

Département de l'Isère

**ENQUÊTE PUBLIQUE DU 24 FÉVRIER AU 11 MARS 2022 INCLUS**

**Enquête publique préalable à la déclaration d'utilité  
publique, conjointement à une enquête parcellaire  
portant sur le projet de redynamisation du  
centre-village de Pont-Évêque**



**RAPPORT  
DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

**Fascicule 1**

Commissaire enquêteur : Jean-Jacques DELORY

## Table des matières

<b>1- OBJET DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE</b> .....	- 3 -
1.1 - Contexte et enjeux du projet.....	- 3 -
1.2 - Rappel succinct de la procédure de l'enquête à destination du public .....	- 3 -
1.3 - Principales références juridiques pour la présente enquête publique.....	- 4 -
<b>2- PRÉSENTATION SOMMAIRE DU PÉTITIONNAIRE</b> .....	- 5 -
2.1 – La commune de Pont-Évêque .....	- 5 -
2.2 - La maîtrise d'ouvrage.....	- 5 -
<b>3 – COMPOSITION DU DOSSIER D'ENQUÊTE</b> .....	- 5 -
<b>4 – ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE</b> .....	- 6 -
4.1 - Désignation du commissaire enquêteur.....	- 6 -
4.2 - Dates de l'enquête et des permanences du commissaire enquêteur .....	- 6 -
4.3 - Mesures de publicité .....	- 7 -
4.3.1. Affichage légal.....	- 7 -
4.3.2. Insertions légales dans la presse.....	- 7 -
4.3.3. Publicités légales sur internet.....	- 8 -
4.3.4 Publicités relatives à l'enquête parcellaire .....	- 8 -
4.4. Échanges avec le maître d'ouvrage.....	- 10 -
4.4.1. Visite des lieux .....	- 10 -
4.5. Modalités et climat de l'enquête .....	- 10 -
<b>5 – AVIS ET COMMENTAIRES SUR LE DOSSIER D'ENQUÊTE</b> .....	- 11 -
<b>5 BIS – ANALYSE DU PROJET</b> .....	- 11 -
<b>6 - AVIS DES SERVICES PUBLICS CONSULTÉS</b> .....	- 13 -
<b>7 – EXAMEN DES OBSERVATIONS DU PUBLIC</b> .....	- 14 -
7.1 Observations écrites.....	- 14 -
7.2 Observations orales.....	- 14 -
7.3 Analyse des observations du public par le commissaire enquêteur .....	- 14 -
<b>8 – LISTE DES ANNEXES AU RAPPORT</b> .....	- 14 -

# 1- OBJET DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

## 1.1 - Contexte et enjeux du projet

La ville de Pont-Évêque, collectivité territoriale, porte un projet de redynamisation du centre-village notamment en matière d'offre commerciale en direction non seulement de ses habitants mais aussi de ceux des communes alentour, la ville disposant d'un « pôle de proximité intercommunal » au sens du schéma de développement commercial 2022-2027 établi par Vienne-Condrieu Agglomération.

Le conseil municipal de Pont-Évêque, par délibération du 12 octobre 2015, a instauré un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat (PSCA), dispositif permettant l'exercice d'un droit de préemption lors des cessions de fonds de commerce, de fonds artisanaux et de baux commerciaux. Le projet, objet de l'enquête, est inclus dans la zone dite « pôle de centre-ville ».

Le projet consiste en l'acquisition par la ville de Pont-Évêque de deux locaux commerciaux, identifiés comme stratégiques afin de créer, après travaux de rénovation, un nouveau fonds de commerce dont l'objectif est de contribuer à la redynamisation du centre-village.

Ledit projet est subordonné à l'obtention d'une déclaration d'utilité publique (DUP), laquelle relève de la compétence du préfet de l'Isère. Cette DUP doit être précédée d'une enquête préalable et conjointement à une enquête parcellaire.

## 1.2 - Rappel succinct de la procédure de l'enquête à destination du public

Le commissaire enquêteur, désigné par le tribunal administratif de Grenoble, conduit l'enquête publique préalable à la DUP et conjointement l'enquête parcellaire. Sa mission est d'informer et de consulter la population en vue de préparer la décision publique. Elle doit notamment permettre à l'autorité ayant le pouvoir de décision de disposer préalablement des éléments nécessaires à son appréciation sur le projet, éléments dont font partie les observations que l'enquête publique permet de recueillir auprès du public.

Dans le cas d'espèce, l'enquête se déroule sur le territoire de la commune de Pont-Évêque. Sa durée est de 15 jours consécutifs au minimum.

À l'issue de l'enquête, le commissaire enquêteur établit un rapport relatant le déroulement des enquêtes conjointes et examinant les observations formulées par le public. Il consigne pour l'enquête sur l'utilité publique, dans un document séparé, exposant ses conclusions personnelles et motivées sur l'intérêt général de l'opération projetée. Et il rédige, pour l'enquête parcellaire, le procès-verbal de l'opération et son avis sur l'emprise des ouvrages projetés dans le cadre de l'enquête parcellaire.

En outre, le commissaire enquêteur adresse les dossiers d'enquêtes, le rapport, le procès-verbal des opérations et les conclusions motivées au préfet de l'Isère. Ces

documents sont tenus à la disposition du public à la préfecture de l'Isère et à la mairie de Pont-Évêque durant un an à compter de la date de clôture de l'enquête. Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur sont également disponibles sur le site internet de la préfecture.

Rappel de quelques notions sur les procédures concernées :

Déclaration d'utilité publique (DUP) : c'est une procédure qui permet à une personne publique de réaliser une opération d'aménagement nécessaire à la collectivité sur des terrains privés, par le biais d'une expropriation, précisément pour cause d'utilité publique.

Enquête parcellaire : cette enquête a pour but de déterminer avec précision les biens situés dans l'emprise du projet déclaré d'utilité publique et d'identifier exactement les propriétaires. Elle permet notamment aux propriétaires concernés de prendre connaissance des surfaces à exproprier pour chacune de leurs parcelles. Cette enquête peut être organisée concomitamment avec l'enquête préalable à la DUP.

### **1.3 - Principales références juridiques pour la présente enquête publique**

— Code général de la propriété des personnes publiques (CGPPP)

Article L. 1112-2 : « Les personnes publiques mentionnées à l'article L. 1 [dont les collectivités territoriales] peuvent acquérir des immeubles et des droits réels immobiliers par expropriation. Cette procédure est conduite dans les conditions fixées par le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique ».

— Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique (CECUP)

Article L. 1 : « L'expropriation, en tout ou partie, d'immeubles ou de droits réels immobiliers ne peut être prononcée qu'à la condition qu'elle réponde à une utilité publique préalablement et formellement constatée à la suite d'une enquête et qu'il ait été procédé, contradictoirement, à la détermination des parcelles à exproprier ainsi qu'à la recherche des propriétaires, des titulaires de droits réels et des autres personnes intéressées. Elle donne lieu à une juste et préalable indemnité ».

Articles R. 112-1 à R. 112-24 relatifs au déroulement de l'enquête (pour mémoire).

Articles L. 131-1 à L. 132-4 relatifs à l'enquête parcellaire et à la cessibilité (pour mémoire).

Articles R. 131-1 à R. 132-4 relatifs à la détermination des propriétaires et à la détermination des parcelles (pour mémoire).

## **2 – PRÉSENTATION SOMMAIRE DU PÉTITIONNAIRE**

### **2.1 – La commune de Pont-Évêque**

Raison sociale : commune de Pont-Évêque

Forme juridique : collectivité territoriale, personne morale de droit public représentée par le maire en exercice.

N° SIRET : 213 803 182 00012

Adresse du siège social :

Mairie  
Place Claude-Barbier  
38780 PONT-ÉVÊQUE

Tél. standard : 04 74 57 28 80

Courriel : [mairie@ville-pont-eveque.fr](mailto:mairie@ville-pont-eveque.fr)

Site internet : [www.ville-pont-eveque.fr](http://www.ville-pont-eveque.fr)

### **2.2 - La maîtrise d'ouvrage**

La commune de Pont-Évêque est maître d'ouvrage de l'opération projetée.

## **3 – COMPOSITION DU DOSSIER D'ENQUÊTE**

Le dossier d'enquête mis à la disposition du public est constitué des six pièces suivantes :

- notice explicative du dossier de déclaration d'utilité publique – Estimation sommaire des coûts d'acquisition à réaliser (pièce A), émise par la commune de Pont-Évêque ;
- avis du domaine, estimation sommaire et globale du 28 juillet 2021, émis par la direction départementale des finances publiques (DDFP) ;
- délibération du conseil municipal du 1<sup>er</sup> mars 2021 n° 20.01.2021 portant engagement d'une procédure de déclaration d'utilité publique en vue d'acquérir des locaux commerciaux montée Lucien-Magnat ;
- plan de situation, extrait cadastral au 1/10 000, émis par Vienne-Condrieu Agglomération ;
- descriptif détaillé de la parcelle AK n° 124, édité par Géo cadastre ;
- descriptif détaillé de la parcelle AK n° 125, édité par Géo cadastre.

Toutes les pièces du dossier d'enquête préalable à la DUP ont été paraphées par le commissaire enquêteur avant l'ouverture de l'enquête.

## **4 – ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE**

### **4.1 - Désignation du commissaire enquêteur**

Aux termes d'une décision du 22 décembre 2021, référencée sous le n° E21000223/38, le vice-président du tribunal administratif de Grenoble a désigné M. Jean-Jacques DELORY en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique préalable à la DUP et conjointement l'enquête parcellaire portant sur le projet de redynamisation du centre-village de Pont-Évêque (copie en annexe n° 1).

Après avoir vérifié son indépendance pour cette mission, n'ayant aucun intérêt à l'opération, soit à titre personnel, soit en raison des fonctions exercées présentement ou antérieurement, cette désignation a été acceptée. Une déclaration sur l'honneur attestant l'indépendance du commissaire enquêteur concernant ce projet a été adressée au tribunal administratif.

### **4.2 - Dates de l'enquête et des permanences du commissaire enquêteur**

Aux termes de l'arrêté préfectoral du 24 janvier 2022, il a été prescrit une enquête publique pendant 16 jours consécutifs du jeudi 24 février 2022 au vendredi 11 mars 2022 inclus (copie en annexe n° 2).

Afin de rendre l'information la plus accessible possible au public, les dates des permanences ont été réparties pendant toute la durée de l'enquête, avec des jours et horaires différents.

La première permanence a été programmée dès le début de l'enquête. De même la dernière permanence a été programmée le jour de la clôture de l'enquête afin de recevoir le public jusqu'au dernier moment.

Au total, trois permanences du commissaire enquêteur ont eu lieu dans les locaux de la mairie de Pont-Évêque. Leurs dates ont été fixées après concertation avec les services de la préfecture de l'Isère, à savoir :

- le jeudi 24 février 2022, de 8 h 30 à 12 h ;
- le jeudi 3 mars 2022, de 13 h 30 à 17 h ;
- le vendredi 11 mars 2022 de 13 h 30 à 17 h.

## 4.3 - Mesures de publicité

### 4.3.1. Affichage légal

#### 1°) Affichage en mairie

Une première vérification de l'affichage a été effectuée le jeudi 27 janvier 2022. Le commissaire enquêteur a constaté la présence, sur le panneau d'affichage situé à proximité de l'entrée de l'hôtel de ville, place Claude-Barbier, de l'arrêté préfectoral du 24 janvier 2022 (sur 4 pages, format A4) et de l'avis d'enquête publique (sur 1 page format A4, annexe n° 3). Les photographies des documents précités figurent en annexe n° 4). Pour respecter les délais légaux, ces avis doivent être affichés au moins 8 jours avant la date d'ouverture de l'enquête publique.

Lors de la rencontre avec le maître d'ouvrage, le 11 février 2022, le commissaire enquêteur a constaté le maintien de l'affichage extérieur tel que décrit à l'alinéa précédent. En outre, l'arrêté préfectoral du 24 janvier 2022 a été apposé dans le hall d'entrée de l'hôtel de ville (4 pages, format A4), ainsi que l'avis d'enquête publique (format A3).

En résumé : nous avons constaté le 7 février, soit plus de 8 jours avant le début de l'enquête publique que la population avait bien la possibilité de consulter un avis d'enquête accessible depuis la voie publique.

Par ailleurs, le contrôle de l'affichage sur les panneaux administratifs a été réitéré lors de chacune des permanences du commissaire enquêteur qui a constaté le maintien de cet affichage.

### 4.3.2. Insertions légales dans la presse

Un avis d'enquête a été publié et répété dans deux journaux régionaux soit :

- *Le Dauphiné Libéré*, les 11 février et 25 février 2022 (annexes n° 5 et 5a) ;
- *Les Affiches de Grenoble et du Dauphiné*, les 11 février et 25 février 2022 (annexes n° 6 et 6a).

Ces publicités légales respectent donc bien les délais légaux de parution, soit au moins 8 jours avant la date d'ouverture de l'enquête publique, et rappel dans les 8 jours après cette date.

#### 4.3.3. Publicités légales sur internet

L'arrêté préfectoral, l'avis d'enquête et les principales modalités de l'enquête ont été mis en ligne sur le site internet de la préfecture de l'Isère dès le 2 février 2022 et pendant toute la durée de l'enquête.

Par ailleurs, la ville de Pont-Évêque a publié sur son site internet officiel (rubrique actualités), l'avis d'enquête publique, assorti d'un lien donnant accès au fichier de type pdf (annexe n° 7). La présence de cette information sur le site officiel de la commune a été constatée régulièrement par le commissaire enquêteur et notamment lors de chacune de ses permanences.

#### 4.3.4 Publicités relatives à l'enquête parcellaire

Conformément aux dispositions de l'article R. 131-6 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique : *"Notification individuelle du dépôt du dossier à la mairie est faite par l'expropriant, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, aux propriétaires figurant sur la liste établie conformément à l'article R. 131-3 lorsque leur domicile est connu d'après les renseignements recueillis par l'expropriant ou à leurs mandataires, gérants, administrateurs ou syndics. En cas de domicile inconnu, la notification est faite en double copie au maire, qui en fait afficher une, et, le cas échéant, aux locataires et aux preneurs à bail rural."*

Suite à la demande du commissaire enquêteur, le maître d'ouvrage lui a transmis les documents suivants :

1°) Notifications aux ayants droit du lot inclus dans la parcelle AK n° 124 (SCI Guibourt-Mantero)

- SCI Guibourt-Mantero, 94 montée Lucien-Magnat à Pont-Évêque (courrier du 25 janvier 2022) ;

2°) Notifications aux ayants droit du lot inclus dans la parcelle AK n° 125 (SCI Mirabel)

- SCI Mirabel – M. Cottet-Dumoulin Bernard, Val de Cuech à 13300 - Salon-de-Provence (courrier du 31 janvier 2022) ;
- SCI Mirabel – M. Ughetto, quai Général-Sarraill à 69006 Lyon (courrier du 25 janvier 2022) ;
- SCI Mirabel, chez agence Ramos (\*) – 388 avenue Charles-de-Gaulle – 69200 Vénissieux (courrier du 9 février 2022) ;
- agence Ramos (\*) – 388 avenue Charles-de-Gaulle – 69200 Vénissieux (courrier du 9 février 2022) ;
- M. Eric Jacquot, exploitant du *Café de la Place PMU*, 92 montée Lucien-Magnat à Pont-Évêque (courrier du 25 janvier 2022 remis en mains propres le 8 février 2022) ;
- Domaine de l'immobilier viennois – D.I.V., syndic de copropriété 24 place Miremont à Vienne (courrier du 25 janvier 2002).



(\*) L'exploitant du *Café de la Place PMU* s'acquitte de ses loyers auprès de cette agence.

Le pétionnaire a par ailleurs fait appel à la SCP Largot & Yschar, huissiers de justice domiciliés à Vienne, 28 place François-Mitterrand aux fins de signification de la notification du dépôt du dossier en mairie. Cette démarche a été réalisée par la SCP Donaud, Delmas, Jean et Bertaud, huissiers à Salon-de-Provence. Cette procédure s'est révélée infructueuse ainsi qu'en atteste le procès-verbal établi le 8 février 2022 (annexe n° 8).

À chacune de ces notifications a été jointe une copie de l'arrêté préfectoral d'ouverture d'enquête publique du 24 janvier 2022.

À titre d'exemple, la copie d'une de ces notifications se trouve en annexe n° 9 du présent rapport.

## 2°) Affichage en mairie

Le maître d'ouvrage a produit un certificat, daté du 25 janvier 2022, attestant de l'affichage en mairie de l'arrêté préfectoral du 24 janvier 2022 et de l'avis d'enquête (annexe n° 10).

## 3°) Les avis de réception

Suite à la demande du commissaire enquêteur, le maître d'ouvrage lui a remis les copies des envois recommandés avec avis de réception (AR) pour les destinataires ayant une adresse présumée connue, soit :

- l'avis de réception au nom de la SCI Guibourt-Montero, 94 montée Lucien-Magnat à Pont-Évêque est revenu dûment signé et daté du 27 janvier 2022 ;
- l'avis de réception au nom du syndic, D.I.V. Immo, 24 place Miremont à Vienne est revenu dûment signé et daté du 31 janvier 2022 ;
- la notification au nom de M. Bernard Cottet-Dumoulin au titre de la SCI Mirabel à Salon-de-Provence n'a pas été retirée, pli non réclamé retourné en mairie le 28 février 2022 ;
- la notification au nom de M. Ughetto au titre de la SCI Mirabel à Lyon n'a pas été retirée, pli avisé et non réclamé ;
- la notification au nom de l'agence Ramos au titre de la SCI Mirabel à Vénissieux est revenue avec la mention « destinataire inconnu à l'adresse » ;
- la notification au nom de l'agence Ramos à Vénissieux est revenue avec la mention « destinataire inconnu à l'adresse ».

#### 4.4. Échanges avec le maître d'ouvrage

Une rencontre avec l'adjoint au maire en charge de l'urbanisme et le directeur des services techniques et du cadre de vie de la commune de Pont-Évêque a eu lieu à l'initiative du commissaire enquêteur le 11 février 2022 afin d'échanger sur le projet de redynamisation du centre-village et plus généralement sur la politique de développement commercial de la ville.

De cet échange, il résulte que la ville de Pont-Évêque conduit une politique globale de redynamisation de son commerce de centre-ville. Cette politique s'est traduite par la mise en place d'un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat (délibération du conseil municipal du 12 octobre 2015 et annexée au plan local d'urbanisme). Les immeubles concernés par la DUP sont inscrits dans ce périmètre mais n'ont donné lieu à aucune déclaration d'intention de cession des fonds depuis l'instauration du périmètre.

Par ailleurs, la ville a conduit une politique de maîtrise foncière dans le centre-village :

- parcelle cadastrée AL 228, rue Louis-Leydier, parcelle à urbaniser ;
- immeuble montée Lucien-Magnat sis à l'angle de la place (AL 337), projet de brasserie avec terrasse donnant sur la place (permis de construire déposé) ;
- création d'une épicerie sociale rue Joseph-Grenouillet, parcelle AL 126 ;
- création d'un tiers-lieu numérique, *La Fabrique de Territoire*, rue Joseph-Grenouillet, parcelle AL 206 ;
- acquisition puis cession de l'immeuble sis montée Lucien-Magnat avec création de fonds commerciaux au rez-de-chaussée, parcelle AL 233.

##### 4.4.1. Visite des lieux

Aucune visite intérieure des locaux n'a été effectuée, les locaux commerciaux étant visibles depuis la rue.

#### 4.5. Modalités et climat de l'enquête

Pendant toute la durée de l'enquête, le public intéressé a eu à sa disposition le dossier complet en mairie et pouvait consigner ses observations sur le registre aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie ou pendant les permanences du commissaire enquêteur. Le registre d'enquête préalable à la DUP, à feuillets non mobiles et préalablement coté, a été paraphé par les soins du commissaire enquêteur avant l'ouverture de l'enquête.

Le registre d'enquête parcellaire a été ouvert, coté, paraphé et clôturé par le maire de Pont-Évêque.

Les collaborateurs de la mairie de Pont-Évêque ont réservé le meilleur accueil au commissaire enquêteur et ont apporté toutes les informations utiles au commissaire enquêteur.

La salle affectée aux permanences était parfaitement adaptée pour recevoir le public dans les meilleures conditions, permettant ainsi au public de s'exprimer en toute liberté, tout en respectant les protocoles sanitaires en vigueur.

## **5 – AVIS ET COMMENTAIRES SUR LE DOSSIER D'ENQUÊTE**

Le dossier d'enquêtes, conforme aux textes en vigueur, est aisé à consulter, distinguant bien l'enquête publique préalable à la DUP de l'enquête parcellaire.

La notice explicative du projet porté par la commune de Pont-Évêque est bien documentée, faisant référence aux documents de planification tels que le SCoT des Rives du Rhône et le plan local d'urbanisme de la commune ainsi qu'à l'étude réalisée par le cabinet AID en 2015.

À noter que la dernière version du SCoT des Rives du Rhône a été approuvée le 28 novembre 2019 par le syndicat mixte éponyme. Le document d'aménagement artisanal et commercial (DAAC), composante du document d'orientations et d'objectifs (DOO) confirme l'orientation de diversification commerciale dans le PLU communal et recommande notamment le recours au périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat et l'affirmation du périmètre de centre-ville (cf. p. 293 du projet de territoire consultable en ligne sur le site du syndicat mixte).

Le dossier d'enquête présente l'enjeu du projet, lequel s'inscrit dans une politique cohérente définie par la ville de Pont-Évêque.

## **5 BIS – ANALYSE DU PROJET**

Le projet porté par la commune de Pont-Évêque a pour finalité la redynamisation du commerce dans le centre-ville. La ville de Pont-Évêque, à l'instar de bien d'autres communes, subit depuis plusieurs années une dégradation de son appareil commercial de proximité. Dès 2015, la cabinet AID, spécialisé dans le développement du potentiel économique des territoires, a fait le constat d'une vacance commerciale du centre de la commune de Pont-Évêque de l'ordre de 19 %. Le conseil municipal de Pont-Évêque a réagi dès octobre 2015 en procédant à la création d'un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat (PSCA). Ce dispositif a pour effet de créer, au bénéfice de la collectivité, un droit de préemption sur les fonds de commerce. Hélas le marché local, atone en ce domaine, n'a pas permis à la ville d'user de cet outil. Par ailleurs, le droit de préemption urbain prévu par le code de l'urbanisme, n'a pu être mobilisé faute d'opportunités en matière de transactions immobilières. Cependant, la ville n'a pas ménagé ses efforts en exploitant au mieux ses biens immobiliers situés dans le cœur de ville. C'est ainsi qu'un projet de brasserie au rez-de-chaussée d'un immeuble communal sis à proximité de l'hôtel de ville a fait l'objet d'une demande de

permis de construire (dossier en cours d'instruction), que la ville a créé une épicerie sociale rue Joseph-Grenouillet adjacente à un tiers-lieu numérique récemment ouvert. En outre, un immeuble a été acquis avec la perspective de création de fonds commerciaux au rez-de-chaussée.

Pour atteindre pleinement ses objectifs, la ville doit se rendre maître de deux locaux commerciaux occupant une position stratégique en face de la place centrale, la place Claude-Barbier.

### **Les avantages du projet porté par la commune**

Les deux locaux commerciaux, objets du projet de déclaration d'utilité publique, sont idéalement situés car faisant face à la place Claude-Barbier. Cette place centrale accueille nombre de manifestations ou d'événements dont le marché hebdomadaire de plein vent, marché bien achalandé.

L'un de ces commerces présente la particularité de n'être plus exploité depuis de nombreuses années (plus de 10 ans selon les informations obtenues auprès des services municipaux). Un extrait du répertoire SIRENE a permis d'établir que l'établissement *Bar de la mairie* est fermé, officiellement, depuis le 11 juin 2015. Il s'agit donc d'une friche commerciale qui pourrait, compte tenu de sa position, être judicieusement remise en activité. L'état d'abandon que présente aujourd'hui cette façade commerciale nuit assurément à l'attractivité commerciale du centre-ville.

Le second commerce, jouxtant le précédent, est constitué d'une superficie quelque peu limitée, de fait, empêchant le développement d'activités. La surface s'établit à 75 m<sup>2</sup> selon l'estimation domaniale. Idéalement, la réunion des deux surfaces commerciales serait de nature à offrir des services qualitatifs à la population locale.

Nul doute qu'une opération de cette nature contribuerait efficacement à l'attrait commercial du centre-ville de Pont-Évêque et viendrait parfaire les démarches entreprises par les élus locaux pour s'assurer de la redynamisation du centre de la commune.

### **Les inconvénients du projet**

Le projet porté par la ville de Pont-Évêque nécessite la maîtrise foncière des locaux situés au rez-de-chaussée des deux immeubles concernés, donc un transfert de propriété. Faute d'opportunité d'acquisition à l'amiable ou par l'exercice d'un droit de préemption, il est nécessaire de procéder par voie d'expropriation. C'est là une condition indispensable pour obtenir une redynamisation optimale du centre-ville de la commune.

La question qui se pose est celle de la légitime et juste indemnisation des propriétaires et ayants droit. À cet égard, il apparaît que les estimations réalisées par la direction de l'immobilier de l'État (DIE) correspondent à celles du marché immobilier dans ce secteur.

Il est regrettable que les ayants droit ne soient pas manifestés durant l'enquête, ne serait-ce que pour exprimer leurs *desiderata*.

S'agissant des commerces riverains, il est indéniable que la valorisation des deux locaux, objets du projet, ne pourra apporter que plus-value en termes d'image et d'attractivité. Bien évidemment, les chalands et habitants du centre de la commune ne pourront que tirer parti de la valorisation attendue du projet porté par la commune.

Quant à la collectivité locale qui aura à supporter les coûts d'acquisition voire de rénovation, il apparaît que les montants en jeu ne sont pas disproportionnés au regard de l'enjeu de politique publique que constitue la revitalisation du centre-ville.

En termes de bilan coût-avantages, la demande de déclaration d'utilité publique apparaît justifiée et répond à l'intérêt général.

## **6 - AVIS DES SERVICES PUBLICS CONSULTÉS**

La direction départementale des territoires (DDT), service aménagement nord-ouest, l'agence régionale de santé (ARS) et la direction régionale des affaires culturelles (DRAC), unité départementale de l'architecture et du patrimoine de l'Isère ont fait l'objet d'une consultation à l'initiative du préfet.

— avis de la DDT (annexe n° 11)

La DDT constate que le projet présente les caractéristiques suivantes :

- au titre du plan local d'urbanisme (PLU), inclusion dans une zone urbaine Ua, sans contrainte spécifique au titre des risques naturels, compatibilité avec le plan de zonage du PLU (absence d'obligation de mise en conformité du PLU) ;
- au titre du schéma de cohérence territoriale (SCoT des Rives du Rhône), conformité avec les orientations du SCoT en matière de commerce local ;
- inclusion dans le périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat, lequel comprend un droit de préemption commercial ;
- utilité publique avérée.

— avis de l'ARS (annexe n° 12)

- aucune observation particulière sur le projet.

— avis de la DRAC (annexe n° 13)

- l'emprise des immeubles n'est pas soumise à l'avis de l'architecte des Bâtiments de France (ABF).

## **7 – EXAMEN DES OBSERVATIONS DU PUBLIC**

### **7.1 Observations écrites**

Les deux registres d'enquêtes préalable à la DUP et parcellaire ne contiennent aucune observation.

### **7.2 Observations orales**

Aucune observation orale du public n'a été formulée. Une seule personne s'est présentée lors d'une permanence afin d'être éclairée sur le projet conduit par la ville de Pont-Évêque.

### **7.3 Analyse des observations du public par le commissaire enquêteur**

Sans objet.

## **8 – LISTE DES ANNEXES AU RAPPORT**

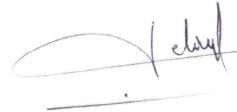
Le présent document de 13 pages comprend 15 annexes qui sont indissociables du rapport.

- annexe n° 1 : décision du tribunal administratif de Grenoble du 22 décembre 2021 n° E21000223/38 portant désignation du commissaire enquêteur ;
- annexe n° 2 : arrêté préfectoral du 24 janvier 2022 prescrivant l'ouverture d'une enquête publique préalable la déclaration d'utilité publique, conjointement à une enquête parcellaire portant sur le projet de redynamisation de centre-village de Pont-Évêque ;
- annexe n° 3 : avis d'enquête publique ;
- annexe n° 4 : photographie de l'affichage de l'arrêté préfectoral et de l'avis d'enquête ;
- annexes n° 5 et 5a : copie des publications de l'avis d'enquête dans *Le Dauphiné libéré* ;
- annexes n° 6 et 6a : copie des publications de l'avis d'enquête dans *Les Affiches de Grenoble et du Dauphiné* ;
- annexe n° 7 : copie d'écran de la publication de l'avis d'enquête sur le site officiel de la ville de Pont-Évêque ;
- annexe n° 8 : signification de l'arrêté préfectoral du 24 janvier 2022 par la SCP Donaud, Delmas, Jean, Bertaud, huissiers de justice à Salon-de-Provence ;
- annexe n° 9 : copie du modèle de texte envoyé aux ayants droit ;
- annexe n° 10 : copie du certificat d'affichage délivré le 25 janvier 2022 par le

- maire de Pont-Évêque ;
- annexe n° 11 : avis de la direction départementale des territoires (DDT) ;
  - annexe n° 12 : avis de l'agence régionale de santé (ARS) ;
  - annexe n° 13 : avis de la direction régionale des affaires culturelles (DRAC).

Fait à Moidieu-Détourbe, le 16 mars 2022

Le commissaire enquêteur,



Jean-Jacques DELORY.