

DECLASSEMENT D'UNE PARTIE DES IMPASSES JACQUES BREL ET PAUL FORT SUR LA COMMUNE DE CROLLES



DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE

LISTE DES PIÈCES

- 1 – NOTICE EXPLICATIVE**
- 2 – PLAN DE SITUATION**
- 3 – PLAN DE SUPERPOSITION CADASTRE EXISTANT / PROJET**
- 4 – PLAN DE PRINCIPE DU PROJET DE RECONSTRUCTION SUR SITE**
- 5 – PLAN PARCELLAIRE**
- 6 – LA LISTE DES PROPRIÉTAIRES DES PARCELLES COMPRISES DANS L'EMPRISE DU PROJET**
- 7 – LA DÉLIBÉRATION DE LANCEMENT DE LA PROCÉDURE DE DÉCLASSEMENT**

DECLASSEMENT D'UNE PARTIE DES IMPASSES JACQUES BREL ET PAUL FORT SUR LA COMMUNE DE CROLLES

DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE



1 – NOTICE EXPLICATIVE

SOMMAIRE

NOTICE EXPLICATIVE.....	5
1 PRESENTATION DU PROJET	5
1.1 Contexte général	5
1.2 Opération de reconstruction sur site impasses J. Brel / P. Fort.....	6
1.3 Justification du déclassement	7
2 SITUATION DE LA PARCELLE AW 474 A DECLASSER	7
2.1 Localisation du projet de déclassement.....	7
2.2 Situation au regard des prescriptions d'urbanisme	8
3 LES CONDITIONS DE DESSERTE AVANT ET APRES PROJET	9
3.1 La circulation actuelle	9
3.2 Les conditions de desserte après projet	9
3.3 Les conditions de desserte en phase chantier.....	10
4 PROCEDURE DE DECLASSEMENT	12
4.1 Contexte réglementaire.....	12
4.2 Déroulement de la procédure.....	12

NOTICE EXPLICATIVE

La présente notice a pour objet d'apporter les explications utiles au déclassement d'une partie du domaine public communal de la Ville de CROLLES en vue de permettre l'opération de démolition / reconstruction sur site dans le secteur des impasses Jacques Brel et Paul Fort.

1 PRESENTATION DU PROJET

1.1 CONTEXTE GENERAL

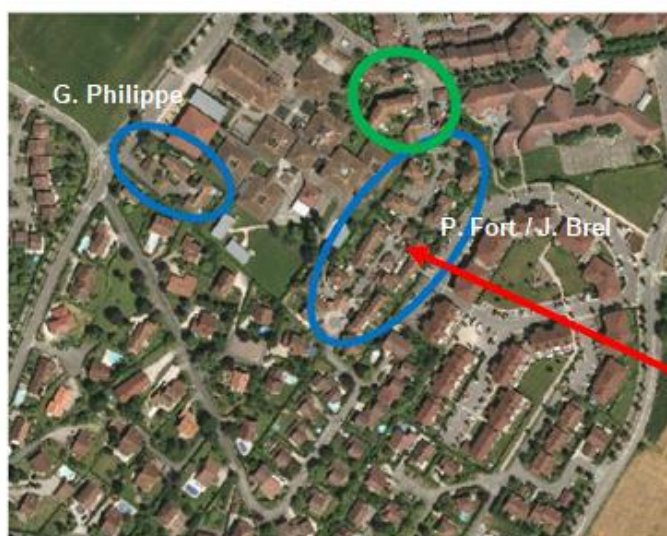
En 1985, Alpes Isère Habitat (anciennement OPAC 38) a réalisé sur la commune de Crolles, via un bail à construction signé avec la commune, l'opération immobilière du Gas composé de 46 logements répartis sur deux sites :

- le site du Gas 1 comprenant 5 maisons situées rue Gérard Philippe et 30 maisons situées impasse Paul Fort et impasse Jacques Brel ;
- le site du Gas 2 comprenant 11 logements collectifs.

Aujourd'hui toutes ces habitations ne sont plus aux normes énergétiques et ont besoin d'être réhabilitées.

Après avoir étudié les possibilités de réhabilitation énergétique du Gas 1 et 2, Alpes Isère Habitat a décidé en accord avec la commune :

- la démolition des 35 maisons du Gas 1, avec le relogement des habitants dans la nouvelle ZAC Ecoquartier située dans le même secteur (habitat participatif – construction en cours) et la reconstruction sur site impasses Jacques Brel / Paul Fort.
- la réhabilitation des 11 logements du Gas 2 (réhabilitation en cours).



Le GAS 1 : démolition
5 maisons - rue G. Philippe
30 maisons - impasse P. Fort et J. Brel

Le GAS 2 : réhabilitation
11 logements

Opération de reconstruction sur site
55 logements
9 en accession + 46 en locatif social

Source : Note de synthèse explicative – Commune de Crolles

1.2 OPERATION DE RECONSTRUCTION SUR SITE IMPASSES J. BREL / P. FORT

La commune de Crolles et le bailleur social Alpes Isère Habitat ont décidé d'écarter la solution d'une réhabilitation énergétique des 35 maisons individuelles du Gas 1, en raison du coût engendré beaucoup trop élevé.

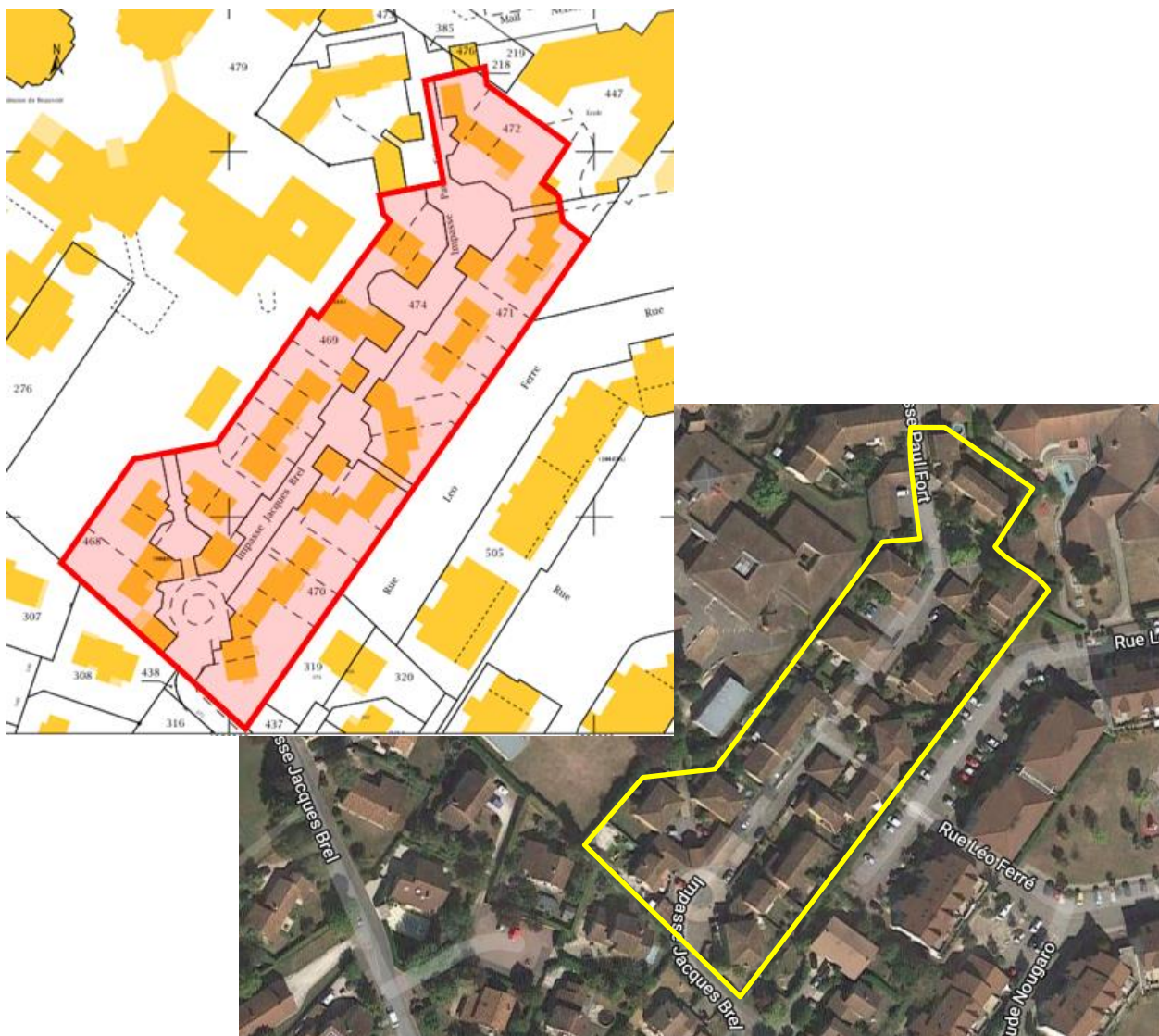
L'opération de reconstruction sur site, présentée en réunion publique le 07 octobre 2019, consistera donc en la démolition des 35 maisons individuelles et la création de 55 logements dont 46 logements locatifs sociaux et 9 logements en accession sociale.

Le terrain d'assiette du projet est constitué des parcelles AW 468, AW 469, AW 470, AW 471, AW 472 et AW 474. Il fera l'objet d'un bail à construction sur la partie des logements locatifs sociaux et d'une cession sur la partie accession sociale au profit d'Alpes Isère Habitat.

La parcelle AW 474, qui intègre une partie des impasses Jacques Brel et Paul Fort, est affectée à la circulation publique et fait partie du domaine public de la commune.

Pour permettre la réalisation de l'opération immobilière susvisée, il est nécessaire de procéder au déclassement d'une partie de la parcelle AW 474 pour l'intégrer dans le domaine privé de la commune et la céder à Alpes Isère Habitat.

*Localisation du projet de démolition / reconstruction
incluant une partie des impasses Jacques Brel et Paul Fort*



1.3 JUSTIFICATION DU DECLASSEMENT

Les voies et dépendances des dites impasses à déclasser sont nécessaires à la réalisation de l'opération de démolition / reconstruction sur site et devront en conséquence faire l'objet d'une cession au profit d'Alpes Isère Habitat.

En outre, il apparaît que l'opération envisagée a pour conséquence de porter atteinte aux fonctions de desserte ou de circulation actuelle pendant toute la phase chantier jusqu'à achèvement de l'opération.

En conséquence et en application des dispositions de l'article L.141-3 du code de la voirie routière, le déclassement des dites impasses nécessite de procéder à une enquête publique qui permettra de faire apparaître les éventuels préjudices causés mais également les aménagements pour y remédier :

- pour les usagers qui utilisent ces impasses et dont le plan de circulation et les possibilités de stationnement seront modifiés,
- pour les piétons qui verront leur schéma de circulation modifié,
- pour l'ensemble des usagers en phase chantier.

2 SITUATION DE LA PARCELLE AW 474 A DECLASSER

2.1 LOCALISATION DU PROJET DE DECLASSEMENT

Le projet de déclassement porte sur la parcelle AW 474 qui constitue une partie des impasses Jacques Brel et Paul Fort. Cette parcelle est exclusivement affectée à la circulation publique et fait partie du domaine public de la commune de Crolles.

Les impasses Jacques Brel et Paul Fort, qui se relient uniquement par une voie piétonne, traversent l'ensemble immobilier « Le Gas 1 » et rejoignent la rue Hector Berlioz. Elles sont fréquentées principalement par les habitants du quartier ainsi que les piétons et cyclistes qui circulent dans le secteur.

Par ailleurs, il est à noter l'existence, sous la parcelle AW 474, des réseaux secs et humides (eaux usées, eaux pluviales, eau potable, électriques). Ces réseaux seront conservés conformément aux résultats du diagnostic réalisé au préalable.

Une partie de la parcelle AW 474 est à déclasser :

Parcelle concernée	Contenance cadastrale	Emprise à déclasser	Reliquat
AW 474	2760 m ²	2438 m ²	322 m ²

Localisation des impasses Jacques Brel et Paul Fort



2.2 SITUATION AU REGARD DES PRESCRIPTIONS D'URBANISME

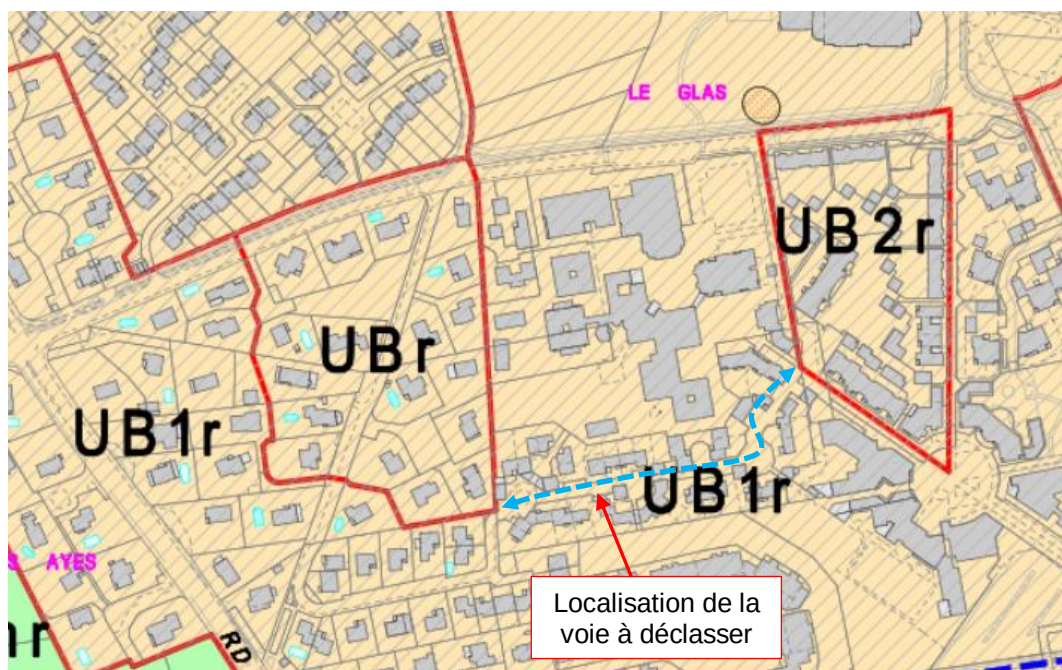
Au Plan Local d'Urbanisme de la commune de Crolles approuvé le 17 septembre 2010, et dont la dernière modification a été approuvée le 26 septembre 2019, la parcelle AW 474 est située en zone UB1r.

La zone UB correspond à la zone urbaine essentiellement résidentielle comportant des potentialités d'urbanisation.

Dans cette zone, la capacité des équipements permet la réalisation de constructions nouvelles. Cette zone a vocation à accueillir des constructions à usage d'habitation ainsi que d'autres fonctions urbaines compatibles avec la fonction résidentielle (commerces, services, bureaux, équipements collectifs, espaces publics, activités artisanales non nuisantes...).

La zone UB1 correspondant aux secteurs situés à moins de 200 mètres le long des deux axes principaux de transport en commun à savoir la RD10 et la RD1090, secteur pour lequel la commune entend favoriser une mutation du tissu urbain plus importante.

Tous les secteurs du PLU sont exposés à des risques naturels et indicés à ce titre « r ». Tout aménageur, tout constructeur devra prendre en compte l'existence de ces risques et s'en protéger en se reportant au Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI), approuvé le 30.07.2007, et au Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN), approuvé le 03.12.2008. Les prescriptions d'urbanisme du PPRN et du PPRI doivent être appliquées et elles se substituent à celles du PLU si elles sont plus contraignantes.



Extrait du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Crolles

3 LES CONDITIONS DE DESSERTE AVANT ET APRES PROJET

3.1 LA CIRCULATION ACTUELLE

La circulation sur les impasses Brel et Fort, objet du présent déclassement, s'effectue actuellement en double sens permettant à la fois la desserte des habitations et le stationnement de quelques véhicules desdites habitations.

Les deux impasses sont reliées par un passage réservé aux piétons. Ce sont principalement les habitants des propriétés riveraines qui circulent sur cette partie des impasses amenée à être déclassée pour se garer devant leurs habitations. Les impasses sont également empruntées par les circulations modes doux (piétons, cycles).

3.2 LES CONDITIONS DE DESSERTE APRES PROJET

Le projet immobilier d'Alpes Isère Habitat a intégré la réalisation d'une nouvelle voie de desserte des futurs logements qui reprend le tracé initial des impasses Brel et Fort mais dont l'emprise sera légèrement modifiée.

Les fonctions de desserte et de stationnement, après la reconstruction sur site, seront donc assurées. Les impasses Jacques Brel et Paul Fort seront reliées en une voie de circulation et deviendront les rues Jacques Brel et Paul Fort.

Les rues Jacques Brel et Paul Fort seront constituées ainsi :

- une chaussée d'une largeur d'environ 5 mètres,
- des places de stationnement le long de la chaussée,
- un mail piéton de chaque côté de la chaussée.

3.3 LES CONDITIONS DE DESSERTE EN PHASE CHANTIER

Les travaux seront réalisés en 2 phases :

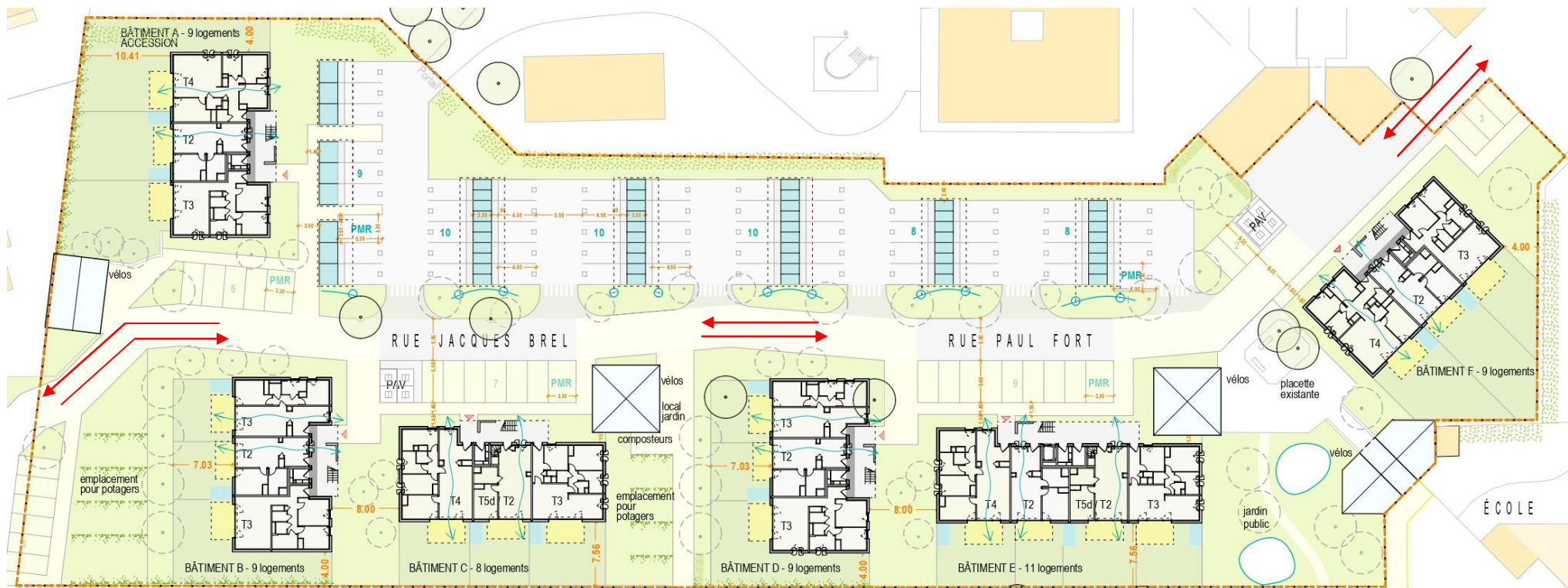
- Phase 1 : démolition des 35 logements existants,
- Phase 2 : reconstruction sur site de 55 logements.

La circulation sur les impasses Jacques Brel et Paul Fort sera maintenue jusqu'au commencement des travaux de démolition.

Dès la première phase chantier, la circulation sera interrompue sur la partie des impasses Jacques Brel et Paul Fort concernée par les travaux.

Il est à noter que les habitants des logements à démolir auront tous été relogés au préalable.

La coupure à la circulation d'une partie des impasses Brel et Fort n'interdira pas la desserte des autres propriétés riveraines.



ALPES ISÈRE HABITAT – Avant-projet définitif - Plan d'ensemble

4 PROCEDURE DE DECLASSEMENT

4.1 CONTEXTE REGLEMENTAIRE

Pour permettre l'opération de reconstruction sur site, la commune de CROLLES a décidé d'engager une procédure de déclassement d'une partie des impasses Jacques BREL et Paul FORT qui se situent sur la parcelle communale AW 474 incorporée dans son domaine public.

Dans la mesure où le déclassement des impasses Jacques Brel et Paul Fort est susceptible de porter atteinte aux fonctions de circulation actuelles, il est nécessaire que la décision de déclassement prise par délibération du conseil municipal soit précédée d'une enquête publique de 15 jours minimum, en application de l'article L.141-3 du code de la voirie routière.

Les modalités de l'enquête publique préalable au déclassement des voies communales sont fixées par les articles R.141-4 à R.141-9 du code de la voirie routière.

Le dossier soumis à enquête comprend :

- La notice explicative du projet ;
- Un plan de situation ;
- Un plan de superposition cadastre existant / projet
- Un plan de principe du projet de reconstruction sur site ;
- Un plan parcellaire comportant l'indication des limites existantes de la voie communale, des parcelles riveraines et des bâtiments existants ;
- La liste des propriétaires des parcelles comprises, en tout ou partie, dans l'emprise du projet ;
- La délibération de lancement de la procédure de déclassement.

Par délibération n°107-2019 du 13 décembre 2019, le conseil municipal a décidé d'engager la procédure administrative de déclassement de voirie portant sur la parcelle AW 474, objet du présent dossier.

4.2 DEROULEMENT DE LA PROCEDURE

Il appartiendra au Maire de la commune de CROLLES, d'organiser et d'ouvrir l'enquête publique.

Le Maire devra désigner un commissaire enquêteur et prendre un arrêté dans lequel sera précisé l'objet de l'enquête, la date à laquelle celle-ci sera ouverte ainsi que les heures et lieux où le public pourra prendre connaissance du dossier et formuler ses observations sur le registre mis à disposition ou directement auprès du commissaire enquêteur désigné.

La durée de l'enquête sera de quinze jours minimum.

A l'issue de l'enquête, le registre sera clos et signé par le commissaire enquêteur. Celui-ci disposera alors d'un délai d'un mois pour remettre au Maire de la commune de Crolles le dossier d'enquête ainsi que le registre accompagné de ses conclusions motivées.

Au vu du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur, le conseil municipal de la commune de Crolles approuvera par délibération le déclassement de la parcelle AW 474.

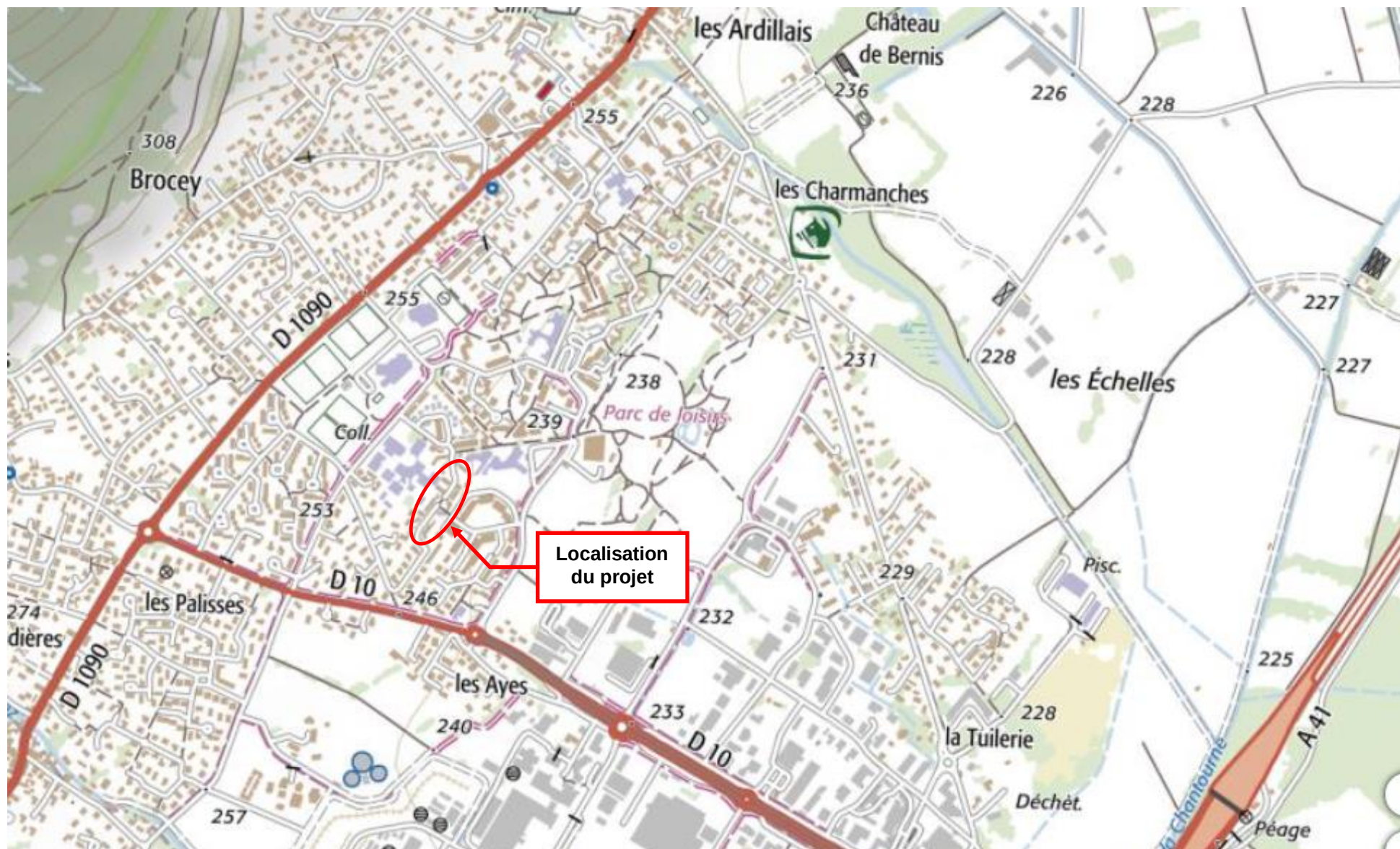
DECLASSEMENT D'UNE PARTIE DES IMPASSES JACQUES BREL ET PAUL FORT SUR LA COMMUNE DE CROLLES

DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE



2 - PLAN DE SITUATION

Extrait de la carte IGN

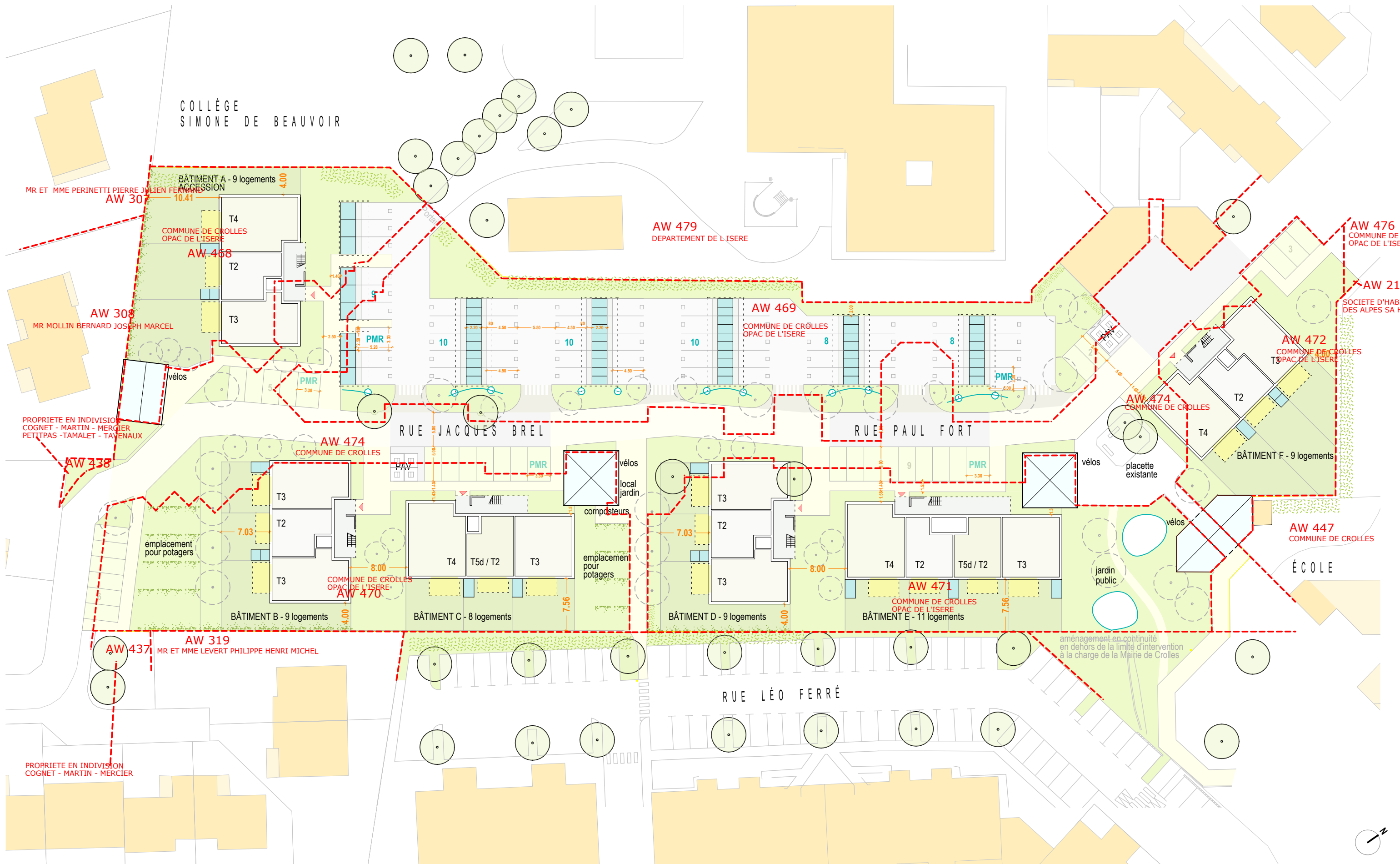


DECLASSEMENT D'UNE PARTIE DES IMPASSES JACQUES BREL ET PAUL FORT SUR LA COMMUNE DE CROLLES

DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE



3 - PLAN DE SUPERPOSITION CADASTRE EXISTANT / PROJET



Maître d'ouvrage
Architectes
BET Économie + Structure
BET HQE
BET Fluides
Architectes Paysagistes
BET VRD
Bureau de contrôle
CSPS

ALPES ISÈRE HABITAT
BRENAS DOUCERAIN ARCHITECTES
BETREC
TERRE ÉCO
THERMIBEL
VERDANCE
MTM INFRA
BUREAU VÉRITAS
SOCOTEC



Reconstruction du Gas I - Impasse J. Brel et P. Fort à Crolles
55 logements, stationnements et espaces extérieurs

APD - TRAVAIL EN COURS

SUPERPOSITION DU PROJET SUR CADASTRE EXISTANT

brenasdouceirarchitectes ●●●

éch 1/500
RÉF : 19071R
date d'édition : 15/01/2020

DECLASSEMENT D'UNE PARTIE DES IMPASSES JACQUES BREL ET PAUL FORT SUR LA COMMUNE DE CROLLES

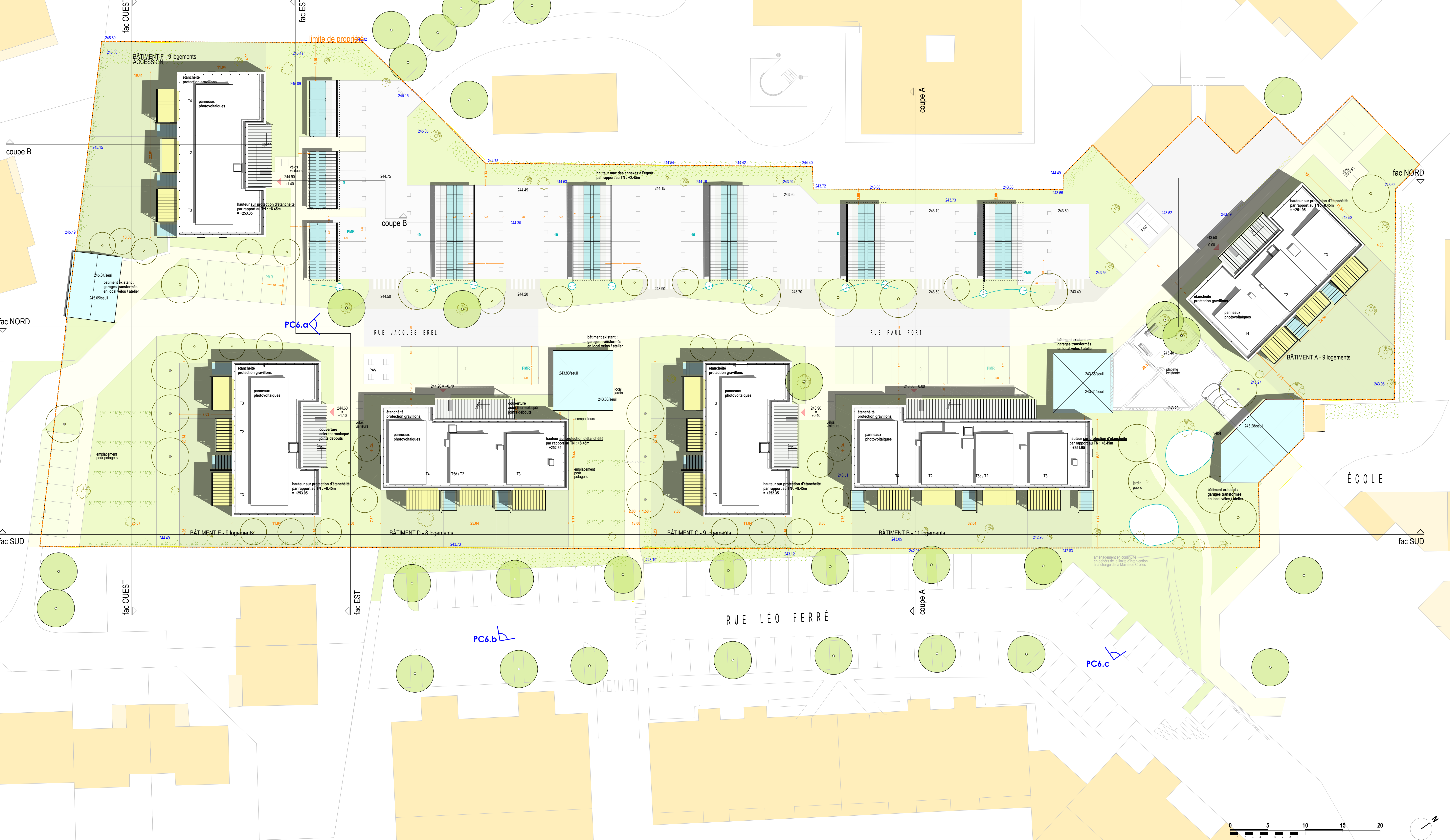
DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE



4 - PLAN DE PRINCIPE DU PROJET DE RECONSTRUCTION SUR SITE

BÂTIMENT A : 9 logements en location sociale
BÂTIMENT B : 11 logements en location sociale dont 1 T5 Duplex avec 1 ascenseur
BÂTIMENT C : 9 logements en location sociale
BÂTIMENT D : 8 logements dont 1 T5 Duplex en location sociale
BÂTIMENT E : 9 logements en location sociale
BÂTIMENT F : 9 logements en accession sociale

COLLÈGE
SIMONE DE BEAUVOIR



Maitre d'ouvrage
Architectes
BET Economie + Structure
BET HGE
BET Fluides
Architectes Paysagistes
BET VIO
Bureau de contrôle
CSPS

ALPES ISÈRE HABITAT
BRENAS DOUCERAIN ARCHITECTES
BETREC
TERRE ÉCO
THERMIBEL
VERDANCE
NTM INRIA
BUREAU VERITAS
SOCOTEC

ALPES ISÈRE
HABITAT

Reconstruction du Gas I - Impasse J. Brel et P. Fort à Crolles
55 logements, stationnements et espaces extérieurs
DOSSIER DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUIRE - EN COURS
PC02.a PLAN-MASSÉ éch 1/200
brenasdouceiraichitectes

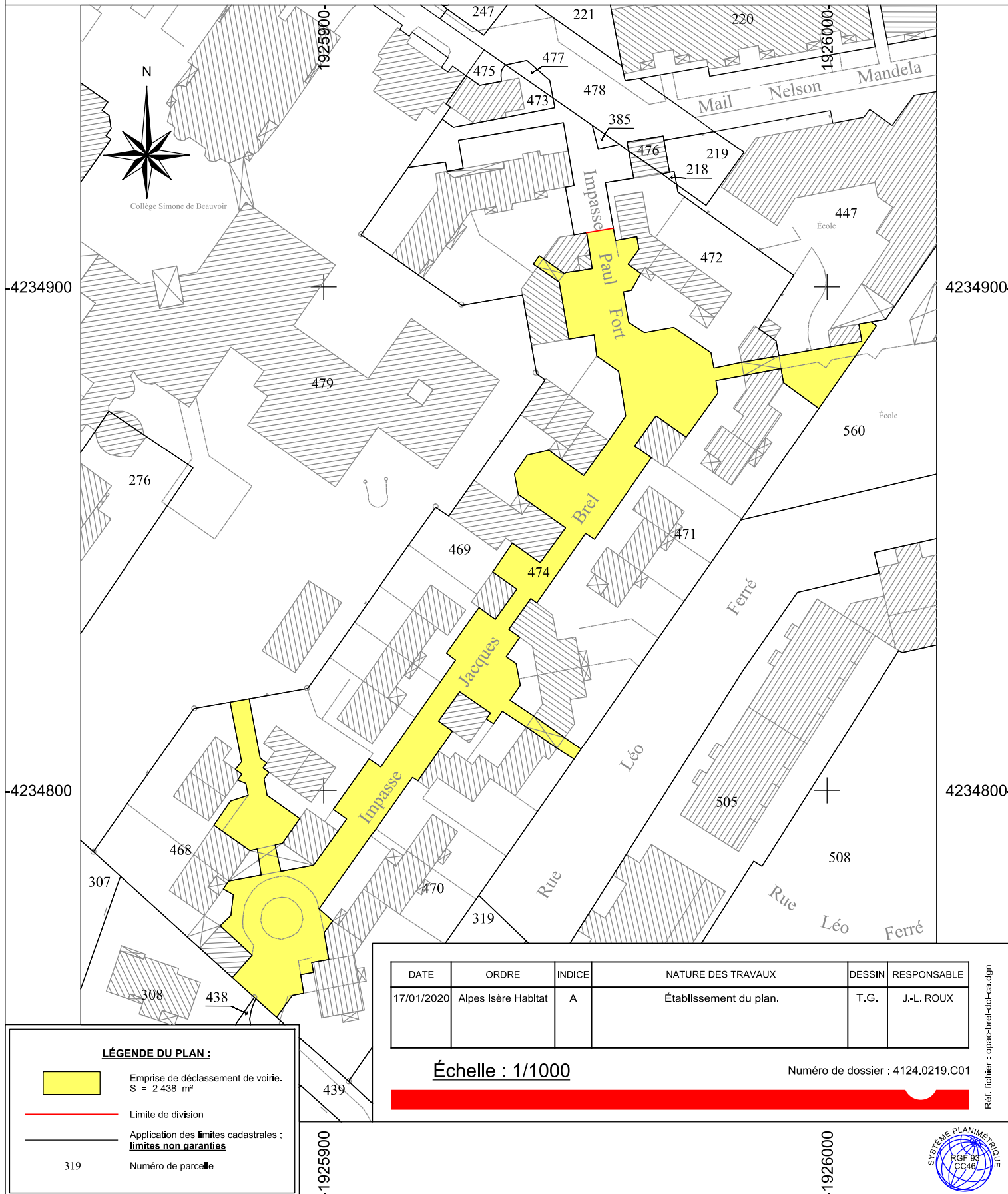
REF : 1907/R
date d'édition : 04/02/2020

DECLASSEMENT D'UNE PARTIE DES IMPASSES JACQUES BREL ET PAUL FORT SUR LA COMMUNE DE CROLLES

DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE



5 - PLAN PARCELLAIRE



DECLASSEMENT D'UNE PARTIE DES IMPASSES JACQUES BREL ET PAUL FORT SUR LA COMMUNE DE CROLLES

DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE



6 – LA LISTE DES PROPRIETAIRES

COMMUNE DE CROLLES
Impasses Jacques Brel et Paul Fort

Liste des propriétaires

Identification de la parcelle

Identifiant de la parcelle	Nature de culture	Contenance cadastrale	Emprise du déclassement	Adresse
AW 474	Sol	2 760 m ²	2 438 m ²	390 imp Paul Fort

Liste des titulaires de la parcelle AW 474

Propriétaire	Numéro SIREN	Adresse du titulaire de droit
COMMUNE DE CROLLES	213801400	BP11 PI de la Mairie 38920 CROLLES

DECLASSEMENT D'UNE PARTIE DES IMPASSES JACQUES BREL ET PAUL FORT SUR LA COMMUNE DE CROLLES

DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE



7 – LA DELIBERATION DE LANCEMENT DE LA PROCEDURE DE DECLASSEMENT



Département Isère – Canton du Moyen Grésivaudan – Commune de Crolles

Extrait du registre des délibérations du conseil municipal du 13 décembre 2019

Objet : LANCEMENT DE LA PROCEDURE DE DECLASSEMENT DES IMPASSES JACQUES BREL ET PAUL FORT – SECTEUR LE GAS

L'an deux mil dix-neuf, le 13 décembre, le conseil municipal de la commune de CROLLES, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire, à la Mairie, sous la présidence de Philippe LORIMIER, Maire.

Nombre de conseillers municipaux en exercice : 29

Date de convocation du conseil municipal : 6 décembre 2019

PRESENTS : Mmes. BARNOLA, BOURDARIAS, CAMPANALE, FRAGOLA, GROS, MORAND

Présents : 15

MM. BESSY, BOUKSARA, BRUNELLO, CROZES, GERARDO, GIMBERT, GUERRIER, LORIMIER, PEYRONNARD

Absents : 14

Votants : 24

ABSENTS : Mmes. BOUCHAUD (pouvoir à Mme. MORAND), CHEVROT (pouvoir à Mme. FRAGOLA), HYVRARD (pouvoir à Mme. BOURDARIAS), GODEFROY, GRANGEAT, SESTIER (pouvoir à M. BRUNELLO)

MM. BOUZIANE, DEPLANCKE (pouvoir à Mme. BARNOLA), DESBOIS (pouvoir à M. LORIMIER), FORT (pouvoir à M. PEYRONNARD), GAY (pouvoir à Mme. GROS), GLOECKLE (pouvoir à Mme. CAMPANALE), LE PENDEVEN, MULLER

M. Bendehiba BOUKSARA a été élu secrétaire de séance.

Vu le Code de la voirie routière et, notamment, ses articles L141-3 et suivants et ses articles R141-4 à R141-9 ;

Vu le Code des relations entre le public et l'administration ;

Monsieur le Maire expose que l'OPAC 38 projette une opération de reconstruction sur les parcelles cadastrées AW n° 468, 469, 470, 471, 472 et 474 au lieudit Le Gas 1, qui consiste en la réalisation de 55 logements dont 46 logements locatifs sociaux et 9 logements en accession sociale.

La parcelle AW 474, qui intègre les impasses Jacques Brel et Paul Fort, est affectée à la circulation publique et fait partie du domaine public de la commune.

Pour permettre la réalisation de l'opération immobilière susvisée dont le permis va être déposé, il est nécessaire de procéder au déclassement de la parcelle AW 474 pour l'intégrer dans le domaine privé de la commune et la céder à l'OPAC.

Dans la mesure où le déclassement des impasses Jacques Brel et Paul Fort est susceptible de porter atteinte aux fonctions de circulation actuelles, il est nécessaire que la décision de déclassement prise par délibération du conseil municipal soit précédée d'une enquête publique de 15 jours minimum en application des articles L141-3 à L141-4 et R141-4 à R141-9 du Code de la voirie routière.

Il est précisé que le projet immobilier de l'OPAC 38 comprendra la réalisation d'une nouvelle voie de desserte des futurs logements.

Après cet exposé et après en avoir délibéré, le conseil municipal, à l'unanimité (1 abstention) des suffrages exprimés, décide :

- De lancer la procédure de déclassement de la parcelle AW 474, intégrant les impasses Jacques Brel et Paul Fort ;
- D'autoriser Monsieur le Maire à signer toutes les pièces, actes et documents afférents à cette procédure de déclassement de voirie

Ainsi fait et délibéré les jours, mois et an ci-dessus.
Au registre ont signé tous les membres présents.
Crolles, le 16 décembre 2019
Philippe LORIMIER
Maire de Crolles



Acte certifié exécutoire par le Maire, compte tenu de sa publication le de sa notification le et de sa transmission en Préfecture le

Pour le Maire, par délégation, Lorraine Sperandio,
Responsable du service Juridique / Marchés publics.

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le tribunal administratif de Grenoble, dans un délai de deux mois à compter de sa publication.
Dans ce même délai, un recours gracieux peut être déposé devant l'autorité territoriale, cette démarche interrompant le délai de recours contentieux qui recommencera à courir soit :

- à compter de la notification de la réponse de l'autorité territoriale ;
- deux mois après l'introduction du recours gracieux en l'absence de réponse de l'autorité territoriale pendant ce délai.