

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

LE DIX HUIT NOVEMBRE DEUX MILLE TREIZE, 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 **12 novembre 2013**.

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 :

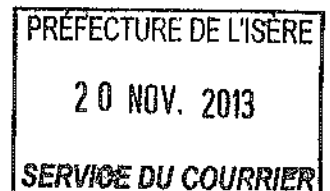
M. Michel DESTOT - M. Jérôme SAFAR - Mme Marie-José SALAT - M. Philippe de LONGEVIALLE -
Mme Florence HANFF - Mme Marie-France MONERY - M. Alain PILAUD - Mme Monique VUAILLAT -
Mme Eliane BARACETTI - M. Patrice VOIR - Mme Marie-Claire NEPI - M. Paul BRON -
M. Olivier NOBLECOURT - M. Abderrahmane DJELLAL - Mme Sylvie DRULHON - Mme Laure MASSON
- M. Bernard BETTO - M. Stéphane SIEBERT - Mme Béatrice DOUTRIAUX - Mme Céline DESLATTES -
M. Morad BACHIR-CHERIF - Mme Aline BLANC-TAILLEUR - Mme Christine CRIFO - Mme Marie-
Christine DABROWSKI - M. Jean-Michel DETROYAT - Mme Bity DIENG - 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 Ariane SIMIAND -
M. Jacques THIAM - M. Henri BAILE - Mme Nathalie BERANGER - Mme Marguerite BON -
Mme Bernadette CADOUX - M. Matthieu CHAMUSSY - M. Olivier ROUX - 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 :

M. Jacques CHIRON donne pouvoir à Mme Laure MASSON de 17H15 à 00H02
M. Georges LACHCAR donne pouvoir à M. Jean-Michel DETROYAT de 17H15 à 00H02
Mme Hélène VINCENT donne pouvoir à M. Olivier NOBLECOURT de 17H15 à 00H02
M. Farid DERBAL donne pouvoir à Mme Sylvie DRULHON de 17H15 à 19H49
Mme Linda EL HADDAD donne pouvoir à M. Pascal GARCIA de 17H15 à 19H03
Mme Geneviève FIORASO donne pouvoir à M. Abderrahmane DJELLAL de 17H15 à 00H02
Mme Michèle JOSSERAND donne pouvoir à M. Patrice VOIR de 17H15 à 00H02
Mme Camille PLET donne pouvoir à Mme Marie-Claire NEPI de 17H15 à 00H02
M. Fabien de SANS NICOLAS donne pouvoir à M. Hervé STORNY de 17H15 à 00H02
Mme Pascale MODELSKI donne pouvoir à M. Matthieu CHAMUSSY de 17H15 à 00H02
Mme Sylvie DRULHON donne pouvoir à Mme Monique VUAILLAT de 19H50 à 00H02
Mme Florence HANFF donne pouvoir à M. Paul BRON de 20H15 à 00H02
M. Alain PILAUD donne pouvoir à M. Jacques THIAM de 20H30 à 00H02
M. Henri BAILE donne pouvoir à Mme Nathalie BERANGER de 21H45 à 00H02
Mme Marina GIROD DE L'AIN donne pouvoir à M. Hakim SABRI de 23H30 à 00H02
Mme Gwendoline DELBOS-CORFIELD donne pouvoir à Mme Maryvonne BOILEAU de 21H45 à 00H02.

Secrétaire de séance : Mme Eléonore PERRIER.

46 - URBANISME AMENAGEMENT - ZAC FLAUBERT : approbation du dossier de réalisation Flaubert et du programme des équipements publics.



URBANISME AMENAGEMENT : ZAC FLAUBERT : approbation du dossier de réalisation Flaubert et du programme des équipements publics.

Monsieur Philippe de LONGEVIALLE expose,

Mesdames, Messieurs,

Par délibération en date du 27 février 2012, la Ville de Grenoble a décidé la création de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) Flaubert.

La réalisation de cette opération a été concédée à la SPLA Sages par délibération du Conseil municipal en date du 27 février 2012.

Au regard des études des Ateliers Lion et associés et des études techniques, il est proposé d'examiner le dossier de réalisation de la ZAC Flaubert, qui comprend, conformément à l'article R 311-7 du code de l'urbanisme :

- le projet de programme des équipements publics à réaliser dans la zone; lorsque celui-ci comporte des équipements dont la maîtrise d'ouvrage et le financement incombent normalement à d'autres collectivités ou établissements publics, le dossier doit comprendre les pièces faisant état de l'accord de ces personnes publiques sur le principe de la réalisation de ces équipements, les modalités de leur incorporation dans leur patrimoine et, le cas échéant, sur leur participation au financement ;
- le projet de programme global des constructions à réaliser dans la zone ;
- les modalités prévisionnelles de financement de l'opération d'aménagement, échelonnées dans le temps ;
- le complément, en tant que de besoin, du contenu de l'étude d'impact R. 311-2 du Code de l'Urbanisme, notamment en ce qui concerne les éléments qui ne pouvaient être connus au moment de la constitution du dossier de création.

Située à l'articulation de différents quartiers, cette ZAC de 90 hectares à vocation mixte vise à relier les quartiers sud au centre-ville, à créer un quartier intégré dans l'existant et à requalifier les espaces publics.

Les objectifs généraux poursuivis par la Ville et traduit dans le parti d'aménagement proposé par les Ateliers Lion et associés visent à :

- **Améliorer les relations entre les quartiers Sud au centre-ville**, par l'aménagement de nombreuses liaisons piétonnes et cycles Nord-Sud et le prolongement et la requalification de rues existantes ; la revitalisation de cet espace intermédiaire au cœur du territoire grenoblois participera également au décloisonnement de ce secteur.

- **Intégrer le nouveau quartier dans l'existant**, par la création de nouveaux logements et la conservation de la mixité par des commerces, du tertiaire et des activités artisanales ou de petites industries, tout en respectant les activités et l'habitat aujourd'hui présents et qui seront conservés.
- **Améliorer le cadre de vie des habitants** en apportant le plus grand soin à la qualité paysagère du site, notamment par l'aménagement du parc et de la trame paysagère.
- **Créer des centralités du quartier** autour d'équipements publics et commerces de proximité.
- **Intégrer les principes de développement durable** dans tous les programmes d'aménagement et de construction et dans la gestion du quartier. Le quartier Flaubert répondra aux nouveaux critères pour obtenir le label "Eco-quartier". La mise en œuvre de l'objectif de développement durable se fera au travers de six axes de travail :
 - Préserver et valoriser la biodiversité et développer une trame verte et bleue.
 - Améliorer la chaîne de collecte et traitement des déchets.
 - Concevoir des logements modulables et évolutifs.
 - Optimiser le rapport coûts / performance environnementale dans la construction.
 - Développer l'insertion professionnelle et l'alternance dans le cadre des chantiers publics et privés de la ZAC.
 - Adapter le concept éco-mobilité expérimenté sur la presqu'île scientifique aux spécificités du secteur Flaubert.

En accompagnement des constructions de la ZAC, des dispositifs pour encourager la réhabilitation et mise à niveau du bâti existant seront mis en œuvre ; les études sont engagées.

Le projet de programme des équipements publics à réaliser dans la zone – PEP

Le projet de programme d'équipements publics a été établi conformément aux dispositions de l'article R. 311-8 du Code de l'Urbanisme.

Le programme des équipements publics à réaliser dans la zone comprend, outre les créations et les déviations de réseaux nécessaires à la ZAC, l'aménagement d'espaces publics qui seront incorporés dans le domaine public et décrits ci après :

Les voiries :

- Création de trois voiries nécessaires à l'accès aux nouveaux îlots de la ZAC, le prolongement de l'avenue Marie Reynoard jusqu'à la rue des Alliés, de la rue Marcelin Berthelot jusqu'à la rue Flaubert, entre les rues Honoré de Balzac et Jacquard d'une part et, Jacquard et Léo Lagrange.
- Requalification des voiries et espaces publics existants, afin de modifier l'aspect routier du secteur, d'apaiser la circulation, de clarifier les différents modes de circulation et de redonner des espaces qualitatifs aux piétons : la rue Honoré de Balzac, une partie de la rue des Alliés entre la rue Flaubert et le carrefour avec la rue Marcelin Berthelot, les rues Flaubert, Jacquard, Prosper Mérimée, Georges Sand et Franklin.
- Réaménagement du carrefour rue Leo Lagrange / Stalingrad et de la traversée de la rue Marcelin Berthelot, de part et d'autre du nouveau parc, avec la création de placettes.

Les espaces paysagers :

- Transformation de la friche ferroviaire en un parc urbain de 3ha qui structurera fortement l'ensemble de l'opération,
- Elargissement de la coulée verte, dans la continuité paysagère du parc jusqu'au parc Pompidou et en limite Est,
- Création d'espaces paysagers qui permettront une mise en relation du Sud avec le parc Flaubert.
- Création de traversées d'îlots dans la continuité du parc Flaubert et venelles piétonnes.

Le programme des équipements publics prévoit également la réalisation d'équipements immobiliers.

Le projet Flaubert s'inscrit dans un tissu existant, déjà pourvu de nombreux équipements à l'intérieur ou limitrophes à son périmètre. L'évolution du secteur nécessitera une adaptation de certains équipements en fonction du rythme réel des constructions et accueillera pour répondre aux besoins, de nouveaux équipements publics nécessaires à la future vie urbaine, dont la maîtrise d'ouvrage sera assurée par la Ville de Grenoble, la SPLA SAGES ou le CCAS :

- un équipement scolaire / centre de loisirs,
- un équipement personnes âgées,
- un équipement d'accueil pour jeunes enfants,
- l'évolution du bâtiment de la Bifurk,
- le confortement du pôle sportif & loisirs du Clos d'Or,
- le confortement de la Maison des habitants.

Le programme global de constructions à réaliser dans la zone

Le programme global de construction à réaliser dans la zone prévoit la constitution de 223 000 m² de surface de plancher correspondant au programme prévisionnel suivant :

- 162 000 m² de logement, soit environ 2 000 logements familiaux, dont 30% en locatif social, 10% en accession social et, une part en accession encadrée à hauteur du tiers de l'offre produite en accession pour les opérations maîtrisées par la SPLA Sages, en application de la charte pour le développement d'une offre en accession abordable signée entre la Ville de Grenoble et la Fédération des Promoteurs immobiliers des Alpes le 30 novembre 2012,
- 49 000 m² de commerces, tertiaire, artisanat et petite activité industrielle,
- 12 000 m² d'équipements collectifs et de loisirs qui seront notamment nécessaires aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier.

Les modalités prévisionnelles de financement de l'opération d'aménagement, échelonnées dans le temps

Il est rappelé que, conformément au dossier de création de ZAC, les constructions situées à l'intérieur du périmètre de la ZAC sont exclues du champ d'application de la taxe d'aménagement.

Les travaux d'aménagement de la ZAC seront financés pour partie par les cessions de charges foncières aux constructeurs et pour partie par des conventions de participations conclues entre les constructeurs et la Ville, pour les constructions édifiées sur des terrains n'ayant pas fait l'objet d'une cession, location ou concession d'usage consentie par l'aménageur de la ZAC, en application de l'article L311-4 du Code de l'Urbanisme.

Ces conventions précisent les conditions dans lesquelles ceux-ci participent au coût d'équipement de la zone. Elles constituent une pièce obligatoire du dossier de permis de construire. La participation pourra être directement perçue par l'aménageur.

Compte tenu de l'objectif de mixité sociale dans l'opération, sont intégralement exonérées de participation constructeur, les constructions édifiées sur des terrains n'ayant pas fait l'objet d'une cession par l'aménageur et destinées au logement locatif social (au sens de l'article R331-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation) ou au logement ouvrant droit au dispositif d'aide de la communauté d'agglomération Grenoble Alpes Métropole à l'accession sociale (délibération communautaire N°30 du 12 avril 2013 ou délibération ultérieure s'y substituant).

Sont également exonérés de participation, les équipements publics inscrits au programme des équipements publics de la ZAC, ainsi que les équipements publics exonérés de taxe d'aménagement tel que prévu par le Décret n° 2012-87 du 25 janvier 2012 relatif aux exonérations de la taxe d'aménagement prévues par l'article L. 331-7 du code de l'Urbanisme.

Pour favoriser l'activité économique, les constructions édifiées sur des terrains n'ayant pas fait l'objet d'une cession par l'aménageur et destinées au commerce, services et activités feront l'objet d'un abattement de 50% du montant de la participation.

Conformément aux modalités de financement prévues dans le contrat de concession qui lie la Ville de Grenoble à l'aménageur de la ZAC, le bilan prévisionnel de l'opération prévoit que la Ville de Grenoble participe au coût de l'opération pour un montant évalué à 43 793 527 € HT à échelonner sur 20 ans soit jusqu'en 2033 sur un montant global de recettes de 99 474 759 € HT.

Il convient de rappeler que les recettes de cession foncière de la Ville de Grenoble s'élèvent à 6 460 550 € HT, ce qui ramène la participation de la Ville à 37 332 977 € HT.

Le complément à l'étude d'impact

Comme le permet l'article R.311-7 du Code de l'urbanisme, le dossier de réalisation de la ZAC Flaubert contient un chapitre qui complète le contenu de l'étude d'impact en ce qui concerne les éléments qui ne pouvaient être connus au moment de la constitution du dossier de création.

Ce dossier a été examiné par la commission :

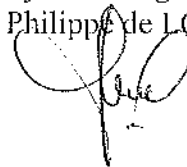
- Vie Urbaine et Développement Durable du 07 novembre 2013
- Economie, Université Recherche, Insertion, Relations Internationales du 04 novembre 2013

Après en avoir délibéré, le conseil municipal décide :

- d'approuver, conformément à l'article R.311-7 du code de l'urbanisme, le dossier de réalisation de la ZAC Flaubert ci-annexé ;
- d'approuver, conformément à l'article R.311-8 du même code, le programme des équipements publics de la ZAC inclus dans le dossier de réalisation ;
- d'approuver, conformément à l'article R311-7 du code l'urbanisme, les modalités prévisionnelles de financement de l'opération d'aménagement, échelonnées dans le temps ;
- d'exonérer de participation constructeur au sens de l'article L311-4 du code de l'Urbanisme, les constructions édifiées sur des terrains n'ayant pas fait l'objet d'une cession par l'aménageur et destinées au logement locatif social (au sens de l'article R331-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation) ou au logement ouvrant droit au dispositif d'aide de la communauté d'agglomération Grenoble Alpes Métropole à l'accession social (délibération communautaire N°30 du 12 avril 2013 ou délibération ultérieure s'y substituant), les équipements publics inscrits au programme des équipements publics (PEP) de la ZAC; ainsi que les équipements publics exonérés de taxe d'aménagement tel que prévu par le Décret n° 2012-87 du 25 janvier 2012 relatif aux exonérations de la taxe d'aménagement prévues par l'article L. 331-7 du code de l'urbanisme ;
- de procéder à un abattement de 50 % du montant de la participation constructeur les constructions édifiées sur des terrains n'ayant pas fait l'objet d'une cession par l'aménageur et destinées au commerce, services et activités ;
- de procéder, conformément à l'article R311-9, aux mesures de publicité et d'information du code de l'urbanisme prévues par l'article R311-5 du code de l'urbanisme à savoir :
 - affichage pendant un mois en mairie avec mention de cet affichage insérée en caractères apparents 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 ;
- de poursuivre le dialogue et l'information avec les citoyens sur l'avancement du projet de ZAC.

Conclusions adoptées :
Adoptée

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



Affichée le : 27 NOV. 2013