

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 publique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) »
et à « enquête parcellaire » sur la commune de Grenoble
relativement à :

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 parcellaire »

(NB : Les conclusions motivées et avis du Commissaire Enquêteur pour l'enquête préalable à la DUP 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

Cette conclusion motivée et Avis du commissaire enquêteur concernent l' **enquête parcellaire**, enquête conduite conjointement avec l'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique.

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 et par l'enquête parcellaire avec un bilan du 19 Décembre 2019 reporté dans le rapport final.
- 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 de l'enquête parcellaire associée à la DUP.

Les biens concernés sont liés soit à la nécessité de scission juridique du périmètre des futures copropriétés soit à la démolition de locaux commerciaux en pied d'immeuble pour autoriser la mise en œuvre du programme de réhabilitation.

L'état parcellaire du dossier soumis à enquête publique est daté de Juillet 2019 dont :

- scission juridique (imposant notamment un découpage vertical) :
 - 9 « appartements +celliers associés » en étage listés dans l'Etat parcellaire du dossier
 - 12 propriétaires concernés (indivis inclus)
 - 18 lots de celliers en sous-sol tels que listés dans l'Etat parcellaire du dossier
 - 60 celliers individuels sur 21 propriétaires (indivis inclus)
 - l'accès à ces celliers avait interdit il y a déjà plusieurs années.
- locaux commerciaux privés nécessitant une future démolition pour autoriser la réhabilitation :
 - 3 locaux commerciaux situés dans la galerie en pied d'immeuble du 110 Arlequin.
 - la réhabilitation prévoit la création ou réaménagement de halls dans la galerie
 - 4 propriétaires concernés (indivis inclus)

L'expropriant est Grenoble-Alpes- Métropole (Maitre d'Ouvrage) en vue d'une cession à Actis, SDH et EPFL (approche conforme au Code de l'expropriation – Art L21-1)

2/ Situation globale résiduelle après l'enquête publique au 19 décembre 2019

- toutes les notifications individuelles encore nécessaires avaient été faites par l'expropriant
 - en considérant la situation à la parution de l'Arrêté Préfectoral
 - en conformité avec la procédure de l'enquête publique
 - en respectant notamment les dates d'envoi et par pli recommandé avec AR.
- bilan au 19 Décembre 2019 sur les « 9 appartements + celliers associés » en étage :
 - **tous ces biens** présentaient un acte authentique de vente déjà signé au 19/12/2019
 - les dates de signatures des actes authentiques s'échelonnaient du 26/03 au 18/12/2019
 - → aucune autre action résiduelle dans le cadre de la DUP.
- bilan des 18 lots de celliers en sous-sol au 19 décembre 2019
 - Notifications envoyées à tous les propriétaires dans le cadre légal de l'enquête publique
 - 14 lots avec plis individuels associés réceptionnés (nombre de plis lié à indivis)
 - 5 lots avec accord d'acquisition amiable déjà obtenu avant notification
→ acquisition amiable à matérialiser après l'Arrêté de cessibilité
 - 9 lots avec plis réceptionnés et en attente de réponse
→ procédure d'acquisition à poursuivre
 - 4 lots avec plis « non réclamés » (3lots) ou « destinataire inconnu » (1lot)
→ procédure d'acquisition à poursuivre si non réception ou réponse.
- bilan des 3 locaux commerciaux concernés au 19 décembre 2019
 - Local dit « Pharmacie » sur parcelle IX 726
 - Notification réceptionnée en attente de réponse formelle.
 - Anticipation de la négociation avec proposition de GAM :24/04/2019
→ : procédure à poursuivre pour formaliser l'acte authentique de cession
 - Local dit « Librairie-bazar » sur parcelle IX 716
 - Notification réceptionnée et accord reçu du propriétaire le 26 nov 2019
→ formaliser l'acte authentique de cession
 - Local dit « Taxi Phone » sur parcelle IX 651
 - Notification réceptionnée en attente de réponse formelle
 - Anticipation de la négociation avec proposition de GAM :24/04/2019
→ : procédure à poursuivre pour formaliser l'acte authentique de cession

3/ Conclusion et observations du Commissaire enquêteur

- enquête parcellaire dont le contenu de l'Etat parcellaire était conforme au périmètre de la DUP et à la législation associable au Plan de Sauvegarde, procédure d'intervention publique.
- actions du Maître d'œuvre en conformité avec la réglementation de l'Enquête publique.
- les négociations et notifications amiables engagées par le Maître d'Ouvrage au début de 2019 avec les propriétaires ont déjà permis la signature d'actes authentiques de vente ou accords d'acquisitions amiables. C'était une très bonne approche de Grenoble-Alpes-Métropole.
- Aucun rejet de cession relevé par le Commissaire Enquêteur pendant les permanences.
- Dans le registre, tout en donnant leur accord pour la cession, les propriétaires de 6 lots de celliers en sous-sol ont exprimé leur souhait d'obtenir une indemnisation plus élevée en argumentant une perte de jouissance de ces celliers depuis 10 ans suite à interdiction d'accès. Le commissaire enquêteur considère qu'un dédommagement pour perte de jouissance antérieure n'a pas à être incluse dans l'indemnisation de DUP. Elle aurait pu être adressée au Syndic de la copropriété lors de l'interdiction d'accès pour décision en AG.

**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 à :**

**L'enquête parcellaire relative à :
« L'opération de renouvellement autour des copropriétés
inscrites dans le plan de sauvegarde de l'Arlequin sur
la commune de Grenoble »**

10 Janvier 2020

Pierre Bacuvier
Commissaire Enquêteur