

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**



**CONCLUSIONS  
DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

**Fascicule 2**

Commissaire enquêteur : Jean-Jacques DELORY

## Préambule

Aux termes de la décision prise par le président du tribunal administratif de Grenoble (n° E21000223/38) le 22 décembre 2021, j'ai été désigné pour conduire l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique (DUP) conjointement à une enquête parcellaire portant sur la redynamisation du centre-village de Pont-Évêque.

Par arrêté en date du 24 janvier 2022, le préfet de l'Isère a fixé les modalités d'organisation de ladite enquête.

L'enquête publique préalable à la DUP, conjointe à l'enquête parcellaire s'est déroulée durant 16 jours consécutifs entre le 24 février 2022 à 8 h 30 et le vendredi 11 mars 2022 à 17 h.

Conformément à l'arrêté préfectoral, j'ai tenu trois permanences dans les locaux de l'hôtel de ville de Pont-Évêque, les 24 février, 3 mars et 11 mars 2022.

Comme spécifié dans le rapport, l'information du public a été réalisée dans le respect des règles en vigueur et complétée par une mention sur le site internet officiel de la commune dans la rubrique « Actualités ». Cette information a été pérenne tout au long de la durée l'enquête.

Toutefois, malgré le nombre et la qualité des supports d'information, force est de constater que cette enquête n'a pas suscité d'intérêt de la part non seulement des Épiscopevillais mais aussi des propriétaires de locaux concernés par la procédure d'expropriation. Il s'agit de deux personnes morales de droit privé, sociétés civiles immobilières (SCI) dont le ou les représentants de l'une d'entre elles n'ont pu être contactés malgré les démarches diligentées par le maître d'ouvrage de l'opération. De fait, le registre d'enquête publique préalable à la DUP et le registre d'enquête parcellaire ne comportent aucune observation.

### 1. Rappel succinct de l'objet de l'enquête

L'enquête publique préalable à la DUP et conjointement l'enquête parcellaire ont pour objet le projet de redynamisation du centre-village de Pont-Évêque. Par délibération du 1<sup>er</sup> mars 2021, le conseil municipal s'est prononcé, à l'unanimité de ses membres, pour l'engagement d'une procédure de DUP portant sur deux locaux commerciaux situés en plein cœur de ville dont l'un est à l'abandon depuis plus d'une décennie.

La décision du conseil municipal s'inscrit dans une problématique de dévitalisation commerciale du centre-ville alors que de nombreuses surfaces commerciales de périphérie se sont développées durant plusieurs années, phénomène qui trouve une résonance dans toutes les villes de France.

Au terme d'une étude diligentée par la communauté d'agglomération de Vienne-Condrieu à laquelle appartient la ville de Pont-Évêque (3<sup>e</sup> commune de l'agglomération avec 5 259 habitants), le cabinet AID, spécialisé dans le développement du potentiel économique et commercial des territoires, a fait le constat, en 2015, que le taux de vacance commerciale de Pont-Évêque s'établissait à 19 % tout en observant que le

centre-ville concentrait 57 % d'activités de services et donc peu de commerces. Cette étude a mis en exergue une offre alimentaire insuffisante (une seule boulangerie en centre-ville), une offre de cafés-restaurants sous-dimensionnée et peu qualitative et la disparition au fil du temps de certaines activités commerciales conduisant à une perte de diversité.

Les orientations du schéma de cohérence territoriale (SCot) ont pris en compte cette problématique en formulant des recommandations adaptées et notamment la création d'un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat (PSCA).

La ville de Pont-Évêque a donc créé par délibération du 12 octobre 2015 un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat, lequel inclus les parcelles cadastrales des propriétés concernés par la présente enquête.

L'intérêt pratique d'un PSCA est l'institution d'un droit de préemption sur les fonds de commerce. Or, la ville a pu constater l'absence de véritable marché en matière de fonds commerciaux. Par ailleurs, elle n'a pu mettre en œuvre, jusqu'à présent, son droit de préemption urbain (DPU) faute de transactions immobilières s'agissant des immeubles objets du projet de DUP.

À noter que le PLU, récemment approuvé par le conseil municipal (délibération du 23 février 2021), intègre le dispositif de périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat.

Néanmoins, la ville de Pont-Évêque s'est employée à intervenir pour s'assurer, autant que faire se pouvait, de la maîtrise foncière dans le centre de la commune, ainsi en est-il des opérations suivantes :

- 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 Claude-Barbier (permis de construire en cours d'instruction) ;
- création d'une épicerie sociale rue Joseph-Grenouillet, parcelle AL 126 ;
- création d'un tiers-lieu numérique, *La Fabrique de Territoire*, parcelle AL 206 ;
- acquisition puis cession de l'immeuble sis rue Lucien-Magnat avec création de fonds commerciaux au rez-de-chaussée, parcelle AL 233.

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

Les locaux commerciaux concernés par le projet sont placés au cœur du centre-ville et font face à la place centrale de Pont-Évêque (place Claude-Barbier). Celle-ci accueille le marché hebdomadaire de plein vent. Ils sont situés au sud-ouest de cette place non loin de l'hôtel de ville. L'un de ces commerces n'est plus exploité depuis de nombreuses années (plus de 10 ans) et présente un état d'abandon préjudiciable à l'attractivité du centre-ville. Quant à l'autre, sa surface quelque peu limitée (de l'ordre de 75 m<sup>2</sup> selon l'estimation domaniale) ne contribue guère à développer de l'activité. Une restructuration de ces locaux serait de nature à permettre une véritable

valorisation commerciale de cet emplacement qui peut être qualifié de stratégique au regard de sa position géographique.

Je considère qu'une telle opération serait des plus bénéfiques sur le plan de la revitalisation commerciale du centre-ville de la commune.

### **Les inconvénients du projet**

Le projet nécessite le transfert de propriété des locaux commerciaux au bénéfice de la commune par voie d'expropriation à défaut d'accord amiable. La question qui se pose est celle de la juste indemnisation des propriétaires. De ce point de vue, il apparaît que les estimations de la direction départementale des finances publiques (DDFIP) correspondent à celles du marché immobilier.

Il est toutefois regrettable que les propriétaires ou ayants droit ne se soient pas manifestés durant la période d'enquête publique au cours de laquelle ils auraient pu exprimer leurs desiderata.

Il apparaît que, s'agissant des riverains et plus généralement des personnes fréquentant le centre-ville (chalands ou autres), le projet ne présente pas d'inconvénients en ce sens qu'il ne leur portera pas atteinte, bien au contraire.

S'agissant de la collectivité locale qui aura à supporter le coût global de l'opération, il apparaît que les montants ne sont pas disproportionnés au regard de l'enjeu de politique publique que constitue la revitalisation du centre-ville.

## **2. Motivation et formulation de l'avis**

**Pour toutes les raisons exposées ci-dessus,  
Après avoir :**

- collationné les pièces du dossier constitutif du projet de redynamisation commerciale du centre-ville ;
- analysé les éléments du dossier mis à disposition du public et complété mon information par différents moyens ;
- entendu le maître d'ouvrage ;
- visité les abords du site ;
- examiné la compatibilité du projet au regard des documents d'urbanisme tels que le SCoT, le PLU ;
- constaté que les immeubles objets de la procédure d'expropriation sont inclus dans le périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat ;
- tenu les permanences prévues par l'arrêté préfectoral du 24 janvier 2022 ;
- constaté que le déroulement de l'enquête publique préalable à la DUP conjointement à l'enquête parcellaire est conforme aux dispositions en vigueur ;

Je considère :

- que le projet poursuit bien l'objectif de redynamisation du centre-village de la commune de Pont-Évêque ;
- que le projet s'inscrit dans une politique globale de revitalisation du commerce local conduite par la ville de Pont-Évêque ;
- que le projet répond à l'utilité publique ;

En conclusion :

J'émet un **avis favorable** à la déclaration d'utilité publique du projet de redynamisation du centre-village de Pont-Évêque.

Fait à Moidieu-Détourbe, le 16 mars 2022.  
Le commissaire enquêteur,

Jean-Jacques DELORY