



## COMMUNAUTE DE COMMUNES LE GRÉSIVAUDAN

SEANCE DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU **18 DECEMBRE 2023**  
Délibération n° **DEL-2023-0475**

Objet : Instauration d'une Obligation Réelle Environnementale  
Le Maniglier à Pontcharra

Nombre de sièges : 74  
Membres en exercice : 74

Présents : 58  
Pouvoirs : 9  
Absents : 0  
Excusés : 16  
Pour : 67  
Contre : 0

Abstention : 0  
N'ayant pas pris part au vote : 0

Acte rendu exécutoire après  
transmission en Préfecture le

**27 DEC. 2023**

et publié le

**27 DEC. 2023**

Secrétaire de séance :  
Jean-François CLAPPAZ

Le lundi 18 décembre 2023 à 18 heures 30, le Conseil communautaire de la Communauté de communes Le Grésivaudan s'est réuni, sous la présidence de Monsieur Henri BAILE, Président. Convocation dûment faite le 12 décembre 2023.

Présents : Cédric ARMANET, Patricia BAGA, Henri BAILE, Michel BASSET, Philippe BAUDAIN, Patrick BEAU, Patricia BELLINI, Claude BENOIT, Zakia BENZEGHIBA, François BERNIGAUD, Anne-Françoise BESSON, Dominique BONNET, Christophe BORG, Coralie BOURDELAIN, Karim CHAMON, Jean-François CLAPPAZ, Alexandra COHARD, Roger COHARD, Cécile CONRY, Isabelle CURT, Brigitte DESTANNE DE BERNIS, Thierry FEROTIN, Michèle FLAMAND, Pierre FORTE, Annie FRAGOLA, Nelly GADEL, Claudine GELLENS, Ilona GENTY, Martin GERBAUX, Annick GUICHARD, Mylène JACQUIN, Joseph JURADO, Richard LATARGE, Hervé LENOIRE, Julien LORENTZ, Philippe LORIMIER, Marie-Béatrice MATHIEU, Christelle MEGRET, Françoise MIDALI, Régine MILLET, Clara MONTEIL, François OLLEON, Valérie PETEX, Serge POMMELET, Claire QUINETTE-MOURAT, Guillaume RACCURT, Adrian RAFFIN, Cécile ROBIN, Olivier ROZIAU, Olivier SALVETTI, Franck SOMME, François STEFANI, Christophe SUSZYLO, Laurence THERY, Jean-Claude TORRECILLAS, Martine VENTURINI, Françoise VIDEAU, Régine VILLARINO

Pouvoirs : Patrick AYACHE à Serge POMMELET, Christophe DURET à Anne-Françoise BESSON, Philippe GENESTIER à Claude BENOIT, Martine KOHLY à Mylène JACQUIN, Sidney REBBOAH à Christelle MEGRET, Franck REBUFFET-GIRAUD à Régine VILLARINO, Sophie RIVENS à Alexandra COHARD, Annie TANI à Annie FRAGOLA, Damien VYNCK à Cécile ROBIN

**La présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le tribunal administratif de Grenoble dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa publication.**

Vu l'article L 132-3 du Code de l'environnement,  
Vu la sollicitation de la commune de Pontcharra formulée auprès de la Communauté de communes Le Grésivaudan,

Par délibération n° 2022-0009 du 31 janvier 2022, la Communauté de communes Le Grésivaudan a apporté son soutien à l'opération de démolition-reconstruction du quartier Bayard à Pontcharra, comprenant un patrimoine ancien de 5 tours (190 logements au total) appartenant à l'organisme HLM Société Dauphinoise pour l'Habitat (SDH).

Les services de l'Etat ont conditionné cette démolition à une obligation de reconstruire le même nombre de logements locatifs sociaux en offre nouvelle, dont une partie hors de la commune (25%), et une partie sur la commune de Pontcharra (75%).

Le patrimoine neuf de logements locatifs sociaux à reconstruire sur la commune de Pontcharra s'élève donc à plus de 140 logements, dont environ 47 logements neufs sont prévus dans une opération située rue du Maniglier, programme immobilier mixte de logements porté par le promoteur Pierreval, en association avec la SDH pour la partie sociale.

Cette opération immobilière, dite « Le Maniglier », située sur une parcelle qui doit être cédée par la commune de Pontcharra, a subi de nombreuses contraintes suite au dépôt des permis d'aménager et de construire. Celles-ci sont majoritairement de nature environnementale, car le terrain d'assiette de l'opération est planté d'aubépines servant de nourrissage à la pie grièche, espèce menacée et protégée. L'aménagement du site et ses constructions nécessitent inévitablement de détruire l'habitat naturel de cette espèce.

Il a été exigé par les services de l'Etat des mesures compensatoires dans le cadre de la demande d'autorisation environnementale comprenant notamment la préservation de l'habitat de l'espèce protégée, si possible sur site voire hors site, ou sur des terrains à proximité pouvant compenser cette destruction d'habitat naturel.

L'opération immobilière du Maniglier ne pouvant intégrer de plantations sur site, la commune de Pontcharra a demandé à la Communauté de communes la possibilité de réaliser ces mesures compensatoires sur des terrains lui appartenant, à environ 1,5 km du terrain de l'opération immobilière du Maniglier.

Les terrains identifiés pour cette compensation environnementale, cadastrés sous les numéros AZ 255 et AZ 257, sont situés au sud de la Zone d'Activités Economiques de Pré Brun, proches de la plateforme logistique de Lidl, en zone agricole. Ils représentent une superficie globale d'environ 45 000 m<sup>2</sup>, et sont actuellement exploités par deux agriculteurs pour de la production céréalière et du fourrage. Ainsi, 30 000 m<sup>2</sup> servirait à la compensation environnementale nécessaire à la reconstitution de l'habitat de la pie grièche, les 15 000 m<sup>2</sup> restants seraient conservés pour l'exploitation agricole.

Afin que la compensation environnementale envisagée soit reconnue par l'Etat et maintenue juridiquement à long terme, un dispositif foncier de protection de l'environnement prenant la forme d'une servitude particulière prévue par le droit de l'environnement doit être mis en œuvre, en l'occurrence une Obligation Réelle Environnementale (ORE).

**La présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le tribunal administratif de Grenoble dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa publication.**

L'ORE a une durée de 99 ans. Durant son application, un plan de gestion suivi par un écologue sera mis en place par la commune de Pontcharra et sera contrôlé par l'Etat. Ses caractéristiques devront permettre de contribuer à compenser les atteintes environnementales de l'opération immobilière de logements du Maniglier. Cela consisterait principalement à planter des espèces arbustives épineuses, dont de l'aubépine, et procéder à un fauchage deux fois par an des parties non arborées.

Le contrat d'Obligation Réelle Environnementale est joint en annexe de la présente délibération.

Dans ce contexte, la Communauté de communes du Grésivaudan mettrait donc à disposition gracieusement les terrains précités à la commune de Pontcharra pour son ORE. Ces terrains ne seraient pas vendus mais seulement intégrés à l'ORE pour en constituer son périmètre, la commune n'ayant pas la nécessité d'en être propriétaire et l'EPCI ne souhaitant pas les vendre. L'établissement de l'ORE, le plan de gestion et les travaux nécessaires seraient supportés par la commune. Le document constituant l'ORE viendra détailler les obligations de la commune à l'égard de la Communauté de communes, notamment en matière d'information sur le suivi environnemental du site.

**Ainsi, Monsieur le Président propose au Conseil communautaire de l'autoriser à signer le contrat d'Obligation Réelle Environnementale ainsi que tout document relatif à cette affaire.**

**Le Conseil communautaire, après en avoir délibéré, adopte à l'unanimité cette délibération.**

Ainsi fait et délibéré les jour, mois et an ci-dessus.  
Au registre ont signé tous les membres présents.  
POUR COPIE CERTIFIEE CONFORME ET EXECUTOIRE

Crolles, le **18 DEC. 2023**

Le Président,  
Henri BAILE



**La présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le tribunal administratif de Grenoble dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa publication.**

Accusé de réception en préfecture  
038-200018166-20231218-DEL-2023-0475-DE  
Date de télétransmission : 27/12/2023  
Date de réception préfecture : 27/12/2023

Département de L'ISERE

Commune de Pontcharra

Section AZ  
Lieu-dit  
"Les Iles du Renevier"

Septembre 2023

Réf. : 13582-p8785

# Propriété de la Commune de PONTCHARRA

## PLAN DE MISE A DISPOSITION

ECHELLE : 1/1000

Rattachement : RGF 93 - CC45 , NGF IGN 69



GRENOBLE (Siège)  
36 rue de Pacalaire  
38170 Seyssinet-Pariset  
Tél. : 04 76 46 70 93  
grenoble@cemapgeo.com

GRESIVAUDAN (Agence)  
440 rue du Stade  
38530 Pontcharra  
Tél. : 04 76 97 62 20  
pontcharra@cemapgeo.com

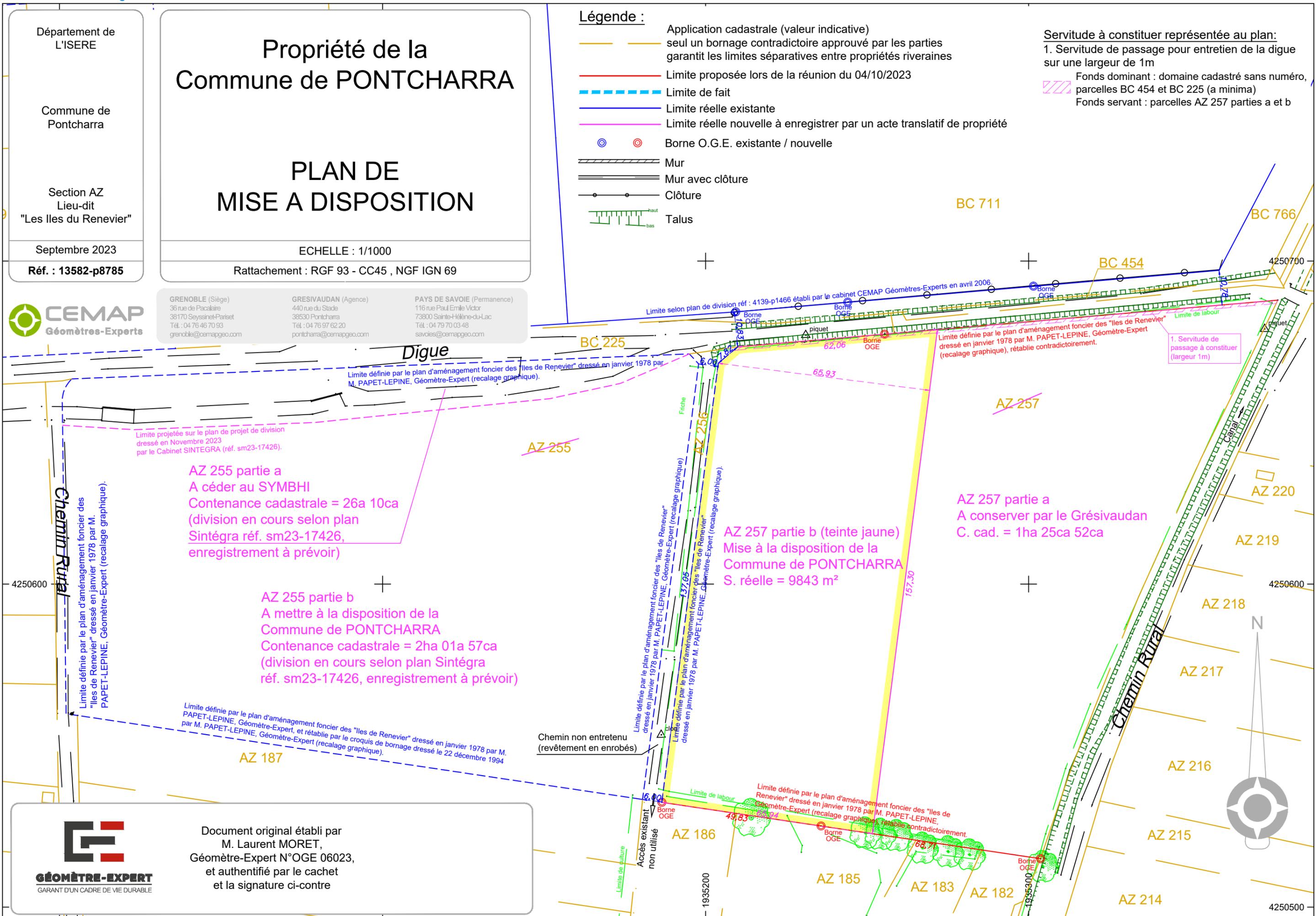
PAYS DE SAVOIE (Permanence)  
116 rue Paul Emile Victor  
73800 Sainte-Hélène-du-Lac  
Tél. : 04 79 70 03 48  
savoyes@cemapgeo.com

### Légende :

- Application cadastrale (valeur indicative)
- seul un bornage contradictoire approuvé par les parties garantit les limites séparatives entre propriétés riveraines
- Limite proposée lors de la réunion du 04/10/2023
- Limite de fait
- Limite réelle existante
- Limite réelle nouvelle à enregistrer par un acte translatif de propriété
- Borne O.G.E. existante / nouvelle
- Mur
- Mur avec clôture
- Clôture
- Talus

### Servitude à constituer représentée au plan:

1. Servitude de passage pour entretien de la digue sur une largeur de 1m
- Fonds dominant : domaine cadastré sans numéro, parcelles BC 454 et BC 225 (a minima)  
Fonds servant : parcelles AZ 257 parties a et b



**AZ 255 partie a**  
A céder au SYMBHI  
Contenance cadastrale = 26a 10ca  
(division en cours selon plan  
Sintégra réf. sm23-17426,  
enregistrement à prévoir)

**AZ 255 partie b**  
A mettre à la disposition de la  
Commune de PONTCHARRA  
Contenance cadastrale = 2ha 01a 57ca  
(division en cours selon plan Sintégra  
réf. sm23-17426, enregistrement à prévoir)

**AZ 257 partie b (teinte jaune)**  
Mise à la disposition de la  
Commune de PONTCHARRA  
S. réelle = 9843 m<sup>2</sup>

**AZ 257 partie a**  
A conserver par le Grésivaudan  
C. cad. = 1ha 25ca 52ca

Limite définie par le plan d'aménagement foncier des "Iles de Renevier" dressé en janvier 1978 par M. PAPET-LEPINE, Géomètre-Expert, et rétablie par le croquis de bornage dressé le 22 décembre 1994 par M. PAPET-LEPINE, Géomètre-Expert (recalage graphique).

Chemin non entretenu  
(revêtement en enrobés)

Fiche

Limite définie par le plan d'aménagement foncier des "Iles de Renevier" dressé en janvier 1978 par M. PAPET-LEPINE, Géomètre-Expert (recalage graphique)

Limite définie par le plan d'aménagement foncier des "Iles de Renevier" dressé en janvier 1978 par M. PAPET-LEPINE, Géomètre-Expert (recalage graphique)

Limite définie par le plan d'aménagement foncier des "Iles de Renevier" dressé en janvier 1978 par M. PAPET-LEPINE, Géomètre-Expert (recalage graphique)

Limite de labour

Limite définie par le plan d'aménagement foncier des "Iles de Renevier" dressé en janvier 1978 par M. PAPET-LEPINE, Géomètre-Expert (recalage graphique) rétablie contradictoirement.

Limite de culture

Accès existant non utilisé

Borne OGE



Document original établi par  
M. Laurent MORET,  
Géomètre-Expert N°OGE 06023,  
et authentifié par le cachet  
et la signature ci-contre



## Projet de convention d'Obligation Réelle Environnementale

La Communauté de communes Le Grésivaudan, représentée par Henri BAILE, Président, dûment habilité par le Conseil communautaire en date du ,

Figurant ci-après sous la dénomination « PROPRIETAIRE » ou « DEBITEUR DE L'ORE ».

### De première PART

La commune de Pontcharra, représentée par Christophe BORG, Maire de Pontcharra, dûment habilité par le Conseil municipal en date du ,

Figurant ci-après indistinctement sous la dénomination de « CO-CONTRACTANT » ou « CREANCIER DE L'ORE » ou « MAITRE DE L'OUVRAGE RESPONSABLE DES MESURES DE COMPENSATION ».

### De deuxième PART

#### **1. Exposé préalable**

En conséquence, le propriétaire, DEBITEUR DE L'ORE constitue une ORE conformément aux dispositions de l'article L.132-3 du Code de l'environnement.

Cette obligation, dont le contenu est défini par les stipulations du présent acte, pour la durée et dans les conditions ci-après précisées, est consentie au CREANCIER DE L'ORE qui accepte, sur les biens dont la désignation suit :

#### **2. Désignation des biens**

Section	N°	Lieudit	Surface	Nature
AZ	255 (en partie)	Les Iles de Renevier	20 157	Prés
AZ	257 (en partie)	Les Iles de Renevier	9 843	Prés
		Total surface	30 000	

Voir plan en annexe

#### **3. Jouissance des biens**

Les biens ci-avant désignés sont occupés par Monsieur Yoan FONTANA et le GAEC Pierre GRANGE.

Ces parcelles sont libres de tout bail rural.

#### **4. Réglementation**

Il est rappelé les dispositions de l'article L.132-3 du Code de l'environnement :

« Les propriétaires de biens immobiliers peuvent conclure un contrat avec une collectivité

publique, un établissement public ou une personne morale de droit privé agissant pour la protection de l'environnement en vue de faire naître à leur charge, ainsi qu'à la charge des propriétaires ultérieurs du bien, les obligations réelles que bon leur semble, dès lors que de telles obligations ont pour finalité le maintien, la conservation, la gestion ou la restauration d'éléments de la biodiversité ou de fonctions écologiques. »

A cet effet, il est expressément convenu entre les parties ce qui suit ci-dessous.

#### **4.1 Durée**

La présente convention est consentie pour une durée de 99 années, et commencera à courir à compter de sa signature.

Il est ici rappelé que l'article L.163-1 du Code de l'environnement prévoit que la mesure de compensation se traduit « par une obligation de résultat et être effective pendant toute la durée des atteintes ».

#### **4.2 Obligations réciproques des parties**

Les parties conviennent de prendre les mesures ci-après définies, afin de maintenir, conserver, gérer et restaurer les éléments de biodiversité et les fonctions écologiques.

##### Droits et obligations du propriétaire grevant le bien :

Afin de conserver l'habitat naturel de la pie grièche, le propriétaire s'oblige, sur les biens ci-avant désignés, à :

- Ne pas exploiter ces parcelles de quelque manière que ce soit.

##### Droits et obligations du créancier de l'ORE :

Le créancier de l'ORE s'engage à :

- Entretien par un fauchage deux fois par an les parcelles concernées ;
- Planter des haies d'épineux en limite parcellaire ;
- Créer une mare
- Protéger la parcelle par une clôture

##### Modalités de mise en œuvre des obligations :

Le plan de gestion écologique est élaboré par le CREANCIER DE L'ORE et approuvé par le PROPRIETAIRE.

Le PROPRIETAIRE autorise le CREANCIER DE L'ORE ou toutes les personnes agissant en son nom et pour son compte à pénétrer sur sa propriété dans le but de réaliser les actions concourant aux opérations de gestion écologique du site.

Le PROPRIETAIRE, garant de la jouissance paisible du bien, rappelle au CREANCIER DE L'ORE que l'exécution de ses obligations doit être assurée dans le respect des droits des tiers.

Pendant toute la durée du présent contrat, l'accès à la propriété pourra s'effectuer sans autorisation préalable de l'occupant.

Cette autorisation vaut pour toutes personnes agissant au nom et pour le compte du CRÉANCIER DE L'ORE.

##### Information du propriétaire de la constatation d'agissement de nature à compromettre le potentiel écologique de la propriété :

Si à l'occasion des visites sur le site, le CRÉANCIER de l'ORE ou les personnes agissant au nom et pour son compte, constate la présence d'occupations, de constructions illégales ou

d'activité quelle que soit leur nature, susceptibles de venir perturber l'exécution des présentes, il est tenu d'en informer le propriétaire dans les plus brefs délais. Le CRÉANCIER de l'ORE le fera par le moyen d'une lettre recommandée avec accusé de réception.

#### **4.3 Modalités de suivi de la mise en œuvre des obligations**

Le maître de l'ouvrage responsable des mesures de compensation devra réaliser un rapport de gestion dont la durée est précisée dans le plan de gestion.

Selon les constatations du rapport, une révision du contrat pourra être envisagée dans les conditions définies au point suivant.

#### **4.4 Modalités de révision**

Il est précisé que ces obligations environnementales pourront être précisées et actualisées entre les parties d'un commun accord par voie d'avenant authentique afin de prendre en compte notamment les éventuelles évolutions législatives environnementales ultérieures ou toute circonstance nécessitant l'adaptation ou la révision des obligations objets des présentes et de la mise en œuvre du plan de gestion.

#### **4.5 Résiliation du contrat**

Le présent contrat pourra être résilié de plein droit et sans formalité judiciaire par l'une des parties si l'autre partie commet un manquement grave compromettant définitivement et irrémédiablement la biodiversité / ou fonctions écologiques du site.

Cette disposition ne limite ni n'exclut aucun droit à des dommages et intérêts au bénéfice de la Partie non Défaillante. Elle n'exonère pas la partie défaillante de la mise en œuvre de sa responsabilité au titre d'autres législations.

#### **4.6 Modalités de résiliation**

##### Résiliation pour manquement ou défaut d'exécution

Le présent acte pourra être résilié par l'une des parties si une autre partie commet un manquement grave compromettant définitivement et irrémédiablement la biodiversité ou les fonctions écologiques du site ou n'exécute pas l'ensemble de ses obligations décrites aux présentes.

Dans cette hypothèse, la partie requérant la résiliation devra avertir sans délai le MAITRE DE L'OUVRAGE RESPONSABLE DES MESURES DE COMPENSATION par lettre recommandée avec demande d'accusé de réception.

En cas de résiliation des présentes pour manquement ou défaut d'exécution de sa mission, le MAITRE DE L'OUVRAGE RESPONSABLE DES MESURES DE COMPENSATION devra tout mettre en œuvre afin de trouver un autre organisme pour la mise en œuvre des mesures de compensation. A défaut, le MAITRE DE L'OUVRAGE RESPONSABLE DES MESURES DE COMPENSATION restera garant de l'exécution desdites mesures.

La résiliation des présentes pour manquement ou défaut d'exécution ne pourra toutefois être prononcée en raison de l'absence ou de l'insuffisance des moyens financiers nécessaires à tout ou partie de l'exécution du présent contrat par le MAITRE DE L'OUVRAGE RESPONSABLE DES MESURES DE COMPENSATION, débitrice exclusive desdites mesures de compensation écologiques.

### **5. Etat des lieux**

Un état des lieux faunistique et floristique a été contradictoirement élaboré. Il en ressort les principaux éléments suivants : la parcelle de compensation se situe au sein d'une zone fonctionnelle de la rivière Isère entre Cevins et Grenoble. Des espèces de l'avifaune sont présentes sur ce zonage notamment des Pies-Grièches.

Selon le plan de gestion de l'écologie, la parcelle de compensation n'est pas comprise dans les espaces protégés suivants :

- Espaces naturels sensibles
- Sites Natural 2000
- Arrêtés préfectoraux de protection de biotope
- Réserves naturelles régionales et nationales
- Réserves biosphères
- Parcs naturels régionaux et nationaux

Les parties conviennent qu'en fin de contrat, un état des lieux sera élaboré, autant que possible, dans les mêmes conditions techniques et scientifiques.

## **6. Déclarations**

### **6.1 Cession du contrat**

#### Cession du contrat par le PROPRIÉTAIRE :

Une telle cession entraîne la reprise des engagements objets des présentes par les propriétaires successifs.

#### Cession du contrat par le CRÉANCIER DE L'ORE :

Conformément aux dispositions de l'article 1216 du Code civil, le CRÉANCIER DE L'ORE ne pourra pas céder son contrat sauf accord préalable du PROPRIÉTAIRE.

Le PROPRIÉTAIRE donne par avance, son accord à cette cession.

La cession doit être constatée par écrit, à peine de nullité.

Elle ne produira ses effets à l'égard du PROPRIÉTAIRE que lorsqu'il prendra acte de cette cession ou qu'il en recevra une notification.

### **6.2 Mesures d'information réciproques**

Les parties s'obligent à une information réciproque en cas de changement d'identité des parties au contrat ou en cas de modification dans la jouissance du bien.

## **7. Réitération de l'acte en la forme authentique**

La présente convention pourra, après signature par les parties, être authentifiée devant notaire, dans un délai raisonnable, à la demande de la partie la plus diligente, les frais dudit acte restant à la charge de la commune.

## **8. Environnement et urbanisme**

### **8.1 Les risques naturels et technologiques et les risques miniers**

Il résulte des dispositions de l'article L.125-5 du Code de l'environnement qu'une information sur les espaces couverts par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, dans des zones de sismicité ou dans des zones à potentiel radon doit être délivrée à tout acquéreur ou locataire d'un bien situé dans ces zones.

Le présent contrat porte création d'obligations réelles environnementales. Il n'a pas pour effet de transférer la propriété ou la jouissance des biens ci avant désignés.

Il résulte de ce qui précède que le PROPRIETAIRE n'est pas tenu d'informer le COCONTRACTANT de l'existence desdits plans de prévention.

**9. Base de données :**

Les bases de données BASIAS, BASOL, ICPE ainsi que le zonage urbanisme sera annexé sous forme de note du notaire.

**10. Pacte de préférence**

En application de l'article 1123 alinéa 1<sup>er</sup> du Code civil, le PROPRIETAIRE s'engage à proposer prioritairement au CREANCIER DE L'ORE de traiter avec lui pour le cas où il déciderait de contracter.

**11. Origine de propriété**

La COMMUNAUTE DE COMMUNES LE GRESIVAUDAN est propriétaire du bien pour l'avoir acquis du Syndicat intercommunal à vocation multiple pour le développement du Haut Grésivaudan, suivant acte reçu par Maître Stéphanie LELONG, notaire à Pontcharra, le 31 décembre 2010. Cet acte a été publié au Service de la Publicité Foncière de Grenoble 2 le 20 janvier 2011, volume 2011P, numéro 558.

**12. Déclarations fiscales**

Il résulte des dispositions de l'article L.132-3 du Code de l'environnement qu'établi en la forme authentique, le contrat faisant naître l'obligation réelle n'est pas passible de droits d'enregistrement et ne donne pas lieu à la perception de la taxe de publicité foncière prévus, respectivement, aux articles 662 et 663 du Code général des impôts.

**13. Copie exécutoire**

Une copie exécutoire des présentes sera remise à première demande aux parties.

Pour la commune de Pontcharra,  
  
Le Maire,  
  
Christophe BORG

Pour la Communauté de communes Le  
Grésivaudan,  
Le Président,  
Henri BAILE  
Et par délégation,  
Le Vice-Président en charge de  
l'environnement, de l'énergie et de  
l'innovation  
  
Philippe LORIMIER