


LA MÉTROPOLE DE GRENOBLE EN STRATÉGIES ET PROJETS

A l'occasion du Forum des Projets Urbains Auvergne Rhône-Alpes (FPU AURA), qui se tient le 19 septembre à Grenoble, *Traits urbains* revient sur quelques uns des principaux projets d'aménagement en cours dans la métropole alpine, et sur les objectifs poursuivis. Les élus grenoblois et métropolitains que nous avons interrogés revendiquent une autre manière de faire de l'urbanisme, plus axée sur la recherche de résilience que sur une vocation purement bâtitrice, tout en menant d'imposants programmes. Tour d'horizon de projets emblématiques, de la Presqu'île à GrandAlpe, en passant par les Portes du Vercors et la Zac des Minotiers, et incursion dans deux opérations de rénovation poussée, celle des sièges de la Métropole et du Département.



Perspective du siège rénové de la Métropole, vue depuis la terrasse de l'hôtel de ville. © Baumschlager Eberle Architekten / Atelier A

ENTRETIEN AVEC LUDOVIC BUSTOS VICE-PRÉSIDENT DE GRENOBLE-ALPES MÉTROPOLE CHARGÉ DE LA STRATÉGIE FONCIÈRE, DE L'URBANISME ET DU PLUI

La métropole de Grenoble s'attelle de longue date à la lutte contre le réchauffement climatique à travers l'aménagement. Où en est cette stratégie ?

Le PLUi approuvé en 2018 a déjà permis une nette amélioration de nos projets. Nous sommes dans les transitions et l'adaptation au réchauffement climatique depuis un moment, mais nous allons pousser le curseur plus loin... Dans notre vallée alpine, le réchauffement est deux fois plus rapide que sur le plan national. Nous voulons faire le pari de la décarbonation de la construction et nous inscrire dans le cadre de la loi Climat et Résilience. Nous préparons donc pour la fin du mandat la modification numéro 3 du PLUi, qui sera la plus importante parce qu'elle va apporter la première pierre bioclimatique à notre document d'urbanisme. Cette modification mettra en avant toutes les politiques publiques que nous souhaitons mettre en place pour lutter contre le réchauffement climatique. Par ailleurs notre Plan Climat Air Energie, qui fixe le cadre général des politiques métropolitaines d'atténuation des effets du changement climatique, sera également révisé pour donner aux territoires de la Métropole les moyens de tenir son engagement de neutralité carbone en 2050.

Que va changer concrètement cette nouvelle dimension bioclimatique du PLUi ?

Cette modification va se traduire par une OAP [Orientation d'aménagement et de programmation] en trois volets. A travers le premier volet, « métropole végétale », nous renforçons la protection du patrimoine végétal existant par, déjà, le principe de protection de l'arbre. Nous avons procédé à un recensement des arbres à protéger issu du plan Canopée et nous allons renforcer les obligations de plantations dans toutes les zones U. Le deuxième volet tourne autour de la « métropole décarbonée », en renforçant la végétalisation des toitures-terrasses et l'installation des énergies renouvelables, les toitures biosolaires sur des secteurs démonstrateurs. Nous allons devancer les seuils de la RE2020 sur quelques secteurs démonstrateurs pour tendre vers des



« NOUS ALLONS
APPORTER
UNE DIMENSION
BIOCLIMATIQUE
AU PLUI »

constructions bas carbone et l'utilisation des matériaux biosourcés. Le troisième volet, « métropole bioclimatique » s'attaque en particulier aux îlots de chaleur urbains. Pour cela, une étude conduite en 2023 à l'aide de 150 capteurs a permis de dégager dix profils bioclimatiques. Nous allons notamment mettre en place des fiches outils pour répondre aux porteurs de projet, leur dire, par exemple : « *ici, il faut favoriser des appartements traversants parce que le brassage naturel de l'air se fera. Là, vous êtes sur le contrefort du Vercors, vous n'avez plus de soleil à partir de telle heure, donc renforcer plutôt telle façade* ».

Quid de la mise en œuvre de la loi Zéro artificialisation nette ?

La loi ZAN a été votée en 2021. Depuis, le compte à rebours a démarré, c'est pour cela que nous avons essayé d'anticiper au mieux. Avec le travail du PLUi, nous avons déjà ralenti l'urbanisation : nous sommes passé de 47 à 37 hectares consommés par année, soit une réduction d'environ 20 %. Nous sommes en train, pour préparer la mise en œuvre de la loi ZAN, d'éplucher les permis de construire déposés depuis que le PLUi existe. Nous sommes sur une trajectoire de 14 ou 15 hectares consommés par an depuis 2018. C'est plutôt encourageant.

Propos recueillis par Séverine Cattiaux

DE L'URGENCE DE PLANTER BEAUCOUP D'ARBRES

En 2050, la moitié de l'été sera caniculaire à Grenoble. Étendre la canopée pour créer plus d'ombre, c'est donc l'un des objectifs que poursuit la Ville. Une véritable course contre la montre...

« On en est aujourd'hui à 40 317 arbres sur la commune de Grenoble sans compter la Bastille », indique Gilles Namur, adjoint aux espaces publics, à la nature en ville, biodiversité, fraîcheur et végétalisation. Si la capitale verte européenne 2022 plante en moyenne 3 000 arbres par an, sa canopée actuelle ne représente « que » 16 % de sa superficie contre près de 27 % sur la zone urbaine de la métropole. Grenoble met donc les bouchées doubles à travers des opérations massives de plantation de 1 500 arbres dans des « bosquets boisés ». Les pratiques de plantation ont bien évolué ces dernières années, explique l'adjoint. Sont privilégiées désormais les continuités végétales : « on préfère planter 5, 6 arbres ensemble plutôt que d'alterner avec des places de parking ». Du fait de la sécheresse et des fortes pluies, un certain nombre de sujets n'ont pas tenu le coup cette année. Le solde plantations-mortalité pourrait même être négatif en 2024. Le réchauffement climatique favorise aussi le développement des maladies. La parade ? « On plante des arbres d'essences variées pour éviter la transmission de parasites et se donner plus de chances de trouver les espèces qui s'adapteront le mieux au climat. Il n'est pas facile d'anticiper : nous sommes au carrefour de trois climats, montagnard, méditerranéen et continental ».

Le verdissement concerne aussi l'espace privé, qui représente, avec 200 ha, près de la moitié de la superficie de Grenoble. « Nous avons profité de l'année "capitale verte" pour nous adresser aux particuliers et aux professionnels ». Le service des espaces verts propose des conseils aux copropriétés et aux entreprises, jusqu'à faire des visites sur place. Des dons massifs de jeunes arbres sont organisés par la Ville. « Ça ne coûte pas très cher, cela permet de donner aux gens les bonnes espèces adaptées au changement climatique et en même temps des conseils », justifie l' élu.

Protéger, déminéraliser

Pour savoir où planter, la Ville se réfère à ses trames vertes et bleues. « Nous souhaitons par exemple conforter la couronne verte autour du centre-ville, mailler encore davantage les parcs Hoche, Mistral, des Berges, des Trois tours

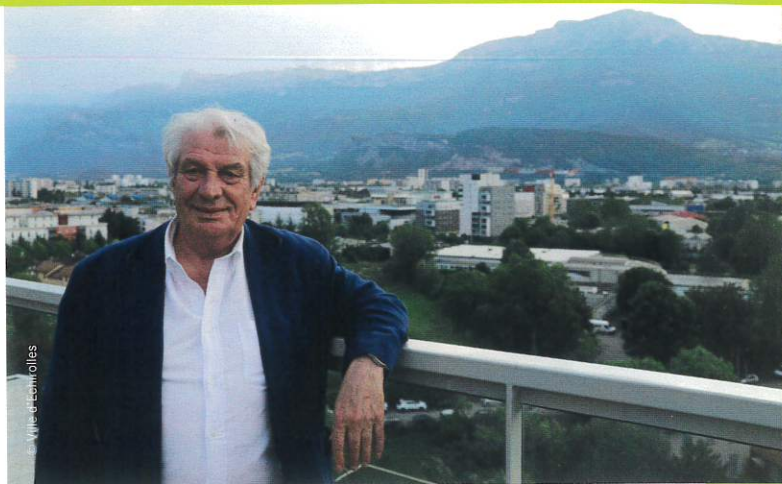
et de la Bastille ». Côté trame bleue, la ville étudie la faisabilité de remettre le cours d'eau du Verderet à ciel ouvert. Une première réapparition du ruisseau est envisagée près de la place des Géants, dans le cadre de Grandalpe. Il importe aussi de protéger la végétation existante, ce qui passe par des recensements réguliers. « Nous avons ajouté 900 arbres dans le PLUi, dont on a estimé qu'ils ont de l'importance dans le paysage d'une rue ou pour le bien-être des habitants ». Sur les chantiers, les entreprises sont priées de veiller aux arbres, sous peine d'amende. « On utilise le barème d'évaluation de la valeur d'un arbre [BEVA] pour les sensibiliser ».

Autre levier, déminéraliser les sols. « C'est aussi important que de planter des arbres pour permettre l'infiltration de l'eau, pour les besoins de la végétation et pour créer de la fraîcheur par évaporation quand il fait chaud », rappelle Gilles Namur. L'aménagement du réseau Chronovélo a été l'opportunité de constituer des fosses continues avec des noues d'infiltration. La démarche « Place(s) aux enfants » a participé à la renaturation de l'espace public. Sur 17 écoles, 13 projets sont terminés. A travers son plan Canopée, la Métropole de Grenoble fait aussi sa part de verdissement, en plantant davantage sur les voiries et en déminéralisant les places de parking. (SC)

Plantation d'un bosquet boisé dans le quartier Mistral. © Auriane Poillet / Ville de Grenoble



ENTRETIEN AVEC RENZO SULLI VICE-PRÉSIDENT DE GRENOBLE-ALPES MÉTROPOLE CHARGÉ DES GRANDS PROJETS D'AMÉNAGEMENT ET DU RENOUVELLEMENT URBAIN



GrandAlpe est un projet urbain de 400 ha qui va occuper la Métropole jusqu'en 2040. Quels sont ses enjeux ?

Avec 30 000 habitants et 40 000 emplois, ce territoire au sud de la métropole, à cheval sur Grenoble, Echirolles et Eybens, peut donner l'impression d'un territoire fini mais il est loin de l'être. C'est le territoire qui dispose des surfaces foncières les plus importantes de l'agglomération, où nous pouvons encore construire et aménager en adoptant des nouvelles logiques.

L'un des enjeux est de recréer des liaisons entre les différents quartiers sur un secteur conçu à l'époque du tout-voiture. La transformation a commencé à s'opérer avec la démolition de l'autopont Marie-Reynoard qui enjambait le centre commercial Grand Place et avec la création d'une voirie apaisée ramenée au sol pour faciliter de nouvelles circulations piétonnes, cycles et bus entre Echirolles et Grenoble. L'une de nos préoccupations est de faire de GrandAlpe un territoire résilient face au changement climatique, en plantant des arbres, de la végétation, en retrouvant de la pleine terre, en rendant de nouveau le sol fertile. Une idée forte est ainsi d'aménager une ville-parc.

Quatre ans après le lancement de GrandAlpe, plusieurs projets ont démarré...

Sur les 100 hectares mutables de GrandAlpe, on a environ 25 hectares en transformation. Grand Place a inauguré son programme de rénovation et d'extension de 15 000 m² et poursuit le travail sur les espaces publics. Sur Echirolles, Linkcity a engagé Connexions, un écoquartier mixte à dominante économique près du pôle gare d'Echirolles.

A Eybens, l'EPFL vient de préempter l'ancien site d'HP et l'écoquartier du Val entre dans sa dernière phase de chantier. Un programme de bureaux Passivhaus se construit sur l'ancien site Artelia qui a reconstruit son siège à côté. En 2025, sera lancé le chantier de la future zone d'activités Allibert de dix hectares sur Echirolles et Grenoble, 74 000 m² dédiés aux entreprises productives avec des premières livraisons pour 2026. Nous avons le souci que ce site vive également le week-end et que les habitants aient envie de le traverser. Ce sera planté, arboré, animé pour sortir du schéma de la zone d'activités classique. Nous allons aussi tester des nouvelles conceptions de locaux réversibles et en étage... En même temps que cette zone d'activité, nous réaménageons le cours de l'Europe, épine dorsale de GrandAlpe.

La réussite de la rénovation urbaine des deux Villeneuves, à Grenoble et Echirolles, sera également déterminante...

Ce que l'on veut, c'est casser l'image négative de ce secteur pour les habitants actuels et ceux qui viendront. D'autant que ce territoire possède des parcs, un cadre de vie aéré, de l'emploi. C'est tout l'objectif du projet de rénovation urbaine complémentaire à GrandAlpe, qui va transformer les deux Villeneuves en écoquartier populaire pour en faire un lieu de vie apprécié et recherché. Avec le NPNRU, ce sont par ailleurs 3 700 logements qui sont en cours de réhabilitation. Cela montre la capacité de transformation du territoire pour améliorer les conditions de vie des habitants.

Propos recueillis par SC

**« FAIRE DE GRANDALPE UN TERRITOIRE
RÉSILIENT FACE AU CHANGEMENT CLIMATIQUE »**

ENTRETIEN AVEC MARGOT BELAIR ADJOINTE AU MAIRE DE GRENOBLE EN CHARGE DE L'URBANISME

Quels sont les grands projets urbains à l'œuvre sur le territoire grenoblois ?

L'aménagement de la Presqu'île suit son cours depuis 15 ans et s'étalera encore a minima jusqu'en 2040. Une autre opération emblématique est la Zac Flaubert ; démarrée il y a une dizaine d'années, elle se poursuivra au-delà de 2040. On est là sur une zone très étendue [90 hectares, Ndlr], avec de la requalification urbaine et des friches. Troisième grosse opération : la rénovation urbaine de l'ancienne cité de l'Abbaye, qui se déroulera pendant cinq ans. Projet de taille également, l'Esplanade sur l'entrée nord-ouest de Grenoble : nous avons engagé la transformation de la grande esplanade de deux hectares pour un début des travaux au printemps 2025. Grenoble est aussi concernée par le renouvellement urbain des Villeneuve et Grandalpe, des projets à long terme, copilotés avec la Métropole.

D'autres évolutions significatives en cours et à venir ?

La requalification, la piétonnisation et la végétalisation du centre-ville est une démarche de fond qui se poursuit. Nous mettons en chantier un nouveau plan guide pour revaloriser le patrimoine arboré du parc Paul Mistral, en vue de l'inauguration de la tour Perret qui sera ouverte au public fin 2025. On peut aussi citer un certain nombre d'équipements sur lesquels nous réfléchissons en vue de nouveaux projets, par exemple l'ex-Chambre de commerce et d'industrie, l'hôtel des Postes, l'îlot Jean Bron avec la piscine, le gymnase et la maison des associations ou encore l'office du tourisme...

Les écologistes dirigent Grenoble depuis dix ans. En quoi estimez-vous avoir influencé la fabrique de la ville ?

Je pense que nous avons amené une autre façon de faire de l'urbanisme. Nous avons arrêté de nous envisager comme des élus bâtisseurs. Nous sommes allés vers un urbanisme plus sobre, plus hospitalier, centré sur les habitants qui vont vivre dans ces quartiers. Depuis 2020, nous avons



© Alain FISCHER 2022 - Ville de Grenoble

pris un virage important, celui de l'urbanisme favorable à la santé, qui doit apporter des solutions concrètes aux questions de pollution, de bruit, d'environnement, d'alimentation, de déplacements. Nous avons pris en compte cela dans tous nos projets urbains et réadapté petit à petit nos programmations.

Nous avons aussi amorcé à Grenoble l'urbanisme transitoire. Les Volets verts, dans la cité de l'Abbaye, est une belle première expérience en la matière, un mix entre de l'hébergement d'urgence et des associations culturelles et artistiques en lien avec le quartier. A Flaubert, la Correspondance, inaugurée fin 2023, est très grand public, avec guinguette, bar, activités sportives, supermarché participatif, activités culturelles.

Les projets urbains se sont aussi dédensifiés depuis 2014, tout en gardant une volonté très forte de production de logements, car on a besoin de produire du logement en ville, mais pas à n'importe quel prix, et pas n'importe comment... Il a ainsi fallu engager parfois un léger de bras de fer avec les promoteurs et les architectes. Aujourd'hui, nous négocions sur tous les projets urbains, même dans le diffus, pour arriver à des projets qui s'intègrent mieux dans leur environnement, qui laissent la part belle à la végétalisation. Nous recherchons la maîtrise foncière, préemptons des terrains pour maîtriser l'orientation des projets. En matière de transition, la démarche Grenoble 2040 nous pousse encore de l'avant. Nous avons tracé une trajectoire et disposons d'indicateurs robustes pour évaluer si l'on est au-dessus ou en dessous de la courbe dans de nombreux domaines : santé, environnement, habitat, qualité de vie... C'est aussi ce qui fait la singularité des écologistes. Nous ne prenons pas nos décisions au doigt mouillé.

Propos recueillis par SC

« NOUS SOMMES ALLÉS VERS UN URBANISME PLUS SOBRE, PLUS HOSPITALIER »



Écocité Presqu'île, secteur Mandela. © Séverine Cattiaux

L'ÉCOCITÉ PRESQU'ÎLE MAINTIENT SON TEMPS D'AVANCE

Lancé en 2009, le programme urbain de l'écocité Presqu'île de 265 hectares sera bouclé à horizon 2039. Aux manettes de cette opération : l'aménageur Innovia avec 2P Architectes & Associés.

« Nous ne sommes pas loin de 60 % de réalisation du projet. 70 % des bureaux ont été livrés, 78 % des commerces et 80 % du logement social et de l'accession sociale également. Le logement en accession libre en est à 45 % de son objectif », décrit Franck Izoard, directeur de projet en charge de la Presqu'île à Innovia. Élaborée pour préfigurer la « ville de demain », l'écocité semble toujours

maintenir son temps d'avance. En termes constructifs, les bâtiments continuent d'impressionner par leurs prouesses techniques, à l'instar de l'immeuble tertiaire Wood, en cours de construction sur le secteur Vercors. « On a réussi à faire un bâtiment vraiment tout en bois, y compris la façade. Seule la partie structurelle est en béton pour supporter le choc en cas de séisme, car nous avons



Projet Wood d'ECDM pour Vinci Immobilier sur la Presqu'île.
© Jeudi Wang / Vinci Immobilier

Lancement d'une foncière commerciale

Afin de lutter contre la vacance commerciale, la Métropole de Grenoble caressait depuis un moment le projet de créer une foncière. Baptisée Inovaction commerce, la SAS filiale de la Sem Inovaction, a été constituée en novembre 2023. Elle a démarré son action sur le secteur autour du Château à Vizille et deux zones grenobloises, une partie du Cours Berriat et la rue Très-Cloîtres. Le taux de vacance commerciale y avoisine les 20 % contre 9 % en moyenne dans la Métropole de Grenoble. La foncière projette d'acquérir une trentaine de locaux d'ici 2030 et se donne également pour mission de mener des travaux de rafraîchissement et d'isolation. « On va aussi permettre aux commerces de prendre le temps de se développer avec des loyers progressifs », commente Guillaume Spirhanzl, directeur général d'Inovaction. « En maîtrisant ces pieds d'immeubles, nous voulons éviter la mono-activité et recréer du service pour les gens du quartier, en adéquation avec leurs besoins ». La foncière s'est dotée d'une enveloppe de 4,3 millions d'euros, dont la moitié consacrée aux travaux de rénovation. La Métropole, la Banque des territoires, le Crédit agricole Sud-Rhône-Alpes, la Caisse d'Épargne Rhône-Alpes ainsi que la Sem participent au tour de table. « Notre souhait est que les commerçants locataires puissent racheter les locaux au bout de cinq ou six ans », précise Guillaume Spirhanzl. (SC)

des contraintes à ce niveau dans la région », commente Franck Izoard. Réalisé par Vinci sur les plans de l'agence ECDM, le bâtiment se veut être complètement en phase avec les impératifs de transition et de sobriété foncière. Prenant place sur une ancienne friche de 2 564 m², le projet permet de renaturer 454 m² de sol. En termes de sobriété énergétique, l'écocité fait toujours la course en tête. « Nous avons aujourd'hui une consommation divisée par 8 par rapport à la RT2012, et je peux vous promettre que la RE 2020 en est très très loin », défie l'ingénieur.

Végétalisation et mode doux

Depuis quelques années, l'aménageur et la Ville de Grenoble ont souhaité porter leur attention sur la dimension « santé » dans l'aménagement de l'espace public, en renforçant notamment la densité de la couverture végétale. « Nous sommes en train de réaliser les espaces publics prévus, en les améliorant », estime Franck Izoard. Et de citer le cas de la rue Esclangon « où l'on a ajouté une ligne d'alignement d'arbres et déminéralisé de façon beaucoup plus importante ». Imaginé par Michel Péna, la charte paysagère de 2012 avait, du reste, posé les principaux jalons, salue l'aménageur. « Le paysagiste est parti de la ripisylve du Drac et de l'Isère pour la prolonger en venant tisser comme un peigne un corridor végétal dans l'écocité ». Une nouvelle inflexion dans le projet de la Zac semble se profiler pour accompagner l'essor des modes actifs, plus rapide que prévu, se réjouit l'aménageur. Ainsi, fin de 2022, la part des modes doux, vélos et piétons, s'élevait à 34 %, soit l'objectif attendu pour 2030.

Fièvre constructive autour de la place Mandela

Dédié au tertiaire, le secteur autour de l'emblématique place Mandela en forme d'ellipse est l'un des plus actifs de l'écocité. Tandis que le projet Spring tire sur sa fin, la construction de People Connect a démarré. D'ici peu, Yello sera dans les starting blocks. Lauréat de l'appel à candidatures fin 2023, le programme de Giboire comprend 6 600 m² de logements, 2 500 m² d'espaces de bureaux et 1100 m² de socles actifs. Au menu, des procédés constructifs décarbonés tels que des façades en ossature bois, des bétons bas carbone, et de la terre crue en rez-de-chaussée. « Sur ce secteur, il restera encore deux tènements avec potentiellement quatre projets, dont un de logement. Il y a une demande politique d'en ajouter », indique Franck Izoard. (SC)

PORTES DU VERCORS, UN FUTUR QUARTIER « RÉSILIENT »

Dans la polarité nord-ouest de la métropole, sur la commune de Fontaine, la Zac des Portes du Vercors esquisse un nouveau quartier en zone inondable constructible. Demeure toujours une grande inconnue : l'arrivée ou pas du téléphérique urbain.

« Les premières livraisons de la Zac des Portes du Vercors sont annoncées pour 2027 et les deux premiers lauréats sont Villes et Villages avec Devillers et Associés d'une part, Edifim associé à MFR d'autre part, pour la construction de 120 logements », annoncent Emmanuel Vigroux et Florence Pellet. Le binôme est en charge du projet de la Zac des Portes du Vercors à Fontaine, le premier pour Isère Aménagement, la deuxième pour la Métropole de Grenoble. « Un troisième lot de 70 logements sera attribué à l'automne. L'exploitant pour le cinéma de 6 à 7 salles devrait être connu à la fin de l'année », ajoutent-ils. « Cela a pris un peu de temps », concède Florence Pellet, « car on a voulu pousser les curseurs de qualité très loin, avec toute une réflexion sur la taille des lots, avec le souhait d'avoir une diversité de projets en R+5 à R+2 avec attique et des promoteurs différents ».

Une première opération immobilière, le Parc de l'étoile (quatre résidences de 79 logements) a été livrée dès 2021, mais sur une partie excentrée de la Zac. C'est aujourd'hui sur le gros morceau de la Zac, la reconversion d'une friche commerciale et industrielle, que se concentre l'équipe du projet. Au programme : 950 logements dont 25 % sociaux, 2 000 m² de commerces et un pôle de loisirs avec un cinéma. Sur une première tranche entre la pointe sud du géant Casino et la rue du colonel Manhès, les travaux d'aménagement ont débuté en novembre 2023 pour un lancement de chantier fin 2025. Entièrement nu, ce premier tènement d'une dizaine d'hectares devrait compter une trentaine de bâtiments.

Mesures contre le risque d'inondation

A sa genèse, en 2011, le projet Portes du Vercors est d'une toute autre ampleur. Il est alors question de 95 hectares, 2 300 logements et 70 000 m² de surface de plancher d'activités sur les communes de Fontaine et Sassenage. Suite aux conclusions de l'enquête publique puis à la révision du PPRI (plan de prévention des risques d'inondation) en 2023, le projet est revu à la baisse et doit se cantonner à la portion toujours constructible, sous couvert de précau-



Le projet des Portes du Vercors a évolué vers davantage de végétalisation.
© Claire Morel pour Ilex paysage Urbanisme

tions contre le risque inondation. En charge de la conception du plan guide et des fiches de lots, l'Atelier Marniquet Aubouin y a veillé scrupuleusement. La forme des îlots, les ouvertures entre les bâtiments devront faciliter les écoulements. Les parkings souterrains ont été possibles pour certains immeubles mais pas pour tous. Utile pour canaliser l'eau en cas d'inondation, la remise à ciel ouvert de la petite Saône, le long de la rue du colonel Manhès, offrira un nouveau lieu de promenade végétalisée. Au total, 3,5 hectares d'espaces verts sur les 15 hectares seront plantés et désimperméabilisés avec l'aide du Fonds vert.

La future place de la Poya intégrera une partie du parking de l'hypermarché et favorisera les circulations piétonnes entre le grand parc de la Poya et le nouveau quartier. Les commerces et services seront implantés autour de la place et le long de l'allée métropolitaine aménagée au centre du futur quartier. La place de la Poya pourrait aussi accueillir la gare du futur téléphérique urbain desservant notamment la Presqu'île scientifique, de l'autre côté du Drac. Un avis défavorable a cependant été remis, en mars 2024, par le commissaire de l'enquête publique. Entre le terminus de la ligne A, les bus et la future voie Chronovélo, les futurs résidents auront tout de même moyen de se déplacer sans voiture. (SC)

LES MINOTIERS : UN NOUVEAU PÔLE DE VIE MÉTROPOLITAIN

A la périphérie sud de Grenoble, sur la commune de Pont-de-Claix, la Zac des Minotiers poursuit son programme de requalification urbaine sur 25 hectares, démarré en 2018.



Zac des Minotiers, mai 2024. © Séverine Cattiaux

« Avec la Zac des Minotiers, l'ambition est créer un vrai lieu de vie avec toutes les aménités, les parcs, les squares, les places, des équipements publics, les transports et les commerces et avec une dimension métropolitaine », souligne Anne-Laure Graziani, directrice de l'aménagement à Pont-de-Claix. Depuis 2023, Cosmocité, le nouveau centre culturel et scientifique de la métropole, a ouvert ses portes sur la Zac des Minotiers, apportant de la visibilité au quartier en devenir. Une bonne chose dans un contexte de crise du logement peu propice à la commercialisation. De fait, certains promoteurs ont dû revoir leur copie en diminuant la part des logements en accession libre, au profit de logements en BRS (bail réel solidaire).

Sur cette Zac, le programme de logements est en outre particulièrement chargé. D'ici 2040, 2 000 logements dont 30 % de sociaux devraient sortir de terre. Une première phase de 500 unités en est au quart de sa progression, estime Anne-Laure Graziani : « Impulsion, Côté Ciel ont été livrés, et bientôt Ariane. En chantier, le Parc Aurora de Betrim et Auril avec l'architecte Flloo et le bailleur social SDH, et l'opération Tekio par le promoteur Safilaf et Origami Architectes ».

Des équipements diversifiés

Afin de provoquer un « appel d'air » auprès des potentiels acheteurs, Pont-de-Claix n'a pas hésité à lancer, courant 2023, une campagne marketing en collaboration avec l'aménageur et les promoteurs immobiliers locaux. L'idée étant de mettre en avant des atouts tels que l'offre de transports publics : une ligne de tram sur l'avenue Charles de Gaulle, des bus sur le Cours Saint-André, des chrono-vélos, un pôle d'échange multimodal et une halte ferroviaire opérationnelle fin 2024.

Sur l'avenue Charles de Gaulle, un pôle de services publics ouvrira début 2026 ; coup d'envoi de la construction en septembre. Coréalisé par la commune avec Alpes Isère habitat et Brenas Doucerain Architectes, le bâtiment en U accueille aussi 30 logements adaptés pour les seniors et les personnes à mobilité réduite. Le quartier sera également bien pourvu en infrastructures sportives. « Nous sommes en train de réfléchir à une séquence loisirs et sportive autour des terrains de tennis et de la piscine Flottibulle », dévoile la directrice de l'aménagement. A noter l'arrivée d'une halle gourmande en rez-de chaussée d'un programme immobilier conçu par Vinci avec l'investisseur Avenir. Et l'aménagement de trois nouveaux espaces publics d'ici 2025 : le square arboré Adrienne Bolland, le jardin Wangari Muta Maathai et la place François Mitterrand. (SC)

Futur pôle des services publics dans la Zac des Minotiers. © Brenas Doucerain architectes



LA RÉHABILITATION- EXTENSION DU SIÈGE MÉTROPOLITAIN VISE LE PASSIVHAUS

La Métropole de Grenoble a lancé l'agrandissement de son siège le « Forum », un bâtiment des années 1970, sans le démolir et en visant le label Passivhaus. Un défi qu'entend relever le binôme Baumschlager Eberle Architectes et Atelier A au moyen de méthodes constructives peu courantes.



Vue depuis la rue Malakoff. © Baumschlager Eberle Architekten / Atelier A

En arrivant sur le boulevard Jean Pain depuis la vallée du Grésivaudan, le visiteur découvre d'abord le « Forum », siège de la Métropole, et le Stade des Alpes. Depuis novembre 2022, l'immeuble métropolitain en R+6 a été vidé de ses occupants pour la mise en route d'une vaste opération de réhabilitation-extension. La livraison est annoncée pour courant 2026. A cette date, le siège de Grenoble-Alpes Métropole, avec ses quatre nouvelles ailes agrémentées de terrasses, aura quasiment doublé son emprise au sol, atteignant 3 609 m². De marron-gris,

les façades passeront au blanc pour lutter contre l'effet îlot de chaleur, légèrement cassé pour limiter l'éblouissement. « Ce nouveau siège va permettre d'asseoir l'entrée de ville et de redonner du lustre au siège métropolitain, avec le stade en miroir », se félicite Jean-Christophe Salomon, directeur immobilier et environnement de travail de Grenoble-Alpes Métropole. « *Ce projet a une qualité, une présence dans la ville, il a quelque chose d'assez sobre, d'assez soigné, d'assez abstrait qui représente bien l'institution* », commente Mathias Bernhardt, architecte cogérant



Vue de la façade Nord. © Baumschlager Eberle Architekten / Atelier A

de la filiale parisienne de Baumschlager Eberle Architekten (BEA), qui forme avec l'agence Atelier A, basée à Meylan, l'équipe lauréate du concours lancé par Grenoble-Alpes Métropole.

L'opération doit permettre de rationaliser la gestion du patrimoine de l'EPIC et de faire des économies de fonctionnement. L'institution a grandi en quelques années, avec les transferts de compétences. Neuf bâtiments, de piètre qualité thermique eux aussi, ont dû être loués pour intégrer les nouvelles équipes. Le futur siège pourra ainsi accueillir 1 100 agents contre 500 dans l'ancien bâtiment, sur 21 000 m² de surface plancher contre 14 000 m². Les agents disposeront de locaux au goût du jour avec cafétéria, salle de gym, conciergerie, bureaux partagés, cabines de confidentialité. Le projet vise le label Passivhaus et une consommation de 120 kWh/m²/an (dont 15 W/h/m²/an de chauffage) au lieu de 370 kWh/m²/an. Un choix effectué après plusieurs visites de terrain pour départager les labels et modes constructifs. « Les normes françaises vendent un peu du rêve », pointe Jean-Christophe Salomon. « Les performances constatées dans les bâtiments en RE2020 sont parfois jusqu'à trois fois moins bonnes par rapport à ce qui est annoncé par les architectes ».

Une double peau et quatre extensions

Le gros œuvre devrait démarrer à l'automne 2024. La transformation de la façade existante constitue l'un des tours de force de cette opération. « L'objectif était de trouver une façade qui soit élégante et qui participe réellement à la classification du Passivhaus en utilisant notamment un matériau biosourcé, déroule Claude Chautant, architecte et président de la SAS Atelier A. D'où l'installation d'une double peau, la première couche en ossature bois venant s'appliquer sur la structure actuelle en béton et poteau, et par-dessus un « exosquelette avec des courbes jouant à la fois un rôle esthétique et de protection solaire » décrit Mathias Bernhardt. « Au cours des études, on a trouvé intéressant de leur donner une véritable fonction de courbes habitées et accessibles pour le personnel. Elles sont ainsi marquées aux extrémités des bâtiments par des grandes terrasses dont tire aussi parti le système de prévention sécurité incendie ». « Cette structure va générer un jeu d'ombre et de lumière qui rendra la façade assez dynamique au quotidien », considère Claude Chautant.

Baumschlager Eberle Architekten et l'Atelier A ont proposé de préserver l'espace végétalisé devant le siège actuel et de venir lui ajouter quatre extensions, configuration qui générera des espaces de travail plus intéressants et réduira

les distances entre les services, justifient les architectes. Et qui répondra aux exigences de compacité du label Passihaus, souligne le dirigeant d'Atelier A.

Les extensions ont été positionnées au plus juste, en tenant compte des encombrantes passerelles piétonnes en béton qui viennent s'embrancher sur le Forum. « *Le maintien de ces passerelles n'était pas négociable* », rappelle Claude Chautant. « *Elles ont été construites pour assurer les circulations piétonnes inter-quartiers. Mais c'est une difficulté qu'on a dû intégrer avec des problèmes de liaison de niveau à niveau* ».

Sobriété foncière et modes doux

Construire un nouveau bâtiment ailleurs aurait évacué de nombreuses complications. Mais cela aurait signifié renoncer au quartier Mutualité, le secteur administratif de Grenoble où se trouvent réunis, dans un mouchoir de poche, la mairie, le Rectorat, la Préfecture, le Département et le siège de la Métropole. A travers cette opération, la Métropole « *montre l'exemple et s'applique à elle-même le principe de sobriété foncière* » estime Michelle Veyret, première vice-présidente chargée de l'administration générale, des ressources humaines et du patrimoine, qui ajoute : « *On ne laisse pas de friche derrière nous, car il n'aurait pas été possible de construire ici du logement* ».

Le nouveau siège sera équipé d'un système de récupération de l'énergie fatale des eaux usées. « *Nous sommes allés mesurer pendant un an la température de ces écoulements ; elle se situe aux alentours de 14 degrés. On pourra prélever des calories l'hiver, et des frigories l'été* », précise Jean-Christophe Salomon. « *Les seuls qui ont fait cela aujourd'hui, c'est la Métropole de Bordeaux* ».

D'importants changements d'usages sont envisagés à proximité du futur bâtiment administratif. A commencer par l'entrée principale qui se fera désormais côté boulevard Jean-Pain et non plus rue Malakoff. La contre-allée devant le Forum se mue en cheminement piétons pour desservir le parvis de l'entrée principale. Exit la voirie qui faisait la liaison entre le boulevard Jean-Pain et la rue Malakoff. Cet espace est rendu aux piétons et aux cycles.

Côté stationnement, la Métropole dispose aujourd'hui de 300 places dans un parking mutualisé avec un immeuble d'habitation. Il faudra s'en contenter. En matière de mobilité, la Métropole se veut également alignée avec sa politique de réduction de la voiture : les agents seront fortement incités à utiliser les transports en commun ou le vélo. « *Ils disposeront de 400 accroches de vélos sécurisées* », précise le directeur Immobilier.

Contre l'effet îlot de chaleur

La grande idée qui sous-tend le réaménagement extérieur est de « *faire venir le parc Mistral en pied de bâtiment* » par



Vue depuis le parc des Berges. © Baumschlager Eberle Architekten / Atelier A

le truchement de l'espace boisé devant le Forum dit « la raquette ». Cette dernière fera la couture entre le parc des berges et le parc Paul Mistral. Sur les 40 arbres existants, 32 sont conservés et 31 y seront plantés. « *Un travail sera nécessaire sur le boulevard Jean Pain pour adoucir la vitesse des véhicules* », reconnaît Jean-Christophe Salomon.

L'effet îlot de chaleur est également contré avec l'accroissement de la surface des sols perméables de 2 000 m². A terme, plus de la moitié des 7 600 m² d'espaces extérieurs seront perméables. Les eaux de pluie seront récupérées directement sur le site via des bassins d'infiltration.

Quant au verdissement du bâtiment, il sera plutôt parcimonieux. La toiture-terrasse non recouverte d'installations techniques sera végétalisée. « *Les coursives doivent rester libres pour des questions de cheminement d'évacuation* », justifie Mathieu Bernhardt.

Le montant final du projet demeure, à ce jour, encore incertain. Estimé à 86 millions d'euros TTC (48 millions d'euros pour la partie travaux, le reste pour les frais d'études, les aménagements extérieurs, des acquisitions foncières, etc.), ce chiffre remonte à 2019. En cinq ans, les coûts de construction ont nettement augmenté. Toutefois entre la rationalisation de son patrimoine et la performance du nouveau bâtiment, l'exécutif espère réaliser une économie de 20 millions d'euros sur 30 ans. (SC)

BBC RÉNOVATION : L'HÔTEL DU DÉPARTEMENT TOUCHE AU BUT

A proximité de l'hypercentre de Grenoble, le siège du Département de l'Isère fait l'objet d'une vaste opération de réhabilitation thermique. Démarré en septembre 2021, ce chantier en site occupé donne du fil à retordre aux entreprises.



Vue du patio. © Etec

« L'hiver, on avait une forte déperdition d'énergie, une sensation de parois froides. L'été, le bâtiment présentait une forte inertie. La façade principale du bâtiment est orientée Sud-Nord. Et on est en milieu urbain, c'est très minéral, on subit les îlots de chaleur », relate Bernard Perazio, vice-président du conseil départemental de l'Isère en charge de la construction publique.

Dans cet Hôtel du Département de l'Isère, au 7 rue Fantin Latour, les premiers effets positifs de la rénovation ont pu être constatés, même si les travaux de ce bâtiment de 9 300 m² en R+4 ne sont pas terminés. Une opération d'environ 13,24 millions TTC dont 2,5 millions d'euros abondés par le Plan de relance.

La faisabilité du projet et le retour sur investissement pouvaient interroger au regard de la vétusté et de la configu-

ration du bâtiment. Entre les rues Fantin Latour, Jean Bock, Champollion et des habitations, l'hôtel de Département s'articule en six blocs juxtaposés sur un périmètre d'environ 5 000 m². Livrée en 1979, la première mouture du bâtiment a connu trois extensions successives en 1987, 1998 et 1999. Tout en béton préfabriqué, la passoire thermique accueille, en sus, des attiques en toiture, propices elles aussi aux déperditions énergétiques. En 2019, le décret tertiaire de la Loi Elan tombe, invitant le Département à prendre une décision. Objectif : atteindre le label BBC Rénovation, gage de substantielles économies ; ce que validera le cabinet d'architectes Ludmer & Bouvier (implanté à Meylan) qui remporte la maîtrise d'œuvre en janvier 2020.

Création d'un « tampon extérieur »

Le principe de l'intervention ? « Nous sommes venus poser une nouvelle façade sur la façade existante », répond l'architecte Sophie Ludmer-Tomlinson. A cet effet, le bâtiment de 6 732 m² de façade a été entièrement enveloppé d'une épaisseur de 20 centimètres de laine de roche. Là-dessus est venue se fixer une ossature en panneaux métalliques en aluminium, qui accueille la nouvelle vêtue. « Au-delà des façades, toutes les parois ont été mieux isolées et étanchéifiées, que ce soit la dalle haute du rez-de-chaussée, les terrasses, les toitures et le sous-sol où se trouve le parking du Département ».

Quelque 1 200 fenêtres ont été remplacées par du double vitrage avec remplissage argon. Les anciens châssis ont fait place à des menuiseries en bois pour l'intérieur et en aluminium à l'extérieur. Le mode opératoire est plutôt inhabituel, explique Sophie Ludmer-Tomlinson : « nous avons posé les nouvelles menuiseries sur la nouvelle façade et nous sommes ensuite venus faire la jonction avec les ouvertures de l'ancienne façade située en retrait par rapport à l'enveloppe extérieure. C'est plus technique, mais c'est ce qui permet d'être plus étanche à l'air ». Par suite, des menuisiers ont dû intervenir dans l'ensemble des bureaux pour opérer le raccord et l'installation des tableaux en bois des fenêtres.

Ce tampon extérieur devra aussi faire son œuvre l'été. Les fenêtres ont été équipées de stores brise-soleil orientables. Pour la végétalisation, les architectes ont composé avec les possibilités du bâtiment. « *On a végétalisé partout où la structure était capable de le supporter* », déclare ainsi l'architecte. La terrasse en R+1 sur 650 m² pourra bénéficier d'un jardin. Une seule des six toitures sommitales est plantée sur 400 m² d'une végétation basse à l'aide d'une couche d'une dizaine de centimètres de terre. « *C'est la seule charpente dont nous sommes sûrs de la solidité* », commente l'architecte, car elle a été démolie et reconstruite au cours des travaux.

Fortes baisses des consommations d'énergie prévues

A l'issue des travaux, les factures devraient diminuer de 40 % pour l'énergie, de 50 % pour le chauffage et de 60 % pour la climatisation, selon le maître d'œuvre. En termes de consommation d'énergie primaire, le bâtiment devrait passer de 160,8 kWhep/m²/an avant travaux à 94 kWhep/m²/an, fait savoir le Département. Cet écart correspondant à la baisse d'au moins 40 % par rapport à la consommation de référence exigée pour l'obtention du label BBC Rénovation.

Si le Conseil départemental préfère attendre la fin des travaux pour divulguer tous les chiffres, le bilan carbone est à la baisse sur 2023, indiquent les services : « *sur la base de la consommation du réseau de chaleur [auquel l'hôtel du Département est raccordé, Ndlr.], le gain est de 134 équivalent tonnes de CO₂* ». Les mesures d'étanchéité effectuées par le cabinet d'architectes semblent indiquer que cet objectif-là est atteint.

La baisse de la consommation énergétique ne se fera pas sans le coup de pouce des agents, via des formations aux bons gestes, considère le vice-président. Et de donner un exemple de bonnes pratiques : « *il faudra, à l'avenir, avoir le réflexe d'ouvrir les fenêtres pour rafraîchir les bureaux la nuit, du moins en intersaison, car l'été, les nuits sont étouffantes à Grenoble* ».

Quid du parti architectural ? « *Nous avons surtout voulu apporter une image dynamique à l'hôtel du Département* », indique Sophie Ludmer-Tomlinson. « *C'était bien sûr une attente du maître d'ouvrage. Nous nous sommes inspirés notamment des profils très travaillés des yachts sur la mer Méditerranée* ». D'où ces jeux de rubans autour des bâtiments pour unifier et harmoniser l'ensemble immobilier.

Si l'hôtel du Département a changé d'allure, il a tout de même conservé, peu ou prou, les mêmes teintes, « *diverses nuances de blanc et un gris brun couleur "cuivre vieilli"* » selon les termes de l'architecte. Le cabinet Ludmer & Bouvier n'était pourtant pas à cours d'imagination. En revanche l'idée du revêtement miroir a été écartée par l'architecte des Bâti-



Une nouvelle façade sur 20 cm d'isolant (photo mars 2024).

© Séverine Cattiaux

ments de France au vu de la proximité des bâtiments patrimoniaux du XIX^e siècle encadrant la place Verdun, à moins de 200 mètres.

Végétalisation densifiée et remise à neuf du patio

Initialement annoncée pour l'hiver 2022-2023, la livraison est désormais prévue fin 2024. Cet été, les espaces extérieurs ont entamé à leur tour leur cure de jouvence. « *Tout le revêtement au sol, soit 2 000 m², est remplacé par du béton désactivé de couleur claire* », résume Pascal Ferrier, paysagiste et co-gérant d'Espaces et territoires consultants (Etec), en charge du réaménagement des abords. « *Tout autre revêtement n'est, ici, pas envisageable puisqu'il y a les garages dessous. L'eau continuera de repartir au réseau* ». Le parvis sera requalifié avec la mise en valeur de son pavement en mosaïques. L'espace végétalisé, de l'ordre de 1 100 m², n'est pas agrandi, mais il sera densifié et enrichi, tant au pied des bâtiments qu'au niveau du patio, avec des essences nouvelles, tels que des arbustes mellifères. Une clôture viendra « *s'intégrer dans la végétalisation autour du bâtiment, pour des questions de sécurité, en particulier lors du passage de manifestations* », précise le paysagiste. Remise à neuf aussi du patio extérieur, pour en faire un lieu de détente à destination des agents. Lesquels auraient tort de s'en priver. Enclavé entre les bâtiments, le patio bénéficie, au cœur de l'été, d'une ombre salvatrice. (SC)