



Grenoble, le

22 MAI 2024

Margot BELAIR
ADJOINTE AU MAIRE
URBANISME - QUARTIER DE L'ÉCOLE DIDEROT

Réf : VR/DUA/FB/EM/EP/MC 2024-05-044
Affaire suivie par : Elodie PETIT
elodie.petit@grenoble.fr
Tél : 04.76.76.37.13

Monsieur Ludovic BUSTOS
Vice-Président de Grenoble Alpes
Métropole
1, Place André MALRAUX
38000 GRENOBLE

Objet : Contribution à la concertation préalable relative à la modification n° 3 du PLUi

Monsieur le Vice-Président,

Je tiens, par l'intermédiaire de ce courrier, à vous faire part de la contribution de la ville à la concertation préalable à la modification n°3 du Plan local d'urbanisme intercommunal. Elle concerne notamment la modification du périmètre de la centralité urbaine et commerciale (CUC) de l'Abbaye.

Comme vous le savez, la ville porte depuis de nombreuses années un projet ambitieux de renouvellement de cette cité emblématique de notre histoire urbaine. Vieille de près d'un siècle la « cité de l'Abbaye » est, au-delà d'un exemple particulièrement intéressant d'une écriture architecturale, le témoin d'un urbanisme attaché aux valeurs sociales qui ont fondé notre ville et notre métropole. C'est pourquoi, à l'opposé des projets initialement envisagés qui prévoyaient la démolition de cet ensemble, la municipalité s'est engagée dans la recherche d'un équilibre programmatique permettant d'envisager la réhabilitation des bâtiments.

Aujourd'hui, nous nous félicitons d'avoir retenu un opérateur qui porte un projet à la fois ambitieux et réaliste. Au-delà de la réhabilitation des logements et de l'introduction d'une réelle mixité sociale sur cet îlot, celui-ci a avantageusement proposé l'introduction d'autres fonctions permettant d'assurer la bonne vie du quartier en lien avec les aménités environnantes. Ainsi, il est aujourd'hui prévu de conforter le mail Suzanne Buisson en le bordant de rez-de-chaussée actifs et ouverts sur l'espace public. La nature exacte des occupations est actuellement en cours de discussion entre la ville, l'opérateur en charge de l'opération et prochainement la foncière solidaire qui portera les locaux. Par l'animation urbaine engendrée, ceux-ci permettront de conforter ce mail piéton qui relie à travers l'Abbaye la place de la Commune aux équipements structurants de Châtelet, notamment le groupe scolaire situé à proximité immédiate.

C'est ce qui a motivé la demande de modification de la CUC (Centralité Urbaine Commerciale) formulée par la ville dans le cadre des travaux préparatoires à cette modification. Actuellement strictement affecté aux bâtiments situés en façade ouest de la cité, le long de la Place de la Commune, le dessin de la CUC bloque l'activation des rez-de-chaussée des deux bâtiments concernés (1 et 3 place André Charpin, et 1 et 3 rue Suzanne Buisson). Il s'avère donc nécessaire de l'étendre.

Pour autant, à la lecture des documents présentés dans le projet de modifications n°3, si cette demande a bien été entendue, elle a fait l'objet d'une retranscription qui interroge.

En effet, pour ne pas agrandir la surface des CUC à l'échelle communale, la CUC existante n'a pas été simplement étendue aux deux bâtiments ciblés comme vous l'avait demandé la ville. La CUC existante a été réduite le long de l'avenue Jeanne d'Arc et une nouvelle CUC limitée aux deux bâtiments concernés a été ajoutée.

Si cela répond factuellement au besoin actuel, cela présente un risque que nous ne pouvons prendre au regard de la difficulté à faire aboutir ce projet.

D'une part, la pertinence d'une CUC isolée rue Suzanne Buisson, aussi réduite et non rattachée à l'axe structurant que constitue l'avenue Jeanne D'Arc, s'en retrouve largement diminuée et peut poser question en termes de légitimité.

D'autre part, comme tout projet urbain complexe, il convient à ce stade du projet de rester prudent et de garder des marges de manœuvres. Pour une multitude de raisons (équilibre du pôle de vie / préservation de la qualité patrimoniale des constructions...) la ville ne souhaite aucunement développer l'ouverture des rez-de-chaussée sur l'avenue. Pour autant, au gré de l'avancement du projet, il peut s'avérer nécessaire de le faire évoluer et il serait regrettable que le PLUi ne constitue un frein au bon déroulement du projet sachant qu'une modification du PLUi prend plus de 2 ans entre la formulation du besoin et l'approbation de la modification.

C'est pourquoi, si la ville maintient la volonté d'animation du mail Suzanne Buisson, il semble prématuré de réduire la CUC sur Jeanne d'Arc. À ce titre, la ville formule que cette CUC puisse être révisée tel que présenté en annexe.

Par ailleurs, je vous fais part d'un souhait relatif à la bioclimatisation du PLUi. Je tiens tout d'abord à souligner le travail accompli en concertation avec les communes, qui contribuera à accompagner le territoire dans ses actions d'adaptation au changement climatique et d'atténuation des effets. Un certain nombre de prescriptions et de préconisations ont été inscrites. Néanmoins, s'agissant des actions d'adaptation, je m'étonne de l'absence d'élément relatif à l'albedo des matériaux, notamment d'un point de vue réglementaire. Les effets positifs d'un fort albedo sur le rafraîchissement d'un bâtiment ne sont plus à démontrer et compte tenu des îlots de chaleur identifiés sur Grenoble ainsi que sur une bonne partie du territoire métropolitain, une mesure relative à l'albedo dans les projets de construction neuve et de réhabilitation me semble indispensable. Cela permettrait en outre une mise en cohérence avec la Charte de l'habitat et de la construction favorables à la santé de la ville.

Je vous prie de croire, Monsieur le Président, à l'expression de mes salutations les meilleures.

Margot BELAIR
Adjointe au maire

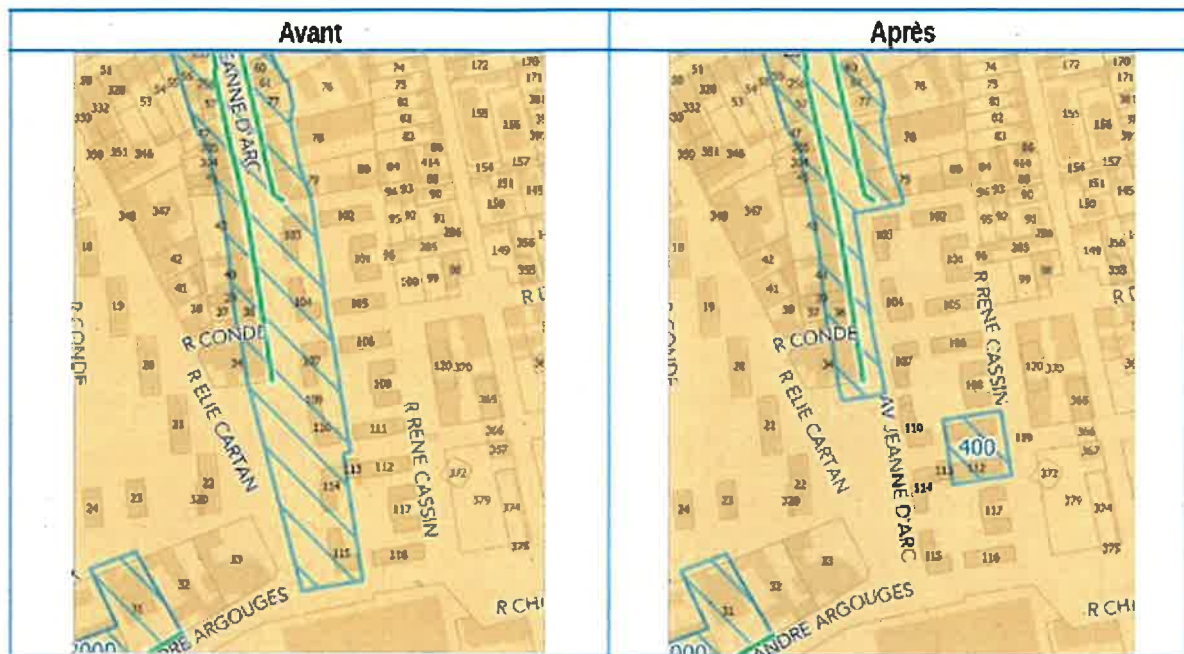


PJ (1)

- Pièces jointes : Périmètre de la CUC Abbaye

Périmètre proposé par la métropole dans le projet de modification n°3 du PLUi

Extraits du plan C1 Atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale (planche 114) :



Le

Dossier de modification n°3 du PLUi – Notice explicative
Volume 3 : Détail des modifications de portée communale ou pluri-communale
Page 21

Périmètre demandé par la Ville – extension sur les parcelles DV111 et DV112

