



# **ZAC ESPLANADE**

## **RAPPORT DE PRESENTATION DE SUPPRESSION DE LA ZAC**

conformément à l'article R311-12 du code de l'urbanisme

Le présent rapport de présentation est établi en application des dispositions de l'article R.311-12 du Code de l'Urbanisme et expose les motifs de la suppression de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) de l'Esplanade sur la commune de Grenoble.



## CONTEXTE

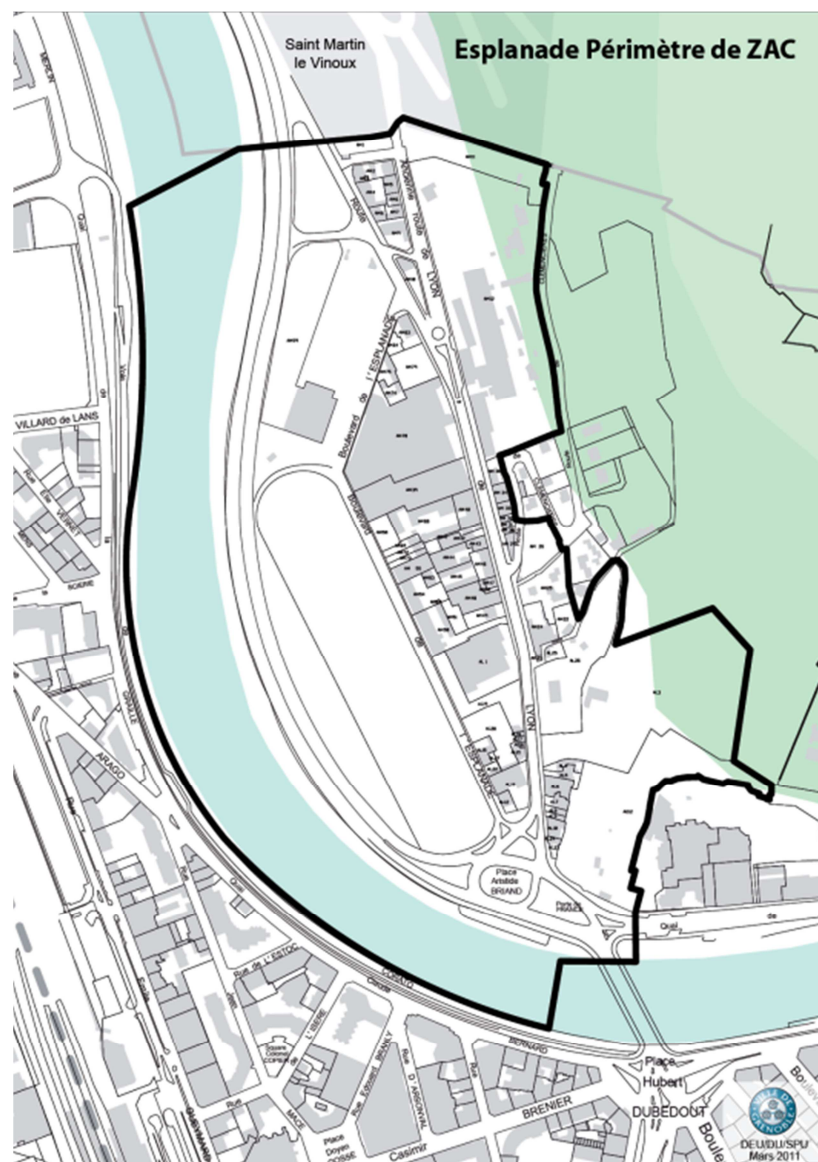
### Périmètre

La ZAC Esplanade couvre environ 29,4 hectares. Située à l'entrée Nord-Ouest de Grenoble, elle est bordée :

- au Nord, par la limite communale avec Saint Martin le Vinoux,
- à l'Est, par la route de Clémencière en incluant le terrain Vicat, support de l'activité d'extraction, les terrains de la via ferrata et le jardin des Dauphins,
- au sud, par pont de la porte de France non inclus,
- à l'ouest, par la berge en rive gauche de l'Isère.

*Plan de situation*

Le périmètre de la ZAC voté le 23 janvier 2012 est le suivant :



## **Chronologie des délibérations du conseil municipal**

- Le 31 janvier 2005, mise à l'étude du projet de renouvellement urbain et définition d'un périmètre d'étude au sens de l'article L.111-10 du Code de l'urbanisme.
- Le 20 octobre 2008, institution du droit de préemption urbain renforcé sur le quartier de l'Esplanade,
- Le 17 novembre 2008 :
  - désignation de l'Atelier Christian de Portzamparc pour élaborer le projet urbain et paysager
  - définition des modalités de la concertation préalable au titre de l'article L.300-2 du Code de l'Urbanisme.
- Le 22 février 2010, lancement de la révision simplifiée du Plan Local d'Urbanisme, définition des objectifs et des modalités de la concertation à ce titre et débat sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.).
- Le 29 mars 2010, approbation du lancement d'une étude de cadrage de l'habitat existant.
- Le 17 mai 2010, élargissement du périmètre du droit de préemption urbain renforcé.
- Le 23 mai 2011, approbation du tracé de la ligne de tramway E sur le secteur de l'Esplanade.
- Le 23 janvier 2012, bilan de la concertation sur le projet de renouvellement urbain au titre de l'article L.300-2 du Code de l'urbanisme et bilan de la concertation sur la révision simplifiée du PLU.
- Le 25 juin 2012, approbation de la révision simplifiée du PLU sur le secteur de l'Esplanade.
- Le 17 juin 2013, réouverture du débat sur le projet urbain de la ZAC de l'Esplanade.
- Le 18 novembre 2013, :
  - création du comité de suivi et de concertation de la ZAC de l'Esplanade et a tiré un bilan d'étape de la concertation.
  - approbation du dossier de réalisation de la ZAC.
  - désignation de l'aménageur : la SPLA SAGES.

## Rappel du projet de la ZAC de l'Esplanade

Le projet prévoyait notamment l'implantation de 1 000 nouveaux logements, dont un tiers sur la grande esplanade, implantés le long de venelles traversantes avec des hauteurs variant de R+3 à R+14. La RN481 devait être supprimée au profit de la création de 6ha de parc (de l'Isère jusqu'à l'Esplanade et de la porte de France jusqu'à la limite communale nord),.



*Plan guide indicatif du dossier de  
réalisation voté le 18 novembre 2013*

## **ETAT D'AVANCEMENT DE L'OPERATION**

### **Etat de réalisation foncière**

La SPLA SAGES n'a procédé à aucune acquisition ni à aucune cession dans le cadre du traité de concession d'aménagement.  
Aucun propriétaire n'a fait valoir son droit de délaissement.

### **Etat de réalisation physique**

La SPLA SAGES n'a engagé aucun travaux d'aménagement et d'équipement dans le cadre du traité de concession d'aménagement voté le 18 novembre 2013.  
Aucune surface de foncier ou surface de plancher n'a été commercialisée.

## **JUSTIFICATION DE LA SUPPRESSION DE LA ZAC**

Suite à la contestation des grenoblois, il est proposé de ne pas donner suite au projet de Z.A.C. approuvé.

En effet certains éléments du projet contenus dans les dossiers de création et de réalisation de la Z.A.C. sont aujourd'hui remis en cause :

- Maintien de l'espace public au cœur de la grande esplanade, réduisant ainsi le programme de construction de l'opération.
- Transformation de la RN481 en boulevard urbain tout en réduisant son emprise.
- Diminution des hauteurs projetées pour les constructions nouvelles.

Ces nouvelles orientations données par la nouvelle équipe conduisent à une modification substantielle du projet qui ne saurait se traiter par une procédure de modification de ZAC.

Aussi, en application de l'article R.311-12 du code de l'urbanisme, il vous est proposé de supprimer la Zone d'Aménagement Concerté (Z.A.C.) de l'Esplanade. La suppression de la Z.A.C. a pour effet de mettre fin à toutes les dispositions juridiques particulières à la zone, notamment en matière de fiscalité de l'urbanisme. En application de l'article L-331-16, la part communale de la taxe d'aménagement est rétablie à un taux de 5 %, en l'état actuel des études.

## **VERS UN NOUVEAU PROJET DE REQUALIFICATION DU QUARTIER**

Le dialogue avec les habitants va être relancé sur les enjeux de valorisation de ce site stratégique de Grenoble et de la future Métropole dans le cadre d'un processus de co-construction et sur la base de nouvelles orientations :

- Maintien de l'espace public au cœur de la grande esplanade, réduisant ainsi le programme de construction de l'opération et confirmant sa vocation historique d'accueil évènementiel,
- Transformation de la RN481 en boulevard urbain tout en réduisant son emprise,
- Diminution des hauteurs projetées pour les constructions nouvelles,
- Réhabilitation et rénovation thermique des immeubles existants,
- Construction d'immeubles neufs comprenant notamment du logement social et de l'accession sociale dans les secteurs actuellement urbanisés du quartier,
- Renforcement des trames verte et bleue d'agglomération,
- Préservation d'un parking relais le long de la RN481 pour favoriser le report modal sur le tram,
- Construction d'une passerelle sur l'Isère réservée aux piétons et aux cycles,
- Valorisation et développement de l'artisanat, du commerce et des services,
- Création d'un équipement d'échelle métropolitaine.

Ces nouvelles orientations seront étoffées et approfondies dans le cadre de la concertation dont les modalités seront définies prochainement avec les résidents, collectifs, associations, et autres parties prenantes au projet.

Une procédure de modification du PLU va être lancée. Elle permettra notamment de changer les règles de constructibilité du secteur de l'Esplanade, en particulier les règles de hauteur.