

DÉPARTEMENT DE L'ISÈRE

COMMUNE DE SAINT-MARTIN-D'URIAGE

Déclassement du domaine public de la
parcelle AP 390 correspondant au parking
du Luiset en vue de son aliénation

Enquête publique

du 18 novembre au 3 décembre 2025

**CONCLUSIONS MOTIVÉES ET AVIS
DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

Philippe ROUSSET, commissaire enquêteur

CONCLUSIONS MOTIVÉES

1. Présentation de l'enquête

La présente enquête publique porte sur le déclassement de la parcelle cadastrée AP n° 390, d'une superficie de 1004 m², actuellement à usage de stationnement public afin d'engager un important projet d'aménagement du quartier du Luiset, très proche du centre-bourg, en contre-bas de la route principale.

De ce fait, le parking de stationnement du Luiset d'une capacité de 23 emplacements, situé sur la parcelle AP n° 390, devra être supprimé avant la cession à l'opérateur et le début des travaux.

Ce parc de stationnement actuellement affecté à la circulation publique, donc à l'usage direct du public, constitue à ce titre une dépendance de la voirie routière. Il appartient donc au domaine public communal.

Aux termes de l'article L. 141-3 du code de la voirie routière, les délibérations concernant le classement ou le déclassement sont dispensées d'enquête publique préalable sauf lorsque l'opération envisagée a pour conséquence de porter atteinte aux fonctions de desserte ou de circulation assurées par la voie.

Tel est le cas de ce projet puisqu'il porte atteinte à la circulation assurée par la voie en empêchant le stationnement des véhicules, les 23 emplacements de stationnement devant être supprimés afin de permettre la réalisation du projet.

De ce fait, le parking de stationnement du Luiset d'une capacité de 23 emplacements, situé sur la parcelle AP n° 390, devra être supprimé avant la cession à l'opérateur et le début des travaux.

2. Rappel sommaire du projet

Par délibération n°2025-009 du 19 février 2025, le conseil municipal a désigné le groupement constitué d'Alpes Isère Habitat, de Pic Réalisations et de FLOO Architecture et Urbanisme. Le projet du groupement prévoit :

1° Sur la parcelle AP 390 :

La construction d'un bâtiment comprenant un équipement collectif à destination de personnes atteintes de maladies neurodégénératives (la Chaumière) au rez-de-chaussée et à l'étage quatre logements en accession sociale de type bail réel solidaire. Neuf places de stationnement sont prévues côté chemin du Luiset : sept places pour les logements (dont quatre couvertes), une place visiteur PMR et une place affectée au personnel de l'établissement la Chaumière.

2° Sur les parcelles AP n° 450, AP n° 451, AP n° 225, AP n° 448, AP n° 452

- la construction de deux bâtiments comprenant six logements sociaux et deux logements locatifs intermédiaires réalisée par Alpes Isère Habitat,

- la construction d'un bâtiment de neuf logements en accession libre réalisée par Pic Réalisations,
- l'aménagement d'une maison de santé par Pic Réalisations,
- l'aménagement d'espaces publics (stationnements, voirie, espaces verts) qui seront rétrocédés à la commune.

L'ensemble de ce projet sera réalisé sur des terrains appartenant actuellement à la commune et situés autour de l'école primaire Notre-Dame qui compte environ 130 élèves des classes maternelles et élémentaires.

3. Déroulement de l'enquête

Pendant cette enquête le public pouvait consigner ses observations sur :

1. Le registre d'enquête à feuillets non mobiles disponible en mairie
2. En adressant un courrier au commissaire enquêteur au siège de l'enquête
3. En adressant un courriel à l'adresse dédiée : enquete-publique-luiset@mairie-smu.fr
4. Pendant les permanences, auprès du commissaire enquêteur

Par arrêté n°2025-370 du 17 octobre 2025, le maire a organisé fixé deux permanences en mairie de Saint-Martin-d'Uriage :

- le mardi 18 novembre 2025 de 8 heures à 11 heures
- le mercredi 3 décembre 2025 de 16 heures à 19 heures.

- Lors des permanences, j'ai reçu et écouté 7 personnes ou groupes de personnes dont 2 m'ont remis un courrier écrit.
- 5 personnes ont déposé des observations écrites sur le registre d'enquête.
- 12 autres ont fait parvenir un courriel à l'adresse de l'enquête publique.

L'enquête s'est déroulée conformément aux règles en vigueur d'information du public, en termes de publicité dans la presse, d'affichage dans la commune et d'accès au dossier, que ce soit dans les locaux de la mairie ou en ligne.

Bien informé, le public a pu ainsi s'exprimer librement, soit par courrier ou courriel auprès du commissaire enquêteur ou lors des deux permanences en mairie qui m'ont permis d'écouter, de comprendre et de prendre note les préoccupations, remarques et objections des personnes ayant souhaité s'exprimer, ainsi que cela figure dans le rapport d'enquête.

Il convient de noter l'excellente tenue des échanges, écrits et oraux avec le public comme avec les représentants de la municipalité tout le long de l'enquête.

4. Observations générales du public sur le projet

Il ressort de l'ensemble des contributions que personne ne remet en cause le bien-fondé du projet. Au contraire, les personnes qui se sont exprimées sur ce point manifestent toutes un soutien au principe de la création d'une maison médicale dans le centre du bourg. Il en va de même de la construction d'une structure d'habitat partagé réservé aux personnes atteintes de maladies neurodégénératives.

La création de logements sociaux, quoique peu nombreux, ne soulève non plus aucune objection de principe.

En définitive, la quasi totalité des remarques portent sur la circulation routière et le stationnement, principalement dans le secteur de l'école Notre-Dame.

5. Observations sur la circulation routière et le stationnement

Le public est conscient que les pointes de trafic deviendront cruciales après la fin des travaux et la fermeture du parking du Luiset. Il fonde des espoirs sur la création d'un autre parking derrière l'école tout en se montrant sceptique sur sa capacité à résoudre les difficultés résultant de l'aménagement du quartier.

En effet, la création de nouveaux logements et surtout de la maison médicale avec une douzaine de professionnels et leurs patients ne pourra que générer un trafic routier supplémentaire.

Le public distingue également la situation après travaux et la celle qui prévaudra pendant les travaux. Ainsi, il appréhende la période des chantiers qui s'étalera sur de nombreux mois, tandis qu'à plus long terme la situation devrait se stabiliser, les usagers ayant pu adopter de nouvelles pratiques après la mise en œuvre des nouveaux parcs de stationnement et d'un nouveau plan de circulation automobile.

Les remarques intègrent toutes le caractère contraint de la voirie, de la circulation et du stationnement dans le quartier du Luiset : rues étroites, hauts murs, absence de trottoirs, faible visibilité, difficulté de circulation pour les véhicules comme pour les piétons, pouvant mettre ces derniers en danger, notamment lorsqu'il s'agit d'enfants et de personnes âgées.

A ces contraintes s'ajoutent une utilisation très irrégulière en fonction des situations : afflux de véhicules pour l'accompagnement matin et soir des élèves de l'école Notre-Dame, manifestations festives ou religieuses, marché du mercredi entraînant des difficultés de circulation et de stationnement. Cependant, le quartier est estimé calme le reste du temps.

6. Le cas spécifique de l'école Notre-Dame

La grande majorité des interventions concernent la circulation et le stationnement des parents d'élèves accompagnant leurs enfants. La situation leur paraît actuellement tendue entre 8h15 et 8h30 chaque matin, période à laquelle une majorité de parents tentent de se garer ou au moins de s'arrêter devant ou à proximité de l'entrée de l'école. Ce nombre est estimé approximativement entre 60 et 80 véhicules le matin.

Le cas des élèves des classes maternelles est jugé prioritaire puisque les parents doivent accompagner eux-mêmes leur enfant jusqu'à leur classe. Dès lors le dépôt minute leur paraît inadapté puisqu'il leur est nécessaire de stationner leur véhicule à proximité de l'école. La situation des élèves des classes élémentaires est estimée moins tendue, puisque la dépôt de ces enfants est plus rapide, mais le manque de trottoir crée une situation de danger pour l'ensemble des piétons, particulièrement des enfants. Les représentants de l'école et des parents demandent ainsi de différer la fermeture du parking du Luiset.

La création d'un parking de substitution à construire derrière l'école proche de la future entrée de l'établissement est souhaitée mais celui-ci de par sa configuration étroite et en longueur ne semble pas de nature à résoudre la totalité des difficultés de stationnement des parents d'élèves.

7. Les annonces de la commune

Dès la fin de l'enquête et avant même la remise des conclusions du commissaire enquêteur, la commune a apporté un certain nombre de précisions valant engagement de nature à répondre aux préoccupations du public.

Concernant les observations sur le stationnement :

Plusieurs mesures sont prévues pour limiter les impacts du projet pendant les travaux :

- Pour la dépose des enfants scolarisés à l'école primaire, une zone de dépose-minutes sera matérialisée au niveau des 5 places situées devant l'école (aux heures et jours d'ouvertures de l'école).
- Une communication sera mise en place par la mairie auprès de tous les usagers, invitant à se reporter sur les autres secteurs de stationnements du Bourg (panneaux sur site, newsletter, etc.)
- Les parents d'élèves scolarisés à l'école Notre Dame seront incités à utiliser les différents circuits bus scolaires mis en place par la commune, bénéficiant d'un arrêt au niveau de la mairie et d'un accompagnant jusqu'à l'école. Moins de 10% des élèves se déplacent actuellement avec ce mode de transport, il y a donc un potentiel de reports possibles important.
- Il est étudié la création d'une zone de parking public en zone bleue sur le secteur du Luiset afin de limiter la durée de stationnement des automobilistes, de garantir une meilleure rotation des véhicules en stationnement et un meilleur partage entre les différents usagers
- Il est également étudié la possibilité de louer une partie des parkings du Clos Meunier appartenant à l'opérateur Pluralis permettant de répondre aux besoins des parents d'élèves scolarisés à l'école Notre-Dame.
- Une évaluation du fonctionnement sera réalisée après les premières semaines de fermeture du parking.

Pour la situation après travaux, il est précisé :

- que l'organisation des stationnements proposée par le projet porté par les opérateurs Pic Réalisations et Alpes Isère Habitat prévoit au total la création de 63 places de stationnement, dont 36 places privatives et 27 places mutualisées, pour une programmation comprenant 21 nouveaux logements, le domicile partagé et la maison de santé. La commune conserve intégralement les places de stationnement du parking du Luiset en les restituant par de nouvelles places sur les parcelles AP 225 et AP 451, à l'arrière de l'école.
- qu'afin de tenir compte des différents projets immobiliers sur le secteur, un second parking communal est envisagé à terme au niveau du chemin des Agneaux (emplacement réservé au PLU sur la parcelle AP 172).

Concernant les observations sur la circulation :

- Afin de garantir la sécurité de tous les usagers, la commune a décidé le passage de l'ensemble du secteur en zone de rencontre avec une signalétique spécifique (allée des Tilleuls, allée de l'Église, chemin et impasse du Luiset, chemin des Agneaux, rue des Artisans, chemin du Repos...). Dans cette zone, les piétons sont autorisés à circuler sur la chaussée et bénéficient de la priorité sur les autres véhicules. Pour assurer la cohabitation entre tous les usagers, la vitesse sera désormais limitée à 20 km/h.

- En accompagnement du projet, une amélioration des circulations piétonnes sera proposée par des aménagements de voirie au niveau du chemin des Tilleuls et du chemin des Agneaux (réalisations de bandes piétonnes ou trottoirs continus aux normes d'accessibilité).

- Il est également à noter que le futur accès à l'école Notre-Dame sera réalisé à l'arrière de la villa des Tilleuls (nouvelle maison médicale) avec un accès depuis le parking qui sera aménagé au niveau du chemin des Tilleuls. Le flux de circulation sur le chemin du Luiset va donc diminuer.

Concernant les autres observations :

- Le Pin de l'Himalaya présent sur la parcelle sera conservé dans le cadre du projet immobilier porté par Alpes Isère Habitat.

- Concernant le projet d'Alpes Isère Habitat, plusieurs évolutions ont été proposées par l'architecte pour tenir compte des remarques de l'ensemble des riverains (modification du gabarit du bâti avec prise en compte des masques solaires et réduction des hauteurs en limite parcellaire, traitement des limites par des murs et des masques végétaux).

⇒ Il est donné acte à la commune d'avoir rapidement pris en compte les remarques émises par la population qui s'est exprimée lors de l'enquête.

⇒ Ces mesures vont dans le sens de la recherche de solutions consensuelles et pratiques aux problèmes de circulation, de stationnement et de sécurité des piétons aux abords de l'école. De ce fait, elles ne peuvent qu'être approuvées.

⇒ Aucune de ces mesures prise individuellement ne saurait à elle seule résoudre les difficultés rencontrées dès à présent par les parents d'élèves et qui devraient s'accroître avec la réalisation du projet. Toutefois, prises cumulativement, il est permis de penser qu'elles devraient apporter un soulagement certain aux problèmes rencontrés par les usagers en termes de circulation automobile et piétonne et de stationnement.

⇒ L'ensemble du projet est conforme à l'intérêt général, dès lors qu'il n'est contesté par quiconque et que ses avantages en termes de service au public (création d'une maison de santé, de logements partagés réservés aux personnes atteintes de dégénérescence, de logements sociaux et en accession) l'emportent largement sur les inconvénients présumés en matière de circulation automobile et de stationnement.

⇒ Sans qu'il soit possible à ce stade d'en mesurer les impacts, l'amélioration de l'organisation de la circulation telle qu'annoncée par la commune sera de nature à gommer une grande partie des inconvénients consécutifs à la perte du parking du Luiset, de même que la création d'un nouveau parc de stationnement le long du mur de l'école directement relié à la future entrée de l'école - malgré sa configuration étroite et en longueur - permettra de faciliter l'accompagnement dans leur classe des élèves des classes maternelles.

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Au terme de cette enquête, après avoir examiné l'ensemble des pièces du dossier ; après échanges avec le responsable du projet, ses services ; après avoir effectué des visites sur le terrain, avant, durant et après l'enquête ; après avoir reçu, lu, entendu le public et analysé ses contributions ; après avoir moi-même émis quelques remarques complémentaires ; après avoir pris en compte les réponses aux questions posées dans le procès-verbal de synthèse, mon avis personnel et motivé s'est finalement construit sur une analyse la plus complète et précise possible du projet, détaillée dans mon rapport d'enquête publique.

En conséquence, j'émet un avis favorable au projet de déclassement du domaine public communal de la parcelle cadastrée AP n° 390 dite parking du Luiset, rue du Luiset à Saint-Martin-d'Uriage.

Toutefois, afin de prendre en compte des nombreuses contributions du public sur les problématiques de circulation, de stationnement, concernant en priorité la desserte de l'école Notre-Dame, je recommande

- de mettre en œuvre le plus tôt possible et avant même le début des travaux les mesures et engagements annoncés par la commune et intégrés au rapport d'enquête.

Le 8 janvier 2026,

Le commissaire enquêteur,



Philippe ROUSSET