



## EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

**LE VINGT SEPT FÉVRIER DEUX MILLE DOUZE**, le conseil municipal s'est réuni en séance publique, en l'Hôtel de ville de Grenoble, sur la convocation de Monsieur le Maire, en date du *21 février 2012*.

Nombre de conseillers municipaux en exercice au jour de la séance : 59  
Monsieur Michel DESTOT, Maire, assure la présidence.

Il est procédé à l'appel nominal auquel répondent :

M. Michel DESTOT - M. Jérôme SAFAR - M. Philippe de LONGEVIALLE - Mme Florence HANFF  
- Mme Marie-France MONERY - M. Alain PILAUD - Mme Geneviève FIORASO -  
Mme Monique VUAILLAT - M. Jacques CHIRON - Mme Eliane BARACETTI - M. Patrice VOIR -  
Mme Marie-Claire NEPI - M. Paul BRON - M. Georges LACHCAR - M. Olivier NOBLECOURT -  
M. Abderrahmane DJELLAL - Mme Laure MASSON - Mme Hélène VINCENT -  
M. Stéphane SIEBERT - Mme Béatrice DOUTRIAUX - M. Morad BACHIR-CHERIF -  
Mme Aline BLANC-TAILLEUR - Mme Christine CRIFO - Mme Marie-Christine DABROWSKI -  
M. Farid DERBAL - Mme Céline DESLATTES - M. Jean-Michel DETROYAT -  
Mme Linda EL HADDAD - M. Pascal GARCIA - M. Stéphane GEMMANI - M. Eric GRASSET -  
M. Gildas LAERON - M. Jean-Philippe MOTTE - Mme Hakima NECIB - M. Serge NOCODIE -  
Mme Eléonore PERRIER - Mme Camille PLET - Mme Ariane SIMIAND - M. Jacques THIAI -  
M. Henri BAILE - Mme Nathalie BERANGER - Mme Marguerite BON - Mme Bernadette CADOUX  
- M. Matthieu CHAMUSSY - Mme Pascale MODELSKI - M. Hervé STORNY -  
M. Olivier BERTRAND - Mme Maryvonne BOILEAU - Mme Gwendoline DELBOS-CORFIELD -  
Mme Marina GIROD DE L'AIN - M. Gilles KUNTZ - M. Hakim SABRI.

Absents ayant donné pouvoir :

Mme Marie-José SALAT donne pouvoir à M. Abderrahmane DJELLAL de 17H10 à 22H05  
Mme Sylvie DRULHON donne pouvoir à M. Georges LACHCAR de 17H10 à 22H05  
M. Bernard BETTO donne pouvoir à Mme Ariane SIMIAND de 17H10 à 20H40  
Mme Bity DIENG donne pouvoir à M. Pascal GARCIA de 17H10 à 22H05  
Mme Michèle JOSSERAND donne pouvoir à M. Patrice VOIR de 17H10 à 22H05  
M. Fabien de SANS NICOLAS donne pouvoir à Mme Pascale MODELSKI de 17H10 à 22H05  
M. Olivier ROUX donne pouvoir à M. Hervé STORNY de 17H10 à 22H05.

Secrétaire de séance : Mme Camille PLET.

2 - URBANISME AMENAGEMENT - Flaubert - projet de renouvellement urbain : approbation du dossier de création de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC Flaubert).

**URBANISME AMENAGEMENT : Flaubert - projet de renouvellement urbain : approbation du dossier de création de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC Flaubert).**

**Monsieur Philippe de LONGEVIALLE expose,**

Mesdames, Messieurs,

Vous venez de délibérer sur le bilan de la concertation préalable à la mise en place d'un projet de renouvellement urbain sur le secteur Flaubert.

Pour mettre en œuvre ce vaste projet urbain, il est proposé de créer une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC), conformément aux articles L.311-1 à L.311-8 et R.311-1 à R.311-12 du Code de l'urbanisme.

**Rappel des procédures engagées**

Le projet de renouvellement urbain sur le secteur Flaubert a déjà fait l'objet de plusieurs décisions.

La phase d'études a été lancée dès 2004 :

- le 25 octobre 2004, le Conseil municipal a décidé de lancer des études préalables au projet de ZAC Flaubert, en lien avec le schéma de cohésion urbaine mis en place sur Grenoble Sud, et a confié aux Ateliers LION la mission d'étude urbaine sur le projet ;
- le 31 janvier 2005, le Conseil municipal a défini un périmètre d'étude au titre de l'article L.111-10 du Code de l'urbanisme. Ce périmètre d'étude a par la suite été élargi à l'ouest vers le Cours de la Libération par la délibération du Conseil municipal du 27 novembre 2006.

Le projet de renouvellement urbain Flaubert a fait l'objet d'une procédure de concertation préalable au titre de l'article L.300-2 du Code de l'urbanisme, dont les modalités ont été définies au travers de la délibération du Conseil municipal du 26 septembre 2005.

Une première phase de concertation s'est déroulée en 2006-2007 et a abouti à un bilan de concertation intermédiaire tiré en Conseil municipal le 19 novembre 2007. La concertation a été relancée en 2011 avec une série d'ateliers thématiques, deux réunions publiques, une exposition et l'auto-saisine du Conseil consultatif de secteur 4 pour lesquels, le Conseil municipal a examiné le bilan de la concertation ce jour.

**Le périmètre de la ZAC**

Le périmètre de la ZAC Flaubert, annexé à la présente délibération, s'étend sur environ 90 ha depuis le cours de la Libération à l'Ouest jusqu'à l'avenue Jean Perrot à l'Est. La future ZAC Flaubert jouxte les ZAC Vigny-Musset au Sud et Teissière-JO à l'Est. Elle est limitée au nord par les rues Louvois, Léo Lagrange et Emile Zola en intégrant la majeure partie de l'ilot de

l'IUFM. Au Sud, elle comprend également les terrains Chauvin, l'ilot du Clos d'Or, les terrains au nord de la gendarmerie ainsi que les îlots au nord de la rue du Lieutenant Chabal et du chemin des Alpins.

## **Le projet, les objectifs**

Le projet imaginé par la ville de Grenoble en lien avec les architectes urbanistes des Ateliers LION et suite à la concertation préalable se veut être ambitieux, en phase avec les enjeux du 21<sup>ème</sup> siècle et répondant aux problématiques que connaît Grenoble aujourd'hui. Il repose sur les objectifs suivants :

- **Un quartier résolument aménagé selon des principes de développement durable** (Haute Qualité Energétique, Architecturale et Urbaine HQE/AU, éco-mobilité et promotion du stationnement mutualisé,...), en tirant les bénéfices des éco-quartiers de Bonne, Blanche-Monier, Bouchayer-Viallet et en déclinant des actions engagées dans le cadre de l'Eco-cité grenobloise (sur la Presqu'île et la polarité Nord-Ouest). Le quartier Flaubert répondra aux nouveaux critères pour obtenir le label "Eco-quartier" ;

- **Un projet qui relie les quartiers Sud au centre-ville** avec l'aménagement de nombreuses liaisons piétonnes et cycles Nord-Sud de part et d'autre de la coulée verte mais aussi grâce au prolongement de l'avenue Marie Reynoard vers le Nord, jusqu'à la rue des Alliés. La revitalisation de cet espace intermédiaire au cœur du territoire grenoblois participera également au décloisonnement de ce secteur.

- **Le retour de la nature en ville** dans un quartier aujourd'hui plutôt minéral. L'aménagement du parc Flaubert (environ 3 Ha), l'élargissement et la valorisation de la coulée verte feront de cette ancienne friche ferroviaire la colonne vertébrale du projet. Le parc Flaubert, coproduit avec les habitants dans le cadre des ateliers de concertation proposera une mixité d'usages dans des ambiances végétales diversifiées. Les liaisons douces Nord/Sud, le prolongement du mail planté le long de l'avenue Marie Reynoard et les percées visuelles sur des cœurs d'ilot végétalisés participeront au développement du "maillage vert" sur ce secteur.

- **De nouveaux lieux de vie autour des centralités du quartier** concentreront équipements publics et commerces de proximité. Certains équipements seront confortés dans le quartier (Bifurk, maison des habitants,...). D'autres seront relocalisés et restructurés (déchèterie Jacquard). Enfin, de nouveaux équipements seront construits pour répondre aux besoins des nouveaux habitants, notamment un équipements pour personnes âgées et un groupe scolaire.

- **Un quartier intégré dans l'existant.** Le périmètre étendu de la ZAC implique que la Ville n'interviendra pas sur la totalité du secteur. Il est donc nécessaire d'intégrer le projet dans l'existant en respectant les activités et l'habitat aujourd'hui présents et qui seront conservés. Une étude de cadrage sur l'habitat sera lancée prochainement pour déterminer les modalités d'intervention sur le bâti existant (rénovation thermique, ravalements,...).

- **Un projet qui répond aux enjeux de mixités.** La ZAC Flaubert prévoit 30% minimum de logements sociaux et de 10% minimum de logements en accession sociale afin de relever le défi de la mixité sociale. La mixité intergénérationnelle sera aussi favorisée avec des logements familiaux, mais aussi des logements pour personnes âgées (foyer logement, EHPAD) et des logements étudiants. Enfin, le projet prévoit de développer la mixité des

fonctions urbaines en aménageant des logements, des commerces, du tertiaire et des activités artisanales ou de petites industries compatibles avec l'habitat.

- **Des formes urbaines variées et innovantes** avec un jeu sur les hauteurs. Des points ponctuellement plus hauts permettront de dégager de l'espace au sol pour la réalisation d'espaces publics.

Le projet de ZAC Flaubert s'articule autour de 4 secteurs distincts. Le secteur Jacquard accueillera à la place des Ateliers municipaux, amenés à terme à se relocaliser, ainsi que sur le terrain Mancret des logements, de l'activité le long de la rue Honoré de Balzac et un pôle avec équipements et commerces de proximité à l'intersection des rues de Stalingrad, Léo Lagrange et Jacquard.

Le long de la rue Gustave Flaubert seront aménagés logements, bureaux et activité artisanale. Un pôle de vie sera développé autour de la Bifurk et de la MC2, axé sur les loisirs et la culture.

Le pôle tertiaire autour de la CAF et de l'URSSAF sera conforté le long de la rue des Alliés vers le Clos d'Or. Des logements y seront également construits pour y maintenir de la mixité urbaine. Le secteur du Clos d'Or pourrait accueillir à terme un nouvel équipement scolaire.

Enfin, le carrefour entre la rue des Alliés et le Cours de la Libération fera l'objet d'un vaste aménagement en lien avec l'arrivée de la ligne E de tramway autour de l'arrêt "Alliés-Vaucanson". Le Square Drevet pourrait être étendu vers le sud sous la forme d'un parvis. Des immeubles de logements, ponctuellement plus hauts, seront aménagés autour de l'intersection avec de l'activité en rez-de-chaussée.

### **La justification de la ZAC**

La ville de Grenoble a fait le choix d'une procédure de Zone d'Aménagement Concerté du fait de l'étendue du périmètre et des secteurs d'intervention (plus de 25 Ha). De plus, la complexité foncière du secteur avec de très nombreuses parcelles privées a conduit la ville à choisir une procédure lui facilitant l'acquisition et le redécoupage foncier. Enfin, il est important que la Ville puisse piloter cette opération pour qu'elle garde sa cohérence et son esprit.

### **Le programme de la ZAC**

Le programme prévisionnel de la ZAC Flaubert est basé sur la construction de :

- 163 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher de logements, ce qui représente 2 000 à 2 200 logements à terme, dont 30% de logements locatifs sociaux et 10% de logements en accession sociale,
- 47 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher d'activités (commerces, bureaux, artisanat, petite industrie),
- 4 500 m<sup>2</sup> à 8 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher d'équipements.

Soit un total d'environ 215 000 m<sup>2</sup> dont la construction s'étalera sur 15 à 20 ans. Il faut ajouter à ce programme l'aménagement des espaces publics, avec notamment, le parc Flaubert d'une surface d'environ 3 ha, la création de voiries (prolongements de l'avenue Marie Reynoard et de la rue Prosper Mérimée,...) et la requalification d'espaces publics, de carrefours et de voiries (rue Honoré de Balzac, rue Gustave Flaubert, rue Jacquard,...).

Le tènement de l'IIUFM représente quant à lui un potentiel constructible supplémentaire d'environ 60 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher dont le programme reste à préciser.

### **Les modalités de réalisation**

L'aménagement et l'équipement de la ZAC Flaubert seront concédés à un aménageur par voie de convention conformément aux articles L.300-4 et L.300-5 du code de l'urbanisme. Cette concession d'aménagement est l'objet d'une prochaine délibération.

A partir du 1<sup>er</sup> mars 2012, la taxe d'aménagement vient se substituer à la Taxe Locale d'Équipement TLE. Les délibérations du 21 novembre 2011 ont fixé la taxe d'aménagement au taux de 5% sur Grenoble majoré à 20% sur le secteur Libération.

A l'intérieur du périmètre de la ZAC Flaubert, et conformément aux dispositions de l'article 1585 CI-2<sup>o</sup> du Code Général des Impôts, les constructeurs seront exonérés de la TLE puis, à partir du 1<sup>er</sup> mars 2012, de la taxe d'aménagement (art. L.331-7-5<sup>o</sup> du Code de l'urbanisme). En revanche, ils devront supporter le coût des équipements visés à l'article 317 quater de l'annexe II du Code général des Impôts.

Un régime de participation se substituera à la TLE et à la Taxe d'aménagement.

### **Les procédures associées**

La mise en œuvre de la ZAC Flaubert nécessite quelques adaptations du Plan Local d'Urbanisme. Une procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme visant, entre autres à prendre en compte les projets actuels, est lancée. Le projet de modification du PLU est soumis à enquête publique du 26 janvier au 29 février 2012. Il devrait être approuvé au printemps après le rendu du rapport du commissaire enquêteur.

Conformément à l'article R.311-2 du Code de l'urbanisme, une étude d'impact a été réalisée pour le projet de renouvellement urbain Flaubert. L'étude d'impact a été soumise à l'avis de l'autorité environnementale (Direction régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement). Cet avis a ensuite été mis à la disposition du public à l'Hôtel de Ville et à la Plateforme du 20 janvier au 6 février 2012 dans les conditions prévues par le code de l'environnement.

Quatre commentaires ont été inscrits dans les registres à propos :

- du nombre de logements, de la densité et des hauteurs des bâtiments et de leur impact sur la circulation, la pollution de l'air et la préservation des vues sur le grand paysage ;
- de l'impact de la future déchèterie Charvet ;
- des espaces verts.

Les questions et inquiétudes soulevées sur ces points ont déjà fait l'objet de réponses de la Ville dans le cadre de la concertation (cf. bilan de concertation).

Pour répondre à des demandes formulées dans les registres, l'étude d'impact sera mise en ligne prochainement sur le site Internet de la Ville.

Par ailleurs, suite à l'avis de l'autorité environnementale, la Ville de Grenoble a apporté des corrections d'erreurs matérielles à l'étude d'impact en ce qui concerne l'acoustique notamment et a traduit les surfaces exprimées en SHON dans le document en surface de plancher pour tenir compte de la disparition prochaine de la SHON au 1<sup>er</sup> mars prochain.

Ce dossier a été examiné par la commission :

- Vie Urbaine et Développement Durable du 16 février 2012
- Economie, Université Recherche, Insertion, Relations Internationales du 13 février 2012

Après en avoir délibéré, le conseil municipal décide :

- de prendre en considération l'avis émis par l'autorité environnementale sur l'étude d'impact ;
- de créer une Zone d'Aménagement Concerté dénommée "ZAC Flaubert" sur le périmètre ci-annexé ;
- d'approuver le dossier de création de la ZAC Flaubert ci-annexé, comprenant un rapport de présentation, un plan de situation, un plan de délimitation du périmètre composant la zone, l'étude d'impact et le régime applicable au regard de la taxe locale d'équipement et de la taxe d'aménagement ;
- d'exonérer cette zone de la taxe locale d'équipement, puis, à partir du 1er mars 2012, de la taxe d'aménagement à condition que les constructeurs supportent au moins le coût des équipements visés à l'article 317 quater du Code général des impôts ;
- d'autoriser Monsieur le Maire à solliciter toutes aides financières concourant à la réalisation de la ZAC ;
- d'autoriser Monsieur le Maire à poursuivre la procédure en vue de l'établissement du dossier de réalisation ;
- de procéder aux mesures de publicité prévues à l'article R.311-5 du Code de l'urbanisme à savoir :
  - affichage pendant un mois en mairie. La mention de cet affichage est insérée dans un journal diffusé dans le département ;
  - publication au recueil des actes administratifs mentionné à l'article R.2121-10 du Code général des collectivités territoriales.

Chacune de ces formalités de publicité mentionnera le ou les lieux où le dossier pourra être consulté.

Les effets juridiques attachés à la création de la ZAC ont pour point de départ l'exécution de l'ensemble de des formalités de publicité. La date à prendre en compte pour l'affichage en mairie est celle du premier jour.

Conclusions adoptées :  
Adoptée

Affichée le :

06 MAR 2012

Pour extrait conforme,  
Pour le Maire,  
L'Adjoint Délégué,  
M. Philippe de LONGEVIALLE

