBLE du 21 décembre 2012, le schéma de secteur du Pays Voironnais du 18 décembre 2007 et le PLU de

D-NATURE ET CARACTERISTIQUES DU PROJET:

Ce projet, en collaboration étroite avec la Communauté d'Agglomération du Pays Voironnais, a en fait démarré avec la destruction de maisons en mauvais état, d'une réhabilitation, la construction d'un petit ensemble immobilier et des travaux de voirie destinés à relier les parties nord et sud de la commune séparées par la voie ferrée. Le projet porte sur pratiquement 1ha1/2 et a pour buts principaux de densifier la construction dans une zone de centre ville en améliorant les liaisons routières et piétonnières de cette partie urbaine. La phase 1 du projet réalisée, restent trois phases de constructions : la construction de 10 maisons individuelles en premier lieu, ensuite la destruction de l'école existante devenue obsolète et son remplacement par un collectif, enfin une réhabilitation et transformation en petit collectif. Le percement de voies publiques et privées n'est pas phasé dans la notice explicative cependant très précise sur les types de logements. Ce projet permettra à la commune de satisfaire à ses obligations en matière de logement social. Manifestement, en cours d'enquête, le devenir de l'école n'a pas paru scellé en raison de la fermeture d'une classe récente et augurant ainsi d'un besoin bizarrement évalué en réduction dans une commune en progression démographique .

E-COMPOSITION DU DOSSIER;

Le dossier réalisé par la Sté SETIS à GRENOBLE comporte :

- lettre de transmission du dossier du Préfet au Maire ;
- arrêté préfectoral du 3 mai 2017 ;
- avis d'enquête ;
- délibération de la commune n° 2014/30/10/07 du 30 octobre 2014 ;
- avis du domaine du 20 mars 2017 ;
- décision du Préfet de Région (DREAL) n°A08213P0412 du 31 mai 2013 ;
- notice explicative du projet ;
- plan de situation ;
- plan général des travaux ;
- caractéristiques des ouvrages les plus importants ;
- appréciation des dépenses :
- état parcellaire ;
- plan parcellaire.

Ce dossier comporte les pièces nécessaires à la compréhension du projet par le public. Il n'a été monté qu'un seul registre des observations pour les deux enquêtes, ce qui est bien suffisant pour une enquête de cette ampleur et a le mérite supplémentaire d'éviter aux administrés de se poser la question de quel registre annoter.

2 ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE

A-PREPARATION DE L'ENQUÊTE:

J'ai été désigné pour conduire ces enquêtes conjointes par décision du Président du Tribunal administratif du 19 avril 2017 (n°E17000161/38) en pièce jointe n°3.

Contact téléphonique pris avec la Préfecture (Mme TRACOL bureau droit des sols) organisatrice de l'enquête, après discussion sur le dossier, les dates de permanences ont été convenues et l'arrêté préfectoral a été pris le 3 mai 2017. Je suis allé prendre possession d'une copie du dossier le 9 mai 2017 à la Préfecture et j'ai visé les pièces du dossier principal que j'ai porté à la mairie de MOIRANS.

Après étude du dossier, rendez-vous a été convenu le 12 mai 2017, à la mairie de MOIRANS avec Mme SEYLLER, Directrice du service, Mme CHATEIGNER chargée de l'urbanisme accompagnées de Mme GASPARINI du bureau d'études SETIS . Elles m'ont exposé les grandes lignes du projet sur lequel nous avons discuté et elles m'ont fait visiter les lieux de situation du projet. J'ai par la suite constaté l'affichage réglementaire tel qu'il est attesté par le certificat du 9 mai 2017 .

B-INFORMATION DU PUBLIC:

Le Dauphiné libéré et Les Affiches des 26 mai et 9 juin 2017 ont publié l'avis indiquant spécialement les heures d'ouverture de la mairie et les dates et heures de permanences. Celles ci ont été au nombre de 3 les 7, 14 et 23 juin 2017 (p.j n° 5 et 6). J'ai constaté l'affichage sur les lieux et en Mairie et l'information sur le site de la commune. On peut donc dire que la publicité a été suffisante. Je n'ai pas jugé utile de tenir une réunion d'information sur un projet a priori peu contesté et semble t il connu.

Le dossier a constamment été tenu à la disposition à l'accueil sur le lieu des permanences.

C-INCIDENTS RELEVES ET CLIMAT DE L'ENQUÊTE:

Aucun incident de quelque nature que ce soit n'a entravé ni même affecté l'enquête. Le climat a été constamment serein et constructif. La salle dans laquelle ont eu lieu les permanences était spacieuse et le principaux plans sont restés affichés durant toute l'enquête.

D-CLÔTURE DE L'ENQUÊTE ET MODALITES DE TRANSFERT DES DOSSIERS:

J'ai clôturé le registre d'enquête le 23 juin 2017 à l'issue de la dernière permanence, j'ai emmené une copie des observations et j'ai pris rendez-vous avec M. FERRATO, adjoint chargé de l'urbanisme et des travaux pour la remise du Procès verbal de synthèse le 26 juin 2017.

E-NOTIFICATION DU PROCES VERBAL DE SYNTHESE DE L'ENQUÊTE ET MEMOIRE EN REPONSE:

Le procès verbal des opérations joint au rapport (n°7) a été remis à M. FERRATO précité comme prévu en mairie de MOIRANS. Au cours de cette réunion les dernières explications ont été données en vue de la rédaction du mémoire en réponse. J'ai reçu ce mémoire en réponse de la commune le 3 juillet 2017 (n°9)

F-RELATION COMPTABLE DES OBSERVATIONS:

7 personnes sont venues se renseigner lors des permanences mais 15 (dont les 7 précitées) ont

rédigé des observations. Deux observations concernent partiellement l'enquête parcellaire, 13 uniquement l'utilité publique du projet.

3 ANALYSE DES OBSERVATIONS

Une observation de l'association "le pic vert" est parvenue en mairie le 25 juin soit 2 jours après la clôture de l'enquête. Cette lettre concerne surtout la révision du PLU en cours mais, adressée également au commissaire enquêteur, elle indique qu'il aurait fallu une étude d'impact et une étude environnementale en raison de risques pour la faune et la flore présente sur le site. Outre que l'observation est hors délai et que je ne l'ai donc pas comptabilisée, si l'étude d'impact n'a pas été prévue c'est que ce projet assez mineur en a été expressément dispensé.

Discussion des observations :

1) 5 personnes (n°1 Mme LE BAGOUSSE, n°6 Mme REPELLIN, n°11 M. MARCINKOWSKI, n°12 M. CHAZAL, n° 13 Mme FERRARA) s'opposent au projet ou craignent des nuisances sonores dues à la voie traversante. Ces personnes habitent l'immeuble déjà construit;

Réponse du maître d'ouvrage:

"La voirie « secondaire » qui relie le sud de l'opération SEMCODA permettra une liaison mode doux entre la rue de la République et la halte la Gallifette notamment. L'accès véhicules ne concernera que les propriétés situées de part et d'autres ainsi qu'une voie de secours. Une signalisation « interdit sauf riverains » ainsi qu'une matérialisation de type barrières ou plots amovibles (en limite avec l'Ecrin du Centre) en limitera l'accès. L'absence de stationnements le long de cette voie sera de fait un frein à un éventuel parking « extérieur ».

Les accès aux propriétés des riverains seront dimensionnés pour des véhicules. Toutefois pour en limiter le nombre (sécurité, coût principalement) les entrées jumelées seront étudiées."

Commentaire du commissaire enquêteur :

Le Maire répond assez peu à la question des nuisances sonores de la voie traversante. Il manque à mon sens une évaluation du trafic prévisible. Néanmoins, les études ne sont pas encore affinées et je note que le Maire indique :

"Les observations déposées dans le registre d'enquête appellent les réponses suivantes dont certaines seront à affiner dans le cadre de la phase d'étude préalable des voiries ":

En tout état de cause, une nouvelle voie en centre ville n'augmente pas le trafic global mais le déplace.

2) 4 personnes (n° 1 Mme LE BAGOUSSE, n°6 Mme REPELLIN, n°9 Mme PINTO, n°13 Mme FERRARA), dans la continuité de ce qui précède, évoquent les problèmes de stationnement ;

Réponse du maître d'ouvrage:

"Le stationnement doit être pris en compte sur les propriétés privées existantes ou sur les tranches futures (chaque logement bénéficiera d'au moins 1 place de stationnement ou plus si le promoteur le souhaite). En effet, la proximité des dessertes ferroviaires (halte la Gallifette en limite du projet) et bus dans le centre-ville entraîne une réduction des espaces liés aux parkings. Un aménagement raisonné des espaces dédiés au stationnement permettra de limiter les afflux de véhicules dans le cœur du bourg, les encombrements et nuisances qui y sont liés".

Commentaire du commissaire enquêteur :

Il n'est effectivement prévu aucun stationnement public dans ce projet. Le stationnement est privé et, à mon avis en nombre de places suffisant pour répondre au besoin puisqu'il est prévu 107 places pour 66 logements. L'insuffisance évoquée mais peu évidente de ce stationnement privé qui engendrerait un stationnement sauvage est simple affaire de police. On ne peut en tout état de cause favoriser les modes doux et le transport public en augmentant le stationnement, public ou privé.

3) 5 personnes (n°7 M. QUINARD, n°8 Mme BERTRAND, n°9 Mme PINTO, n°10 M. LEDU, n°13 Mme FERRARA) évoquent le devenir de la parcelle AT 592, point de verdure apprécié des copropriétaires de "l'Ecrin du centre";

Réponse du maître d'ouvrage:

"Le jardin cadastré AT 592 est propriété de la SEMCODA et restera en espace vert".

Commentaire du commissaire enquêteur :

La réponse est claire et d'ailleurs les copropriétaires ont plus que leur mot à dire en réunion de copropriété. Dès lors, la route sera obligatoirement coupée avant cette parcelle ce que les plans ne montrent pas à l'évidence. Il n'est pas répondu au problème d'accès des pompiers mais l'accès paraît évident, seul le retournement poserait problème s'il était nécessaire.

4) 2 personnes (n°1 Mme LE BAGOUSSE, n°5 M. BOURET) observent le risque lié à l'imperméabilisation des sols et souhaitent le maintien de zones vertes ;

Réponse du maître d'ouvrage:

"La gestion des eaux pluviales a été étudiée en amont en fonction de la densification du secteur. Les toitures végétalisées de la tranche 1 sont une des réponses pour la rétention des eaux de pluie.

Les zones vertes sont également prises en compte, d'une part opération par opération (obligations indiquées dans le règlement du PLU), et également le long des futures voiries (espaces verts et plantations d'arbres et d'arbustes)".

Commentaire du commissaire enquêteur :

Les copropriétaires de "l'Ecrin du centre" souhaiteraient - pour ceux qui se sont exprimés - un maintien de la situation existante, on l'a compris. Pour ceux qui ne sont pas fermement opposés au projet, le maintien d'espaces verts est une nécessité. Il est certain que les voies et constructions supplémentaires contribueront à une imperméabilisation plus importante des sols du quartier. Le risque d'inondations de faible amplitude existe mais les mesures pour en éviter les conséquences ont été prises et sont bien indiquées en pages 23 et 24 de la notice explicative.

5) un manque d'information est mis en exergue (n°2 et 14 Mme REYNAUD, n°4 M. LIOT) ;

Réponse du maître d'ouvrage:

"La requalification du Bourg a fait l'objet d'une longue période d'étude et de concertation depuis 2005 date de la délimitation du périmètre d'étude (phase 1), puis en 2007 (phase 2) pour avancer sur le projet d'aménagement (voirie, circulations, habitat).

Concomitamment des études et concertations ont été menées puis les travaux réalisés pour la création d'un passage inférieur sous voie SNCF (en remplacement d'un passage d'un passage à niveau), et ceci en lien avec l'opération du Bourg.

Pour la mise en œuvre du projet de requalification, des biens ont été acquis à l'amiable (propriétés Barran et Charbonnel 2007 puis Camp en 2009) par le biais d'un portage foncier du Pays

Voironnais. Une procédure de préemption a été lancée pour l'achat des terrains Reynaud-Berthelet/Guillot (recours des vendeuses « gagné » par la Ville, mais le bien a été retiré de la vente).

La concertation préalable organisée pour la phase 1 a donné lieu à 4 réunions publiques, 13 articles dans le journal communal et de nombreuses délibérations du conseil municipal. La concertation pour la phase 2 a donné lieu à une réunion publique le 6 juillet 2011, un dossier spécial dans le magazine municipal, et des informations sur le site internet et dans le Dauphiné Libéré.

Enfin, le journal d'information «Moirans magazine » a donné les étapes d'avancement du projet (au moment du permis de construire SEMCODA sur la tranche 1) en avril 2013 et octobre 2014".

Commentaire du commissaire enquêteur :

Le projet est effectivement ancien. J'ai pu constater que les habitants du quartier étaient au courant du projet. Certes, les réunions publiques sont assez anciennes mais invoquer une information déficiente est exagéré. S'agissant de l'enquête publique, elle a été parfaitement annoncée. Le projet n'est pas d'une nature telle qu'il intéresse toute la population de MOIRANS et c'est pourquoi je n'ai pas jugé utile de prévoir une nouvelle réunion publique, étant d'ailleurs observé que la concertation sur le projet n'est pas absolument close.

6) M. LIOT (n°4), au nom de l'association "MOIRANS de tout temps" s'inquiète de la saisine de l'Architecte des bâtiments de France ;

Réponse du maître d'ouvrage: pas de réponse sur ce point.

Commentaire du commissaire enquêteur :

Il est exact que le projet est à proximité de monuments historiques et qu'ainsi les travaux sont soumis à cet avis. Celui-ci a d'ailleurs été sollicité par le Préfet et obtenu le 30 juillet 2015. Des fouilles ont été réalisées avant la première tranche. Tous travaux entrepris pour ce projet seront donc soumis à l'autorisation du service de l'Architecture et du patrimoine de l'Isère. Après obtention de la DUP, le service régional de l'archéologie devra également être saisi pour d'éventuelles prescriptions d'archéologie préventive.

7) M. BOURET (n°5) s'étonne que la notice explicative n'ait pas été refaite alors que la phase 1 a été réalisée. Il demande si les promesses environnementales, notamment de végétalisation des toitures, ont été tenues. Il critique l'option prise de déménagement de l'école vers le quartier de la Perelle ;

Réponse du maître d'ouvrage: pas de réponse sur ce point.

Commentaire du commissaire enquêteur :

Il est dommage qu'aucune réponse ne soit apportée à l'intéressé. Toutefois, il m'a été confirmé que les toitures végétalisées ont bien recouvert l'immeuble construit et que la même solution est retenue pour le reste du projet.

Il m'a été indiqué que le devenir de l'école n'était pas scellé. En effet, les problèmes scolaires fluctuent chaque année et vérité d'aujourd'hui peut être remise en cause demain. Si le projet exposé dans la notice explicative est toujours d'actualité il n'est pas exclu qu'il évolue. Il est cependant évident que la route transversale ne peut exister sans la démolition d'une partie au moins de l'école. Les services de l'éducation nationale ont donné un avis positif à la démolition pour des raisons de vétusté mais ne se sont pas prononcés sur la solution de remplacement (lettre au préfet du 7 octobre

2015). En tout état de cause, il apparaît que la démolition est inéluctable et qu'une nouvelle construction est obligatoire.

8) Mmes MAMOLA et SANT-ANNA (n°3 et 15) sont riverains du projet et Mmes MAMOLA sont concernées par des parcelles à exproprier, notamment un garage. Ils font une proposition de modification les concernant.

Réponse du maître d'ouvrage:

"La Commune est favorable au principe des accès de ces deux propriétés sur les futures voies publiques (voir le schéma de la page 8 de la notice explicative du dossier de DUP). Elle est également favorable à la création d'un nouveau garage pour la propriété Mamola mais cela ne pourra se faire qu'une fois acquis les terrains Reynaud-Berthelet. Par ailleurs, la collectivité laisse les 2 p^{ropriétaires} régler entre eux la question des servitudes réciproques sur les parcelles AT 593 et 280".

Commentaire du commissaire enquêteur :

Le garage de Mmes MAMOLA situé en fond de parcelle devra être démoli. Elles souhaitent pouvoir le reconstruire face à leur maison sur la rue Vergeron dans une parcelle à acquérir à Mmes REYNAUD-BERTHELET. Le Maire n'y voit pas d'inconvénient ce qui devrait faciliter les négociations. Il existe actuellement une servitude réciproque avec M. FLEURY SANT-ANNA qui peut être supprimée dès lors que celui-ci dispose d'une sortie sur la voie à créer à l'arrière. Le Maire étant favorable, ainsi que la notice le montre également, il reste aux intéressés à s'entendre sur les détails.

4 OBSERVATIONS PERSONNELLES SUR LE PROJET:

Un grand nombre de points n'ont fait l'objet d'aucune critique ou observation du public. Les conversations m'ont cependant montré que diverses questions se posaient encore. Aussi ai je analysé le dossier indépendamment de ce qui a été écrit et à la lumière des entretiens en cours d'enquête.

les sorties sur les voies créées : il est apparu que cette question pourtant non écrite ou presque était une préoccupation. Les sorties sont prévues par parcelle mais ne sont pas toujours, selon le plan, situées où elles sont souhaitées. Leur largeur n'est pas connue et si la question n'a pas été posée, dans quelles conditions des constructions de garages seront autorisées ? Je considère que la réponse a été partiellement apportée par le Maire à la question n°1. Il reste que des explications seront encore nécessaires.


la préconisation d'utilisation de mâchefers pour les sous-couches de voirie : dans sa lettre au Préfet relative au projet, la Directrice de l'environnement de l'aménagement et du logement émet un grand nombre de préconisations techniques que les promoteurs devraient consulter. Il en est une plus insistante sur l'utilisation de mâchefers qui devrait être suivie si possible.

évaluation du coût du projet : l'estimation du coût de l'opération me paraît complète mais imprécise. En effet, le coût pour la collectivité locale est indiqué à 1467730€. A ce prix, l'utilité publique serait discutable. En réalité, les terrains de la phase 1 ont été vendus à la SEMCOVA et le reste de l'assiette des constructions, qu'il s'agisse des terrains expropriés ou acquis et des terrains de la commune, doit aussi être vendu au constructeur retenu et dans des conditions proches. Pour les 3487m² à exproprier, l'évaluation domaniale est de 720000€ que la commune doit récupérer hormis pour la partie restant publique. La propriété de la commune porte sur 7956m² pour une valeur qui doit approcher 1500000€ selon une estimation semblable à la première. Dès lors, le coût pour la commune après réalisation de l'ensemble devrait être très réduit mais ces calculs

estimatifs manquent pour l'instant.

Je constate enfin que la zone n'a pas d'intérêt agricole comme l'a précisé la Chambre d'agriculture et ne se situe pas sur ou près d'une zone de captage.

Fait à TECHE le 5 juillet 2017



le commissaire enquêteur
Guy POTELLE

République française

Département de l'Isère

PREFECTURE DE L'ISERE

Commune de MOIRANS

ENQUÊTE PUBLIQUE DU 7 AU 23 JUIN 2017 RELATIVE AU PROJET
D'AMENAGEMENT ET DE REQUALIFICATION DU CENTRE BOURG DE
MOIRANS -DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE ET ENQUÊTE
PARCELLAIRE

**CONCLUSIONS MOTIVEES DUP
document n°2**

(référence E17000161/38)

arrêté préfectoral du 3 mai 2017

juillet 2017

Commissaire enquêteur,
Guy POTELE
Conservateur des hypothèques honoraire

Conclusion sur l'utilité publique du projet de requalification du centre-bourg

A l'issue d'une enquête qui n'a suscité qu'un intérêt motivé pour les intervenants par la proximité du projet mais qui s'est déroulée dans le calme et la compréhension, il convient de se prononcer sur l'utilité publique du dit projet.

S'il n'était une possibilité d'expropriation qui sera étudiée dans le second rapport, on ne se trouverait même pas dans le cadre d'une déclaration de projet puisque les terrains d'assiette de l'opération permettent les constructions envisagées sans recours à la mise en compatibilité du PLU. En définitive c'est en raison du risque de privation de propriété pour trois propriétaires qu'une telle procédure est mise en œuvre conformément aux dispositions de l'article 545 du code civil.

Quelques inconvénients à ce projet sont soulevés par les intervenants ou apparaissent à l'étude:

- créer une voie transversale dans cette zone sera forcément générateur de bruit supplémentaire ;
- une population plus dense sera génératrice également de nuisances sonores et de problèmes de stationnement plus aigus ;
- le coté bucolique des jardins actuels disparaîtra ;
- le projet n'a pas fait l'objet d'une concertation suffisante ;
- le risque d'inondation n'est pas négligeable ;
- le coût pour la collectivité est élevé ;
- l'absence d'études environnementales est un défaut du projet.

Mais ces inconvénients sont soit contrebalancés par des compensations évidentes voire annihilés par des avantages considérables :

- il est certain que le bruit sera plus présent dans cette zone mais les déplacements seront facilités à MOIRANS par rapport à la situation actuelle. Le plus grand nombre y trouvera son compte. Mieux circuler dans la ville ne peut qu'être globalement un avantage. S'agissant du stationnement, la municipalité a pris la précaution de ne pas favoriser le stationnement public, de dimensionner suffisamment le stationnement privé et d'améliorer les déplacements en mode doux ;
- la densification de l'habitat dans une zone de centre ville est une obligation, facteur de dynamisme profitable à tous. En cela, le respect du SCOT de la région de GRENOBLE est indéniable ;
- un certain nombre de personnes qui ne se sont pas manifestées trouveront un avantage réel à pouvoir accéder à leur propriété par l'arrière ;
- si le coté peu ordonné des jardins existants peut plaire, il est bien prévu un nombre et une qualité d'espaces verts pouvant satisfaire autant d'autres ;
- les études environnementales ont un coût qui doit être comparé aux enjeux. En l'espèce la zone est véritablement trop réduite et isolée pour que leur utilité soit avérée, indépendamment d'ailleurs des obligations réglementaires ;
- j'estime que la concertation a été suffisante bien qu'un peu ancienne. La municipalité envisage la poursuite des discussions au niveau des travaux futurs ;
- le risque d'inondations est certain mais limité en hauteur à 50cms et la commune a été autorisée à réaliser son projet. Les prescriptions d'urbanisme spécifiées dans la notice explicative p.24 réduiront le risque de dégâts ;
- la zone du projet ne peut présenter aucun intérêt pour l'agriculture ;
- les constructions permettront à la commune de satisfaire à l'obligation d'un pourcentage réglementaire de logements sociaux. En soi, cette seule possibilité présente un intérêt

- général certain en répondant plus globalement aux besoins de la commune en matière de logements;
- la simple démolition d'un établissement scolaire à la vétusté avérée ne serait pas pertinente si elle ne s'accompagnait d'un projet d'ensemble pour la zone et la combinaison de construction neuve, de démolition et de réhabilitation montre une recherche incontestable de bonne organisation pour une "dent creuse";
 - le projet prévoit l'utilisation de normes économiques en énergie et respectueuses de l'environnement ;
 - enfin, le coût de l'opération pour la commune une fois le paiement du prix du terrain par les constructeurs est relativement réduit, ce qui accroît encore l'intérêt qui s'attache à la réalisation de l'opération.

Ainsi les avantages du projet sont ils bien supérieurs aux quelques inconvénients qu'il présente pour une population proche affectée par des nuisances notamment lors des travaux. L'intérêt général pour MOIRANS est incontestable et me conduit à émettre un **avis favorable** sans réserve à la déclaration d'utilité publique du projet de requalification du centre-bourg tel qu'il vient d'être présenté au public.

J'assortis toutefois cet avis favorable d'une simple recommandation de continuer la concertation avec les habitants proches pour dissiper les interrogations et de porter une attention particulière aux termes de la lettre de la DREAL au Préfet en date du 31 juillet 2015.

fait à Tèche le 5 juillet 2017


le commissaire enquêteur
Guy POTELLE

République française

Département de l'Isère

PREFECTURE DE L'ISERE

Commune de MOIRANS

ENQUÊTE PUBLIQUE DU 7 AU 23 JUIN 2017 RELATIVE AU PROJET
D'AMENAGEMENT ET DE REQUALIFICATION DU CENTRE BOURG DE
MOIRANS -DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE ET ENQUÊTE
PARCELLAIRE

RAPPORT D'ENQUÊTE PARCELLAIRE
document n°3

(référence E17000161/38)

arrêté préfectoral du 3 mai 2017

juillet 2017

Commissaire enquêteur,
Guy POTELLE
Conservateur des hypothèques honoraire

1 GENERALITES

A-PREAMBULE:

MOIRANS est une commune en rapide évolution démographique et à l'aspect citadin en progression nette. Urbaniser le centre ville est donc une évidence à laquelle se rendent les concepteurs du présent projet. Créer un nombre de logements non négligeable dont une proportion importante de logements intermédiaires, améliorer en même temps un passage transversal et un réseau en mode doux tout en préservant un cadre de vie agréable est l'objectif recherché qui a reçu l'assentiment de l'autorité préfectorale.

B-OBJET DE L'ENQUÊTE:

La zone que recouvre le projet est constructible dans le PLU actuel et figurait partiellement en espace réservé pour sa réalisation. Il n'y aura donc pas lieu à mise en conformité du PLU pour sa réalisation.

Les terrains sont propriété de la commune pour la partie est, de la SEMCODA pour la partie ouest dont l'aménagement est réalisé et de Mmes REYNAUD, BERTHELET et MAMOLA pour la partie centrale quasi exempte de constructions. Ces personnes ne souhaitent pas, en l'état, vendre les parcelles qu'elles occupent si bien que l'utilité publique du projet doit être déclarée afin de prévoir la cessibilité de ces terrains si besoin par voie d'expropriation. Ainsi doit on étudier si le projet qui comprend :

- la création d'une voie transverse et de voies publiques ou privées pénétrantes ;
- la destruction d'une école remplacée par des immeubles collectifs ;
- l'implantation d'un groupe de maisons individuelles ;
- des réhabilitations en collectif ;

est d'intérêt général et ensuite les conditions dans lesquelles la cessibilité est possible. C'est pourquoi deux rapports et deux conclusions distincts sont rédigés, les uns exposant mon avis sur l'utilité publique et les autres sur la possibilité d'expropriation.

Le présent rapport d'enquête parcellaire (document n°3) ne concerne que la cessibilité d'une partie des terrains. Une partie de ce rapport reprend l'intégralité des paragraphes du document n°1 (DUP).

C-CADRE JURIDIQUE:

Le cadre de l'enquête fait suite à l'arrêté préfectoral du 3 mai 2017 qui prévoit une enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique et l'enquête parcellaire conjointe préalable, elle, à l'arrêté de cessibilité.

S'agissant d'une enquête relevant du code de l'expropriation dès lors qu'elle a été dispensée d'étude d'impact par la décision de la DREAL Rhône Alpes citée infra, l'arrêté est pris en conformité:

- du code de l'expropriation notamment des articles L110-1 à L141, R111-1 et suivants ;
- des textes cités dans l'arrêté et spécialement pour ceux concernant directement l'enquête la délibération du conseil municipal de MOIRANS du 30 octobre 2014 et la décision de la DREAL RHONE ALPES du 31 mai 2013.

Doivent également être cités l'article 545 du code civil et les décrets de 1955 portant réforme de la publicité foncière.

D-NATURE ET CARACTERISTIQUES DU PROJET:

Ce projet, en collaboration étroite avec la Communauté d'Agglomération du Pays Voironnais, a en fait démarré avec la destruction de maisons en mauvais état, d'une réhabilitation, la construction d'un petit ensemble immobilier et des travaux de voirie destinés à relier les parties nord et sud de la commune séparées par la voie ferrée. Le projet porte sur pratiquement 1ha1/2 et a pour buts principaux de densifier la construction dans une zone de centre ville en améliorant les liaisons routières et piétonnières de cette partie urbaine. La phase 1 du projet réalisée, restent trois phases de constructions : la construction de 10 maisons individuelles en premier lieu, ensuite la destruction de l'école existante devenue obsolète et son remplacement par un collectif, enfin une réhabilitation et transformation en petit collectif. Le percement de voies publiques et privées n'est pas phasé dans la notice explicative cependant très précise sur les types de logements. Ce projet permettra à la commune de satisfaire à ses obligations en matière de logement social. Manifestement, en cours d'enquête, le devenir de l'école n'a pas paru scellé en raison de la fermeture d'une classe récente et augurant ainsi d'un besoin bizarrement évalué en réduction dans une commune en progression démographique.

Si la phase 1 a pu être réalisée avec le consentement des propriétaires, tel n'est pas le cas de la partie centrale de la DUP dont les propriétaires (Mme MAMOLA mère et fille, Mmes GUILLOT épouses REYNAUD et BERTHELET) ne semblent pas souhaiter la vente, d'où la présente enquête parcellaire destinée à prévoir la cessibilité des parcelles en vue d'une expropriation.

E-COMPOSITION DU DOSSIER:

Le dossier réalisé par la Sté SETIS à GRENOBLE comporte :

- lettre de transmission du dossier du Préfet au Maire ;
- arrêté préfectoral du 3 mai 2017 ;
- avis d'enquête ;
- délibération de la commune n° 2014/30/10/07 du 30 octobre 2014 ;

- avis du domaine du 20 mars 2017 ;
- décision du Préfet de Région (DREAL) n°A08213P0412 du 31 mai 2013 ;
- notice explicative du projet ;
- plan de situation ;
- plan général des travaux ;
- caractéristiques des ouvrages les plus importants ;
- appréciation des dépenses ;
- état parcellaire comportant les propriétés de la commune de MOIRANS (7956m²), celles de la SEMCOVA(2860m²), Mmes REYNAUD et Mme BERTHELET propriétaires indivis (3185m²) et Mmes MAMOLA Maria et Marie Ange (181m²)
- plan parcellaire recouvrant l'ensemble de la DUP et laissant apparaître en jaune les terrains à exproprier (échelle 1/1500).

Ce dossier comporte les pièces nécessaires à la compréhension du projet par le public. Il n'a été monté qu'un seul registre des observations pour les deux enquêtes, ce qui est bien suffisant pour une enquête de cette ampleur et a le mérite supplémentaire d'éviter aux administrés de se poser la question de quel registre annoter.

2 ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE

A-PREPARATION DE L'ENQUÊTE:

J'ai été désigné pour conduire ces enquêtes conjointes par décision du Président du Tribunal administratif du 19 avril 2017 (n°E17000161/38) en pièce jointe n°3.

Contact téléphonique pris avec la Préfecture (Mme TRACOL bureau droit des sols) organisatrice de l'enquête, après discussion sur le dossier, les dates de permanences ont été convenues et l'arrêté préfectoral a été pris le 3 mai 2017. Je suis allé prendre possession d'une copie du dossier le 9 mai 2017 à la Préfecture et j'ai visé les pièces du dossier principal que j'ai porté à la mairie de MOIRANS.

Après étude du dossier, rendez-vous a été convenu le 12 mai 2017, à la mairie de MOIRANS avec Mme SEYLLER, Directrice du service, Mme CHATEIGNER chargée de l'urbanisme accompagnées de Mme GASPARINI du bureau d'études SETIS . Elles m'ont exposé les grandes lignes du projet sur lequel nous avons discuté et elles m'ont fait visiter les lieux de situation du projet. J'ai par la suite constaté l'affichage réglementaire tel qu'il est attesté par le certificat du 9 mai 2017 .

B-INFORMATION DU PUBLIC:

Le Dauphiné libéré et Les Affiches des 26 mai et 9 juin 2017 ont publié l'avis indiquant spécialement les heures d'ouverture de la mairie et les dates et heures de permanences. Celles ci ont été au nombre de 3 les 7, 14 et 23 juin 2017 (p.j n° 5 et 6). J'ai constaté l'affichage sur les lieux et en Mairie et l'information sur le site de la commune. On peut donc dire que la publicité a été suffisante.

Je n'ai pas jugé utile de tenir une réunion d'information sur un projet a priori peu contesté et semble t il connu.

Le dossier a constamment été tenu à la disposition à l'accueil sur le lieu des permanences.

Les propriétaires (Mmes MAMOLA, REYNAUD et BERTHELET) ont été prévenues par lettre recommandée avec AR de l'enquête (pièce n°8) conformément aux règles régissant les enquêtes parcellaires. Il ne paraissait pas utile d'informer la SEMCOVA de cette manière. Des questionnaires permettant de rechercher si d'autres personnes ont des droits sur ces parcelles ont été adressés aux propriétaires.

C-INCIDENTS RELEVES ET CLIMAT DE L'ENQUÊTE:

Aucun incident de quelque nature que ce soit n'a entravé ni même affecté l'enquête. Le climat a été constamment serein et constructif. La salle dans laquelle ont eu lieu les permanences était spacieuse et le principaux plans sont restés affichés durant toute l'enquête.

D-CLÔTURE DE L'ENQUÊTE ET MODALITES DE TRANSFERT DES DOSSIERS:

J'ai clôturé le registre d'enquête le 23 juin 2017 à l'issue de la dernière permanence, j'ai emmené une copie des observations et j'ai pris rendez-vous avec M. FERRATO, adjoint chargé de l'urbanisme et des travaux pour la remise du Procès verbal de synthèse le 26 juin 2017.

E-NOTIFICATION DU PROCES VERBAL DE SYNTHESE DE L'ENQUÊTE ET MEMOIRE EN REPONSE:

Le procès verbal des opérations joint au rapport (n°7) a été remis à M. FERRATO précité comme prévu en mairie de MOIRANS. Au cours de cette réunion les dernières explications ont été données en vue de la rédaction du mémoire en réponse. J'ai reçu ce mémoire en réponse de la commune le 3

F-RELATION COMPTABLE DES OBSERVATIONS:

7 personnes sont venues se renseigner lors des permanences mais 15 (dont les 7 précitées) ont rédigé des observations. Deux observations concernent partiellement l'enquête parcellaire, 13 uniquement l'utilité publique du projet.

3 ANALYSE DES OBSERVATIONS

1) observations de Mmes MAMOLA (n°3) : les propriétaires des parcelles AT279 et 280 remettent en cause la superficie indiquée (192m² au lieu de 181), souhaitent connaître le prix proposé mais surtout proposent une solution leur permettant de reconstruire le garage existant à proximité de leur habitation.

Réponse du maître d'ouvrage:

"La Commune est favorable au principe des accès de ces deux propriétés sur les futures voies publiques (voir le schéma de la page 8 de la notice explicative du dossier de DUP). Elle est également favorable à la création d'un nouveau garage pour la propriété Mamola mais cela ne pourra se faire qu'une fois acquis les terrains Reynaud-Berthelet. Par ailleurs, la collectivité laisse les 2 propriétaires régler entre eux la question des servitudes réciproques sur les parcelles AT 593 et 280".

Commentaire du commissaire enquêteur :

Le Maire ne répond pas à la question de différence de superficie. Seul un bornage permettra toute certitude sur la superficie réelle. Le Maire ne répond pas non plus sur la proposition de prix. L'évaluation domaniale hors indemnités est de 172€ le m², ce qui ne comprend pas l'élévation du garage. Manifestement les deux parcelles se situent dans le périmètre de la DUP mais le Maire donne son accord à ce qu'il n'est pas permis d'appeler un échange mais qui l'est quand même. Avec la sortie sur la voie au nord pour le voisin, en définitive, la propriété de Mmes MAMOLA sera plus pratique. La réalisation des détails est suspendue à la vente de Mmes REYNAUD-BERTHELET.

2) observations de Mme REYNAUD (n°14), propriétaire indivise des parcelles AT 281, 292, 555, 556, 561, 562, 563, 564, 565, 566 et 567 pour un total de 3185m² : Mme REYNAUD a joint à ses courriers diverses correspondances qui montrent l'engagement d'une discussion avec la commune. Mme REYNAUD souhaite des précisions sur les caractéristiques des accès à sa parcelle AT288, se plaint d'un manque d'information et de l'absence de proposition de prix.

Réponse du maître d'ouvrage: le Maire ne répond pas à la question du prix, sa réponse sur les accès figure dans le rapport DUP tout comme celle relative à la concertation préalable.

Commentaire du commissaire enquêteur :

La position de Mme REYNAUD est la clef de tout, spécialement si elle est identique à celle de sa sœur qui ne s'est cependant pas manifestée. Les accès seront discutés en phase de travaux de voirie et l'évaluation domaniale pour les 3185m² avoisine 550000€ hors indemnités (environ 110000€). A noter également que toutes les parcelles citées font bien partie de l'emprise de la DUP.

4 ANALYSE PERSONNELLE

J'ai vérifié que toutes les parcelles propriété de la commune de MOIRANS, de la SEMCODA, de Mmes MAMOLA, Mmes REYNAUD et BERTHELET se trouvent bien dans l'emprise de la DUP faisant l'objet du rapport précédent.

Toutefois, si l'utilité publique doit être décidée pour l'ensemble de l'emprise de la DUP telle qu'elle figure dans le dossier d'enquête, la cessibilité ne concerne que les parcelles suivantes :

AT281 propriété de Mmes GUILLOT Jeannine et Madeleine épouses BERTHELET et REYNAUD

AT292 " "

AT555 " "

AT556 " "

AT561 " "

AT562 " "

AT563 " "

AT564 " "

AT565 " "

AT566 " "

AT567 " "

AT279 propriété de Mmes MAMOLA Maria et Marie Ange

AT280 "

Les titres de propriété ne paraissent pas contestables puisque publiés. Seules Mmes MAMOLA ont retourné le questionnaire montrant que les parcelles AT279 et 280 sont données en location à Mme PARIS Muriel. Il ne semble pas que d'autres personnes bénéficient de droits sur les parcelles précitées autres dont les propriétaires se réservent la jouissance.

La certitude sur l'identité des propriétaires et sur les parcelles concernées permet donc de conclure.

fait à Tèche le 5 juillet 2017


le commissaire enquêteur
Guy POTELLE

République française

Département de l'Isère

PREFECTURE DE L'ISERE

Commune de MOIRANS

ENQUÊTE PUBLIQUE DU 7 AU 23 JUIN 2017 RELATIVE AU PROJET
D'AMENAGEMENT ET DE REQUALIFICATION DU CENTRE BOURG DE
MOIRANS -DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE ET ENQUÊTE
PARCELLAIRE

**CONCLUSIONS MOTIVEES
PARCELLAIRE
document n°4**

(référence E17000161/38)

arrêté préfectoral du 3 mai 2017

juillet 2017

Commissaire enquêteur,
Guy POTELLE
Conservateur des hypothèques honoraire

CONCLUSION SUR LA CESSIBILITE DES PARCELLES INCLUSES DANS LE PERIMETRE DE LA DUP

Le présent rapport d'enquête parcellaire conjointe à l'enquête sur l'utilité publique du projet de requalification du centre-bourg de MOIRANS est transmis à M. le Préfet de l'Isère avec les conclusions qui suivent.

L'enquête bien que visant un périmètre d'utilité publique plus important ne concerne qu'un certain nombre de parcelles dont l'acquisition amiable n'a pas été possible.

Toute enquête parcellaire doit déterminer si les parcelles concernées sont bien incluses dans l'emprise du périmètre du projet et de la DUP. Il est évident que les parcelles AT 281, 292, 555, 556, 561, 562, 563, 564, 565, 566, 567, 279 et 280 propriété de Mmes REYNAUD, BERTHELET et MAMOLA pour une superficie totale de 3487m² (ou 3498) font partie intégrante et nécessaire de l'emprise de la DUP relative au projet de requalification du centre-bourg de MOIRANS.

Toutes les diligences ont été effectuées pour que les propriétaires -sur l'identité desquels il n'existe pas de doute- soient en mesure de discuter le projet et défendent leurs droits. Personne ne dispose de droits autres que de propriété sur les parcelles précitées. La procédure conduite permet de prévoir à l'encontre de Mmes MAMOLA, REYNAUD et BERTHELET une expropriation pour cause d'utilité publique telle que celle ci a été démontrée dans le rapport sur la DUP.

Dans ces conditions, j'émet **un avis favorable sans réserve** à la cessibilité, notamment par voie d'expropriation des parcelles susvisées pour une superficie de 3487m².

fait à Tèche le 5 juillet 2017



le commissaire enquêteur
Guy POTELLE