

**Préfecture de l'Isère**

Enquête publique N° E 19000 355/38

*(référence de la décision du Tribunal Administratif de Grenoble- 22 Octobre 2019 )*

Arrêté Préfectoral d'ouverture de l'enquête publique précitée

*( par Préfecture de l'Isère en date du 30 Octobre 2019 )*

**Département de l'Isère**

**Commune associée à l'Enquête Publique : Grenoble  
Projet porté par Grenoble-Alpes-Métropole (GAM)**

**Enquête publique conjointe relative à :**

**« enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique (D.U.P) »**

**et à « enquête parcellaire » sur la commune de Grenoble**

**et concernant :**

**Opération de renouvellement autour des copropriétés inscrites  
dans le plan de sauvegarde de l'Arlequin sur la commune de Grenoble .**

**Projet porté par Grenoble- Alpes-Métropole (GAM)**

**Maitre d'ouvrage : Grenoble -Alpes- Métropole**

**Conclusions motivées et Avis du commissaire enquêteur pour  
« l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique (DUP) »**

*(NB : Les conclusions motivées et avis du Commissaire Enquêteur pour l'enquête parcellaire font l'objet d'un document spécifique séparé et remis conjointement avec le présent document)*

**Commissaire Enquêteur : Pierre Bacuvier**

*(par décision du Tribunal Administratif de Grenoble datée du 22 Octobre 2019)*

**Enquête publique conduite du 25 Novembre (8h30) au 10 décembre 2019 (17h)**

**Siège de l'Enquête Publique :**

**Maison des habitants du Patio, 97 Galerie de l'Arlequin, 38100 Grenoble**

**Déclaration d'Utilité Publique**, enquête conduite conjointement avec l'enquête parcellaire.

Monsieur Pierre Bacuvier, désigné commissaire enquêteur par ordonnance du Tribunal Administratif de Grenoble (22 Octobre 2019), a rédigé son rapport d'enquête publique, ses conclusions motivées & avis :

- Après avoir rencontré Service Instructeur de l'enquête publique (DRC - Préfecture de Isère)
- Après avoir rencontré le représentant du Maître d'Ouvrage (Grenoble-Alpes-Métropole)
- Après avoir pris connaissance de l'ensemble du dossier préparé initialement par le maître d'ouvrage et instruit préalablement par la DRC
- Après avoir vérifié la conformité de son contenu vis-à-vis de la législation et pris connaissance dans le dossier des plans et états parcellaires pour chaque bien concerné potentiellement par la DUP.
- Après avoir visité les lieux avec le Maître d'ouvrage
- Après avoir vérifié la régularité de la procédure d'enquête publique.
- Après avoir pris connaissance de la mise à la connaissance du public du projet de l'enquête.
- Après avoir pris connaissance de l'Arrêté Préfectoral d'ouverture de l'enquête publique
- Après avoir tenu les 4 permanences prévues pour recevoir le public
- Après avoir tenu une réunion de synthèse des observations avec le Maître d'ouvrage le 19 /12/ 2019
- Après avoir pris en compte l'évolution éventuelle de propriété des biens concernés par la DUP
- Après avoir analysé les observations du public et y avoir porté une appréciation.

**Les conclusions motivées du Commissaire Enquêteur sont les suivantes :**

**1/ Rappel du contexte du projet ,du contenu associé et de l'objectif rattaché à la DUP :**

**Contexte général**

- Le projet s'inscrit directement dans le programme de renouvellement urbain des Villeneuves, enjeu majeur d'intérêt métropolitain pour le développement de la polarité sud. Le projet de renouvellement urbain des Villeneuves est une priorité partagée avec l'Agence Nationale de Renouvellement Urbain (ANRU) et confirmée par le niveau exceptionnel d'investissement envisagé par l'Agence Nationale de l'Habitat (AnaH). Dans ce contexte, la restructuration de l'Arlequin est une priorité pour l'ANRU avec la nécessité d'une articulation étroite pour les interventions sur le parc public et le parc privé. Le « **Plan de sauvegarde** » des copropriétés, **procédure d'intervention publique**, est une approche essentielle au projet de l'Arlequin et conditionne la mise en œuvre du projet de renouvellement urbain. La démarche du « Plan de sauvegarde » est pilotée par l'Etat ,en lien avec la collectivité ( la Métropole) mais n'est pas une mise sous tutelle ni une substitution de la puissance publique aux instances de la copropriété.

**L'AnaH a donné son accord pour financer de manière exceptionnelle les travaux à la condition qu'une première étape permette la scission juridique des copropriétés principales avant d'engager les travaux d'amélioration et de réhabilitation.**

Cette scission juridique impose des évolutions de « propriétaires » pour redéfinir le périmètre des futures copropriétés et la responsabilité opérationnelle de leurs syndicats respectifs tout en séparant la distribution des fluides par copropriété, et en prenant en compte les nouveaux accès indispensables et les règles nécessaires à la sécurité incendie, lesquels peuvent aussi conduire à des démolitions et restructurations indispensables.

Le projet de cette DUP se rattache directement à cette première étape

### **Objectif du renouvellement de l'Arlequin et contenu rattaché à la DUP:**

- L'état actuel de l'Arlequin justifie ces travaux et cette mégastructure architecturale des années 1970 n'est plus adaptée aux besoins actuels. La dégradation continue de la valeur foncière des appartements, du taux de vacance et de l'image du quartier imposent un renouvellement urbain majeur et urgent.  
La forte imbrication actuelle des parcs privés et publics et la complexité du bâti sont notamment à l'origine de la nécessité d'investissements très supérieurs à la normale, à l'origine de la décision de l'Etat et de l'AnaH de mettre en place ce dispositif exceptionnel d'intervention sur les copropriétés et de l'inscrire dans les priorités du Nouveau Plan National de Rénovation Urbaine (NPNRU).  
Cette nécessité et la DUP s'y associant, ont été globalement très bien reconnues comme nécessaires par le public, notamment par une communication et concertation très importante entreprise dès 2016 par la collectivité.
- La DUP a été orientée par la nécessité des scissions juridiques et de leurs conséquences :
  - Découpage vertical nécessaire donc absence de chevauchements de logements entre futures adresses des syndicats de copropriétés.
  - Nécessité de sortir des états descriptifs certains celliers en sous-sol correspondant à des parties privatives afin de permettre la scission juridique.
  - Nécessité de démolir plusieurs locaux commerciaux situés dans la galerie en pied d'immeuble, démolition indispensable pour permettre les opérations à venir de réhabilitation.

### **2/ conclusions et observations du commissaire enquêteur sur l'enquête préalable de DUP :**

- Le commissaire enquêteur a bien observé, tant par sa communication avec le Maître d'ouvrage que par les réactions du public, que l'approche utilisée par le Maître d'Ouvrage avait été d'aboutir le plus vite possible à des acquisitions amiables avec les propriétaires concernés. Les notifications et propositions amiables engagées bien avant le démarrage de l'enquête publique ont été très efficaces et très bien soutenues par la communication préalable faite sur le plan de sauvegarde. Ceci était très positif pour obtenir rapidement la maîtrise des cessions dans les délais requis pour engager le renouvellement urbain. Cette approche volontariste a été appréciée par le Commissaire enquêteur.
- Aucune objection au bien-fondé de cette DUP n'a été formulée par le public
- Le commissaire enquêteur n'a observé ni redondances ni lacunes dans les analyses du Maître d'ouvrage relatives au périmètre de la Déclaration d'Utilité Publique.
- Le dossier soumis à enquête publique était complet et adapté au projet spécifique de L'Arlequin. Le Commissaire enquêteur a apprécié les documents d'information supplémentaires donnés par le Maître d'ouvrage pour faciliter sa compréhension de l'intégration du plan de sauvegarde de l'Arlequin dans le projet stratégique élargi de renouvellement urbain des Villeneuve (Echirolles et Village Olympique inclus).
- Les estimations financières des acquisitions étaient satisfaisantes.
- Le commissaire enquêteur suggère à Grenoble-Alpes-Métropole d'engager un plan de communication significatif dans les médias pour valoriser les réhabilitations envisagées et contribuer ainsi à faire évoluer positivement l'image de l'Arlequin sans attendre la fin des travaux prévus approximativement vers 2024.

**Compte tenu de l'ensemble de ces éléments, de ces observations et des réponses du Maître d'Ouvrage :**

**Le commissaire enquêteur donne un  
AVIS FAVORABLE  
avec une recommandation à :**

**La Déclaration d'Utilité Publique relative à :  
« L'opération de renouvellement autour des copropriétés  
inscrites dans le plan de sauvegarde de l'Arlequin sur la  
commune de Grenoble. »**

**Recommandation : cette DUP est une des étapes contributives à la réhabilitation des copropriétés dont l'achèvement est prévu vers 2024. Cette réhabilitation exceptionnelle a aussi pour objectif de changer l'image négative actuelle de l'Arlequin dans la métropole. Le commissaire enquêteur recommande au Maître d'ouvrage d'engager avec les médias une communication régulière pour valoriser cette réhabilitation sans attendre la fin des travaux.**

le 10 Janvier 2020

Pierre Bacuvier  
Commissaire Enquêteur