

DEPARTEMENT DE L'ISERE
ARRONDISSEMENT DE
GRENOBLE
CANTON DE PONT DE CLAIX

Vu, pour être annexé à mon
arrêté du **29 MAI 2024**
Pour le Préfet, par délégation,
Le Secrétaire général


Laurent SIMPLICIEN

VILLE DE PONT DE CLAIX

DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL

SEANCE DU 4 AVRIL 2024

Nombre de conseillers municipaux en exercice : 33

L'an deux mille vingt quatre, le quatre avril à 18:30.

Le conseil municipal, étant assemblé en session ordinaire, salle du Conseil Municipal de l'Hôtel de Ville de Pont de Claix, après convocation légale sous la présidence de Monsieur Christophe FERRARI, Maire.

Présents :

M. FERRARI, M. TOSCANO, Mme EYMERI-WEIHOFF, M. NINFOSI, Mme GRAND, M. BOUKERSI, Mme RODRIGUEZ, Mme LAIB, M ARRETE, Mme CHEMERY, M. ALPHONSE, M BONNET, M SOLER, M ROTOLO, Mme BENYELLOUL, Mme BOUSBOA, Mme YAKHOU, M BESANCON, Mme BERNARDEAU, M. SIMIAND, M DUSSART, M. BEY

Excusé(es) ayant donné pouvoir :

Monsieur LANGLAIS à Mme GRAND, M VITALE à M ROTOLO, Mme PANAGOPOULOS à M. TOSCANO, Mme BONNET à M BONNET, Mme GOMES-VIEGAS à M. NINFOSI, Mme MARTIN-ARRETE à Mme BERNARDEAU, Mme TARDIVET à Mme EYMERI-WEIHOFF, M CETIN à Mme BENYELLOUL, M DRIDI à M. BOUKERSI, M DURAND à M. BEY, MME SOLER à M DUSSART

Absent(es) ou excusé(es) : Néant

Secrétaire de séance : M BESANCON est nommé secrétaire de séance conformément aux dispositions de l'article L 2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales.

DELIBERATION N° 11

OBJET : ZAC des Minotiers : Délibération valant Déclaration de projet et comportant les motifs et considérations justifiant l'intérêt général

Délibération N° 11

OBJET : ZAC des Minotiers : Délibération valant Déclaration de projet et comportant les motifs et considérations justifiant l'intérêt général

Service émetteur : Services techniques

Rapporteur : Sam TOSCANO - Maire-Adjoint

Vu le Code général des collectivités territoriales notamment les articles L5211-1, L5211-10 et L5214-16 ;

Vu le code de l'environnement notamment les articles L123-1 et suivants, L126-1,

Vu le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique notamment les articles L121-1 ;

Vu la délibération en date du 6 avril 2017 approuvant le dossier de création de la ZAC « Les Minotiers »,

Vu le contrat de la concession d'aménagement signé par la ville de Pont de Claix et Isère Aménagement le 17 janvier 2018,

Vu la délibération en date du 20 décembre 2018, approuvant le dossier de réalisation et du programme des équipements publics de la ZAC des Minotiers,

Vu la délibération en date du 23 juin 2022, autorisant le lancement des procédures de déclaration d'utilité publique et d'enquête parcellaire, sollicitant Monsieur le Préfet de l'Isère en vue de l'ouverture d'une enquête publique unique, et pour désigner la Société Publique Locale (SPL) Isère Aménagement, comme bénéficiaire de la déclaration d'utilité publique,

Vu le dossier de déclaration d'utilité publique et le dossier d'enquête parcellaire,

Vu l'avis du Conseil Municipal du 29 septembre 2022 qui porte sur approbation du dossier d'enquête préalable à la déclaration d'Utilité Publique

Vu la délibération du 23 juin 2022, la Ville de Pont de Claix a autorisé Isère Aménagement en qualité de concessionnaire à :

- Lancer les procédures de déclaration d'utilité publique et d'enquête parcellaire
- Saisir Monsieur le Préfet de l'Isère en vue de l'ouverture d'une enquête publique unique portant sur la Déclaration d'Utilité Publique et l'enquête parcellaire

Vu la délibération en date du 29 septembre 2022 approuvant le dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique ainsi que le dossier d'enquête parcellaire à transmettre à Monsieur le Préfet de l'Isère

Vu la délibération du 15 juin 2023, approuvant la nécessité absolue de réaliser le projet « ZAC des Minotiers » et d'Émettre un avis favorable sur le projet présenté dans le dossier d'Enquête Préalable à la déclaration d'utilité publique

Vu le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur ;

Par décision en date du 8 novembre 2023, le Président du Tribunal Administratif de Grenoble a désigné madame Michele Souchere pour être commissaire enquêteur concernant le projet d'aménagement de la zone d'activité concertée (ZAC) des Minotiers, pour l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique et l'enquête parcellaire

Suite à la demande d'ELEGIA, le préfet de l'Isère a prescrit par arrêté du 5 décembre 2023, l'ouverture de l'enquête publique pour une durée de 32 jours du 2 janvier au 2 février 2024 inclus.

Le dossier a été mis à la disposition du public en mairie aux jours et heures habituels d'ouverture.

À la suite de cette Enquête, la commissaire enquêtrice a remis son rapport et ses conclusions motivées au préfet le 28 février 2023, la commissaire enquêtrice a émis des avis favorables :

- Sans réserve ni recommandation à la DUP du projet ; en effet Madame Souchere en conclusion du rapport concernant la DUP indique que la collectivité a répondu de façon positive à toutes les recommandations effectuées par les différents services, que le projet est compatible avec les documents supra communaux et que le projet de renouvellement urbain revêt un caractère d'intérêt public. Et Pour finir que le coût financier du projet n'est pas excessif eu égard à son intérêt.
- Sans réserve ni recommandation à l'enquête parcellaire ;

Le rapport et les conclusions en annexe de la présente délibération ont été remis aux Conseillers Municipaux deux semaines avant le Conseil Municipal du 04 avril et le 21 mars.

- **Rappel de l'objet de l'opération (L126-1 code de l'environnement)**

Le développement urbain de la commune de Pont de Claix a été stoppé depuis une vingtaine d'année en raison de l'évolution du cadre législatif dans la prise en compte des risques technologiques. Le PPR de la Plateforme chimique de Pont de Claix a été prescrit en 2011. L'accord entre l'Etat, les collectivités territoriales et la plateforme chimique sur la prise en compte des risques industriels constitue une formidable opportunité pour la ville de Pont-de-Claix, lui permettant de refonder les bases de son développement urbain. Les travaux en cours sur la plateforme chimique de Pont de Claix conduisant à la réduction des risques technologiques ouvre pour la commune une perspective de transformation et de développement sans précédent : il s'agit d'un défi à l'échelle de l'agglomération grenobloise, puisqu'il remet en mouvement un territoire tenu depuis des décennies à l'écart des logiques d'aménagement.

La décision de la ville, qui a délibéré pour définir les objectifs et les modalités de concertation de la ZAC Centralité Nord le 26 février 2015, en est une preuve tangible.

L'axe à caractère routier que représente aujourd'hui l'avenue Charles De Gaulle a subi des transformations importantes avec, dès 2019, l'arrivée du tramway (extension de la ligne A sous maîtrise d'ouvrage SMTC) et une requalification en avenue urbaine. Le tramway constitue une offre d'accessibilité nouvelle pour les quartiers qu'il dessert. Il permet une meilleure liaison aux pôles urbains de la métropole (Flottibulle / future cités des Arts et des Sciences, Echirolles, Grenoble centre).

Avec l'arrivée du tramway et le déplacement de la gare de Pont de Claix en 2024, c'est la question du devenir de l'ensemble des rives de l'avenue Charles De Gaulle qui se pose et du lien entre les quartiers à l'est et à l'ouest de l'axe Lesdiguières.

Il s'agit dès lors d'élaborer la stratégie de développement propre à ce territoire, qui s'intègre à la métropole tout en se démarquant. Car la prolongation pure et simple des logiques de développement urbain du cœur de la métropole grenobloise sur le territoire nord de la commune de Pont-de-Claix aurait risqué de générer un fort contraste entre le nouveau quartier et le centre historique, et aurait accentué dès lors la fracture entre deux pôles mis en concurrence :

- d'une part, une centralité nord, tournée vers Grenoble, rendue attractive par la desserte efficace des transports en commun, par la continuité de la trame viaire et par la densité de programmes à rayonnement intercommunal (Halte ferroviaire, Flottibulle, Cité des Arts et des Sciences...) ;
- d'autre part, le centre historique autour de la mairie et de la place commerçante, tournée vers les territoires rurbains du sud de la métropole.

L'objectif est d'éviter que la centralité nord ne soit absorbée dans la métropole, englobée dans l'hyper centre, mais qu'elle forme, en dualité avec le centre-ville, un lien entre le tissu urbain dense et les territoires ouverts du Sud. La complémentarité entre les deux polarités, reliées par l'axe historique Lesdiguières, contribuera à fédérer l'ensemble de la commune autour d'une image mentale unique et reconstituée, à laquelle tous les habitants pourront s'identifier.

1.1 La ZAC des Minotiers

Localisé au nord de la commune de Pont-de-Claix, le projet de renouvellement urbain de la Centralité Nord s'organise autour de l'Avenue Charles de Gaulle qui traverse le site d'Est en Ouest, autour du Cours Saint-André et de la voie ferrée dans sa partie Ouest, puis présente une avancée vers le sud jusqu'à la rue Lavoisier, le long de la rue de la Fraternité.

1.2 Justification de l'opération

Plusieurs démarches conduites par différents acteurs publics ont amené la ville de Pont-de-Claix à porter une réflexion sur le développement de son urbanisation ou de son renouvellement urbain :

- **L'élaboration d'un PPRT** susceptible de faire évoluer les contraintes liées aux risques technologiques. Son approbation donnera le « top départ » en termes d'urbanisation. Pilotage : services de l'Etat ;
 - **Le passage en métropole** depuis le 1er janvier 2015, qui a des incidences sur l'aménagement et l'urbanisme ;
 - **L'élaboration d'un schéma de secteur**. Dans le cadre de la métropolisation ce schéma de secteur évoluera en PLUi (élaboration prescrite par délibération du Conseil Métropolitain du 06/11/2015). Pilotage : METRO ;
 - **L'élaboration d'un PLU** sur la commune de Pont-de-Claix. Pilotage : METRO (PLU approuvé le 30/09/2016) ;
 - **Mise en place d'un panel INTA** (International urban development association) en partenariat avec l'AURG pour co-construire une vision partagée du Sud de la Métropole de demain autour de la dynamique de projets engagée par la ville de Pont de Claix ;
 - **Projet de prolongement de ligne A du Tramway**. Pilotage : SMTC ;
 - **Création du pôle d'échange multimodal (PEM)** ;
 - **Projet de déplacement de la gare de Pont-de-Claix**. Pilotage : Région Rhône Alpes ;
 - **Un dispositif de concertation étoffé** au travers des APU (ateliers Publics Urbains), des comités de secteur, des balades urbaines initiées dans le cadre du PLU ou des projets d'aménagements.
- **Justification du choix du périmètre**

Plusieurs éléments justifient le choix du site de la Centralité Nord :

- Très bonne desserte en transports en commun ;
- Proximité immédiate avec l'extension ligne de Tramway A. Le projet d'extension de la ligne de Tramway permet de relier directement le site avec le reste de la Métropole grenobloise ;
- Bonne desserte en lignes de bus fortes (liaisons chronobus C2, ligne Flexo 64) ;

Réduction de rayons d'aléas du Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) de la plateforme chimique de Pont-de-Claix. La modification du PPRT rendra possible la transformation et le développement de ce secteur de la commune de Pont-de-Claix. Elle constitue une opportunité forte de requalification urbaine d'un secteur hétérogène.

Proximité immédiate avec le réseau de chaleur urbain de la métropole grenobloise permettant le raccordement du projet et autres réseaux existant (eau potable, eaux usées).

Sensibilité environnementale du périmètre d'étude faible :

Absence de forts enjeux écologiques au sein du périmètre d'étude ;

Pas de destruction de terres agricoles ;

En dehors de tout périmètre de captage d'Alimentation en Eau Potable ;

Pas de réseau hydrographique à proximité immédiate ;

Faible exposition aux risques naturels (zone de sismicité moyenne, pas concerné par le risque inondation, aléa faible de retrait/gonflement d'argiles

Présence de friches industrielles nécessitant une reconquête urbaine ;

Secteur repris par les documents de planification territoriale (SCoT, PLU) dans un secteur urbanisé/urbanisable, associé à l'agglomération urbaine de Grenoble.

1.4 Justification du choix de la procédure de ZAC

La commune de Pont de Claix est située dans la vallée du Drac dans le département de l'Isère (38), en Région Rhône-Alpes, où le cours d'eau du Drac constitue sa limite communale à l'ouest. La commune de Pont de Claix est incluse au sein de la métropole Grenoble Alpes Métropole, bénéficiant d'une situation privilégiée au coeur de la région Rhône-Alpes et d'un carrefour géographique exceptionnel entre les massifs préalpins de Chartreuse, Vercors et Belledonne.

La commune de Pont de Claix est traversée par l'autoroute A480 dans ses parties Ouest et Sud, et le cours Saint-André constitue sa colonne vertébrale Nord-Sud.

La commune de Pont de Claix a fait le choix d'une procédure de Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) afin de réaliser une opération d'aménagement dans un but d'intérêt général. Cette procédure d'urbanisme initiée par la collectivité publique permet :

- D'assurer un développement cohérent de l'ensemble du secteur sur une longue durée
- De permettre la réalisation et le financement d'équipements publics structurant
- De faire participer les propriétaires fonciers à l'effort d'investissement public pour la réalisation des équipements publics et ainsi de limiter la spéculation foncière
- D'évaluer l'impact du projet sur l'environnement
- De permettre la concertation avec la population

- **Les principaux objectifs**

La délibération du conseil municipal de Pont-de-Claix en séance du 26 février 2015, ayant pour objet l'engagement de l'opération de renouvellement urbain multisite ainsi que les modalités de la concertation préalable, expose le souhait de la commune de mettre en oeuvre une ambitieuse opération de renouvellement urbain sur le nord de la commune. Cette opération s'appuiera sur quatre secteurs stratégiques qui seront des espaces prioritaires propices au développement de projets et à la mise en oeuvre des grands objectifs définis dans le cadre du PLU :

- la Centralité Nord
- la friche industrielle Becker
- le secteur Blandin Matignon en lien avec la valorisation de la maison de maître et du parc
- un tènement situé avenue des 120 Toises

Les objectifs poursuivis par la commune dans le cadre de cette opération d'aménagement multisite sont les suivants :

Renforcer le positionnement et le rôle de Pont de Claix comme pôle d'attractivité au Sud de la Métropole, à partir notamment de lignes de transports en commun structurantes et d'équipements publics à rayonnement intercommunal ;

Répondre à la demande croissante à Pont-de-Claix et à l'échelle de la métropole, d'une offre de logements abordable et diversifiée (collectifs, intermédiaires et individuels) en poursuivant des objectifs de mixité sociale (maintien de la part du logement social à son niveau actuel soit 30%);

Requalifier l'entrée nord de la ville, en investissant les espaces mutables à forte visibilité de part et d'autre du cours Saint André afin de permettre l'émergence de signaux urbains forts incarnant le renouveau de la ville de Pont-de-Claix,

Accompagner l'émergence d'une nouvelle centralité au nord de la commune qui s'étend sur plus de 20 ha, complémentaire au centre-ville, représentant un potentiel de plus de 2000 logements soit plus de 20 ans de développement. Cette opération dont la programmation sera mixte (habitats, commerces, activités tertiaires) est à articuler avec la création d'un planétarium, le prolongement de la ligne de tramway A et la création du pôle d'échange multimodal, en lien avec la commune d'Echirolles

Favoriser l'ouverture et l'ancrage urbain du secteur Grand Galet par le développement et le maillage des espaces publics,

Intégrer les risques et les nuisances dans la conception du projet (nuisances sonores, canalisation d'éthylène le long de la voie ferrée, ligne moyenne tension, Plan de Prévention des Risques Technologiques).

D'une superficie de 24.8 hectares environ, le projet de renouvellement urbain de la Centralité Nord est localisé au nord de la commune de Pont-de-Claix. Il s'organise autour :

- De l'Avenue Charles de Gaulle qui traverse le site d'Est en Ouest ;
- Du Cours Saint-André et de la voie ferrée dans sa partie Ouest ;
- D'une avancée vers le sud jusqu'à la rue Lavoisier, le long de la rue de la Fraternité.

Le périmètre de projet est traversé par un réseau viaire important composé de : l'avenue Charles de Gaulle, le cours Saint-André, la rue Lavoisier, la rue de la paix, la rue Champollion, et la rue de la Fraternité. Il est également traversé par une voie ferrée.

Le périmètre de projet correspond à un secteur urbain actuellement bâti.

Afin de préciser l'occupation des sols, le périmètre de projet peut être découpé en plusieurs sous-secteurs :

Le secteur Villancourt : correspondant à l'angle nord-ouest du périmètre de projet, ce secteur est occupé par le stade Villancourt, des tennis et parkings, et par le centre aquatique Flottibulle. Ainsi qu'un tissu résidentiel de logement individuel et une aire de retournement du terminus du Canton au sud de l'Avenue 120 Toises.

Le secteur Saint-André : au nord de l'avenue Charles De Gaulle se trouve une station-service TOTALE, un hôtel, quelques maisons individuelles et un garage CITROEN.

Le secteur Gare Nord : il est principalement occupé par des activités économiques (Alp'imprim – société liquidée, espace stockage point P, plusieurs entreprises de BTP, un garage automobile - garage du Canton et un fabricant / distributeur de matériel de levage et de manutention – SAMS). Est également présent à l'angle de la rue de la Paix, une maison de maître accompagné du parc de la propriété.

Le secteur Grand Galet : une polarité de commerces et services est présente en partie Est du secteur le long de l'Avenue Charles De Gaulle. Il s'agit du centre commercial Grand Galet qui se compose d'un tabac, d'une pharmacie, d'une épicerie, d'une boulangerie et d'un cabinet médical. Sur ce secteur, sont également présents le PIMMS et Centre Social. Ce secteur Est se compose également de quelques logements (deux grands collectifs et quelques petits collectifs).

Le secteur Gare Sud : au sud de l'avenue Charles De Gaulle se trouve un ancien bâtiment d'activité aujourd'hui occupé par l'association HistoBus. Le secteur Gare Sud est occupé au sud par le stade du Grand Galet, un terrain de boule et une aire de glisse, ainsi que la promenade Gay Lussac longeant la rue Lavoisier. Puis au nord par des bâtiments d'activité (artisanat, petites industries, PHM Métal) et un bâtiment tertiaire « le Guibor ».

Le secteur de projet se situe en milieu urbain, sur un secteur bâti et déjà urbanisé. Il s'agit d'un projet de renouvellement urbain. Le registre parcellaire graphique 2012 des exploitations agricoles n'identifie aucun terrain agricole sur le périmètre de projet.

Depuis 2018, que parmi ces secteurs, plusieurs fonciers ont déjà muté dans le cadre de la ZAC afin d'accueillir les premières opérations de logements et l'aménagement des premiers espaces publics (ex : Parc Simone Lagrange).

- **Motifs et considérations justifiant le caractère d'intérêt général de l'opération (cf L.126-1)**

Dans son mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse à l'enquête publique, Isère Aménagement en lien avec la commune a analysé et apporté les réponses aux différentes observations du public recueillies par la commissaire enquêtrice.

2.1 Enquête DUP

Les avis des personnes publiques sont repris et donnés dans la partie 4 du rapport de la commissaire enquêtrice.

En réplique au second avis de l'AE, Isère aménagement a élaboré un mémoire en réponse en octobre 2023 qui répond point par point aux différentes recommandations de l'AE. En conclusion la Commissaire Enquêtrice estime que l'ensemble des recommandations a été prises.

- **Pour les risques naturels et technologiques et transport de matière dangereuse**, le dossier mis à l'enquête est complet
- **Pour les risques technologiques**, le PPRT est pris en compte et il conviendra de veiller au respect des prescriptions dans le cadre de l'instruction des autorisations de droit des sols
- **Pour ce qui concerne le transport des matières dangereuses**, les réponses apportées sont satisfaisantes et n'apportent pas d'observations complémentaires
- **Pour ce qui concerne l'eau potable, l'assainissement, eaux souterraines, pluviales inondations et incidences du projet**, la recommandation a été prise en compte
- **Pour ce qui concerne la santé humaine, la pollution de l'air, l'action climatique et énergétique** les recommandations ont été prises en compte
- **Les solutions de substitution, les recommandations ont été prises en compte**

De plus l'AE recommande plusieurs choses :

- De traiter de façon différenciée les effets temporaires et les effets permanents liés au chantier et de rechercher les effets positifs, ainsi que les mesures d'évitement de réduction et le cas échéant de compensation à l'échelle de la ZAC (chapitre suivant mesures ERC).

La CE estime que l'ensemble de ces recommandations ont bien été prises en compte et que les études réalisées apportent une réponse satisfaisante aux questions posées par les riverains.

Compatibilité avec les documents supra communaux

Le projet est compatible avec l'ensemble des documents supra communaux suivants :

- **Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin Rhône-Méditerranée 2022-2027**, adopté le 18 mars 2022, qui a pour objectif la préservation et la mise en valeur des milieux aquatiques.
- **le Schéma d'aménagement de gestion de l'eau (SAGE) Drac-Romanche 1**

- **Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) de la région Auvergne-Rhône-Alpes** qui intègre le Schéma Régional Climat Air Énergie (SRCAE), en effet le projet entrainera une hausse limitée des émissions de gaz à effet de serre et favorisera le développement des énergies renouvelables.

- **Le Plan climat Air énergie 2020-2030 de la métropole grenobloise.** Les prescriptions environnementales portées par la collectivité et l'aménageur sont formalisées dans le Cahier de Prescriptions Architecturales, Urbaines, Paysagères et Environnementales CPAUPE et participent pour les futurs logements qui seront réalisés à atteindre les objectifs fixes

- **Le Plan de Déplacement Urbain (PDU)**, le projet de renouvellement urbain de la ZAC respectant les objectifs du PDU en donnant une large place aux modes actifs et en se développant autour du terminus de la ligne A du tramway et du projet de déplacement de la halte ferroviaire.
- **Le Schéma de cohérence Territorial (SCoT) de la région grenobloise**
 - Reconstruction d'au moins 6,5 logements par an et pour 1000 habitants. Le renouvellement urbain de la ZAC des Minotiers va contribuer à atteindre cet objectif
 - Intensifier l'aménagement des espaces et renforcer la mixité des fonctions pour
 - Lutter contre l'étalement urbain et la consommation d'espace. Le projet se situe dans l'espace préférentiel de développement du SCoT de la commune de Pont-de-Claix.
 - Requalifier et améliorer le bâti existant. La ZAC des Minotiers répond à cet objectif puisqu'elle a été créée en vue de la requalification de ce secteur qui présente des dysfonctionnements urbains et qui a été identifié en secteur de renouvellement urbain
 - Accroître l'offre en logements abordables et plus particulièrement l'offre en logements locatifs sociaux : le projet a cet objectif, les îlots de logements réalisés au sein de la ZAC proposeront une offre de 30% de logements sociaux.
- **Le Programme local de l'habitat (PLH) de Grenoble-Alpes-Métropole** notamment par la construction de logements neufs
- **Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de Grenoble-Alpes-Métropole et de l'OAP, le n°48 « Villancourt » - Les Minotiers ».**

Intérêt général du projet

Le projet contribue en tout point à la lutte contre l'artificialisation des sols notamment avec le souci de privilégier les espaces déjà urbanisés pour toute construction nouvelle. En effet les friches industrielles sont au carrefour de plusieurs enjeux de la lutte contre l'étalement urbain. En synthèse, l'objectif de la commune répond en tout point à la loi et le projet contribuera par l'apport de nouvelles populations à revitaliser cet espace et de lutter contre l'étalement urbain.

Coût financier de l'opération

Le coût des travaux est conséquent, une partie du montant total des travaux des espaces publics est allouée à la réalisation des mesures en faveur l'environnement et l'amélioration du cadre de vie. D'autre part les constructeurs sont exonérés de la taxe d'aménagement et en contrepartie sont mis à la charge des futurs aménageurs et constructeurs le cout des équipements publics. Ces conditions permettront en conséquence d'atténuer le cout les dépenses prévues.

La commissaire enquêtrice conclue que la collectivité et son aménageur Isère Aménagement a répondu de façon positive à toutes les recommandations effectuées par les différents services, le projet est compatible avec les documents supra communaux, le projet revêt un intérêt public et le coût du projet n'est pas excessif, c'est pourquoi un avis favorable a été donné.

Aucune modification n'est donc apportée au projet suite à l'Enquête Publique.

2.2 Enquête Parcelaire

La procédure d'expropriation permet à une collectivité territoriale de s'approprier des biens immobiliers privés, afin de réaliser un projet d'aménagement dans un but d'utilité publique. Il en découle que deux enquêtes sont nécessaires : la première ayant pour objet de définir l'utilité publique et la seconde de déterminer les parcelles à exproprier ainsi que les droits réels immobiliers.

La procédure d'enquête parcelaire menée conformément aux dispositions des articles R 131-1 et suivants du Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique poursuit un double objet :

- La détermination des emprises des terrains concernés par l'opération projetée qui feront l'objet d'une acquisition amiable ou forcée par l'autorité expropriante.
- L'identification des propriétaires réels et autres titulaires de droits réels et personnels intéressés.

Au cours de cette enquête parcelaire, seuls les propriétaires, les titulaires de droits réels et les locataires concernés sont appelés à se faire connaître et faire valoir leurs droits

Durant l'enquête 13 personnes se sont rendues aux permanences et ont effectué des observations orales et écrites. L'enquête parcelaire n'a fait l'objet d'aucune observation du public, ni sur le registre, ni au cours des permanences, ni sous forme de courriers adressés au commissaire enquêteur.

Avis favorable à l'enquête parcelaire en vue de délimiter les parcelles à exproprier et d'identifier tous les propriétaires concernant le périmètre du projet d'aménagement de la zone d'aménagement concerté des Minotiers.

- **Le rappel des mesures environnementales prises dans le cadre de la démarche E.R.C. (Eviter Réduire Compenser)**

L'étude d'impact reprend différentes mesures pour garantir une bonne prise en compte des enjeux environnementaux dans le cadre de l'opération (article L.122-1-1 du code de l'environnement). La plupart des mesures sont déjà mises en place dans le cadre des études préalables par les BE d'études, dans les équipes de conception des opérateurs, dans le suivi des chantiers en cours ou livrés (COGEDIM, SAFILAF, Grenoble Habitat, Auril-Betrim), ainsi que sur les aménagements des espaces publics, et d'autres sont en cours de mise en place (Charte de Chantier Vert). Ces mesures sont décrites dans le paragraphe ci-dessous et dans l'Annexe 2 (mesures et modalités de suivi)

- **Systeme de management environnemental**

L'aménageur est assisté d'un **Assistant à Maîtrise d'Ouvrage Développement Durable** tout au long du projet afin de traduire la démarche environnementale notamment dans le cadre du suivi des projets des opérateurs : rédaction du Cahier de Prescriptions Architecturales Urbaines, Paysagères et Environnementales (CPAUPE), fiches de lots, suivi des lots en phase conception et réalisation.

Il est demandé aux opérateurs d'intégrer dans leurs équipes des MOE, un bureau d'études environnemental (de type **BET HQE**). Afin de garantir la bonne prise en compte de l'environnement pendant le chantier, est mis en place une **charte de chantier vert** qui est intégrée à tous les contrats de travaux.

- **Prescriptions en phase Chantier**

Le chantier pouvant être source de nuisances d'impacts sur l'environnement, les mesures suivantes sont prévues pendant les travaux :

Pour la protection des ressources, sont ou seront mis en place :

- des moyens de protection de la ressource en eau (aire de stationnement et de stockage de matériaux unique pour permettre les opérations de ravitaillement et d'entretien d'urgence)

- du matériel utilisé en bon état de marche et des entretiens en dehors du site ainsi que l'approvisionnement en carburant éloigné des noues ou puits d'infiltration ;
- des sanitaires raccordés au réseau Eaux Usées ou de sanitaires chimiques en bon état de fonctionnement uniquement en cas d'impossibilité de se raccorder au réseau.
- interdiction des rejets de matière polluante dans les noues ou puits d'infiltration ;
- l'aménagement d'une zone de décantation afin de limiter les rejets de MES vers l'aval, en cas de rejet d'eau chargée en MES vers le réseau pluvial existant.

Pour la protection des nuisances pour le voisinage, les mesures seront les suivantes :

- les travaux sont effectués de jour, selon des créneaux horaires déterminés et exclusivement durant les jours ouvrés ;
- les engins stockés sur une zone spécifique, en dehors des axes de circulation ;
- les chantiers font l'objet d'un balisage de manière à ce que les mouvements d'entrée et de sorties des camions et engins de chantier soient bien perçus par les usagers de la route ;
- l'arrosage régulier du chantier est effectué pour limiter le soulèvement de poussières ;

- **Pollution des sols, santé et gestion des déchets**

Le secteur présente des sites et sols pollués. Des études complémentaires ont été réalisées afin de mieux caractériser les sols en place. Un plan de gestion a été défini pour chaque îlot au sein duquel des enjeux de pollutions des sols avaient été identifiés. Ces plans précisent notamment les filières de valorisation sur site et hors site possibles pour les déchets de terrassement.

Ces études seront remises à jour au fur et à mesure de l'avancement du projet notamment le plan de gestion pour garantir l'absence de risque sanitaire pour les habitants et les usagers.

Concernant les démolitions, un diagnostic amiante et plomb ainsi qu'un diagnostic déchets avant déconstruction (selon l'arrêté du 19 décembre 2011) seront réalisés sur les bâtiments concernés par le projet préalablement à leur démolition. Le cas échéant des mesures spécifiques de protection seront engagées lors des phases de démantèlement par le personnel et concernant l'évacuation et le traitement des déchets de chantier.

Les chantiers seront organisés pour obtenir **un taux de recyclage optimal et favoriser le tri des déchets**. Les déchets seront valorisés ou envoyés dans les filières de traitement spécialisées.

- **Biodiversité**

Afin de réduire l'impact sur la biodiversité, les mesures suivantes sont prévues :

Respect du calendrier des prescriptions écologiques

Sensibilisation des opérateurs de chantier

Si besoin passage d'un écologue pour vérifier de l'absence d'enjeu

- **Prescriptions en phase de conception / réalisation**

Afin de garantir la bonne intégration de la démarche de développement durable dans le projet, **un cahier des charges relatif à la maîtrise des lots ainsi que des prescriptions urbanistiques, architecturales et paysagères (CPAUPE)** a été mis en place et permet d'imposer certaines pratiques environnementales sur les espaces privés en complément des règles qui ont pu être prescrites au PLUI.

Ce document s'inscrit dans la continuité du Plan Guide qui définit les contours de la "ville composite". Ce cahier a donc pour objectif d'offrir ce cadre au dialogue, de garantir une lecture claire et cohérente du territoire, de l'expliquer aux futurs intervenants en fixant des objectifs urbains, architecturaux, paysagers et environnementaux. Il a donc pour vocation d'être partagé et de servir de base aux discussions menées par l'aménageur, la ville et l'équipe de maîtrise d'œuvre urbaine d'une part, et les futurs opérateurs et maîtres d'œuvre opérationnels de l'autre. Comme son nom l'indique le CPAUPE contient des prescriptions propres aux objectifs environnementaux (des cibles fixes obligatoires pour tous les projets ; des cibles souples ; il est demandé aux opérateurs d'en respecter au moins 50%). Les prescriptions porteront notamment sur :

Le bioclimatisme et la lutte contre les ICU

L'énergie

Le traitement des espaces extérieurs et de la biodiversité

Le choix des matériaux

La lutte contre les émissions de GES et la réduction du poids carbone des bâtiments

La lutte contre les nuisances et les enjeux de santé

La gestion des eaux

Les mobilités douces et les mobilités électriques

- **Gestion des eaux pluviales**

Les eaux pluviales sur les espaces publics seront gérées par des systèmes de noues favorisant l'infiltration locale et évitant tout rejet dans le réseau. Les ouvrages de gestion des eaux pluviales devront disposer de systèmes de traitement adaptés à la charge polluante. Pour les îlots privés, l'infiltration sera favorisée. Selon la perméabilité et le niveau de pollution des sols un rejet au réseau d'eaux pluviales public pourra être toléré (débit maximal : 5 l/s/ha).

- **Biodiversité**

Afin de favoriser la biodiversité, il est prévu :

L'utilisation d'une palette végétale de flore locale et adaptée

Le maintien d'une bonne porosité écologique par le traitement adapté des clôtures

La réduction des surfaces vitrées pouvant créer des pièges mortels pour l'avifaune

La réduction de la pollution lumineuse

Une gestion différenciée des espaces verts

Le Conseil Municipal

Après en avoir délibéré,

Prend en considération les avis émis par les personnes publiques sur le projet de déclaration d'utilité publique.

Prend en considération le résultat de l'enquête préalable avec la déclaration du d'utilité publique relative à la Zac des Minotiers et de l'enquête parcellaire conjointe.

Prend en considération le rapport et les conclusions favorables du commissaire enquêteur.

Confirme le caractère d'utilité publique et d'intérêt général de la Zac des Minotiers compte tenu des intérêts qu'elle représente pour la commune de LE PONT DE CLAIX.

Confirme la volonté communale de poursuivre à procéder à la déclaration d'utilité publique telle qu'initiée par le Conseil Municipal dans sa délibération 23 juin 2022.

Confirme la poursuite de la sollicitation du Préfet au fin de prononcer la déclaration d'utilité publique et de la cessibilité des emprises foncières nécessaires à la réalisation complète de la Zac des Minotiers ainsi que de la saisine, le cas échéant, du Juge de l'Expropriation.

Désigne la société ELEGIA, aménageur concessionnaire de la Zac des Minotiers, comme bénéficiaire de la déclaration d'utilité publique et des futures expropriations prononcées dans le cadre de la procédure.

Autorise Monsieur le Maire ou son représentant à mettre en œuvre toute formalité et à assigner toute pièce nécessaire à la bonne exécution de la présente délibération ».

La délibération est adoptée à l'unanimité : 33 voix pour

Ainsi fait et délibéré, les jour, mois et an que dessus et ont signé tous les membres présents.

ACTE CERTIFIÉ EXECUTOIRE :

Reçu en Préfecture le : 05/04/2024

Publié le : 05/04/2024

Extrait certifié conforme au registre des délibérations

Le Maire,

Christophe FERRARI



A handwritten signature in blue ink, appearing to be "C. Ferrari", written over a horizontal line.

DEPARTEMENT DE L'ISERE

Commune de Pont de Claix

- **Enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique portant sur le projet d'aménagement de la zone d'aménagement concerté des Minotiers.**
- **Enquête parcellaire en vue de délimiter les parcelles à exproprier et d'identifier tous les propriétaires.**

Enquête publique du 2 janvier au 2 février 2024

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

SOMMAIRE

1 - Objet de l'enquête	page 3
1.1 – généralités	page 3
1.2 -cadre réglementaire	page 7
1.3 - composition des dossiers mis à l'enquête	page 8
2 - Organisation et déroulement de l'enquête	page 9
3 - Observations recueillies au cours de l'enquête publique	page 11
4 - Analyse personnelle des observations par le commissaire enquêteur	page 18
5 - Conclusions motivées	page 48
5.1 - concernant la déclaration d'utilité publique	page 49
5.2 - concernant l'enquête parcellaire relative au projet	page 61
6 – Annexes	page 66

1- Objet de l'enquête

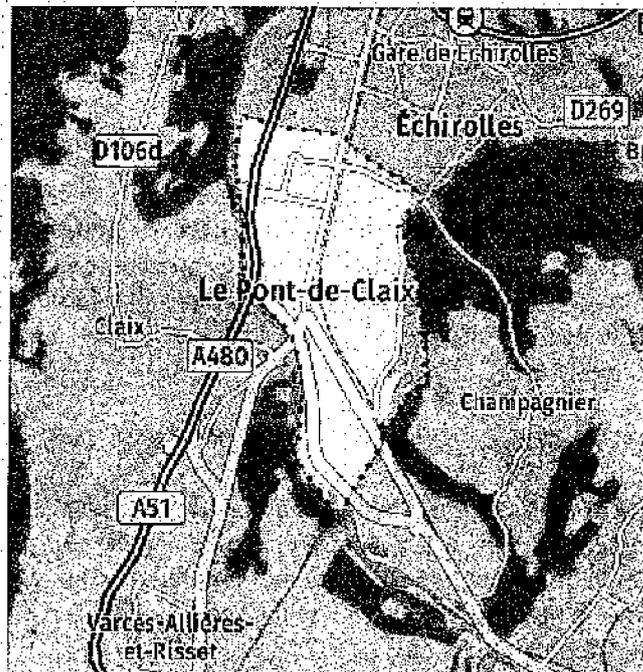
1.1 Généralités

La commune de Pont de Claix se situe dans le département de l'Isère. Elle se trouve dans l'agglomération grenobloise, au carrefour des routes du sud.

Elle fait partie de Grenoble-Alpes-Métropole qui comprend 49 communes et plus de 445 000 habitants.

Elle est traversée par l'autoroute A480 dans ses parties Ouest et Sud, et par une longue avenue rectiligne du Nord au Sud : le cours Saint-André. La rivière le Drac constitue sa limite communale à l'Ouest.

Elle s'étend sur une superficie de 5,6 km² et compte 10 716 habitants (Insee - 2019).



1.1.1 Présentation du projet

Il ressort du dossier mis à l'enquête publique que la commune de Pont-de-Claix a pour projet le renouvellement urbain de la zone dite « des Minotiers » qui se situe sur son secteur Nord et plus précisément entre :

- Le cours Saint André et la voie ferrée qui traversent le site dans sa partie Ouest,
 - L'avenue Charles de Gaulle au Nord,
 - La rue Lavoisier au Sud,
- pour une superficie totale d'environ 24,8 hectares.

Extrait de la carte IGN



Echelle: 1/17 000

La commune souhaite requalifier son entrée Nord et « renforcer son positionnement et son rôle comme pôle d'attractivité au Sud de la Métropole en répondant notamment à la demande croissante à l'échelle de la métropole d'une offre de logements abordable et diversifiée. » Et c'est à cette fin que le conseil municipal a délibéré le 26 février 2015 en vue de créer la zone d'aménagement concerté (ZAC) Centralité Nord.

Pour rappel, l'article L 311-1 du code de l'urbanisme dispose que :

« Les zones d'aménagement concerté sont les zones à l'intérieur desquelles une collectivité publique ou un établissement public y ayant vocation décide d'intervenir pour réaliser ou faire réaliser l'aménagement et l'équipement des terrains, notamment de ceux que cette collectivité ou cet établissement a acquis ou acquerra en vue de les céder ou de les concéder ultérieurement à des utilisateurs publics ou privés. »

Pour mémoire :

Il convient de préciser que le développement de la commune de Pont de Claix a été stoppé de nombreuses années par des contraintes réglementaires liées à la prise en compte des risques technologiques prévue par le plan de prévention des risques technologiques (PPRT) concernant notamment la plate forme chimique de Pont-de-Claix.

La modification dans la façon de prendre en compte ces risques, l'accord entre l'Etat, les collectivités territoriales et la plate forme chimique sur l'évolution des risques industriels et les travaux en cours sur cette plate forme conduisant à leur réduction, permettent à la commune de retravailler sur son développement urbain.

Le conseil municipal lors de sa délibération du 26 février 2015 en vue de créer la zone d'aménagement concerté (ZAC) Centralité Nord, en a défini les objectifs :

- « - renforcer le positionnement et le rôle du Pont-de-Claix comme pôle d'attractivité au Sud de la Métropole, à partir notamment de lignes de transports en commun structurantes et d'équipements publics à rayonnement intercommunal ;
- répondre à la demande croissante au Pont-de-Claix et à l'échelle de la métropole, par

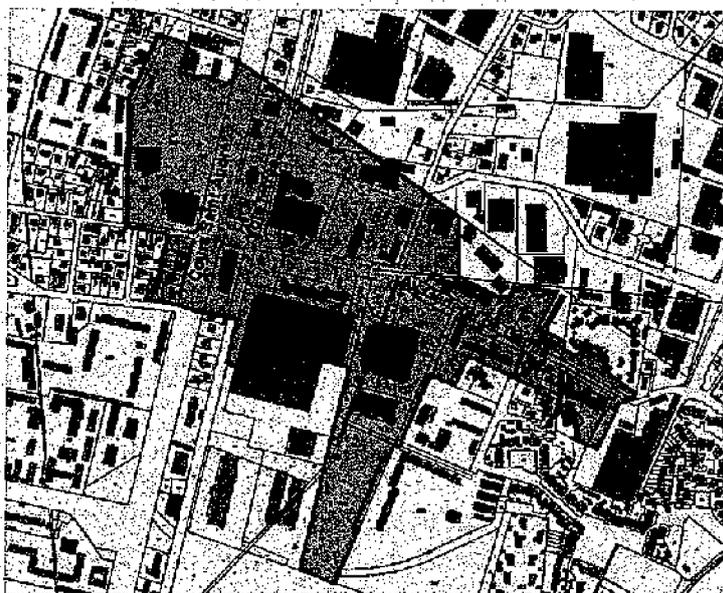
une offre de logements abordable et diversifiée (collectifs, intermédiaires et individuels) en poursuivant des objectifs de mixité sociale (maintien de la part du logement social à son niveau actuel soit 30%) ;

- requalifier l'entrée nord de la ville en investissant les espaces mutables à forte visibilité de part et d'autre du cours Saint André afin de permettre l'émergence de signaux urbains forts incarnant le renouveau de la ville du Pont-de-Claix ;

- accompagner l'émergence d'une nouvelle centralité au nord de la commune qui s'étend sur plus de 20 ha, complémentaire au centre-ville, représentant un potentiel de plus de 2000 logements soit plus de 20 ans de développement. Cette opération dont la programmation sera mixte (habitats, commerces, activités tertiaires) est à articuler avec la création de la cité des arts et des sciences, le prolongement de la ligne de tramway A et la création du pôle d'échange multimodal ;

- favoriser l'ouverture et l'ancrage urbain du secteur Grand Galet par le développement et le maillage des espaces publics ;

- intégrer les risques et les nuisances dans la conception du projet (nuisances sonores, canalisation d'éthylène le long de la voie ferrée, ligne moyenne tension, Plan de Prévention des Risques Technologiques) »



Périmètre
de la ZAC

Par cette même délibération le conseil municipal a défini les modalités de la concertation préalablement à la création de la ZAC, en application des dispositions des articles L.103-2 et R.103-1 du code de l'urbanisme.

Cette concertation a été réalisée de mars 2015 à avril 2017. Le public a pu prendre connaissance du projet d'aménagement, faire part de ses remarques et propositions et choisir le nom de la future ZAC.

À l'issue de cette concertation, le conseil municipal en a tiré le bilan qui a été approuvé par délibération en date du 06 avril 2017 et a créé la ZAC « Les Minotiers ».

Par délibération en date du 21 décembre 2017, le conseil municipal a désigné la société publique locale (SPL) Isère Aménagement en qualité de concessionnaire d'aménagement de l'opération de la ZAC des Minotiers

Evaluation environnementale :

J'ai pu noter que le 7 novembre 2016, la ville de Pont-de-Claix a saisi pour avis l'autorité environnementale (Ae) en lui transmettant le dossier de création de la ZAC dite « Centralité Nord » comprenant une étude d'impact datée de septembre 2016, en application des articles L 122-1 et R 122-7 et R 122-8 du code de l'Environnement.

S'agissant d'un avis simple, cette dernière a fait part de ses observations lors de son avis émis le 29 décembre 2016.

La commune a également déposé une demande d'autorisation environnementale pour la création de la zone d'aménagement concerté (ZAC) « Les Minotiers » accompagnée d'une étude d'impact, le 22 juin 2017, qui a été complétée le 7 juillet 2017.

Par arrêté préfectoral du 31 janvier 2019, le Préfet de l'Isère a autorisé Isère Aménagement, au titre de l'article L 214-3 du code de l'environnement, à la création de cette ZAC et à la réalisation des installations, ouvrages et travaux présentés dans sa demande.

En raison d'une modification du projet portant sur le déplacement de la gare au sein de la ZAC des Minotiers, une demande d'examen au cas par cas a été adressée à l'autorité environnementale le 20 février 2019.

En date du 20 mars 2019, l'autorité environnementale a indiqué que cette évolution du projet constituait, au sens de l'article L 122-1 du code de l'environnement, une composante du projet d'ensemble de la ZAC des Minotiers qu'elle doit desservir et qu'à ce titre une actualisation de l'étude d'impact de 2016, telle que requise par l'alinéa III de l'article L 122-1-1, en appréciant les incidences à l'échelle globale du projet, était nécessaire.

L'opération de déplacement de la halte ferroviaire a fait l'objet d'une déclaration d'intention conformément aux articles L 121-18 et R 121-25 du code de l'environnement, et d'une concertation avec le public menée du 1er au 26 février 2021.

Suite à sa saisine par SNCF Gares & Connexions, maître d'ouvrage de cette opération, l'autorité environnementale a rendu un avis délibéré en séance du 21 juillet 2022 sur l'actualisation de l'étude d'impact de la ZAC des Minotiers qui portait principalement sur le déplacement de la halte ferroviaire.

L'étude d'impact a donc été mise à jour. Comme le précise la notice explicative, elle s'accompagne d'une actualisation de la programmation de la ZAC et d'études techniques complémentaires permettant d'identifier les impacts potentiels du projet de ZAC actualisé sur l'environnement. Parmi ces études ont été notamment réalisées : une étude de trafic, une étude air, une étude acoustique et une mise à jour des investigations écologiques.

Par ailleurs, les éléments actualisés de l'étude d'impact produite dans le cadre du déplacement de la halte voyageurs dans le périmètre de la ZAC des Minotiers, ont été intégrés à la présente étude.

De plus, ainsi que l'indique le résumé non technique « des éléments de l'étude d'impact requéraient d'être actualisés et/ou précisés afin de prendre en compte l'avancé du projet et les évolutions réglementaires, à savoir :

- l'évolution de la programmation de la ZAC ;
- les éléments du mémoire de réponse à l'avis de l'autorité environnementale du 29 décembre 2016 à l'étude d'impact ;
- le dossier d'autorisation au titre de la loi sur l'eau de la ZAC des Minotiers de juillet 2018 ;
- les nouveaux éléments requis au titre des évolutions réglementaires du code de l'environnement, en particulier de l'article R122-5 ».

Autorisation loi sur l'eau :

Les installations, ouvrages, travaux et activités pouvant avoir une incidence quantitative et qualitative sur les eaux superficielles ou souterraines ainsi que sur les milieux aquatiques sont soumis aux dispositions de la loi sur l'eau du 30 décembre 2006.

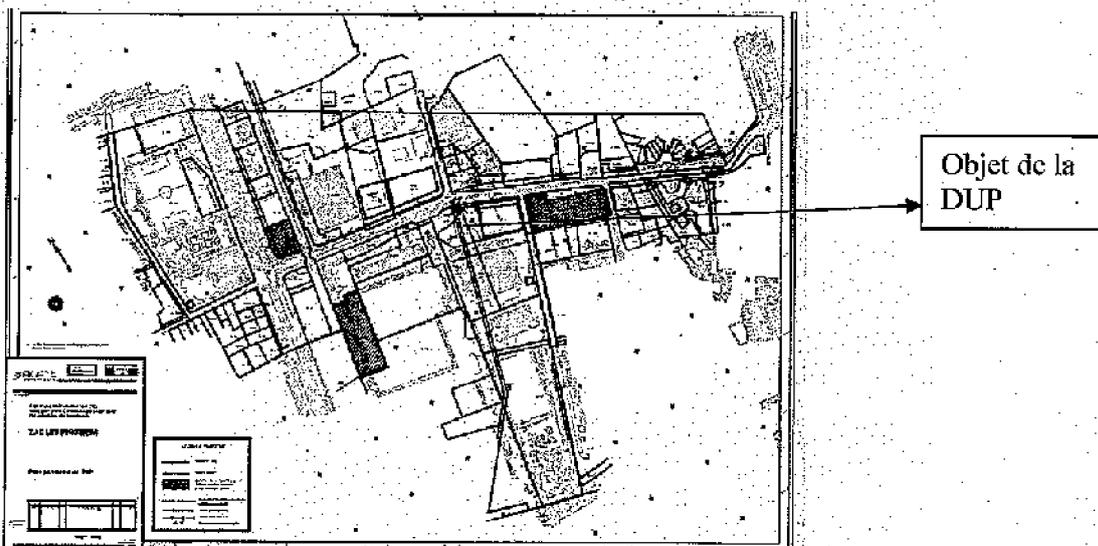
D'après leurs caractéristiques et leur importance, les travaux relèvent d'une procédure d'autorisation au titre de la loi sur l'eau.

L'aménageur bénéficie d'un arrêté d'autorisation au titre de la loi sur l'eau, par arrêté préfectoral n°38-2019-01-31-008 en date du 31 janvier 2019.

La collectivité a souhaité disposer de la maîtrise foncière de ce secteur afin de « garantir le respect des objectifs fixés et de pouvoir réaliser une programmation de logements mixtes avec une requalification urbaine de la zone. »

Les négociations amiables n'ayant pu aboutir avec certains propriétaires, et compte tenu de l'enjeu à réaliser ce projet, elle se voit dans l'obligation de recourir à la procédure de déclaration d'utilité publique (DUP) dans le but d'acquérir, par voie d'expropriation, les parcelles nécessaires à la réalisation de son projet.

Par délibération en date du 23 juin 2022, le conseil municipal de la ville a décidé de confier à Isère Aménagement la mise en œuvre de la procédure de DUP.



1.2 Cadre réglementaire

1.2.1 La déclaration d'utilité publique

L'article L 1 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique dispose :

« L'expropriation, en tout ou partiel, 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. »

La procédure d'enquête publique a pour objectif :

- De permettre l'information et la participation du public sur le projet et sur ses modalités d'insertion dans l'environnement existant.
- De permettre au public, par le biais de mesures de publicité adaptées, de faire connaître ses remarques et d'apporter tous les éléments utiles à l'appréciation de l'utilité publique du projet.
- De prendre en considération les observations et propositions recueillies au cours de l'enquête.
- De justifier le caractère d'intérêt général de l'ensemble des travaux projetés.

Il s'agit principalement de la finalité de la notice explicative du présent dossier et dont l'objet conformément à l'article R. 112-4 du code précité indique le but de l'opération et les raisons pour lesquelles, parmi les partis envisagés, le projet soumis à l'enquête a été retenu, notamment du point de vue de son insertion dans l'environnement.

1.2.2 L'enquête parcellaire :

L'enquête parcellaire dans le cadre du projet de requalification du secteur est effectuée conformément aux dispositions des articles R. 131-3 et suivants du code de l'expropriation.

La procédure d'enquête parcellaire poursuit un double objet :

- La détermination des emprises des terrains concernés par l'opération projetée qui feront l'objet d'une acquisition amiable ou forcée par l'autorité expropriante.
- L'identification des propriétaires réels et autres titulaires de droits réels et personnels intéressés. Au cours de cette enquête parcellaire, seuls les propriétaires, les titulaires de droits réels et les locataires concernés sont appelés à se faire connaître et faire valoir leurs droits.

1.2.3 Composition des dossiers

Contenu du dossier de déclaration d'utilité publique

Conformément à l'article R112-4 du Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique et à l'article R.123-8 du code de l'environnement,

le dossier comporte notamment les pièces suivantes :

- Les informations juridiques et administratives,
- La notice explicative justifiant de l'utilité publique du projet,
- Le plan de situation,
- Les caractéristiques principales des ouvrages les plus importants,
- L'appréciation sommaire des dépenses,
- Le plan général des travaux,
- L'étude d'impact, son actualisation et ses annexes,
- l'avis de l'Autorité environnementale,
- le mémoire en réponse au second avis de l'Autorité environnementale suite à l'actualisation de l'étude d'impact et ses annexes,
- Une compilation des avis des personnes publiques consultées,

- Le résumé non technique,
- Le bilan de la concertation,
- Des documents, plans, tableaux établis en vue d'apporter des précisions concernant l'opération en vue de laquelle l'enquête publique est demandée.
- Les délibérations prises par la commune de Pont-de-Claix pour la mise en œuvre du projet et de la procédure de Déclaration d'Utilité Publique (DUP).

Contenu du dossier d'enquête parcellaire

Conformément aux dispositions de l'article R. 131-3 du Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique le dossier est composé :

- d'une notice d'informations,
- d'un plan de situation foncière
- d'un plan parcellaire régulier des terrains et bâtiments à acquérir établi par SETIS groupe Dégaud. Le plan joint indique les limites d'emprises et les parcelles concernées par l'aménagement.

Un plan parcellaire sur fond cadastral, sur lequel est reportée l'emprise, permet de déterminer la consistance de la parcelle, bâtie ou non, à acquérir en totalité ou partiellement pour chaque propriétaire concerné.

- d'un état parcellaire comprenant la liste des propriétaires et les surfaces de terrain à acquérir parcelle par parcelle, avec les origines de propriétés connues par l'expropriant au jour de l'ouverture de la présente enquête. Dans cet état parcellaire chaque îlot de propriété (au sens de l'ensemble des parcelles appartenant à un même propriétaire sur le territoire d'une même commune) identifié par l'expropriant s'est vu attribuer un numéro de terrier reporté sur le plan parcellaire.

2 - Organisation et déroulement de l'enquête.

2.1 Organisation de l'enquête

Par décision en date du 8 novembre 2023, le Président du Tribunal Administratif de Grenoble a désigné madame Michèle Souchère pour être commissaire enquêteur, pour ce qui concerne l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique conjointement à l'enquête parcellaire concernant le projet d'aménagement de la zone d'activité concertée (ZAC) des Minotiers..

Par arrêté en date du 5 décembre 2023, pour le compte de monsieur le Préfet de l'Isère, monsieur Laurent Simplicien, secrétaire général, a prescrit l'enquête publique pour une durée de 32 jours du 2 janvier au 2 février 2023 inclus.

Le dossier a été mis à la disposition du public en mairie aux jours et heures habituels d'ouverture, à savoir : du lundi au vendredi de 8 heures 30 à 12 heures et de 13 heures 30 à 17 heures.

Il peut être également consulté sur le site de la Préfecture de l'Isère.

Nous sommes convenus que je recevrai le public :

- lundi 2 janvier de 9 heures 30 à 11 heures 30,
- mercredi 17 janvier de 14 heures 30 à 16 heures 30,
- vendredi 2 février de 14 heures 30 à 16 heures 30.

2.2 Information du public

2.2.1 Concertation préalable

Le conseil municipal a délibéré en vue de la création de la zone d'aménagement concerté (ZAC) Centralité Nord et en a défini par délibération du 26 février 2015 les objectifs rappelés ci-dessus.

Par cette même délibération le conseil municipal a défini les modalités de la concertation en application des dispositions des articles L.303-2 et R.103-1 du code de l'urbanisme à savoir :

- Deux réunions publiques.
- Des informations sur le site internet de la commune et dans le journal municipal.
- La mise à disposition d'un registre à la maison de l'habitant destiné à recueillir les observations du public pendant toute la durée d'élaboration du projet.

Les deux réunions publiques ont été organisées les 16 juin et 10 octobre 2016.

Une page Internet a été entièrement consacrée sur le site web de la ville au projet de la ZAC dans la rubrique « Grands Projets ».

3 articles ont été publiés sur le journal municipal « sur le Pont », n°42 de juillet-août 2015, n° 49 de septembre-octobre 2016, n° 52 de mars-avril 2017.

Un registre a été mis à la disposition du public à la maison de l'habitant.

Un avis d'information précisant la mise à disposition des documents et la possibilité de formuler un avis a été affiché dans les principaux équipements public de la ville et sur son site internet le 26 janvier 2016 en amont de la participation du 11 février au 12 mars 2016.

Les affiches qui annoncent la participation en ligne diffusées le 26 janvier ont été apposées dans 24 points d'accueil. Ces derniers figurent dans le bilan tiré de la concertation figurant dans les annexes.

Le dossier mis à disposition comportait :

- le rapport d'études d'impact,
- l'avis de l'autorité environnementale,
- le mémoire en réponse, le rapport de présentation de la ZAC,
- le plan de situation,
- le plan du périmètre,
- le régime de la taxe d'aménagement,
- le phasage prévisionnel.

Un formulaire téléchargeable a permis au public de formuler un avis.

La synthèse et les conclusions du bilan se trouvent en annexes du dossier mis à l'enquête.

J'ai pu noter qu'il n'y avait pas d'opposition au projet de ZAC, même si le public a fait part de ses inquiétudes concernant notamment l'augmentation du trafic liée à la création de logements, le stationnement ou le devenir des équipements publics.

2.2.2 mesures de publicité

Conformément au code de l'expropriation et au code de l'environnement, les avis d'enquête publique ont bien été publiés quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et rappelés dans les huit premiers jours de celle-ci. Ils ont été publiés pour une première publication le 15

décembre 2023 dans le Dauphiné libéré et les Affiches de Grenoble et du Dauphiné et pour la seconde le 5 janvier 2024. (voir annexes du rapport d'enquête).

L'avis a été affiché sur les différents supports de communication de la commune à savoir : le site internet, devant la mairie, sur le panneau lumineux.

Il a été affiché à différents endroits sur le site. (voir annexes de ce rapport).

2.3 Déroulement de l'enquête

⇒ 2.3.1 les permanences

Lors de ma première permanence le mardi 2 janvier, j'ai reçu une personne.

Lors de la seconde, le mercredi 16 janvier, j'ai reçu 5 personnes.

Lors de la troisième, le vendredi 2 février, 7 personnes se sont déplacées en mairie.

Soit un total de 13 personnes.

Aucune observation n'a été inscrite sur le registre.

Les courriers et les documents qui m'ont été remis y ont été annexés par mes soins.

Une contribution a été effectuée sur l'adresse électronique dédiée à l'enquête.

⇒ 2.3.2 - Rencontres et visites sur place

Le 14 décembre 2023, je me suis rendue en Préfecture afin de prendre possession des dossiers et parapher le registre d'enquête.

J'ai pu m'entretenir avec monsieur Sam Toscano 1er adjoint, monsieur Jean Marc Tardy directeur de projets de Isère Aménagement groupe Elegia en charge du dossier, et monsieur Romain Boix directeur de cabinet du Maire, lors d'une réunion organisée en mairie de Pont de Claix le mercredi 20 décembre à 10 heures en vue de la présentation du dossier.

J'ai effectué une visite sur place le jeudi 28 décembre 2023. J'ai constaté que l'affichage avait été effectué.

J'ai pu consulter la demande de permis de construire déposée par la SCI NAJWIL le 29 janvier 2024 en mairie en présence de mesdames Graziani et Fidelin du service Urbanisme de la commune et de monsieur Tardy en charge du dossier.

⇒ 2.3.3 Clôture de l'enquête publique

Le registre a été clos au terme de l'enquête, le vendredi 2 février 2024 à 16 heures 40.

3- Observations recueillies au cours de l'enquête publique

Durant l'enquête 13 personnes se sont rendues aux permanences.

Plusieurs observations ont été annexées par mes soins au registre d'enquête.

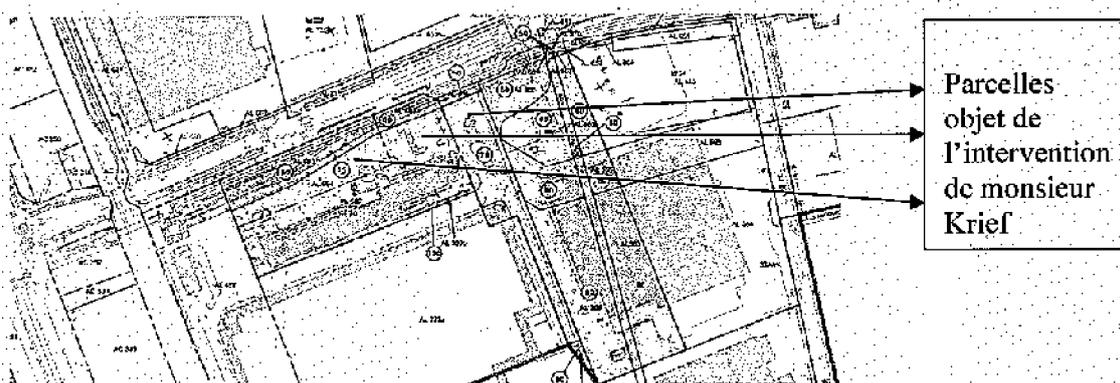
Une contribution a été reçue sur l'adresse électronique dédiée à l'enquête.

⇒ 3.1 Observations orales :

Lors de la première permanence mardi 2 janvier 2024, j'ai reçu une personne.

- **Monsieur Denis Krief**, gérant de la société NAJWIL propriétaire des parcelles cadastrées section AL n° 694, 695 et 697 situées avenue Charles De Gaulle est venu me rencontrer afin de s'informer sur ce qui était prévu dans la ZAC sur ces parcelles. Nous avons vérifié

ensemble ce qu'il en était. Il m'a ensuite apporté des précisions concernant la demande de permis de construire que la SCI NAJWIL a déposée en mairie de Pont de Claix. Il m'a laissé deux courriers : l'un concernant un projet de protocole d'accord transactionnel qui lui est personnellement adressé par le maire de Pont de Claix, l'autre concernant une demande de certificat de permis de construire tacite concernant la SCI NAJWIL. Ils sont annexés au registre d'enquête.



Monsieur Krief compte me faire parvenir un document retraçant l'historique de son dossier et les questions qu'il se pose.

- Lors de la seconde permanence, le mercredi 17 janvier, j'ai reçu 5 personnes :

- **Madame et monsieur Arnoux** sont venus se renseigner sur le devenir de la maison d'habitation qu'ils habitent 100 cours Saint André. Ils sont propriétaires d'une maison qui est jumelée avec celle située 102 cours Saint André et qui appartient déjà à la commune. Ils se posent la question de savoir s'ils vont être expropriés et à quelle échéance.

Nous avons vérifié ensemble quelle était la destination prévue sur le terrain qui leur appartient, et à quelle échéance les travaux projetés allaient être effectués. En l'état du dossier des bureaux sont prévus sans qu'on puisse avoir une date précise des travaux, sachant que l'achèvement de l'aménagement de la ZAC est prévu en 2037. Je leur ai précisé que la question serait posée à la collectivité et que la réponse se trouverait dans mon rapport, mais qu'il ne me paraissait pas au regard des objectifs fixés que ce serait dans l'immédiat.

- **Monsieur Denis Krief et monsieur Laurent Gaillard** architecte urbaniste et directeur général de l'agence AKTIS architecture urbanisme paysage, sont venus me faire part de leurs observations et m'ont remis plusieurs documents que j'ai paraphés et annexés au registre d'enquête. Il s'agit :

- d'un courrier de la SCI NAJWIL dont monsieur Denis Krief est le gérant reformulant le fait que sur les parcelles dont elle est propriétaire, elle a déposé une demande de permis de construire conforme aux exigences de la ZAC. Elle estime être bénéficiaire d'un permis de construire tacite qu'elle a affiché régulièrement sur le terrain et fait constater par voie d'huissier. Elle précise qu'elle a demandé une attestation de permis de construire tacite à la commune qui n'a pas répondu. Elle précise que le bâtiment existant est aujourd'hui occupé par quelques locataires mais que les frais de portage du bâtiment coûtent 360 551 euros par an

ce qui ne peut pas durer bien longtemps. Elle ajoute que la valeur de l'ensemble immobilier a été évaluée par monsieur Amouroux expert en estimations immobilières près la Cour d'Appel de Grenoble et la Cour Administrative d'Appel de Lyon à la somme de 5 718 000 euros.

- Du rapport d'expertise cité ci-dessus effectué le 8 février 2023 par le cabinet Amouroux.
- De la demande en date du 28 décembre 2023 de la même société auprès du maire de Pont de Claix d'un certificat de permis de construire tacite.
- De la notice urbaine, architecturale et paysagère concernant le projet de réaliser trois tours végétales de 141 logements dont 98 logements en accession et 43 logements locatifs sociaux ainsi qu'un futur commerce alimentaire de 996 m² de surface de vente plus réserves et de 3 niveaux de stationnement en sous-sol. Figure dans la notice, l'engagement de céder gratuitement les terrains grevés par des emplacements réservés dès l'obtention de la demande de permis de construire.

D'une convention de participation établie en application des dispositions de l'article L 311-4 du code de l'urbanisme du constructeur au coût des équipements publics de la ZAC à laquelle il manque les pages 2, 4, 6.

- D'un courrier daté du 20 avril 2017 du maire de la commune proposant un protocole d'accord.

Monsieur Krief me rappelle qu'entretenir le bâtiment existant lui coûte des frais importants et qu'au regard de l'éventuel contentieux à venir il sera contraint de relouer les locaux.

Il se dit prêt à modifier sa demande de permis de construire afin qu'elle lui soit accordée et qu'il puisse la mettre en œuvre. En l'état il s'estime titulaire d'un permis de construire tacite. Il a formé un recours devant le tribunal administratif de Grenoble afin de faire valoir ses droits.

- **Monsieur Pierre Etienne Louisel** représente la société ARTELIA. Le laboratoire de modélisation physique de Pont-de-Claix est une des spécialités de la compétence hydraulique du groupe Artelia. La société possède un établissement sur les parcelles cadastrées section AL n°489 et 490 dont elle est propriétaire. Ces parcelles ne figurent pas dans la ZAC, mais monsieur Louisel est venu vérifier quels projets étaient prévus sur les terrains voisins situés à proximité immédiate afin de sauvegarder les intérêts de la société qui envisage de lancer une campagne d'investissements.

Nous avons donc examiné les plans relatifs notamment aux voiries, aux accès, et aux équipements publics.

Il me fera parvenir un courrier reprenant toutes les préoccupations de la société concernant les travaux à venir.

- Lors de la troisième permanence, le vendredi 2 février, 7 personnes se sont déplacées en mairie. Deux ont repris leurs observations orales dans un courrier que j'ai annexé au registre d'enquête.

- **Madame et monsieur Torregrossa** et un de leurs amis sont venus me rencontrer pour attirer mon attention sur le fait que la maman de monsieur Torregrossa âgée de 92 ans habite 77 cours Saint André dans le périmètre de la ZAC qui fait l'objet de la déclaration d'utilité publique. Ils souhaitent connaître les délais d'exécution afin « de pouvoir prendre les dispositions nécessaires » concernant sa situation car elle est sous curatelle et la succession de son époux décédé il y a 4 ans n'est pas finalisée. Dans cette maison, elle loge également un locataire. Ils m'ont laissé un courrier que j'ai annexé au registre d'enquête.

- **Monsieur Krief** est venu accompagné de ses avocats, maître Guillaume Heinrich et sa collaboratrice me remettre un mémoire d'observations concernant le projet mis à l'enquête

publique. Ce mémoire m'a également été envoyé par lettre recommandée avec accusé réception en mairie de Pont de Claix. Je l'ai annexé au registre d'enquête.

La société NAJWIL souhaite mettre en évidence le fait que le projet est dépourvu d'utilité publique et surtout que les inconvénients sont totalement excessifs par rapport à l'objectif poursuivi. Les conseils de monsieur Krief développent notamment le fait que :

- le dossier présente des lacunes significatives.
- Il y a ambiguïté dans la justification des périmètres d'étude.
- Le dossier ne prend pas en compte des travaux associés, il présente des incohérences dans l'estimation des coûts.
- Il y a problème dans la gestion des eaux qui ne prend pas en compte la proximité du Drac.
- L'actualisation de l'étude d'impact est insuffisante au regard des impacts sur l'environnement de la faune et la flore et les mesures compensatoires sont inexistantes ».
- L'évaluation des risques technologiques dans l'étude d'impact actualisée demeure succincte.

• **Madame Edmonde Marseille** habite 9 rue Jean Moulin sur la commune.

Elle est intéressée par le projet dans la mesure où elle a besoin d'un logement adapté, proche des transports en commun et des commerces.

Je lui ai précisé qu'il serait plus utile pour elle de vérifier les projets immobiliers en cours de construction dans le secteur de la gare du tram et éventuellement de s'adresser à la commune qui pourra lui donner les renseignements nécessaires.

⇒ 3.2 Observations écrites :

Des courriers et documents m'ont été remis par monsieur Krief le 2 janvier 2024 lors de ma première permanence. Ils ont été annexés par mes soins au registre d'enquête.

• **Monsieur Krief**, par courrier daté du 11 janvier 2024, me précise être gérant de la SCI NAJWIL qui est propriétaire des parcelles cadastrées section AL n° 694, 695 et 697 situées avenue Charles De Gaulle. Sur ces parcelles existe un immeuble bâti sur six niveaux d'une superficie d'environ 5500 m² qui est en état de fonctionnement. Monsieur le maire l'avait assuré de la possibilité d'édifier sur ces parcelles 16 000m² de logements commerces et bureaux. Il était également question de céder à la commune une portion de terrain pour la création d'un jardin public. La SCI a alors déposé une demande de permis de construire qui a été accordée de façon tacite, ce que réfute la commune. Le permis de construire a été affiché. Cet affichage a été constaté par voie d'huissier.

Le souhait de monsieur Krief est de répondre au projet de ZAC et de pouvoir édifier son ensemble immobilier.

Il ajoute que la valeur de l'ensemble immobilier a été évaluée par monsieur Amouroux expert en estimations immobilières près la Cour d'Appel de Grenoble et la Cour Administrative d'Appel de Lyon à la somme de 5 718 000 euros.

Il précise que le bâtiment cité ci-dessus est aujourd'hui occupé par quelques locataires mais que les frais de portage du bâtiment coûtent 360 551 euros par an ce qui ne peut pas durer bien longtemps et qu'au regard de la procédure engagée qui risque de s'étendre sur plusieurs années, il sera contraint de rechercher des locataires avec des baux précaires pour couvrir les frais du bâtiment et assurer son entretien.

Ce courrier est accompagné :

- Du rapport d'expertise cité ci-dessus effectué le 8 février 2023 par le cabinet Amouroux.
- De la demande en date du 28 décembre 2023 de la même société auprès du maire de Pont de Claix d'un certificat de permis de construire tacite.

- De la notice urbaine, architecturale et paysagère concernant le projet de réaliser trois tours végétales de 141 logements dont 98 logements en accession et 43 logements locatifs sociaux ainsi qu'un futur commerce alimentaire de 996 m² de surface de vente lus réserves et de 3 niveaux de stationnement en sous-sol. Figure dans la notice, l'engagement de céder gratuitement les terrains grevés par des emplacements réservés dès l'obtention de la demande de permis de construire.

- D'une convention de participation établie en application des dispositions de l'article L311-4 du code de l'urbanisme du constructeur au coût des équipements publics de la ZAC il manque les pages 2, 4, 6.

D'un courrier daté du 20 avril 2017 du maire de la commune proposant un protocole d'accord.

• **Monsieur Krief** est venu le 2 février accompagné de ses avocats, maître Guillaume Heinrich et sa collaboratrice me remettre un mémoire d'observations concernant le projet mis à l'enquête publique. Ce mémoire m'a également été envoyé par lettre recommandée avec accusé réception en mairie de Pont de Claix. Je l'ai annexé au registre d'enquête.

En l'espèce, la société NAJWIL souhaite mettre en évidence le fait que le projet est dépourvu d'utilité publique et surtout que les inconvénients sont totalement excessifs par rapport à l'objectif poursuivi.

1- « Le dossier présente des lacunes significatives en terme de description des opérations du projet. Les destructions des bâtiments existants, les éventuelles excavations de sols pollués ou non, les modifications de la trame viaire, des réseaux, des espaces publics ou privés, les stationnements, ainsi que la surface de la plaine inondable ne sont ni décrits ni quantifiés de manière exhaustive.. Le dossier portant création de la ZAC ne respecte pas les exigences environnementales. »

2 - Défaut d'inclusion des travaux associés dans la programmation de la ZAC : le dossier ne prend pas en compte les travaux associés tels que la création de la halte ferroviaire voyageurs, la prolongation de la ligne A de tramway et le parking relais. Ce qui conduit à une évaluation incomplète des incidences environnementales.

3- Manque de clarté dans le phasage des aménagements. « Le phasage du projet présenté de manière peu explicite dans le dossier génère une confusion. » Divergence entre l'étude d'impact et la notice explicative. « Le dossier portant création de la ZAC ne permet pas une évaluation suffisante des impacts du projet et ne permet pas au public de saisir l'entièreté de ses enjeux. »

4 - Absence de précision dans le calendrier de réalisation des équipements et infrastructures. Cet absence de calendrier entrave la planification et la gestion du projet en plus de rendre difficile l'évaluation complète de ses impacts.

5 - Manque de comparabilité des coûts. « Le dossier présente des incohérences dans l'estimation des coûts en particulier en ce qui concerne les mesures en faveur de l'environnement. »... « Le porteur du projet minimise volontairement le coût global du projet alors qu'il sait que celui-ci donnera lieu à des dérapages financiers. »...
«Le dossier portant création de la ZAC ne permet pas d'évaluer le coût des mesures environnementales soulignant une lacune dans la transparence des coûts liés aux actions environnementales. »

6 - Ambiguïté dans la justification des périmètres d'étude.

Le dossier présente des lacunes dans la justification des périmètres d'études faune et flore.
« Le dossier précise que l'étude d'impact aurait été mise à jour ce qui n'est pas toujours le cas. » La création de la halte ferroviaire voyageurs n'a pas été intégrée dans le projet et n'est pas représentée dans les figures du dossier.

7 - Défaillance de la gestion des eaux. Le mémoire reprend l'avis de l'Autorité environnementale concernant la gestion des eaux souterraines, pluviales et inondations. (page 11). Cet avis recommande de « reconsidérer le niveau d'enjeu risques naturels ». »

« Il est profondément alarmant de constater que des éléments cruciaux n'ont pas été pris en compte, surtout compte tenu de l'ampleur significative de ce projet. Cela représente une lacune extrêmement préoccupante dans la gestion des risques naturels, mettant en péril la sécurité et la durabilité du projet dans son ensemble » (page 9 du mémoire d'observations).

8 - Caractérisation lacunaire des habitats naturels et des espèces.

« L'actualisation de l'étude d'impact de 2016 est largement insuffisante au regard de l'ampleur du projet. »

« Les terrains de l'aire d'étude ont été fortement remaniés, la caractérisation des zones humides n'a été faite que sur la recherche des flores caractéristiques. »

« Les gîtes potentiels des chauves-souris n'ont pas été actualisés.... ». « L'aménagement progressif de la zone a conduit à la disparition de plus de la moitié des 234 espèces végétales identifiées en 2016 incluant trois espèces patrimoniales »

« Les mesures compensatoires sont inexistantes ».

« Le projet nécessitait une nouvelle étude d'impact et non pas une simple actualisation, laquelle ne prend pas suffisamment en compte les impacts sur l'environnement. »

9 - Défaillance dans l'évaluation des risques technologiques :

« L'absence de périmètre d'étude élargi pour les risques liés au transport de matières dangereuses est préoccupante. Les canalisations de gaz et de produits chimiques ainsi que la servitude de Saumoduc de Vencorex ne sont pas pleinement caractérisés.....L'omission de cartes détaillées, l'absence d'information sur les matières dangereuses transportées par voie ferroviaires soulèvent des inquiétudes quant à la gestion de ces risques » voir avis de l'Ae page 15.

« L'évaluation des risques technologiques dans l'étude d'impact actualisée demeure succincte se limitant aux aspects élémentaires malgré l'ampleur significative du projet »

Le dossier soumis à l'enquête publique a omis de présenter au public l'ensemble nécessaire à sa complète information et est largement insuffisante au regard du projet.

Par conséquent il devra être abandonné. »

10 - Sur l'atteinte disproportionnée à l'activité de la société NAJWIL.

Le mémoire rappelle les éléments cités plus haut concernant son projet de réaliser les travaux qui ont fait l'objet de sa demande de permis de construire déposée le 5 décembre 2022.

Aucune solution de substitution ne lui a été proposée.

« Il est donc mis en évidence que le projet ne répond pas d'une part à une nécessité d'intérêt général et porte largement atteinte à la biodiversité et qu'il porte d'autre part atteinte à la propriété privée de manière excessive.

Le bilan coûts / avantages est négatif.

Le projet n'a donc aucune utilité publique »

• **Madame et monsieur Torregrossa** m'ont remis un courrier par lequel ils attirent mon attention sur le fait que la maman de monsieur Torregrossa âgée de 92 ans habite 77 cours Saint André dans le périmètre de la ZAC qui fait l'objet de la déclaration d'utilité publique. Ils souhaitent connaître les délais d'exécution afin « de pouvoir prendre les dispositions nécessaires » concernant sa situation car elle est sous curatelle et la succession de son époux décédé il y a 4 ans n'est pas finalisée. Dans cette maison, elle loge également un locataire.

• **Monsieur Antony Quina, directeur de la société ARTELIA** dont le siège se trouve à Saint Ouen a effectué une contribution sur l'adresse électronique dédiée à l'enquête. Il rappelle ainsi que me l'avait précisé monsieur Louisel que le laboratoire d'ingénierie hydraulique ARTELIA se situe sur les 2 parcelles AL 490 et AL 489, en continuité immédiate du périmètre du projet. L'accès actuel se fait par l'adresse du 4, avenue Charles de Gaulle.

« Bien que presque exclusivement non inclus dans le périmètre, le réaménagement impactera cependant notre parcelle et nos bâtiments, du fait de la démolition des bâtiments voisins mitoyens du nôtre et de la disparition de notre voie d'accès actuelle.

Présents depuis 1987 dans nos locaux actuels, au sein de la copropriété ASSIA, nous souhaitons par ce courrier réaffirmer notre présence et notre souhait de poursuivre et de développer notre activité de modélisation hydraulique physique. Nous amorçons d'ailleurs cette année une phase de réinvestissement conséquent dans nos locaux et nos moyens de production, avec des travaux de modernisation qui s'étaleront sur les 3 prochaines années. A la lecture des documents et des plans d'aménagements, nous souhaitons vous faire part des 4 observations ci-dessous, sur lesquelles nous attirons votre attention :

1) Impact parcellaire

Le plan de situation foncière du projet indique que le périmètre du projet vient intégrer le coin Nord-Est de notre parcelle AL 490 (triangle d'environ 6m par 15m). Pouvez-vous confirmer formellement cette disposition ? Si tel est le cas, nous demandons au projet de préciser les procédures administratives d'expropriation et les conséquences que cela implique.

2) Accès

Notre accès actuel depuis l'avenue Charles de Gaulle via la parcelle AL695 de la copropriété ASSIA disparaîtra lors du réaménagement. Nous demandons donc le rétablissement d'un accès, dont la localisation et la disposition devront rester cohérents avec notre voirie interne. Cet accès se fera depuis la Rue de la Paix ou la rue Est-Ouest qui longe notre parcelle sur sa limite Nord, et devra permettre aux véhicules légers et poids lourds d'entrer et sortir de notre établissement.

3) Réseaux

Les réseaux existants (rejet EU, rejet EP, AEP, gaz, etc) qui desservent notre établissement sous la voirie d'accès actuelle vont nécessairement disparaître, car des immeubles seront nouvellement implantés en lieu et place. Le projet doit donc bien inclure notre raccordement à ces réseaux, aux frais de l'aménageur.

4) Façades

La démolition des bâtiments mitoyens du nôtre sur son côté Nord engendrera une modification de notre bâtiment. En effet, nous passerons d'une « cloison intérieure » mitoyenne (nous séparant de notre voisin actuel – parcelle AL393) à une façade extérieure. Le mur concerné mesure environ 100m de longueur, par 12m de haut. Ce changement impliquera

nécessairement des travaux structurels, de sécurisation, de couverture et d'étanchéisation qui doivent être intégrés au projet, aux frais de l'aménageur.

Nous sommes à votre entière disposition pour évoquer ces sujets »

A la suite de l'enquête publique, j'ai effectué une synthèse des observations du public que j'ai transmise le lundi 5 février à monsieur le maire de Pont de Claix. La commune m'a indiqué le jeudi 8 février qu'elle souhaitait apporter une réponse aux différents points soulevés. Le jeudi 15 février, elle m'a fait parvenir un mémoire en réponse à ma synthèse.

4 - Analyse personnelle des observations par le commissaire enquêteur

4.1 Analyse personnelle des observations produites par les personnes publiques consultées.

Je reprendrai dans un premier temps les avis effectués par les personnes publiques, avant de donner mon opinion sur les réponses apportées par le dossier et la collectivité. Ces avis figurent en intégralité dans les documents figurant à l'enquête publique (voir compilation des avis).

4.1.1 Avis sur le dossier d'enquête publique préalable à la DUP.

• **Le Service Sécurité et Risques de la Direction Départementale des Territoires (DDT) de l'Isère** a effectué le 23 février 2023, la remarque suivante :

« Les risques existants sur le projet de ZAC ont été pris en considération dans l'étude d'impact sur l'environnement, le projet évoqué notamment la présence de la zone Bc0 pour les inondations du Drac.

Le dossier de DUP mériterait tout de même d'être complété pour rappeler les principales prescriptions prévues dans le projet de Plan de prévention des risques inondations (PPRI) en zone Bc0 »

• **L'Agence Régionale de santé (ARS)** a émis le 22 mars 2023 un certain nombre de recommandations concernant notamment :

- **L'alimentation en eau potable**

« Le projet n'est implanté dans aucun périmètre de captage utilisé pour l'alimentation en eau destinée à la consommation humaine. Cependant le pétitionnaire doit veiller à prendre toutes les précautions nécessaires pour que les travaux ne dégradent pas la qualité des eaux souterraines. »

Afin de lutter contre les éventuelles nuisances liées à la phase chantier, plusieurs mesures sont préconisées dans le dossier. Elles devront être appliquées.

- **La gestion des eaux pluviales :**

Dans le cadre du projet, l'intégralité des eaux pluviales sera infiltrée. Selon les résultats des études techniques, il est toutefois conservé la possibilité de renvoi au réseau métropolitain. Les ouvrages de gestion des eaux pluviales devront disposer de systèmes de traitement adaptés à la charge polluante.

- **Les nuisances sonores :**

Les mesures prévues devront être appliquées.

Le projet doit respecter la réglementation relative aux bruits de voisinage (articles R1336-4 à R1336-9 du code de la santé publique, et celle concernant les infrastructures de transport terrestre (arrêté du 5 mai 1995 relatif au bruit des infrastructures routières)

- Les sols pollués et étude de zone Sud Grenoblois :

Les analyses de polluants réalisées dans le cadre de cette étude de zone ont permis de mettre en évidence la présence de teneur en dioxines dans les sols au nord de Pont de Claix ainsi que dans certains végétaux. Trois zones ont été délimitées en fonction de l'impact des sols en dioxine. Le projet est situé dans les zones 1 et 2.

L'ARS formule des recommandations sanitaires, pour limiter l'exposition des habitants, à appliquer notamment sur les projets de logements et les futurs parcs.

Ces recommandations sont annexées au présent avis et figurent dans le dossier.

L'ARS émet également des recommandations concernant le moustique tigre et l'ambrosie. « Le maître d'ouvrage devra prendre en compte les prescriptions de l'arrêté préfectoral du 30/07/2019 relatif aux modalités de lutte contre les espèces d'ambrosie dans le département de l'Isère. Le pétitionnaire devra intégrer une clause relative à la prise en compte de l'ambrosie dans le cahier des clauses techniques particulières des marchés publics et/ou de travaux. »

Elle conclut que ce projet améliorera l'accès aux transports en commun. Il incitera les habitants à la pratique de déplacements actifs, bénéfiques pour la santé. Le fait d'encourager les transports en commun sera favorable à la qualité de l'air. Elle émet, sous réserve du respect des recommandations relevées ci-dessus, un avis favorable au projet.

• **La chambre d'Agriculture** en date du 23 mars 2023 a précisé que compte tenu de l'absence d'impacts directs sur l'activité agricole et les milieux agricoles, l'emprise du projet étant située en milieu urbain, elle n'émettait pas de réserve sur ce dossier.

• **La direction départementale des territoires (DDT) 38 service Environnement** a précisé que les documents présentés ne remettent pas en cause la gestion des eaux pluviales, et sont conformes à l'arrêté préfectoral d'autorisation loi sur l'eau délivré le 31 janvier 2019 et n'appellent aucune observation.

• **Le Service régional de l'archéologie** a indiqué le 6 avril 2023 que la carte archéologique ne mentionnait aucun site archéologique sur ce secteur mais que le projet pouvait donner lieu à des prescriptions d'archéologie préventive.

• **Le Conseil métropolitain** par délibération en date du 7 avril 2023, après examen de la Commission Territoires en Transition du 24 mars 2023, et après en avoir délibéré,

- décide de donner un avis favorable au dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique conjoint à une enquête parcellaire du projet de la ZAC des Minotiers dans la commune du Pont-de-Claix ;

- dit que la présente délibération, valant avis favorable au dossier d'enquête publique susmentionné, sera transmise au Préfet de l'Isère dans les meilleurs délais.

Les conclusions ont été adoptées à l'unanimité.

• **La Ville d'Echirolles** par délibération en date du lundi 24 avril 2023 après avoir étudié le dossier donne à l'unanimité un avis favorable au projet de DUP avec des recommandations concernant :

- la gestion de la hausse du trafic routier induit par le projet et les impacts éventuels sur les aménagements des espaces publics qui seraient nécessaires sur la commune d'Echirolles,
- le traitement et la cohérence des voiries qui relient les deux communes, notamment la rue de la Paix,
- le traitement et la cohérence des bâtiments et îlots qui impactent des unités foncières à cheval sur les deux communes.

4.1.2 Avis sur l'étude environnementale du dossier.

• **La commune de Pont de Claix**, par délibération en date du 15 juin 2023 a décidé :

« Considérant les bénéfices attendus du projet de la ZAC des Minotiers, sur l'amélioration du cadre de vie des Pontois par la création d'espaces publics (parcs, square, place) la réalisation de logements abordables, dont 30% de logements sociaux, la facilitation d'accessibilité aux transports en communs et la proximité des services (commerces etc...) rendus possible grâce au projet,

Considérant la prise en compte des impacts environnementaux par le projet en proposant pour chaque thématique des mesures d'évitement, de réductions et de compensation,

- de réaffirmer la nécessité absolue de réaliser le projet « ZAC des Minotiers »
- d'émettre un avis favorable sur le projet présenté dans le dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique
- de mandater monsieur le Maire pour entreprendre toute démarche nécessaire pour la mise en œuvre de la présente délibération

• **Grenoble Alpes-Métropole**

La Métropole avait déjà été saisie le 20 février 2023 d'une demande d'avis sur le dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique du projet. Cette demande avait donné lieu à une délibération du Conseil métropolitain du 7 avril 2023, émettant un avis favorable sur le dossier.

Le 12 juillet 2023, le Conseil métropolitain considère que le projet de la ZAC des Minotiers concourt aux objectifs des politiques publiques portées par la Métropole dont le Plan Local de Habitat (PLH) et le Schéma directeur des espaces économiques (SDEE), qu'il participe au renouvellement urbain et à la requalification de friches déqualifiées, et s'inscrit pleinement dans la politique de préservation des terres agricoles et naturelles amenant à privilégier le renouvellement urbain au développement urbain en extension. Il suggère toutefois que l'étude d'impact du projet pourrait être utilement complétée sur certains points :

- Référence à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) Paysage du Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) dans les documents-cadres à prendre en compte
- Identification des enjeux liés aux continuités écologiques,
- Identification du Porter à Connaissance (PAC) du Plan de prévention des risques inondations (PPRI) Drac et clarification de ses incidences sur le projet (zonage Bc0) dans l'étude d'impact et son résumé non technique,
- Suppression des références au réseau d'assainissement non collectif,
- Affirmation du principe de « zéro rejet » des eaux pluviales dans les réseaux pour les nouveaux aménagements réalisés.

Et, après examen de la Commission Territoires en transition du 23 juin 2023, et après en avoir délibéré, le Conseil métropolitain :

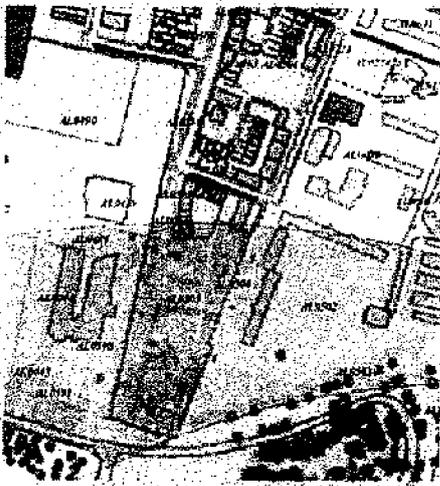
- décide de donner un avis favorable au processus d'évaluation environnementale

conduite dans le cadre du dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique de la ZAC des Minotiers dans la commune du Pont-de-Claix ;
- dit que le dossier d'étude d'impact peut être utilement complété au vu des points exposés dans la présente délibération et rappelés ci-dessus.

• **La Direction départementale des territoires (DDT) 38** en date du 8 août 2023 a précisé au Président de l'Autorité environnementale que conformément aux recommandations de l'Ac en 2019 pour le projet de halte ferroviaire, l'étude d'impact présentée est celle de 2016 actualisée.

Elle précise que le projet est compatible avec le schéma de cohérence territoriale (SCoT) de la région urbaine de Grenoble approuvé en 2012.

Elle indique que la parcelle cadastrée AL 0505 au sud de la ZAC est située en zone « v » du Plan de prévention des risques technologiques (PPRt) de Pont de Claix dont le règlement prévoit des recommandations. Un espace vert y est prévu et devra être conservé.



Dans les documents du PLUi Grenoble Alpes Métropole aucun zonage risque n'est recensé, la procédure n'a aucune incidence sur ces derniers. Donc pas de mise en compatibilité avec le document d'urbanisme.

Les risques existants ont été pris en considération dans l'étude d'impact sur l'environnement et sur le fait que le périmètre était couvert par le zonage Bc0 du PPRI Drac approuvé le 18 juillet 2023.

Le dossier de DUP mériterait d'être complété pour rappeler les principales prescriptions prévues par le PPRI en zone Bc0.

• **L'Autorité environnementale (Ac)** dans son avis adopté lors de la séance en date du 24 août 2023 a précisé que les principaux enjeux environnementaux du projet sont :

- la limitation de l'artificialisation des sols et la prise en compte des émissions de gaz à effet de serre par le projet de ZAC ;
- la limitation de l'exposition aux risques, naturels et industriels ;
- la protection de la ressource en eau ;
- la prise en compte des risques pour la santé humaine suite à l'exposition de nouvelles populations à la pollution de l'air et aux nuisances sonores et olfactives ;
- la préservation des milieux naturels.

L'Ae recommande d'évaluer les effets cumulés de la ZAC avec les autres projets de la métropole, notamment concernant ses émissions de gaz à effet de serre et la gestion des eaux usées au regard des capacités de la station d'épuration. »

« de décrire la programmation de la ZAC en y incluant toutes les opérations constitutives de celle-ci concourant à l'atteinte de ses objectifs, quels que soient leurs calendriers et leur maître d'ouvrage,

- de clarifier le phasage de l'ensemble des opérations
- d'évaluer le coût des mesures environnementales, en ajustant la liste des mesures concernées et de le mentionner dans l'évaluation sommaire des dépenses. »

Elle fait une analyse de l'étude d'impact, et dans ce cadre, elle recommande de présenter et de justifier les périmètres d'études propres à chaque composante environnementale en fonction des éléments nécessaires à l'évaluation proportionnée des incidences du projet sur l'environnement et la santé humaine.

Elle recommande également:

- de reconsidérer le niveau d'enjeu « risques naturels »
- de présenter au moins une cartographie de synthèse des enjeux faune et flore dans le corps du texte de l'étude d'impact,
- d'identifier l'ensemble des gîtes potentiels des chauves-souris et, le cas échéant, de réévaluer leur niveau d'enjeu,
- de réexaminer le niveau d'enjeu en matière de biodiversité, en incluant l'enjeu lié aux continuités végétales est/ouest et vers le sud.

En ce qui concerne :

- Les risques technologiques, transport de matières dangereuses et risques naturels :

l'Ae recommande de justifier l'absence de périmètre d'étude élargi pour cette thématique et de représentation cartographique des installations annexes aux canalisations.

Elle recommande de clarifier le statut de la canalisation de Vencorex, de décrire celle d'Air Liquide ainsi que la nature des matières dangereuses transitant sur la voie ferroviaire.

Elle recommande d'approfondir l'évaluation des impacts de l'infiltration des eaux pluviales sur la pollution de la nappe, y compris hors des secteurs d'infiltration,

de prendre en compte les incidences du projet sur les risques technologiques et de prendre les mesures d'évitement et de réduction éventuellement nécessaires.

Elle recommande de tenir compte des risques naturels et technologiques dans la conception du projet afin de limiter l'exposition des populations à ces risques.

- La santé humaine, la pollution de l'air, l'action climatique et énergétique

l'Ae recommande d'actualiser le dossier en prenant en compte les objectifs déclinés dans le plan de protection de l'atmosphère (PPA) adopté en 2022 et de mentionner l'existence de la zone à faibles émissions (ZFE) dans laquelle s'inscrit la commune,

de clarifier et d'actualiser les informations relevant de la campagne d'étude récente et celles relatives à la métropole grenobloise dans son ensemble.

Elle recommande qu'une analyse des émissions de gaz à effet de serre (GES) du projet soit réalisée, en y intégrant les matériaux utilisés, en tenant compte de son insertion dans la politique de développement urbain et de trajectoire carbone de la métropole et qu'une évaluation de la consommation d'espaces réalisée par la ZAC figure dans le dossier.

Elle recommande de limiter les implantations de bâtiments à proximité des principales artères de circulation et notamment du cours Saint-André et de tenir compte dans la conception des futurs bâtiments des contraintes sonores liées à la circulation de véhicules, et que nuisances sonores générées par la création de la halte ferroviaire voyageurs, notamment pour les habitations se trouvant à proximité, soient traitées par le dossier.

Analyse de la recherche de variantes et du choix du parti retenu

L'Ae recommande de décrire les solutions de substitution raisonnables qui ont été examinées par le maître d'ouvrage, d'indiquer des principales raisons des choix effectués, notamment en comparant les incidences sur l'environnement et la santé humaine. Elle recommande de justifier le périmètre opérationnel de la ZAC ainsi que le périmètre de la DUP.

Eau potable et assainissement, eaux souterraines, pluviales, inondations et incidences du projet

L'Ae recommande d'évaluer les nouveaux besoins en eau potable liés au projet, ainsi que leurs effets cumulés avec l'évolution des besoins à l'échelle du service public d'eau potable le desservant,

- d'évaluer la nouvelle charge polluante générée par le projet, ainsi que son effet cumulé avec l'évolution des charges polluantes à l'échelle du service public d'assainissement le desservant,
- de mettre à jour les mesures relatives aux risques de pollution de l'eau en tenant compte des prescriptions de l'arrêté du 31 janvier 2019,
- de tenir compte des risques de débordement de nappe, notamment en lien avec le surplus d'eaux pluviales infiltrées, et d'inondations en cas de défaillance du système d'endiguement dans le secteur Mont Logis au Pont-de-Claix et de présenter les mesures d'évitement, de réduction et, le cas échéant de compensation de leurs effets,
- de traiter de façon différenciée les effets temporaires et les effets permanents liés au chantier.

La biodiversité

L'Ae recommande de rechercher les effets positifs, ainsi que les mesures d'évitement, de réduction et, le cas échéant, de compensation à l'échelle de la ZAC.

Les déplacements et accessibilité

L'Ae recommande que les préconisations en matière d'aménagement de trafic listées dans l'étude d'impact soient prises en compte par la ville et la métropole grenobloise et que la sécurisation de tous les passages à niveau soit réalisée, y compris pour les vélos et en accord avec l'objectif de penser la ville à l'échelle du piéton.

L'évaluation des incidences Natura 2000

L'Ae recommande que le dispositif de suivi soit mieux exposé dans le dossier afin d'en rendre la compréhension et la visibilité appréhendables par le lecteur.

Le résumé non technique

« Le résumé non technique (RNT) est souvent plus clair et didactique que l'étude d'impact elle-même et a fait l'objet d'une actualisation rédigée en bleu comme dans l'étude d'impact. Certaines incohérences entre le RNT et d'autres pièces du dossier peuvent être trouvées. L'Ae recommande de prendre en compte dans le résumé non technique les conséquences des recommandations du présent avis. »

■ Autres Collectivités

En application des dispositions des articles L122-1 et R122-7 du code de l'environnement, les collectivités territoriales ont été saisies par le Préfet de l'Isère.

J'ai pu noter que le Conseil Départemental et la commune d'Echirolles n'avaient pas émis d'avis dans les deux mois à compter de la réception du dossier le 23 mai pour le Conseil départemental et le 25 mai pour la commune d'Echirolles

Analyse personnelle

En réplique au second avis de l'Autorité Environnementale, Isère Aménagement a élaboré un mémoire en réponse en octobre 2023.

Ce mémoire d'une centaine de pages auxquelles sont jointes 18 annexes répond point par point aux recommandations de l'Ae mais également aux observations des services consultés et notamment :

- au Service Sécurité et Risques de la Direction Départementale des Territoires (DDT) de l'Isère concernant la zone Bc0 du plan de prévention des risques inondations (PPRI),
- à l'Agence Régionale de santé concernant l'alimentation en eau potable, la gestion des eaux pluviales, les nuisances sonores, les sols pollués,
- à la Ville d'Echirolles concernant la hausse du trafic routier et le traitement des voiries,
- au Conseil métropolitain concernant l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) Paysage du Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi), les continuités écologiques, le PPRI (zonage Bc0), l'assainissement, et le traitement des eaux pluviales. (Voir plus haut).

Je note que le mémoire en réponse revient sur la programmation de la ZAC en y incluant toutes les opérations constitutives telles que les démolitions, les excavations, la trame viaire, les espaces publics et les stationnements ainsi que la surface de la plaine inondable. (voir pages 8 à 21). Voir également annexe 1, concernant la notice des aménagements urbains où l'on peut trouver la traduction opérationnelle des intentions du plan guide dans le projet d'espaces publics, les parcs, squares et jardins, les voiries et l'annexe 2 concernant la notice technique des espaces publics de la ZAC.

Un rappel des objectifs et des grandes dates de ces opérations distinctes et indépendantes de la ZAC sont présentés pages 17 à 20.

La justification du périmètre de l'opération se trouve page 21, le phasage pages 22 et 23. On retrouve en annexe 3 sur 46 pages le phasage général des lots élaboré en août 2023 :

- ⇒ « Temps 0 » (projets commercialisés) : 2020 - 2026
480 logements / 3 240 m² de commerces et bureaux
- ⇒ « Temps 1 » (projets à court terme) : 2024 - 2026
161 logements / 1 650 m² de commerces et bureaux
- ⇒ « Temps 2 » (projets à moyen terme) : 2026 - 2030
421 logements / 17 200 m² de commerces, bureaux et équipements sportifs
- ⇒ « Temps 3 » (projets à long terme) : 2031 - 2037
811 logements / 7 000 m² de commerces et bureaux

Le coût des mesures environnementales figure page 23 :

« Une estimation des dépenses attribuées à la réalisation de mesures en faveur de

l'environnement est proposée au chapitre 7 de l'étude d'impact sur l'environnement. A la date de la rédaction du présent mémoire en réponse, un investissement de près de 11,5 M€ HT pour la réalisation de mesures favorables à l'environnement est évalué. »

Je ne reprendrai pas de façon intégrale les explications, études et autres éclaircissements apportés par Isère Aménagement aux différents services consultés. Il suffit de s'y reporter dans son mémoire en réponse et ses annexes.

J'ai pu relever lors de l'examen de ce dossier :

A - En ce qui concerne les risques naturels, les risques technologiques et transport de matières dangereuses.

a) pour ce qui concerne les risques naturels .

Un Plan de Prévention des Risques inondations (PPRi) du Drac aval a été approuvé par arrêté préfectoral du 17 juillet 2023. Il concerne 17 communes dont Le Pont de Claix.

Isère Aménagement indique dans son mémoire pages 14 et 15, que l'aléa inondation est pris en compte dans l'aménagement de la ZAC dans le cadre de :

la conception des espaces publics, l'analyse des permis de construire en cours d'instruction et introduction des conseils dans les prochaines fiches de lot de la ZAC.

Voir annexe 4 : fiches conseils du PPRi du Drac Aval, annexe 5 : mesures techniques de ce document, annexe 6 : carte des vitesses maximales pour la crue de référence, annexe 7 : zone refuge PPRi du Drac aval.

J'ai pu constater page 68 de la note de présentation du PPRi que les zones réglementées en Bc0 sont des zones qui pourraient être inondées à la suite de dysfonctionnements : « Les zones Bc0 sont soumises à un aléa d'inondation en cas de défaillance de la digue du Drac en rive droite dans le secteur Mon Logis à Pont-de-Claix, suivie d'une défaillance de la vanne d'entrée du canal de la centrale « Drac Inférieur ».

Cette double-défaillance entraînerait un débordement du canal à l'origine de l'aléa inondation de la zone Bc0.

Le principe général de la zone Bc0 est la constructibilité. Aucune interdiction n'est prévue.

Les principales prescriptions sont :

- « - Obligation de disposer d'une zone refuge dans les projets nouveaux de bâtiments faisant l'objet d'une occupation humaine permanente si la hauteur d'eau est supérieure à 50 cm.
- Surélévation des accès aux parkings souterrains et aux sous-sols (autorisés en Bc0).
- Mise hors d'eau des produits polluants ou dangereux.
- Pour les établissements de gestion de crise, les installations classées (ICPE) de type Seveso et les gestionnaires de réseaux, obligation de réaliser un diagnostic de vulnérabilité. »

Isère Aménagement précise que la conception des projets est menée en concertation avec les opérateurs pour trouver des solutions opérationnelles et en lien direct avec la mission risques de la Métropole (travail en cours depuis l'applicabilité du PPRi en 07/2023).

Et comme le précise le Service Sécurité et Risques de la Direction Départementale des Territoires (DDT) de l'Isère :

« Les risques existants sur le projet de ZAC ont été pris en considération dans l'étude d'impact sur l'environnement, le projet évoque notamment la présence de la zone Bc0 pour les inondations du Drac. »

En conclusion sur ce point, j'estime que le dossier mis à l'enquête est complet, les principales prescriptions prévues dans le PPRi ayant été reprises et formalisées.

b) Pour ce qui concerne les risques technologiques :

J'ai pu constater que le plan de prévention des risques technologiques (PPRT) a été approuvé le 27 juin 2018. Les risques technologiques liés à la présence de la plate-forme chimique étaient traduits auparavant dans un périmètre d'étude très large qui induisait des contraintes fortes.

Les importants travaux de sécurisation réalisés sur la plate-forme chimique ces dernières années ont permis une diminution du périmètre d'effet des aléas. À l'intérieur de ce périmètre, des restrictions plus ou moins importantes selon les zones s'imposent sur les projets de construction.

Le règlement s'applique aux parties de territoire des communes de Pont de Claix, Champagnier et Claix comprises à l'intérieur du périmètre d'exposition aux risques technologiques des installations des établissements Vencorex et Isochem implantés sur la plate-forme chimique de Pont de Claix. Il délimite, à l'intérieur du périmètre d'exposition aux risques, des « zones de maîtrise de l'urbanisation future » et des « zones de prescription » relatives à l'urbanisation existante.

Approuvé en 2016, le règlement du Plan Local d'Urbanisme de la commune du Pont-de-Claix s'était appuyé sur le périmètre d'étude du porter à connaissance du PPRT de 2016. Il a ouvert des perspectives de développement urbain sur l'ensemble du territoire de la commune et ses alentours.

A noter que le PLUI de Grenoble Alpes Métropole a été approuvé le 20/12/2019. Depuis son entrée en vigueur le 28/01/2020, il remplace les PLU communaux.

Dans ces conditions, « Le projet de ZAC des Minotiers a été motivé pour répondre au besoin identifié par la ville du Pont-de-Claix de produire de nouveaux logements, en profitant de l'emprise foncière libérée par la régression des risques liés à la présence des établissements Vencorex et Isochem au Sud du territoire. » Voir page 50 du mémoire en réponse.

En conclusion sur ce point, j'ai pris acte et constaté que le PPRT avait été pris en compte dans le projet communal. La DDT a par ailleurs indiqué dans son avis « que la parcelle cadastrée AL 0505 au sud de la ZAC est située en zone « v » du Plan de prévention des risques technologiques (PPRT) de Pont de Claix dont le règlement prévoit des recommandations. Un espace vert y est prévu et devra être conservé ».

Je n'ai pas d'observation supplémentaire à formuler. Et comme indiqué ci-dessus il conviendra de veiller au respect de ces prescriptions dans le cadre de l'instruction des autorisations d'occuper le sol.

c) Pour ce qui concerne le transport de matières dangereuses.

Transport de matières dangereuses (TMD) par canalisations

La réponse à cette observation est effectuée par Isère Aménagement de la page 44 à 50 et page 89.

Je relève que : l'arrêté préfectoral du 19 décembre 2018 vient préciser la nature des canalisations et des servitudes d'utilité publique (SUP) associées, en prenant en compte la maîtrise des risques autour des canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé, d'hydrocarbures et de produits chimiques sur la commune du Pont-de-Claix.

Ainsi, d'après cet arrêté, la ZAC des Minotiers est traversée par deux ouvrages pour lesquelles des SUP ont été instaurées, et plusieurs figures dans le mémoire en réponse font apparaître que les trois quarts du périmètre de la ZAC sont concernés par la SUP de la canalisation de GRTgaz et du Transugil Ethylène (TUE) de Total. Par ailleurs, l'extrémité Sud du périmètre est également concernée par la SUP des installations annexes du Transugil éthylène et du Transalpes dont Total est le gestionnaire.

J'ai noté que ces servitudes étaient reprises dans les projets présentés.

Isère Aménagement indique que :

« dans le but de préciser le risque de transport de matières dangereuses le plus en amont de l'élaboration du projet de ZAC, des échanges ont été menés avec les concessionnaires de réseaux (voir annexe 9 reprenant les échanges avec les concessionnaires de réseaux).

D'après le gestionnaire du Transugil éthylène une étude de danger est régulièrement mise à jour sur cette canalisation enterrée à 80 cm et protégée par des dalles et des gaines au droit du projet.

Dans sa réponse du 12 octobre 2023, GRTgaz indique qu'une partie de la canalisation « Moirans-Pique Pierre Jarrie », enfouie à une profondeur minimale de 40 cm, est protégée par des mesures compensatoires physiques de type dalles en PEHD, sur un linéaire d'environ 600 mètres.

Vencorex, concessionnaire du Saumoduc, précise que cette canalisation est installée entre 1,0 et 1,7 m de profondeur et est surmontée par des filots jaunes avertisseurs. Par ailleurs, une servitude de 2,5 m de part et d'autre de l'installation est à observer.

Page 72 pour ce qui concerne la phase chantier, il est précisé que les tracés des canalisations sont connus et leurs plans sont déposés en mairie.

De plus, des servitudes sont instaurées de part et d'autre de ces ouvrages afin d'en protéger l'intégrité, pouvant conduire à des périmètres d'inconstructibilité.

J'ajoute que la délivrance d'un permis de construire relatif à un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes ou à un immeuble de grande hauteur et son ouverture est subordonnée à la fourniture d'une analyse de compatibilité ayant reçu l'avis favorable du transporteur ou, en cas d'avis défavorable du transporteur, l'avis favorable du préfet rendu au vu de l'expertise mentionnée au III de l'article R 555-31 du code de l'environnement.

Transport de matières dangereuses par voie ferroviaire

J'ai relevé que le secrétariat permanent pour la prévention des pollutions et des risques dans la région grenobloise (SPPPY) estime que la métropole grenobloise reçoit ou expédie 2,1 millions de tonnes de matière dangereuse chaque année. Le mode routier représente 59 % des flux totaux, le reste circulant par rail. Ce dernier est alimenté par certaines activités industrielles (dont la plateforme chimique au sud de la commune), mais aussi par l'approvisionnement en carburant de la Métropole.

Ainsi, l'OAP Villancourt - Les Minotiers précise que les Établissements Recevant du Public devront éviter les zones à proximité des TMD. En outre, les constructions à proximité devront être adaptées à l'aléa de manière à résister aux phénomènes identifiés.

Enfin, d'après SNCF Réseau ce risque est défini au niveau des gares de triage classées de A à C, en fonction des volumes et de la dangerosité des produits transportés et le niveau d'exposition.

En ligne, l'entreprise ferroviaire est responsable de son chargement.

En cas d'incident, c'est le Plan d'Intervention et de Secours de l'établissement d'exploitation qui détermine les actions de chacun, et le cas échéant, les modalités d'échange avec la préfecture et les services de secours.

En conclusion sur ce point, j'estime que les réponses apportées par Isère Aménagement sont satisfaisantes et n'appellent pas d'observation complémentaire de ma part. Il conviendra de veiller au respect de ces prescriptions dans le cadre de l'instruction des autorisations d'occuper le sol.

d) Pour ce qui concerne les sites et sols pollués, le mémoire pages 50 à 52 identifie les sites sur deux figures. On peut également les retrouver dans l'étude d'impact de 2016 dans un chapitre 2-4 « Informations recueillies sur les bases de données BASIAS, BASOL et ARIA » et pages 183 à 192 de l'étude d'impact actualisée d'août 2022.

En conclusion sur ce point, les réponses apportées sont satisfaisantes et je n'ai pas d'observation complémentaire à formuler.

B - En ce qui concerne l'eau potable et assainissement, eaux souterraines, pluviales, inondations et incidences du projet.

a) Pour ce qui concerne l'eau potable et l'assainissement

« L'Ac recommande d'évaluer les nouveaux besoins en eau potable liés au projet, ainsi que leurs effets cumulés avec l'évolution des besoins à l'échelle du service public d'eau potable le desservant. »

Le concessionnaire et exploitant du réseau d'eau potable, Grenoble Alpes Métropoles services Régies eau et assainissement, garantit que les équipements et ouvrages existants pourront satisfaire ce nouveau besoin (voir annexe 15). Des réseaux d'eau potable ont ainsi été renforcés ou ont été créés.

L'étude d'impact précise que les eaux pluviales pourront être gérées via des ouvrages alternatifs de gestion des eaux pluviales (noues principalement) et seront mis en œuvre pour la récupération des eaux pluviales, avec possibilité de réutilisation des eaux pour l'arrosage des espaces verts. La gestion des eaux pluviales (EP) doit se faire par infiltration à l'échelle de la parcelle (voir page 78 du mémoire en réponse).

Des réseaux eaux usées ont été créés ou renouvelés.

Une station de pompage des eaux usées a été créée au niveau de la rue de la Paix. (voir pages 79, 80 du mémoire en réponse). « La collecte et le transport des eaux usées de la ZAC est compatible avec les capacités des réseaux et de la station d'épuration Aquapole, située au Fontanil-Cornillon), où les eaux usées de la commune de Pont-de-Claix sont traitées. »

b) Pour ce qui concerne l'infiltration des eaux pluviales

C'est l'objet de l'arrêté préfectoral d'autorisation loi sur l'eau délivré le 31 janvier 2019 (voir pages 67,68, 81 à 85, 89 et annexe 16 surveillance de la qualité des eaux souterraines EODD 2023).

La DDT 38 service Environnement a précisé dans son avis « que les documents présentés ne remettent pas en cause la gestion des eaux pluviales, et sont conformes à l'arrêté préfectoral d'autorisation loi sur l'eau délivré le 31 janvier 2019 et n'appellent aucune observation ».

c) Pour ce qui concerne la surveillance de la qualité des eaux souterraines

EODD Ingénieurs Conseils a réalisé le 5 juillet 2023 une nouvelle campagne afin de disposer d'informations sur la qualité actuelle de la nappes.

Je ne reprendrai pas les résultats de la campagne réalisée sur un réseau de 7 piézomètres répartis au sein de la ZAC, qu'on peut retrouver en annexe 16.

Je relève que :

« Ces résultats sont cohérents avec les précédentes campagnes et témoignent d'un bruit de fond (pollution modérée et généralisée) de la nappe en COHV, chlorobenzènes et pesticides chlorés, globalement similaire à ce qui était observé en 2020/2021.

Cet impact, observé sur l'ensemble de la ZAC, est vraisemblablement en lien avec un apport amont depuis la plateforme chimique située plus au sud »

En conclusion sur ce point : Je constate que la recommandation a été prise en compte.

C- En ce qui concerne la santé humaine, la pollution de l'air, l'action climatique et énergétique :

a) Pour ce qui concerne la pollution de l'air

Le dernier plan de protection de l'atmosphère (PPA) de Grenoble Alpes Dauphiné a été adopté le 16 décembre 2022. « Il fixe de nouveaux objectifs en matière de qualité de l'air traduit au regard des nouvelles valeurs de références prescrites par l'OMS et au regard du Plan national de réduction des émissions de polluants atmosphériques (PREPA). »

Ces objectifs sont présentés dans des tableaux. Voir page 52 à 57 du mémoire.

Afin d'atteindre ces objectifs, le PPA de Grenoble Alpes Dauphiné a établi un ensemble de 32 actions réparties dans 17 défis, eux-mêmes classés dans 6 secteurs (voir figure 27 page 55.)

Par ailleurs, afin de concourir à cet objectif d'amélioration de la qualité de l'air, depuis le 7 juillet 2023, une Zone à Faibles Émissions (ZFE) est mise en place dans 13 communes de la métropole grenobloise.

b) Pour ce qui concerne le bruit

Je relève pages 57 et 58 du mémoire en réponse que les dépassements en période diurne ou nocturne sont liés à des infrastructures existantes (cours Saint-André ou avenue Charles de Gaulle),

Pour toutes les habitations préexistantes, les niveaux sonores respectent les seuils réglementaires de 60 dB(A) le jour et 55 dB(A) la nuit.

« Par ailleurs, le projet souhaite tendre vers les recommandations de l'OMS, qui sont pour rappel le respect des limites à 50 - 55 dB(A) à l'extérieur des bâtiments le jour et à 45 dB(A) la nuit pour que les nuisances sonores soient considérées comme modérées.

La circulation à une vitesse modérée sur l'avenue Charles de Gaulle (30 km/h) permet d'améliorer le confort acoustique au sein des espaces proches.

Enfin, il faut noter que les nuisances causées par les passages des trains à proximité de la voie ferrée, sont notables mais ponctuelles. »

En annexe 17 figurent plusieurs scénarios concernant l'implantation des futurs bâtiments à proximité notamment du cours Saint André en vue de tenir compte des contraintes sonores liées à la circulation des véhicules.

J'ajoute qu'il est précisé dans le dossier que dans le cadre de la concertation préalable relative au projet de déplacement de la halte voyageurs du Pont-de-Claix, qui s'est déroulée courant février 2021, et afin de mesurer les effets du bruit lié à l'arrivée des trains à quai au niveau de la future halte, SNCF Gares & Connexions a engagé une étude « bruit ». Cette étude et les mesures acoustiques sur lesquelles elle s'appuie ont été réalisées les 21 et 22 septembre 2021.

c- Pour ce qui concerne le traitement de la biodiversité

Suite aux recommandations de l'Autorité environnementale, une carte de synthèse des enjeux faune/flore, est proposée page 76 du diagnostic écologique.

L'annexe 8 concernant la mise à jour du volet écologique de l'étude d'impact sur l'environnement de la ZAC intègre l'inventaire initial de 2015 et 2016 réalisé par EODD

Ingénieurs Conseils, ainsi que les deux compléments d'inventaires naturalistes réalisés en 2020 et en août 2021 par EODD. Elle a pour but de compiler l'ensemble des informations documentaires ayant trait à la flore et à la faune concernant le secteur de la ZAC.

J'ai pu noter que l'étude réalisée le 30 décembre 2022 qui est développée sur 115 pages est très complète et permet de constater qu'étant située en secteur fortement urbanisé, la présence d'espèces animale ou végétale est fortement perturbée.

➤ Habitats et flore :

La totalité des 21 habitats présents au sein des aires d'étude est protégée et sans enjeu écologiques.

Aucune zone humide n'est présente au sein des aires d'étude immédiate et rapprochée.

Faune :

➤ Avifaune

Parmi ces 23 espèces recensées, 15 espèces sont protégées et peuvent nicher au sein de l'aire d'étude immédiate. Parmi elles, 6 présentent un statut de conservation défavorable. Des contraintes réglementaires sont identifiées.

➤ Amphibiens

Aucun amphibien n'a été contacté depuis 2015, et le site ne présente aucun habitat favorable.

Seul le crapaud calamite (espèce protégée) pourrait occuper les ornières en eau. Des contraintes réglementaires sont identifiées.

➤ Reptiles

Le Lézard des murailles a été recensé, puis le Lézard à deux raies a été observé en 2022. De nombreux habitats sont favorables à ces 2 espèces protégées, notamment les friches herbacées et arbustives. Des contraintes réglementaires sont identifiées.

➤ Mammifères

En ce qui concerne les mammifères terrestres, aucune espèce protégée n'a été recensée.

➤ Chiroptères

Les 4 sessions d'enregistrements acoustiques des chiroptères indiquent la présence de 8 espèces protégées, dont 6 qui peuvent gîter dans les anfractuosités des bâtiments et des arbres de l'aire d'étude immédiate.

Des contraintes réglementaires seront à prévoir tels que la vérification d'absence d'individu dans les bâtiments avant démolition ou l'adaptation de l'éclairage public.

Je relève qu'au droit du projet d'aménagement de la ZAC des Minotiers, la présence d'espèces protégées induit des contraintes réglementaires et des mesures écologiques.

Des mesures à différents stades du projet ont été recherchées, qui permettront une réduction de son impact vis-à-vis de la préservation des espèces protégées du site.

Il conviendra que les futurs porteurs de projets suivent les mesures proposées dans ce présent rapport.

Un tableau présente la liste les différentes mesures phase conception /travaux durant les différentes phases du projet.

En conclusion sur ces points, j'estime que les recommandations ont été prises en compte.

D- En ce qui concerne les déplacements et accessibilité

L'annexe 14 « Bilan d'émissions de gaz à effet de serre » propose sur 67 pages un bilan des Gaz à Effet de Serre (GES) du projet d'aménagement de la ZAC des Minotiers selon les postes considérés.

J'ai pu noter que par rapport à la situation initiale de 2016, le projet d'aménagement de la émet davantage d'émissions de GES.

Toutefois, d'après l'étude, le recours à de la production électrique photovoltaïque sur site, le recours au réseau de chaleur urbain permet l'évitement de 1 888 t CO₂e/an par rapport à des consommations équivalentes sur le réseau. De plus, les mesures prévues pour le projet permettent de limiter les émissions en augmentant « la capacité de stockage carbone du sol, grâce à l'usage de matériaux biosourcés, à la mise en œuvre de sols perméables, et en favorisant le recours aux transports en commun. Cela permet globalement de réduire les émissions par rapport à un scénario projet sans mesures, soit 6 % de réduction des émissions de GES ».

Enfin le projet correspond à une réhabilitation de friches dans une enveloppe urbaine existante moins émissif en GES qu'un projet qui aurait été produit en extension urbaine nécessitant des consommations de sols non bâtis et des déplacements plus importants.

L'annexe 12 propose une méthodologie de gestion de la pollution.

L'Ae recommande que les préconisations en matière d'aménagement de trafic listées dans l'étude d'impact soient prises en compte et que la sécurisation de tous les passages à niveau soit réalisée, y compris pour les vélos et en accord avec l'objectif de penser la ville à l'échelle du piéton. »

J'ai noté page 90 que : dans le cadre des études préliminaires du projet de déplacement de la halte ferroviaire, il a été mis en évidence le besoin de sécuriser le passage à niveau n°6. Le programme d'aménagement a été validé par le préfet, et mis en œuvre dans le cadre du projet de prolongement de la ligne A du tramway : création passerelle piétonne (avec suppression des trottoirs), report des cycles sur une voirie partagée, avec îlot infranchissable, asservissement des feux de signalisation, ... A la demande du gestionnaire de voirie, d'autres aménagements peuvent être étudiés, en lien avec SNCF Réseau, et mis à l'arbitrage et décision du préfet (au même titre que les aménagements réalisés). »

En conclusion sur ce point, j'estime que la recommandation a été prise en compte.

E- En ce qui concerne les solutions de substitution

L'Ae recommande de décrire les solutions de substitution raisonnables qui ont été examinées, d'indiquer des principales raisons des choix effectués, notamment en comparant les incidences sur l'environnement et la santé humaine. Elle recommande de justifier le périmètre opérationnel de la ZAC ainsi que le périmètre de la DUP. »

La réponse est effectuée pages 58 à 66 :

« La ZAC a été créée au regard d'une analyse des opportunités et contraintes du secteur. Ces opportunités et contraintes sont présentées et traduites dans le plan guide de 2015 (voir annexe 10). Les principales contraintes environnementales figurent dans l'étude d'impact, les aménités existantes et les opportunités foncières »

L'annexe 10 élaborée le 3 juin 2015 présente un plan guide pour ce qui concerne le renouvellement urbain avec notamment, les principes fondamentaux, la trame paysagère, les scénarios, les principes d'accessibilité et les secteurs opérationnels.

J'ai pu également relever que « les ambitions architecturales, urbaines paysagères et environnementales » portées par la collectivité et l'aménageur sont formalisées dans le Cahier de Prescriptions Architecturales, Urbaines, Paysagères et Environnementales (CPAUPF).

La version initiale de ce document a été élaborée en 2016. La dernière mise à jour a eu lieu en 2021 pour intégrer notamment le PLUi de Grenoble Alpes Métropole.

« Il est accompagné d'un tableau de bord qui reprend les prescriptions du CPAUPE en différenciant :

- Des cibles fixes obligatoires à toutes les opérations.

- Des cibles souples que l'opérateur peut choisir ; il doit cependant en choisir plus de 50%.

Le CPAUPE et son tableau de bord s'imposent à tous les opérateurs immobiliers. Ces derniers doivent tenir à jour le tableau de bord... L'étape à laquelle les données doivent être transmises sont précisés dans le tableau de bord.

Des fiches de lots viennent compléter le CPAUPE pour les spécificités propres au lot ».

En conclusion sur ce point, j'estime que la recommandation a été prise en compte.

F- l'Ae recommande de traiter de façon différenciée les effets temporaires et les effets permanents liés au chantier. »

Les effets et les mesures prises concernant les incidences figurent page 331 de l'étude d'impact actualisée. Elles sont reprises et résumées dans le mémoire en réponse aux pages 67 et suivantes.

En conclusion sur ce point, j'estime que la recommandation a été prise en compte

G - l'Ae recommande de rechercher les effets positifs, ainsi que les mesures d'évitement, de réduction et, le cas échéant, de compensation à l'échelle de la ZAC. »

La réponse à cette recommandation est apportée pages 86, 87, 88, 89 du mémoire en réponse. Le projet permet une reconquête d'un espace imperméabilisé et peu végétalisé. Il correspond pour partie à une réhabilitation de friches dans une enveloppe urbaine existante.

« Les sols perméables et espaces verts occupaient 19% à l'état initial et ils occuperont 31% à terme. A noter que l'emprise bâtie est stable mais le projet prévoit le développement de toitures végétalisées qui présenteront un intérêt pour la biodiversité. »

En conclusion sur ce point, j'estime que la recommandation a été prise en compte.

Je considère en conséquence, qu'Isère Aménagement a pris en compte les observations formulées par les services et y a répondu.

Les études réalisées sur les points soulevés apportent une réponse satisfaisante aux questions que peuvent se poser les habitants de ce secteur, les porteurs de projets et les différentes administrations qui devront être consultées dans le cadre des autorisations d'urbanisme.

4.2 Analyse personnelle des observations du public.

Je reporterai les observations du public ainsi que la réponse de la collectivité, et je donnerai alors mon analyse et mon avis.

• **Monsieur Krief** a effectué plusieurs observations que je ne reprendrai pas en totalité puisque je les ai reprises plus haut.

Une première série concerne la demande de permis de construire que la SCI NAJWIL dont il est le gérant a déposée en mairie de Pont de Claix conforme aux exigences de la ZAC. Elle

estime être bénéficiaire d'un permis de construire tacite. Elle précise qu'elle a demandé une attestation de permis de construire tacite à la commune qui n'a pas répondu.

Un projet de protocole d'accord transactionnel lui avait été personnellement adressé par le maire de Pont de Claix.

Monsieur Krief m'indique que les frais de portage dudit bâtiment existant coûtent 360 551 euros par an ce qui ne peut pas durer bien longtemps. Il ajoute que la valeur de l'ensemble immobilier a été évaluée par monsieur Amouroux expert en estimations immobilières près la Cour d'Appel de Grenoble et la Cour Administrative d'Appel de Lyon à la somme de 5 718 000 euros.

Monsieur Krief est prêt à modifier sa demande s'il le faut pour mettre en œuvre le permis de construire dont il s'estime titulaire. Il a formé un recours devant le tribunal administratif de Grenoble afin de faire valoir ses droits.

☞ Réponse d'Isère Aménagement : Aucune observation transmise.

Mon analyse : Il s'agit d'éléments que la SCI NAJWIL a souhaité porter à ma connaissance afin que je sois en mesure de comprendre sa situation au regard de la procédure en cours. Je n'ai donc pas d'observation à formuler.

La seconde série concerne l'utilité publique du projet.

• **Monsieur Krief gérant de la SCI NAJWIL** est venu contester l'utilité publique du projet. En l'espèce, la société NAJWIL souhaite mettre en évidence le fait que « le projet est dépourvu d'utilité publique et que les inconvénients du projet sont totalement excessifs par rapport à l'objectif poursuivi. »

Elle soulève notamment les arguments suivants :

1 - « Le dossier présente des lacunes significatives en terme de description des opérations du projet. Les destructions des bâtiments existants, les éventuelles excavations de sols pollués ou non, les modifications de la trame viaire, des réseaux, des espaces publics ou privés, les stationnements, ainsi que la surface de la plaine inondable ne sont ni décrits ni quantifiés de manière exhaustive. Le dossier portant création de la ZAC ne respecte pas les exigences environnementales. »

2 - Défaut d'inclusion des travaux associés dans la programmation de la ZAC : « le dossier ne prend pas en compte les travaux associés tels que la création de la halte ferroviaire voyageurs, la prolongation de la ligne A de tramway et le parking relais.... Ce qui conduit à une évaluation incomplète des incidences environnementales. »

3 - Manque de clarté dans le phasage des aménagements. « Le phasage du projet présenté de manière peu explicite dans le dossier génère une confusion. » Divergence entre l'étude d'impact et la notice explicative. « Le dossier portant création de la ZAC ne permet pas une évaluation suffisante des impacts du projet et ne permet pas au public de saisir l'entièreté de ses enjeux. »

4 - Absence de précision dans le calendrier de réalisation des équipements et infrastructures. « Cette absence de calendrier entrave la planification et la gestion du projet en plus de rendre difficile l'évaluation complète de ses impacts. »

5 - Manque de comparabilité des coûts. « Le dossier présente des incohérences dans l'estimation des coûts en particulier en ce qui concerne les mesures en faveur de l'environnement. »... « Le porteur du projet minimise volontairement le coût global du projet alors qu'il sait que celui-ci donnera lieu à des dérapages financiers. »...

»Le dossier portant création de la ZAC ne permet pas d'évaluer le coût des mesures environnementales soulignant une lacune dans la transparence des coûts liés aux actions environnementales. »

6 - Ambiguïté dans la justification des périmètres d'étude.

Le dossier présente des lacunes dans la justification des périmètres d'études faune et flore. « Le dossier précise que l'étude d'impact aurait été mise à jour ce qui n'est pas toujours le cas. » La création de la halte ferroviaire voyageurs n'a pas été intégrée dans le projet et n'est pas représentée dans les figures du dossier.

7 - Défaillance de la gestion des eaux. Le mémoire reprend l'avis de l'Autorité environnementale concernant la gestion des eaux souterraines, pluviales et inondations. (page 11). Cet avis recommande de « reconsidérer le niveau d'enjeu risques naturels ». »

« Il est profondément alarmant de constater que des éléments cruciaux n'ont pas été pris en compte, surtout compte tenu de l'ampleur significative de ce projet. Cela représente une lacune extrêmement préoccupante dans la gestion des risques naturels, mettant en péril la sécurité et la durabilité du projet dans son ensemble » page 9 du mémoire d'observations.

8 - Caractérisation lacunaire des habitats naturels et des espèces.

« L'actualisation de l'étude d'impact de 2016 est largement insuffisante au regard de l'ampleur du projet. »

« Les terrains de l'aire d'étude ont été fortement remaniés, la caractérisation des zones humides n'a été faite que sur la recherche des flores caractéristiques. »

« Les gîtes potentiels des chauves-souris n'ont pas été actualisés... ». « L'aménagement progressif de la zone a conduit à la disparition de plus de la moitié des 234 espèces végétales identifiées en 2016 incluant trois espèces patrimoniales »

« Les mesures compensatoires sont inexistantes ».

« Le projet nécessitait une nouvelle étude d'impact et non pas une simple actualisation, laquelle ne prend pas suffisamment en compte les impacts sur l'environnement. »

9 - Défaillance dans l'évaluation des risques technologiques :

« L'absence de périmètre d'étude élargi pour les risques liés au transport de matières dangereuses est préoccupante. Les canalisations de gaz et de produits chimiques ainsi que la servitude de Saumoduc de Vencorex ne sont pas pleinement caractérisés....L'omission de cartes détaillées, l'absence d'information sur les matières dangereuses transportées par voie ferroviaires soulèvent des inquiétudes quant à la gestion de ces risques » voir avis de l'Ae page 15.

« L'évaluation des risques technologiques dans l'étude d'impact actualisée demeure succincte se limitant aux aspects élémentaires malgré l'ampleur significative du projet »

Le dossier soumis à l'enquête publique a omis de présenter au public l'ensemble nécessaire à sa complète information et est largement insuffisante au regard du projet.

Par conséquent il devra être abandonné. »

10 - Sur l'atteinte disproportionnée à l'activité de la société NAJWL.

Le mémoire rappelle les éléments cités plus haut concernant son projet de réaliser les travaux qui ont fait l'objet de sa demande de permis de construire déposée le 5 décembre 2022.

Aucune solution de substitution ne lui a été proposée.

« Il est donc mis en évidence que le projet ne répond pas d'une part à une nécessité d'intérêt général et porte largement atteinte à la biodiversité et qu'il porte d'autre part atteinte à la propriété privée de manière excessive.

Le bilan coûts / avantages est négatif.

Le projet n'a donc aucune utilité publique »

☞ Réponse d'Isère Aménagement Monsieur Krief et ses avocats reprennent la liste des remarques qui ont été faites par l'Autorité Environnementale dans le cadre de son avis 2023-48 daté du 24 août 2023. Ces observations ont déjà fait l'objet de réponses détaillées dans le cadre du mémoire en réponse à l'avis de l'Autorité Environnementale, document joint au dossier de DUP et à disposition du public dans le cadre de l'Enquête Publique

Dans le détail, il est rappelé les éléments notamment décrits dans le cadre du mémoire en réponse à l'Autorité Environnementale sur ces différents points :

1) Justification des périmètres d'étude :

- Cf. §1.2.2.1 - Justification du périmètre de l'opération et §1.2.2.2 Justification du périmètre de la ZAC (pages 20 à 22)

- Cf. § 2.2 - Analyse de la recherche de variantes et du choix du parti retenu (pages 58 à 66)

2) Programmation de la ZAC et travaux connexes :

- Cf. §1.2.2 - Opérations prises en compte par la ZAC et non constitutives (pages 17 à 20)

3) Estimation des coûts :

- Cf. Pièce n°8 du Dossier DUP – Appréciation Sommaire des Dépenses

4) Gestion des eaux et proximité du Drac

- Cf. §2.1.3 Eau (pages 29 à 35) et Cf. §2.3.6 (page 89)

5) Actualisation de l'étude d'impact sur l'environnement de la faune et la flore / mesures compensatoires :

- Cf. §2 (pages 23 à 28) – Analyse de l'étude d'impact

- Cf. §1.2.4 (pages 23 et 24) : Coût des mesures environnementales

- Cf. § 2.1.4 (pages 35 à 43) – Biodiversité

- Cf. § 2.3 (pages 67 à 71) - Analyse des incidences du projet et mesures d'évitement, de réduction et de compensation des incidences

6) Evaluation des risques technologiques dans l'étude d'impact :

- Cf. §2.1.5 (pages 44 à 52) : Risques Technologiques

- Cf. §2.3.2.4 (page 72) : Description des risques technologiques en phase chantier

- Cf. §2.3.6 (pages 89 / 90) : Risques Technologiques

Mon analyse :

A partir de la page 18 de ce rapport dans le § 4.1 j'ai effectué une analyse personnelle des observations produites par les personnes publiques consultées.

J'ai repris leurs avis avant de donner mon opinion sur les réponses apportées par les pièces et notamment les études constituant dossier et par la collectivité.

Monsieur Krief et ses conseils ont souhaité mettre en évidence le fait que le projet est « dépourvu d'utilité publique et surtout que les inconvénients sont totalement excessifs par rapport à l'objectif poursuivi. »

Ils soulèvent notamment des arguments qui correspondent à certaines recommandations de l'Ae. J'ai analysé ci-dessus les explications apportées par Isère Aménagement en octobre 2023 dans le mémoire en réponse au second avis de l'Ae. J'ai donné mon avis sur ces explications. Sans élément supplémentaire apporté par les conseils de monsieur Krief, certaines analyses seront identiques.

1 - En ce qui concerne le fait que « Le dossier présente des lacunes significatives en terme de description des opérations du projet. Les destructions des bâtiments existants, les éventuelles excavations de sols pollués ou non, les modifications de la trame viaire, des réseaux, des espaces publics ou privés, les stationnements, ainsi que la surface de la plaine inondable ne sont ni décrits ni quantifiés de manière exhaustive.. Le dossier portant création de la ZAC ne respecte pas les exigences environnementales. »

☞ *Réponse d'Isère Aménagement - Cf. §1.2.2 - Opérations prises en compte par la ZAC et non constitutives (pages 17 à 20)*

Mon analyse : J'ai noté ci-dessus que le mémoire en réponse revient sur la programmation de la ZAC en y incluant toutes les opérations constitutives telles que les démolitions, les excavations, la trame viaire, les espaces publics et les stationnements ainsi que la surface de la plaine inondable. (voir pages 8 à 21). Voir également annexe 1, concernant la notice des aménagements urbains où l'on peut trouver la traduction opérationnelle des intentions du plan guide dans le projet d'espaces publics, les parcs, squares et jardins, les voiries et l'annexe 2 concernant la notice technique des espaces publics de la ZAC.

2 - Défaut d'inclusion des travaux associés dans la programmation de la ZAC : « le dossier ne prend pas en compte les travaux associés tels que la création de la halte ferroviaire voyageurs, la prolongation de la ligne A de tramway et le parking relais... Ce qui conduit à une évaluation incomplète des incidences environnementales. »

☞ *Réponse d'Isère Aménagement : Cf. §1.2.2 - Opérations prises en compte par la ZAC et non constitutives (pages 17 à 20)*

Mon analyse : J'avais relevé ci-dessus, que le mémoire en réponse à la recommandation de l'Ae, reprenait la chronologie, les grandes étapes et la localisation des grandes opérations d'aménagement.

Les opérations connexes et notamment l'extension de la Ligne A de tramway, le Pôle d'échange Multimodal, la passerelle piétonne, le parking relais, le déplacement de la halte ferroviaire et la réalisation de Cosmocité se trouvent dans le dossier mis à l'enquête publique et sont récapitulées figure 7 page 17 du mémoire en réponse.

Je reprends les termes du paragraphe précédent : ce mémoire revient sur la programmation de la ZAC en y incluant toutes les opérations constitutives telles que les démolitions, les excavations, la trame viaire, les espaces publics et les stationnements ainsi que la surface de la plaine inondable. (voir pages 8 à 21). Voir également annexe 1, concernant la notice des aménagements urbains où l'on peut trouver la traduction opérationnelle des intentions du plan guide dans le projet d'espaces publics, les parcs, squares et jardins, les voiries et l'annexe 2 concernant la notice technique des espaces publics de la ZAC.

Un rappel des objectifs et des grandes dates de ces opérations distinctes et indépendantes de la ZAC sont présentés pages 17 à 20.

Il ne m'apparaît pas en conséquence que le dossier présente des lacunes conduisant à une évaluation incomplète des incidences environnementales.

3 - Manque de clarté dans le phasage des aménagements. « Le phasage du projet présenté de manière peu explicite dans le dossier génère une confusion. » Divergence entre l'étude d'impact et la notice explicative. « Le dossier portant création de la ZAC ne permet pas une évaluation suffisante des impacts du projet et ne permet pas au public de saisir l'entièreté de ses enjeux. »

4- Absence de précision dans le calendrier de réalisation des équipements et infrastructures. « Cette absence de calendrier entrave la planification et la gestion du projet en plus de rendre difficile l'évaluation complète de ses impacts. »

Mon analyse sur ces deux points :

Ainsi que je l'ai précisé ci-dessus la justification du périmètre de l'opération se trouve page 21, le phasage pages 22 et 23. On retrouve en annexe 3 sur 46 pages le phasage général des lots élaboré en août 2023 :

⇒ « Temps 0 » (projets commercialisés) : 2020 - 2026

480 logements / 3 240 m² de commerces et bureaux

⇒ « Temps 1 » (projets à court terme) : 2024 - 2026

161 logements / 1 650 m² de commerces et bureaux

⇒ « Temps 2 » (projets à moyen terme) : 2026 - 2030

421 logements / 17 200 m² de commerces, bureaux et équipements sportifs

⇒ « Temps 3 » (projets à long terme) : 2031 - 2037

811 logements / 7 000 m² de commerces et bureaux ;

En l'état du dossier mis à l'enquête qui comprend notamment l'étude d'impact actualisée, les éléments fournis me paraissent suffisamment complets pour avoir une idée précise sur l'échéancier des travaux, et sur les impacts des projets. En conséquence je ne retiendrai pas les arguments soulevés par les conseils de monsieur Krief.

5 - Manque de comparabilité des coûts. « Le dossier présente des incohérences dans l'estimation des coûts en particulier en ce qui concerne les mesures en faveur de l'environnement. »... « Le porteur du projet minimise volontairement le coût global du projet alors qu'il sait que celui-ci donnera lieu à des dérapages financiers. »...

« Le dossier portant création de la ZAC ne permet pas d'évaluer le coût des mesures environnementales soulignant une lacune dans la transparence des coûts liés aux actions environnementales. »

☞ *Réponse d'Isère Aménagement Estimation des coûts : Cf. Pièce n°8 du Dossier DUP – Appréciation Sommaire des Dépenses*

Mon analyse : Il convient de rappeler qu'on peut trouver une estimation des dépenses attribuées à la réalisation de mesures en faveur de l'environnement au chapitre 7 de l'étude d'impact sur l'environnement.

Des éléments figurent pages 23 et 24 du mémoire en réponse. Enfin dans la pièce 8 (5) « appréciation sommaire des dépenses » examinée plus bas on peut trouver l'état suivant :

Mesures en faveur de l'environnement	Montant en € HT
Pollution des sols et prévention des risques sanitaires	
Etudes de diagnostic, travaux d'investigation, évaluation des risques sanitaires	250 000 €HT
Assainissement	
Mise en place du réseau d'infiltration (noues)	775 000 €HT
Milieu naturel	
Aménagements des espaces publics type parc, squares et jardins	1 700 000 €HT
Plantations des espaces publics du quartier	750 000 €HT
Modes doux et cadre de vie	
Aménagement des espaces publics du quartier (places, placettes, passage public, zone 30)	7 500 000 €HT
Création de deux parkings mutualisés	500 000 €HT
TOTAL	11 475 000 €HT

Les informations concernant les coûts notamment en faveur de l'environnement figurent dans le dossier mis à l'enquête et je ne saurais retenir les arguments soulevés par les conseils de la SCI NAJWIL.

6 - Ambiguïté dans la justification des périmètres d'étude.

Le dossier présente des lacunes dans la justification des périmètres d'études faune et flore.

« Le dossier précise que l'étude d'impact aurait été mise à jour ce qui n'est pas toujours le cas. » « La création de la halte ferroviaire voyageurs n'a pas été intégrée dans le projet et n'est pas représentée dans les figures du dossier. »

☞ Réponse d'Isère Aménagement : Justification des périmètres d'étude :

- Cf. §1.2.2.1 - Justification du périmètre de l'opération et §1.2.2.2 Justification du périmètre de la ZAC (pages 20 à 22)

- Cf. § 2.2 - Analyse de la recherche de variantes et du choix du parti retenu (pages 58 à 66)

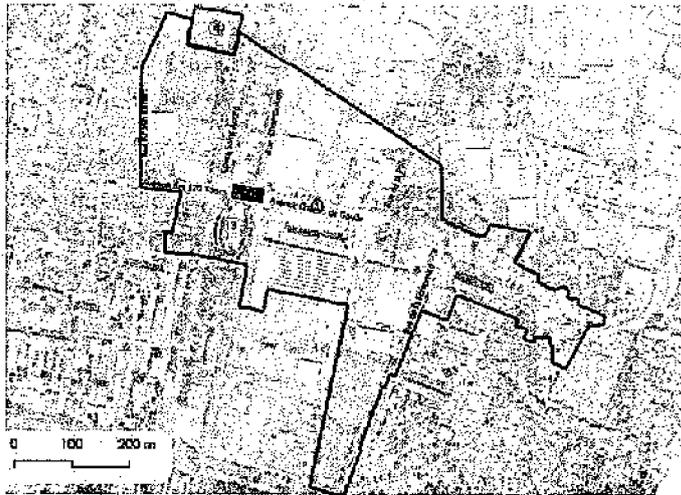
Mon analyse

Le § 3.1.1 de l'étude d'impact fait figurer :

- le périmètre opérationnel du projet d'environ 24,8 hectares ;
- le périmètre d'étude élargi, qui sera variable selon les thématiques abordées.

Le diagnostic écologique a retenu des périmètres différents, dans l'optique d'apprécier les enjeux du territoire vis-à-vis des thématiques faune flore et, dans un second temps, l'impact du projet sur ces mêmes thématiques. (Voir pages 25 à 28 du mémoire en réponse).

Le chapitre 3.11.6 de l'étude d'impact actualisée en août 2022 intitulée « Ligne ferroviaire et passage à niveau » aborde le déplacement de la halte ferroviaire (voir pages 225 et suivantes) Ce déplacement figure dans le mémoire en réponse. (Voir par exemple page 17).



- 1. Extension de la Ligne A de tramway
- 2. Pôle d'échange Multimodal : passerelle piétonne/ parking relais
- 3. Déplacement halte Ferroviaire
- 4. Cosmacité

Ou page 27 du même mémoire.



Future
halte
ferroviaire

↑ **Projet de déplacement de la halte ferroviaire**

Ou pages 51, 52, 93 du mémoire. Sachant qu'on peut également la trouver dans l'étude d'impact actualisée. (Voir par exemple pages 125, 127, 133).

Il ne m'apparaît pas qu'il puisse y avoir des ambiguïtés dans le périmètre d'étude.

7 - Défaillance de la gestion des eaux.

Le mémoire de la SCT NAJWIL reprend l'avis de l'Autorité environnementale concernant la gestion des eaux souterraines, pluviales et inondations. (page 11). Cet avis recommande de « reconsidérer le niveau d'enjeu risques naturels ». »

« Il est profondément alarmant de constater que des éléments cruciaux n'ont pas été pris en compte, surtout compte tenu de l'ampleur significative de ce projet. Cela représente une lacune extrêmement préoccupante dans la gestion des risques naturels, mettant en péril la sécurité et la durabilité du projet dans son ensemble » page 9 du mémoire d'observations.

☞ Réponse d'Isère Aménagement : Gestion des eaux et proximité du Drac

- Cf. §2.1.3 – Eau (pages 29 à 35) et Cf. §2.3.6 (page 89)

Mon analyse :

Ainsi que je l'ai précisé ci-dessus un Plan de Prévention des Risques inondations (PPRi) du Drac aval a été approuvé par arrêté préfectoral du 17 juillet 2023.

Isère Aménagement indique dans son mémoire en réponse pages 14 et 15, que l'aléa inondation est pris en compte dans l'aménagement de la ZAC dans le cadre de :

la conception des espaces publics, l'analyse des permis de construire en cours d'instruction et introduction des conseils dans les prochaines fiches de lot de la ZAC.

On peut constater annexe 4 : fiches conseils du PPRi du Drac Aval; annexe 5 : mesures techniques de ce document, annexe 6 : carte des vitesses maximales pour la crue de référence, annexe 7 : zone refuge PPRi du Drac aval.

J'ai pu noter page 68 de la note de présentation du PPRi que les zones réglementées en Bc0 sont des zones qui pourraient être inondées à la suite de dysfonctionnements : « Les zones Bc0 sont soumises à un aléa d'inondation en cas de défaillance de la digue du Drac en rive droite dans le secteur Mon Logis à Pont-de-Claix, suivie d'une défaillance de la vanne d'entrée du canal de la centrale « Drac Inférieur ».

Cette double-défaillance entraînerait un débordement du canal à l'origine de l'aléa inondation de la zone Bc0.

Le principe général de la zone Bc0 est la constructibilité. Aucune interdiction n'est prévue.

Les principales prescriptions sont :

- « - Obligation de disposer d'une zone refuge dans les projets nouveaux de bâtiments faisant l'objet d'une occupation humaine permanente si la hauteur d'eau est supérieure à 50 cm.
- Surélévation des accès aux parkings souterrains et aux sous-sols (autorisés en Bc0).
- Mise hors d'eau des produits polluants ou dangereux.
- Pour les établissements de gestion de crise, les installations classées (ICPE) de type Seveso et les gestionnaires de réseaux, obligation de réaliser un diagnostic de vulnérabilité. »

Isère Aménagement précise que la conception des projets est menée en concertation avec les opérateurs pour trouver des solutions opérationnelles et en lien direct avec la mission risques de la Métropole (travail en cours depuis l'applicabilité du PPRi en 07/2023).

Et comme le précise le Service Sécurité et Risques de la Direction Départementale des Territoires (DDT) de l'Isère :

« Les risques existants sur le projet de ZAC ont été pris en considération dans l'étude d'impact sur l'environnement, le projet évoque notamment la présence de la zone Bc0 pour les inondations du Drac. »

J'estime en conséquence que le dossier mis à l'enquête est complet sur ce point, les principales prescriptions prévues dans le projet de PPRi ayant été reprises et formalisées.

Et pour ce qui concerne l'infiltration des eaux pluviales, c'est l'objet de l'arrêté préfectoral d'autorisation loi sur l'eau délivré le 31 janvier 2019 (voir pages 67,68, 81 à 85, 89 et annexe 16 surveillance de la qualité des eaux souterraines EODD 2023).

La Direction départementale des territoires (DDT) de l'Isère service Environnement, service compétent pour ce qui concerne la législation loi sur l'eau, a précisé dans son avis « que les documents présentés ne remettent pas en cause la gestion des eaux pluviales, et sont conformes à l'arrêté préfectoral d'autorisation loi sur l'eau délivré le 31 janvier 2019 et n'appellent aucune observation ».

Dans ces conditions, j'estime que la gestion des risques naturels est bien prise en compte.

8 - Caractérisation lacunaire des habitats naturels et des espèces.

« L'actualisation de l'étude d'impact de 2016 est largement insuffisante au regard de l'ampleur du projet. »

« Les terrains de l'aire d'étude ont été fortement remaniés, la caractérisation des zones humides n'a été faite que sur la recherche des flores caractéristiques. »

« Les gîtes potentiels des chauves-souris n'ont pas été actualisés... ». « L'aménagement progressif de la zone a conduit à la disparition de plus de la moitié des 234 espèces végétales identifiées en 2016 incluant trois espèces patrimoniales »

« Les mesures compensatoires sont inexistantes ».

« Le projet nécessitait une nouvelle étude d'impact et non pas une simple actualisation, laquelle ne prend pas suffisamment en compte les impacts sur l'environnement. »

☞ Réponse d'Isère Aménagement : Actualisation de l'étude d'impact sur l'environnement de la faune et la flore / mesures compensatoires :

- Cf. §2 (pages 23 à 28) – Analyse de l'étude d'impact

- Cf. § 2.1.4 (pages 35 à 43) – Biodiversité

- Cf. § 2.3 (pages 67 à 71) - Analyse des incidences du projet et mesures d'évitement, de réduction et de compensation des incidences

Mon analyse.

Comme je l'ai indiqué plus haut, suite aux recommandations de l'Autorité environnementale, une carte de synthèse des enjeux faune/flore, est proposée page 76 du diagnostic écologique.

L'annexe 8 concernant la mise à jour du volet écologique de l'étude d'impact sur l'environnement de la ZAC intègre l'inventaire initial de 2015 et 2016 réalisé par EODD Ingénieurs Conseils, ainsi que les deux compléments d'inventaires naturalistes réalisés en 2020 et en août 2021 par EODD. Elle a pour but de compiler l'ensemble des informations documentaires ayant trait à la flore et à la faune concernant le secteur de la ZAC.

J'ai pu noter que l'étude réalisée le 30 décembre 2022 qui est développée sur 115 pages est très complète et permet de constater qu'étant située en secteur fortement urbanisé, la présence d'espèces animale ou végétale est fortement perturbée.

➤ Habitats et flore :

La totalité des 21 habitats présents au sein des aires d'étude est protégée et sans enjeux écologiques;

Aucune zone humide n'est présente au sein des aires d'étude immédiate et rapprochée.

Faune :

➤ Avifaune

Parmi ces 23 espèces recensées, 15 espèces sont protégées et peuvent nicher au sein de l'aire d'étude immédiate. Parmi elles, 6 présentent un statut de conservation défavorable. Des contraintes réglementaires sont identifiées.

➤ Amphibiens

Aucun amphibien n'a été contacté depuis 2015, et le site ne présente aucun habitat favorable. Seul le crapaud calamite (espèce protégée) pourrait occuper les ornières en eau. Des contraintes réglementaires sont identifiées.

➤ Reptiles

Le lézard des murailles a été recensé, puis le Lézard à deux raies a été observé en 2022. De nombreux habitats sont favorables à ces 2 espèces protégées, notamment les friches herbacées et arbustives. Des contraintes réglementaires sont identifiées.

➤ Mammifères

En ce qui concerne les mammifères terrestres, aucune espèce protégée n'a été recensée.

➤ Chiroptères

Les 4 sessions d'enregistrements acoustiques des chiroptères indiquent la présence de 8 espèces protégées, dont 6 qui peuvent gîter dans les anfractuosités des bâtiments et des arbres de l'aire d'étude immédiate.

Des contraintes réglementaires seront à prévoir tels que la vérification d'absence d'individu dans les bâtiments avant démolition ou l'adaptation de l'éclairage public.

Je relève qu'au droit du projet d'aménagement de la ZAC des Minotiers, la présence d'espèces protégées induit des contraintes réglementaires et des mesures écologiques.

Des mesures à différents stades du projet ont été recherchées, qui permettront une réduction de son impact vis-à-vis de la préservation des espèces protégées du site.

Il conviendra que les futurs porteurs de projets suivent les mesures proposées dans ce présent rapport.

Un tableau présente la liste des différentes mesures phase conception /travaux durant les différentes phases du projet.

En conséquence, il m'apparaît que les études effectuées sont récentes, suffisamment détaillées et prennent en compte des différents impacts sur l'environnement.

9 - Défaillance dans l'évaluation des risques technologiques :

« L'absence de périmètre d'étude élargi pour les risques liés au transport de matières dangereuses est préoccupante. Les canalisations de gaz et de produits chimiques ainsi que la servitude de Saumoduc de Vencorex ne sont pas pleinement caractérisés....L'omission de cartes détaillées, l'absence d'information sur les matières dangereuses transportées par voie ferroviaires soulèvent des inquiétudes quant à la gestion de ces risques » voir avis de l'Ae page 15.

« L'évaluation des risques technologiques dans l'étude d'impact actualisée demeure succincte se limitant aux aspects élémentaires malgré l'ampleur significative du projet »

Le dossier soumis à l'enquête publique a omis de présenter au public l'ensemble nécessaire à sa complète information et est largement insuffisante au regard du projet.

Par conséquent il devra être abandonné. »

☞ *Réponse d'Isère Aménagement : Evaluation des risques technologiques dans l'étude d'impact :*

- Cf. §2.1.5 (pages 44 à 52) : Risques Technologiques

- Cf. §2.3.2.4 (page 72) : Description des risques technologiques en phase chantier

- Cf. §2.3.6 (pages 89 / 90) : Risques Technologiques

Mon analyse. J'ai pu constater ainsi que je l'ai indiqué ci-dessus, que le plan de prévention des risques technologiques (PPRT) a été approuvé le 27 juin 2018. Les risques technologiques liés à la présence de la plate-forme chimique étaient traduits auparavant dans un périmètre d'étude très large qui induisait des contraintes fortes.

Les importants travaux de sécurisation réalisés sur la plate-forme chimique ces dernières années ont permis une diminution du périmètre d'effet des aléas. À l'intérieur de ce périmètre, des restrictions plus ou moins importantes selon les zones s'imposent sur les projets de construction.

Le règlement s'applique aux parties de territoire des communes de Pont de Claix, Champagnier et Claix comprises à l'intérieur du périmètre d'exposition aux risques technologiques des installations des établissements Vencorex et Isochem implantés sur la plate-forme chimique de Pont de Claix. Il délimite, à l'intérieur du périmètre d'exposition aux risques, des « zones de maîtrise de l'urbanisation future » et des « zones de prescription » relatives à l'urbanisation existante.

Approuvé en 2016, le règlement du Plan Local d'Urbanisme de la commune du Pont-de-Claix s'était appuyé sur le périmètre d'étude du porter à connaissance du PPRT de 2016. Il a ouvert des perspectives de développement urbain sur l'ensemble du territoire de la commune et ses alentours.

A noter que le PLUI de Grenoble Alpes Métropole a été approuvé le 20/12/2019. Depuis son entrée en vigueur le 28/01/2020, il remplace les PLU communaux.

Dans ces conditions, « Le projet de ZAC des Minotiers a été motivé pour répondre au besoin identifié par la ville du Pont-de-Claix de produire de nouveaux logements, en profitant de l'emprise foncière libérée par la régression des risques liés à la présence des établissements Vencorex et Isochem au Sud du territoire. » Voir page 50 du mémoire en réponse.

J'ai pris acte et constaté que le PPRT avait été pris en compte dans le projet communal. Et je n'ai pas d'observation particulière à formuler. Et comme indiqué ci-dessus il conviendra de veiller au respect de ces prescriptions dans le cadre de l'instruction des autorisations d'occuper le sol.

c) Pour ce qui concerne le transport de matières dangereuses.

Transport de matières dangereuses (TMD) par canalisations

La réponse à cette observation est effectuée par Isère Aménagement de la page 44 à 50 et page 89.

Je relève que : l'arrêté préfectoral du 19 décembre 2018 vient préciser la nature des canalisations et des servitudes d'utilité publique (SUP) associées, en prenant en compte la maîtrise des risques autour des canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé, d'hydrocarbures et de produits chimiques sur la commune du Pont-de-Claix.

Ainsi, d'après cet arrêté, la ZAC des Minotiers est traversée par deux ouvrages pour lesquelles des SUP ont été instaurées, et plusieurs figures dans le mémoire en réponse font apparaître que les trois quarts du périmètre de la ZAC sont concernés par la SUP de la canalisation de GRTgaz et du Transugil Ethylène (TUE) de Total. Par ailleurs, l'extrémité Sud du périmètre est également concernée par la SUP des installations annexes du Transugil éthylène et du Transalpes dont Total est le gestionnaire.

J'ai noté que ces servitudes étaient reprises dans les projets présentés.

Isère Aménagement indique que :

« dans le but de préciser le risque de transport de matières dangereuses le plus en amont de l'élaboration du projet de ZAC, des échanges ont été menés avec les concessionnaires de réseaux (voir annexe 9 reprenant les échanges avec les concessionnaires de réseaux).

D'après le gestionnaire du Transugil éthylène une étude de danger est régulièrement mise à jour sur cette canalisation enterrée à 80 cm et protégée par des dalles et des gaines au droit du projet.

Dans sa réponse du 12 octobre 2023, GRTgaz indique qu'une partie de la canalisation « Moirans-Pique Pierre Jarrie », enfouie à une profondeur minimale de 40 cm, est protégée par des mesures compensatoires physiques de type dalles en PEHD, sur un linéaire d'environ 600 mètres.

Vencorex, concessionnaire du Saumoduc, précise que cette canalisation est installée entre 1,0 et 1,7 m de profondeur et est surmontée par des filets jaunes avertisseurs. Par ailleurs, une servitude de 2,5 m de part et d'autre de l'installation est à observer.

Page 72 pour ce qui concerne la phase chantier, il est précisé que les tracés des canalisations sont connus et leurs plans sont déposés en mairie.

De plus, des servitudes sont instaurées de part et d'autre de ces ouvrages afin d'en protéger l'intégrité, pouvant conduire à des périmètres d'inconstructibilité.

Transport de matières dangereuses par voie ferroviaire

J'ai relevé que le secrétariat permanent pour la prévention des pollutions et des risques dans la région grenobloise (SPPPY) estime que la métropole grenobloise reçoit ou expédie 2,1 millions de tonnes de matière dangereuse chaque année. Le mode routier représente 59 % des flux totaux, le reste circulant par rail. Ce dernier est alimenté par certaines activités industrielles (dont la plateforme chimique au sud de la commune), mais aussi par l'approvisionnement en carburant de la Métropole.

Ainsi, l'OAP Villancourt - Les Minotiers précise que les Établissements Recevant du Public devront éviter les zones à proximité des TMD. En outre, les constructions à proximité devront être adaptées à l'aléa de manière à résister aux phénomènes identifiés.

Enfin, d'après SNCF Réseau ce risque est défini au niveau des gares de triage classées de A à C, en fonction des volumes et de la dangerosité des produits transportés et le niveau d'exposition.

En ligne, l'entreprise ferroviaire est responsable de son chargement.

En cas d'incident, c'est le Plan d'Intervention et de Secours de l'établissement d'exploitation qui détermine les actions de chacun, et le cas échéant, les modalités d'échange avec la préfecture et les services de secours.

Mon analyse : J'estime en conséquence que les réponses apportées par Isère Aménagement sont satisfaisantes et n'appellent pas d'observation complémentaire de ma part. Il conviendra de veiller au respect de ces prescriptions dans le cadre de l'instruction des autorisations d'occuper le sol.

10 - Sur l'atteinte disproportionnée à l'activité de la société NAJWIL.

Le mémoire rappelle les éléments cités plus haut concernant son projet de réaliser les travaux qui ont fait l'objet de sa demande de permis de construire déposée le 5 décembre 2022.

Aucune solution de substitution ne lui a été proposée.

« Il est donc mis en évidence que le projet ne répond pas d'une part à une nécessité d'intérêt général et porte largement atteinte à la biodiversité et qu'il porte d'autre part atteinte à la propriété privée de manière excessive.

Le bilan coûts / avantages est négatif.

Le projet n'a donc aucune utilité publique »

☞ *Réponse d'Isère Aménagement* Les observations et documents apportés dans le cadre de l'enquête publique relèvent d'un contentieux entre la Ville de Pont de Claix et M. Krief (via sa société NAJWIL) et est sans objet avec la procédure de Déclaration d'Utilité Publique.

➤ Il est toutefois rappelé que contrairement aux allégations de la SCI NAJWIL, celle-ci n'est en aucune façon en possession d'une décision tacite de permis de construire et que, pour preuve, elle a initié un recours actuellement pendant devant le Tribunal Administratif de GRENOBLE par une requête enregistrée au Greffe le 22 décembre 2023 en annulation de la décision de refus de lui délivrer un certificat de permis de construire tacite.

➤ Il y a lieu également de préciser que la SCI NAJWIL est parfaitement consciente de la situation juridique applicable puisqu'elle a contesté par une requête distincte enregistrée au Greffe du Tribunal Administratif de GRENOBLE également le 22 décembre 2023 la décision de rejet tacite de sa demande de permis de construire.

Mon analyse : Ce point portant sur l'atteinte disproportionnée à l'activité de la société NAJWIL concerne à mon sens le bilan coûts/avantages de la DUP. Je donnerai mon avis dans mes conclusions.

• **Madame et monsieur Arnoux** sont venus se renseigner sur le devenir de la maison d'habitation qu'ils habitent 100 cours Saint André et qui m'ont fait part de leurs observations.

Ils sont propriétaires d'une maison qui est jumelée avec celle située 102 cours Saint André et qui appartient déjà à la commune, à proximité de l'hôtel Villancourt. Ils se posent la question de savoir s'ils vont être expropriés et à quelle échéance. La totalité de leurs observations figure page 12 de mon rapport.

☞ *Réponse d'Isère Aménagement* Ce tènement foncier à acquérir fera l'objet d'un second dossier parcellaire qui devrait être engagé d'ici 3 ans environ (horizon 2027). Le cas échéant, la procédure d'expropriation pourrait être engagée au plus tôt en 2028. Il est toutefois précisé que l'aménageur privilégiera une solution amiable pour l'acquisition des tènements nécessaires à la réalisation des opérations et aménagements au sein de la ZAC des Minotiers. A ce titre, des rencontres avec les différents propriétaires seront poursuivies dans les années à venir.

Mon analyse : je prends note de la réponse qui devrait satisfaire madame et monsieur Arnoux.

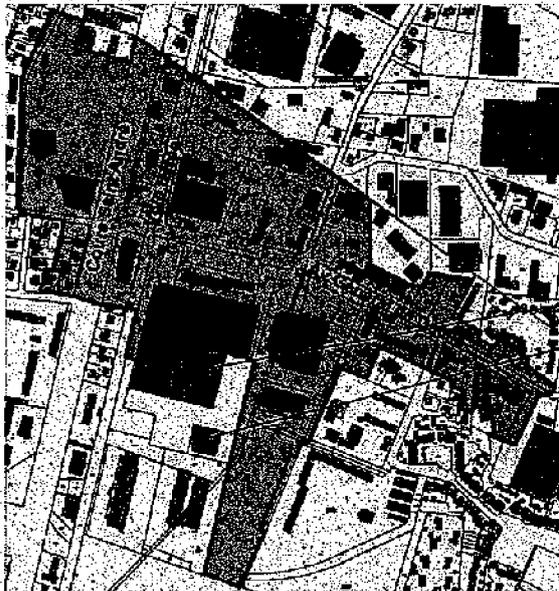
• **Madame et monsieur Torregrossa** et un de leurs amis sont venus me rencontrer pour attirer mon attention sur le fait que la maman de monsieur Torregrossa âgée de 92 ans habite 77 cours Saint André. Ils souhaitent connaître les délais d'exécution afin « de pouvoir prendre les dispositions nécessaires » concernant sa situation car elle est sous curatelle et la succession de son époux décédé il y a 4 ans n'est pas finalisée. Dans cette maison, elle loge également un locataire.

☞ *Réponse d'Isère Aménagement* Les premiers échanges avec les conjoints Torregrossa datent de juin 2016 en vue de l'acquisition à l'amiable de leur tènement. Les délais d'exécution liés à la procédure d'expropriation dépendent de la déclaration d'utilité publique

de l'opération, de la décision par le juge de l'ordonnance d'expropriation au profit d'Isère Aménagement. Sous réserve qu'aucun recours ne retarde ces procédures, l'acquisition par l'aménageur pourrait se faire sous 1 à 2 ans. Il est toutefois précisé que l'aménageur continuera à privilégier la solution amiable pour l'acquisition de ce foncier, afin notamment de permettre aux enfants Torregrossa de trouver une solution pour le relogement de leur mère de 92 ans, et de permettre au locataire de se reloger. Dans ce cadre, de nouvelles rencontres seront prochainement organisées par l'aménageur.

Mon analyse : je prends note de la réponse qui devrait satisfaire la famille Torregrossa.

- **Monsieur Pierre Etienne Louisel** représentant la société ARTELIA est venu vérifier quels projets étaient prévus sur les terrains voisins afin de sauvegarder les intérêts de la société qui envisage de lancer une campagne d'investissements.
- **Monsieur Antony Quina**, directeur de la société a effectué une contribution sur l'adresse électronique dédiée à l'enquête que j'ai reprise ci-dessus et qui concernait notamment :
 - l'impact parcellaire (parcelle AL 490)
 - la voie d'accès
 - les réseaux existants qui desservent l'établissement.
 - les façades dans le cadre de la démolition des bâtiments mitoyens du leur.



ARTELIA

☞ Réponse d'Isère Aménagement Les observations portées à la connaissance de l'aménageur seront prises en compte dans les études à venir. Dans le détail, l'aménageur apporte les éléments de réponses suivants aux différents points mentionnés :

- 1) Impact Parcellaire : Il est précisé que le triangle au nord-est du tènement AL 490 n'a pas vocation à être acquis dans le cadre de la ZAC.
- 2) Accès : La suppression de l'accès actuel par la parcelle AL695 (copropriété ASSIA) sera compensée par l'aménagement d'un nouvel accès depuis les voies nouvelles comme indiquées dans le plan guide plan des aménagements des espaces publics. A noter que l'accès

provisoire à la parcelle ARTELIA sera également maintenu pendant les phases de travaux, aux frais de l'aménageur.

3) Réseaux : La suppression des réseaux existants desservant le tènement ARTELIA sera compensé par la desserte de nouveaux réseaux prévus sous les voies nouvelles, à la charge de l'aménageur.

4) Façades : Les études pour la démolition des bâtiments mitoyens au nord du bâtiments ARTELIA permettront de déterminer les mesures à prendre pour garantir la stabilité structurel, la sécurisation et l'étanchéité du bâtiment conservé. Ces travaux seront intégrés au projet, au frais de l'aménageur.

Au-delà de ces éléments de réponses, des rencontres et échanges réguliers avec la Société ARTELIA seront organisés par l'aménageur afin de répondre aux questions et coordonner au mieux les travaux, tout en garantissant l'activité sur le tènement ARTELIA.

Mon analyse : Isère Aménagement ayant donné une suite favorable aux demandes exprimées, je n'ai pas d'observation supplémentaire à formuler.

• **Madame Edmonde Marseille** habite 9 rue Jean Moulin sur la commune.

Elle est intéressée par le projet dans la mesure où elle a besoin d'un logement adapté, proche des transports en commun et des commerces.

↳ **Réponse d'Isère Aménagement :** Observation sans objet avec la procédure de Déclaration d'Utilité Publique.

Mon analyse : C'est ce que j'avais expliqué à madame Marseille lors de sa visite.

Conclusions motivées

concernant la déclaration préalable d'utilité publique

I Rappel du contexte

Ainsi que je l'ai précisé ci-dessus, la présente demande de Déclaration d'Utilité Publique (DUP) porte sur le projet de la commune de Pont de Claix de requalifier son entrée Nord et « renforcer son positionnement et son rôle comme pôle d'attractivité au Sud de la Métropole en répondant notamment à la demande croissante à l'échelle de la métropole d'une offre de logements abordable et diversifiée. »

Il ressort du dossier mis à l'enquête publique que la commune a pour projet le renouvellement urbain de la zone dite « des Minotiers » qui se situe sur son secteur Nord et plus précisément entre :

- Le cours Saint André et la voie ferrée qui traversent le site dans sa partie Ouest,
 - L'avenue Charles de Gaulle au Nord,
 - La rue Lavoisier au Sud,
- pour une superficie totale d'environ 24,8 hectares.

Comme indiqué ci-dessus, le développement de la commune a été stoppé par des contraintes réglementaires liées à la prise en compte des risques technologiques prévue par le plan de prévention des risques technologiques (PPRT) concernant notamment la plate forme chimique de Pont-de-Claix.

La modification dans la façon de prendre en compte ces risques, l'accord entre l'Etat, les collectivités territoriales et la plate forme chimique sur l'évolution des risques industriels et les travaux en cours sur cette plate forme conduisant à leur réduction, permettent à la commune de retravailler sur son développement urbain.

Le conseil municipal a donc délibéré en vue de la création de la zone d'aménagement concerté (ZAC) Centralité Nord et en a défini par délibération du 26 février 2015, les objectifs :

- « - renforcer le positionnement et le rôle du Pont-de-Claix comme pôle d'attractivité au Sud de la Métropole, à partir notamment de lignes de transports en commun structurantes et d'équipements publics à rayonnement intercommunal ;
- répondre à la demande croissante au Pont-de-Claix et à l'échelle de la métropole, par une offre de logements abordable et diversifiée (collectifs, intermédiaires et individuels) en poursuivant des objectifs de mixité sociale (maintien de la part du logement social à son niveau actuel soit 30%) ;
- requalifier l'entrée nord de la ville en investissant les espaces mutables à forte visibilité de part et d'autre du cours Saint André afin de permettre l'émergence de signaux urbains forts incarnant le renouveau de la ville du Pont-de-Claix ;
- accompagner l'émergence d'une nouvelle centralité au nord de la commune qui s'étend sur plus de 20 ha, complémentaire au centre-ville, représentant un potentiel de plus de 2000 logements soit plus de 20 ans de développement. Cette opération dont la programmation sera mixte (habitats, commerces, activités tertiaires) est à articuler avec la création de la cité des arts et des sciences, le prolongement de la ligne de tramway A et la création du pôle d'échange multimodal ;
- favoriser l'ouverture et l'ancrage urbain du secteur Grand Galet par le développement et

le maillage des espaces publics ;

- intégrer les risques et les nuisances dans la conception du projet (nuisances sonores, canalisation d'éthylène le long de la voie ferrée, ligne moyenne tension, Plan de Prévention des Risques Technologiques) ».

Par cette même délibération le conseil municipal a défini les modalités de la concertation préalablement à la création de la ZAC, en application des dispositions des articles L.103-2 et R.103-1 du code de l'urbanisme.

Cette concertation a été réalisée de mars 2015 à avril 2017. Le public a pu prendre connaissance du projet d'aménagement, faire part de ses remarques et propositions et choisir le nom de la future ZAC.

A l'issue de cette concertation, le conseil municipal en a tiré le bilan qui a été approuvé par délibération en date du 06 avril 2017 et a créé la ZAC « Les Minotiers ».

Par délibération en date du 21 décembre 2017, le conseil municipal a désigné la société publique locale (SPL) Isère Aménagement en qualité de concessionnaire d'aménagement de l'opération de la ZAC des Minotiers

La collectivité a souhaité également disposer de la maîtrise foncière de ce secteur afin de « garantir le respect des objectifs fixés et de pouvoir réaliser une programmation de logements mixtes avec une requalification urbaine de la zone. »

Les négociations amiables n'ayant pu aboutir avec certains propriétaires, et compte tenu de l'enjeu à réaliser ce projet, elle se voit dans l'obligation de recourir à la procédure de déclaration d'utilité publique (DUP) dans le but d'acquérir, par voie d'expropriation, les parcelles nécessaires à la réalisation de son projet.

Par délibération en date du 23 juin 2022, le conseil municipal de la ville a décidé de confier à Isère Aménagement la mise en œuvre de la procédure de DUP.

Le projet d'aménagement de la ZAC des Minotiers nécessite en conséquence, la réalisation des enquêtes publiques suivantes :

- Une enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique (DUP) portant sur le projet d'aménagement de la ZAC des Minotiers. Cette enquête publique portera sur l'utilité publique du projet.

- Une enquête parcellaire. Celle-ci porte sur les emprises exactes du projet ainsi que sur l'identification des propriétaires des parcelles concernées en tout ou partie.

J'ai relevé ci-dessus que le 7 novembre 2016, la ville de Pont-de-Claix a saisi pour avis l'autorité environnementale concernant le dossier de création de la ZAC dite « Centralité Nord ». S'agissant d'un avis simple, cette dernière a fait part de ses observations le 29 décembre 2016.

La commune de Pont-de-Claix a déposé une demande d'autorisation environnementale pour la création de la zone d'aménagement concerté (ZAC) « Les Minotiers » accompagnée d'une étude d'impact, le 22 juin 2017, complétée le 7 juillet 2017.

Par arrêté préfectoral du 31 janvier 2019, le Préfet de l'Isère a autorisé Isère Aménagement, au titre de l'article L.214-3 du code de l'environnement, à la création de la ZAC Les Minotiers et à la réalisation du projet présenté dans sa demande.

En raison d'une modification du projet portant sur le déplacement de la gare de Pont-de-Claix à Échirrolles au sein de la ZAC des Minotiers, une demande d'examen au cas par cas a été adressée à l'autorité environnementale le 20 février 2019.

Le 20 mars 2019, l'autorité environnementale a indiqué que cette évolution du projet constituait une composante du projet d'ensemble de la ZAC des Minotiers qu'elle doit desservir et qu'à ce titre une actualisation de l'étude d'impact de 2016 appréciant les incidences à l'échelle globale du projet, était nécessaire.

L'opération de déplacement de la halte ferroviaire a fait l'objet d'une déclaration d'intention et d'une concertation avec le public menée du 1er au 26 février 2021. L'autorité environnementale a rendu un avis le 21 juillet 2022 sur l'actualisation de l'étude d'impact de la ZAC des Minotiers, cette réactualisation portant principalement sur l'opération de déplacement de la halte ferroviaire.

Suite à sa saisine par SNCF Gares & Connexions, maître d'ouvrage de cette opération, l'autorité environnementale a rendu un avis délibéré en séance du 21 juillet 2022 sur l'actualisation de l'étude d'impact de la ZAC des Minotiers qui portait principalement sur le déplacement de la halte ferroviaire.

L'étude d'impact a donc été mise à jour. Elle s'accompagne d'une actualisation de la programmation de la ZAC et d'études techniques complémentaires permettant d'identifier les impacts potentiels du projet de ZAC actualisé sur l'environnement. Parmi ces études ont été réalisées : une étude de trafic, une étude air, une étude acoustique et une mise à jour des investigations écologiques.

Par ailleurs, les éléments actualisés de l'étude d'impact produite dans le cadre du déplacement de la halte voyageurs dans le périmètre de la ZAC des Minotiers, ont été intégrés à la présente étude.

De plus, ainsi que le précise le résumé non technique « des éléments de l'étude d'impact requéraient d'être actualisés et/ou précisés afin de prendre en compte l'avancée du projet et les évolutions réglementaires, à savoir :

- l'évolution de la programmation de la ZAC ;
- les éléments du mémoire de réponse à l'avis de l'autorité environnementale du 29 décembre 2016 à l'étude d'impact ;
- le dossier d'autorisation au titre de la loi sur l'eau de la ZAC des Minotiers de juillet 2018 ;
- les nouveaux éléments requis au titre des évolutions réglementaires du code de l'environnement, en particulier de l'article R122-5 ».

Autorisation loi sur l'eau

Les installations, ouvrages, travaux et activités pouvant avoir une incidence quantitative et qualitative sur les eaux superficielles ou souterraines ainsi que sur les milieux aquatiques étaient soumis aux dispositions de la loi sur l'eau du 30 décembre 2006.

L'aménageur bénéficie d'un arrêté d'autorisation au titre de la loi sur l'eau, par arrêté préfectoral en date du 31 janvier 2019.

Les dossiers d'enquête publique ont été instruits par les services de la Préfecture de l'Isère et les administrations concernées en vue de leur mise à l'enquête publique.

Les avis des services de l'Etat figurent dans le dossier.

Aucun avis défavorable n'a été émis, mais un certain nombre de recommandations a été effectué.

Afin de motiver mon avis, j'ai étudié les dossiers au regard des principaux objectifs et préoccupations de la commune mais également au regard des orientations, des plans, schémas, programmes et différents documents supra-communaux.

Pour rappel un projet « est compatible avec un document de portée supérieure lorsqu'il n'est pas contraire aux orientations ou principes fondamentaux de ce document et qu'il contribue, même partiellement, à sa réalisation ».

Le rapport de compatibilité exige donc que les dispositions du projet ne fassent pas obstacle à l'application des dispositions du document supérieur et ne comporte pas de différences substantielles de nature à remettre en question ses orientations. Le projet ne doit donc pas être contradictoire avec ces dernières.

A - Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin Rhône-Méditerranée 2022-2027, adopté le 18 mars 2022, qui a pour objectif la préservation et la mise en valeur des milieux aquatiques. (voir page 311 de l'étude d'impact). La compatibilité du projet avec les orientations du SDAGE est analysée dans le tableau présenté en annexe 13.

Après analyse, j'estime que le projet est compatible avec les orientations et dispositions de ce schéma.

B - Le Schéma d'aménagement de gestion de l'eau (SAGE) Drac-Romanche page 311
Le SAGE est présenté en partie 3.6.7. La compatibilité du projet avec les orientations du SAGE est analysée au travers son plan d'aménagement et de gestion durable (PAGD) dans le tableau figurant pages 311 et 312.

Après analyse, j'estime que projet est compatible avec les orientations et dispositions du SAGE Drac-Romanche

C- Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) de la région Auvergne-Rhône-Alpes qui intègre le Schéma Régional Climat Air Énergie (SRCAE) a été approuvé par arrêté préfectoral en date du 10 avril 2020. (voir pages 303 et suivantes).

Ainsi que cela a été précisé plus haut en réponse à l'avis de l'Ae, le projet entraînera une hausse limitée des émissions de gaz à effet de serre et favorisera le développement des énergies renouvelables.

Il ne présente pas d'incompatibilité avec le SRADDET étant donné l'absence d'enjeux de déplacements écologiques au droit de sa zone d'implantation.

Et en matière de prévention et de gestion des déchets, le plan régional de prévention et de gestion des déchets intégré au SRADDET, les différentes actions du plan de gestion seront intégrées dans la phase travaux par les entreprises afin de limiter la production de déchets et améliorer leur gestion sur le chantier.

Par conséquent, **après analyse, j'estime qu'il est compatible avec les objectifs et les orientations du SRADDET**

D - Le Plan climat Air énergie 2020-2030 de la métropole grenobloise (PCAEM) vise à relever le défi du changement climatique et de la qualité de l'air. Les prescriptions environnementales » portées par la collectivité et l'aménageur sont formalisées dans le Cahier de Prescriptions Architecturales, Urbaines, Paysagères et Environnementales CPAUPE (pages 314 et suivantes).

Mon analyse : Elles participent à mon sens notamment pour les futurs logements qui seront réalisés à atteindre les objectifs fixés par le PCAEM.

E - Le Plan de Déplacement Urbain (PDU) est un document traitant de l'organisation des déplacements à court et moyen terme sur un territoire défini. Il concerne l'ensemble des

modes de déplacements (transports personnels, transports collectifs, modes doux, etc.), page 318 et suivantes de l'étude d'impact.

Mon analyse : Le projet de renouvellement urbain de la ZAC respecte les objectifs du PDU en donnant une large place aux modes actifs et en se développant autour du terminus de la ligne A du tramway et du projet de déplacement de la halte ferroviaire.

F - Le Schéma de cohérence Territorial (SCoT) de la région grenobloise approuvé le 21 décembre 2012. Le SCoT détermine l'organisation spatiale et les grandes orientations de développement d'un territoire.

Le document d'orientation et d'objectifs (DOO) du SCoT exprime des prescriptions et des recommandations à destination des documents d'urbanisme locaux. Il guide leur élaboration et devient le seul document de référence qui intègre les documents de rang supérieur (SRCE, SDAGE, SAGE, charte de Parc Naturel Régional, SRADDET, etc...).

Il traduit réglementairement ce projet d'aménagement et de développement durable en fixant des objectifs d'aménagement du territoire. Il définit notamment les objectifs en matière de développement de l'habitat.

La commune de Pont-de-Claix est concernée par les orientations suivantes :

- Poursuivre l'effort de production de logements
- Définir des objectifs de construction de logements en lien avec les objectifs de structuration du territoire et de maîtrise des besoins de déplacement.

La ville de Pont-de-Claix a un objectif de reconstruction d'au moins 6,5 logements par an et pour 1000 habitants. Le renouvellement urbain de la ZAC des Minotiers va contribuer à atteindre cet objectif

- Intensifier l'aménagement des espaces et renforcer la mixité des fonctions pour lutter contre l'étalement urbain et la consommation d'espace. Le projet se situe dans l'espace préférentiel de développement du SCoT de la commune de Pont-de-Claix.
- Requalifier et améliorer le bâti existant. La ZAC des Minotiers répond à cet objectif puisqu'elle a été créée en vue de la requalification de ce secteur qui présente des dysfonctionnements urbains et qui a été identifié en secteur de renouvellement urbain.
- Accroître l'offre en logements abordables et plus particulièrement l'offre en logements locatifs sociaux : le projet à cet objectif, les flots de logements réalisés au sein de la ZAC proposeront une offre de 30% de logements sociaux.

La Direction départementale des territoires en date du 8 août 2023 a par ailleurs précisé au Président de l'Autorité environnementale que conformément aux recommandations de l'AE en 2019 pour le projet de halte ferroviaire, l'étude d'impact présentée est celle de 2016 actualisée.

Elle précise que le projet est compatible avec le SCoT de la région urbaine de Grenoble approuvé en 2012.

Mon analyse : j'estime également au regard des objectifs fixés par la commune par voie de délibération et au regard des documents présentés, que le projet est compatible avec le SCoT.

G - Le Programme local de l'habitat (PLH) de Grenoble-Alpes-Métropole.

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) est un document de planification qui s'applique sur tout le territoire de la Métropole pour une durée d'au moins 6 ans et a pour objet de définir les besoins du territoire en matière de logement afin de répondre aux besoins actuels et futurs de la population.

Le PLH de la Métropole 2017-2022, qui a été adopté le 10 novembre 2017, a défini notamment les orientations suivantes pour la commune de Pont-de-Claix :

- Accompagner le projet de renouvellement urbain porté par la commune :

en réinvestissant les friches urbaines, la ville vise un objectif global de construction de 1700 logements à l'horizon 2035. Une des grandes orientations portées par la commune dans la construction de logements neufs est d'offrir des produits diversifiés, de qualité et abordables afin de répondre aux habitants de la ville et de la métropole.

- Permettre le renouvellement du parc social et diversifier l'offre existante en logement : la commune de Pont-de-Claix répond aux objectifs légaux de 25% de logements locatifs sociaux.

Mon analyse : J'estime en conséquence que la ZAC des Minotiers qui prévoit la réalisation à terme de 2000 logements respecte les objectifs du PLH de la métropole en proposant des programmes d'habitat mixtes avec une offre diversifiée en accession, location accession et location sociale.

H - Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de Grenoble-Alpes-Métropole qui a été approuvé le 20 décembre 2019 et a fait l'objet d'une modification simplifiée approuvée le 02 juillet 2021.

Le projet se trouve situé en zone UCRU5, correspondant à la zone de renouvellement urbain des Minotiers à Pont de Claix.

Les zones UCRU ont pour vocation de faciliter le renouvellement urbain des espaces déjà bâtis.

« Les règles d'urbanisme des zones UCRU sont relativement souples permettant plus qu'ailleurs l'innovation urbaine. Les règles d'implantation et de surfaces éco- aménageables sont plus souples laissant la place à la négociation des projets. »

Le projet fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) n°48 « Villancourt - Les Minotiers »

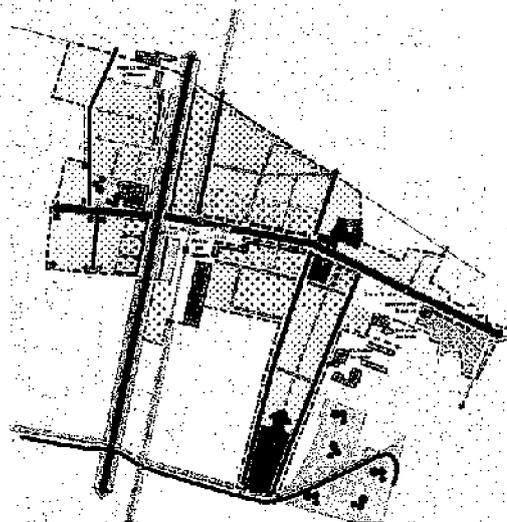
Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) définissent les principes d'organisation et d'aménagement des sites de projet garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone.

Les principes et objectifs définis dans l'OAP figurent intégralement page 7 de la notice explicative.

Ils peuvent être résumés de la façon suivante :

- Créer une armature d'espaces publics emblématiques et structurants,
- Valoriser les qualités géographiques et paysagères du site,
- Restructurer la trame viaire pour une meilleure desserte du quartier,
- Créer une nouvelle offre d'équipements et de services,
- Assurer une silhouette urbaine de transition entre le cours Saint André et les secteurs pavillonnaires situés au nord-ouest de la ville.

SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT



ORIENTATIONS

--- PÉRIMÈTRE DE L'OAP

CONNEXIONS ET MAILLAGE ROUTIER

- → → LIGNES MÉRIDIENNES / MOODRACTES À CRÉER
- ← ← ← VOIES STRUCTURANTES EXISTANTES À RÉGULARISER
- → → VOIES EN FEMME EXISTANTES À RÉGULARISER
- ← ← ← VOIES DE BESOIN LOCAL EXISTANTES
- → → VOIES SECONDAIRES À RÉGULARISER OU À CRÉER
- ARRÊTS DE TRANSPORT EN COMMUN
- PLATE FORME

ENVIRONNEMENT ET ÉLÉMENTS NATURELS

- ESPACE PUBLIC URBAIN EXISTANT À CRÉER
- PARCS À CRÉER
- PARC ET ENJONCE NATURELLE EXISTANTE
- TRANSITION PAYSAGÈRE À CRÉER
- PERMÉABILITÉ VISUELLE AU-DESSUS DU SOL
- ESPACE VÉGÉTALISÉ AUX ANGLES DES RUES DU TISSU URBAIN EXISTANT

ÉLÉMENTS BÂTI

- LIGNE MINIMALE D'ORGANISATION FONCTIONNELLE
- PERIMÈTRE RELAIS À BÂTIMENT MULTIDIRECTIONNEL
- VARIATION DE LA DENSITÉ ET DES FORMES URBAINES POUR CRÉER UN
- LIGNAIRE ACTIF À CONTENU MIXTE D'USAGES
- FILIÈRE BÂTI STRUCTURANT DÉVELOPPANT UN TRAITEMENT ARCHITECTURAL SPÉCIFIQUE
- ÉQUIPEMENTS EXISTANTS OU À CRÉER

ÉLÉMENTS PATRIMONIAUX ET BÂTI EXISTANT

- BÂTI EXISTANT À VALORISER

Mon analyse : tous les documents, études, schémas figurant dans le dossier m'ont permis de constater que les objectifs de l'OAP sont respectés.

II En ce qui concerne le caractère public ou d'intérêt général du projet

Suite à un rapport parlementaire sur la revalorisation des friches industrielles, la loi comporte un chapitre entier consacré à la lutte contre l'artificialisation des sols notamment avec le souci de privilégier les espaces déjà urbanisés pour toute construction nouvelle.

La question des friches notamment industrielles est au carrefour de plusieurs enjeux : « la lutte contre l'étalement urbain, le réemploi de terrains souvent bien placés, la reprise d'une activité économique sur un territoire, la lutte contre les pollutions générées par les anciennes activités ».

En l'espèce, l'objectif de la commune répond à cette analyse.

Le projet contribuera par l'apport de nouvelles populations revitalisant cet espace. Il permet de lutter contre l'étalement urbain ainsi que je l'ai relevé plus haut en reprenant des éléments du rapport parlementaire.

Je note que le projet, outre le fait qu'il assure le renouvellement urbain et permet de lutter contre l'étalement urbain sans extension sur des terrains non bâtis :

⇒ bénéficie d'une très bonne desserte en transports en commun avec la proximité de la ligne de tramway A, la création du pôle d'échanges multimodal de l'Étoile, de lignes de bus et bientôt l'arrivée en 2024 de la halte ferroviaire, plus un parking relais (51 places + garage vélos).

⇒ avec une amélioration de la circulation automobile et sécurisation de la circulation piétonne. Une passerelle piétonne a été créée au niveau du passage à niveau à améliorer l'accessibilité et la sécurité de la zone.

⇒ se trouve à proximité immédiate des réseaux : eau potable, eaux usées et réseau de chaleur urbain de la métropole grenobloise,

J'ai relevé :

⇒ qu'il n'y a pas de forts enjeux écologiques au sein de son périmètre, qu'il n'y a pas de destruction de terres agricoles.

⇒ que le projet présente une faible exposition aux risques naturels qui ont été intégrés.

⇒ que les risques technologiques sont pris en compte.

⇒ que la qualité des sols est compatible avec les aménagements de la ZAC dans le cadre des études de sols réalisées.

⇒ qu'aucun périmètre de captage d'alimentation en eau potable ne se trouve sur le site.

⇒ qu'aucun réseau hydrographique n'est situé à proximité immédiate.

⇒ qu'en matière d'assainissement des eaux usées : toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées et qu'une mise en place de solutions d'infiltration des eaux pluviales adaptées est préconisée.

⇒ que des friches industrielles sont existantes et nécessitent un projet de renouvellement urbain.

qu'il prévoit :

⇒ Une programmation de logements : environ 2 000 nouveaux logements dont 30% de logements sociaux. Le rythme de construction envisagé est d'environ une centaine de logements par an pendant 20 ans.

⇒ La création de bureaux, commerces et activités : il est prévu la création d'environ 33 000 m² de surface de planche.

⇒ avec insertion architecturale, urbaine et paysagère dans l'environnement et respect de la volumétrie (voir OAP).

⇒ un stationnement intégré à l'enveloppe bâtie des constructions pour conserver les milieux et favoriser le développement de la végétation sur le site.

⇒ la création d'espaces publics avec notamment une place principale (François Mitterrand), une placette (jeux de boules, jeux pour enfants,) des squares (Jardin Wangari Maathai), un espace d'activités sportives, le parc agricole (Parc Simone Lagrange (vergers, jardins familiaux).

⇒ une amélioration des parcours en modes doux.

⇒ l'amélioration de l'accessibilité avec l'extension de la ligne A de tramway (déjà réalisée) sur l'avenue Charles de Gaulle, avec deux nouveaux arrêts dont « L'Étoile », le terminus situé proche de l'intersection avec le Cour Saint-André, la création d'un pôle d'échanges

multimodal (PEM) (déjà réalisé) , le déplacement de la halte voyageurs du Pont-de-Claix afin de la reconnecter aux autres moyens de transport.

⇒ l'amélioration de la circulation automobile et la sécurisation de la circulation piétonne.

Le maillage routier est très dense et le site est bien relié aux infrastructures routières majeures. Par conséquent, le trafic autour du secteur est important.

Une passerelle piétonne a été créée au niveau du passage à niveau à améliorer l'accessibilité et la sécurité de la zone.

L'offre de stationnement est diversifiée à proximité de la halte et la présence d'un parking relais (51 places + garage vélos) est à noter, afin d'effectuer la jonction avec le tram et les autres moyens de déplacement.

⇒ les infrastructures, les offres de services et de commerces sur la commune qui sont décrites dans le dossier mis à l'enquête et que je ne reprendrai pas, permettent de contribuer à l'installation de nouveaux ménages.

III En ce qui concerne les coûts financiers de l'opération

Une appréciation sommaire des dépenses a été effectuée. Elle figure en pièce numérotée 8 des annexes du dossier mis à l'enquête publique.

D'après cette note, les dépenses sont les suivantes :

⇒ les coûts des acquisitions foncières comprenant le prix d'acquisition, les indemnités accessoires et les frais divers, y compris les actes notariés, en considérant :

⇒ le coût des acquisitions amiables déjà effectuées,

⇒ le coût des acquisitions des emprises des surfaces restant à opérer ; y compris les indemnités de remploi l'Estimation Sommaire et Globale selon l'avis du pôle d'évaluation domaniale de l'Isère l'avis de valeur des tènements restants à acquérir selon expertise foncière (Marc Chauvin expertises)

⇒ les coûts des études, d'ingénierie et de maîtrise d'œuvre ;

⇒ les coûts des travaux, en distinguant les coûts alloués aux mesures environnementales

Le coût des acquisitions foncières est évalué à 25 143 116 € HT. Ce montant comprend les acquisitions (valeur vénale, éviction, réemploi et frais divers), les frais d'acquisitions et d'enregistrement (frais de notaires, géomètres, ...)

Le coût des études, ingénierie et maîtrise d'œuvre est évalué à 3 852 613 € HT.

Selon le phasage présenté dans le présent dossier de DUP, le montant des travaux sur les espaces publics et réseaux est évalué pour un montant total de 15 056 943 € HT, issu des études avant projet (AVP valeur mars 2020).

Une partie du montant total des travaux des espaces publics est allouée à la réalisation des mesures en faveur l'environnement (cf. chapitre 7 du dossier d'Etude d'Impact sur l'Environnement) et l'amélioration du cadre de vie.

Ce montant représente un investissement de 11 475 000 € HT

NATURE DES TRAVAUX	MONTANT DES DEPENSES
Travaux de démolition, désamiantage, déconstruction, libération et maintenance du site	5 829 905 € HT
Travaux des espaces publics (VRD / espaces verts)	15 056 943 € HT
Travaux divers et aléas	3 431 888 € HT
COÛT TOTAL DES TRAVAUX	24 318 736 € HT

NATURES DES DEPENSES	MONTANT DES DEPENSES
ACQUISITIONS FONCIERES	25 143 116 € HT
ETUDES, INGENIERIE ET MAITRISE D'ŒUVRE	3 852 613 € HT
TRAVAUX	24 318 736 € HT
COÛT TOTAL DES DEPENSES	53 314 465 € HT

Le coût total des dépenses est important.

Ainsi que je l'ai précisé ci-dessus, par délibération en date du 6 avril 2017, le conseil municipal de la commune a créé la ZAC des Minotiers.

Par cette même délibération il a décidé d'exonérer les constructeurs de la taxe d'aménagement et en contrepartie conformément aux dispositions de l'article L331-7 alinéa 5 du code de l'urbanisme, de mettre à la charge des futurs aménageurs et constructeurs le coût des équipements publics.

Ces conditions permettront en conséquence d'atténuer le coût des dépenses prévues.

IV - L'expropriation est-elle nécessaire pour réaliser le projet ?

La procédure d'expropriation permet à une collectivité territoriale de s'approprier des biens immobiliers privés, afin de réaliser un projet d'aménagement dans un but d'utilité publique. Cette procédure est nécessaire en vertu du code civil qui prévoit (article 545) que « nul ne peut être contraint de céder sa propriété, si ce n'est pour cause d'utilité publique et moyennant une juste et préalable indemnité ».

Une opération d'expropriation ne peut être légalement déclarée d'utilité publique que si les atteintes à la propriété privée, le coût financier et éventuellement les inconvénients d'ordre social qu'elle comporte ne sont pas excessifs eu égard à l'intérêt qu'elle présente.

Le principal obstacle est l'atteinte au droit de propriété par le recours à l'expropriation. Durant l'enquête, des propriétaires se sont manifestés afin d'avoir des informations sur le projet.

Seule la SCI NAJWIL dont les biens doivent faire l'objet d'expropriation a produit des observations et est venu contester l'utilité publique du projet. J'ai donné ci-dessus mon analyse et mon avis sur ces observations.

Bilan coûts/avantages

Une expropriation ne se réalise pas de manière délibérée si on peut l'éviter.

Il convient de se poser les questions suivantes :

⇒ Le projet est-il justifié par un vrai intérêt public ?

⇒ La personne publique ne dispose pas déjà de terrain(s) où elle pourrait réaliser l'opération dans des conditions équivalentes sans avoir recours à l'expropriation ?

⇒ L'atteinte à la propriété de la personne expropriée est-elle disproportionnée par rapport à l'objectif poursuivi ?

Le juge administratif met en balance l'atteinte à la propriété des personnes avec l'intérêt public de l'opération. La réalisation de l'opération ne doit pas entraîner une atteinte disproportionnée aux droits des personnes expropriées.

En conséquence, je dois comparer les inconvénients avec les avantages de l'opération, son coût avec son bénéfice.

Les conseils de la SCI NAJWIL ont soulevé l'atteinte disproportionnée effectuée par la DUP à son activité .

« Le projet ne permet pas de satisfaire les enjeux environnementaux. Il a pour conséquence d'anéantir le tènement immobilier de la société indispensable pour la réalisation d'un projet immobilier pour lequel elle a déposé une demande de permis de construire. le projet ne répond pas d'une part à une nécessité d'intérêt général et porte largement atteinte à la biodiversité et atteinte à la propriété privée de manière excessive.

Le bilan coûts/avantages du projet est donc négatif.

Le projet n'a donc aucune utilité publique. Il conviendra donc d'annuler l'arrêté préfectoral en date du 5 décembre 2023 de ce chef.

Il appartient donc aux services de l'Etat de refuser l'utilité publique du projet pour la réalisation de la requalification urbaine du secteur des Minotiers.

En effet comme développé dans les points précédents, d'une part l'absence de compensation écologique ou de dérogation à la protection des espèces protégées présentes sur le site, la préservation de l'équilibre biologique est nécessaire sur ce territoire. D'autre part tel que présenté dans le dossier la défaillance dans l'évaluation des risques naturels et technologiques apparaît particulièrement inquiétante.

Ce refus permettrait de mettre un terme à l'atteinte disproportionnée à l'activité de la société NAJWIL sur le même tènement immobilier. »

J'ai développé ci-dessus les aspects positifs du projet.

J'ai donné mon avis concernant les arguments soulevés par les conseils de la SCI NAJWIL, arguments qui reprenaient par ailleurs certaines recommandations effectuées par l'Autorité environnementale le 24 août 2023. Recommandations à mon sens suivies d'effet dans le mémoire en réponse d'Isère Aménagement.

Je n'ai pas relevé dans l'exposé qui m'a été remis, des éléments qui permettent, après avoir étudié notamment l'étude d'impact actualisée ainsi que les réponses apportées par Isère Aménagement, de justifier l'absence d'équilibre biologique ou de défaillance dans l'évaluation des risques naturels et technologiques.

Le code de l'urbanisme (articles L 314-1 et suivants) précise notamment que lorsqu'une opération d'aménagement doit être réalisée, il appartient à la personne publique qui en a pris l'initiative ou qui bénéficie d'une expropriation, de procéder au relogement des occupants contraints de se déplacer.

J'ai noté que le bâtiment appartenant à la société est aujourd'hui vide de tout occupant. Il n'y aura donc pas lieu de reloger ses occupants.

La SCI NAJWIL s'estime bénéficiaire d'un permis de construire tacite. Elle a fait valoir ses droits devant la juridiction administrative.

Dans ces conditions, soit le tribunal administratif fait droit à sa demande, auquel cas elle pourra mettre en œuvre le permis de construire qu'elle a déposé, et dont elle s'estime titulaire, soit si ce n'est pas le cas, ses biens seront acquis au juste prix dans le cadre de l'expropriation. Il ne me paraît pas en conséquence que l'atteinte à son activité soit disproportionnée.

J'estime que l'intérêt public de l'opération est suffisamment démontré dans le dossier mis à l'enquête pour justifier les inconvénients qu'elle implique en termes d'atteinte à la propriété le choix de la collectivité.

S'agissant de renouvellement urbain, le parti pris par la collectivité est suffisamment motivé à mon sens, au regard des pièces composant le dossier et des avis formulés.

Je considère que les avantages de l'opération que j'ai résumés ci-dessus compensent les coûts qui vont être engagés.

En conclusion et après avoir vérifié

- que la collectivité avait répondu de façon positive à toutes les recommandations effectuées par les différents services,
- que le projet est compatible avec les documents supra communaux,
- que le projet de renouvellement urbain prévu revêt à mon sens un caractère d'intérêt public.
- que le coût financier du projet n'est pas excessif eu égard à son intérêt.

Et sous le bénéfice des observations et analyses figurant ci-dessus, je donne un avis favorable à la déclaration d'utilité publique portant sur le projet d'aménagement de la zone d'aménagement concerté des Minotiers.

Le 22 février 2024
Le commissaire enquêteur
Michèle Souchère

Michèle Souchère

L'enquête parcellaire

Procès-verbal de l'enquête parcellaire

1 - Généralités

Pour rappel :

La procédure d'expropriation permet à une collectivité territoriale de s'approprier des biens immobiliers privés, afin de réaliser un projet d'aménagement dans un but d'utilité publique. Cette procédure est nécessaire en vertu du code civil qui prévoit (article 545) que « nul ne peut être contraint de céder sa propriété, si ce n'est pour cause d'utilité publique et moyennant une juste et préalable indemnité ».

Il en découle que deux enquêtes sont nécessaires : la première ayant pour objet de définir l'utilité publique et la seconde de déterminer les parcelles à exproprier ainsi que les droits réels immobiliers.

L'enquête publique parcellaire est conjointe à l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique.

2 - Objet de l'enquête parcellaire :

La procédure d'enquête parcellaire menée conformément aux dispositions des articles R 131-1 et suivants du Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique poursuit un double objet :

- La détermination des emprises des terrains concernés par l'opération projetée qui feront l'objet d'une acquisition amiable ou forcée par l'autorité expropriante.
- L'identification des propriétaires réels et autres titulaires de droits réels et personnels intéressés. Au cours de cette enquête parcellaire, seuls les propriétaires, les titulaires de droits réels et les locataires concernés sont appelés à se faire connaître et faire valoir leurs droits.

L'article R 131-6 du code de l'expropriation dispose notamment :

« 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 R131-3, lorsque leur domicile est connu d'après les renseignements recueillis par l'expropriant ou à leurs mandataires, gérants, administrateurs ou syndics..... »

L'article R131-7 du même code ajoute :

« Les propriétaires auxquels notification est faite par l'expropriant du dépôt du dossier à la mairie sont tenus de fournir les indications relatives à leur identité, telles qu'elles sont énumérées soit au premier alinéa de l'article 5, soit au 1 de l'article 6 du décret n°55-22 du 4 janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière ou, à défaut, de donner tous renseignements en leur possession sur l'identité du ou des propriétaires actuels. »....

Conformément aux dispositions visées ci-dessus, l'arrêté Préfectoral en date du 5 décembre 2023, prescrivant l'enquête publique a été notifié par lettre recommandée avec accusé de réception le 7 décembre 2023 à chacun des propriétaires et ayant-droits concernés par l'opération.

Ils en ont accusé réception

J'ai pu donc noter que la notification aux propriétaires a bien été effectuée préalablement à l'ouverture de l'enquête et dans les délais nécessaires pour leur permettre de formuler leurs observations.

3 - Composition du dossier

Conformément aux dispositions de l'article R. 131-3 du Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique le dossier d'enquête parcellaire est composé :

- d'une notice d'informations,
- d'un plan de situation foncière,
- d'un plan parcellaire régulier des terrains et bâtiments à acquérir établi par SETIS groupe Degaud. Le plan joint indique les limites d'emprises et les parcelles concernées par l'aménagement.
- D'un état parcellaire comprenant la liste des propriétaires et les surfaces de terrain à acquérir parcelle par parcelle, avec les origines de propriétés connues par l'expropriant au jour de l'ouverture de la présente enquête. Dans cet état parcellaire chaque îlot de propriété (au sens de l'ensemble des parcelles appartenant à un même propriétaire sur le territoire d'une même commune) identifié par l'expropriant s'est vu attribuer un numéro de terrier reporté sur le plan parcellaire.
- Un plan parcellaire sur fond cadastral, sur lequel est reportée l'emprise, permet de déterminer la consistance de la parcelle, bâtie ou non, à acquérir en totalité ou partiellement pour chaque propriétaire concerné.

L'état parcellaire figurant dans le dossier fait apparaître pour chaque page :

l'identité des propriétaires et ayants-droit,

le n° du plan parcellaire,

la situation de la parcelle avec ses caractéristiques (nature, section, n°, lieudit, contenance),

l'emprise (surface),

l'origine de propriété.

Pour exemple :

400000

1 (Propriétaire)

SYNDICAT MIXTE DES MOBILITÉS DE L'AIRE GRENOBLOISE

SARLAD, 3 Rue Malakoff, 38000 GRENOBLE, FC : Répertoire SIRENE 253 800 826, Inscrit le 12/04/1973, Le Président du Comité Syndical Sylvain LAVAL

Section	N° Cad	Lot	Voie du lieu dit	Contenance (m²)	Nature Culture	Emprises (m²)		Fonciers (m²)		Droits affectés	Exp.	Observations	
						N°	Surface	N°	Surface				
AL	570		GRINGALET	35	SOL		35					Grévé de servitude de passage sans usages	
AL	595		GRINGALET	054	FOI		054						
AL	597		GRINGALET	12	SOL		12						
AL	599		GRINGALET	25	SOL		25						
AL	593		GRINGALET	1 280	SOL		1 280						Grévé de servitude de condensation (Piscine) et réseaux Grévé de servitude de ventilation (Piscine) et réseaux Grévé de servitude de condensation (Piscine) et réseaux
AL	595		GRINGALET	318	SOL		318						
AL	598		GRINGALET	314	SOL		314						
Surfaces Totales				2 041			2 041						

PROPRIÉTAIRE(S) REEL(S)

1 (Propriétaire)

SYNDICAT MIXTE DES MOBILITÉS DE L'AIRE GRENOBLOISE

SARLAD, domicilié 3 Rue Malakoff, 38000, GRENOBLE, FC : Répertoire SIRENE, inscrit le 12/04/1973, SIRET : 25380082600023, SIREN : 253800826, Représentié par Sylvain LAVAL, Président du Comité Syndical

ORDRE(S) DE PROPRIÉTÉ

Parcelle(s) AL570 , AL595 , AL597 , AL599 , AL593 , AL596 , AL598

Ordonnance d'expropriation pour cause d'Utilité Publique en date du 09/05/2018, émise(s) par le Tribunal de grande instance de GRENOBLE, CHIFFRE F, Présidé(e) au Service de la Publicité Foncière de GRENOBLE 3, le 14/12/2018, volume 2018P, n°8941. Il est ici précisé que le SPF de GRENOBLE 3 a effectué une reprise pour créer sur cette localité sous la référence 3804P03 20180808 le 24/09/2018.

Le nombre de terriers est de 10, le nombre de parcelles 24 pour une surface de 20117 m2.

4 - Information et mesures de publicité

Par décision en date du 8 novembre 2023, le Président du Tribunal Administratif de Grenoble a désigné madame Michèle Souchère pour être commissaire enquêteur, pour ce qui concerne l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique conjointement à l'enquête parcellaire concernant le projet d'aménagement de la zone d'activité concertée (ZAC) des Minotiers..

Par arrêté en date du 5 décembre 2023, pour le compte de monsieur le Préfet de l'Isère, monsieur Laurent Simplicien, secrétaire général, a prescrit l'enquête publique pour une durée de 32 jours du 2 janvier au 2 février 2023 inclus.

Le dossier a été mis à la disposition du public en mairie aux jours et heures habituels d'ouverture, à savoir : du lundi au vendredi de 8 heures 30 à 12 heures et de 13 heures 30 à 17 heures. Il peut également être consulté sur le site de la Préfecture.

Nous sommes convenus que je recevrai le public :

- lundi 2 janvier de 9 heures 30 à 11 heures 30,
- mercredi 17 janvier de 14 heures 30 à 16 heures 30,
- vendredi 2 février de 14 heures 30 à 16 heures 30.

4-1 mesures de publicité

Conformément à l'article R 112-14 du code de l'expropriation, les avis d'enquête publique ont bien été publiés huit jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci. Les avis d'enquête publique ont été publiés pour une première publication le 15 décembre 2023 dans le Dauphiné libéré et les Affiches de Grenoble et du Dauphiné et pour la seconde le 5 janvier 2024, (voir annexes du rapport d'enquête).

L'avis a été affiché sur les différents support de communication de la commune à savoir :

le site internet,
devant la mairie,
sur le panneau lumineux,
et en différents lieux du site. (voir annexes du rapport d'enquête).

4-2 Déroulement de l'enquête

Durant l'enquête 13 personnes se sont rendues aux permanences.
Plusieurs observations et documents ont été annexés par mes soins au registre d'enquête.
Une contribution a été reçue sur l'adresse électronique dédiée à l'enquête.

⇒ les permanences

Lors de ma première permanence le mardi 2 janvier, j'ai reçu une personne.

Lors de la seconde, le mercredi 16 janvier, j'ai reçu 5 personnes.

Lors de la troisième, le vendredi 2 février, 7 personnes se sont déplacées en mairie.

⇒ Rencontres et visites sur place

Le 14 décembre 2023, je me suis rendue en Préfecture afin de prendre possession des dossiers et parapher le registre d'enquête.

J'ai pu m'entretenir avec monsieur Sam Toscano 1er adjoint, monsieur Jean Marc Tardy directeur de projets de Isère Aménagement groupe Elegia en charge du dossier, et monsieur Romain Boix directeur de cabinet du Maire, lors d'une réunion organisée en mairie de Pont de Claix le mercredi 20 décembre à 10 heures en vue de la présentation du dossier.

J'ai effectué une visite sur place le jeudi 28 décembre 2023.

J'ai pu consulter la demande de permis de construire déposée par la SCI NAJWIL le 29 janvier 2024 en mairie en présence de mesdames Graziani et Fidelin du service Urbanisme de la commune et de monsieur Tardy en charge du dossier.

⇒ Clôture de l'enquête publique

Le registre a été clos au terme de l'enquête, le vendredi 2 février 2024 à 16 heures 40.

5 - Observations recueillies

Durant l'enquête 13 personnes se sont rendues aux permanences et ont effectué des observations orales et écrites.

L'enquête parcellaire n'a fait l'objet d'aucune observation du public, ni sur le registre, ni au cours des permanences, ni sous forme de courriers adressés au commissaire enquêteur.

L'utilité publique du projet a été contestée par la société NAJWIL. J'ai donné mon avis ci-dessus sur cette opposition.

En conclusion :

J'ai pu constater que:

- Le cadre réglementaire a bien été respecté.
 - Les propriétaires de chaque parcelle concernée ont bien été identifiés. Un état parcellaire présente l'ensemble des parcelles situées dans le périmètre du projet sur la commune et leurs propriétaires.
- Les parcelles en question y sont identifiées par :

leurs références cadastrales (à savoir : nom de section et numéro de parcelle),
le ou les numéros de plan parcellaire qui les concerne(nt),
le numéro de terrier.

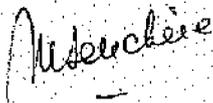
- L'emprise de l'opération est justifiée.

En conséquence je donne un avis favorable à l'enquête parcellaire en vue de délimiter les parcelles à exproprier et d'identifier tous les propriétaires concernant le périmètre du projet d'aménagement de la zone d'aménagement concerté des Minotiers .

Le 22 février 2024

Le commissaire enquêteur

Michèle Souchère



ANNEXES

Annonces parues dans les Affiches de Grenoble et du Dauphiné et dans le Dauphiné Libéré.
Lieux d'affichage sur le site.
Exemple d'affichage sur le terrain.
Certificats d'affichage.
Synthèse des observations.
Mémoire en réponse à la synthèse des observations.

cebra

Publiez

- Vos formalités
- Vos marchés publics
- Vos enquêtes publiques
- Vos ventes aux enchères

www.cebra.fr

LE DAUPHINE

LA JOURNAL D'ANNONCES
Légales et Finances

AVIS

COMMUNE DE LEVERSOULT

AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE

Le conseil municipal de la commune de Leversoult a délibéré le 14 décembre 2011 sur le projet de modification de l'urbanisme de la commune. Le projet de modification de l'urbanisme est soumis à enquête publique. Les observations et propositions des intéressés doivent être déposées au service de l'urbanisme de la commune de Leversoult, 10 rue de la République, 38120 Leversoult, du mardi au vendredi, de 9 heures à 17 heures, à compter du 14 décembre 2011 jusqu'au 11 janvier 2012 inclus.

AVIS

COMMUNE DE LEVERSOULT

AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE

Le conseil municipal de la commune de Leversoult a délibéré le 14 décembre 2011 sur le projet de modification de l'urbanisme de la commune. Le projet de modification de l'urbanisme est soumis à enquête publique. Les observations et propositions des intéressés doivent être déposées au service de l'urbanisme de la commune de Leversoult, 10 rue de la République, 38120 Leversoult, du mardi au vendredi, de 9 heures à 17 heures, à compter du 14 décembre 2011 jusqu'au 11 janvier 2012 inclus.

2008-10-10 10:11:30
Mikaela's computer has been infected with a virus. The virus has been identified as a Trojan horse and is currently active on the system. The virus has been detected by the security software installed on the system. The virus has been identified as a Trojan horse and is currently active on the system. The virus has been detected by the security software installed on the system.

IT'S ADMINISTRATION

IT'S ADMINISTRATION
Mikaela's computer has been infected with a virus. The virus has been identified as a Trojan horse and is currently active on the system. The virus has been detected by the security software installed on the system. The virus has been identified as a Trojan horse and is currently active on the system. The virus has been detected by the security software installed on the system.

IT'S ADMINISTRATION
Mikaela's computer has been infected with a virus. The virus has been identified as a Trojan horse and is currently active on the system. The virus has been detected by the security software installed on the system. The virus has been identified as a Trojan horse and is currently active on the system. The virus has been detected by the security software installed on the system.

IT'S ADMINISTRATION
Mikaela's computer has been infected with a virus. The virus has been identified as a Trojan horse and is currently active on the system. The virus has been detected by the security software installed on the system. The virus has been identified as a Trojan horse and is currently active on the system. The virus has been detected by the security software installed on the system.



REPORTING PROGRESS

REPORTING PROGRESS
The progress of the project is being reported. The project is currently in the planning phase. The project is currently in the planning phase.

REPORTING PROGRESS
The progress of the project is being reported. The project is currently in the planning phase. The project is currently in the planning phase.

REPORTING PROGRESS
The progress of the project is being reported. The project is currently in the planning phase. The project is currently in the planning phase.

1974
Installation électrique

REPRODUCTION DE L'ÉLECTRICIEN
INSTALLATION ÉLECTRIQUE
PROFESSEUR EN ÉLECTRICIEN

Le candidat doit être titulaire d'un diplôme de technicien en électricité ou d'un diplôme équivalent. Il doit avoir travaillé pendant au moins deux ans en tant qu'électricien. Le candidat doit être âgé de moins de 40 ans à la date de l'examen. Les candidats doivent se présenter à l'examen le 22 novembre 1974, à 14 heures, au Centre de formation professionnelle, 100, rue de la Montée, Montréal, Québec H3T 1Z1. Les frais de participation sont de \$100,00. Les candidats doivent apporter avec eux une photo d'identité récente et un certificat de naissance. Les candidats doivent être accompagnés d'un parent ou d'un tuteur à l'examen. Les candidats doivent être prêts à signer un contrat de travail avec le Centre de formation professionnelle à la suite de l'examen. Les candidats doivent être prêts à travailler pendant une période de six mois en tant qu'électricien. Les candidats doivent être prêts à travailler pendant une période de six mois en tant qu'électricien. Les candidats doivent être prêts à travailler pendant une période de six mois en tant qu'électricien.

Centre de formation professionnelle

COMMISSION DES SAUVES
ÉTUDIANTS DE CHASSE

Après un séjour de 10 jours en forêt, les candidats doivent être capables de reconnaître les arbres, les fleurs, les fruits, les champignons, les animaux et les oiseaux. Les candidats doivent être capables de reconnaître les arbres, les fleurs, les fruits, les champignons, les animaux et les oiseaux. Les candidats doivent être capables de reconnaître les arbres, les fleurs, les fruits, les champignons, les animaux et les oiseaux.

Le candidat doit être titulaire d'un diplôme de technicien en électricité ou d'un diplôme équivalent. Il doit avoir travaillé pendant au moins deux ans en tant qu'électricien. Le candidat doit être âgé de moins de 40 ans à la date de l'examen. Les candidats doivent se présenter à l'examen le 22 novembre 1974, à 14 heures, au Centre de formation professionnelle, 100, rue de la Montée, Montréal, Québec H3T 1Z1. Les frais de participation sont de \$100,00. Les candidats doivent apporter avec eux une photo d'identité récente et un certificat de naissance. Les candidats doivent être accompagnés d'un parent ou d'un tuteur à l'examen. Les candidats doivent être prêts à signer un contrat de travail avec le Centre de formation professionnelle à la suite de l'examen. Les candidats doivent être prêts à travailler pendant une période de six mois en tant qu'électricien. Les candidats doivent être prêts à travailler pendant une période de six mois en tant qu'électricien. Les candidats doivent être prêts à travailler pendant une période de six mois en tant qu'électricien.

Apprentissage

Apprentissage de l'électricien

APPS. ÉLECTRIQUE PUBLIQUE

Le candidat doit être titulaire d'un diplôme de technicien en électricité ou d'un diplôme équivalent. Il doit avoir travaillé pendant au moins deux ans en tant qu'électricien. Le candidat doit être âgé de moins de 40 ans à la date de l'examen. Les candidats doivent se présenter à l'examen le 22 novembre 1974, à 14 heures, au Centre de formation professionnelle, 100, rue de la Montée, Montréal, Québec H3T 1Z1. Les frais de participation sont de \$100,00. Les candidats doivent apporter avec eux une photo d'identité récente et un certificat de naissance. Les candidats doivent être accompagnés d'un parent ou d'un tuteur à l'examen. Les candidats doivent être prêts à signer un contrat de travail avec le Centre de formation professionnelle à la suite de l'examen. Les candidats doivent être prêts à travailler pendant une période de six mois en tant qu'électricien. Les candidats doivent être prêts à travailler pendant une période de six mois en tant qu'électricien. Les candidats doivent être prêts à travailler pendant une période de six mois en tant qu'électricien.

Le candidat doit être titulaire d'un diplôme de technicien en électricité ou d'un diplôme équivalent. Il doit avoir travaillé pendant au moins deux ans en tant qu'électricien. Le candidat doit être âgé de moins de 40 ans à la date de l'examen. Les candidats doivent se présenter à l'examen le 22 novembre 1974, à 14 heures, au Centre de formation professionnelle, 100, rue de la Montée, Montréal, Québec H3T 1Z1. Les frais de participation sont de \$100,00. Les candidats doivent apporter avec eux une photo d'identité récente et un certificat de naissance. Les candidats doivent être accompagnés d'un parent ou d'un tuteur à l'examen. Les candidats doivent être prêts à signer un contrat de travail avec le Centre de formation professionnelle à la suite de l'examen. Les candidats doivent être prêts à travailler pendant une période de six mois en tant qu'électricien. Les candidats doivent être prêts à travailler pendant une période de six mois en tant qu'électricien. Les candidats doivent être prêts à travailler pendant une période de six mois en tant qu'électricien.

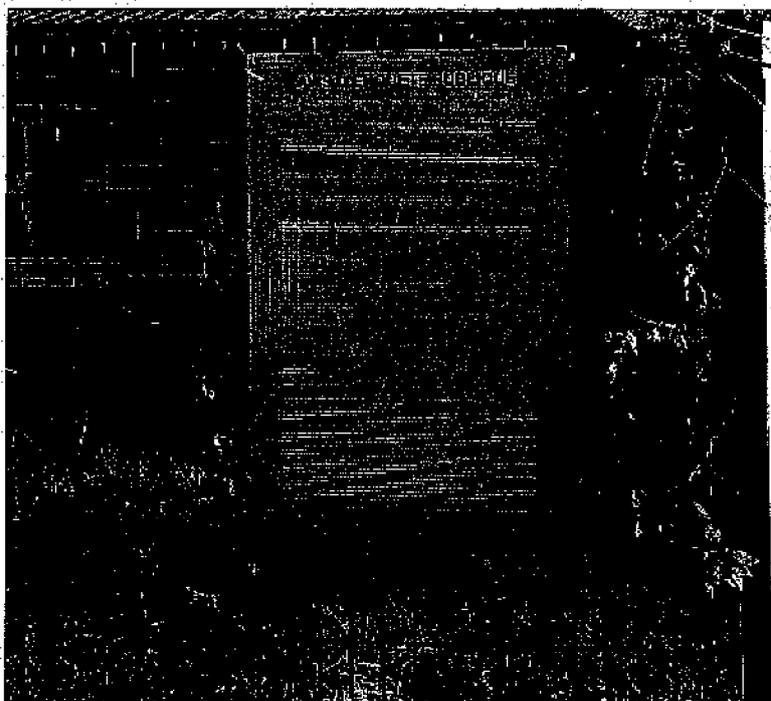
Le candidat doit être titulaire d'un diplôme de technicien en électricité ou d'un diplôme équivalent. Il doit avoir travaillé pendant au moins deux ans en tant qu'électricien. Le candidat doit être âgé de moins de 40 ans à la date de l'examen. Les candidats doivent se présenter à l'examen le 22 novembre 1974, à 14 heures, au Centre de formation professionnelle, 100, rue de la Montée, Montréal, Québec H3T 1Z1. Les frais de participation sont de \$100,00. Les candidats doivent apporter avec eux une photo d'identité récente et un certificat de naissance. Les candidats doivent être accompagnés d'un parent ou d'un tuteur à l'examen. Les candidats doivent être prêts à signer un contrat de travail avec le Centre de formation professionnelle à la suite de l'examen. Les candidats doivent être prêts à travailler pendant une période de six mois en tant qu'électricien. Les candidats doivent être prêts à travailler pendant une période de six mois en tant qu'électricien. Les candidats doivent être prêts à travailler pendant une période de six mois en tant qu'électricien.

Lieux d'affichage sur le site.



1. Arrêt trainway Edmés Chandón (sur grillage)
2. Angle Rue Mourner / rue de la Fraternité
3. Rue de la Paix devant parking (sur grillage)
4. Terminus Ecole (sur grillage)
5. Parvis Cosmodét / école de danse (sur clôture)
6. Maison de l'Habitant (sur candélabre)

Exemple d'affichage



CERTIFICAT DE CLOTURE D'ENQUETE

Je soussigné, Monsieur Christophe FERRARI, Maire de la commune du PONT DE CLAIX,

Certifie que l'arrêté préfectoral du 5 décembre 2023 prescrivant l'ouverture d'une enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique (DUP), ainsi qu'une enquête parcellaire conjointe, nécessaire au projet d'aménagement de la ZAC des Minotiers sur le territoire de la commune du Pont de Claix, a été affiché en Mairie :

Du 19 décembre 2023 au vendredi 2 février 2024 inclus

Fait à PONT DE CLAIX

Le 5 février 2023

Le Maire,
Christophe FERRARI



CERTIFICAT DE CLOTURE D'ENQUETE

Je soussigné, Monsieur Christian BREUZA, Directeur Général de Isère Aménagement, agissant en tant que Concessionnaire de la ZAC des Minotiers sur la commune du PONT DE CLAIX,

Certifie que l'arrêté préfectoral du 5 décembre 2023 prescrivant l'ouverture d'une enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique (DUP), ainsi qu'une enquête préalable conjointe, nécessaire au projet d'aménagement de la ZAC des Minotiers sur la commune de la commune du Pont de Claix, a été arrêté en Mairie :

Du mardi 2 janvier 2024 au vendredi 2 février 2024 inclus

Cet affichage réglementaire a fait l'objet de trois procès-verbaux de constat établis par Me MEZASHRANI, huissier de justice à Grenoble, aux dates suivantes :

- Mardi 19 décembre 2023 à 09:00
- Mardi 02 janvier 2024 à 15h30
- Vendredi 02 février 2024 à 14h00

Fait à Grenoble, le 5 février 2024.

Le Directeur Général Délégué d'Isère Aménagement,

Christian BREUZA

ISÈRE AMÉNAGEMENT
211 rue de la Gare
38000 GRENOBLE
Tél : 04 77 12 12 12
www.isere-amenagement.com
SIRET : 522 121 212 1212
N° de TVA Intracommunautaire : FR201522121212

Synthèse des observations

1 Présentation du projet

Il ressort du dossier mis à l'enquête publique que la commune de Pont-de-Claix a pour projet le renouvellement urbain de la zone dite « des Minotiers » qui se situe sur son secteur Nord et plus précisément entre :

- Le cours Saint André et la voie ferrée qui traversent le site dans sa partie Ouest,
- L'avenue Charles de Gaulle au Nord,
- La rue Lavoisier au Sud,

pour une superficie totale d'environ 24,8 hectares.

Le conseil municipal a donc délibéré en vue de la création de la zone d'aménagement concerté (ZAC) Centralité Nord le 26 février 2015.

Par cette même délibération le conseil municipal a défini les modalités de la concertation préalablement à la création de la ZAC, en application des dispositions des articles L.103-2 et R.103-1 du code de l'urbanisme.

Cette concertation a été réalisée de mars 2015 à avril 2017. Le public a pu prendre connaissance du projet d'aménagement, faire part de ses remarques et propositions et choisir le nom de la future ZAC.

A l'issue de cette concertation, le conseil municipal en a tiré le bilan qui a été approuvé par délibération en date du 06 avril 2017 et a créé la ZAC « Les Minotiers ».

Par délibération en date du 21 décembre 2017, le conseil municipal a désigné la société publique locale (SPL) Isère Aménagement en qualité de concessionnaire d'aménagement de l'opération de la ZAC des Minotiers

Par arrêté préfectoral du 31 janvier 2019, le Préfet de l'Isère a autorisé Isère Aménagement, au titre de l'article L 214-3 du code de l'environnement, à la création de cette ZAC et à la réalisation des installations, ouvrages et travaux présentés dans sa demande.

2 Organisation de l'enquête

Par décision en date du 8 novembre 2023, le Président du Tribunal Administratif de Grenoble a désigné madame Michèle Souchère pour être commissaire enquêteur, pour ce qui concerne l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique conjointement à l'enquête parcellaire concernant le projet d'aménagement de la zone d'activité concertée (ZAC) des Minotiers..

Par arrêté en date du 5 décembre 2023, pour le compte de monsieur le Préfet de l'Isère, monsieur Laurent Simplicien secrétaire général, a prescrit l'enquête publique pour une durée de 32 jours du 2 janvier au 2 février 2023 inclus.

Le dossier a été mis à la disposition du public en mairie aux jours et heures habituels d'ouverture, à savoir : du lundi au vendredi de 8 heures 30 à 12 heures et de 13 heures 30 à 17 heures.

Il peut être également consulté sur le site de la Préfecture de l'Isère.

Nous sommes convenus que je recevrai le public :

- lundi 2 janvier de 9 heures 30 à 11 heures 30,

- mercredi 17 janvier de 14 heures 30 à 16 heures 30,
- vendredi 2 février de 14 heures 30 à 16 heures 30.

3 Déroulement de l'enquête

⇒ les permanences

Lors de ma première permanence le mardi 2 janvier, j'ai reçu une personne.
 Lors de la seconde, le mercredi 16 janvier, j'ai reçu 5 personnes.
 Lors de la troisième, le vendredi 2 février, 7 personnes se sont déplacées en mairie.
 Durant l'enquête 13 personnes se sont rendues aux permanences.
 Plusieurs courriers et documents qui m'ont été remis ont été annexés par mes soins au registre d'enquête.
 Une contribution a été reçue sur l'adresse électronique dédiée à l'enquête.

⇒ Observations orales :

- Lors de la première permanence, **monsieur Denis Krief** gérant de la société NAJWIL propriétaire des parcelles cadastrées section AL n° 694, 695 et 697 situées avenue Charles De Gaulle est venu me rencontrer afin de s'informer sur ce qui était prévu dans la ZAC sur ces parcelles. Nous avons vérifié ensemble ce qu'il en était. Il m'a ensuite apporté des précisions concernant la demande de permis de construire que la SCI NAJWIL a déposé en mairie de Pont de Claix. Il m'a laissé deux courriers : l'un concernant un projet de protocole d'accord transactionnel qui lui est personnellement adressé par le maire de Pont de Claix, l'autre concernant un courrier demandant un certificat de permis de construire tacite concernant la SCI NAJWIL. Ces deux courriers seront annexés au registre d'enquête.

- Lors de la seconde permanence, le mercredi 17 janvier, j'ai reçu 5 personnes :

> **Madame et monsieur Arnoux** sont venus se renseigner sur le devenir de la maison d'habitation qu'ils habitent 100 cours Saint André.

Ils sont propriétaires d'une maison qui est jumelée avec celle située 102 cours Saint André et qui appartient déjà à la commune. Ils se posent la question de savoir s'ils vont être expropriés et à quelle échéance.

Nous avons vérifié ensemble quelle était la destination prévue sur le terrain qui leur appartient, et à quelle échéance les travaux projetés allaient être effectués. En l'état du dossier des bureaux sont prévus sans qu'on puisse avoir une date précise des travaux, sachant que l'achèvement de l'aménagement de la ZAC est prévu en 2037. Je leur ai précisé que la question serait posée à la collectivité et que la réponse se trouverait dans mon rapport, mais qu'il ne me paraissait pas au regard des objectifs fixés que ce serait dans l'immédiat.

> **Monsieur Denis Krief et monsieur Laurent Gaillard** architecte urbaniste et directeur général de l'agence AKTIS architecture urbanisme paysage, sont venus me faire part de leurs observations et m'ont remis plusieurs documents que j'ai paraphés et annexés au registre d'enquête. Il s'agit :

- d'un courrier de la SCI NAJWIL dont monsieur Denis Krief est le gérant reformulant le fait que sur les parcelles dont elle est propriétaire, elle a déposé une demande de permis de construire conforme aux exigences de la ZAC. Elle estime être bénéficiaire d'un permis de construire tacite qu'elle a affiché régulièrement sur le terrain et fait constater par voie d'huissier. Elle précise qu'elle a demandé une attestation de permis de construire tacite à la

commune qui n'a pas répondu. Elle précise que le bâtiment existant est aujourd'hui occupé par quelques locataires mais que les frais de portage du bâtiment coûtent 360 551 euros par an ce qui ne peut pas durer bien longtemps. Elle ajoute que la valeur de l'ensemble immobilier a été évaluée par monsieur Amouroux expert en estimations immobilières près la Cour d'Appel de Grenoble et la Cour Administrative d'Appel de Lyon à la somme de 5 718 000 euros.

- Du rapport d'expertise cité ci-dessus effectué le 8 février 2023 par le cabinet Amouroux.
- De la demande en date du 28 décembre 2023 de la même société auprès du maire de Pont de Claix d'un certificat de permis de construire tacite.

- De la notice urbaine, architecturale et paysagère concernant le projet de réaliser trois tours végétales de 141 logements dont 98 logements en accession et 43 logements locatifs sociaux ainsi qu'un futur commerce alimentaire de 996 m2 de surface de vente plus réserves et de 3 niveaux de stationnement en sous-sol. Figure dans la notice, l'engagement de céder gratuitement les terrains grevés par des emplacements réservés dès l'obtention de la demande de permis de construire.

D'une convention de participation établie en application des dispositions de l'article L311-4 du code de l'urbanisme du constructeur au coût des équipements publics de la ZAC à laquelle il manque des pages 2, 4, 6.

- D'un courrier daté du 20 avril 2017 du maire de la commune proposant un protocole d'accord.

Monsieur Krief me rappelle qu'entretenir le bâtiment existant lui coûte des frais importants et qu'au regard de l'éventuel contentieux à venir il sera contraint de relouer les locaux.

Il se dit prêt à modifier sa demande de permis de construire afin qu'elle lui soit accordée et qu'il puisse la mettre en œuvre. En l'état il s'estime titulaire d'un permis de construire tacite. Il a formé un recours devant le tribunal administratif de Grenoble afin de faire valoir ses droits.

> **Monsieur Pierre Etienne Louisel** représente la société ARTELIA. Le laboratoire de modélisation physique de Pont-de-Claix est une des spécialités de la compétence hydraulique du groupe Artelia. La société possède un établissement sur les parcelles cadastrées section AL n°489 et 490 dont elle est propriétaire. Ces parcelles ne figurent pas dans la ZAC, mais monsieur Louisel est venu vérifier quels projets étaient prévus sur les terrains voisins situés à proximité immédiate afin de sauvegarder les intérêts de la société qui envisage de lancer une campagne d'investissements.

Nous avons donc examiné les plans concernant notamment les voiries, les accès, les équipements publics.

Il me fera parvenir un courrier reprenant toutes les préoccupations de la société concernant les travaux à venir.

- Lors de la troisième, le vendredi 2 février, 7 personnes se sont déplacées en mairie. Trois ont repris leurs observations orales dans un courrier que j'ai annexé au registre d'enquête.

> **Madame et monsieur Torregrossa** et un de leurs amis sont venus me rencontrer pour attirer mon attention sur le fait que la maman de monsieur Torregrossa âgée de 92 ans habite 77 cours Saint André dans le périmètre de la ZAC qui fait l'objet de la déclaration d'utilité publique. Ils souhaitent connaître les délais d'exécution afin « de pouvoir prendre les dispositions nécessaires » concernant sa situation car elle est sous curatelle et la succession de son époux décédé il y a 4 ans n'est pas finalisée. Dans cette maison elle loge également un locataire. Ils m'ont laissé un courrier que j'ai annexé au registre d'enquête.

> **Monsieur Krief** est venu accompagné de ses avocats, maître Guillaume Heinrich et sa collaboratrice me remettre un mémoire d'observations concernant le projet mis à l'enquête publique. Ce mémoire m'a également été envoyé par lettre recommandée avec accusé réception en mairie de Pont de Claix. Je l'ai annexé au registre d'enquête.

La société NAJWIL souhaite mettre en évidence le fait que le projet est dépourvu d'utilité publique et surtout que les inconvénients sont totalement excessifs par rapport à l'objectif poursuivi. Les conseils de monsieur Krief développent notamment le fait que :

- le dossier présente des lacunes significatives.
- Il y a ambiguïté dans la justification des périmètres d'étude.
- Le dossier ne prend pas en compte des travaux associés, il présente des incohérences dans l'estimation des coûts.
- Il y a problème dans la gestion des eaux qui ne prend pas en compte la proximité du Drac.
- L'actualisation de l'étude d'impact est insuffisante au regard des impacts sur l'environnement de la faune et la flore et les mesures compensatoires sont inexistantes ».
- L'évaluation des risques technologiques dans l'étude d'impact actualisée demeure succincte.

> **Madame Edmonde Marseille** habite 9 rue Jean Moulin sur la commune.

Elle est intéressée par le projet dans la mesure où elle a besoin d'un logement adapté, proche des transports en commun et des commerces.

Je lui ai précisé qu'il serait plus utile pour elle de vérifier les projets immobiliers en cours de construction dans le secteur de la gare du tram et éventuellement de s'adresser à la commune qui pourra lui donner les renseignements nécessaires.

⇒ Observations écrites

Des courriers et documents m'ont été remis par monsieur Krief le 2 janvier 2024 lors de ma première permanence. Ils ont été annexés par mes soins au registre d'enquête.

Par courrier daté du 11 janvier 2024, **monsieur Krief** me précise être gérant de la SCI NAJWIL qui est propriétaire des parcelles cadastrées section AL n° 694, 695 et 697 situées avenue Charles De Gaulle. Sur ces parcelles existe un immeuble bâti sur six niveaux d'une superficie d'environ 5500 m² qui est en état de fonctionnement. Monsieur le maire l'avait assuré de la possibilité d'édifier sur ces parcelles 16 000m² de logements commerces et bureaux. Il était également question de céder à la commune une portion de terrain pour la création d'un jardin public. La SCI a alors déposé une demande de permis de construire qui a été accordée de façon tacite, ce que réfute la commune. Le permis de construire a été affiché, cet affichage ayant été constaté par voie d'huissier.

Le souhait de monsieur Krief est de répondre au projet de ZAC et de pouvoir édifier son ensemble immobilier.

Il ajoute que la valeur de l'ensemble immobilier a été évaluée par monsieur Amouroux expert en estimations immobilières près la Cour d'Appel de Grenoble et la Cour Administrative d'Appel de Lyon à la somme de 5 718 000 euros.

Il précise que le bâtiment cité ci-dessus est aujourd'hui occupé par quelques locataires mais que les frais de portage du bâtiment coûtent 360 551 euros par an ce qui ne peut pas durer bien longtemps et qu'au regard de la procédure engagée qui risque de s'étendre sur plusieurs années, il sera contraint de rechercher des locataires avec des baux précaires pour couvrir les frais du bâtiment et assurer son entretien.

Ce courrier est accompagné :

- Du rapport d'expertise cité ci-dessus effectué le 8 février 2023 par le cabinet Amouroux.

- De la demande en date du 28 décembre 2023 de la même société auprès du maire de Pont de Claix d'un certificat de permis de construire tacite.
- De la notice urbaine, architecturale et paysagère concernant le projet de réaliser trois tours végétales de 141 logements dont 98 logements en accession et 43 logements locatifs sociaux ainsi qu'un futur commerce alimentaire de 996 m2 de surface de vente lus réserves et de 3 niveaux de stationnement en sous-sol. Figure dans la notice, l'engagement de céder gratuitement les terrains grevés par des emplacements réservés dès l'obtention de la demande de permis de construire.
- D'une convention de participation établie en application des dispositions de l'article L311-4 du code de l'urbanisme du constructeur au coût des équipements publics de la ZAC il manque les pages 2, 4, 6.
- D'un courrier daté du 20 avril 2017 du maire de la commune proposant un protocole d'accord.

> **Monsieur Krief** est venu le 2 février accompagné de ses avocats, maître Guillaume Heinrich et sa collaboratrice me remettre un mémoire d'observations concernant le projet mis à l'enquête publique. Ce mémoire m'a également été envoyé par lettre recommandée avec accusé réception en mairie de Pont de Claix. Je l'ai annexé au registre d'enquête.

En l'espèce, la société NAJWIL souhaite mettre en évidence le fait que le projet est dépourvu d'utilité publique et surtout que les inconvénients sont totalement excessifs par rapport à l'objectif poursuivi.

Elle soulève notamment les arguments suivants :

1 - « Le dossier présente des lacunes significatives en terme de description des opérations du projet. Les destructions des bâtiments existants, les éventuelles excavations de sols pollués ou non, les modifications de la trame viaire, des réseaux, des espaces publics ou privés, les stationnements, ainsi que la surface de la plaine inondable ne sont ni décrits ni quantifiés de manière exhaustive.. Le dossier portant création de la ZAC ne respecte pas les exigences environnementales. »

2 - Défaut d'inclusion des travaux associés dans la programmation de la ZAC : « le dossier ne prend pas en compte les travaux associés tels que la création de la halte ferroviaire voyageurs, la prolongation de la ligne A de tramway et le parking relais.... Ce qui conduit à une évaluation incomplète des incidences environnementales. »

3 - Manque de clarté dans le phasage des aménagements. « Le phasage du projet présenté de manière peu explicite dans le dossier génère une confusion. » Divergence entre l'étude d'impact et la notice explicative. « Le dossier portant création de la ZAC ne permet pas une évaluation suffisante des impacts du projet et ne permet pas au public de saisir l'entièreté de ses enjeux. »

4 - Absence de précision dans le calendrier de réalisation des équipements et infrastructures. « Cet absence de calendrier entrave la planification et la gestion du projet en plus de rendre difficile l'évaluation complète de ses impacts. »

5 - Manque de comparabilité des coûts. « Le dossier présente des incohérences dans l'estimation des coûts en particulier en ce qui concerne les mesures en faveur de l'environnement. »... « Le porteur du projet minimise volontairement le coût global du projet

alors qu'il sait que celui-ci donnera lieu à des dérapages financiers. »...

« Le dossier portant création de la ZAC ne permet pas d'évaluer le coût des mesures environnementales soulignant une lacune dans la transparence des coûts liés aux actions environnementales. »

6 - Ambiguïté dans la justification des périmètres d'étude.

Le dossier présente des lacunes dans la justification des périmètres d'études faune et flore.

« Le dossier précise que l'étude d'impact aurait été mise à jour ce qui n'est pas toujours le cas. » La création de la halte ferroviaire voyageurs n'a pas été intégrée dans le projet et n'est pas représentée dans les figures du dossier.

7 - Défaillance de la gestion des eaux. Le mémoire reprend l'avis de l'Autorité environnementale concernant la gestion des eaux souterraines, pluviales et inondations. (page 11). Cet avis recommande de « reconsidérer le niveau d'enjeu risques naturels ». »

« Il est profondément alarmant de constater que des éléments cruciaux n'ont pas été pris en compte, surtout compte tenu de l'ampleur significative de ce projet. Cela représente une lacune extrêmement préoccupante dans la gestion des risques naturels, mettant en péril la sécurité et la durabilité du projet dans son ensemble » page 9 du mémoire d'observations.

8 - Caractérisation lacunaire des habitats naturels et des espèces.

« L'actualisation de l'étude d'impact de 2016 est largement insuffisante au regard de l'ampleur du projet. »

« Les terrains de l'aire d'étude ont été fortement remaniés, la caractérisation des zones humides n'a été faite que sur la recherche des flores caractéristiques. »

« Les gîtes potentiels des chauves-souris n'ont pas été actualisés... ». « L'aménagement progressif de la zone a conduit à la disparition de plus de la moitié des 234 espèces végétales identifiées en 2016 incluant trois espèces patrimoniales »

« Les mesures compensatoires sont inexistantes ».

« Le projet nécessitait une nouvelle étude d'impact et non pas une simple actualisation, laquelle ne prend pas suffisamment en compte les impacts sur l'environnement. »

9 - Défaillance dans l'évaluation des risques technologiques :

« L'absence de périmètre d'étude élargi pour les risques liés au transport de matières dangereuses est préoccupante. Les canalisations de gaz et de produits chimiques ainsi que la servitude de Saumoduc de Vencorex ne sont pas pleinement caractérisés... L'omission de cartes détaillées, l'absence d'information sur les matières dangereuses transportées par voie ferroviaires soulèvent des inquiétudes quant à la gestion de ces risques » voir avis de l'Ae page 15.

« L'évaluation des risques technologiques dans l'étude d'impact actualisée demeure succincte se limitant aux aspects élémentaires malgré l'ampleur significative du projet »

Le dossier soumis à l'enquête publique a omis de présenter au public l'ensemble nécessaire à sa complète information et est largement insuffisante au regard du projet.

Par conséquent il devra être abandonné. »

10 - Sur l'atteinte disproportionnée à l'activité de la société NAJWIL.

Le mémoire rappelle les éléments cités plus haut concernant son projet de réaliser les travaux qui ont fait l'objet de sa demande de permis de construire déposée le 5 décembre 2022.

Aucune solution de substitution ne lui a été proposée.

« Il est donc mis en évidence que le projet ne répond pas d'une part à une nécessité d'intérêt général et porte largement atteinte à la biodiversité et qu'il porte d'autre part atteinte à la propriété privée de manière excessive.

Le bilan coûts / avantages est négatif.

Le projet n'a donc aucune utilité publique »

> **Madame et monsieur Torregrossa** m'ont remis un courrier par lequel ils attirent mon attention sur le fait que la maman de monsieur Torregrossa âgée de 92 ans habite 77 cours Saint André dans le périmètre de la ZAC qui fait l'objet de la déclaration d'utilité publique. Ils souhaitent connaître les délais d'exécution afin « de pouvoir prendre les dispositions nécessaires » concernant sa situation car elle est sous curatelle et la succession de son époux décédé il y a 4 ans n'est pas finalisée. Dans cette maison elle loge également un locataire.

> Une contribution a été effectuée sur l'adresse électronique dédiée à l'enquête par **monsieur Antony Quina, directeur de la société ARTELIA** dont le siège se trouve à Saint Ouen. Il rappelle ainsi que me l'avait précisé monsieur Louisel que le laboratoire d'ingénierie hydraulique ARTELIA se situe sur les 2 parcelles AL490 et AL489, en continuité immédiate du périmètre du projet. L'accès actuel se fait par l'adresse du 4, avenue Charles de Gaulle Pont-de-Claix.

« Bien que presque exclusivement non inclus dans le périmètre, le réaménagement impactera cependant notre parcelle et nos bâtiments, du fait de la démolition des bâtiments voisins mitoyens du nôtre et de la disparition de notre voie d'accès actuelle.

Présents depuis 1987 dans nos locaux actuels, au sein de la copropriété ASSIA, nous souhaitons par ce courrier réaffirmer notre présence et notre souhait de poursuivre et de développer notre activité de modélisation hydraulique physique. Nous amorçons d'ailleurs cette année une phase de réinvestissement conséquent dans nos locaux et nos moyens de production, avec des travaux de modernisation qui s'étaleront sur les 3 prochaines années. A la lecture des documents et des plans d'aménagements, nous souhaitons vous faire part des 4 observations ci-dessous, sur lesquelles nous attirons votre attention :

1) Impact parcellaire

Le plan de situation foncière du projet indique que le périmètre du projet vient intégrer le coin Nord-Est de notre parcelle AL 490 (triangle d'environ 6m par 15m). Pouvez-vous confirmer formellement cette disposition ? Si tel est le cas, nous demandons au projet de préciser les procédures administratives d'expropriation et les conséquences que cela implique.

2) Accès

Notre accès actuel depuis l'avenue Charles de Gaulle via la parcelle AL695 de la copropriété ASSIA disparaîtra lors du réaménagement. Nous demandons donc le rétablissement d'un accès, dont la localisation et la disposition devront rester cohérents avec notre voirie interne. Cet accès se fera depuis la Rue de la Paix ou la rue Est-Ouest qui longe notre parcelle sur sa limite Nord, et devra permettre aux véhicules légers et poids lourds d'entrer et sortir de notre établissement.

3) Réseaux

Les réseaux existants (rejet EU, rejet EP, AEP, gaz, etc) qui desservent notre établissement sous la voirie d'accès actuelle vont nécessairement disparaître, car des immeubles seront nouvellement implantés en lieu et place. Le projet doit donc bien inclure notre raccordement à ces réseaux, aux frais de l'aménageur.

4) Façades

La démolition des bâtiments mitoyens du nôtre sur son côté Nord engendrera une modification de notre bâtiment. En effet, nous passerons d'une « cloison intérieure » mitoyenne (nous séparant de notre voisin actuel – parcelle AL393) à une façade extérieure. Le mur concerné mesure environ 100m de longueur, par 12m de haut. Ce changement impliquera nécessairement des travaux structurels, de sécurisation, de couverture et d'étanchéisation qui doivent être intégrés au projet, aux frais de l'aménageur.

Nous sommes à votre entière disposition pour évoquer ces sujets.»

Le 5 février 2024

Le commissaire enquêteur

Michèle Souchère



Isère Aménagement

**Projet de renouvellement urbain de la ZAC des
Minotiers de la commune du Pont-de-Claix (38)**

**Mémoire en réponse à la synthèse des observations
transmises par le Commissaire Enquêteur**

Février 2024

Mémoire réponse – Observations Enquête Publique – DUP ZAC des Minotiers – Le Pont de Claix

Isère Aménagement
Projet de renouvellement urbain de la ZAC des Minotiers de la commune
du Pont-de-Claix (38)
Mémoire en réponse à la synthèse des observations transmises par le
Commissaire Enquêteur

SOMMAIRE

1 PREAMBULE : SYNTHÈSE DES OBSERVATIONS 3
2 OBSERVATIONS ORALES ET ÉCRITES 4

- 2.1 OBSERVATIONS DE MONSIEUR DENIS KRIEF GERANT DE LA SOCIETE NAJWIL PROPRIETAIRE DES PARCELLES CADASTREES SECTION AL N° 694, 695 ET 697 SITUEES AVENUE CHARLES DE GAULLE 4
- 2.2 OBSERVATIONS DE MADAME ET MONSIEUR ARNOUX (PROPRIETAIRES DE LA MAISON SISE 100 COURS SAINT ANDRE) 4
- 2.3 OBSERVATIONS DE MONSIEUR DENIS KRIEF ET DE MONSIEUR LAURENT GAILLARD ARCHITECTE URBANISTE ET DIRECTEUR GENERAL DE L'AGENCE AKTIS ARCHITECTURE URBANISME PAYSAGE, 4
- 2.4 OBSERVATIONS DE PIERRE ETIENNE LOUISEL (ARTELIA), 5
- 2.5 OBSERVATION DE MADAME ET MONSIEUR TORREGROSSA (MAISON 77 COURS SAINT ANDRE) 6
- 2.6 OBSERVATIONS DE MONSIEUR DENIS KRIEF ET DE SES AVOCATS, MAITRE GUILLAUME HEINRICH ET SA COLLABORATRICE 6
- 2.7 OBSERVATIONS DE MADAME EDMONDE MARSEILLE (HABITANTE 9 RUE JEAN MOULIN) 7

PREAMBULE : SYNTHÈSE DES OBSERVATIONS

Le 05 février 2024, la Commissaire Enquêtrice (Mme Michèle SOUCHÈRE) a transmis sa note de synthèse des observations recueillies dans le cadre de l'enquête publique, tenue entre le 02 janvier et le 2 février 2024, dans le cadre de la DUP / dossier Parcellaire de la zone d'aménagement concerté (ZAC) des Minotiers à Le Pont de Claix (38).

L'ensemble des observations est présenté dans la note de synthèse des observations.

Le présent document répond aux interrogations soulevées par les observations et reprises dans les pages suivantes.

2 OBSERVATIONS ORALES ET ECRITES

2.1 OBSERVATIONS DE MONSIEUR DENIS KRIEF GERANT DE LA SOCIETE NAJWIL PROPRIETAIRE DES PARCELLES CADASTREES SECTION AL N° 694, 695 ET 697 SITUEES AVENUE CHARLES DE GAULLE

Monsieur Denis Krief est venu s'informer sur ce qui était prévu dans la ZAC sur ces parcelles et apporter des précisions concernant la demande de permis de construire que la SCI NAJWIL a déposé en mairie de Pont de Claix.

➤ Aucune observation transmise.

2.2 OBSERVATIONS DE MADAME ET MONSIEUR ARNOUX (PROPRIETAIRES DE LA MAISON SISE 100 COURS SAINT ANDRE)

Madame et monsieur Arnoux sont propriétaires d'une maison qui est jumelée avec celle située 102 cours Saint André et qui appartient déjà à la commune. Ils se posent la question de savoir s'ils vont être expropriés et à quelle échéance

➤ Ce tènement foncier à acquérir fera l'objet d'un second dossier parcellaire qui devrait être engagé d'ici 3 ans environ (horizon 2027). Le cas échéant, la procédure d'expropriation pourrait être engagée au plus tôt en 2028. Il est toutefois précisé que l'aménageur privilégiera une solution amiable pour l'acquisition des tènements nécessaires à la réalisation des opérations et aménagements au sein de la ZAC des Minotiers. A ce titre, des rencontres avec les différents propriétaires seront poursuivies dans les années à venir.

2.3 OBSERVATIONS DE MONSIEUR DENIS KRIEF ET DE MONSIEUR LAURENT GAILLARD ARCHITECTE URBANISTE ET DIRECTEUR GENERAL DE L'AGENCE AKTIS ARCHITECTURE URBANISME PAYSAGE,

Monsieur Denis Krief et son architecte Laurent Gaillard ont produit des documents relatifs à leur demande de Permis de Construite sur le tènement de M. KRIEF, ainsi que sur l'évaluation de son tènement.

➤ Les observations et documents apportés dans le cadre de l'enquête publique relèvent d'un contentieux entre la Ville de Pont de Claix et M. Krief (via sa société NAJWIL) et est sans objet avec la procédure de Déclaration d'Utilité Publique.

➤ Il est toutefois rappelé que contrairement aux allégations de la SCI NAJWIL, celle-ci n'est en aucune façon en possession d'une décision tacite de permis de construire et que, pour preuve, elle a initié un recours actuellement pendant devant le Tribunal Administratif de GRENOBLE par une requête enregistrée au Greffe le 22 décembre 2023 en annulation de la décision de refus de lui délivrer un certificat de permis de construire tacite.

➤ Il y a lieu également de préciser que la SCI NAJWIL est parfaitement consciente de la situation juridique applicable puisqu'elle a contesté par une requête distincte enregistrée au Greffe du Tribunal Administratif de GRENOBLE également le 22 décembre 2023 la décision de rejet tacite de sa demande de permis de construire.

2.4 OBSERVATIONS DE PIERRE ETIENNE LOUISEL (ARTELIA),

Monsieur Pierre Etienne Louisel, représentant la société ARTELIA, possède un établissement sur les parcelles cadastrées section AL n°489 et 490 dont elle est propriétaire. Ces parcelles ne figurent pas dans la ZAC, mais monsieur Louisel est venu vérifier quels projets étaient prévus sur les terrains voisins situés à proximité immédiate afin de sauvegarder les intérêts de la société qui envisage de lancer une campagne d'investissements.

A la lecture des documents et des plans d'aménagements mis à la disposition du public, M. Pierre Etienne Louisel fait part de 4 observations :

« 1) Impact parcellaire

Le plan de situation foncière du projet indique que le périmètre du projet vient intégrer le coin Nord-Est de notre parcelle AL 490 (triangle d'environ 6m par 15m). Pouvez-vous confirmer formellement cette disposition ? Si tel est le cas, nous demandons au projet de préciser les procédures administratives d'expropriation et les conséquences que cela implique.

2) Accès

Notre accès actuel depuis l'avenue Charles de Gaulle via la parcelle AL695 de la copropriété ASSIA disparaîtra lors du réaménagement. Nous demandons donc le rétablissement d'un accès, dont la localisation et la disposition devront rester cohérents avec notre voirie interne. Cet accès se fera depuis la Rue de la Paix ou la rue Est-Ouest qui longe notre parcelle sur sa limite Nord, et devra permettre aux véhicules légers et poids lourds d'entrer et sortir de notre établissement.

3) Réseaux

Les réseaux existants (rejet EU, rejet EP, AEP, gaz, etc) qui desservent notre établissement sous la voirie d'accès actuelle vont nécessairement disparaître, car des immeubles seront nouvellement implantés en lieu et place. Le projet doit donc bien inclure notre raccordement à ces réseaux, aux frais de l'aménageur.

4) Façades

La démolition des bâtiments mitoyens du nôtre sur son côté Nord engendra une modification de notre bâtiment. En effet, nous passerons d'une « cloison intérieure » mitoyenne (nous séparant de notre voisin actuel – parcelle AL393) à une façade extérieure. Le mur concerné mesure environ 100m de longueur, par 12m de haut. Ce changement impliquera

nécessairement des travaux structurels, de sécurisation, de couverture et d'étanchéisation qui doivent être intégrés au projet, aux frais de l'aménageur. »

➤ Les observations portées à la connaissance de l'aménageur seront prises en compte dans les études à venir. Dans le détail, l'aménageur apporte les éléments de réponses suivants aux différents points mentionnés :

1) Impact Parcelaire : Il est précisé que le triangle au nord-est du tènement AL 490 n'a pas vocation à être acquis dans le cadre de la ZAC.

2) Accès : La suppression de l'accès actuel par la parcelle AL695 (copropriété ASSIA) sera compensée par l'aménagement d'un nouvel accès depuis les voies nouvelles comme indiquées dans le plan guide et lplan des aménagements des espaces publics. A noter que l'accès provisoire à la parcelle ARTELIA sera

également maintenu pendant les phases de travaux, aux frais de l'aménageur.

3) Réseaux : La suppression des réseaux existants desservant le tènement ARTELIA sera compensé par la desserte de nouveaux réseaux prévus sous les voies nouvelles, à la charge de l'aménageur.

4) Façades : Les études pour la démolition des bâtiments mitoyens au nord du bâtiments ARTELIA permettront de déterminer les mesures à prendre pour garantir la stabilité structurel, la sécurisation et l'étanchéité du bâtiment conservé. Ces travaux seront intégrés au projet, au frais de l'aménageur.

Au-delà de ces éléments de réponses, des rencontres et échanges réguliers avec la Société ARTELIA seront organisés par l'aménageur afin de répondre aux questions et coordonner au mieux les travaux, tout en garantissant l'activité sur le tènement ARTELIA.

OBSERVATION DE MADAME ET MONSIEUR TORREGROSSA (MAISON 77 COURS SAINT ANDRE)

Madame et monsieur Torregrossa et un de leurs amis sont venus rencontrer la commissaire enquêtrice pour attirer son attention sur le fait que la maman de monsieur Torregrossa âgée de 92 ans habite 77 cours Saint André dans le périmètre de la ZAC qui fait l'objet de la déclaration d'utilité publique. Ils souhaitent connaître les délais d'exécution afin « de pouvoir prendre les dispositions nécessaires » concernant sa situation car elle est sous curatelle et la succession de son époux décédé il y a 4 ans n'est pas finalisée. Dans cette maison elle loge également un locataire.

➤ Les premiers échanges avec les conjoints Torregrossa datent de juin 2016 en vue de l'acquisition à l'amiable de leur tènement. Les délais d'exécution liés à la procédure d'expropriation dépendent de la déclaration d'utilité publique de l'opération, de la décision par le juge de l'ordonnance d'expropriation au profit d'Isère Aménagement. Sous réserve qu'aucun recours ne retarde ces procédures, l'acquisition par l'aménageur pourrait se faire sous 1 à 2 ans. Il est toutefois précisé que l'aménageur continuera à privilégier la solution amiable pour l'acquisition de ce foncier, afin notamment de permettre aux enfants Torregrossa de trouver une solution pour le relogement de leur mère de 92 ans, et de permettre au locataire de se reloger. Dans ce cadre, de nouvelles rencontres seront prochainement organisées par l'aménageur.

2.6 OBSERVATIONS DE MONSIEUR DENIS KRIEF ET DE SES AVOCATS, MAITRE GUILLAUME HEINRICH ET SA COLLABORATRICE

Remise un mémoire d'observations concernant le projet mis à l'enquête publique.

La société NAJWIL souhaite mettre en évidence le fait que le projet est dépourvu d'utilité publique et surtout que les inconvénients sont totalement excessifs par rapport à l'objectif poursuivi.

Les conseils de monsieur Krief développent notamment le fait que :

- le dossier présente des lacunes significatives.
 - Il y a ambiguïté dans la justification des périmètres d'étude.
 - Le dossier ne prend pas en compte des travaux associés, il présente des incohérences dans l'estimation des coûts.
 - Il y a problème dans la gestion des eaux qui ne prend pas en compte la proximité du Drac.
- L'actualisation de l'étude d'impact est insuffisante au regard des impacts sur l'environnement de la faune et la flore et les mesures compensatoires sont inexistantes ».
- L'évaluation des risques technologiques dans l'étude d'impact actualisée demeure succincte.

➤ Monsieur Krief et ses avocats reprennent la liste des remarques qui ont été faites par l'Autorité Environnementale dans le cadre de son avis 2023-48 daté du 24 août 2023. Ces observations ont déjà fait l'objet de réponses détaillées dans le cadre du mémoire en réponse à l'avis de l'Autorité Environnementale, document joint au dossier de DUP et à disposition du public dans le cadre de l'enquête publique.

Dans le détail, il est rappelé les éléments notamment décrits dans le cadre du mémoire en réponse à l'Autorité Environnementale sur ces différents points :

1) Justification des périmètres d'étude :

- Cf. §1.2.2.1 - Justification du périmètre de l'opération et §1.2.2.2 Justification du périmètre de la ZAC (pages 20 à 22)

- Cf. § 2.2 - Analyse de la recherche de variantes et du choix du parti retenu (pages 58 à 66)

2) Programmation de la ZAC et travaux connexes :

- Cf. §1.2.2 - Opérations prises en compte par la ZAC et non constitutives (pages 17 à 20)

3) Estimation des coûts :

- Cf. Pièce n°8 du Dossier DUP – Appréciation Sommaire des Dépenses

4) Gestion des eaux et proximité du Drac

- Cf. §2.1.3 – Eau (pages 29 à 35) et Cf. §2.3.6 (page 89)

5) Actualisation de l'étude d'impact sur l'environnement de la faune et la flore / mesures compensatoires :

- Cf. §2 (pages 23 à 28) – Analyse de l'étude d'impact

- Cf. §1.2.4 (pages 23 et 24) : Coût des mesures environnementales

- Cf. § 2.1.4 (pages 35 à 43) – Biodiversité

- Cf. § 2.3 (pages 67 à 71) - Analyse des incidences du projet et mesures d'évitement, de réduction et de compensation des incidences

6) Evaluation des risques technologiques dans l'étude d'impact :

- Cf. §2.1.5 (pages 44 à 52) : Risques Technologiques

- Cf. §2.3.2.4 (page 72) : Description des risques technologiques en phase chantier

- Cf. §2.3.6 (pages 89 / 90) : Risques Technologiques

2-7 OBSERVATIONS DE MADAME EDMONDE MARSEILLE (HABITANTE 9 RUE JEAN MOULIN)

Elle est intéressée par le projet dans la mesure où elle a besoin d'un logement adapté, proche des transports en commun et des commerces

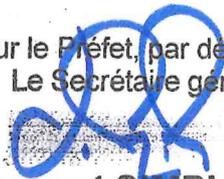
➤ Observation sans objet avec la procédure de Déclaration d'Utilité Publique.

Annexe 2 :

Phase chantier

PHASE CHANTIER						
Thèmes	Effets du projet	Mesures			Modalités de suivi	
		Evitement	Réduction	Compensation	Suivi des effets	Suivi des mesures
Economie locale	Création d'emplois locaux					
Niveaux sonores et poussières	Création de nuisances sonores et production poussières		<ul style="list-style-type: none"> - Engins de chantier respectant la réglementation en en termes d'émissions sonores - Limitation des opérations de dégagement et arrosage possible 		<p><u>Niveaux sonores</u> : DCE contraignant pour les équipements utilisés sur chantier et contrôle par l'équipe de maîtrise d'œuvre.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Suivi du respect de la réglementation par les engins de chantiers - Contrôles inopinés avec mesures acoustiques réalisées en phase chantier
Eaux Superficielles	Production de matières en suspension		Emprise limitée			
	- Production potentielle de polluants provoquant le ruissellement d'eau souillée		<ul style="list-style-type: none"> - Zone spécifique à la distribution et collecte des hydrocarbures (séparateur d'hydrocarbures) - Engins de chantier conformes et contrôlés - Stationnement aménagé 		Surveillance environnementale (notamment météo) par les entreprises permettant d'anticiper sur les opérations sensibles pouvant avoir un impact sur la ressource en eau (fondation, coulage bétons, etc.).	<ul style="list-style-type: none"> - Contrôle extérieur du chantier par un coordinateur environnemental pendant et à la fin du chantier
	Diminution des zones imperméabilisées Légère modification des écoulements		<ul style="list-style-type: none"> - Gestion alternative des eaux pluviales sur la ZAC 			Vérification de la mise en place des ouvrages de gestion des eaux pluviales en phase chantier par un coordinateur environnemental

Pour le Préfet, par délégation,
Le Secrétaire général


Laurent SIMPLICIEN

PHASE CHANTIER

Thèmes	Effets du projet	Mesures			Modalités de suivi	
		Evitement	Réduction	Compensation	Suivi des effets	Suivi des mesures
Eaux souterraines	Pollution des eaux souterraines		Utilisation de kit anti-pollution et séparateur d'hydrocarbures			- Contrôle extérieur du chantier par un coordinateur environnemental pendant et à la fin du chantier
Eaux usées	Aucun impact en phase chantier					
Déchets du BTP	Production de déchets (matériaux terreux et DIB)		Mise en place d'un chantier vert	Réutilisation des déchets inertes en remblais ou envoi en centre de stockage adapté Tri des déchets	- Récupération des bordereaux de suivi des déchets (BSD)	- Contrôle extérieur du chantier par un coordinateur environnemental pendant et à la fin du chantier
Gestion des terrassements	Travaux de terrassement impactant la topographie et la gestion des déblais/remblais		Protection des intervenants et du voisinage : minimisation du nombre d'interventions Optimisation de la filière de valorisation (suivi des filières).	Limitation des évacuations de terre.		- Contrôle extérieur du chantier par un coordinateur environnemental pendant et à la fin du chantier
Emissions gazeuses et de poussières	Créations de nuisances et de risques sanitaires		Protection des intervenants et du voisinage : Limitation des émissions particulières (brumisation)			- Contrôle extérieur du chantier par un coordinateur environnemental pendant et à la fin du chantier
Eaux de chantier	Mobilisation de matières en suspension ou poussières		- Plan de gestion des eaux de chantier	- Filières d'évacuation adaptées		- Contrôle extérieur du chantier par un coordinateur environnemental pendant et à la fin du chantier
Hygiène et sécurité des intervenants	Créations de nuisances et de risques sanitaires		- Formation des intervenants à la nature des risques existants et aux actions préventives à mettre en place			- Contrôle extérieur du chantier par un coordinateur environnemental pendant et à la fin du chantier

PHASE CHANTIER

Thèmes	Effets du projet	Mesures			Modalités de suivi	
		Evitement	Réduction	Compensation	Suivi des effets	Suivi des mesures
			- Équipements de Protection Individuelle adaptés			
Milieu naturel (voir ANNEXE 04)						
Impacts directs et permanents	<ul style="list-style-type: none"> - Modification partielle de la topographie - Création de mouvements de terres - Destruction d'une partie des milieux 		Mesures pour la valorisation des ouvrages de gestion des eaux, la porosité écologique des aménagements, la limitation de la pollution lumineuse, l'évitement de pièges mortels...			Suivi du chantier par un écologue durant toutes les phases d'aménagement de la ZAC
Impacts indirects et temporaires	<ul style="list-style-type: none"> - Création de ruptures écologiques et de pièges pour la faune - Dérangement par du bruit : impact ponctuel (adaptation des espèces) ; - Dégradation des milieux : poussières dans l'eau et dans l'air (peu d'eau superficielle) 	Limitation de l'emprise du chantier, décapage et défrichage exdu en printemps / été	Mesures pour la limitation de la pollution lumineuse, l'évitement de pièges mortels...			Suivi du chantier par un écologue durant toutes les phases d'aménagement de la ZAC
Circulation et accessibilité	<ul style="list-style-type: none"> - Augmentation du trafic, circulation d'engins de chantier - Coupure temporaire ou partielle des voies de circulation 		<ul style="list-style-type: none"> - Travaux de jour - Plan de circulation des véhicules de chantier - Sécurisation des accès - Stationnement des engins dans l'emprise du projet - Charte chantier propre 			Suivi du plan de circulation des véhicules de chantier et de la charte de chantier propre par le coordinateur environnemental
Conclusion	Ces mesures temporaires permettront de limiter les risques de pollution accidentelle de type hydrocarbures et les rejets de matières en suspension dans le milieu naturel. La création d'un chantier vert permettra de limiter les incidences temporaires du projet sur l'environnement. Le suivi du chantier par un coordinateur environnemental et un écologue qualifié permettra d'effectuer un suivi des effets et un suivi des mesures tout au long de la phase chantier.					

Phase livraison

PHASE APRES LIVRAISON

Thèmes	Effets potentiels du projet	Mesures correctives envisagées			Modalités de suivi	
		Evitement	Réduction	Compensation	Suivi des effets	Suivi des mesures
Milieu humain et occupation des sols						
Population	Augmentation de la population		Environ 2000 logements créés		Vérification du nombre de logements créés en phase dossier de réalisation de ZAC par la DDT	Suivi annuel par la ville des capacités des équipements (école...)
Economie locale	Création d'emplois					
Agriculture						
Contexte climatique et potentiel en énergies						
Qualité de l'air	Augmentation des rejets de gaz à effet de serre			Mise en valeur de la place des modes doux Marge de recul et végétalisation pour minimiser l'impact de la pollution de l'air	- Suivi des rejets gazeux dans l'air par une mise en place de mesures de qualité de l'air aux mêmes points chaque année sur la ZAC tous les 3 ans. Dernière campagne réalisée en 04/2022 et présentée dans cette étude	- Intégration des données des rejets gazeux dans le bilan annuel par le coordonnateur du SME de la ZAC
Energie	Nouveaux besoins en énergie		- Aménagement favorisant la sobriété énergétique - Utilisation d'énergies renouvelables		- Suivi des systèmes de production énergétiques utilisés par chaque entreprise	- Intégration du bilan énergies fossiles / énergies renouvelables sur la ZAC au sein du bilan annuel par le coordonnateur du SME
Déplacements et accessibilité						
Axes routiers	Augmentation du trafic		- Trame viaire du projet pouvant accueillir le trafic généré par la ZAC - Phasage temporel du projet d'aménagement	- Usage des modes doux - Organisation des transports en commun sur le site		Des comptages pourront être organisés afin de vérifier le bon fonctionnement du réseau viaire. Réalisation d'une nouvelle étude mobilité (CERYX, 05/2022) Echanges réguliers avec la Métropole (gestionnaire) et la

PHASE APRES LIVRAISON

Thèmes	Effets potentiels du	Mesures correctives envisagées			Modalités de suivi	
		Evitement	Réduction	Compensation	Suivi des effets	Suivi des mesures
						ville de Pont-de-Claix pour identifier potentiels points de dysfonctionnement
Stationnement	Demande de nouvelles places de stationnement			- Création de places de stationnement		
Eaux superficielles et réseau d'eaux pluviales						
Inondabilité	Non concerné par le risque inondation					
Qualité	Pollution par usage de produits phytosanitaires	Proscription de l'usage des produits phytosanitaires				Entretien annuel et post événements pluvieux des ouvrages hydrauliques de la ZAC (entreprise en charge de l'entretien des noues et des bassins de rétention) Première phase de rétrocession à la Métropole (gestionnaire) en fin d'année 2022 sur premiers espaces publics (remise ouvrage) Respect des engagements du dossier loi sur l'eau
Ressource en eau						
Eaux souterraines	Pas d'impact significatif, amélioration de la recharge de la nappe par infiltration des eaux pluviales	- proscription de l'usage des produits phytosanitaires				
Eau potable	Création de nouveaux besoins en eau		- Raccordement de la ZAC au réseau AEP existant			- Suivi des consommations d'eau potable de certains bâtiments de la ZAC par le coordinateur SME de manière annuelle (contrôle des compteurs d'eau)

PHASE APRES LIVRAISON

Thèmes	Effets potentiels du	Mesures correctives envisagées			Modalités de suivi	
		Évitement	Réduction	Compensation	Suivi des effets	Suivi des mesures
Eaux pluviales	Création de nouvelles zones de gestion			Mise en place d'un système de gestion des eaux pluviales : noues et ouvrages pour les espaces publics, gestion à la parcelle pour les lots privés, infiltration ou rejet limité pour les logements		Entretien annuel et post événements pluvieux des ouvrages hydrauliques de la ZAC (entreprise en charge de l'entretien des noues et des bassins de rétention)
Eaux usées	Surplus d'eaux chargées à traiter		- Raccordement au réseau d'eaux usées			
Milieu naturel (cf. ANNEXE 04)						
Flore et Faune	Destruction d'habitats, destructions d'espèces faunistiques et floristiques	Préservation de la majorité des espaces de nature urbaine et arbres	Mesures pour la valorisation des ouvrages de gestion des eaux, la porosité écologique des aménagements, la limitation de la pollution lumineuse...		Suivi périodique les premières années par un écologue réalisant des inventaires-faune-flore au sein du périmètre de la ZAC.	
Zones humides	Pas de destruction de zones humides				Prolongation d'investigations réalisée et marché à venir pour programmer le suivi écologique (notamment phase travaux).	
Natura 2000	Pas de destruction d'habitat Natura 2000					
Risques sanitaires						
Qualité de l'air	Augmentation du trafic routier			- Respect des normes réglementaires par les activités industrielles concernant leurs rejets atmosphériques - Développement du réseau modes doux	- Transmission des mesures de rejets gazeux au coordinateur SME pour inscription dans le bilan annuel de la ZAC	- Suivi de la qualité de l'air tous les 5 ans par un intervenant externe effectuant des mesures - Promotion autour des possibilités de déplacements multimodales
Nuisances sonores	Augmentation du trafic routier	- limitation du développement du maillage viaire	- circulation à 30 km/ sur l'avenue Charles de Gaulle et voies de desserte de la ZAC		Réalisation de mesures acoustiques pour valider le niveau d'exposition modélisé (espaces extérieurs et	- Promotion autour des possibilités de déplacements multimodales par le gestionnaire de la ZAC

PHASE APRES LIVRAISON

Thèmes	Effets potentiels du	Mesures correctives envisagées			Modalités de suivi	
		Evitement	Réduction	Compensation	Suivi des effets	Suivi des mesures
			- développement du réseau modes actifs		intérieur des bâtiments Réalisation d'une nouvelle étude acoustique en 04/2022 (mesures et modélisation)	
Contexte paysager	Modification du paysage actuel	- Préservation de cônes visuels sur le grand paysage	- Prescriptions architecturales et paysagères pour une cohérence d'ensemble inscrites au sein d'un cahier de prescriptions futur (CPAUE)		- Contrôle externe en fin de chaque phase chantier pour garantir la bonne mise en œuvre des prescriptions du CPAUE Espaces publics : suivi par l'équipe de MOE Lots : mission archi en chef. Contrôle aux phases suivantes : PC, PRO DCE, Réalisation / livraison	- Contrôle des aménagements paysagers de manière périodique, par exemple après l'arrivée d'une entreprise, pour vérifier la mise en œuvre des prescriptions du CPAUE
Conclusion	Les mesures ainsi proposées permettent de préserver les milieux concernés tout en donnant une valeur environnementale importante au projet grâce à la prise en compte de l'ensemble des enjeux. Les modalités de suivi des mesures permettent de garantir un respect des considérations environnementales lors des différentes phases d'aménagement de la ZAC et ultérieurement lors de l'exploitation à termes de la ZAC.					

