

Conclusions d'enquête publique  
Projet d'Ecoquartier DAUDET  
Enquête parcellaire

---

Commune de SAINT MARTIN D'HERES

**30 novembre 2015 - 4 janvier 2016**

**Décision n° E15000285/38 du Tribunal administratif de Grenoble**

**Arrêté préfectoral du 3 novembre 2015**

**Alain CHEMARIN, Commissaire-Enquêteur**



# Conclusions de l'enquête publique relative à l'enquête parcellaire - Ecoquartier DAUDET

---

## Commune de SAINT MARTIN D'HERES (Isère)

La commune de Saint Martin d'Hères a engagé une procédure de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) sur un périmètre situé à l'Est de son territoire, le secteur Daudet, en vue de la création d'un écoquartier conjuguant logements, commerces, services de proximité et espaces publics.

La commune a confié à la Société Publique Locale (SPL) Isère Aménagement une concession d'aménagement qui rend cette dernière compétente pour conduire le projet et accomplir les tâches nécessaires à la réalisation de l'écoquartier.

Dans ce cadre, j'ai conduit l'enquête parcellaire ayant pour objet de vérifier que les propriétaires et ayants-droits concernés par l'emprise du projet ont été identifiés et informés de la procédure en cours.

Cette enquête s'est déroulée conjointement à l'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) du projet, avec mise en compatibilité du Plan d'Occupation des Sols (POS).

Ces enquêtes conjointes se sont déroulées du 30 novembre 2015 au 4 janvier 2016, soit pendant 36 jours consécutifs, en Mairie de Saint Martin d'Hères.

### **Considérant d'abord :**

Que l'emprise totale des parcelles ou parties de parcelles concernées par la ZAC est de 74 382 m<sup>2</sup>.

Que la surface des parcelles déjà acquises représente une surface totale de 59 399 m<sup>2</sup>, dont 58 784 m<sup>2</sup> appartenant à la commune de Saint Martin d'Hères et 615 m<sup>2</sup> appartenant à la SPL Isère Aménagement aux dates de l'enquête parcellaire.

Que les parcelles à acquérir en pleine propriété par le bénéficiaire de la DUP sont les suivantes :

- Parcelles n° 42, 43, 78 section AW, une maison d'habitation sise sur la parcelle n° AW 43, le Pontet, 15 avenue du Bataillon Carmagnole Liberté, pour une surface totale de 6 008 m<sup>2</sup>, appartenant en indivision à Madame Françoise Louise Berthe DORIEUX, née COMBE et à Monsieur Michel Charles COMBE.
- Parcelle n° 6 section AN, la Galochère, pour une surface totale de 8 975 m<sup>2</sup>, appartenant à la SARL «Les jardins de Daudet».

### **Considérant ensuite :**

Que les propriétaires concernés par l'emprise de la ZAC et du projet d'écoquartier Daudet ont été notifiés individuellement du dépôt du dossier d'enquête parcellaire en mairie de Saint Martin d'Hères, des dates de l'enquête, et des dates de permanence du Commissaire enquêteur, par courrier recommandé avec demande d'avis de réception.

Qu'aucune erreur n'a été relevée sur l'identification des propriétaires et ayants-droit concernés.

Qu'aucun propriétaire n'a contesté son attribution de propriété ou les limites de sa propriété.

Que l'opération d'acquisition amiable de la parcelle n° 6 section AN, pour une surface totale de 8 975 m<sup>2</sup>, appartenant à la SARL «Les jardins de Daudet», ayant été réalisée en novembre 2015 par la SPL Isère Aménagement, il n'y a d'ores et déjà plus d'obstacle à l'emprise du projet sur cette parcelle.

Qu'il n'y a eu qu'une seule observation notée sur le registre d'enquête publique, mais qu'il s'agit de celle de Monsieur COMBE, propriétaire en indivision des seules parcelles restant à acquérir par le bénéficiaire de la DUP, disant agir en son nom et en celui de sa sœur Madame Françoise DORIEUX, et que j'ai pu échanger avec lui au cours d'une permanence.

#### **Considérant cependant :**

Que Monsieur COMBE a contesté l'emprise foncière de la ZAC et du projet d'écoquartier Daudet dans sa partie permettant le débouché du mail central sur l'avenue du bataillon Carmagnole Liberté.

Qu'il a présenté une solution alternative à cette option, passant au Nord de sa maison, et empiétant sur la copropriété du Pontet et des locaux commerciaux s'y trouvant.

Que Monsieur COMBE a contesté aussi le montant des offres amiables qui lui ont été faites pour l'acquisition de ses biens par la SPL Isère Aménagement.

Qu'en particulier il considère que toute offre qui lui serait faite doit l'être sur la base d'une parcelle n° AW 43 d'une surface de 410 m<sup>2</sup> supportant une maison d'habitation occupée en location, et des parcelles n° AW 42 et AW 78 restant à urbaniser pour une surface de 5598 m<sup>2</sup>.

Qu'il a encore refusé à ce jour d'autres propositions d'échange amiable qui lui ont été faites.

Que l'enquête parcellaire n'a pas permis d'entendre directement le point de vue de Madame Françoise DORIEUX, la sœur Monsieur COMBE, propriétaire en indivision des parcelles restant à acquérir.

#### **Considérant enfin :**

Que j'ai présenté le 12 janvier 2016 la synthèse des observations écrites et orales au maître d'ouvrage et son concessionnaire, et que cette synthèse a fait l'objet d'un procès verbal, signé par toutes les parties.

Qu'à l'issue du délai réglementaire de 15 jours, un mémoire en réponse de la mairie de Saint Martin d'Hères et de la SPL Isère aménagement m'est parvenu.

Que dans ce mémoire, les maîtres d'ouvrage ont précisé que le scénario alternatif évoqué par Monsieur COMBE concernant l'accès sur l'avenue Carmagnole Liberté a fait l'objet d'une étude, et justifié les raisons qui les ont poussés à l'écarter.

Et que dès lors, ayant rencontré un des propriétaires en indivision des seuls biens concernés, j'ai pu apporter un commentaire à ses observations et propositions exprimées pendant l'enquête parcellaire, les confronter aux arguments des maîtres d'ouvrage, et exprimer un certain nombre d'observations personnelles, de commentaires, et de recommandations complémentaires.

Que mon étude du projet de ZAC écoquartier Daudet et mon rapport d'enquête publique concernant son utilité publique tendent en faveur de cette dernière et de la réalisation du projet.

Que par conséquent dans mes conclusions j'ai émis un avis favorable à la demande de Déclaration d'Utilité Publique du projet de ZAC écoquartier Daudet.

Qu'au vu des conclusions de l'enquête DUP, la poursuite de la procédure s'impose et l'emprise des ouvrages projetés dans le cadre du projet d'écoquartier Daudet devra intégrer les parcelles n° 42, 43, 78 section AW, le Pontet, pour une surface totale de 6 008 m<sup>2</sup>, appartenant à ce jour en indivision à Madame Françoise DORIEUX et à Monsieur Michel COMBE.

L'ensemble de ces considérations ayant été développées et évaluées dans mon rapport, j'estime qu'il y a lieu de donner un **AVIS FAVORABLE** à l'emprise des ouvrages projetés dans le cadre du projet de ZAC écoquartier Daudet, et à la poursuite de la procédure d'appropriation de cette emprise par le concessionnaire de la commune de Saint Martin d'Hères.

J'ajoute cependant la **RECOMMANDATION** suivante :

1- Je recommande d'ouvrir un nouveau cycle de négociations amiables avec la famille COMBE, c'est à dire avec Monsieur Michel COMBE et avec Madame Françoise DORIEUX, sa sœur.

Ces négociations amiables devront se conduire selon le principe de la réparation intégrale du préjudice direct, matériel et certain causé par la cession des biens, intégrant la situation de ceux ci en matière d'urbanisabilité et la valeur vénale que pourraient en obtenir les propriétaires s'ils mettaient eux même en œuvre les conditions nécessaires à leur urbanisation.

Il conviendra en particulier de considérer sur des bases différentes la parcelle n° AW 43 d'une surface de 410 m<sup>2</sup> supportant une maison d'habitation occupée en location, et les parcelles n° AW 42 et AW 78 restant à urbaniser pour une surface de 5 598 m<sup>2</sup>.

Fait à Saint Bernard, le 11 février 2016

Alain CHEMARIN, Commissaire enquêteur

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Alain Chemarin', with a long horizontal stroke extending to the right.