



Ségolène COGNAT  
Avocat au Barreau de Grenoble

Professeur Associé à l'Institut  
d'Urbanisme et de Géographie  
Alpine (Université Grenoble Alpes)  
Chargée de formation au CNFPT  
Rhône-Alpes

DEA Droit de l'environnement  
DESS Marchés et contrats publics

Monsieur le Président  
Grenoble Alpes Métropole  
3, rue Malakoff  
38031 Grenoble Cedex 1

Grenoble, le 27 mai 2024

**Nos Réf.** : Famille BESSON - Ferme - emplacement réservé

**Objet** : Concertation préalable à la modification n° 3 du PLUi - Contribution de la famille Besson

Monsieur le Président,

Dans le cadre du dossier cité en référence, je vous indique être le conseil de la famille BESSON, propriétaire notamment des parcelles cadastrées section AL n° 226 et n° 227 situées sur le territoire de la Commune d'Eybens, sur lesquelles se situe la ferme familiale :



Il apparaît indispensable d'apporter une contribution compte tenu de l'impact potentiel de la procédure de modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal.

Le dossier de concertation fait apparaître les informations suivantes : la ferme est concernée par la modification n° 3 du PLUi à plusieurs titres, qui ont un impact considérable sur cette propriété familiale :

- Inscription de la ferme en patrimoine agricole de niveau 1 ;
- Inscription du tènement d'assiette de la ferme en emplacement réservé (ER\_46\_ERB) d'une surface de 4 391 m2 pour « Création d'un équipement communal » à l'angle des rue Pierre Mendès France et avenue de Poisat ;
- Inscription de la ferme dans l'OAP n°124 « Jean Perrot-Jean Jaurès ».

12 Place Victor Hugo  
38000 GRENOBLE  
Tel : 0683021809  
Email : s.cognat.avocat@gmail.com

*Membre d'une association agréée  
Le règlement des honoraires par  
chèques est accepté*

Il ressort, en effet, du dossier de concertation que :

- Inscription de la ferme en patrimoine agricole de niveau 1 ;

**> Inscription de six protections patrimoniales sur du patrimoine bâti dans le périmètre de l'OAP 124 Jean Perrot – Jean Jaurès**

Ce point de modification concerne l'inscription 6 nouveaux éléments à l'inventaire du patrimoine bâti dans le périmètre de l'OAP Jean Perrot – Jean Jaurès.

- la maison bourgeoise au 96, avenue Jean Jaurès en patrimoine bâti « demeures bourgeoises » de niveau 1 ;
- la maison au 98, avenue Jean Jaurès en patrimoine bâti domestique de niveau 1 ;
- la ferme avenue de Poizat en patrimoine bâti agricole de niveau 1 ;
- la maison et ses dépendances au 110, avenue Jean Jaurès en patrimoine bâti domestique de niveau 1 ;
- l'ensemble allée de l'Obiou en Ensemble Bâti Homogène moderne ;
- l'ensemble rue Farcat en Ensemble Bâti Homogène cités ouvrières et quartiers de villas.

**EXTRAITS DU PLAN F2 DU PATRIMOINE BÂTI PAYSAGER ET ÉCOLOGIQUE (VOLUME 2 - PLANCHE K7)**

Avant



Après



- Inscription du tènement d'assiette de la ferme en emplacement réservé (ER\_46\_ERB) d'une surface de 4 391 m<sup>2</sup> pour « Création d'un équipement communal » à l'angle des rue Pierre Mendès France et avenue de Poizat ;

**> Inscription de deux Emplacements Réservés au profit de la commune d'Eybens dans le périmètre de l'OAP 124 Jean Perrot – Jean Jaurès**

Ce point concerne l'inscription de deux Emplacements Réservés dans le périmètre de l'OAP Jean Jaurès – Jean Perrot à destination de la commune d'Eybens :

- le premier Emplacement Réservé ER\_46\_EYB d'une surface de 4 391 m<sup>2</sup> pour « Création d'un équipement communal »

à l'angle des rue Pierre Mendès France et avenue de Poizat sur les parcelles AL227 et AL226 ;

**EXTRAITS DU ATLAS J DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS (TOME 1 - PLANCHE R32)**

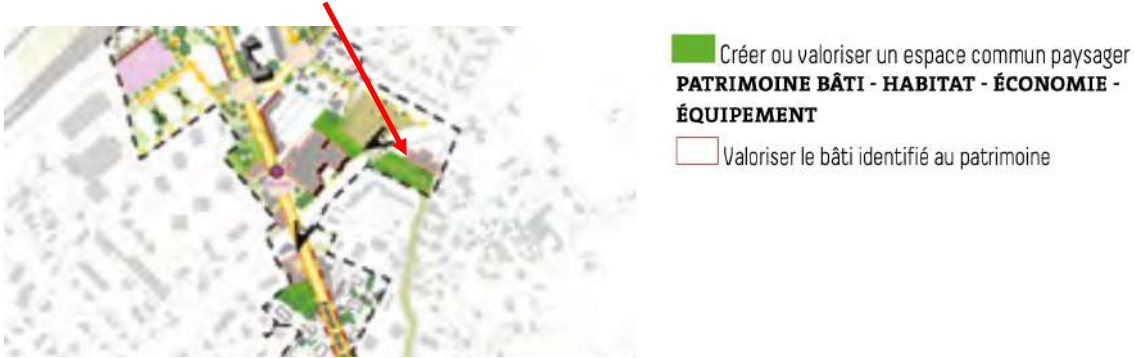
Avant



Après



- Inscription de la ferme dans l'OAP n°124 « Jean Perrot-Jean Jaurès »



Il ressort des informations données par la Commune lors d'un rendez-vous en date du 3 mai 2024 que :

- l'inscription en patrimoine agricole de niveau 1 aurait été initiée lors d'une réunion de concertation car les bâtiments auraient été identifiés par les habitants comme étant importants pour la Commune car ils rappellent l'histoire de la Commune ;
- l'inscription en emplacement réservé (ER\_46\_ERB) serait faite à titre conservatoire pour pouvoir l'acquérir à l'occasion d'une vente initiée par les propriétaires ;

Il n'y a toutefois pas de programmation précise sur le projet qui pourrait être mis en œuvre sur ce tènement.

L'ensemble de ces modifications, si elles devaient être confirmées dans le cadre de l'approbation de la modification n°3 du PLUi, auront un impact significatif sur ce bien familial.

**La famille Besson n'a appris que récemment ce projet d'évolution du PLUi et n'a nullement été associée aux réflexions concernant leur bien, ce qui est plus que regrettable.**

Cette absence d'information et d'association préalables est d'autant plus regrettable qu'il s'agit d'un patrimoine familial depuis plus de six générations, et une exploitation agricole jusqu'en 2011. Madame Mauricette Besson, âgée de 93 ans, y habite depuis 1953. C'est donc son lieu de vie depuis plus de soixante-dix ans. En outre, toute la famille entretient la propriété et l'utilise (stockage de bois, atelier, potager qui sert pour une partie de la famille...).

Cette absence d'information et d'association préalables est également d'autant plus regrettable qu'à l'inverse, la famille a coopéré avec la Commune d'Eybens soit à l'occasion de projets familiaux, soit à l'occasion de projets publics, notamment communaux ou intercommunaux :

- Création d'un chemin piéton dans les bois,
- Elargissement du chemin de Bel Air en 2008 par cession à titre gracieux pour améliorer la sécurité des piétons,
- Création de buttes et de la passerelle du quartier Bel Air,
- Création du secteur des Condamines,
- Montage de l'opération d'aménagement et de construction du Secteur Champ Fila,
- Sans parler d'emprises plus anciennes ayant pu faire l'objet de déclarations d'utilité publique pour les infrastructures liées aux Jeux Olympiques,
- En ce qui concerne plus spécifiquement la ferme, création de la rue Pierre Mendès France qui a coupé en deux la propriété agricole, sur laquelle se situe la ferme, objet des évolutions prévues dans la modification n°3 du PLUi, et création des parkings de l'Odysée.

Cette évolution du PLUi, et plus particulièrement la création d'un emplacement réservé, est violente et traumatisante, et ce alors que les évolutions du PLUi émaneraient d'une idée de quelques habitants dans le cadre d'une concertation menée sur l'Avenue Jean Jaurès (et non pas sur le secteur de la ferme) et que le projet communal n'a pas l'air réellement défini, au regard des informations données à la famille Besson lors d'un rendez-vous en mairie en date du 3 mai 2024.

Compte tenu de ce contexte, il apparaît nécessaire de revenir sur les différents outils mobilisés par la modification n°3 du PLUi, et plus particulièrement sur la création de l'emplacement réservé ER\_46\_ERB pour « Création d'un équipement communal ».

**1- S'agissant de l'élément patrimonial**, la famille Besson n'y est pas opposée par principe, mais cela ne doit pas justifier les contraintes excessives que subirait cette propriété si la modification n°3 du PLUi était approuvée.

**2- S'agissant de l'emplacement réservé**, la famille Besson est fermement opposée à la création de cette servitude au regard des motifs susvisés, à savoir un bien familial depuis plusieurs générations, dans lequel habite encore Mme Mauricette Besson.

**En premier lieu, l'intitulé de l'emplacement réservé pose difficulté.**

En l'état, la modification envisage l'inscription du tènement d'assiette de la ferme en emplacement réservé pour « Création d'un équipement communal ».

Interrogée lors du rendez-vous en date du 3 mai 2024, la Commune n'a, en l'état, pas de projet déterminé.

Cet intitulé pose donc problème à deux titres :

- Il ne permet pas de connaître réellement le projet de la Commune sur ce tènement ;

Compte tenu des conséquences d'un tel outil, il ne saurait être utilisé pour multiplier les servitudes sur le territoire « à titre conservatoire », sans qu'il soit justifié par un projet réaliste et fiable.

- Il empêche tout autre projet, y compris familial, même s'il pouvait entrer dans les objectifs d'aménagement de la Commune.

En effet, un projet privé pourrait parfaitement être compatible avec la préservation de la propriété et les orientations de l'OAP.

**En deuxième lieu, on peut s'interroger sur l'opportunité même de la création d'un tel emplacement réservé.**

La Commune d'Eybens est une commune de 9 825 habitants, dotée d'équipements publics équivalents ceux d'une commune de 20000 habitants :

- 4 groupes scolaires avec restaurants scolaire
- 3 crèches multi accueil
- 2 gymnases dont un intercommunal
- 2 terrains de foot
- 1 dojo
- 1 boulodrome couvert
- 2 tennis couverts et 4 terrains de tennis en extérieur
- 1 salle des fêtes
- 1 piscine
- 1 salle de spectacle couplée avec le Centre Loisirs et Culture
- 1 ensemble ; l'Odyssée qui accueille la médiathèque, le conservatoire de musique et danse, 1 salle de spectacle et un café restaurant
- Une maison des associations
- Des salles de réunion
- Dans un parc, 1 maison de l'enfance qui accueille le centre de loisirs des 3/6ans et une halle avec four à pain, l'espace pouvant être loué
- Des parcs publics : 3 grands (mairie, ruines et maisons neuves) et des plus petits
- Des jardins familiaux
- Un espace géré par l'association ARIST pour faire de la culture maraichère (local et terrain)
- Un grand espace nature

Certains équipements, comme la piscine par exemple, vont nécessiter des investissements importants pour leur entretien.

Or, on peut s'interroger sur le montage de l'opération envisagé sur le tènement et surtout sur son coût pour les finances locales.

Il s'agit d'un tènement d'environ 4400 m<sup>2</sup> bien situé en zone urbaine dont le prix d'acquisition va nécessairement peser défavorablement dans le bilan de l'opération nécessairement financée par des deniers publics s'il s'agit d'un projet communal, comme c'est annoncé dans le cadre de la concertation.

On peut donc vraiment s'interroger sur le bilan coût/avantage de cette opération.

La Commune, interrogée sur ce point lors du rendez-vous du 3 mai 2024, n'a pu apporter aucune réponse sur cette question, et a même reconnu n'avoir pas envisagé cette question.

Seule a été évoquée la possibilité d'une intervention de l'EPFL. Mais même si l'EPFL était sollicité pour assurer le portage de l'acquisition, il ne peut s'agir que d'un portage temporaire qui a d'ailleurs un coût. Le bien devra nécessairement faire l'objet d'une acquisition par la Commune dès lors que le PLUi prévoirait effectivement un emplacement réservé pour un équipement communal.

Dans ces conditions, l'instauration d'un outil tel que l'emplacement réservé est donc contestable.

Enfin, on peut s'interroger sur le choix de ce tènement privé pour réaliser un équipement public, alors que la Commune cède des biens communaux pour la réalisation de projets privés. Ainsi, par exemple, sur le site de la cour de l'ancien collège des Saules, il est prévu à court terme la réalisation d'un ensemble immobilier de 60 logements environ avec la création d'un espace vert clos et à usage privé des résidents, alors que la cour était propriété de la ville puis cédée à Grenoble Alpes Métropole.

**En troisième lieu**, d'autres outils permettraient d'atteindre les objectifs de la Commune, sans opposer une contrainte telle que l'emplacement réservé à la propriété familiale.

Lors de la réunion du 3 mai 2024, il a été indiqué par la Commune que l'objectif était de mettre en place un outil conservatoire pour la Commune pour lui permettre, le cas échéant, d'acheter le bien s'il était mis en vente.

La Commune est toutefois dotée d'un droit de préemption urbain, qui lui confère un droit de priorité en cas de mise en vente de cette propriété située en zone urbaine du PLUi.

Lors de cette même réunion, la Commune a indiqué qu'elle souhaitait que ce bien, qui témoigne de l'histoire communale, soit préservé. La famille Besson n'a aucune intention de porter atteinte à ce bien étroitement lié à leur propre histoire, mais ne souhaite pas en être dépossédée. D'autres outils permettent de garantir la préservation de cette propriété, comme d'ailleurs l'élément de paysage proposé par la modification n°3, sans que cela nécessite un emplacement réservé.

Enfin, le règlement et l'OAP du PLUi fournissent des outils pour orienter un éventuel projet futur sur ce tènement, sans aller jusqu'à la création d'un emplacement réservé, servitude contraignante et traumatisante pour la famille.

La famille Besson reste à la disposition de la Commune d'Eybens et de Grenoble Alpes Métropole pour discuter de solutions qui permettraient de remplir les objectifs annoncés dans le dossier de modification n°3, tout en conservant leur propriété.

**En conclusion,**

**Compte tenu de l'ensemble des éléments qui précèdent, il n'apparaît pas que le dossier fasse apparaître, en l'état, l'intérêt général de l'emplacement réservé envisagé. Au contraire, on peut considérer que l'emplacement réservé affecte de manière disproportionnée la propriété de la famille Besson par rapport à l'intérêt public présenté par le projet communal.**

**Dans ces conditions, la famille Besson demande la suppression de l'inscription du tènement d'assiette de la ferme en emplacement réservé (ER\_46\_ERB) pour « Création d'un équipement communal ».**

**La famille se réserve le droit de faire évoluer ses demandes dès lors qu'elle aura connaissance plus précise du projet au regard des documents dont elle pourra prendre connaissance.**

Restant à votre disposition pour vous apporter toutes précisions complémentaires utiles, et vous en souhaitant bonne réception, je vous prie de me croire, Monsieur le Président, à l'assurance de mes sentiments dévoués.

**Sékolène COGNAT**  
Avocat

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