

# PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN ET SOCIAL

Les Villeneuves de Grenoble et Échirolles

Dossier de synthèse / 04 Décembre 2017



# TABLE DES MATIÈRES

## I. PRÉAMBULE

<b>1 - Objectifs généraux</b>	
Faire consensus autour d'un projet ambitieux de renouvellement urbain	6
Partager de grandes orientations	7
<b>2 - La Centralité Sud : une effervescence à saisir</b>	
Un territoire en effervescence	8
La transformation de la Centralité Sud passera par celle des Villeneuves	9
Une polarité Sud déjà en mouvement	10
Un diagnostic partagé	11
<b>3 - Les enjeux de projet</b>	
Des espaces enclavés à ouvrir	12
Faire converger les énergies	13
<b>4 - Une vision à double horizon</b>	
Horizon 2030 : Engager le changement d'image des Villeneuves	14
Horizon 2040 : S'inscrire dans la dynamique de la Centralité Sud	15
<b>5 - Volet Habitat</b>	
Quelle vocation du parc de logements des Villeneuves ?	16
Principes de la stratégie habitat	17
Déclinaison des principes de la stratégie habitat à l'échelle des résidences et secteurs à enjeux	21
Les résidences prioritaires	23
Les résidences susceptibles d'être repositionnées	24
Principe d'intervention sur le Parc HLM	25
<b>6 - Le développement durable, des grands ensembles à fort potentiel d'éco-quartier</b>	
État des lieux et ambitions pour un développement durable du quartier	29
3 axes d'innovation développement durable	31
<b>7 - Développement économique</b>	
Un tissu économique vivant et à soutenir	33
Une offre commerciale dense et déqualifiée	34
Un besoin de restructuration et de densification du tissu économique	36
Un besoin fort d'accompagnement	37
Des volumes importants projetés	38
<b>8 - Un projet concerté</b>	
Une participation active des habitants	41

# TABLE DES MATIÈRES

## II. LA VILLENEUVE DE GRENOBLE

<b>1 - Exporter l'ADN de la Villeneuve de Grenoble</b>	
La Villeneuve n'est pas la ville classique	44
<b>2 - Stratégie de projet</b>	
Une reconquête par les franges	46
Des unités résidentielles à identifier et à s'approprier	47
Des logements mieux adaptés à la demande	48
Réorganiser pour dynamiser l'activité	50
<b>3 - Stratégie paysagère</b>	
Les portes du parc	51
Côté Arlequin, une composition stratifiée des pourtours du parc	53
Investir le parc pour lui donner une dimension métropolitaine	59
<b>4 - La porte de la Bruyère</b>	
Une dynamique de mutation à continuer	61
Un nouvel accès majeur au Parc	63
Un équipement d'entrée de parc	65
État des lieux	66
Éléments techniques	68
Poursuivre la mutation au Nord par la Z.A des peupliers	73
<b>5 - La porte du marché</b>	
Une place commerçante restructurée	74
Un réseau d'espaces publics structurants	77
<b>6 - Les allées du parc et de la piscine</b>	
L'allée du parc, une nouvelle entrée de ville	81
Le square Sud et l'allée de la piscine	82
<b>7 - Les galeries de l'Arlequin</b>	
Une continuité de circulations piétonnes publiques	85
Une forte identité graphique à mettre en exergue	87
État des lieux de la galerie Haute	88
Restructuration des halls et des circulations verticales	90
Un adressage par square	97
<b>8 - Les Géants et la porte des Saules</b>	
Un secteur d'une incroyable complexité urbaine	98
Une nouvelle porte majeure pour le parc	101
Partager des enjeux communs : lier avec Eybens	102
Un espace de cheminement	103
<b>9 - Le village olympique</b>	
Une vie de village à conserver	106
Une rénovation nécessaire du patrimoine SDH	107

# TABLE DES MATIÈRES

## III. LA VILLENEUVE D'ÉCHIROLLES

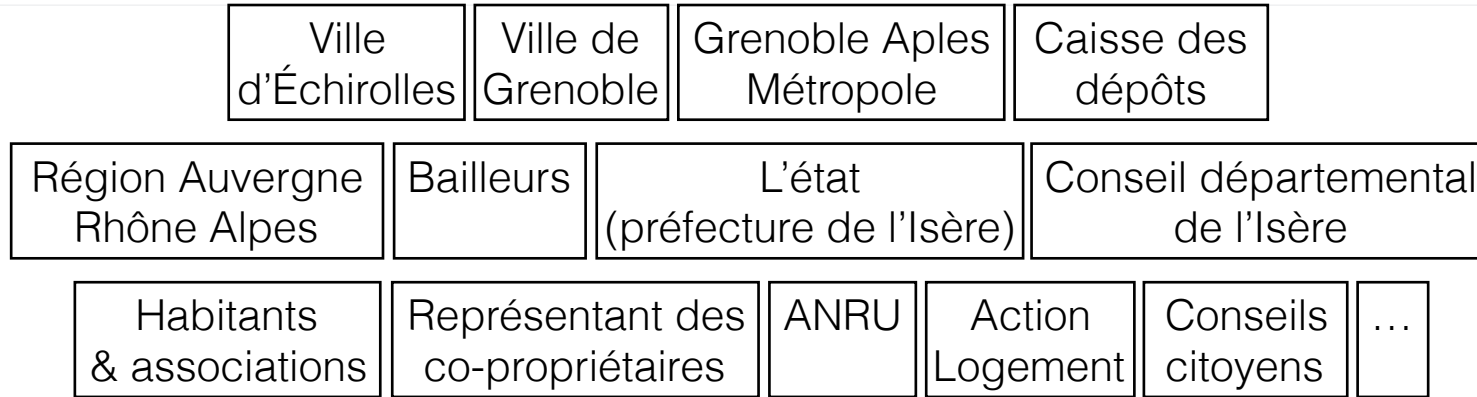
<b>1 - La Villeneuve d'Échirolles, des sous ensemble à connecter</b>	
Une appartenance multiple	110
<b>2 - Stratégie de projet</b>	
Remailler pour connecter	112
Des ensembles résidentiels requalifiés	113
Des logements publics et privés requalifiés et plus attractifs	114
Une centralité commerciale au croisement des flux	116
Une réorientation des équipements de proximité	117
<b>3 - Une nouvelle entrée de ville</b>	
Mise à plat de l'autopont	118
Avenue des États Généraux : rythmer pour redonner une place aux modes doux	119
<b>4 - Une centralité commerciale au croisement des flux</b>	
Un rôle de pivot entre la Butte et Beaumarchais	121
Une restructuration nécessaire du marché	123
Une implantation de marché qui peut rechercher deux type d'effets	124
<b>5 - Une colonne vertébrale pour le quartier</b>	
Des connexions à effectuer entre espaces publics	126
Des chemins piétons et modes doux agréables et sûrs	127
Animer avec de la vie et des folies	129
<b>6- Un parc à l'échelle communale</b>	
Rendre lisible le parc de la butte	130
Un parc aux multiples usages	131
Une place Beaumarchais complémentaire	132
Références	133
<b>7 - Rues de Bretagne et d'Auvergne : de l'espace tout voiture à l'espace partagé</b>	
Apaiser les rues par de nouvelles traversées pour les modes doux	139
Ouvrir un front bâti	141
Un nouveau parvis pour l'école Jean-Paul Marat	143
Redimensionner un espace mal équilibré	145
Rythmer un linéaire aux traversées complexes	146
Une restructuration nécessaire des poches de stationnement	148
<b>8 - Résidentialisation de Convention : un processus complet à engager</b>	
Une résidentialisation au profit du quartier	149
Un coeur d'îlot qualitatif	150
Un transfert programmatique de locaux	151
<b>9 - Rendre à la rue du Berry une structure urbaine</b>	
Constat : un espace envahi par le stationnement	153
Réanimer la rue du Berry	154
<b>10 - Secteur du Gatinais : préfigurer les mutations à venir</b>	
Un espace distendu à fort potentiel	156
Un parvis Est/Ouest accompagné d'espaces verts de qualité	157

## **PARTIE I**

---

# **PRÉAMBULE**

# 1 - OBJECTIFS GÉNÉRAUX



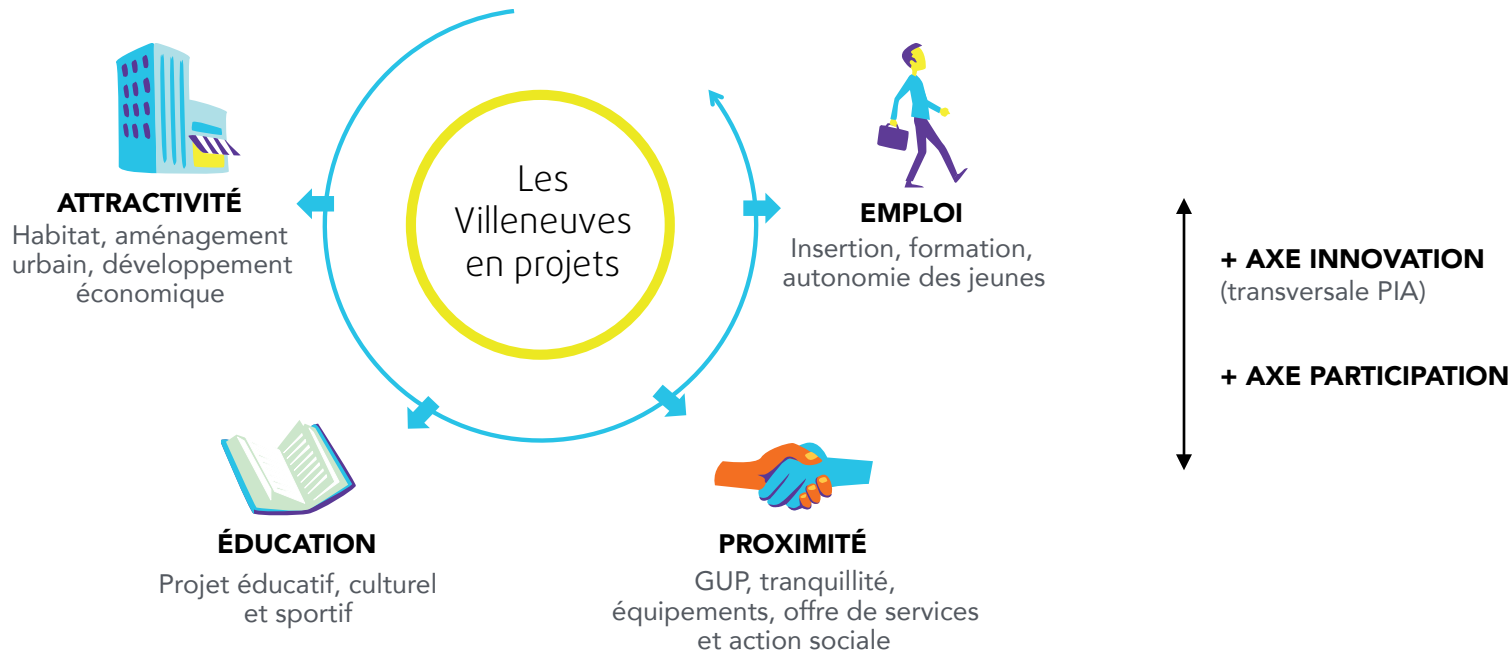
## FAIRE CONSENSUS AUTOUR D'UN PROJET AMBITIEUX DE RENOUVELLEMENT URBAIN

Les différentes études menées par la Métropole ont pour finalité le conventionnement du projet par l'ANRU.

Premiers acteurs du territoire, les habitants sont pleinement intégrés dans le projet, par la mise en place d'une démarche poussée de concertation qui s'est tenue tout du long du projet et qui se poursuivra au cours des phases opérationnelles de la convention.

Le projet urbain ne constitue que l'une des composantes des Villeneuves en projet. Il est établi en lien direct avec 3 autres axes : l'éducation, l'emploi et la proximité, ainsi qu'une ambition transversale d'innovation (actions levier du PIA).

### UN PROJET ARTICULÉ AUTOUR DE 4 AXES PRINCIPAUX + 2 AXES TRANSVERSAUX :



# 1 - OBJECTIFS GÉNÉRAUX

## PARTAGER DE GRANDES ORIENTATIONS

Territoire de grand ensemble à forte identité, que les évolutions du territoire métropolitain ont (ré)-inscrit au coeur de la dynamique d'aménagement des prochaines décennies. C'est dans un tel contexte que ce sont construites les grandes orientations du projet du renouvellement urbain des Villeneuves.

Une stratégie de renouvellement urbain à double échéance :

- **2018 - à horizon 2030** = le temps de l'ANRU : période durant laquelle peuvent s'exercer des opérations ouvrant des financements **ANRU** mais également des opérations de **droit commun**. (= hors ANRU)
- **Horizon 2040** = Vision demandée par l'ANRU à long terme -> Quelle ville est projetée au delà de l'intervention de l'ANRU ?

**2018 signifie le passage à la phase de maîtrise d'oeuvre** : les grandes orientations seront explorées par d'autres bureaux d'études qui entrent dans une échelle opérationnelle.

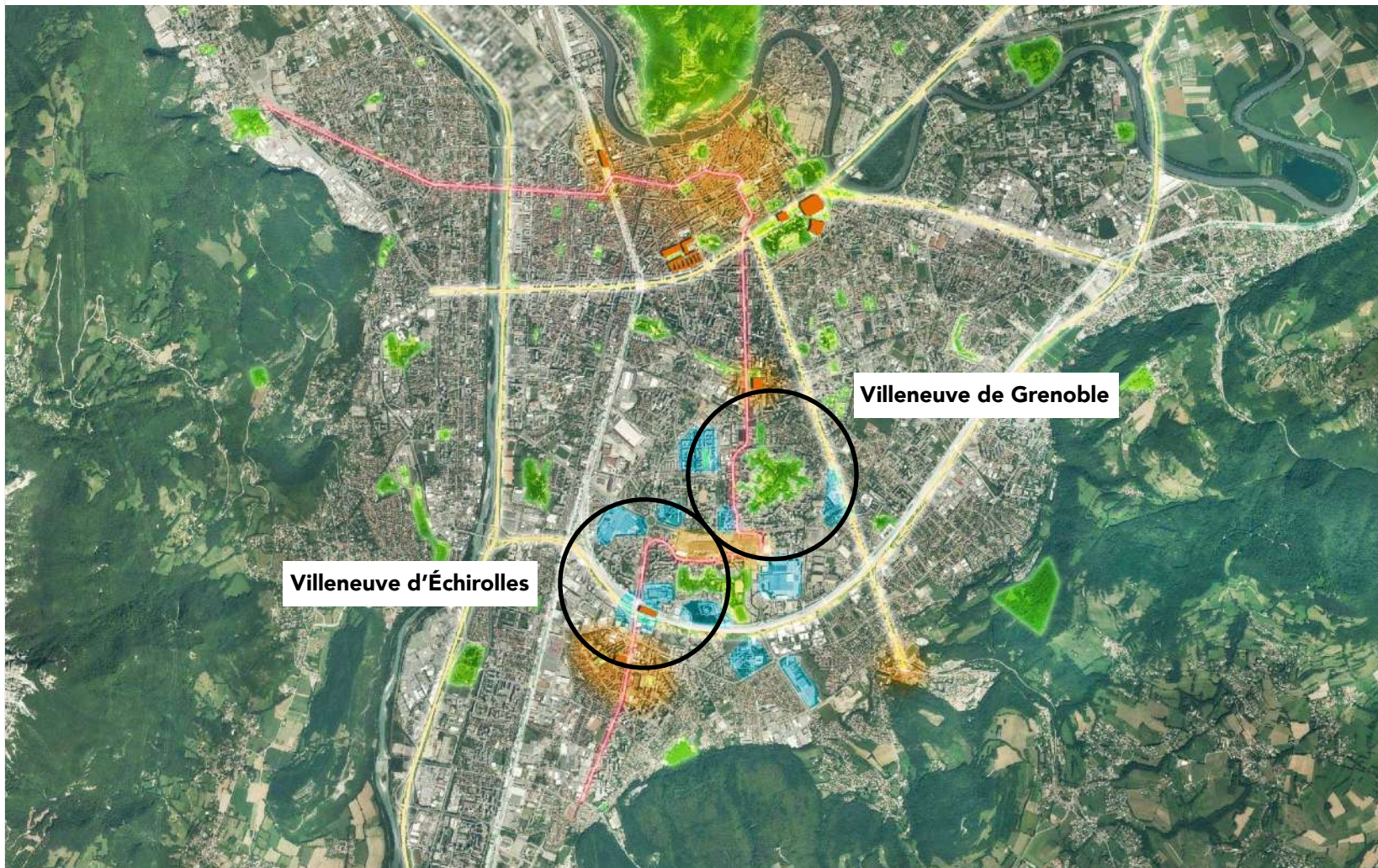
Le groupement mené par Passagers des Villes assure un suivi de cette maîtrise d'oeuvre, en élabore les cahiers des charges, mais ne la réalise pas. La concertation est intégrée au sein des cahiers des charges et assure le suivi du point de vue des habitants sur la réalisation des opérations.

## DES CIBLES ANRU IDENTIFIÉES

Trois grands « **thèmes** » principaux sont récurrents et déterminants pour l'évolution des Villeneuves. Nous avons basé notre projet de renouvellement urbain sur ces derniers, par une approche contextualisée, où prédominent l'échelle du piéton et le vécu au quotidien. Tous ces aspects sont aussi ceux mis en avant par l'ANRU pour une transformation efficiente des espaces urbains qui se sont progressivement des-ajustés des marchés immobiliers, de la vie économique locale comme du confort de ses occupants.

- L'ouverture et la ré-attractivité des quartiers par une intervention sur les **espaces publics**
- La **diversification de l'habitat** par des actions de démolitions / réhabilitation / résidentialisation / ré-adressage
- La relance de l'attractivité **commerciale et économique** des quartiers

## 2 - LA CENTRALITÉ SUD : UNE EFFERVESCENCE À SAISIR



Villeneuve d'Échirolles

Villeneuve de Grenoble

Centre-ville  
Foncier mutable  
Parc

Les Villeneuves de Grenoble et d'Échirolles s'inscrivent dans

### UN TERRITOIRE EN EFFERVESCENCE

1 - Effervescence marquée d'une part par l'inscription du territoire au centre de la « **Centralité Sud** » de Grenoble, premier pôle économique de la région Grenobloise. Des entreprises majeures y sont, ou seront prochainement, implantées.

Qualitativement connectée au centre ville par le tramway ou aux métropoles proches par un accès autoroutier aisé, la Centralité Sud concentre encore aujourd'hui des fonciers conséquents en mutation qui participeront, si l'on en saisit l'opportunité, au renouveau des Villeneuves.

2 - Effervescence marquée d'autre part par une mobilisation et un attachement actif des **habitants à leur cadre de vie**, lié à l'utopie prônée lors du fondement des quartiers lors des années 70.

Le projet de renouvellement urbain que nous proposons s'ancre dans ce territoire spécifique par ces deux points d'entrée. Le rapport à la Centralité Sud, à la « grande échelle », doit immédiatement impacter le rapport à « la petite échelle », celle du quotidien, vécue par ses usagers directs.



## 2 - LA CENTRALITÉ SUD : UNE EFFERVESCENCE À SAISIR



- Centre-ville
- Foncier mutable
- Parc

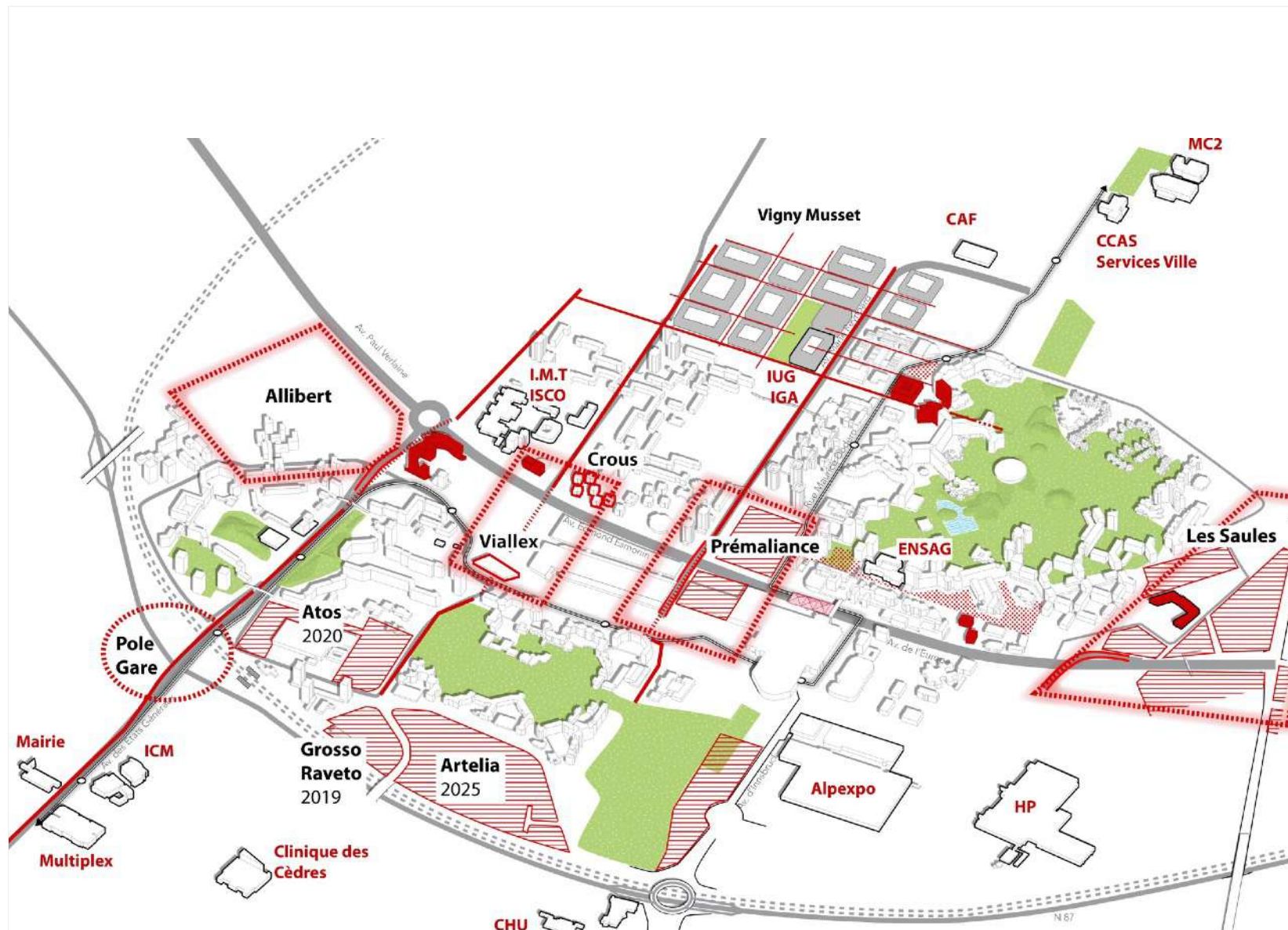
### LA TRANSFORMATION DE LA CENTRALITÉ SUD PASSERA PAR CELLE DES VILLENEUVES

A - Le **paysage et l'espace public** constituent en ce sens un préalable manifeste quant à l'ouverture des quartiers. Introvertis, les quartiers seront au terme du projet connectés aux réseaux d'espaces publics structurants (avenue de l'Europe, avenue des États Généraux) et de parcs (Essart, M. Thorez, J. Verlhac, Maisons Neuves).

B - Les **logements** existants et futurs participeront à la même ambition en diversifiant l'offre existante, inadaptée au marché existant. Le projet s'appuie avec force sur l'existant, témoin d'une réelle intelligence de conception, avec une logique de différenciation des interventions par ville et par résidence.

C - Les **logiques économiques et d'équipements** valoriseront la proximité. Elles mettront au premier plan les énergies existantes tout en proposant de nouvelles offres afin de donner une nouvelle attractivité aux quartiers, depuis l'extérieur.

## 2 - LA CENTRALITÉ SUD : UNE EFFERVESCENCE À SAISIR



Gisements fonciers économiques majeurs

-  Foncier mutable
-  Projets urbains court / moyen / long termes aux franges des Villeneuves

### UNE POLARITÉ SUD DÉJÀ EN MOUVEMENT

Les Villeneuves font partie intégrante d'une Centralité Sud où l'on travaille, entreprend, consomme, vit au quotidien, ...

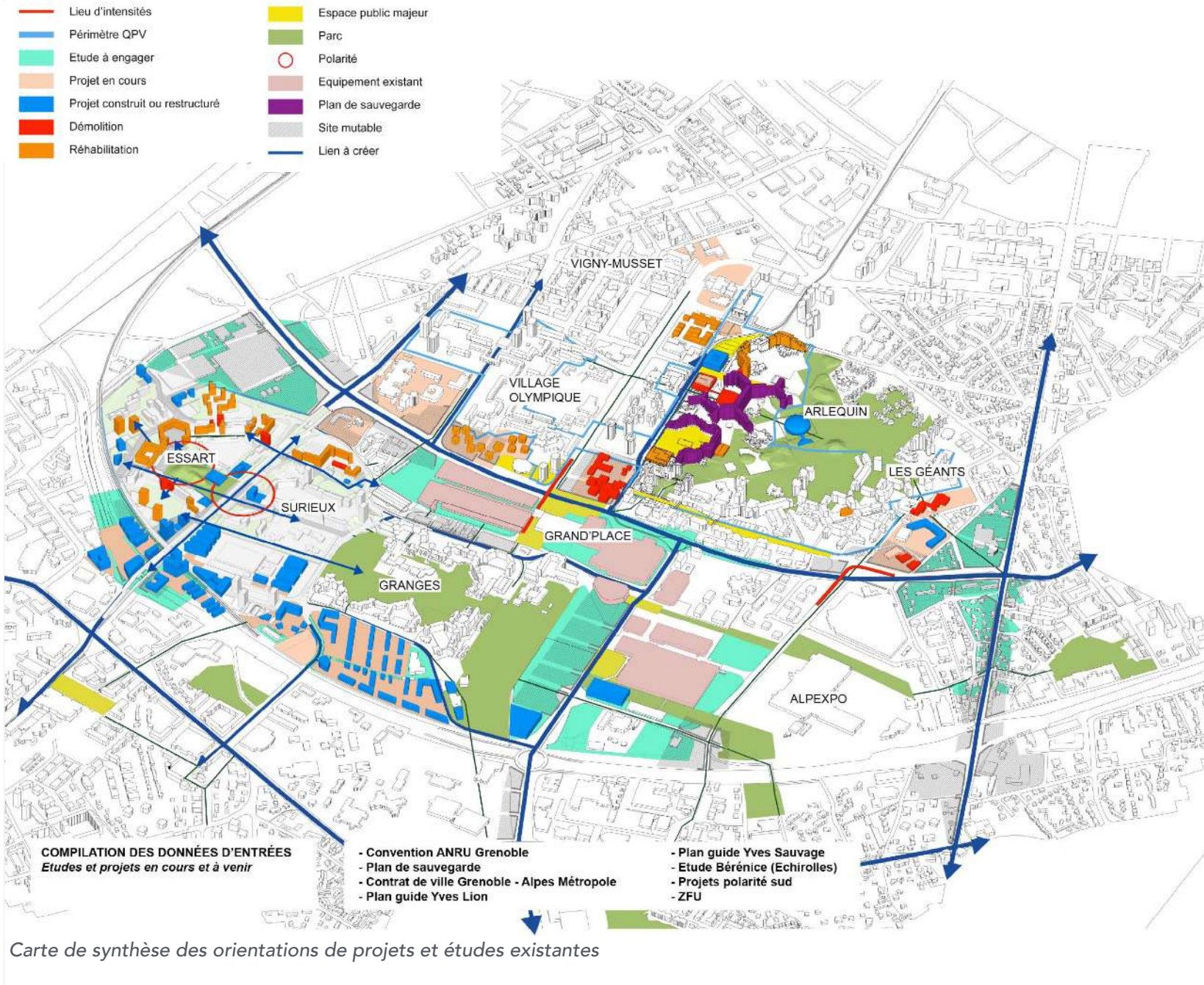
Sur le territoire de la Centralité Sud on trouve :

- de grosses entreprises, ancrées et qui investissent dans ce territoire (ATOS, Artelia, ...)
- les principaux équipements d'agglomération : Alpexpo, le Summum, patinoire, CHU, Grand'Place,...

Cette proximité constitue un réel levier qui doit servir au renouvellement urbain des Villeneuves.

Emplois et habitat doivent se mêler au sein d'un territoire générateur de liens sociaux.

## 2 - LA CENTRALITÉ SUD : UNE EFFERVESCENCE À SAISIR



### UN DIAGNOSTIC PARTAGÉ

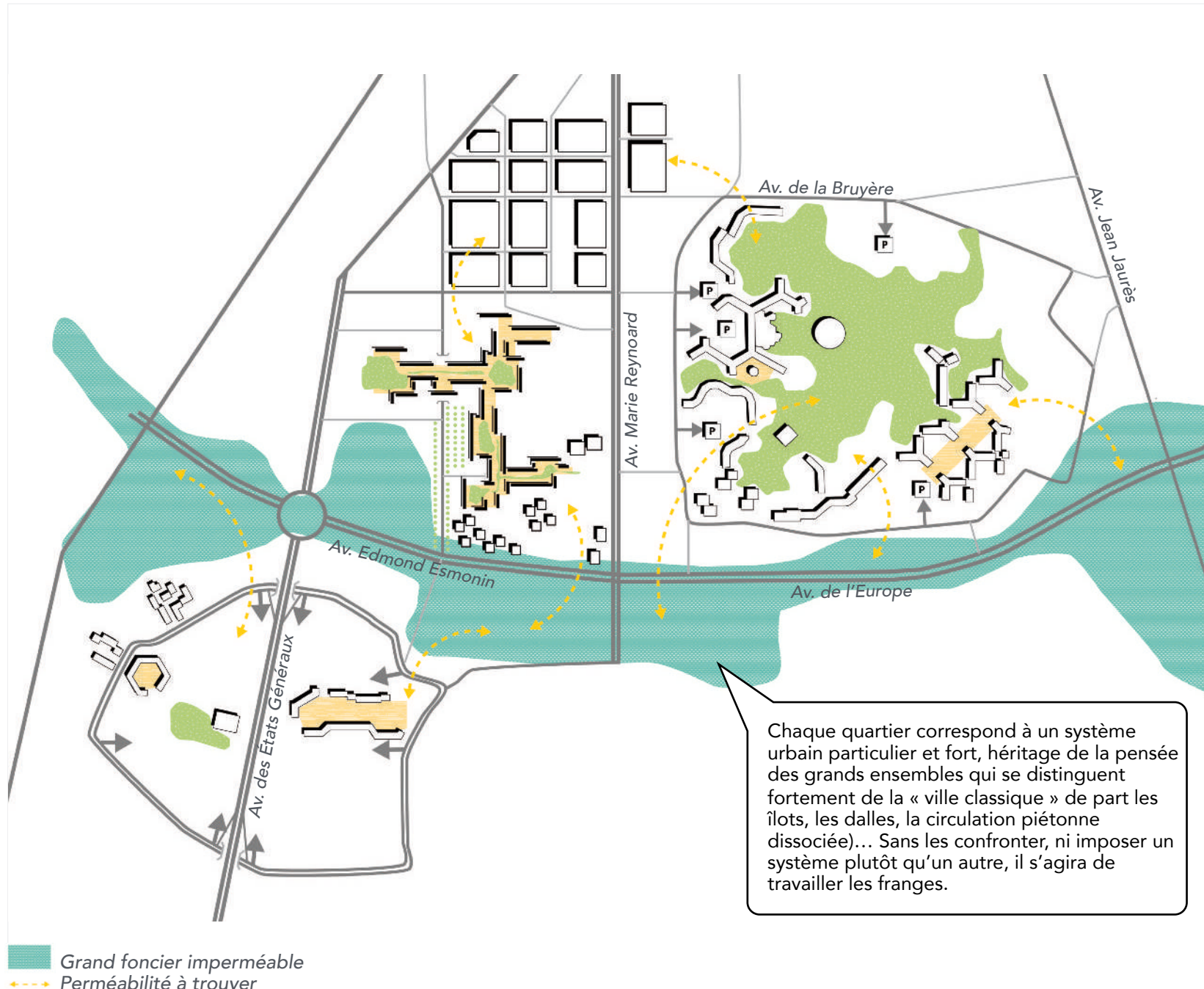
Les études et travaux menés sur les Villeneuves (avant le travail de Passagers des villes) sont nombreux, et font émerger un constat bien souvent partagé.

Ce socle de données d'entrée constitue une base solide sur laquelle il est nécessaire de s'appuyer afin de saisir le contexte dans lequel s'inscrit le projet.

Ressortent tout particulièrement :

- la mutation active en cours à l'échelle de la Centralité Sud
- un enclavement vécu et ressenti à toutes les échelles
- des qualités intrinsèques ressenties au coeur des quartiers mais non perçues au delà

### 3 - LES ENJEUX DE PROJET



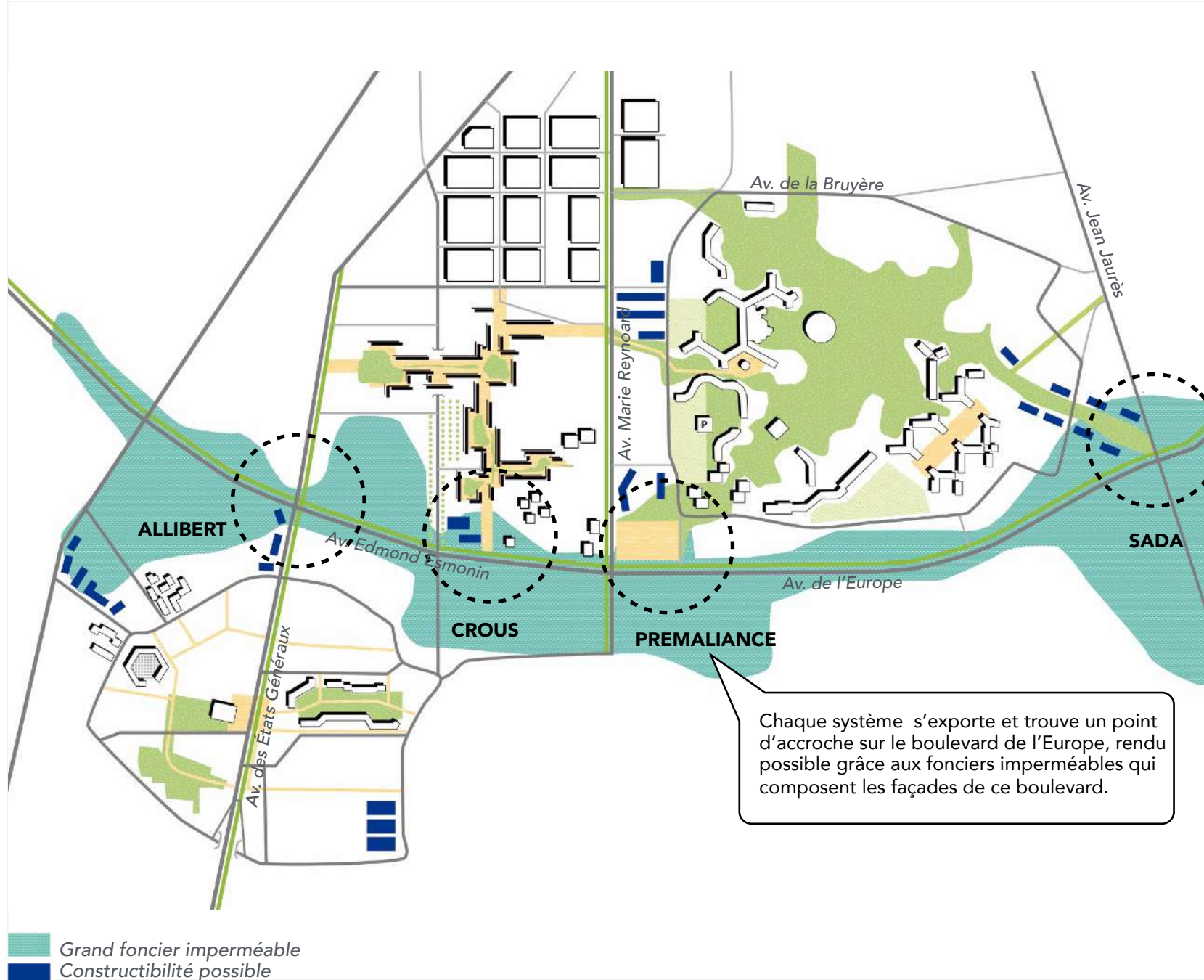
#### DES ESPACES ENCLAVÉS À OUVRIR

Aujourd'hui, Grand'Place et le cours de l'Europe forment le centre commun aux deux Villeneuves, mais agit comme une fracture. Les pôles économiques de la Centralité Sud fonctionnent indépendamment des Villeneuves.

Côté Grenoble, la façade urbaine du cours de l'Europe est opaque et ne permet pas d'appréhender les quartiers (Villeneuve de Grenoble et Village Olympique) qui se déploient à l'arrière (notamment à l'arrière de la dalle située entre le boulevard de l'Europe et la rue Constantine).

Côté Échirolles, l'autopont et le vocabulaire autoroutier des voies d'accès mettent à distance et masquent l'entrée sur le quartier pourtant proche.

### 3 - LES ENJEUX DE PROJET

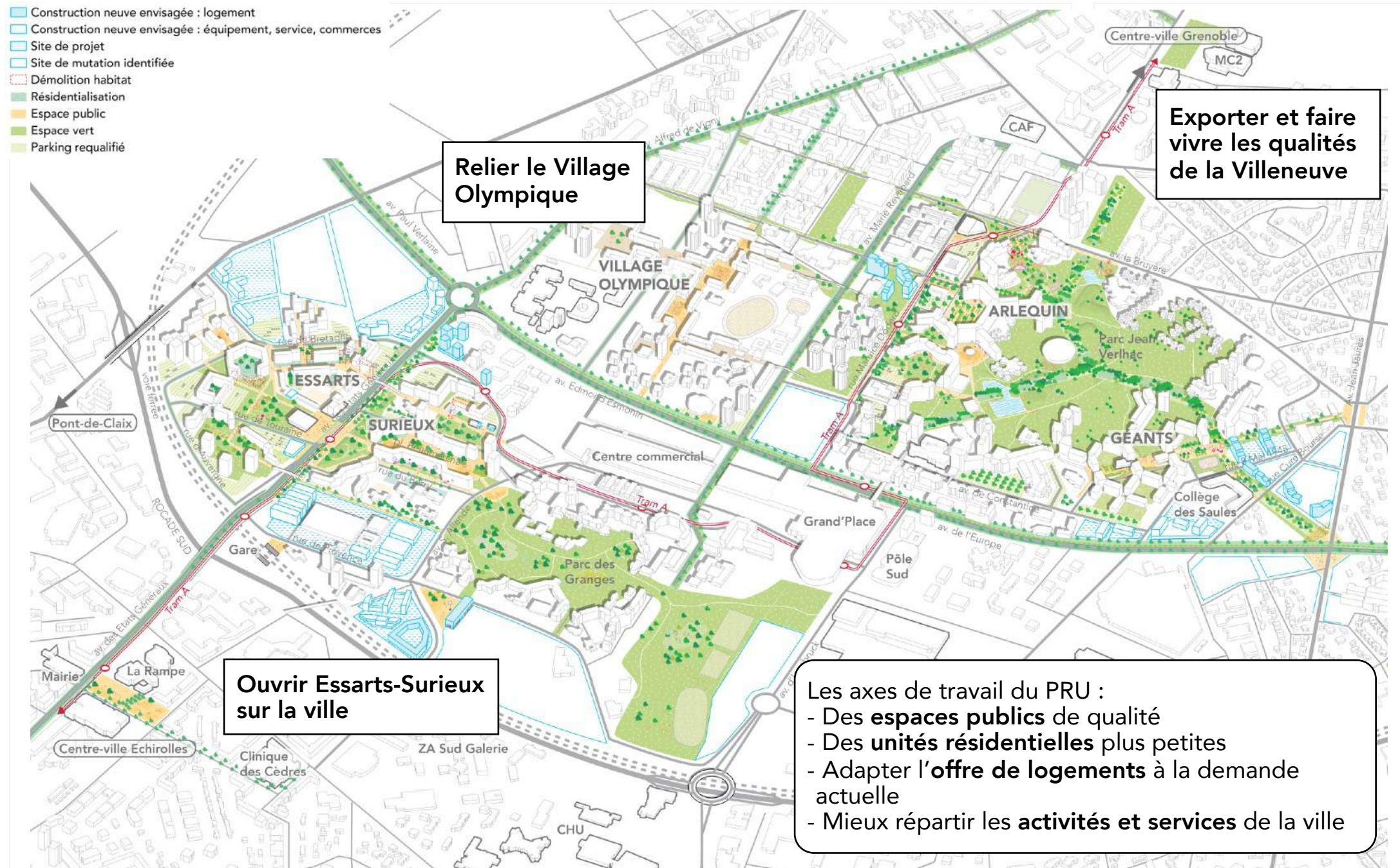


#### FAIRE CONVERGER LES ÉNERGIES

La convergence des énergies métropolitaines doit être l'ambition de demain pour ce quartier. L'évolution des secteurs mutables sont autant de leviers pour casser la rupture de l'avenue de l'Europe.

# 4 - UNE VISION À DOUBLE HORIZON

## HORIZON 2030 : ENGAGER LE CHANGEMENT D'IMAGE DES VILLENEUVES = UN ENJEU CLÉ DU PROJET MÉTROPOLITAIN



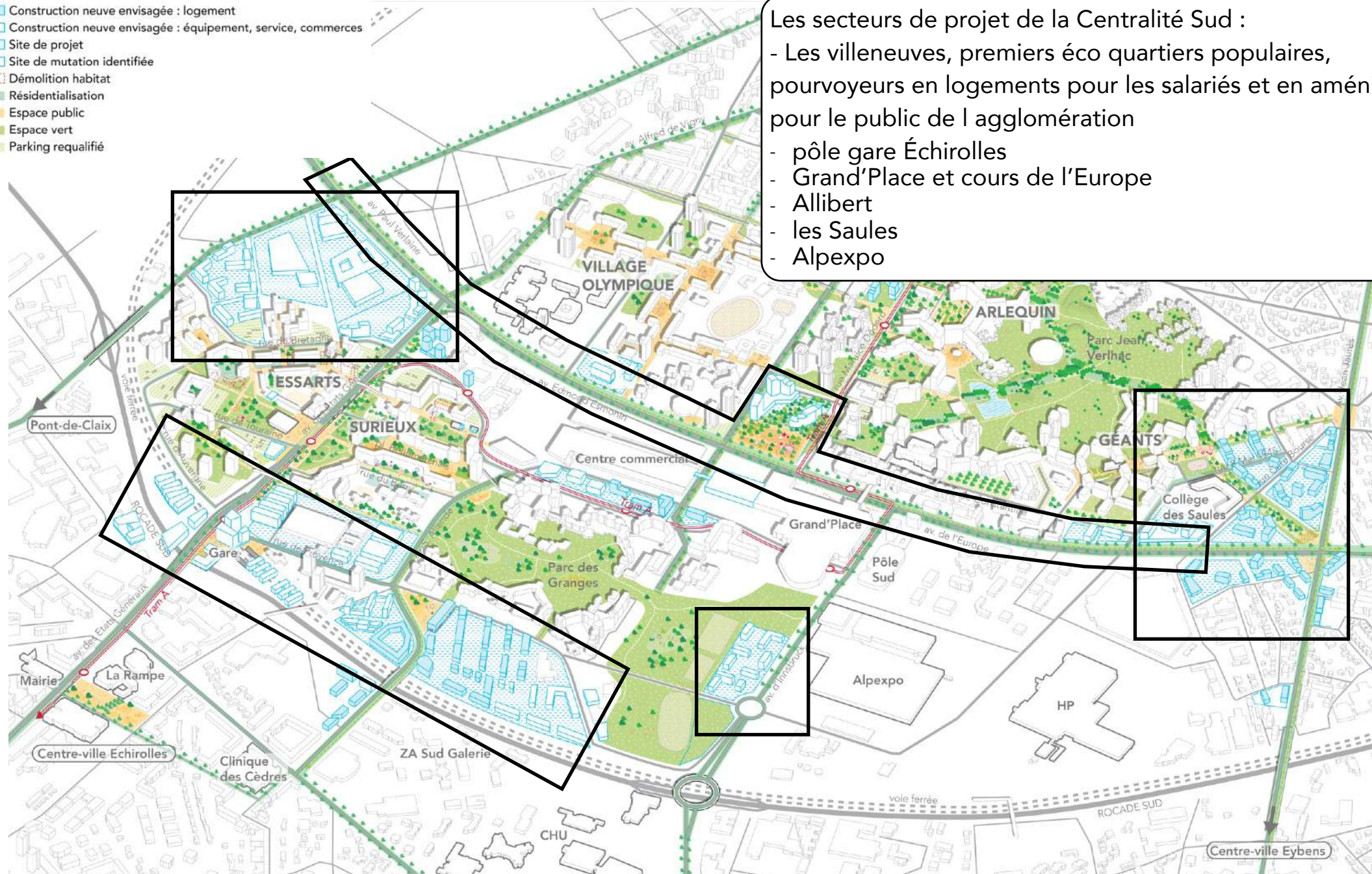
# 4 - UNE VISION À DOUBLE HORIZON

## HORIZON 2040 : S'INSCRIRE DANS LA DYNAMIQUE DE LA CENTRALITÉ SUD

- Construction neuve envisagée : logement
- Construction neuve envisagée : équipement, service, commerces
- Site de projet
- Site de mutation identifiée
- Démolition habitat
- Résidentialisation
- Espace public
- Espace vert
- Parking requalifié

Les secteurs de projet de la Centralité Sud :

- Les villeneuves, premiers éco quartiers populaires, pourvoyeurs en logements pour les salariés et en aménité pour le public de l'agglomération
- pôle gare Échirolles
- Grand'Place et cours de l'Europe
- Allibert
- les Saules
- Alpeexpo



# 5 - VOLET HABITAT

## QUELLE VOCATION DU PARC DE LOGEMENTS DES VILLENEUVES ?

- **Une offre d'environ 6 000 logements ayant une vocation d'entrée de gamme du logement social, qui se caractérise par :**
  - une présence de T4 et plus à bas loyer (53% du parc HLM des Villeneuves avec plus de 60% sur certaines résidences),
  - des besoins techniques parfois importants,
  - mais surtout pour 30% du parc des problèmes de conception des parties communes et des espaces extérieurs, ce qui entraîne une forte spécialisation sociale induite au travers de 2 caractéristiques mises en exergue :
    - *Une part importante de ménages disposant de revenus en dessous du seuil de pauvreté (1/2) qui progresse (plus de 60% chez les emménagés récents voire au-delà sur certaines résidences)*
    - *Une part importante des mineurs qui progresse*
- **Des résidences du parc social comme du parc privé enregistrant une perte d'attractivité résidentielle ...**
- **Mais des groupes immobiliers HLM disposant d'une situation de franges, d'une variété typologique et /ou de niveaux de loyers supérieurs à 5,3€/m<sup>2</sup> qui disposent d'un positionnement marché différencié et d'une meilleure attractivité**



# 5 - VOLET HABITAT

---

## PRINCIPES DE LA STRATÉGIE HABITAT

### Une diversification du parc de logements progressive et étayée sur le parc existant

1. Améliorer les conditions d'habitat sur l'ensemble du parc de logements
2. Rendre possible un repositionnement marché d'une partie du parc existant HLM, par une diversification de l'offre et par là de son peuplement
3. Inciter fortement les copropriétaires du parc privé à s'engager dans des actions d'amélioration de l'habitat en anticipation d'un phénomène de renouvellement générationnel des propriétaires occupants
4. Développer à moyen terme une offre neuve diversifiée (locatif libre, accession sociale et abordable voire locatif intermédiaire) sur les nouveaux tènements limitrophes ouverts à l'urbanisation

# 5 - VOLET HABITAT

## PRINCIPES DE LA STRATÉGIE HABITAT

### 1. Améliorer les conditions d'habitat sur l'ensemble du parc de logements

- Un seuil plancher de remise à niveau technique des logements, des parties communes et du clos couvert, en vue de répondre aux besoins attendus
- une reconfiguration des espaces extérieurs (lorsque les sites s'y prêtent) en vue de répondre autant que faire se peut aux fonctions résidentielles attendues :
  - offre de stationnement,
  - gestion des déchets,
  - mise à distance des flux des logements de rez-de-chaussée,
  - marquage des seuils et limites résidentiels,
  - offre de jardins d'agrément,
  - lisibilité de l'adressage

### 2. Rendre possible un repositionnement marché d'une partie du parc existant HLM, par une diversification de l'offre et par là de son peuplement

- Des actions de restructuration typologique (en direction des T2 et T3) et des parties communes (création ou reconfiguration de halls notamment)
- Des actions d'évolution à la hausse des loyers (cible de loyer PLUS) à moyen et long terme sur les résidences les plus attractives bénéficiant d'un bon emplacement et ayant connu des interventions lourdes de réhabilitation-restructuration

### 3. Inciter fortement les copropriétaires du parc privé à s'engager dans des actions d'amélioration de l'habitat en anticipation d'un phénomène de renouvellement générationnel des propriétaires occupants

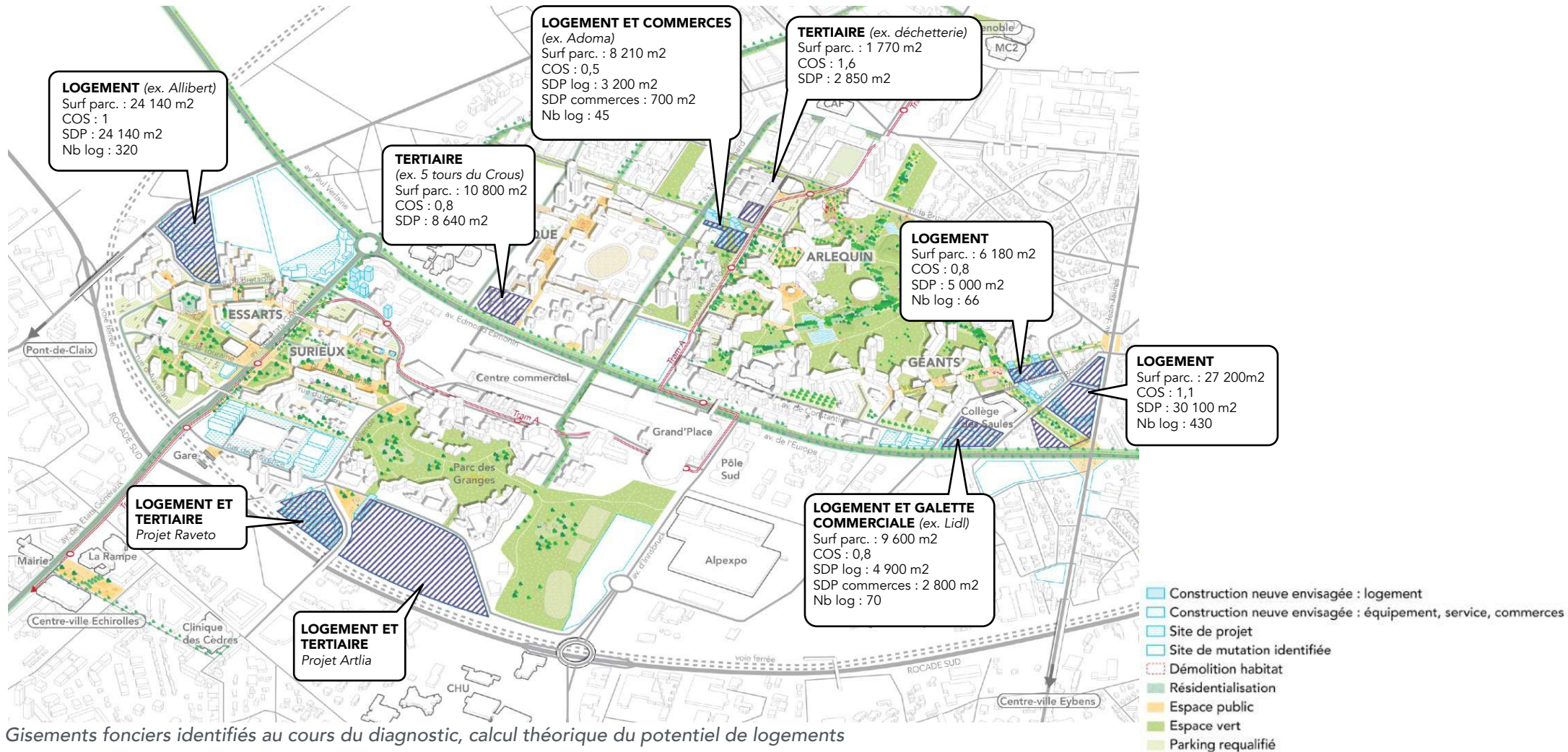
- Des interventions publiques fortes (plan de sauvegarde de l'Arlequin, une OPAH aux Géants, veille active à Échirolles + dispositif Murmur) sur les résidences composées de propriétaires modestes nécessitant des travaux de réhabilitation voire de restructuration,
- Des aides aux travaux de résidentialisation sous réserve d'engagement de travaux sur les bâtiments
- La question de possibles actions d'achat de lot de copropriétés et de recyclage immobilier (restructuration typologique) par un opérateur (à définir) dans un contexte de suroffre de T4 et plus de grandes surfaces en vue de revente auprès d'investisseurs ou d'accédants utilisateurs.

# 5 - VOLET HABITAT

## 4. Développer à moyen terme une offre neuve diversifiée (locatif libre, accession sociale et abordable voire locatif intermédiaire) sur les nouveaux tènements limitrophes ouverts à l'urbanisation.

Les principaux secteurs d'offre de logements neufs:

- Le secteur Est en limite d'Eybens avec plus de 660 logements potentiels
- Les franges du site ex.Allibert (Échirolles): plus de 320 logements
- Le secteur Adoma
- Le secteur Artelia



Gisements fonciers identifiés au cours du diagnostic, calcul théorique du potentiel de logements

## 5 - VOLET HABITAT

- Des choix morphologiques adaptés en termes de densité (petits collectifs et logements intermédiaires) en vue de gagner en commercialité,
- Des programmes d'accèsion abordables dont les niveaux de prix de vente (cible à 2700€/m<sup>2</sup>) ne viennent pas concurrencer l'offre à la revente du parc des copropriétés (prix de vente de 1300€/m<sup>2</sup>) et tarir la partie la plus solvable de son gisement de clientèle, avec une répartition paritaire du gisement.

<i>sur la base d'un prêt de 2% sur 20 ans et apport personnel de 15K€</i>	<b>T4 à la revente sur le quartier des Vn d'Echirolles</b>	<b>T4 en neuf à la vente en accession sociale (TVA réduite) sur le quartier des Vn d'Echirolles</b>	<b>T4 en neuf à la vente en accession libre sur le quartier des Vn d'Echirolles</b>
<b>taille du ménage</b>	couple avec 1 enfant	couple avec 1 enfant	couple avec 1 enfant
<b>PV TTC/m<sup>2</sup></b>	1 300 €	2 300 €	2 700 €
<b>nbre de m<sup>2</sup></b>	80	73	73
<b>Prix de vente YC frais de notaire</b>	111 800 €	191 455 €	206 771 €
<b>Revenu annuel équivalent RFR</b>	18 709 €	26 427 €	32 866 €
<b>subventions et équivalent subventions</b> (ANRU, collectivités, PTZ, TVA)	0%	36%	11%
<b>% de gisements de clientèles au sein des ménages locataires de la commune</b>	55%	40%	25%

30% → 40% 25%

**Risque de réduction du gisement de clientèle à 15% pour le parc à la revente des copropriétés**

Référence prix de vente = premier trimestre 2016

# 5 - VOLET HABITAT

---

## DÉCLINAISON DES PRINCIPES DE LA STRATÉGIE HABITAT À L'ÉCHELLE DES RÉSIDENCES ET SECTEURS À ENJEUX

- 3 secteurs à forts enjeux urbains et résidentiels
  - Les Essarts
  - Arlequin-Dodero
  - Géants
- 2 types de résidences cibles d'interventions de natures différentes (remise à niveau/repositionnement marché)
  - Les résidences enregistrant un faible niveau voire très faible niveau d'attractivité résidentielle appelant une remise à niveau technique voire une restructuration
  - Les résidences enregistrant un bon niveau d'attractivité résidentielle et disposant d'un bon emplacement (situation de franges) susceptibles d'être repositionnées en termes de cibles de clientèle

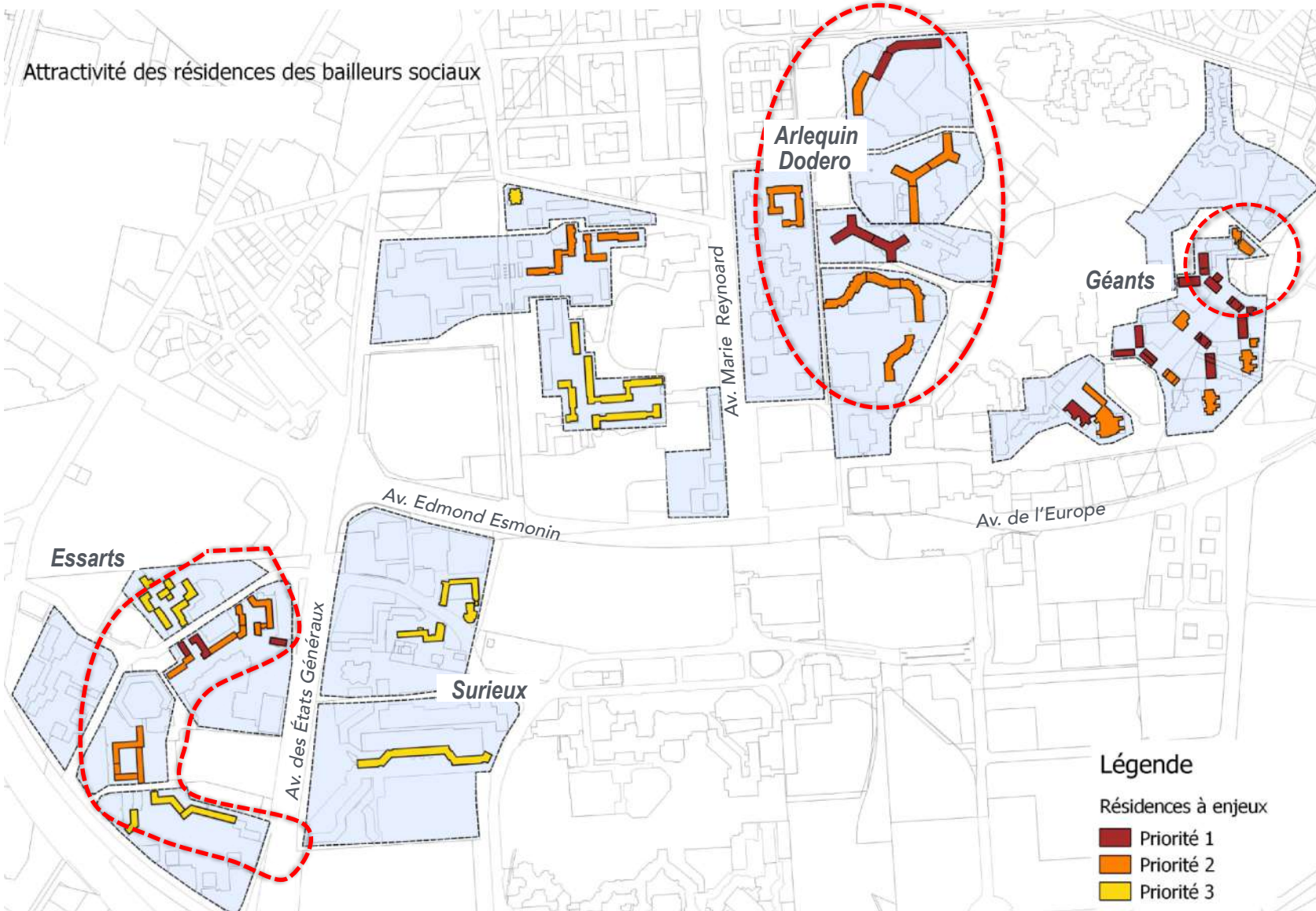
## 5 - VOLET HABITAT

Privilégier un ciblage des interventions et des subventions ANRU sur les 3 secteurs disposant de forts enjeux urbains et résidentiels



# 5 - VOLET HABITAT

## LES RÉSIDENCES PRIORITAIRES



Ce classement résulte du travail d'analyse de l'attractivité des résidences selon plusieurs critères de cotation : logement, résidence, parties communes, espaces extérieurs et attractivité générale.

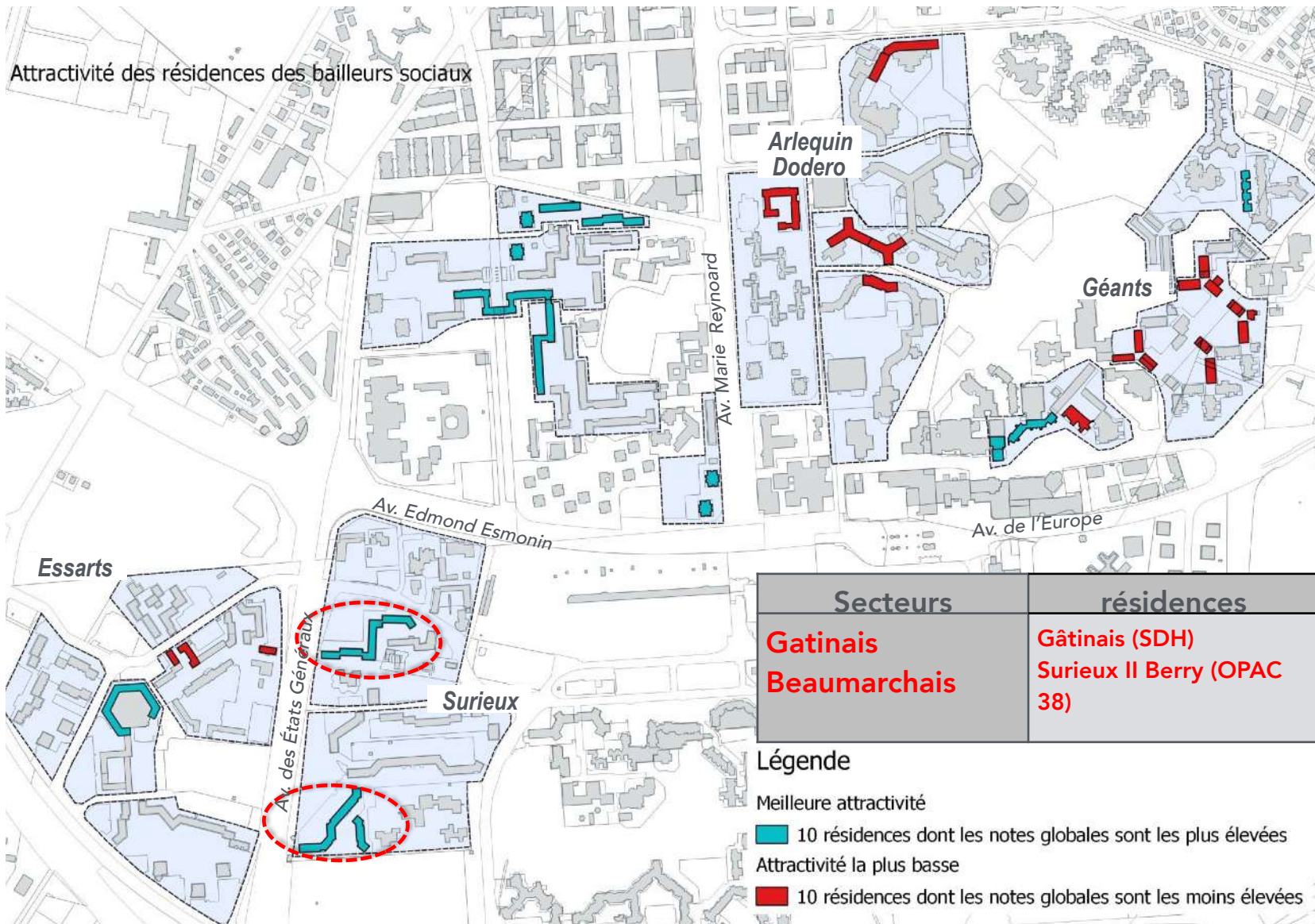
Il s'agit ici de cibler les résidences à enjeux : celles qui enregistrent un faible niveau d'attractivité et qui nécessitent donc prioritairement une intervention de remise à niveau. Cette intervention peut faire appel à une remise à niveau technique voire une restructuration.

# 5 - VOLET HABITAT

## LES RÉSIDENCES SUSCEPTIBLES D'ÊTRE REPOSITIONNÉES

La synthèse des analyses de cotation multicritère permet de mettre en avant les « meilleures » et les « moins bonnes » résidences en terme d'attractivité.

Une intervention complémentaire sur des résidences disposant d'une bonne attractivité résidentielle est susceptible de les repositionner en terme de marché à moyen terme. C'est le cas par exemple sur Surieux.





# 5 - VOLET HABITAT

## PRINCIPES D'INTERVENTION SUR LE PARC HLM

Envisager des niveaux de réhabilitation différenciés selon les choix patrimoniaux et urbains

<b>Réhabilitation-restructuration lourde</b>	<b>4</b>	Cible BBC (-20%) avec forte intervention sur les parties communes	60 à 90 K€
<b>Réhabilitation exhaustive</b>	<b>3</b>	cible BBC ITE+réfection partielle équipements, des PC et du lgt	42K€/lgt
<b>Réhabilitation intermédiaire</b>	<b>2</b>	cible HPE ITE+réfection partielle équipements, PC et lgt +réfection totale sur certains postes	30K€/lgt
<b>Réhabilitation à minima</b>	<b>1</b>	cible HPE ITE+réfection partielle équipements, PC et lgt	18K€/lgt

Une proposition de niveaux théoriques de réhabilitation dans l'attente d'une objectivation des besoins techniques, d'un chiffrage des travaux et des cibles de performance énergétiques induites (HPE/BBC rénovation) par les bailleurs.

*BBC : Bâtiment basse consommation  
ITE : Isolation thermique par l'extérieur  
HPE : Label haute performance énergétique  
PC : parties communes*

## 5 - VOILET HABITAT

Envisager sur les résidences disposant d'une surreprésentation de T4 et plus (> à 40% et en priorité les résidences de plus de 60%) une réduction de la part des grands logements au profit de T2 et T3

<b>Résidentialisation</b>	<b>7</b>	reconfiguration des espaces extérieurs résidentiels, privatisation et traitement des limites	3 à 10 K€/lgt	des besoins diffus sur l'ensemble des résidences notamment sur les Essarts
<b>Amélioration de l'accessibilité des parties communes</b>	<b>6</b>	restructuration de halls d'entrée (suppression des casquettes ou galeries, élargissement, retournements sur rue,...)	60 K€ par hall	<b>11 résidences ciblées</b> représentant près de 50 halls (NC Arlequin et Géants)
<b>Diversification typologique et reconfiguration des logements</b>	<b>5</b>	déclassement (selon la surface) voire restructuration de T4 et plus en T2 ou T3	26 K€/lgt (YC relogement)	<b>Un objectif théorique de 35% de T4 et plus sur les 32 résidences disposant de plus 40% de T4 et plus</b>  Une cible de 645 logements relevant de faisabilité et de possible choix de restructuration typologique

Rappel: un parc HLM composé à 53% de T4 et plus sur le périmètre d'étude

## 5 - VOLET HABITAT

Reconstituer hors QPV une offre HLM de T4 et plus à bas loyer en vue d'un rééquilibrage géographique à l'échelle métropolitaine

Diagnostic	Enjeux	Pistes de réponses
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Un parc de 2767 logements de type 4 et plus à bas loyers (&lt; 5,5€) représentant 53% du parc du périmètre d'étude</li> <li>• Un poids important du parc de T4 et plus des quartiers des Vn et Vo représentant 43% des 6420 logements HLM T4 et plus à bas loyers métropolitains</li> <li>• Un parc de T4 et plus à bas loyer se situant pour 73% sur les communes de Grenoble et Échirolles, 10% sur les communes de Pont de Claix et St Martin d'Hères et relevant de 3 principaux bailleurs</li> <li>• Une intervention forte sur ce type de segment du parc des QPV susceptibles d'impacter l'ensemble du marché locatif social métropolitain avec une cible de 645 logements à restructurer sur 32 résidences</li> </ul>	<p>⇒ Un enjeu de déconcentration de l'offre HLM de T4 et plus à bas loyer hors des QPV et de rééquilibrage géographique à l'échelle métropolitaine en vue de réduire:</p> <p>→ Réduire les « effets quartier » (situation de ségrégation résidentielle et scolaire),</p> <p>→ Rendre possible les mobilités résidentielles dans un contexte où 43% (Grenoble) à 58% (Échirolles) de la demande HLM relève de la demande de mutations</p>	<p>⇒ Produire hors QPV une offre de T4 et plus à bas loyers dans le cadre:</p> <p>→ d'opérations de construction neuve</p> <p>→ D'opérations d'acquisition amélioration au sein du parc à la revente notamment des grandes copropriétés (800 logements attendus à la vente en 2020 et 2030)</p> <p>→ De baisse des loyers sur des résidences HLM disposant de T4 et plus hors QPV.</p> <p>⇒ La question de couvrir les déficits d'exploitations induits dans un contexte où les loyers de sortie devraient être inférieurs à 15% à 20% au loyer plafond PLAI</p>

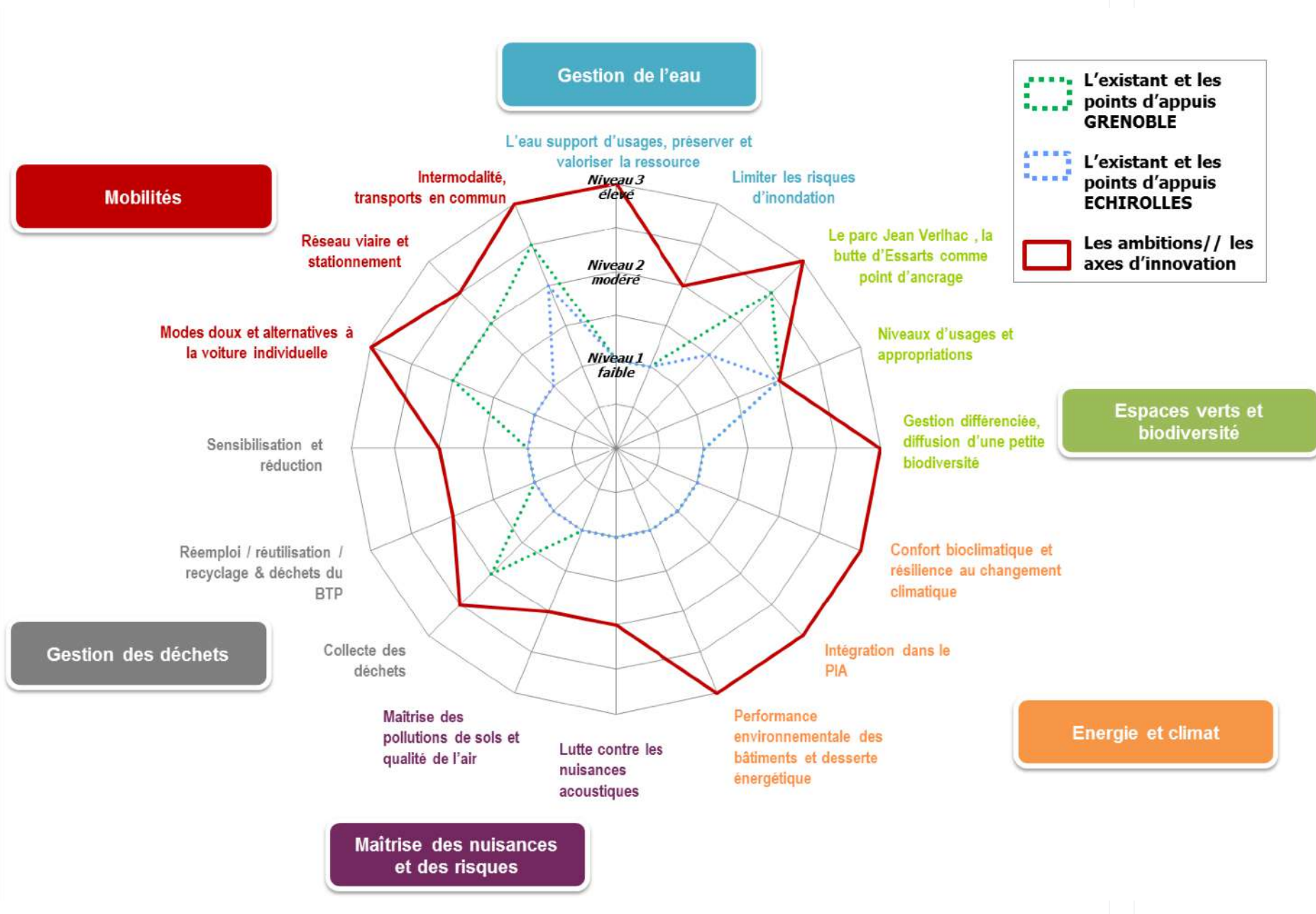
## 5 - VOLET HABITAT

Envisager une évolution des niveaux de loyers dans le cadre réglementaire voire dans le cadre de la nouvelle politique des loyers en vue d'une diversification de l'offre et d'une amélioration de l'équilibre économique

<p><b>Evolution des loyers</b></p>	<p><b>8</b></p>	<p>Accord collectif à l'opération (écart au loyer plafond suffisant), NPL, déconventionnement reconventionnement à l'opération</p>	<p>Existant: 4,9€/m<sup>2</sup> voire 4,6€/m<sup>2</sup> sur les résidences de niveau de priorité 1</p> <p>Cible de plafond de loyers sur certains logements des résidences à repositionner en termes de marchés à : 6,5€/m<sup>2</sup> (niv PLUS)</p>	<p><b>Permettre une diversification de l'offre de loyers HLM</b> au sein d'un parc HLM en QPV exclusivement composé de logements à bas loyer par une majoration des loyers (accord collectif) voire à défaut une redéfinition du plafond de loyer (déconventionnement-reconventionnement) dans le cadre d'une opération de restructuration lourde (rappel: loyer &gt; 5,8€ sur Cascatelles, Jacques Brel, Convention, VO-Duhamel Terray)</p>
<p><b>opérations de réhabilitation restructuration</b></p>		<p>Réhabilitation thermique, restructuration typologique, retournement des halls,...</p>	<p>50 K€ à 70K/lgt (YC relogement) voire au-delà...</p>	<p><b>S'assurer d'un équilibre économique des programmes de restructuration lourde</b> relevant d'opérations équivalent neuf (70K€ à 100K€ /logement ) en intégrant dans les bilans d'exploitation une possibilité de majoration des recettes locatives à moyen terme.</p>

# 6 - LE DÉVELOPPEMENT DURABLE, DES GRANDS ENSEMBLES À FORT POTENTIEL D'ÉCO-QUARTIER

## ÉTAT DES LIEUX ET AMBITIONS POUR UN DÉVELOPPEMENT DURABLE DU QUARTIER



# 6 - LE DÉVELOPPEMENT DURABLE, DES GRANDS ENSEMBLES À FORT POTENTIEL D'ÉCO-QUARTIER

## ÉTAT DES LIEUX ET AMBITIONS POUR UN DÉVELOPPEMENT DURABLE DU QUARTIER

- Des espaces plantés écologiquement faibles (à l'exception de la butte aux Essarts, mais isolée dans le tissu urbain) mais qui présentent un potentiel fort en matière de biodiversité.
- Un réseau viaire surdimensionné à fort trafic irrigant les quartiers. Des stationnements optimisés à l'extérieur des cœurs d'îlots, une part importante de stationnements en surface congestionnés avec un taux de vacances importants des parkings sous dalle ou en structure.
- Une desserte performante en transports en commun notamment grâce à la proximité avec la ligne A du TRAM et les lignes Chrono + gare SNCF Echirolles.
- Une densité et un positionnement de la voiture extérieur aux quartiers propice à la pratique des modes actifs. Discontinuités dans le maillage dédié aux modes actifs et un manque de services rendant la pratique peu confortable.
- Un système de production fonctionnant en réseau de chauffage urbain qui couvre les besoins en chauffage et en eau chaude sanitaire sur l'ensemble des Villeneuves.
- Une performance énergétique des bâtiments relativement faibles sur l'ensemble du secteur.
- Un ensoleillement global bon sur la grande majorité du secteur. Quelques îlots (barres) ont des façades mal orientées, les bâtiments dont la forme limite les apports solaires sont très pénalisés.
- Une agglomération engagée dans un programme de prévention des déchets. Seuls les secteurs de Grenoble Arlequin et les Géants possèdent un système de collecte en PAV (point d'apport volontaire) générant des problèmes de dépôts sauvages et d'encombrants.
- Le projet urbain ne présente pas de risque de pollution ou de tension sur la ressource pour le réseau d'alimentation en eau potable.
- Les eaux des Villeneuves sont collectées via un réseau séparatif qui ne connaît pas de problème particulier de saturation.

# 6 - LE DÉVELOPPEMENT DURABLE, DES GRANDS ENSEMBLES À FORT POTENTIEL D'ÉCO-QUARTIER

## 3 AXES D'INNOVATION DÉVELOPPEMENT DURABLE

### ➤ AXE 1 : Villeneuves natures et résilientes

En s'appuyant sur la trame d'espaces verts, compléter et enrichir le maillage existant pour renforcer la résilience climatique des Villeneuves (confort d'été, confort d'hiver, végétation, gestion de l'eau, continuités écologiques, nuisances sonores, qualité de l'air) tout en offrant un cadre de vie plus agréable et plus sain à ses habitants.

Orientation générale : s'appuyer sur la trame verte comme un levier structurant de la conception et de la programmation du quartier

### ORIENTATIONS CIBLES APPLIQUEES PAR LE PROJET :



Biodiversité

- Une trame verte développée irrigant les quartiers : des aménagements qui favorisent les continuités écologiques dans l'optique du maillage trame verte de l'agglomération en cohérence avec les modes actifs (Grenoble : ouverture du parc au nord, végétalisation de la dalle des Géants, Echirolles : parc de la Butte et ses liaisons)
- Une hiérarchisation fine de la trame verte pour développer différents niveaux de continuités écologiques à toutes les échelles
- Une palette végétale représentative à la fois du lieu et du rythme des saisons
- Un parti pris de végétalisation (choix d'espèces et choix d'espaces) qui favorise la biophilie (relation Homme / nature)



Gestion eau

- Favoriser l'infiltration de l'eau pluviale:
  - Des systèmes de récupération des eaux pluviales en pied d'immeuble
  - Des voiries disposant de systèmes facilitant l'infiltration (noues, revêtement drainant)
- Développer des lieux de rétention des eaux pluviales, type bassins paysagers, dans un rôle de régulation climatique (diminution du phénomène d'îlot de chaleur)



Energie

- Un travail sur le rôle bioclimatique des espaces publics et la programmation des usages a permis de hiérarchiser les potentiels. Les zones les plus sensibles d'un point de vue bioclimatique font ainsi l'objet d'aménagements adaptés : présence végétal, présence de l'eau, matériaux, etc. afin d'éviter les effets d'îlots de chaleur (quartier sur dalle notamment).
- Un travail sur les espaces extérieurs et sur les façades pour limiter les surchauffes d'été et améliorer le confort d'hiver dans le cadre des réhabilitation de bâtiments et de résidentialisation.

# 6 - LE DÉVELOPPEMENT DURABLE, DES GRANDS ENSEMBLES À FORT POTENTIEL D'ÉCO-QUARTIER

## 3 AXES D'INNOVATION DÉVELOPPEMENT DURABLE

### ➤ AXE 2 : Villeneuves des proximités

Remettre au cœur du quartier l'un des objectifs initiaux des Villeneuves, à savoir l'implantation de services de proximité et de l'emploi afin de reconsidérer le piéton au cœur des usages.

Orientation générale : décliner à chaque échelle de projet (résidence, lot, secteur, quartier, etc.) l'ensemble des équipements, services et espaces qui peuvent être des leviers pour développer une ville des proximités.

#### ORIENTATIONS CIBLES APPLIQUEES DANS LE PROJET :

- Création de colonnes vertébrales modes actifs, supports d'un véritable maillage facilitant les déplacements, des cheminements apaisés, faciles et clairement identifiés en lien avec la trame verte (Echirolles : création de traversées intermédiaires, mises à plat de l'autopont, Grenoble : création de circulation piétonne sur l'espace public et conservation de continuité sous galeries, la dalle des géants comme espace de cheminement,...)
- Mutualisation des stationnements des véhicules en périphérie des cœurs d'îlots (Grenoble : strate technique concentrant les espaces de stationnement de surface et en silo. (Echirolles : restructuration des poches de stationnement en accord avec les besoins réels de stationnement du quartier,...)
- Redimensionnement d'un espace voirie mal équilibré avec la diminution de l'emprise voiture, la création d'aménagement cyclables et de cheminements piétons ( Echirolles : rue de Bretagne, avenue des États Généraux...)
- Insertion de stationnements vélos sur l'espace privé (Grenoble : reconquête des galeries avec intégration de stationnement vélos,...)
- Ambition importante en terme de gestion (travail avec le groupe gestionnaire) et adaptation des espaces aux usages et aux contraintes d'entretien et de tranquillité publique avec un objectif de pérennisation des investissements.

### ➤ AXE 3 : Villeneuves au cœur d'une économie circulaire

S'appuyer sur les acteurs du territoire (régies de quartier, associations d'habitants, maison des habitants, café restaurant associatif, etc.) pour développer une programmation urbaine s'appuyant sur une chaîne de valeurs économique locale permettant de renforcer les circuits courts et l'emploi dans le quartier.

Orientation générale :

- identifier un ensemble d'activités économiques présentes et de services complémentaires permettant de valoriser une économie circulaire à l'échelle du quartier
- décupler l'impact du projet sur l'emploi en mobilisant une action renforcée en matière d'insertion (1% insertion)



# 7 - DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE

Au sein des Villeneuves,

## UN TISSU ÉCONOMIQUE VIVANT ET À SOUTENIR

Un tissu structuré autour des activités de santé, de l'action social, de l'enseignement, du commerce, des services...

Les motivations des entrepreneurs à s'implanter sur les Villeneuves :

- des chefs d'entreprises résidant majoritairement sur les Villeneuves : une connaissance de l'environnement d'implantation
- des conditions d'implantation non optimum (taille de locaux, accessibilité, visibilité) mais des prix abordables pour lancer son activité
- une forte proportion d'implantation à domicile
- « Les Villeneuves : un incubateur de fait »

Des entreprises majoritairement satisfaites de leur implantation mais un sentiment d'isolement des entreprises implantées sur dalle

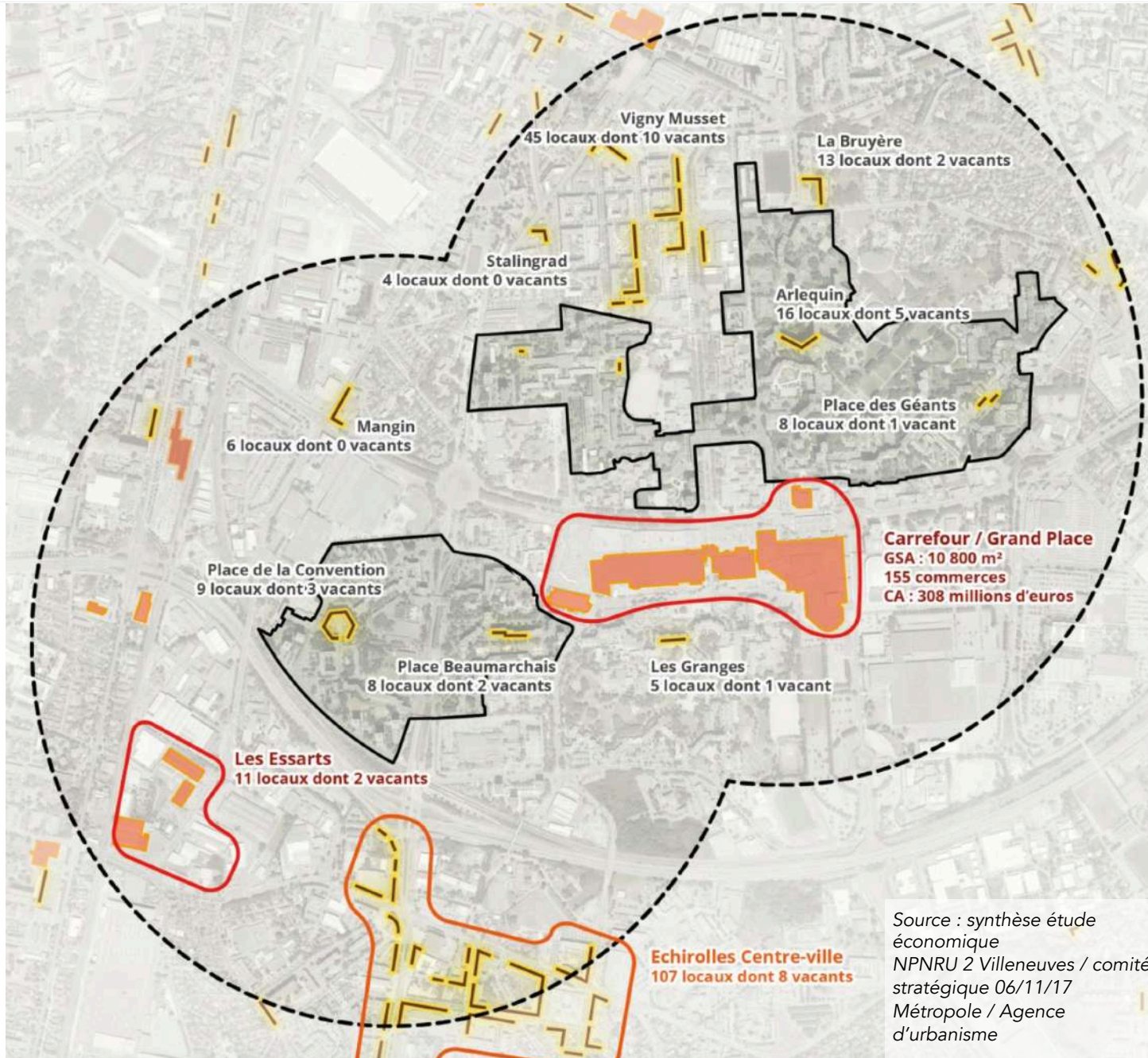
L'offre type à développer pour offrir des conditions adaptées à ces activités : des locaux de petite superficie, peu chers, offrant une bonne visibilité et accessibilité

## A L'ÉCHELLE ÉLARGIE DE LA POLARITÉ SUD, UNE DESTINATION TERTIAIRE

La plus grande polarité tertiaire, devant Europole en terme de volumes : plus de 87 000m<sup>2</sup> de locaux tertiaires recensés sur le périmètre de la ZFU (Zone Franche Urbaine).

Une dizaine de ZAE (Zones d'activités économiques) dédiées à des activités économiques tertiaires ou industrielles reposant le plus souvent sur une offre immobilière « massive » liée à la présence de grands acteurs privés (Atos, Caterpillar, HP, Alstom etc...)

# 7 - DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE



Source : synthèse étude économique  
NPNRU 2 Villeneuves / comité stratégique 06/11/17  
Métropole / Agence d'urbanisme

## UNE OFFRE COMMERCIALE DENSE ET DÉQUALIFIÉE

Carrefour Grand Place, pôle régional, 150 cellules commerciales, en perte de vitesse sur l'alimentaire

Lidl, secteur Géant, pôle local en pleine expansion

Un chapelet de pôles de proximité en difficulté

- Vigny-Musset, 45 locaux
- Stalingrad, 4 locaux
- La Bruyère, 13 locaux
- Arlequin, 16 locaux
- Place des Géants, 8 locaux
- Mangin, 6 locaux
- Place Beaumarchais, 8 locaux
- Place de la Convention, 9 locaux
- Les Essarts, 11 locaux

# 7 - DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE

## UNE OFFRE COMMERCIALE DENSE ET DÉQUALIFIÉE

Des problématiques fortes

- Vacance considérable (plus de 20%)
- Spécialisation alimentaire
- Déficit de services type banque, assurance
- Evasion commerciale (usage de proximité qui se reporte sur Grand Place/Lidl)
- Une trame urbaine impropre au commerce
- Une offre globalement déqualifiée
- Introduction d'activités non commerciales dans les locaux (association, santé, services publics... ce qui permet de limiter la vacance)

Des situations plus ou moins difficiles

- Arlequin : une polarité bénéficiant d'une certaine commercialité grâce aux flux générés par le marché quotidien. Un espace de socialisation à l'échelle du quartier de l'Arlequin
- Place des Géants : un espace cumulant les problématiques. Un espace sur dalle isolé, offrant peu de visibilité, un espace minéral peu accueillant, des logiques de contournement de la place par les habitants pour se rendre directement au Lidl...
- Place de la Convention : un espace sur dalle, quasi-clos, offrant peu de visibilité > une absence de commercialité
- Place Beaumarchais : un espace sur dalle confiné, mais des services qui maintiennent une certaine vie : centre social, bibliothèque, antenne de l'OPAC, locaux associatifs...

Un besoin de restructuration des polarités viables, et de reconversion des polarités peu pertinentes

# 7 - DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE

## UN BESOIN DE RESTRUCTURATION ET DE DENSIFICATION DU TISSU ÉCONOMIQUE

Un urbanisme sur dalle globalement peu favorable aux activités économiques : des quartiers tournés sur eux-mêmes, un rapport à la rue renversé, des espaces clos et peu visibles...

Une offre immobilière au sein des Villeneuves trop diffuse, dispersée qui ne donne pas de visibilité aux dynamiques en marche : entrepreneurs, petites entreprises, associations, ...

- Une dispersion peu favorable au changement d'image du quartier

Une problématique commune à la centralité Sud : une offre peu structurée, développée à l'opportunité, sans réelle réflexion d'ensemble

- Une polarité qui peine à afficher une réelle image ou visibilité
- Un secteur qui n'est pas envisagé comme une polarité économique forte de la métropole par les commercialisateurs et chefs d'entreprises
- Des sites plus éloignés des Villeneuves qui jouissent d'une certaine attractivité : rue Henri Barbusse, parc Sud Galaxie, Miniparc

Une vacance importante de locaux tertiaires, notamment sur les secteurs suivants : cours de l'Europe, Mangin Sud et Vigny Musset

- Près de 10 000m<sup>2</sup> vacants à proximité des Villeneuves (secteur avenue de Constantine)
- Un dispositif Territoire Entrepreneur bien moins attractif qu'auparavant

## La nécessité d'une image renouvelée des Villeneuves

Des commercialisateurs qui n'identifient pas de demandes pour le secteur

- Des entreprises qui ont des craintes liées à l'image du quartier et à des problématiques de sécurité réelles (vol de matériel).
- Des artisans et petites structures qui achètent leurs locaux dans une visée patrimoniale, et dans cette logique sont frileux à investir dans des environnements incertains.
- Des difficultés à implanter des entreprises exogènes dans le quartier – des développements qui bien souvent ont peu de retombées sur l'insertion des habitants.

La nécessité de créer du flux et générer des brassages de populations

- Quels leviers pour faire venir des populations de l'extérieur ? Faire des Villeneuves un lieu de destination ?

Un enjeu : L'image du quartier, un levier crucial pour le développement de l'activité

# 7 - DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE

## UN BESOIN FORT D'ACCOMPAGNEMENT

Une programmation qui doit également intégrer les logiques de mise en réseau des acteurs, d'accompagnement de la population, de services. Un projet urbain qui doit apporter son appui à ces initiatives dites « soft ».

Emploi et formation :

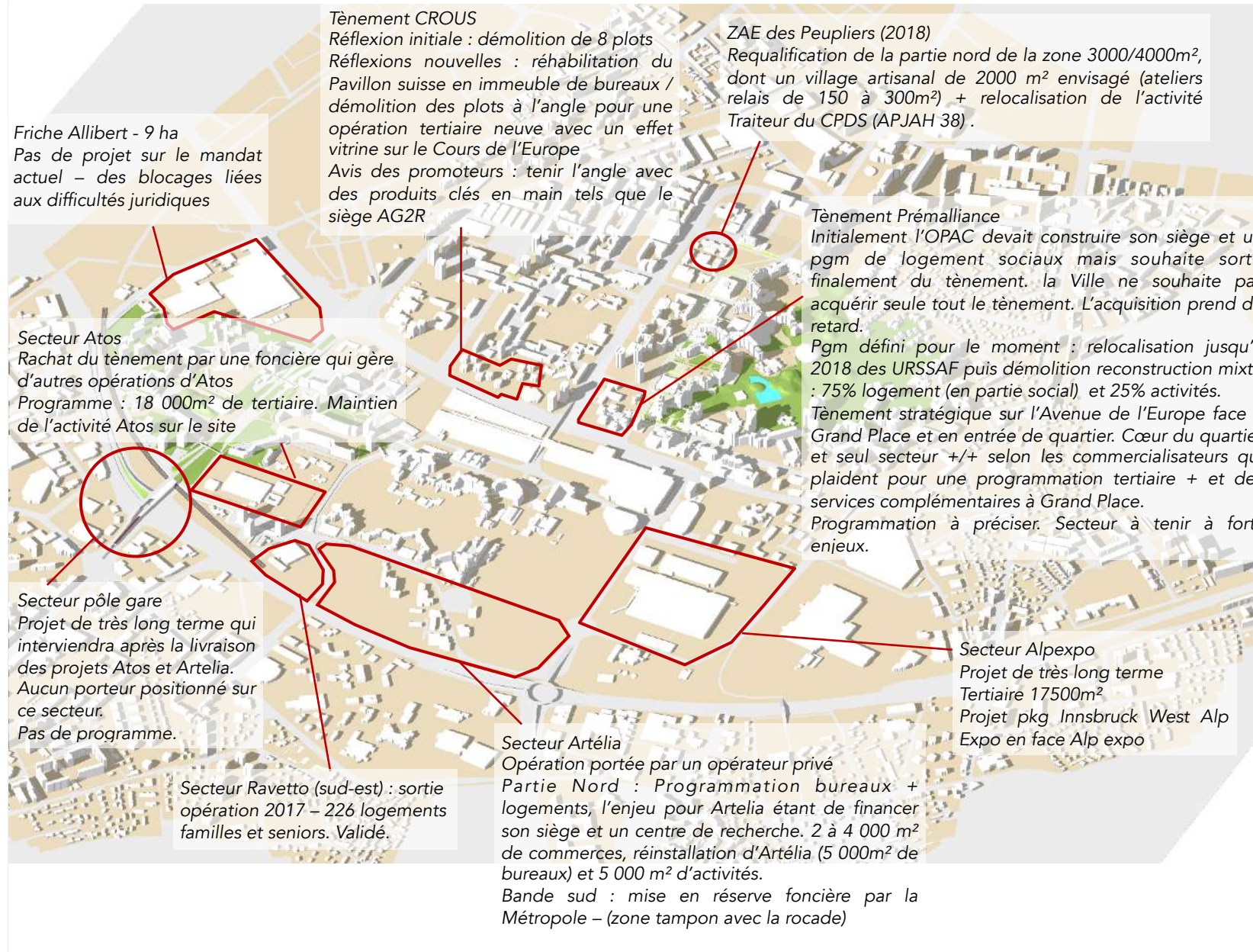
- Une population identifiée comme fragile : 43% des ménages inférieurs au seuil de bas revenu, un revenu moyen 20% inférieur à la moyenne de la Métropole, un faible niveau de qualification (plus 20 à 30% de sans diplômes), un taux de chômage de plus de 20%...
- Une volonté des acteurs du Contrat de Ville de toucher les publics les plus éloignés des structures de l'accompagnement. Un équipement implanté en quartier génère une meilleure visibilité et un sentiment de confiance qui facilite la démarche pour les personnes en décrochage

Création d'entreprises :

- Des dynamiques de création fortes : des taux de créations compris entre 28% (Echirolles) et 36% (Grenoble) – des dynamiques pourtant en retrait par rapport aux autres QPV de la Métropole
- Des entreprises qui ont du mal à identifier les bons interlocuteurs et nécessitent un relais en proximité
- Rôle crucial de l'ACEISP en tant que porte d'entrée – pour autant un acteur pas assez identifié au sein du quartier > un besoin accru de visibilité via la création d'une antenne
- Une pépinière d'entreprise au Polynome peu visible, mal identifiée
- Une pépinière multi-sites sur des activités commerciales nécessitant un effort d'accompagnement renforcé

# 7 - DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE

## Les polarités économiques et projets à venir



## DES VOLUMES IMPORTANTS PROJETÉS

Programmes économiques envisagés : 42 000 m<sup>2</sup>

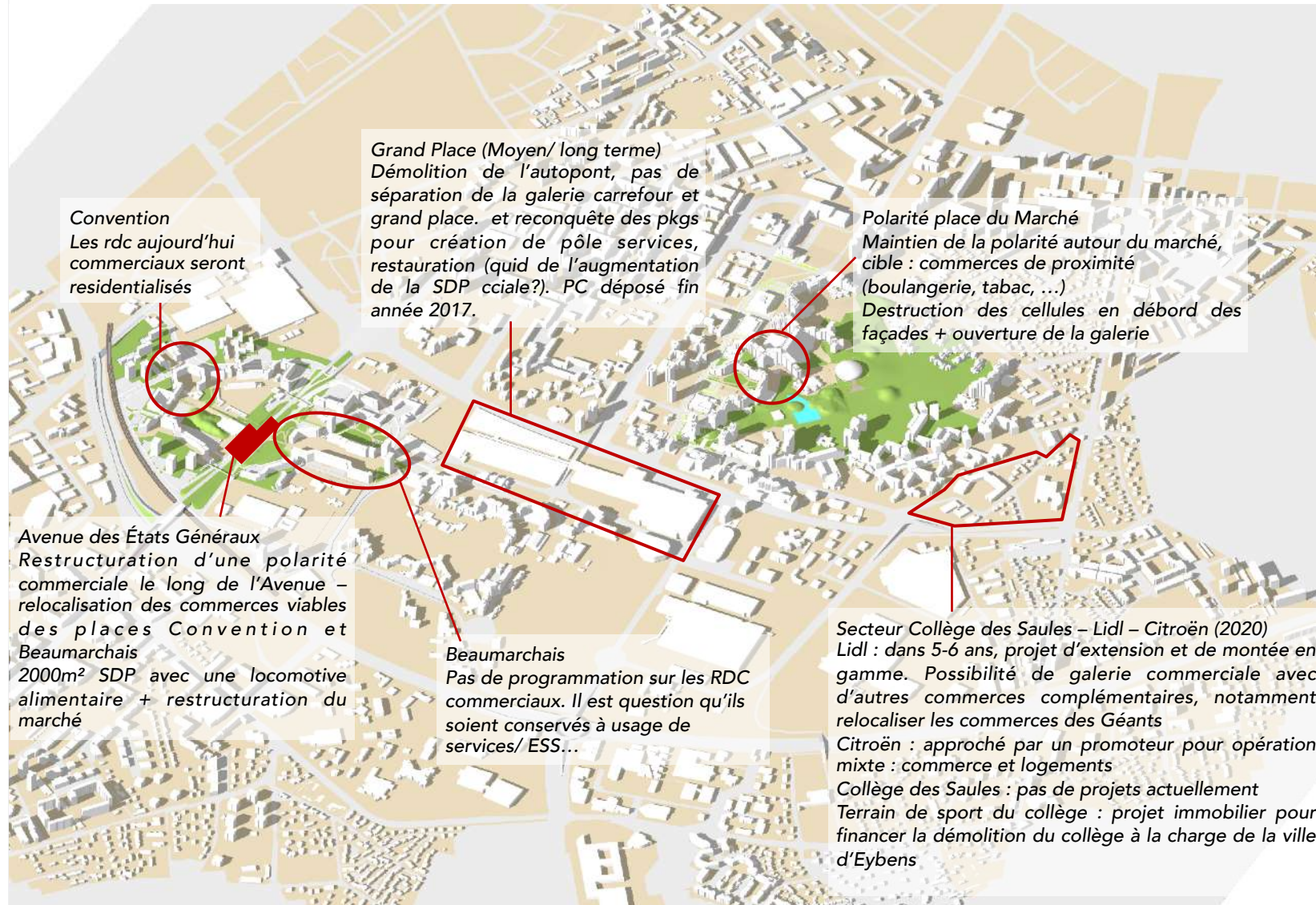
Un volume estimé à 71 000 m<sup>2</sup> (dont 60 000m<sup>2</sup> de tertiaire) par l'étude AURG intégrant un périmètre d'étude plus large : ZAC Vigny Musset, secteur Flaubert, secteur Essart...

Pour autant des programmations flottantes, en constante évolution et sur des temporalités longues

Des tènements stratégiques qui ne comptent pas encore de programmation : Prémalliance, CROUS, Allibert, Lidl+Citroën...

# 7 - DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE

## Les polarités commerciales et projets à venir



## DES VOLUMES IMPORTANTS PROJETÉS

# 7 - DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE

## DES VOLUMES IMPORTANTS PROJETÉS ....

	Tertiaire	Commerce	Artisanat/Activités
Europe	Grands développements sur les tènements Prémalliance et CROUS	Restructuration de Grand Place	Opportunité sur le tènement Allibert (pas de surfaces projetées)
Villeneuves Grenoble	//	Projet Lidl Au moins 3 000m <sup>2</sup> + RDC projet Citroën	Requalification de la ZA Peupliers Ateliers relais artisanaux 2000m <sup>2</sup> sur ZA des Peupliers
Villeneuves Echirrolles	//	2 100 m <sup>2</sup> (Av. Etats Généraux)	//
Rocade (hors projet long terme gare)	5000 m <sup>2</sup> Artelia 18 000 m <sup>2</sup> Atos 17500 m <sup>2</sup> Alp Expo	3000 m <sup>2</sup> sur Artelia	5000 m <sup>2</sup> Artelia
<b>TOTAL</b>	<b>Plus de 40 000 m<sup>2</sup></b>	<b>Plus de 10 000 m<sup>2</sup></b>	<b>Plus de 7000</b>

## .... MAIS INADAPTES, LES BESOINS SONT AXES SUR :

### Bureaux :

- Des bureaux de qualité, notamment d'immeubles neufs et à la vente
- Des biens de petites surfaces inférieures à 150 m<sup>2</sup>
- Des loyers abordables (difficulté de commercialisation du neuf aux prix élevés)

### Locaux d'activités :

- Des produits disponibles à la vente (en blanc)
- Des biens neufs (90% des biens de la Métropole portent sur de l'ancien)
- Une localisation sur Grenoble (manque d'offres)
- Des surfaces autour de 600 m<sup>2</sup>
- Une baisse significative des demandes provenant des TPE et artisans, inférieures à 300 m<sup>2</sup> à l'échelle de la Métropole
- Un demande sur le secteur des Villeneuves pouvant porter sur des petites surfaces, à loyers maîtrisés : offre de box de stockage gérée par Indigo, avenue de Constantine fonctionnent bien + demande des chefs d'entreprises du quartier dans ce sens
- Echec de plusieurs projets de villages d'entreprises pour plusieurs raisons : des niveaux de pré-commercialisation non atteints (les banques ne suivent plus les promoteurs), des demandes d'entreprises qui portent sur des disponibilités immédiates (des entreprises peut enclines à attendre 1 an la sortie du bien, besoin d'opérations en blanc)



# 8 - UN PROJET CONCERTÉ

de Février 2016

à Mai 2017



## UNE PARTICIPATION ACTIVE DES HABITANTS

Le projet s'inscrit dans un processus actif de concertation avec les habitants.

Cette dernière prend différentes formes et permet de dissocier :

- les actions de concertation à proprement parlé : ateliers réguliers avec un groupe élargi de participants
- les actions d'information : à l'occasion de réunions publiques où est montré l'état d'avancement du projet qui sera soumis à l'ANRU ou à l'occasion de rencontres à la maison du projet
- les actions thématiques : elles prennent souvent la forme de petits groupes et s'attachent à des aspects précis du projet (sécurité, commerces ...)

Recensement des actions de concertation effectuées à Echirolles (action identique à Grenoble) :

4 réunions publiques  
18 permanences à la Maison du projet  
25 réunions thématiques  
5 ateliers habitants volet urbain

### Les publics touchés :

- habitants et collectifs d'habitants
- associations
- commerçants (sédentaires et non sédentaires)
- élèves
- usagers du marché

## **PARTIE II**

---

# **LA VILLENEUVE DE GRENOBLE**

# 1 - EXPORTER L'ADN DE LA VILLENEUVE DE GRENOBLE

---

Conçue par l'AUA au tout début des années 70, la Villeneuve de Grenoble souffre aujourd'hui d'une mauvaise réputation qui oblitère malheureusement une véritable intelligence de conception.

Il s'agit en réalité de l'un des « premiers éco-quartier » de France, où le parc Jean Verlhac, situé en son coeur, figure aujourd'hui parmi l'un des trois plus grands parcs de Grenoble.

Parmi les 20 points caractéristiques de la charte éco-quartiers, une dizaine est d'ores et déjà effective de par la conception initiale du quartier :

- gestion de la densité autour d'un poumon végétal
- retrait de la voiture en périphérie du quartier grâce aux parkings silos
- lien aux transports publics avec la présence du tramway
- gestion novatrice des déchets avec le système par aspiration aujourd'hui abandonné
- des logements spacieux aux vues manifestes sur les montagnes et sur le parc Jean Verlhac
- ...

Toute intervention sur ce lieu atypique à la morphologie urbaine singulière doit procéder par une approche spécifique.

Il ne s'agit pas d'un lieu « classique », la réponse ne peut par conséquent parvenir des codes de la ville « classique ».

Le projet de renouvellement urbain proposé replace l'intelligence de conception initiale au coeur des réflexions. Il aspire à révéler les différences plutôt que de les dissimuler. Il tend à exporter les qualités de la Villeneuve de Grenoble au delà de ses limites physiques et sensibles. Cet éco-quartier précurseur doit être mis à jour et s'afficher sur ses franges.

# 1 - EXPORTER L'ADN DE LA VILLENEUVE DE GRENOBLE

## LA VILLENEUVE N'EST PAS LA VILLE CLASSIQUE !

Le projet proposé dans le cadre de l'ANRU 1 et porté par l'atelier Yves Lion tendait à faire entrer les codes de la ville classique au sein du quartier. La conception des espaces publics et leur lien au bâti était par conséquent définis par un langage urbain habituel, comme on le retrouve au centre ville de Grenoble, au sein de la ZAC Vigny Musset ou dans la majorités des communes françaises :

- un espace public a dominante minérale
- une voirie en pied de bâtiment, bordée de stationnements
- une volonté d'étirer les axes structurants pour les faire pénétrer au sein de la Villeneuve (ex : rue Alfred Musset)
- un adressage banalisé où chaque hall est traversant et traité systématiquement
- ...

Ces actions présentent des qualités indéniables mais tendent à banaliser le quartier qui se laisse « grignoter » de l'extérieur.

Le projet que nous portons se nourrit de l'intérieur, d'un épice centre solide, le parc Jean Verlhac. D'une superficie d'environ 14 hectares, il est aujourd'hui dissimulé derrière le bâti et souffre d'un véritable manque de lisibilité.

Exporter l'ADN de la Villeneuve passe indéniablement par l'ouverture du parc sur la ville : que ce soit par le biais d'une extension du parc sur la ville, par une ouverture physique du bâti sur le parc, ou des aménagements de pied de bâtiment à dominante paysagère.

L'extension du parc génère de fait une évolution du projet porté par l'atelier Yves Lion dans le rapport entre l'espace public et le bâti. Le bâti a les pieds dans le parc, et nous souhaitons le révéler et le valoriser :

- L'espace public est à dominante végétale et prend la forme de squares à usage résidentiel
- Les voiries en pied de bâti sont réduites à leurs stricts besoins techniques et prennent une expression paysagère
- Le parc s'étire sur son contexte et vient alimenter la ville
- L'adressage est conçu avec l'aménagement des squares et des criques. Il est différencié selon les situations
- ...

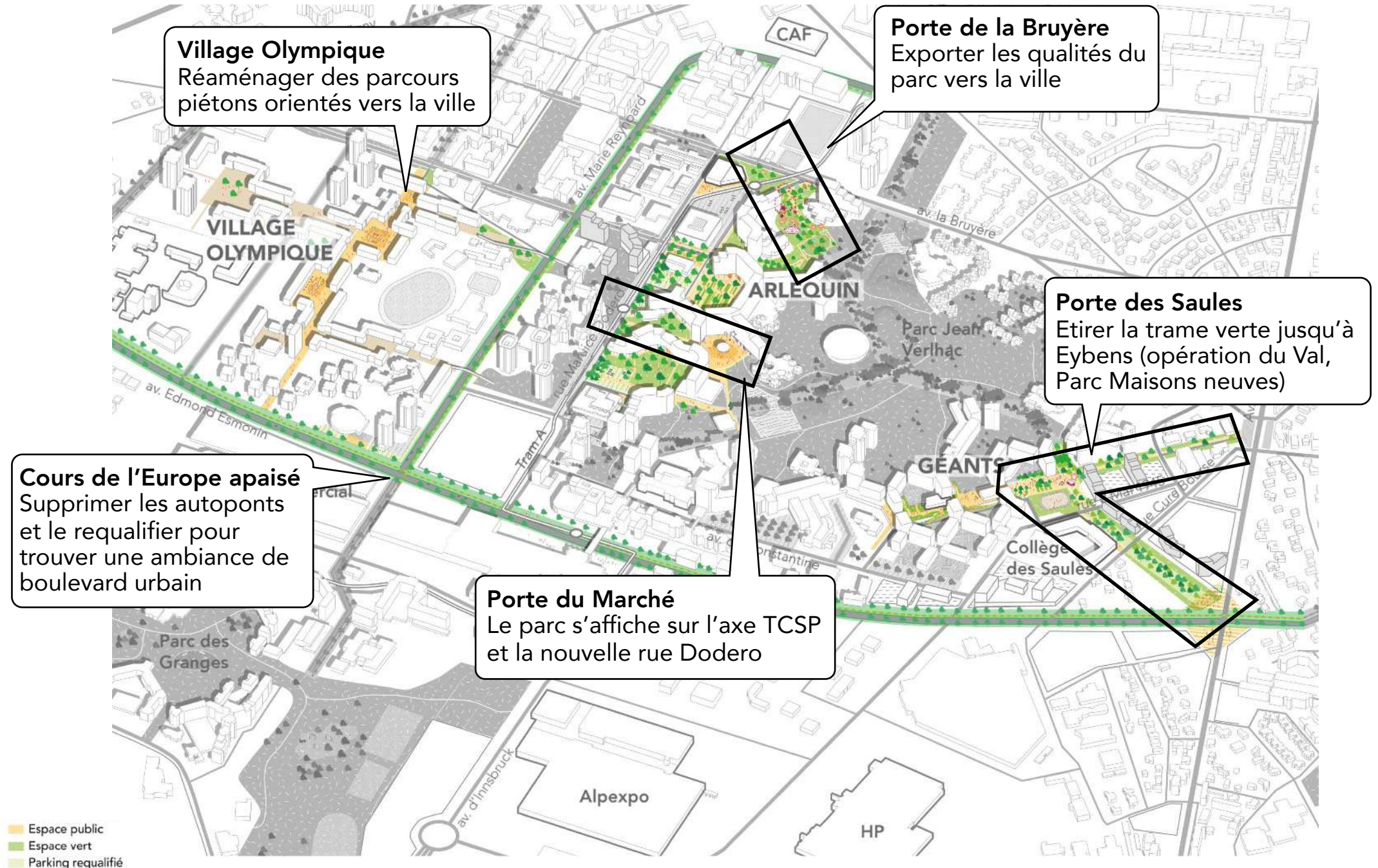
# 1 - EXPORTER L'ADN DE LA VILLENEUVE DE GRENOBLE



Plan de l'existant

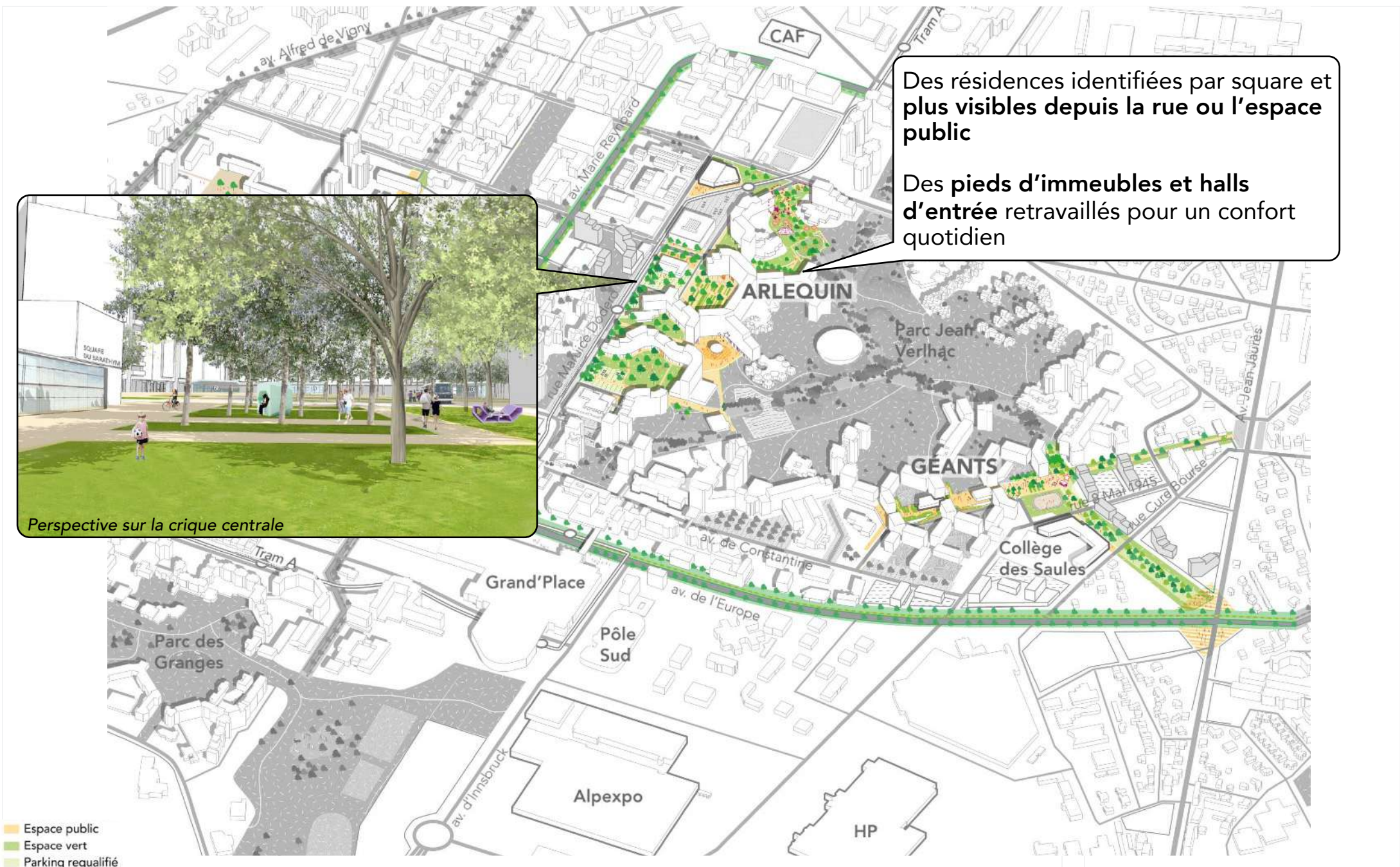
## 2 - STRATÉGIE DE PROJET

### UNE RECONQUÊTE PAR LES FRANGES



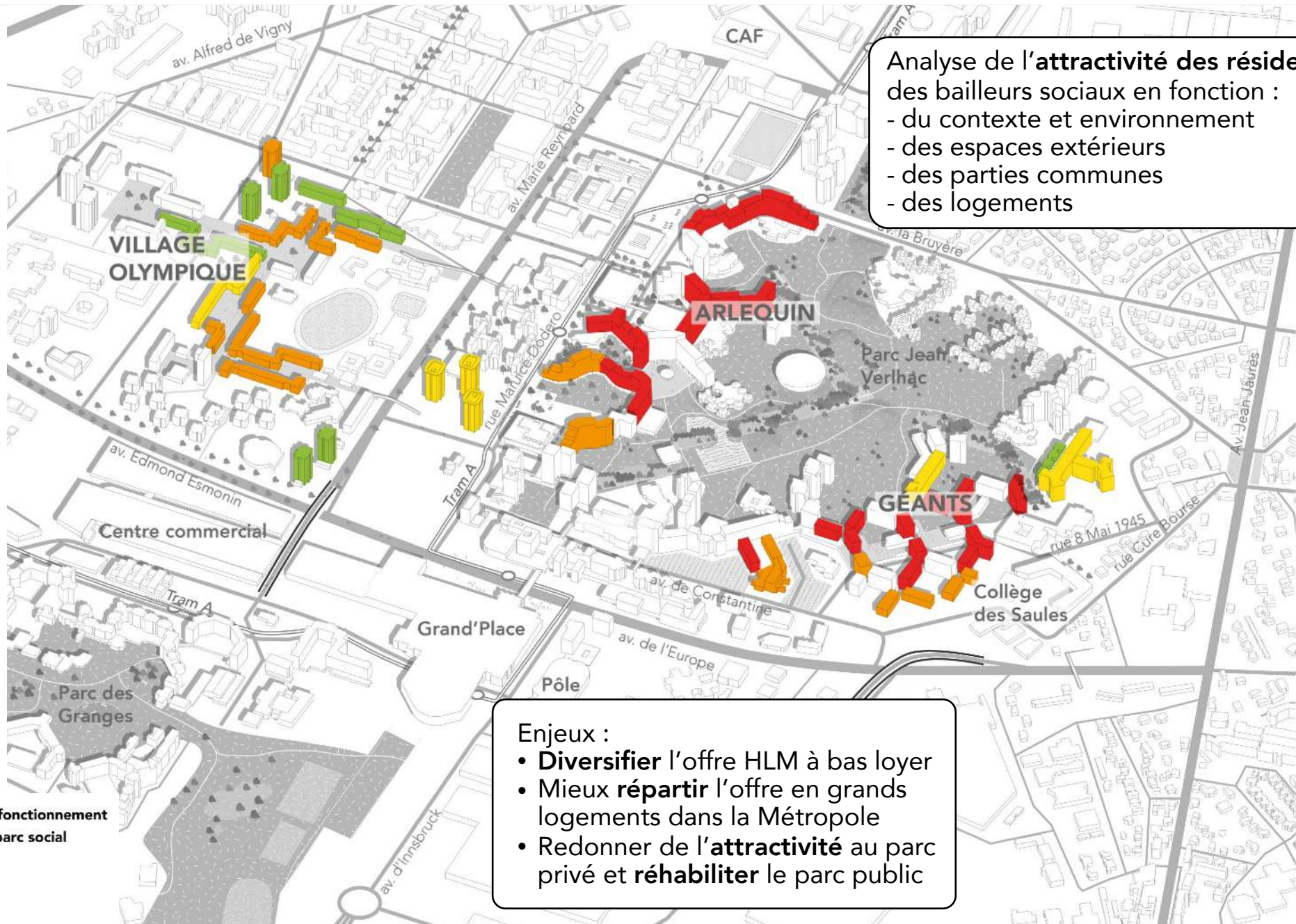
## 2 - STRATÉGIE DE PROJET

### DES UNITÉS RÉSIDENTIELLES À IDENTIFIER ET À S'APPROPRIER



## 2 - STRATÉGIE DE PROJET

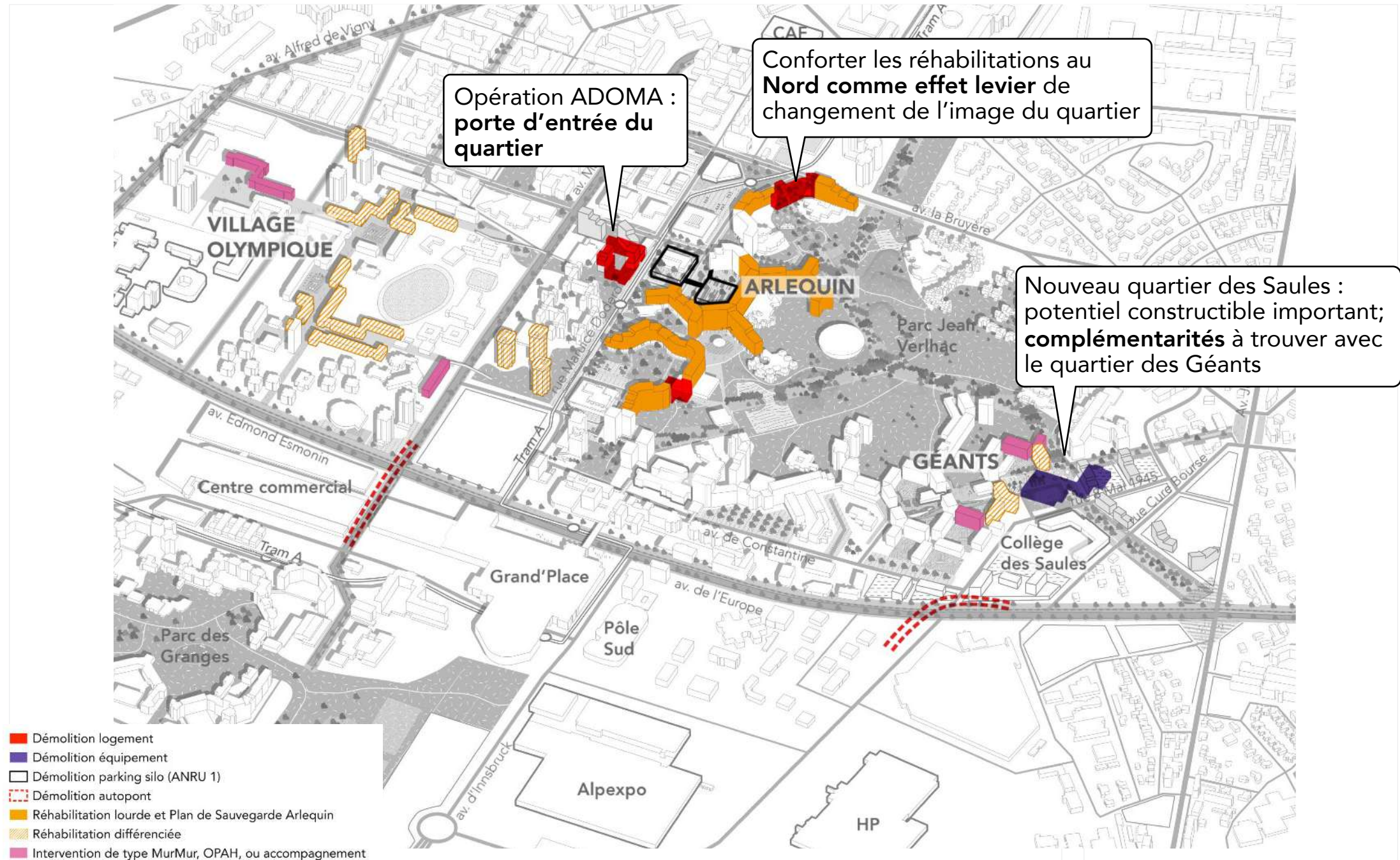
### DES LOGEMENTS MIEUX ADAPTÉS À LA DEMANDE





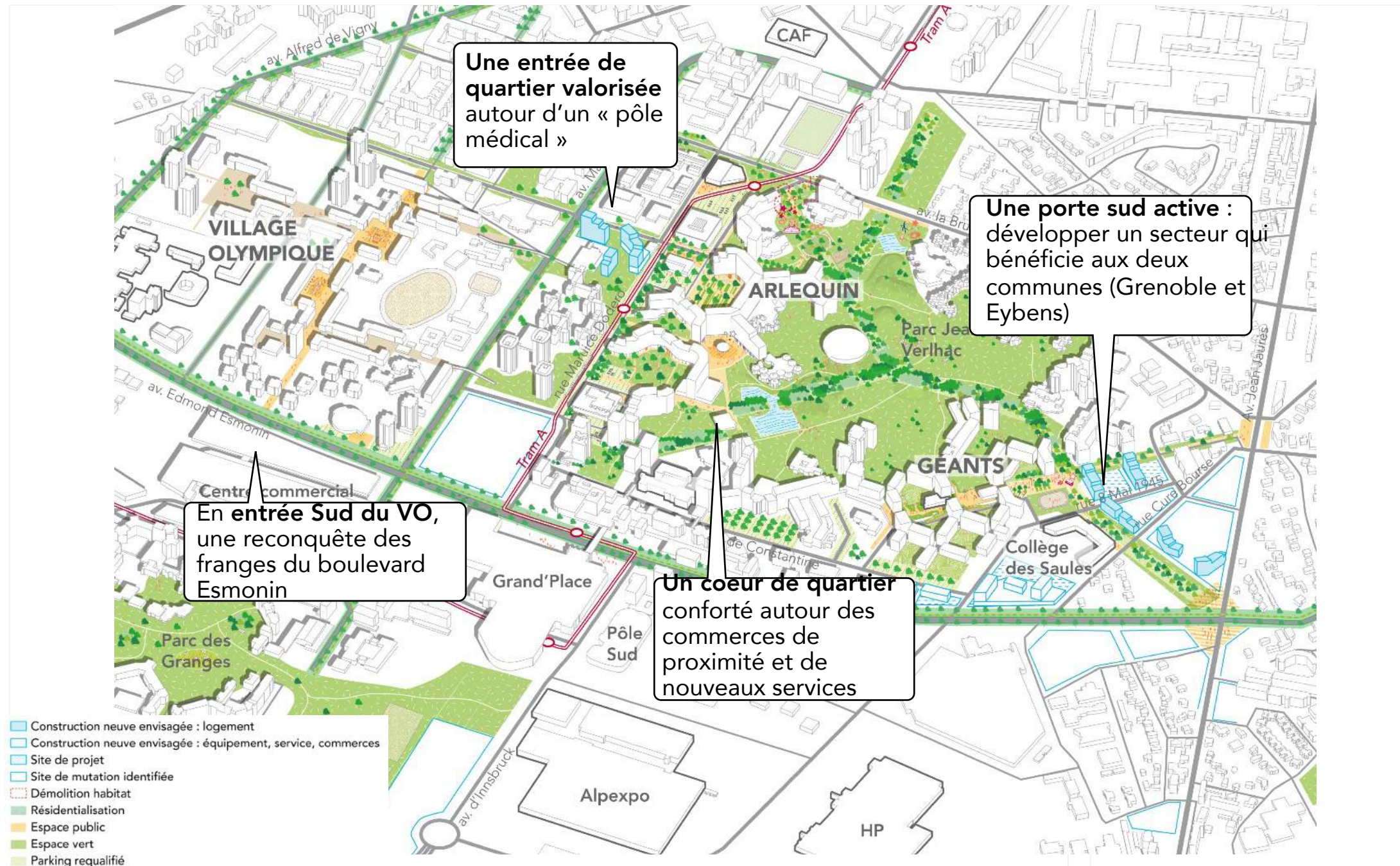
## 2 - STRATÉGIE DE PROJET

### DES LOGEMENTS MIEUX ADAPTÉS À LA DEMANDE



## 2 - STRATÉGIE DE PROJET

### RÉORGANISER POUR DYNAMISER L'ACTIVITÉ



### 3 - STRATÉGIE PAYSAGÈRE



#### LES PORTES DU PARC Un parc d'envergure métropolitaine mais encore méconnu

Le parc Jean Verlhac présente un certain nombre d'accès dits « confidentiels ».

Pourtant bordé d'axes majeurs de circulations, automobiles ou tramway (Boulevard de l'Europe, rue Maurice Dodero, avenue la Bruyère), le parc n'offre aucune perspective depuis l'extérieur :

- 1 Une butte végétale est située entre le parc de la Bruyère et le parc Jean Verlhac
- 2 La percée réalisée au 50 galerie de l'Arlequin butte sur le 70 galerie de l'Arlequin.
- 3 L'actuel collège des Saules (démolition prochaine) coupe toute visibilité depuis l'avenue de l'Europe

### 3 - STRATÉGIE PAYSAGÈRE



#### LES PORTES DU PARC Rendre lisible les accès au parc

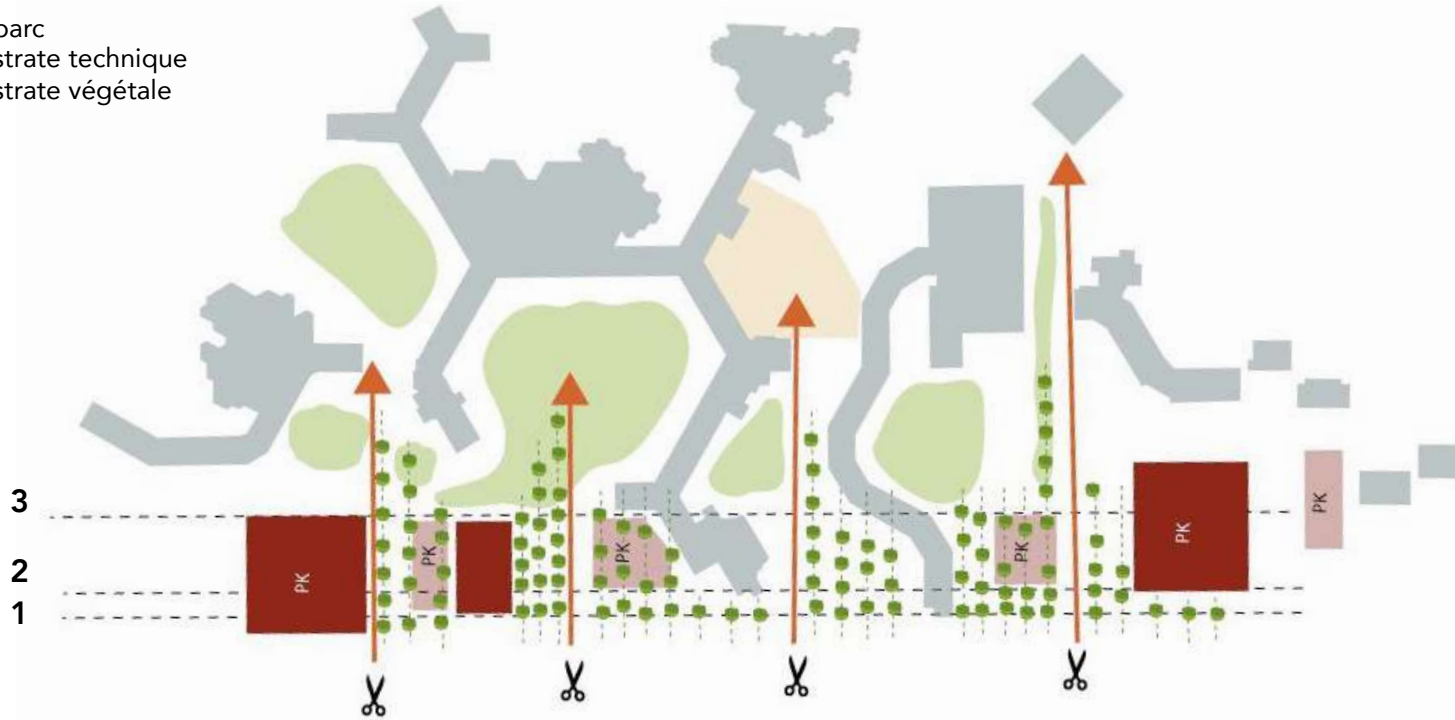
Une hiérarchisation des 10 accès est mise en place.

Trois « portes » majeures signalent l'entrée du parc :

- 1** Au Nord, la porte de la Bruyère, offre une perspective généreuse sur le parc depuis l'arrêt de tramway. Le nouvel équipement sportif, situé au pied de l'arrêt de tramway tire parti de cette nouvelle ouverture.
- 2** La porte du marché clarifie le cheminement entre l'arrêt de tramway Arlequin et une polarité commerciale de proximité affirmée. Cet axe pré-existant est valorisé, tant dans sa conception paysagère que dans sa programmation.
- 3** Au Sud, la porte des Saules exporte le parc jusqu'au croisement de l'avenue de l'Europe et l'avenue Jean Jaurès. Elle est située au coeur d'un secteur stratégique en mutation sur la commune d'Eybens.

# 3 - STRATÉGIE PAYSAGÈRE

- 3/ parc
- 2/ strate technique
- 1/ strate végétale



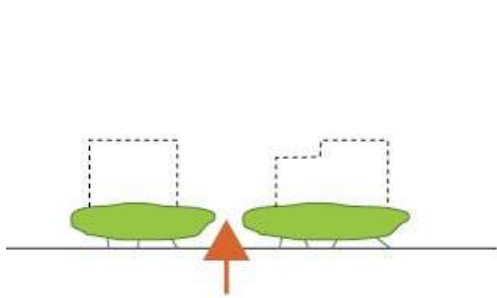
## CÔTÉ ARLEQUIN, UNE COMPOSITION STRATIFIÉE DES POURTOUR DU PARC

### Principe de composition

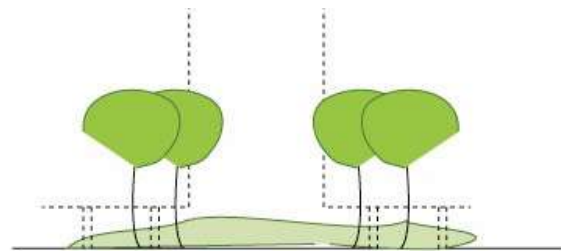
Les accès au parc sont rendus lisibles par une unification de leur traitement.

Une masse végétale est présente sur tout le pourtour du parc (1). Composée de plantations à grand développement, elle se « confronte » à l'échelle du bâti et atténue la frontalité perçue en approche du quartier.

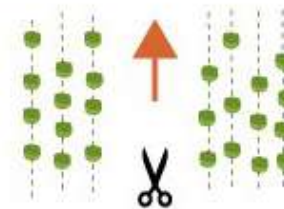
Les portes sont taillées dans cette masse et sont caractérisées par du « vide ». Les cheminements et les aménagements paysagers sont simples, clairs et facilement identifiables.



Perception lointaine

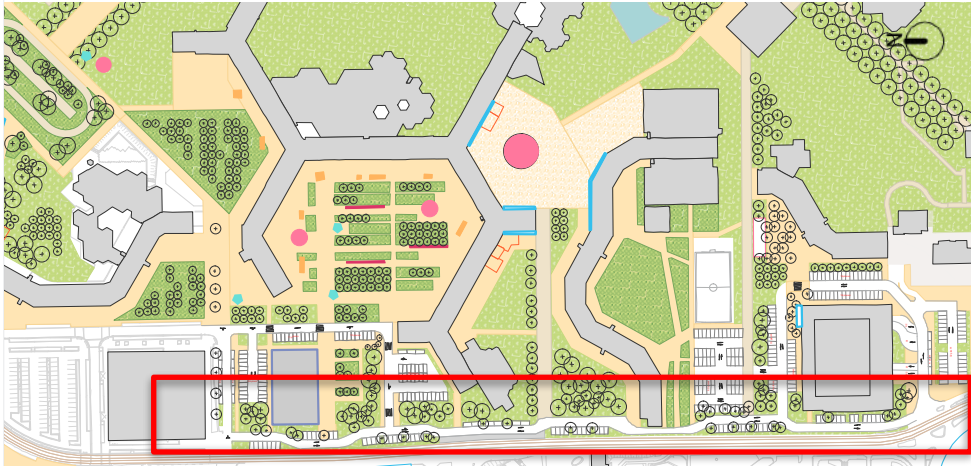


Perception du parc sous les RDC des bâtiments



Portes taillées dans l'alignement

## 3 - STRATÉGIE PAYSAGÈRE



New York - Bryant Park

### CÔTÉ ARLEQUIN, UNE COMPOSITION STRATIFIÉE DES POURTOURS DU PARC

#### 1 : Strate végétale

La première strate renforce le caractère végétal du site dans sa perception depuis l'extérieur et agit comme une canopée dense et continue.

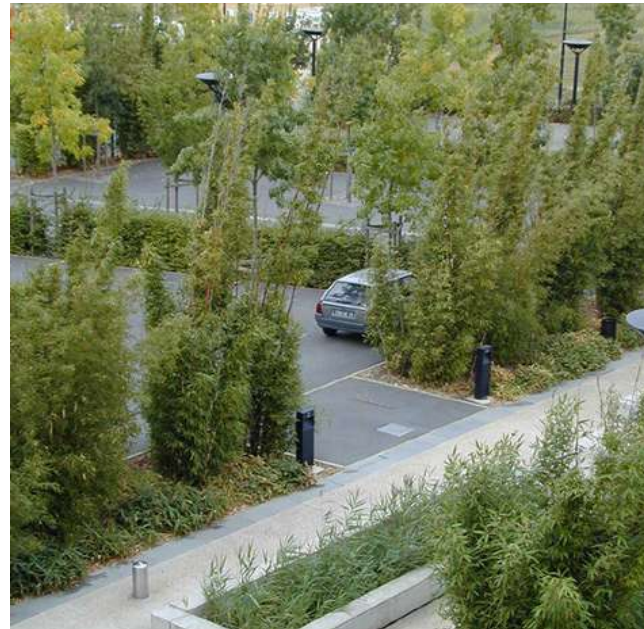
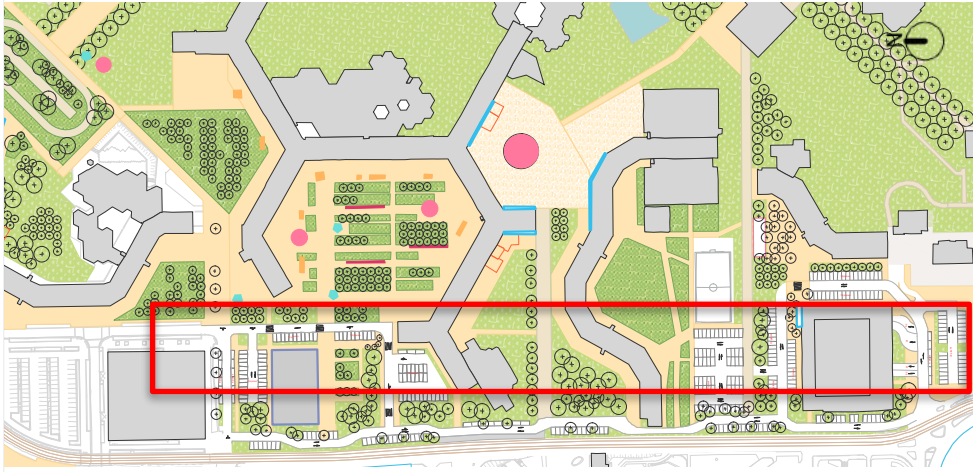
Cet aménagement se veut simple. Le végétal crée une continuité visuelle depuis la voie de circulation jusqu'au parc. Cet aménagement permet de retrouver un rapport d'échelle entre les grands ensembles et l'homme.

L'Arlequin s'ouvre ainsi au contexte urbain tout en étant immergé dans un parc.

Cette systématisation de traitement définit une accroche stable du parc pour l'ensemble du quartier.

Au delà de la « zone technique », chaque porte offre une différenciation de traitement que ce soit dans sa composition paysagère ou sa programmation.

### 3 - STRATÉGIE PAYSAGÈRE



Quartier de la Morinai / Saint Jacques

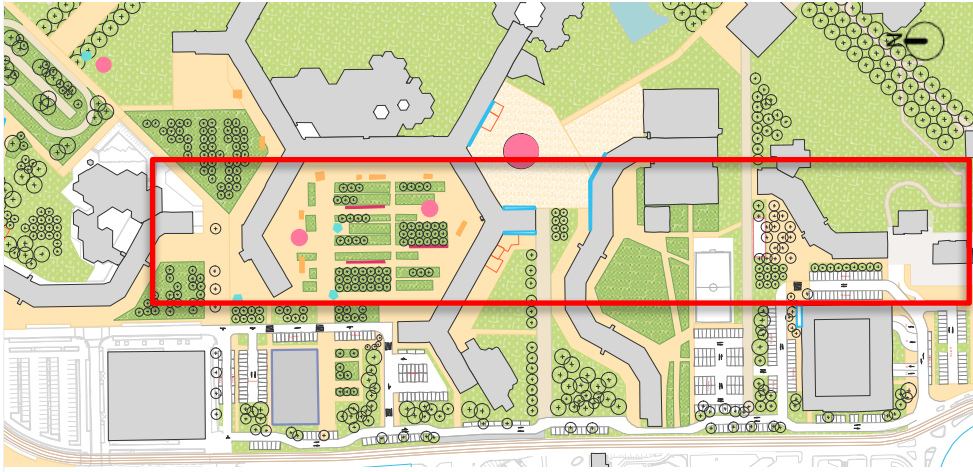
### CÔTÉ ARLEQUIN, UNE COMPOSITION STRATIFIÉE DES POURTOURS DU PARC

#### 2 : Strate technique

La strate technique constitue la tranche « minérale » du secteur. Elle concentre notamment les espaces de stationnement de surface et les silos.

Néanmoins, afin de minimiser la surface perméable des ces grandes surfaces et pour une meilleure intégration paysagère, les stationnements sont bordés et découpés par des bandes végétales.

# 3 - STRATÉGIE PAYSAGÈRE



## CÔTÉ ARLEQUIN, UNE COMPOSITION STRATIFIÉE DES POURTOURS DU PARC

### 3 : Le parc et ses squares

Les fonds de crique sont réaménagés comme des squares et participent activement au caractère paysager du site.

Lieu d'agrément, de rencontre et d'échange, cet espace est composé de plusieurs strates végétales. Des plantations denses apportent de l'ombrage aux usagers, de grandes zones de pelouse et un mobilier multi-usages dessinent l'espace.

Cet aménagement simple doit contribuer à l'appropriation de ces espaces à usages résidentiels.

La notion d'adressage est intimement liée à l'aménagement paysager mis en place : les parcours résidentiels sont clairement identifiés.



*Museumplein Parc/ Amsterdam et Parc aux Angéliques / Bordeaux*



### 3 - STRATÉGIE PAYSAGÈRE



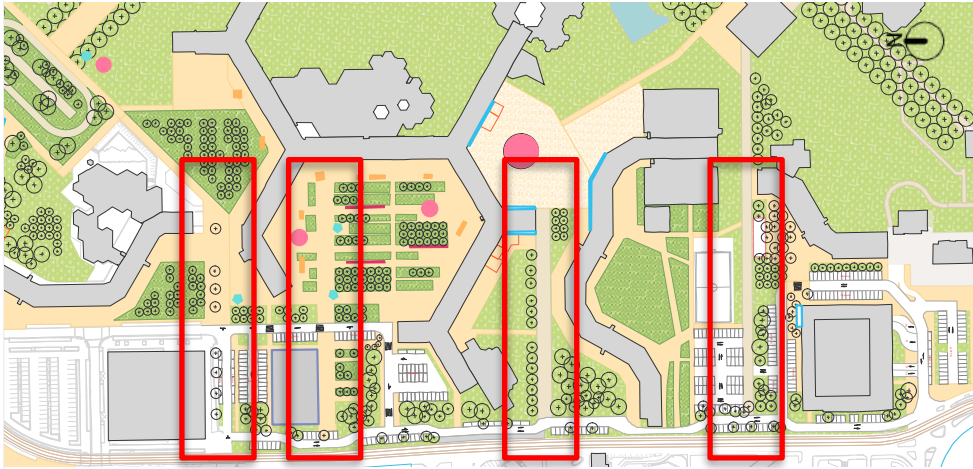
#### CÔTÉ ARLEQUIN, UNE COMPOSITION STRATIFIÉE DES POURTOURS DU PARC

##### Illustration : la crique centrale

La démolition du silo présent face au patio permet le déploiement de la crique centrale.

Les principes explicités en amont sont appliqués et permettent de rendre lisibles les cheminements résidentiels, tout en valorisant les équipements de proximité (patio / nouvel équipement jeunesse).

### 3 - STRATÉGIE PAYSAGÈRE



#### CÔTÉ ARLEQUIN, UNE COMPOSITION STRATIFIÉE DES POURTOURS DU PARC

##### 4 : Axes de circulation

Un traitement qualitatif des axes majeurs Est-Ouest favorisera l'accès modes doux au parc.

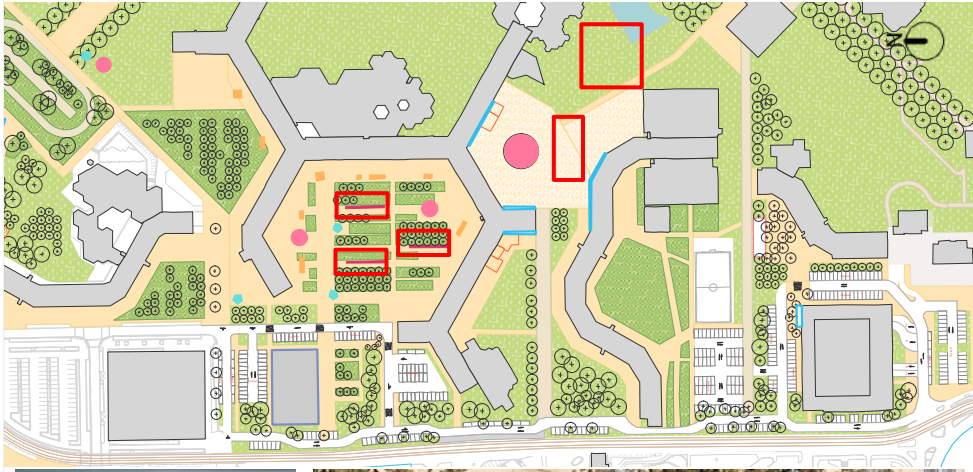
Le tracé dessiné par de grandes allées plantées guide le visiteur à l'abris du soleil vers le parc.

Ces axes constituent de nouvelles connexions entre parc et ville. En fonction des cheminements, un traitement d'échelle est adapté afin de différencier les axes majeurs.



*Exemples d' axes majeurs plantés connectant la ville et le parc*

### 3 - STRATÉGIE PAYSAGÈRE



Station de Flaine



Leopold Museum's quartier / Vienne



Red Ribbon Park , Turenscape

### INVESTIR LE PARC POUR LUI DONNER UNE DIMENSION MÉTROPOLITAINE

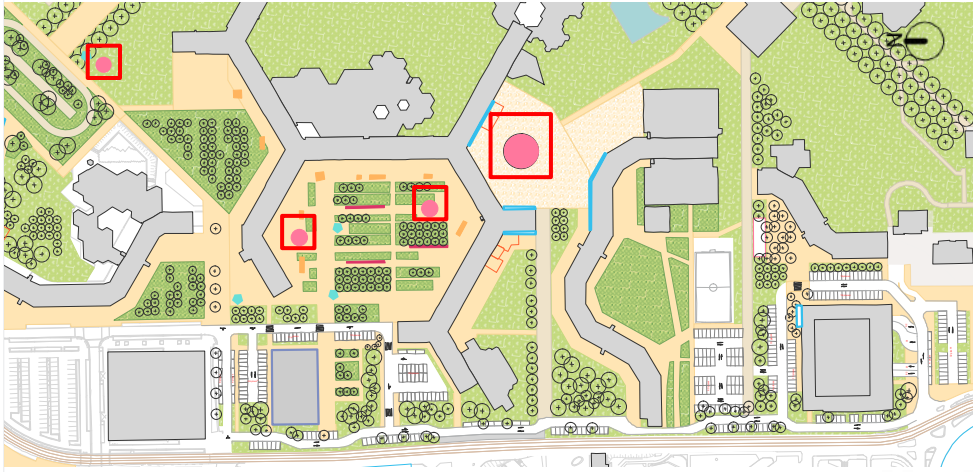
#### Ré-enchanter le parc

Le mobilier contribue au même titre que l'aménagement de l'espace public à la définition d'une identité commune sur l'ensemble du parc.

Fixe ou mobile, il se retrouvera à l'identique en différents points du parc : un banc co-conçu avec les habitants, un totem d'adressage, un jeu d'eau ...

La ponctuation des ces éléments vient structurer et animer l'espace. Ils sont le support de diverses activités tout en contribuant au confort des usagers.

### 3 - STRATÉGIE PAYSAGÈRE



Exemple de folies Architecturales (Parc de la Villette, ....)

### INVESTIR LE PARC POUR LUI DONNER UNE DIMENSION MÉTROPOLITAINE

#### Ré-enchanter le parc

Les « folie architecturales » font figure de lieux de rencontre pour tous les âges.

Il s'agit de petites architectures, d'une échelle intermédiaire, temporaires ou non, qui ont pour objectif de proposer différents usages et activités: jeux, kiosque, vente au détail, ....

# 4 - LA PORTE DE LA BRUYÈRE

## UNE DYNAMIQUE DE MUTATION À CONTINUER

### Une mutation engagée dans le cadre de l'ANRU 1 ...

La mutation du secteur Nord de l'Arlequin a été initiée dans le cadre de l'ANRU 1.

La **partie démolie du 50 galerie de l'Arlequin** a permis la « remise à niveau » des 40 et 50 galeries de l'Arlequin :

- deux immeubles ont bénéficié d'une réhabilitation lourde
- de nouvelles circulations verticales ont été créées en façade. Le nombre de logement par ascenseur est réduit et permet une amélioration de la qualité résidentielle.
- les cheminements piétons aux abords sont requalifiés, avec la présence d'une nouvelle porte d'accès au parc

A cette restructuration de l'existant s'adjoint une nouvelle offre en équipement : **un nouvel équipement sportif** s'implante au pied de l'arrêt de tramway la Bruyère et constitue un nouvel attrait aux abords du parc.

Ces transformations de la partie Nord de l'Arlequin sont actuellement en cours et le **changement d'image est déjà visible**. Il est nécessaire de poursuivre le travail effectué en s'attachant aux 10, 20 et 30 galerie de l'Arlequin.

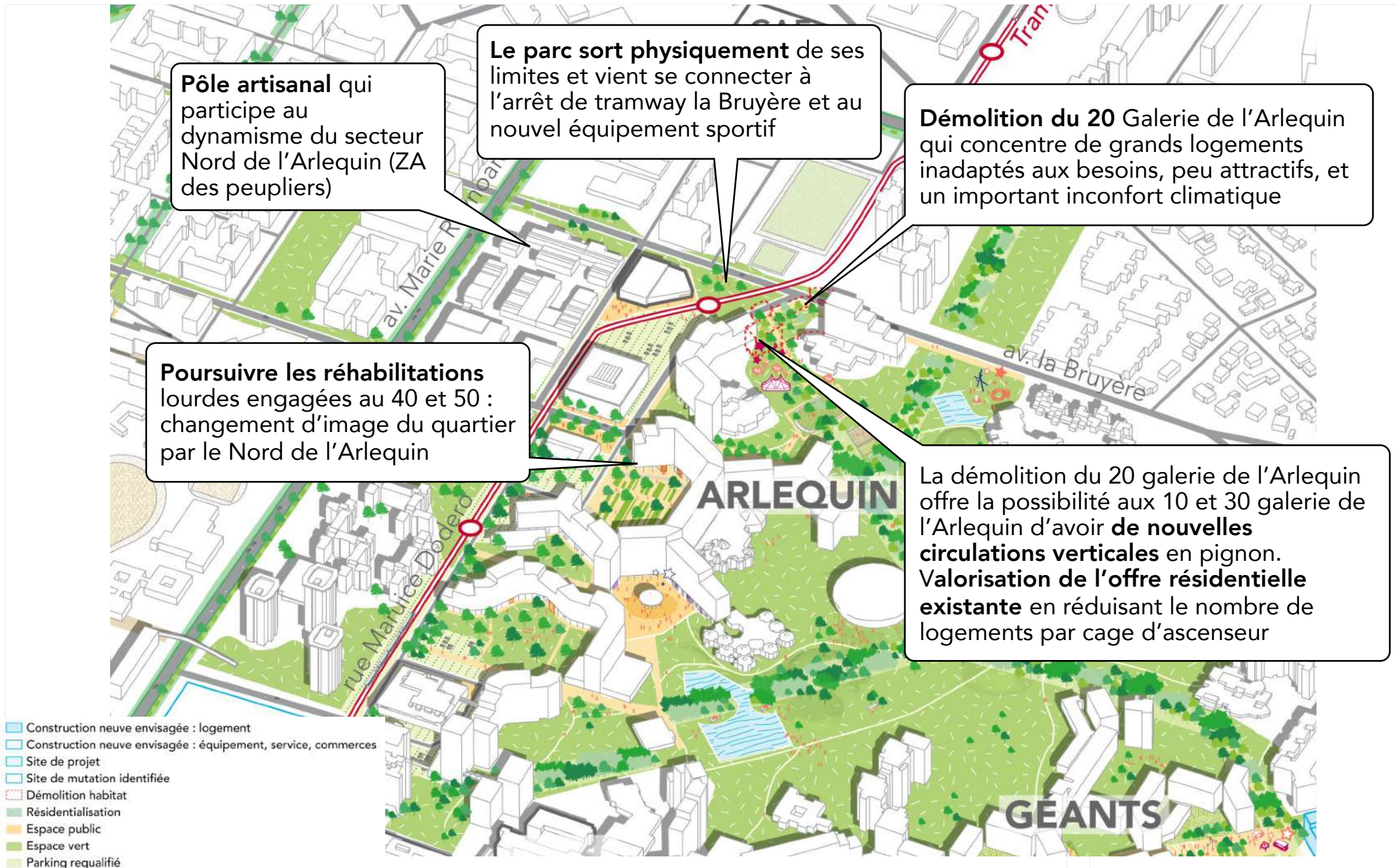
### ... À poursuivre par le Nord

Le **20 galerie de l'Arlequin**, propriété du bailleur SCIC Habitat, se compose de 90 logements dont près de la moitié est aujourd'hui vacant. Son emplacement est privilégié, situé à mi-chemin entre l'arrêt de tramway la Bruyère et le parc Jean Verlhac. Il fait aujourd'hui figure de verrou, bloquant toute perspective depuis l'avenue de la Bruyère ou depuis le tramway.

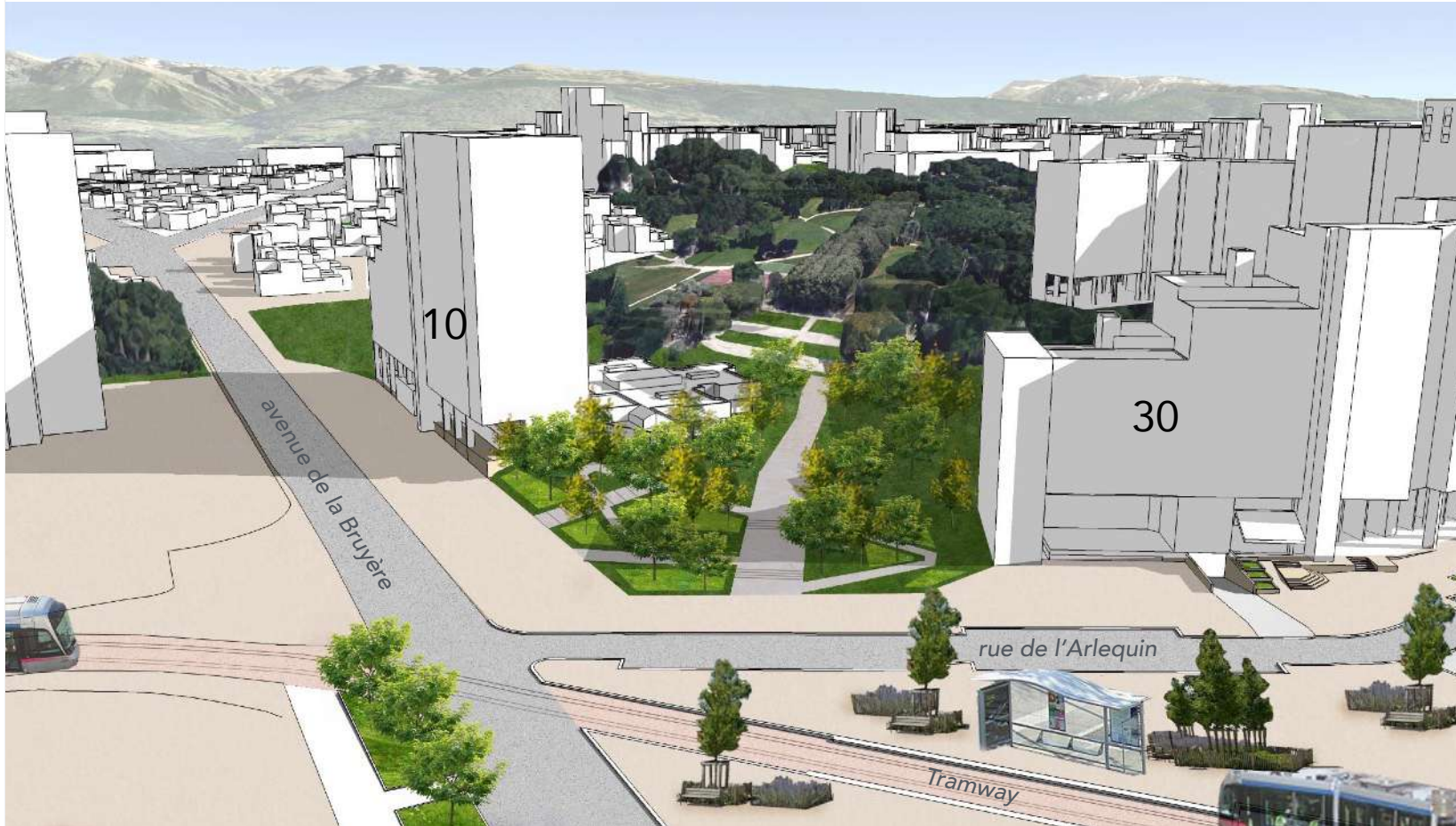
Sa **démolition** apparaît comme le second élément nécessaire permettant une requalification complète du secteur Nord de l'Arlequin et une liaison aux franges du quartier. Les 10 et 30 galerie de l'Arlequin connaissent une réhabilitation lourde et participent activement au changement d'image tout en valorisant le patrimoine et l'identité de l'Arlequin.

La **nouvelle porte Nord prend tout son sens** : Le parc émerge réellement au delà de ses limites et accueille les usagers jusqu'au pied de l'arrêt de tramway la Bruyère. A l'intérieur du parc une programmation autour des usages sportifs pourrait se développer autour de l'ancienne piste d'athlétisme.

## 4 - LA PORTE DE LA BRUYÈRE



## 4 - LA PORTE DE LA BRUYÈRE



### La porte de la Bruyère : **UN NOUVEL ACCÈS MAJEUR AU PARC**

La porte de la Bruyère offre une ouverture manifeste du parc Jean Verlhac au Nord de la Villeneuve de Grenoble.

L'un des trois plus grands parcs de Grenoble est rendu visible et facilement accessible par les modes doux, les transports en commun, et l'accès automobile.

La percée végétale est poussée à son paroxysme par un traitement minéral limité à la nécessité de cheminement.

## 4 - LA PORTE DE LA BRUYÈRE



### UN NOUVEL ACCÈS MAJEUR AU PARC Une perspective à grande échelle

Véritable lien entre urbanité et paysage, la porte de la Bruyère s'apprécie à toutes les échelles.

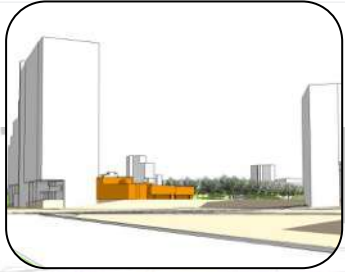
A l'échelle des usagers, qu'ils soient piéton, cycliste, automobiliste ou dans les transports en commun, cette nouvelle entrée du parc est perceptible par tous.

A l'échelle sensible, le parc se fait frontalement ressentir au premier plan de la percée. Parallèlement, le grand paysage s'offre à nous avec un nouveau cadrage sur le massif montagneux de Belledonne. Une respiration agréable dans un contexte urbain qui ne laisse pas de place à la perception de l'horizon.

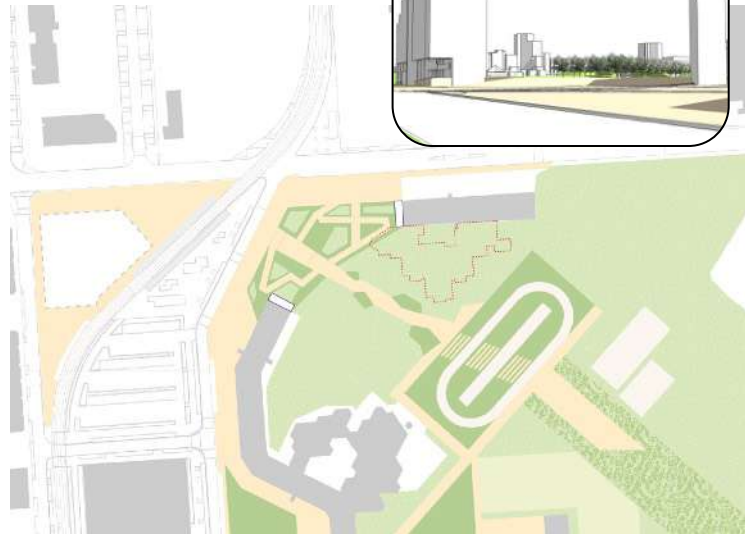


# 4 - LA PORTE DE LA BRUYÈRE

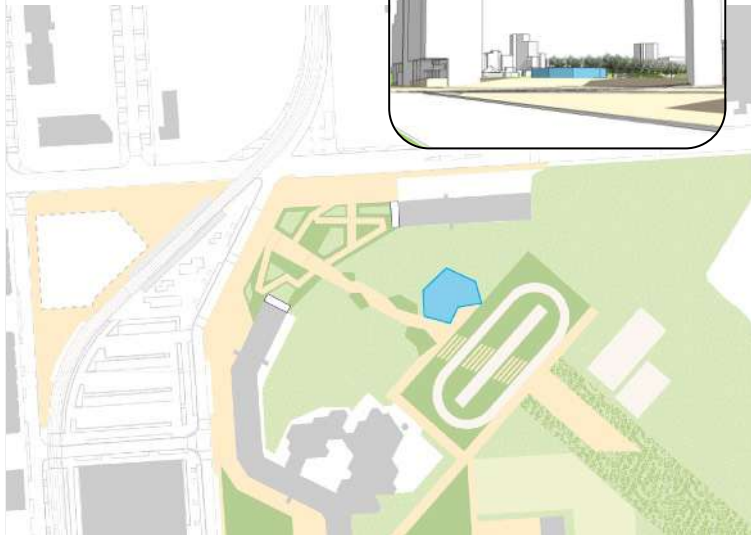
Scénario 1 :  
**MUTATION**



Scénario 2 :  
**DÉMOLITION**



Scénario 3 :  
**NOUVEL ÉQUIPEMENT**



## UN ÉQUIPEMENT D'ENTRÉE DE PARC

L'aménagement paysager de la porte Nord s'accompagne d'une reprogrammation des fonctions connexes. L'identité de cette porte Nord sera portée par la programmation choisie.

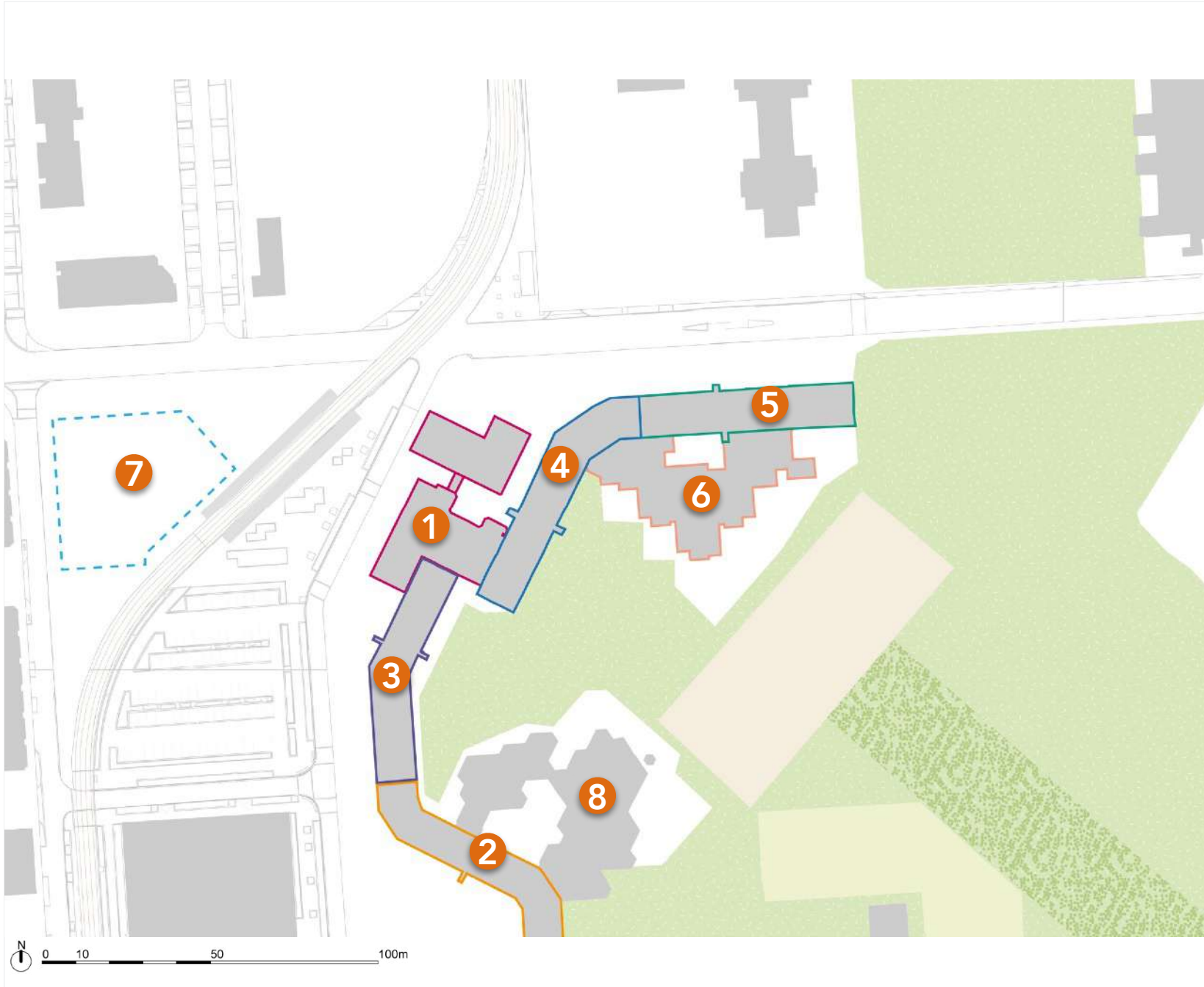
Les usages liés au parc en tant que tel constituent le programme principal. Des éléments d'accueil viennent le compléter :

- un parcours de santé
- le gymnase nouvellement créé,
- une/des folie(s) architecturale(s),
- d'éventuels éléments provisoires (vente de glace l'été, location de vélos ...)

L'actuel bâtiment accueillant la régie de quartier et le Greta est questionné : réhabilité par la ville il y a une dizaine d'années, il souffre aujourd'hui d'un vieillissement certain. Des études plus poussées doivent vérifier son potentiel de réhabilitation.

Le cas échéant, un nouvel élément pourrait s'implanter en entrée de parc.

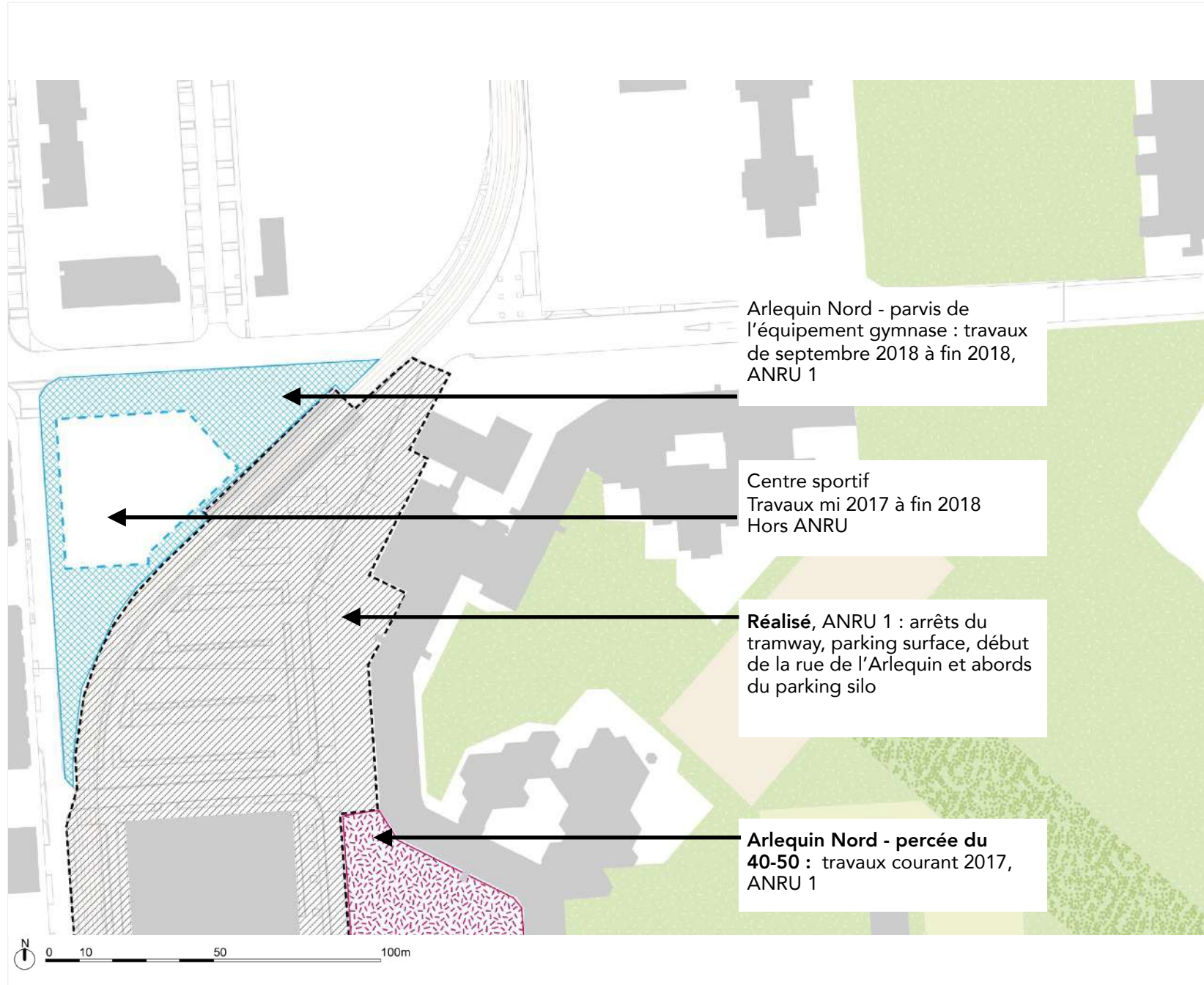
## 4 - LA PORTE DE LA BRUYÈRE



### ÉTAT DES LIEUX Situation du 20 galerie de l'Arlequin

- 1** CCAS : fonction relocalisée plus au nord. Opération de démolition hors NPNRU.
- 2** 40 Arlequin : réhabilité dans le cadre du PNRU
- 3** 30 Arlequin : réhabilitation NPNRU
- 4** 20 Arlequin : proposé à la démolition dans le cadre du NPNRU
- 5** 10 Arlequin : réhabilitation proposée dans le cadre du NPNRU
- 6** Equipement : régie de quartier, Greta, Salle associative. Devenir à l'étude
- 7** Gymnase : en projet, prévu pour mi 2018
- 8** Cordée : devenir à l'étude

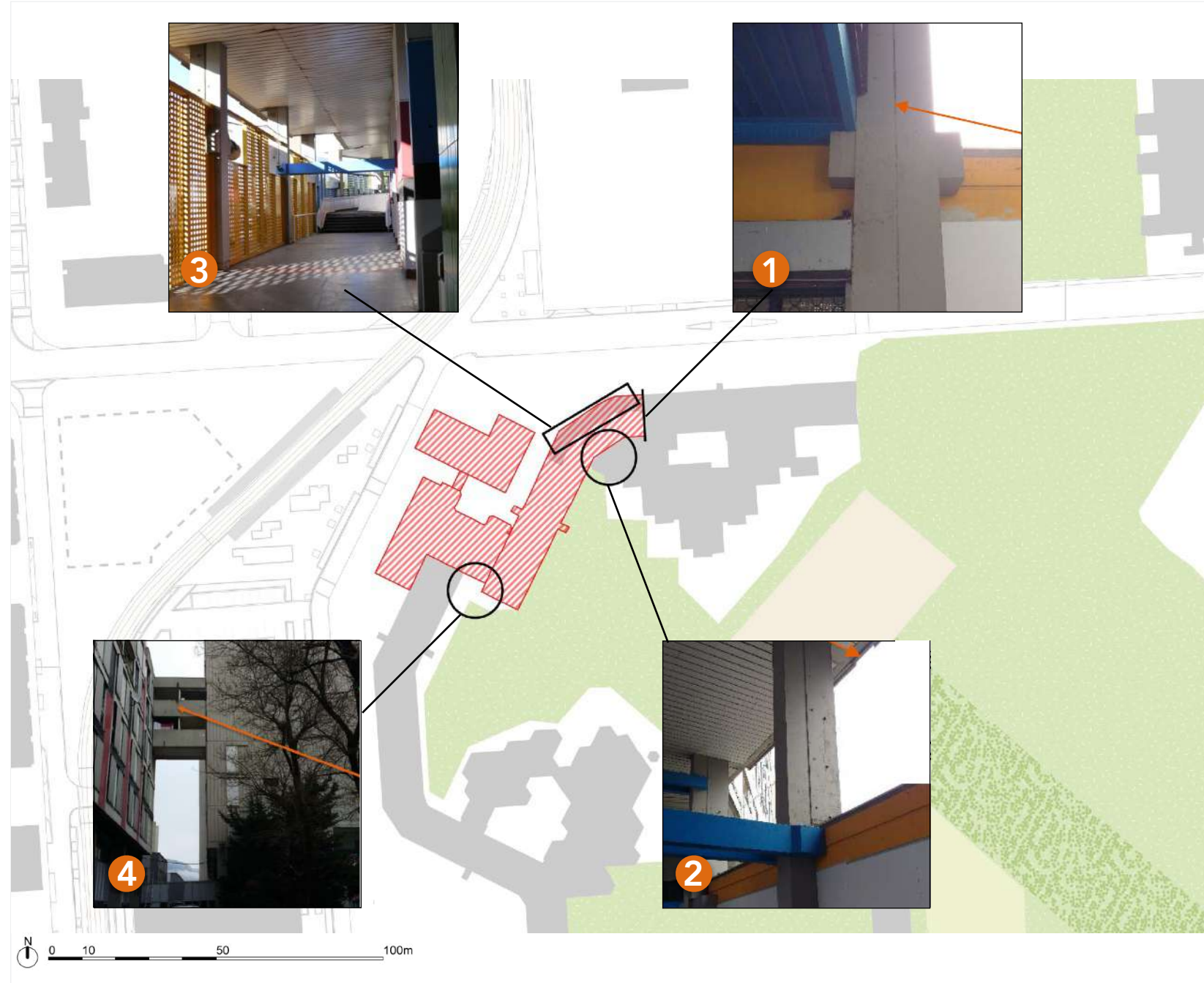
## 4 - LA PORTE DE LA BRUYÈRE



### ÉTAT DES LIEUX Point sur les travaux engagés dans la cadre de l'ANRU 1

L'aménagement des espaces publics sur le secteur Nord de l'Arlequin a débuté dans le cadre du PNRU.

## 4 - LA PORTE DE LA BRUYÈRE

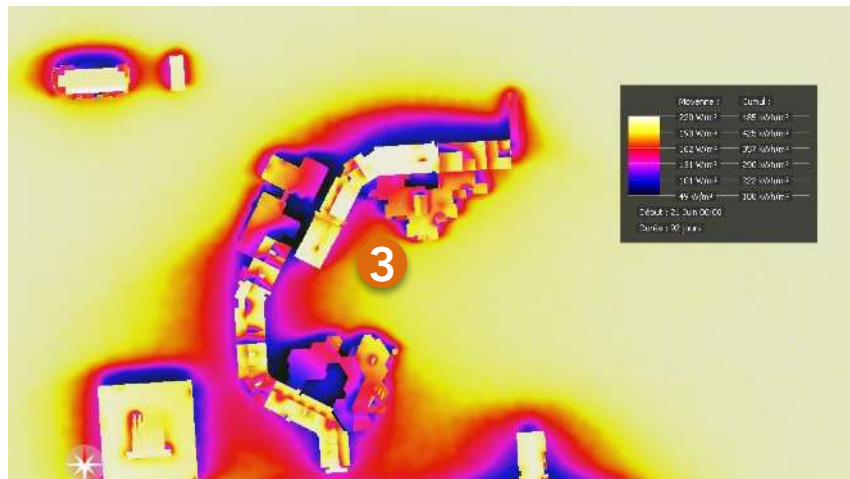


### ÉLÉMENTS TECHNIQUES Premiers éléments liés à la démolition du 20 galerie de l'Arlequin

La démolition du 20 galerie de l'Arlequin nécessite une étude approfondie mais quelques points sensibles sont d'ores et déjà identifiés (étude de faisabilité de démolition produite par Arcadis etc complétée par nos observations sur site)

- 1** Les bâtiments 10 et 20 sont **structurellement indépendants** grâce au joint de dilatation. Toutefois, ce dernier n'est pas très épais.
- 2** La **démolition** de 20 aura un **impact** sur la régie de quartier qui est partiellement construite dessous.
- 3** Du fait du surplomb du 20 sur la rampe d'accès à la galerie haute, la **démolition** de 20 **impacter**a la rampe et donc le fonctionnement de la galerie.
- 4** Deux niveaux de balcons prennent appui sur les deux bâtiments 20 et 30. La démolition du 20 entrainera la **démolition des balcons**.

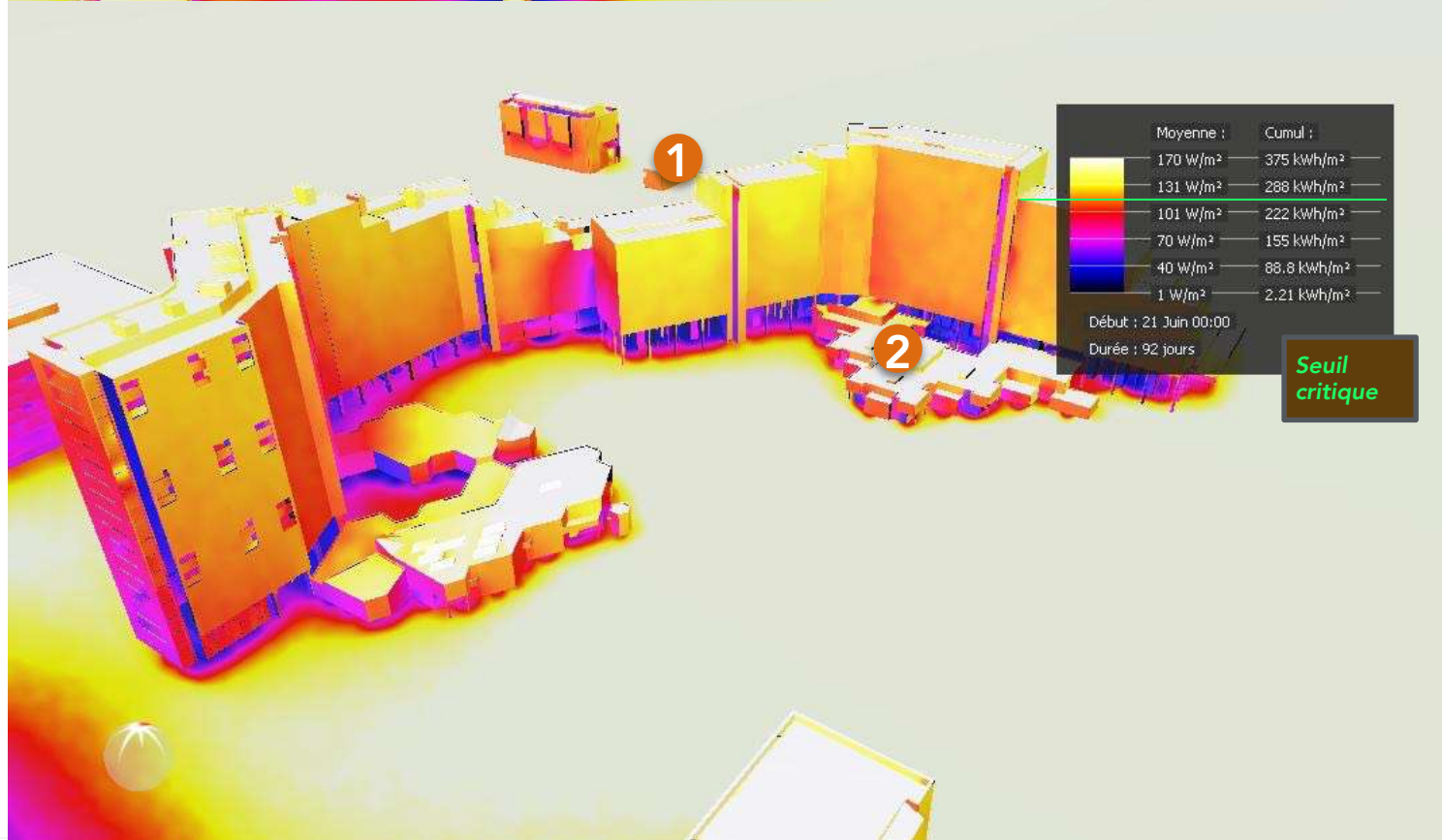
# 4 - LA PORTE DE LA BRUYÈRE



## ÉLÉMENTS TECHNIQUES Un bâtiment surexposé à la surchauffe

Les bâtiments du 20 Arlequin sont parmi les plus exposés en termes de risque de surchauffe d'été sur le quartier.

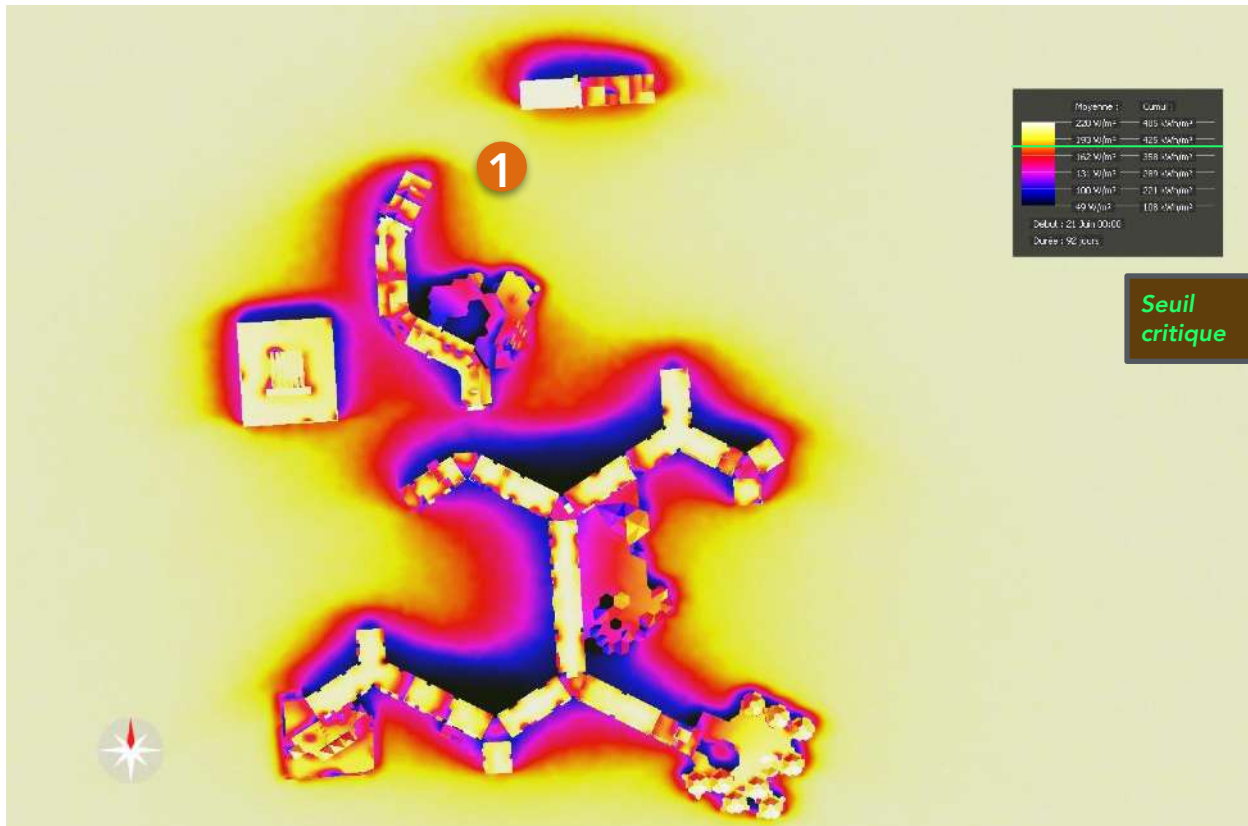
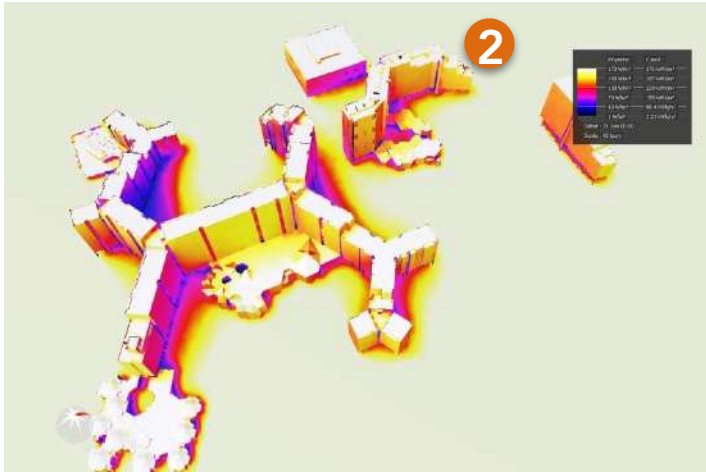
Cet aspect est renforcé par la présence d'espaces de toitures et d'espace minéralisés au sol qui créent un véritable effet d'îlot de chaleur dans ce secteur.



- 1 Surfaces des façades exposées au risque de surchauffe d'été
- 2 Espace minéral en toiture du bâtiment de la régie de quartier accentue les surchauffes d'été pour le 20 Arlequin

- 3 Les espaces les plus exposés à l'ensoleillement sont aujourd'hui en parties végétalisées (quelques arbres de haute tige, etc.)

# 4 - LA PORTE DE LA BRUYÈRE



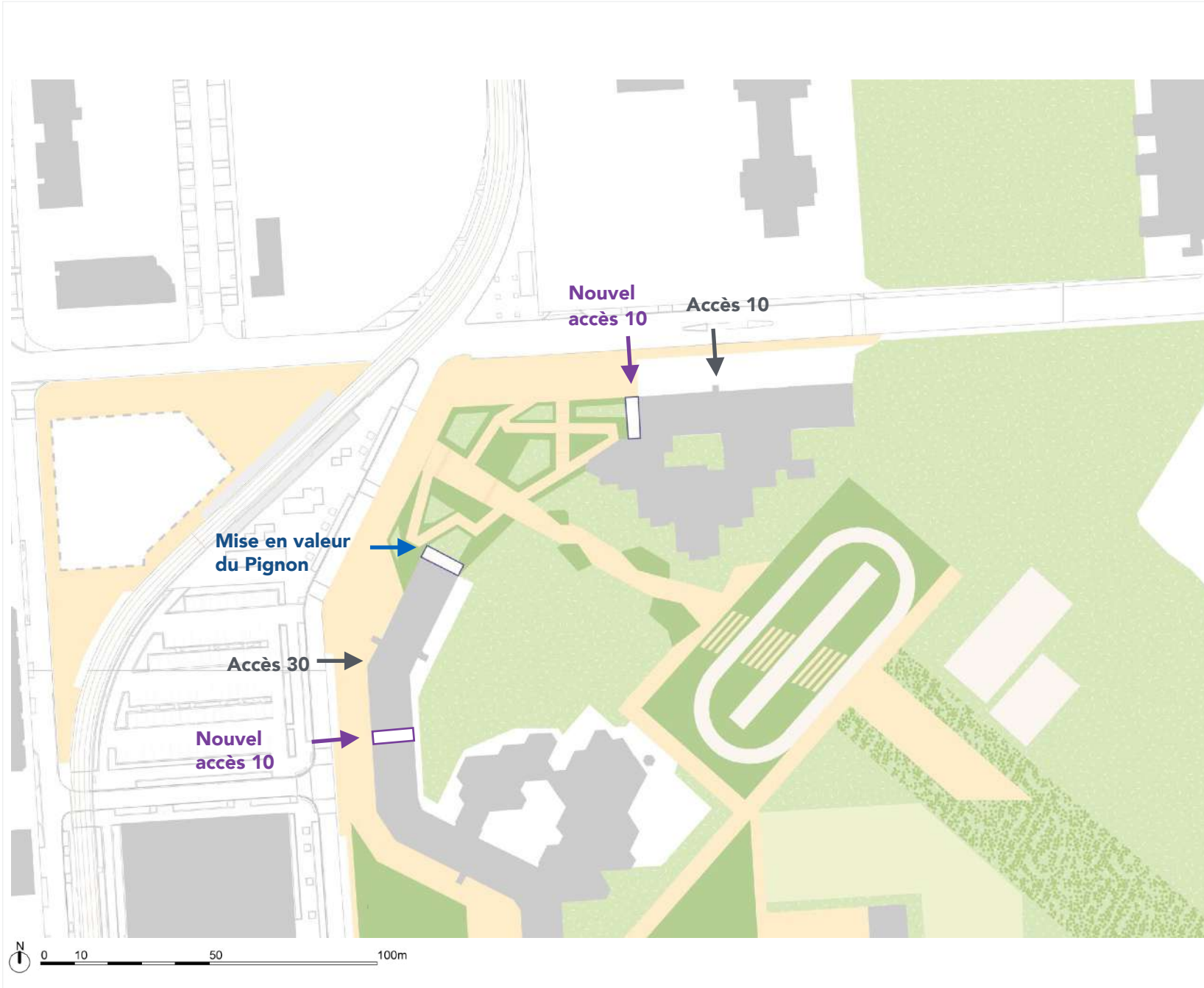
## ÉLÉMENTS TECHNIQUES Un bâtiment surexposé à la surchauffe

Avec la suppression du 20 Arlequin, l'enjeu d'amélioration du confort d'été sur ce secteur devient très important.

Tous les espaces d'entrée du parc sont très exposés en termes de surchauffe d'été et méritent un traitement particulièrement végétalisé (voire si possible avec présence de l'eau) afin d'améliorer la situation existante.

- 1 Espaces extérieurs du nouvel accès majeur au parc très exposé à la surchauffe d'été
- 2 Quelques façades exposées à l'ensoleillement d'été qui doivent faire l'objet d'une attention particulière (traitement végétal en rez-de-chaussée, arbre de haute tige en protection de façade, et si possible protection solaire sur le bâtiment)

## 4 - LA PORTE DE LA BRUYÈRE



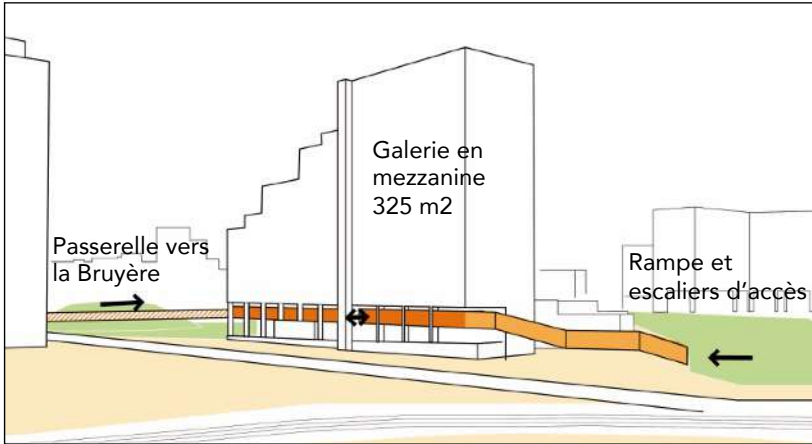
### ÉLÉMENTS TECHNIQUES De nouvelles circulations verticales en pignon des 10 et 30 galerie de l'Arlequin

La démolition du 20 galerie de l'Arlequin rend possible de nouvelles circulations verticales en pignon des 10 et 30 galerie de l'Arlequin.

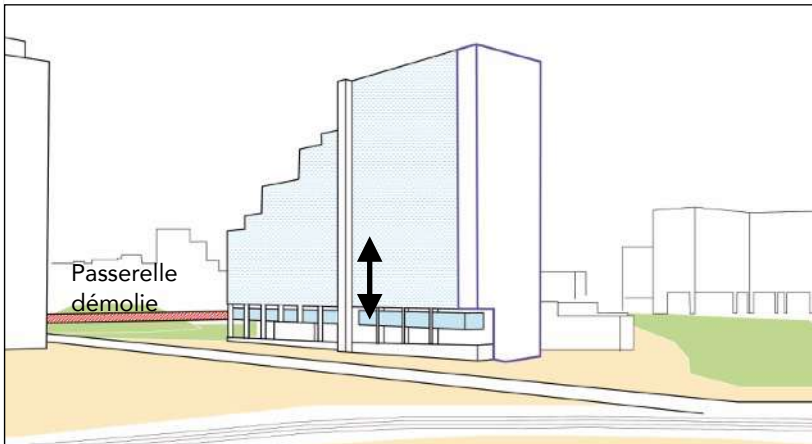
Destinées à réduire le nombre de logements par montée d'ascenseur, elles permettent également de marquer l'entrée de parc. Leur traitement architectural marquera indéniablement l'image de la porte Nord.

# 4 - LA PORTE DE LA BRUYÈRE

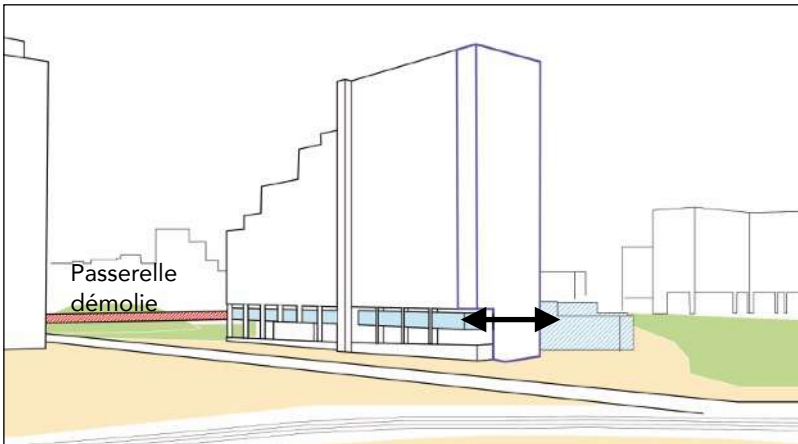
## ÉTAT EXISTANT



## Scénario 2 : ESPACE RÉSIDENTIALISÉ POUR LES HABITANTS



## Scénario 3 : ESPACE PRIVATISÉ POUR L'ÉQUIPEMENT



## ÉLÉMENTS TECHNIQUES Galerie haute du 10 galerie de l'Arlequin

La démolition du 20 galerie de l'Arlequin rompt de fait la circulation publique située en partie haute du 10 galerie de l'Arlequin.

La passerelle menant au parc de la Bruyère est supprimée.

L'espace aujourd'hui dédié à une circulation publique en galerie haute du 10 galerie de l'Arlequin fonctionne par conséquent en autonomie. Cet espace est résidentialisé et pourra être attribué :

- aux logements : espaces de stockage ou communs.
- à l'équipement situé au RDC : attention toutefois dans ce cas précis à ne pas induire le passage en IGH (voir par ailleurs)



## 4 - LA PORTE DE LA BRUYÈRE

En réponse au marché local :

- Une population identifiée comme fragile : 43% des ménages inférieurs au seuil de bas revenu, un revenu moyen 20% inférieur au profil et aux besoins des entrepreneurs du quartier (étude AURG)
- Profil des entreprises : un tissu économique dominé par les TPE : 1 000 établissements, 50% d'entrepreneurs individuels
- Un faible poids des propriétaires occupants sur le quartier (1/4 des professionnels).
- Des locaux de petite taille (110 m<sup>2</sup> de surface en moyenne), voire de très petite taille (< 50 m<sup>2</sup>).
- Une besoin exprimé de requalifier l'offre immobilière sur les emplacements stratégiques et de développer le portefeuille produits (taille de locaux, localisation attractive, visible..)

Et aux besoins exprimés :

- Un local de stockage (type boxe) avec sécurité garantie pour le coût de location d'un garage
- Une mise en réseau avec les entreprise locales, voire même avec les clients et particuliers (le client note l'artisan)
- Pas de besoin de showroom, trop de charges pour peu d'efficacité commerciale (« mon book ce sont les photos que je stocke dans mon téléphone »).

Les facteurs de réussite du projet :

- De petits lots d'activités de 100-150 m<sup>2</sup> à des prix accessibles avec un peu de stockage »
- Dimensionnement 1000 à 1500 m<sup>2</sup> (Un dimensionnement en deçà du volume initialement prévu (2 000m<sup>2</sup>) en vue de développer une offre similaire sur le secteur Allibert (offre davantage tournée vers la Villeneuve d'Echirolles)
- Cibles : TPE du quartier, TPE/artisans de l'agglomération en recherche de locaux abordables et sur Grenoble
- Un volume volontairement restreint car un produit dédié à de petites entreprises en recherche d'espaces de stockage (50 à 80 m<sup>2</sup>) ou d'ateliers (80 à 150 m<sup>2</sup>) de petite taille.
- Opération lancée en gris car les entreprises veulent un bien dans les 6 mois, CGI adapte ensuite les locaux en fonction des besoins de chaque entreprise.
- Niveau de précommercialisation : 30% puis lancement de l'opération. CGI dispose d'une capacité d'investissement en interne, ne dépend pas des banques pour lancer une opération. Elle n'a pas de contrainte de précommercialisation à 70%.
- Localisation : localisation au sein de Grenoble (les entreprises cherchent à revenir au centre pour éviter les bouchons) + accessibilité forte (proche du périphérique et de l'accès à l'autoroute + avenue Mangin passante)
- Effet d'adresse : un projet bénéficiant d'une bonne adresse économique à proximité de grands comptes : alstom, caterpillar...

Une localisation au nord de la ZA des Peupliers

- Un projet participant à la requalification du Nord de la zone
- Un projet qui réaffirme la vocation artisanale de cette zone ayant progressivement mutée vers du commerce et des services
- Un projet nécessitant un accès aux ateliers par l'arrière afin de ne pas gêner l'effet vitrine souhaité sur les avenues
- Un projet devant participer à la montée en qualité de la zone, avec un bâti présentant une certaine qualité architecturale. Mais des coûts d'aménagement qui doivent être maîtrisés pour proposer un prix/loyer de sortie acceptable (Loyer : 70 €HT/m<sup>2</sup>/an ; acquisition entre 900 et 1 000 €HT/m<sup>2</sup>)

### POUR SUIVRE LA MUTATION AU NORD PAR LA Z.A DES PEUPLIERS Opportunité d'un projet d'ateliers relais artisanaux

La Z.A des peupliers a connu une restructuration de sa partie centrale et contribue à la mutation du secteur.

La restructuration de sa partie Nord est projetée dans le cadre du projet et rendra lisible sa mutation, notamment sur l'avenue de la Bruyère.



# 5 - LA PORTE DU MARCHÉ

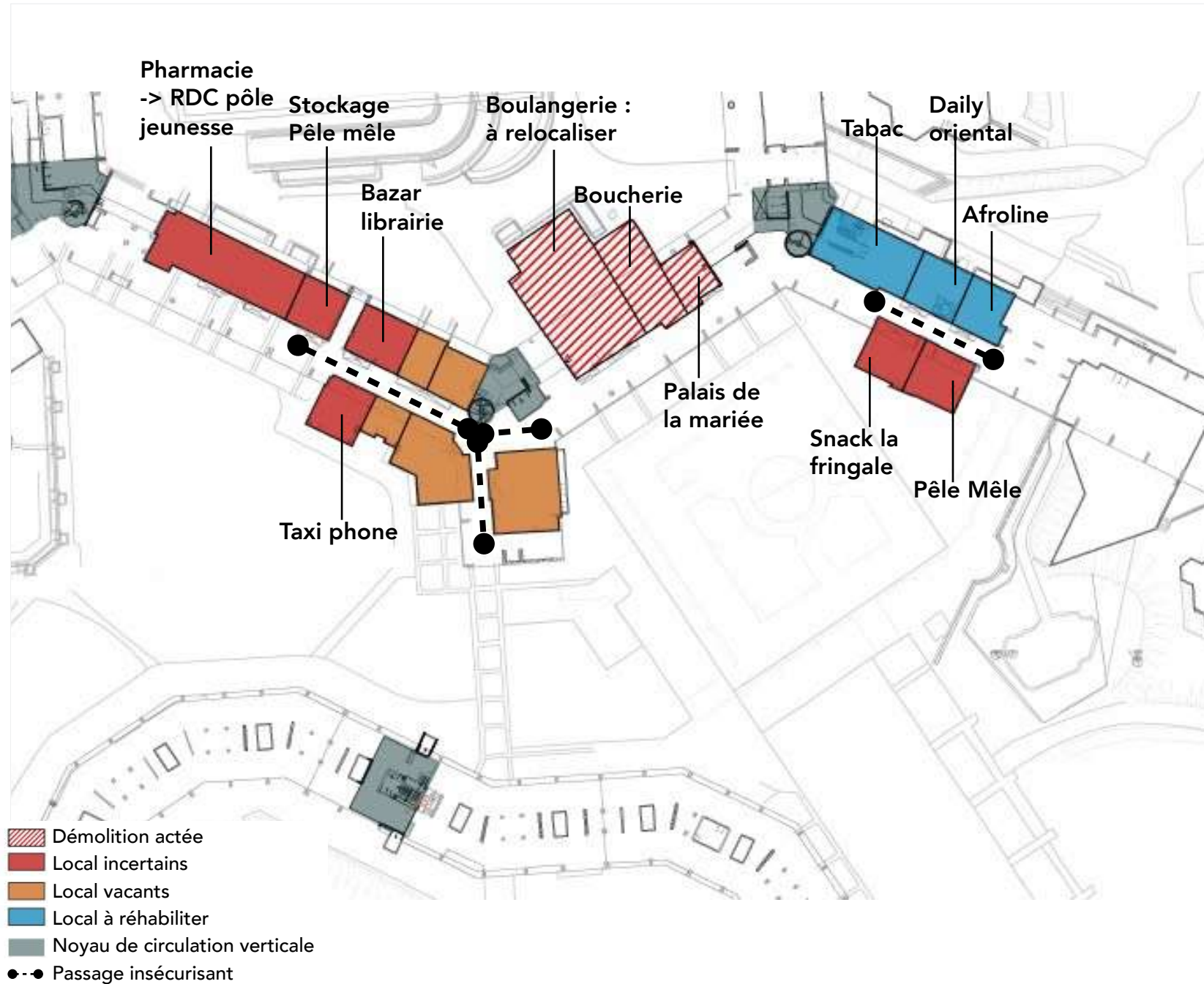
## UNE PLACE COMMERCANTE RESTRUCTURÉE

- une visibilité renforcée : des surfaces de vente revues à la baisse, au profit d'une place plus ouverte sur l'extérieur, moins confidentielle
- un espace qui rythme la vie des habitants : une polarité concentrée autour de la place du marché – un espace structurant avec son marché quotidien. Des commerces moins dispersés sur les 2 criques, une concentration bénéfique à la commercialité du site.

La pierre angulaire de cette restructuration : le **pôle alimentaire multi-service (PIA)**

- un commerce de destination : une offre différenciante ayant pour vocation de renforcer l'attractivité du site, en apportant de nouveaux flux : une offre mixte autour du « bien manger, à prix modique » qui fait écho au restaurant l'Arbre Fruité ou encore au Barathym. Une offre qui met en connexion les initiatives fortes portées au sein du quartier et les valorise.
- Un portage par un acteur du quartier : un projet porté par l'Arbre Fruité, un restaurant d'insertion bien inséré dans le quartier, mais également reconnu des personnes extérieures au quartier
- Un effet « signal » : une localisation sur le pignon sud de la place générant une visibilité forte depuis la rue Maurice Doderro et le tramway
- Une offre qui participe à la vie de la place : création d'une terrasse sur la place, pour une place active
- Une polarité pensée comme une polarité de proximité
- Le maintien de commerces de proximité : le tabac, la boulangerie, le coiffeur et le salon de thé
- Ces activités nécessitent des flux importants pour vivre : flux apporté par le pôle multi-service
- Un système d'opération tiroir propice à la requalification des cellules commerciales
- Un espace test : un espace temporaire offrant l'opportunité de tester un possible développement de l'offre sur la partie sud de la place – des offres nouvelles en lien avec le processus de montée en qualité des commerces de la place
- Une configuration « place de village » : une configuration plus classique, qui viendrait cadrer davantage cette place, renforcer la lisibilité de l'espace et son caractère commercial

## 5 - LA PORTE DU MARCHÉ



### UNE PLACE COMMERCANTE RESTRUCTURÉE

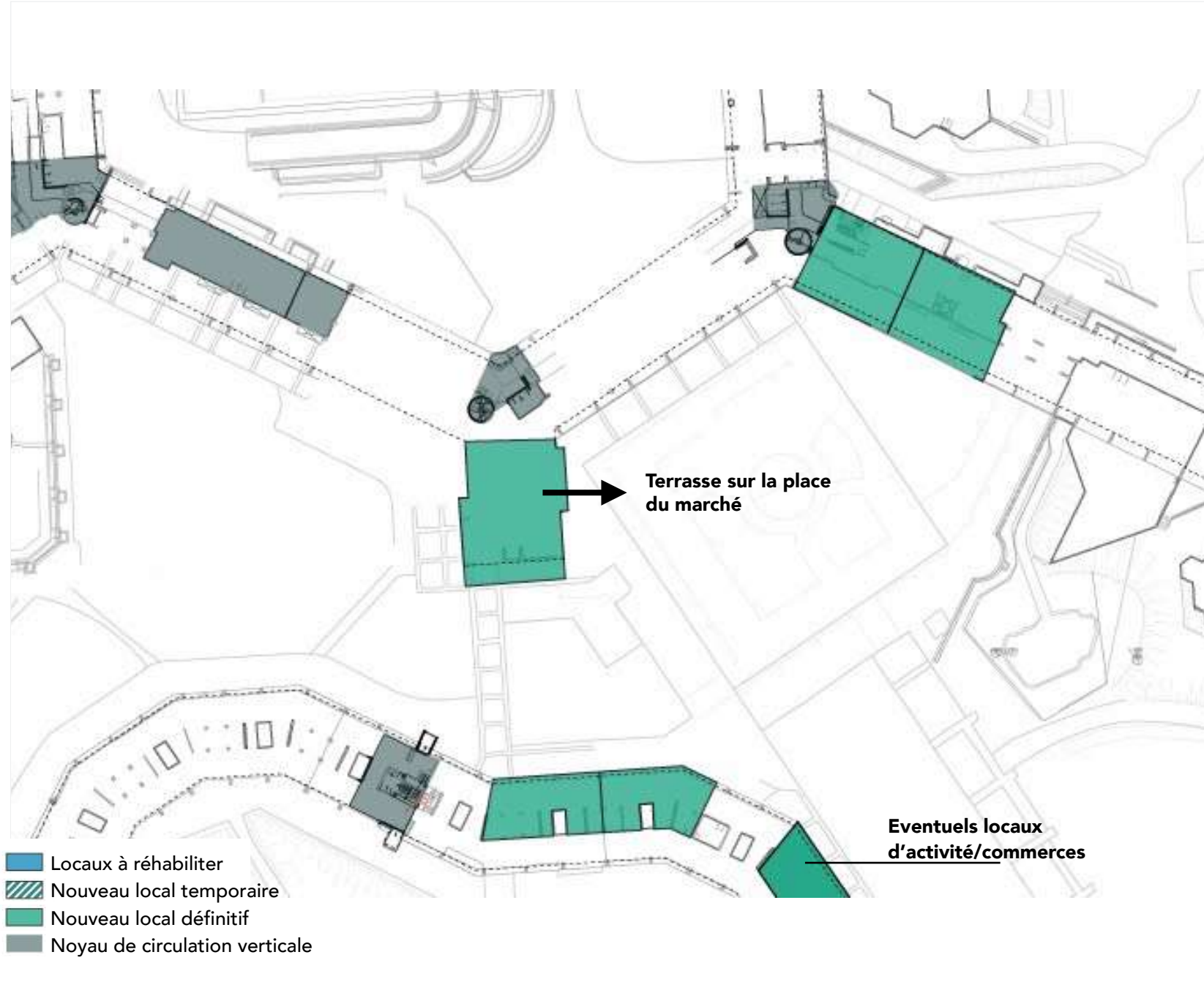
#### Diagnostic de l'état existant

Les commerces se trouvent dans la galerie de l'Arlequin et s'ouvrent sur des espaces de couloirs. Ces couloirs sont aujourd'hui des espaces anxiogènes, sombres et étroits.

Les locaux tournent le dos aux espaces extérieurs, offrant une façade « technique » comme première vue. Leur emprise déborde notamment sur la crique centrale.

Cette implantation, qui suit l'emprise du bâtiment, ne crée pas de centralité autour de la place du marché, pourtant dynamique car animée par le marché.

## 5 - LA PORTE DU MARCHÉ



### UNE PLACE COMMERCANTE RESTRUCTURÉE

#### Proposition d'une façade commerciale réorganisée

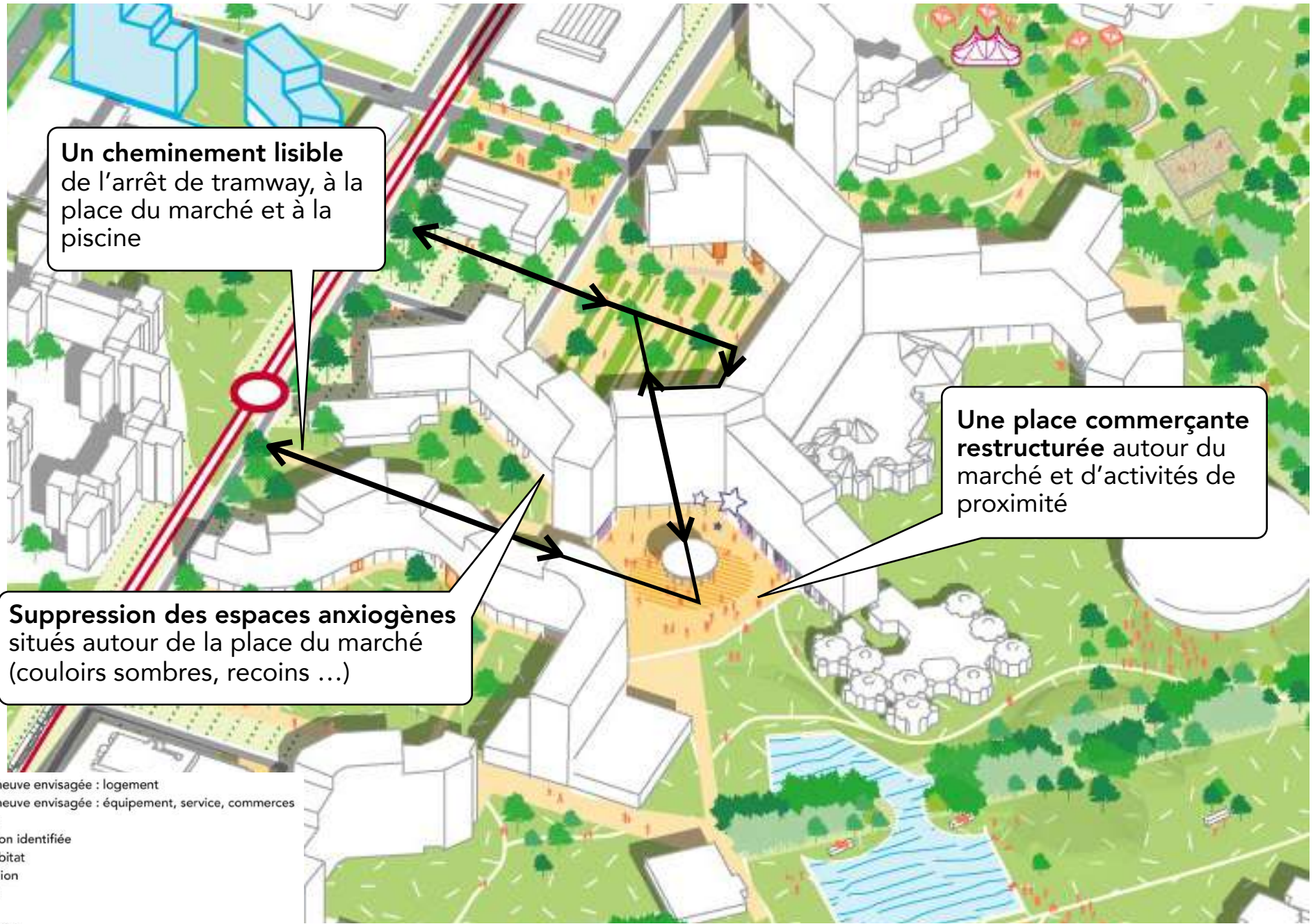
Le projet de réorganisation des commerces est pensé de manière phasée, afin de gérer au mieux la relocalisation des différents commerces

L'objectif est de supprimer les locaux qui créent l'effet couloir et de privilégier des implantations tournées sur la place du marché. L'occasion de réfléchir des usages faisant le lien entre les commerces et la place, comme des terrasses.

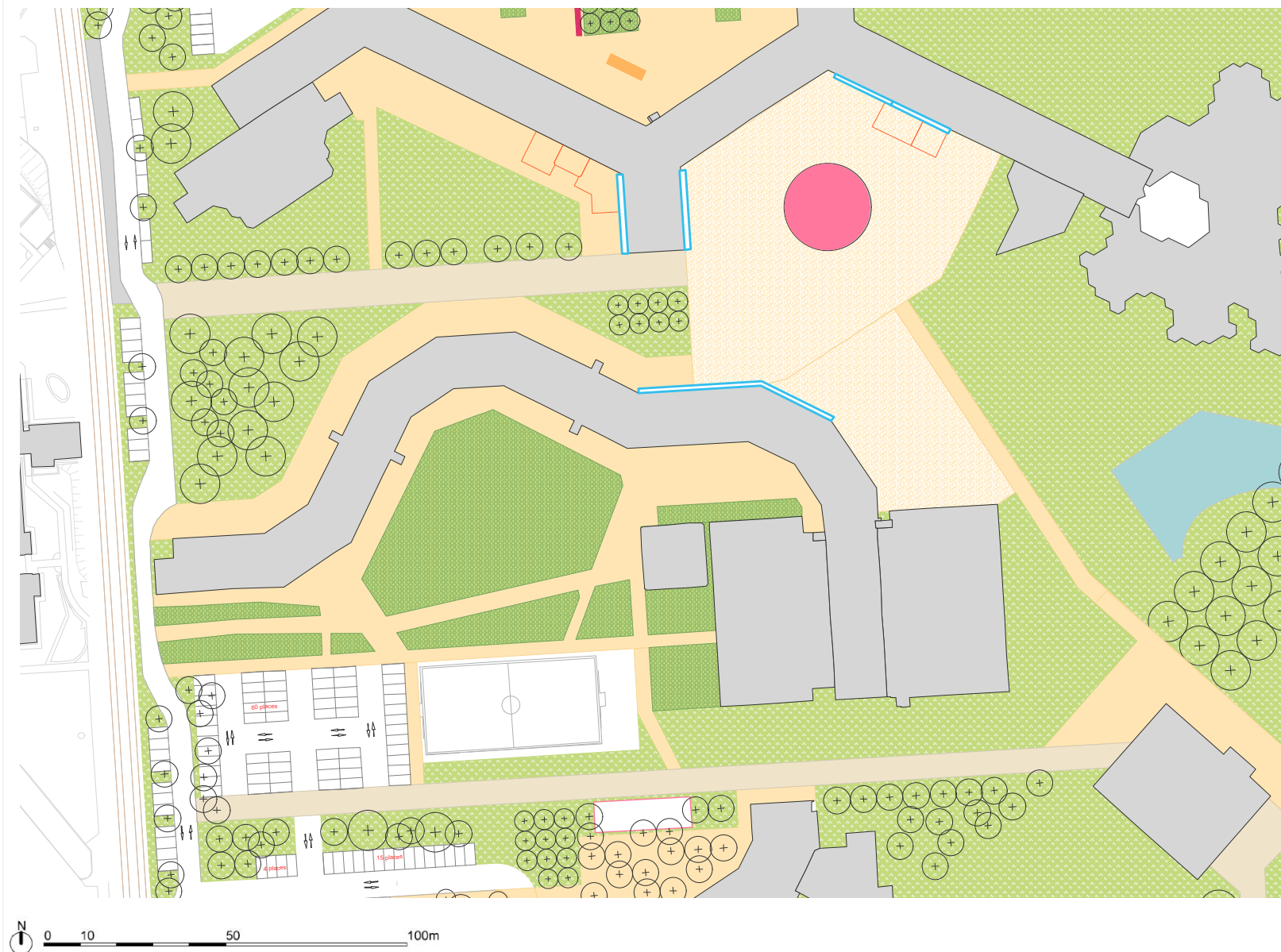
La programmation commerciale est centrée sur le commerce alimentaire, réfléchi dans le cadre du PIA.

# 5 - LA PORTE DU MARCHÉ

## UN RÉSEAU D'ESPACES PUBLICS STRUCTURANTS



## 5 - LA PORTE DU MARCHÉ



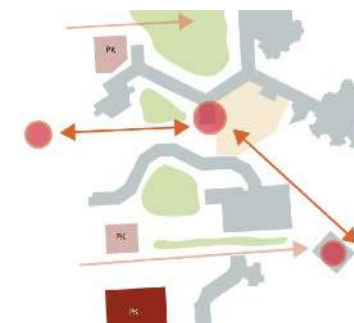
### UN RÉSEAU D'ESPACES PUBLICS STRUCTURANTS

#### Un cheminement Tram - Place du marché - Ancienne piscine

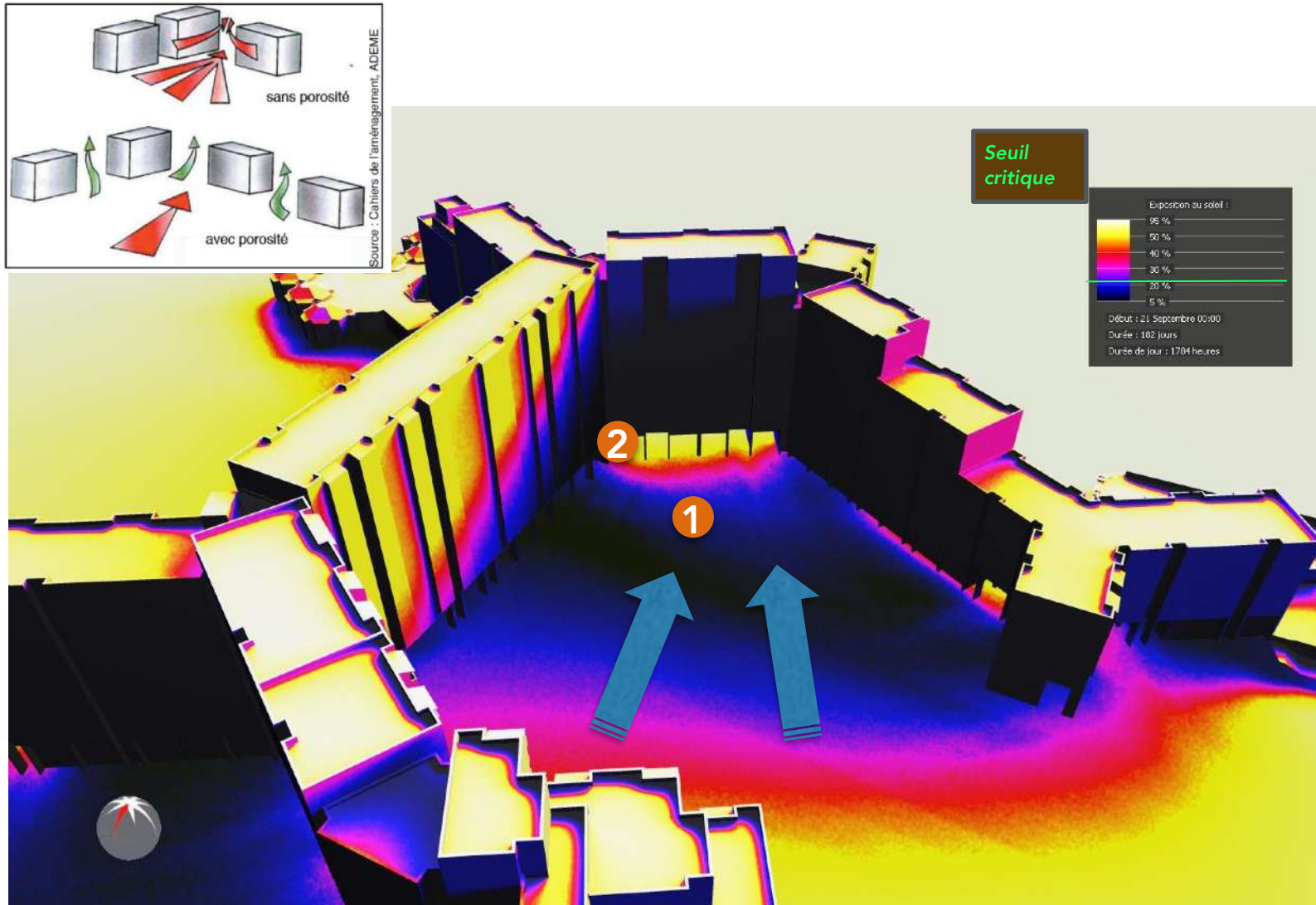
L'ensemble du dispositif commercial est intimement lié à l'aménagement paysager de l'espace public.

Un axe simplifié est mis en place depuis l'arrêt Arlequin du tramway jusqu'à l'ancienne piscine. La place du marché fait figure de point de pivot.

Elle concentre l'activité commerciale et pourra accueillir à des moments clés de l'année des événements qui rythmeront la vie du quartier (avec toute la précaution nécessaire liée aux nuisances sonores générées en pied d'immeuble).



# 5 - LA PORTE DU MARCHÉ



## UN RÉSEAU D'ESPACES PUBLICS STRUCTURANTS

### Des problématiques de confort d'hiver à anticiper

L'espace de la crique centrale bénéficie d'un très faible ensoleillement sur la moitié sud qui rend cet espace assez inconfortable l'hiver (<2h d'ensoleillement en moyenne par jour sur la période du 21 septembre au 21 mars).

Il y a une vigilance en terme d'aménagement lié à l'ouverture des rez-de-chaussée au niveau du 100/110 Arlequin.

Pour ne pas aggraver l'inconfort d'hiver par l'accentuation d'effet venturi, il est nécessaire de prévoir une végétation et autres mobiliers urbains qui limitent ces effets au sol.

- 1** Aménagement de la partie sud de la crique permettant de limiter les effets venturi
- 2** Risque d'accélération des effets venturi avec l'ouverture des halls située dans l'axe des vents dominants d'hiver

## 5 - LA PORTE DU MARCHÉ



*Fondation Cartier - Paris.  
Une subdivision de l'espace par des parois vitrées*



*Musée du quai Branly - Paris.  
De hautes parois vitrées, implantées quinconce  
assurent à la fois perméabilités physiques et visuelles.*

### UN RÉSEAU D'ESPACES PUBLICS STRUCTURANTS

**Protéger du vent tout en conservant des perméabilités physiques et visuelles**

La démolition de l'ensemble bâti sous galerie (Boulangerie / Boucherie / Palais de la mariée) porte l'ambition d'ouvrir l'espace entre la crique centrale et la place du marché.

Cet objectif doit être poursuivi tout en proposant des solutions quand à la protection au vent.

Un système de parois vitrées (potentiellement sérigraphiées), sur une hauteur de 3 à 4 m et implantées en quinconce constitue une solution efficace pour y parvenir.



# 6 - LES ALLÉES DU PARC ET DE LA PISCINE

## L'ALLÉE DU PARC, UNE NOUVELLE ENTRÉE DE VILLE

Nouvelle entrée de quartier depuis le Village Olympique et VignyMusset

Mise en valeur du parc depuis le nouveau silo et le futur équipement jeunesse

Réaménagement de l'accès au parc sur l'emprise du 50 démolit

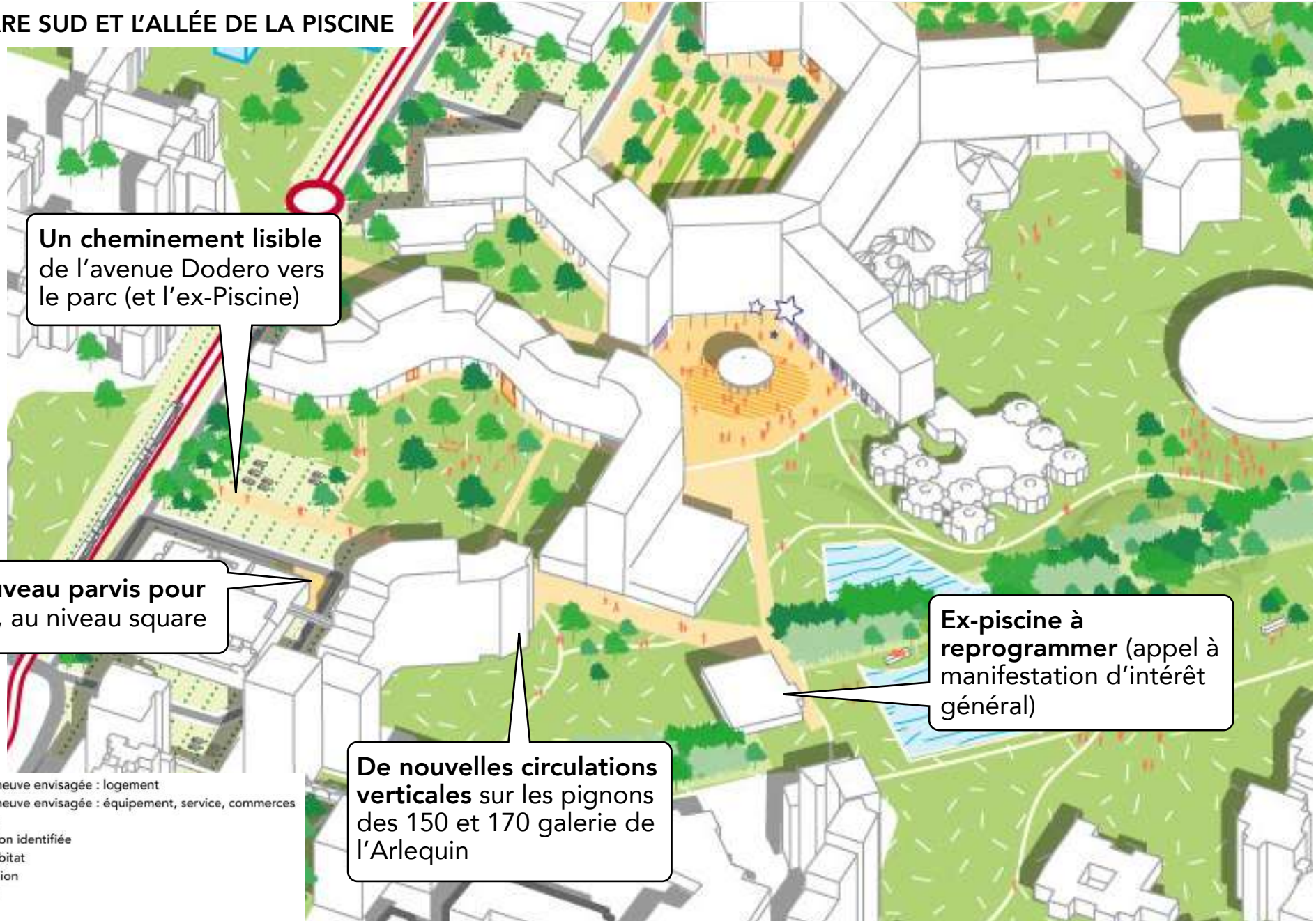
- Construction neuve envisagée : logement
- Construction neuve envisagée : équipement, service, commerces
- Site de projet
- Site de mutation identifiée
- Démolition habitat
- Résidentialisation
- Espace public
- Espace vert
- Parking requalifié



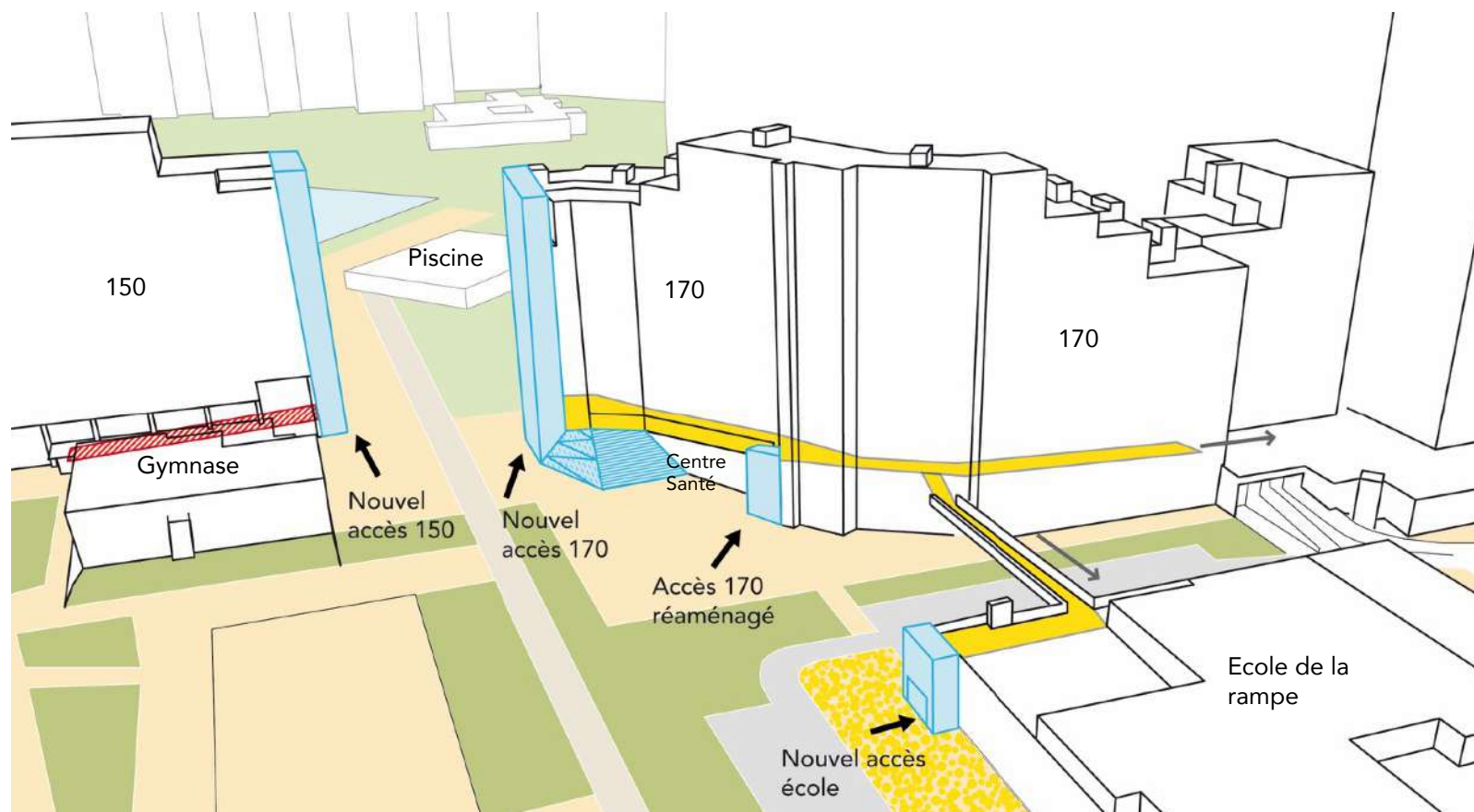
Travaux réalisés dans le cadre de l'ANRU 1

## 6 - LES ALLÉES DU PARC ET DE LA PISCINE

### LE SQUARE SUD ET L'ALLÉE DE LA PISCINE



## 6 - LES ALLÉES DU PARC ET DE LA PISCINE



### LE SQUARE SUD ET L'ALLÉE DE LA PISCINE

La démolition du 160 galerie de l'Arlequin (engagée dans le cadre de l'ANRU1) offre une nouvelle porte d'accès lisible au Parc.

La démarche est similaire à ce qui est proposé pour la porte Nord : de nouvelles circulations verticales sont créées au niveau des 150 et 170 galeries de l'Arlequin et participent à une montée en gamme de l'offre résidentielle existante (division du nombre de logements par cage d'ascenseur).

L'accès à la galerie haute (initialement situé au sein du 150) est retrouvé par un nouvel accès au pied du 170.

Enfin, l'école située sur le toit du parvis est dotée d'un nouvel accès PMR au niveau bas. Cet accès s'accompagne d'un nouveau parvis qui s'inscrit sur l'axe de la nouvelle porte d'accès au Parc.

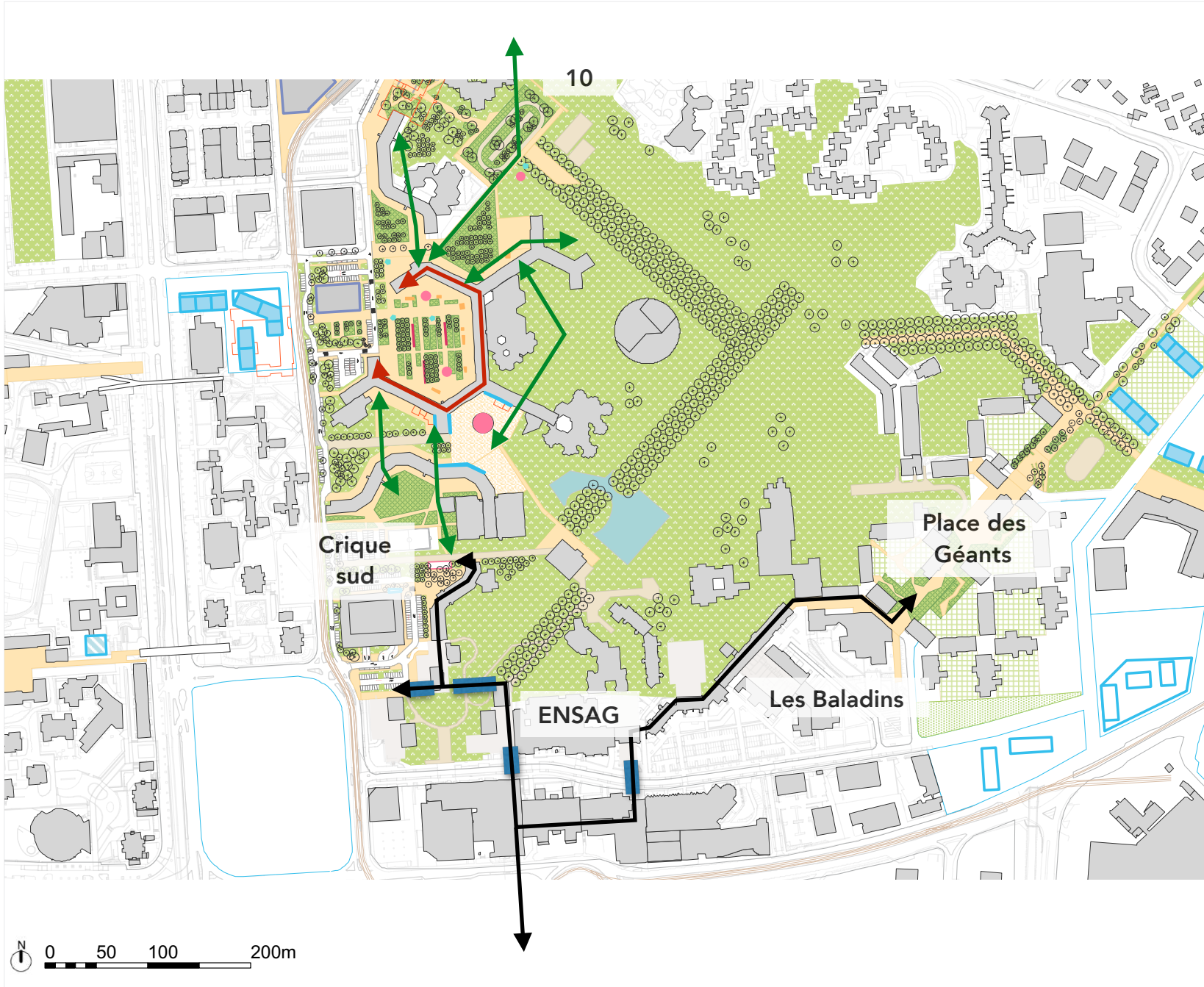
## 6 - LES ALLÉES DU PARC ET DE LA PISCINE

### LE SQUARE SUD ET L'ALLÉE DE LA PISCINE



*Square Sud : vue sur l'allée menant à la piscine*

# 7 - LES GALERIES DE L'ARLEQUIN



## UNE CONTINUITÉ DE CIRCULATIONS PIÉTONNES PUBLIQUES

Dans le projet initial, une circulation piétonne publique est possible du 10 Galerie de l'Arlequin à la place des Géants. La continuité de la galerie piétonne est contredite par différents éléments du projet : objectif d'autonomisation et de lisibilité des accès (création de halls, démolition, etc.)

Elle revêt différents statuts :

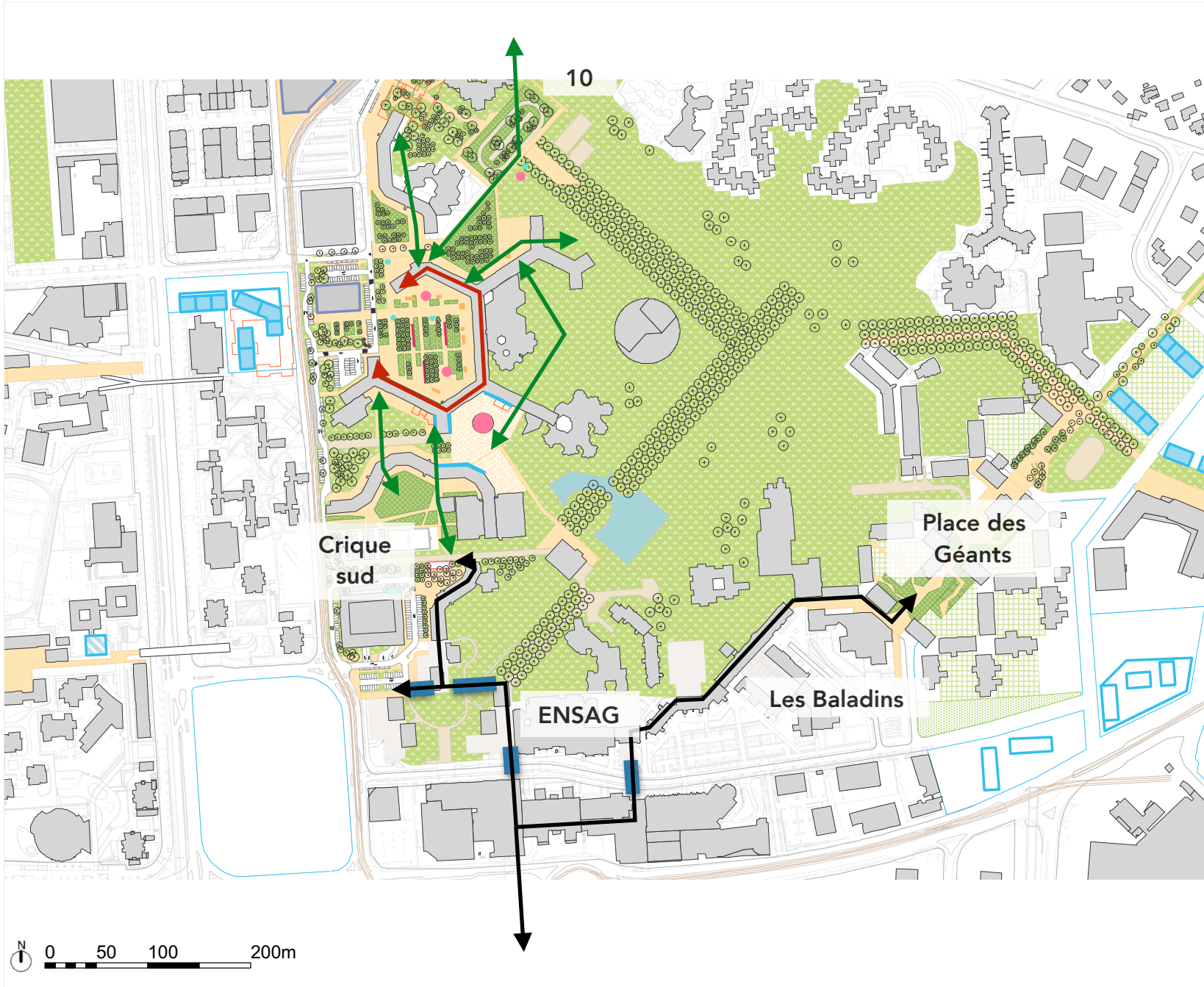
↔ **Sur l'espace public :**  
De nouveaux halls / locaux, interrompent la circulation sous galerie.

Les circulations sont assurées par l'aménagement paysager. De larges ouvertures sont conservées sous les galeries entre les nouveaux locaux pour favoriser une fluidité / lisibilité de circulation.

Sont concernés :

- > 10 au 40
- > 70 au 80
- > 100 / 109
- > 130 au 150

# 7 - LES GALERIES DE L'ARLEQUIN



## UNE CONTINUITÉ DE CIRCULATIONS PIÉTONNES PUBLIQUES

↔ Sous la galerie au RDC

La reconfiguration des halls permet la conservation des circulations piétonnes en RDC sous galerie. La continuité est donc maintenue.

Les galeries hautes seront réattribuées aux commerces ou à des espaces de stockage

Sont concernés :

- > 50 au 60
- > 90
- > 110 au 120

↔ En galerie haute :

La circulation existante en galerie haute est conservée du 170 (voir par ailleurs) à la place des géants

## 7 - LES GALERIES DE L'ARLEQUIN



### UNE FORTE IDENTITÉ GRAPHIQUE À METTRE EN EXERGUE

L'architecture et la coloration des galeries de l'Arlequin lui confèrent une forte identité graphique.

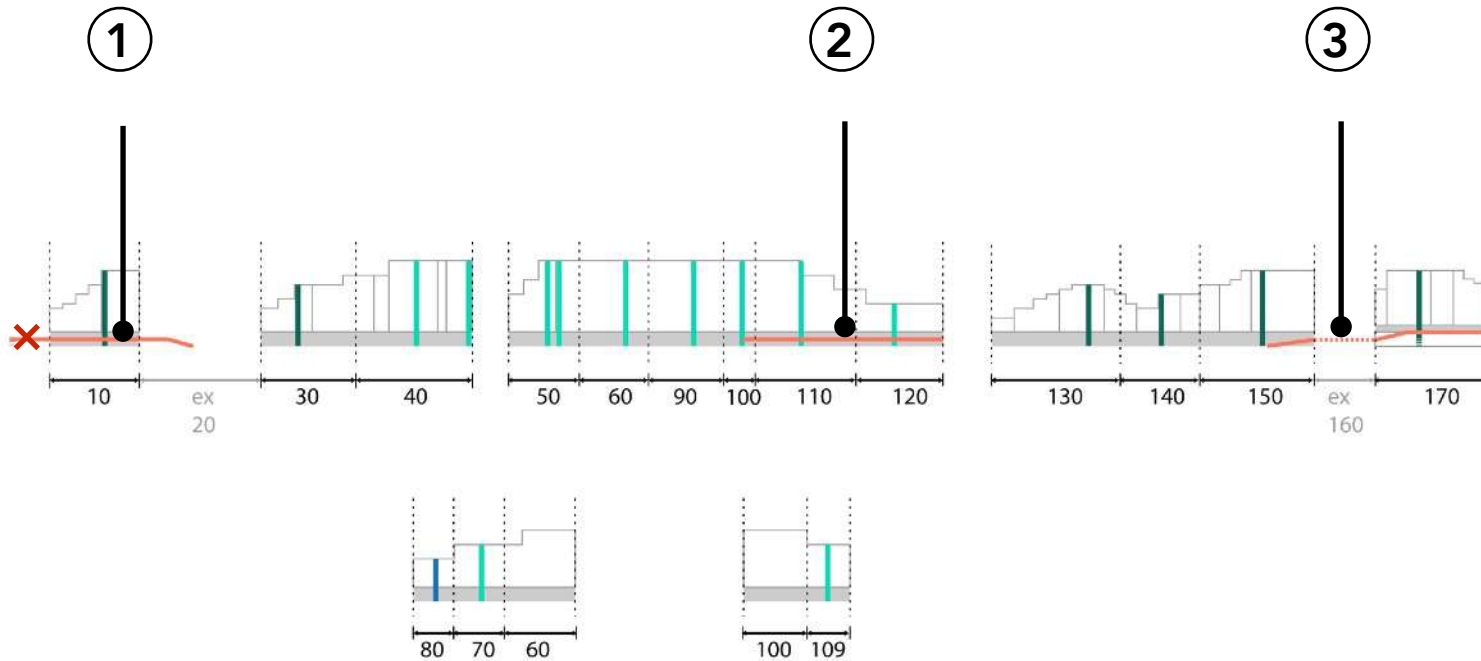
Le projet maintient cette caractéristique qui participe à l'identification et à l'orientation au sein du quartier. « je suis au niveau du 150 galerie de l'Arlequin, là où les poteaux possèdent une bande verte »

Il s'agit de valoriser cette identité plutôt que de rapporter une nouvelle strate graphique, quelle que soit la localisation de cette galerie, du 10 galerie de l'Arlequin aux Géants (cf : « une continuité de circulations piétonnes » )

Un travail sur l'éclairage mettra en exergue cette identité graphique et participera au sentiment de sécurité de ses usagers.



# 7 - LES GALERIES DE L'ARLEQUIN



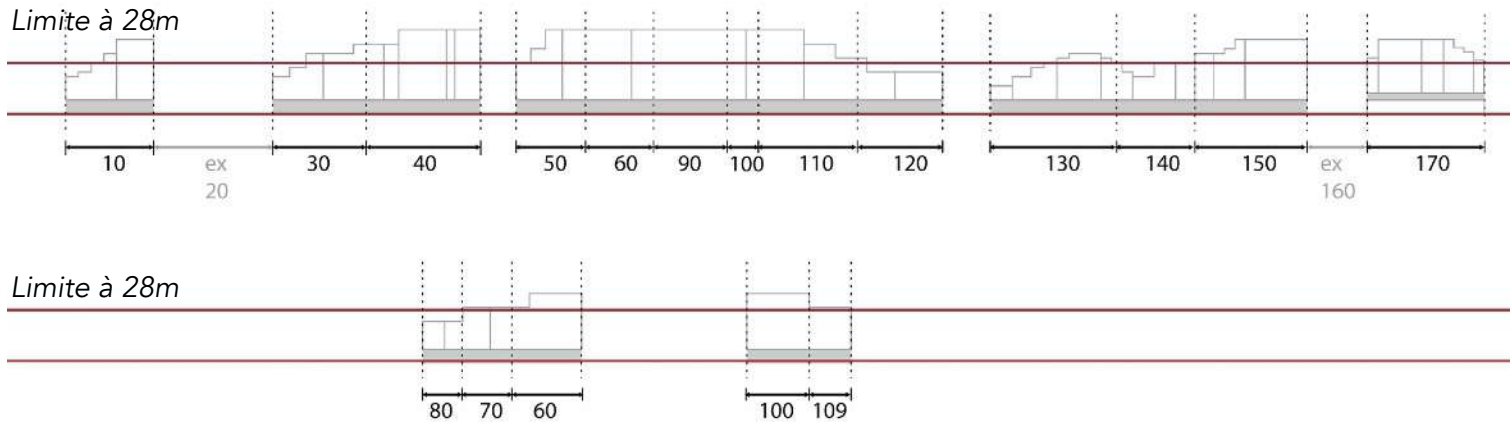
- Galerie en mezzanine
- 2 ascenseurs (pair-impair) / 1 escalier
- 2 ascenseurs / 1 escalier
- 1 ascenseur / escalier

## ÉTAT DES LIEUX DE LA GALERIE HAUTE

- 1** La circulation existante au niveau du 10 galerie de l'Arlequin ne présente plus aujourd'hui d'intérêt : la passerelle menant au parc de la Bruyère est supprimée et l'accès existant au niveau du 20 n'existe plus suite à la démolition de ce bâtiment.  
Cet espace pourra prendre différentes vocations (voir par ailleurs).
- 2** La galerie haute est aujourd'hui condamnée. Liée autrefois au parking silo, elle ne revêt désormais plus d'intérêt public.  
  
Les espaces sont offerts aux espaces commerciaux situés en RDC ou dédiés à des espaces de stockage.
- 3** La démolition du 160 galerie de l'Arlequin interrompt de fait la circulation en galerie haute entre le 150 et le 170. Un accès menant à la galerie haute est retrouvé au niveau du 170 (voir par ailleurs).



# 7 - LES GALERIES DE L'ARLEQUIN



## ÉTAT DES LIEUX DE LA GALERIE HAUTE

### Programmation et IGH

IMMEUBLE DE GRANDE HAUTEUR :  
immeuble dont la hauteur du dernier plancher bas est situé à

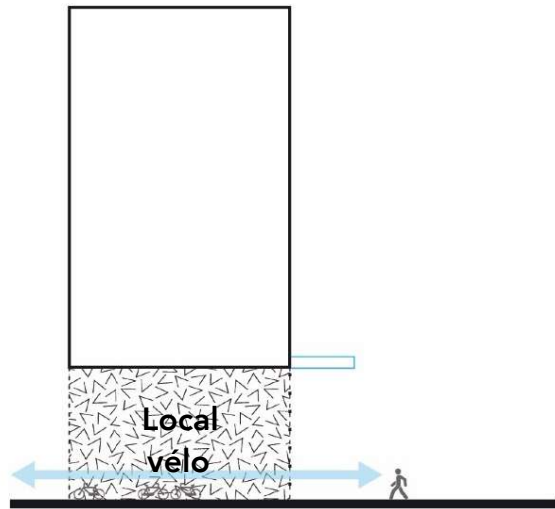
- > **50 mètres** pour les immeubles à **usage d'habitation**
- > **28 mètres** pour **tous les autres immeubles**

La quasi totalité de l'Arlequin possède un dernier plancher bas situé à plus de 28 mètres. Toute mixité programmatique pourrait ainsi enclencher le passage de l'ensemble mitoyen de l'Arlequin en IGH.

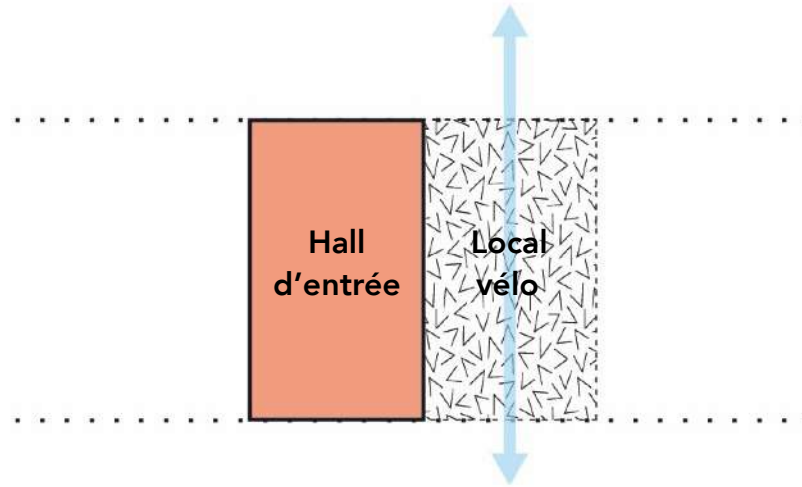
Tout passage en IGH induit un surcout de gestion inenvisageable pour l'Arlequin (surveillance 24h/24 pompier, ...).

L'inscription de nouvelles fonctions en RDC doit par conséquent être murement étudiée afin d'exclure ce passage (isolation des ERP au feu, limitation la 5ème catégorie ...).

# 7 - LES GALERIES DE L'ARLEQUIN



*Une porosité visuelle assurée*



## RESTRUCTURATION DES HALLS ET DES CIRCULATIONS VERTICALES

Un hall = (à minima) :

- un hall fermé
- des boîtes aux lettres
- un local vélo à minima

La réhabilitation des bâtiments s'accompagne de la création de halls fermés, inexistants à l'heure actuelle.

Véritable espace de rencontre où l'on côtoie ses voisins, un hall doit systématiquement intégrer des commodités, tel que :

- les **boîtes aux lettres** (aujourd'hui situées en étage pour partie)
- les **locaux vélos** (rappel PLU pour les constructions neuves : 1,5 m<sup>2</sup> pour chaque logement soit 2000 m<sup>2</sup> de locaux vélos sur l'ensemble des l'Arlequin) (aujourd'hui situés dans les coursives pour partie).

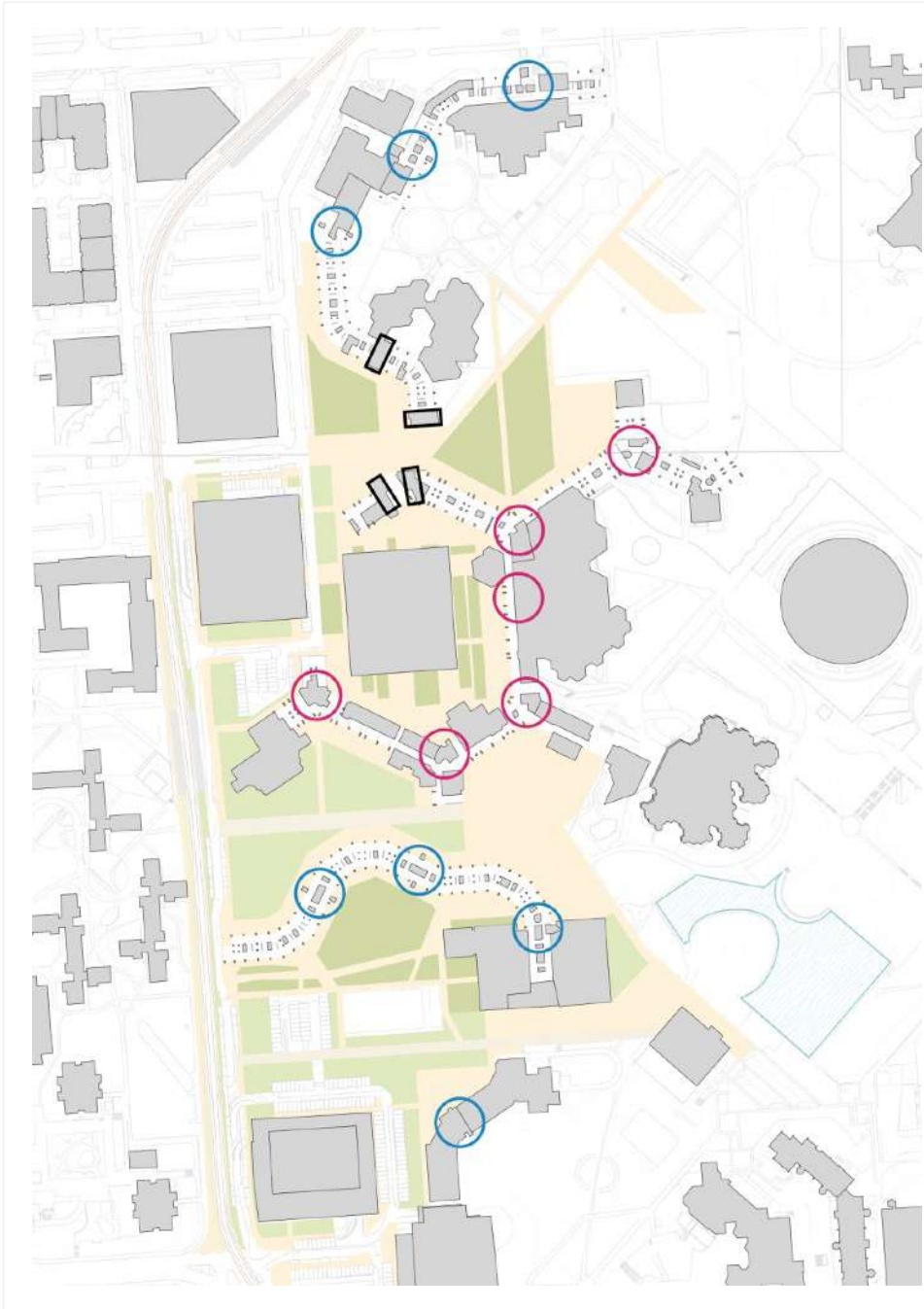
Ces locaux fermés devront obligatoirement présenter une porosité visuelle, de façon à maintenir l'impression de vide sous les bâtiments.

Des espaces de stockage pourront venir compléter cet ensemble afin de créer un véritable hall.



*Résidence étudiante, Paris XVIII, Lan Architecture*




# 7 - LES GALERIES DE L'ARLEQUIN



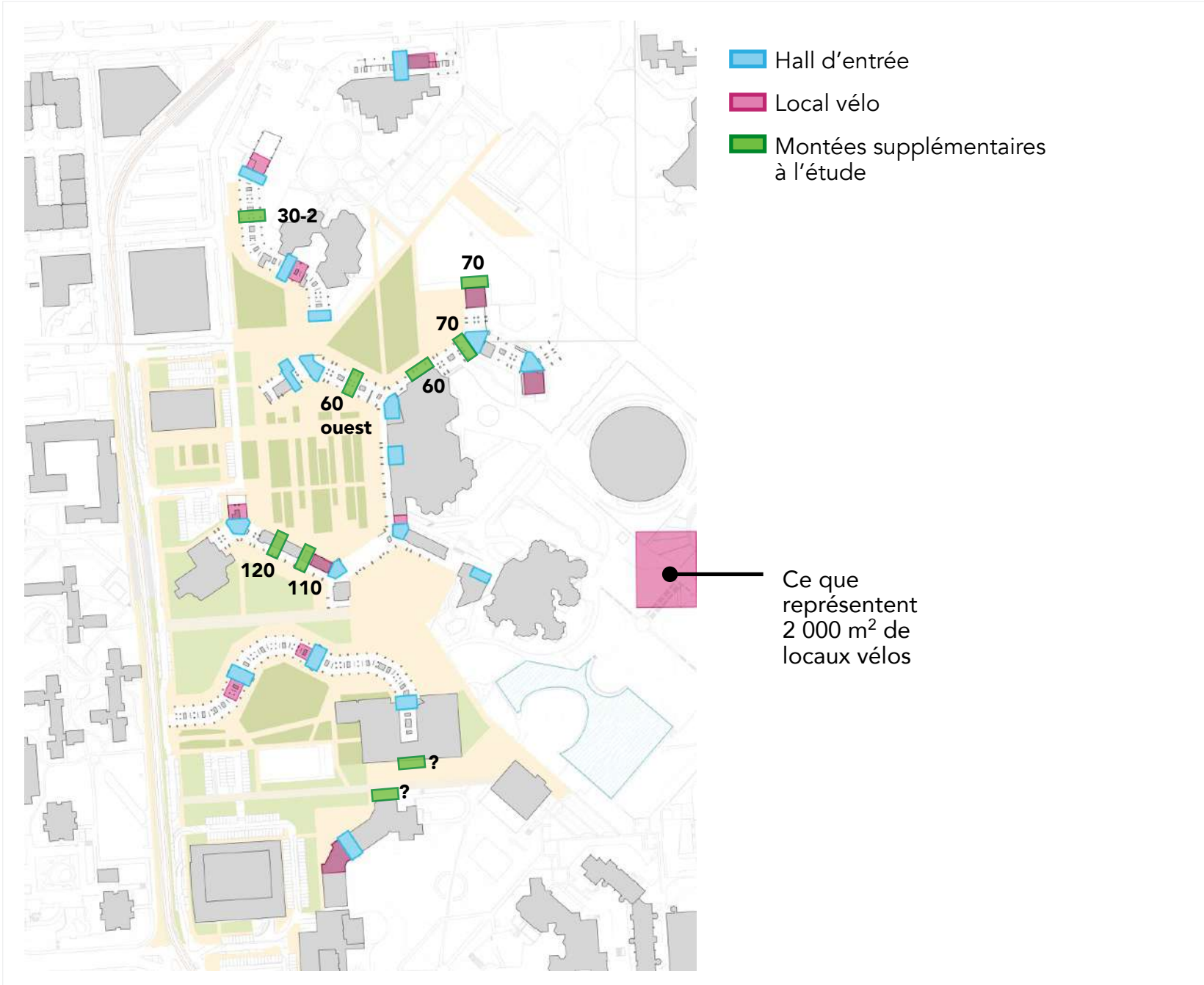
## RESTRUCTURATION DES HALLS ET DES CIRCULATIONS VERTICALES

### Deux types de circulations verticales (état existant)

Les circulations originelles verticales à l'Arlequin se distinguent en deux types :

-  **Circulation type 1 :**  
2 ascenseurs et 1 escalier, dans l'angle des tripodes (exception du 90)
-  **Circulation type 2 :**  
1 ascenseurs pair, 1 ascenseur impair, 1 escalier, les ascenseurs sont chacun sur une façade
-  **Circulation déjà réhabilitée**

# 7 - LES GALERIES DE L'ARLEQUIN



- Hall d'entrée
- Local vélo
- Montées supplémentaires à l'étude

Ce que  
représentent  
2 000 m<sup>2</sup> de  
locaux vélos

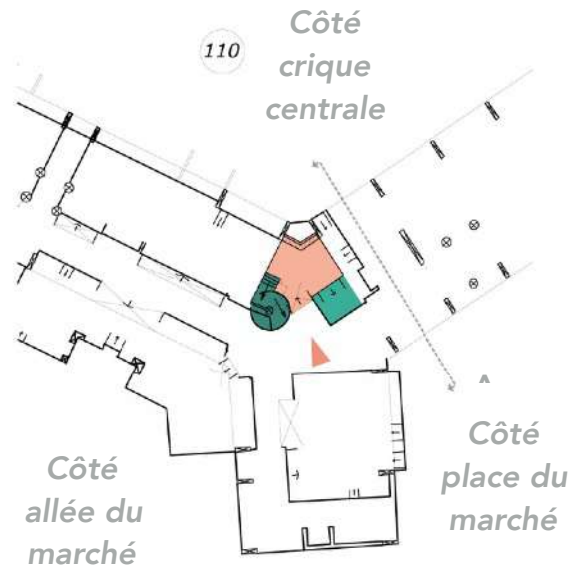
## RESTRUCTURATION DES HALLS ET DES CIRCULATIONS VERTICALES

### Redéfinition des halls et locaux vélos (état projeté)

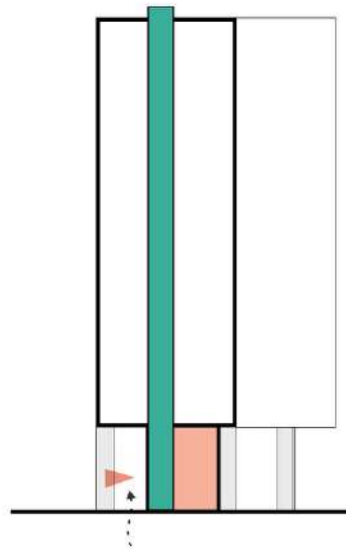
Des études sont menées pour déterminer la faisabilité de la création montées supplémentaire. Le fonctionnement général s'en trouverait amélioré.

Parallèlement, le sujet des locaux vélos est au coeur des aménagements à prévoir autour des halls d'accès. Ainsi, le schéma ci-contre permet de visualiser l'impact non négligeable des locaux vélos à concevoir en RDC à l'échelle de l'Arlequin.

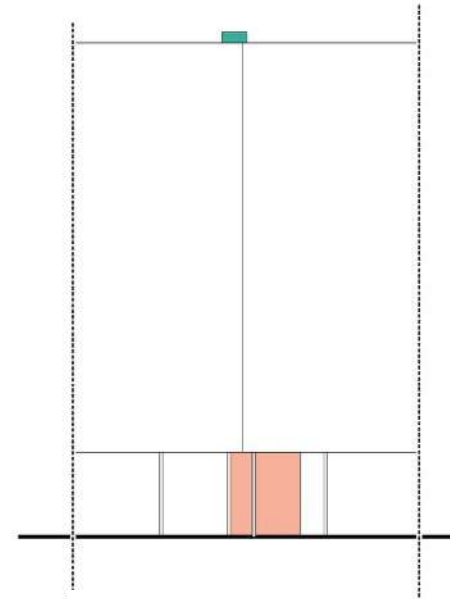
# 7 - LES GALERIES DE L'ARLEQUIN



- Escalier
- Ascenseur
- Hall



Coupe A



Façade crèche centrale

## RESTRUCTURATION DES HALLS ET DES CIRCULATIONS VERTICALES

### Circulations verticales : type 1 (existant)

La circulation de type 1 est présente au niveau de la crèche centrale.

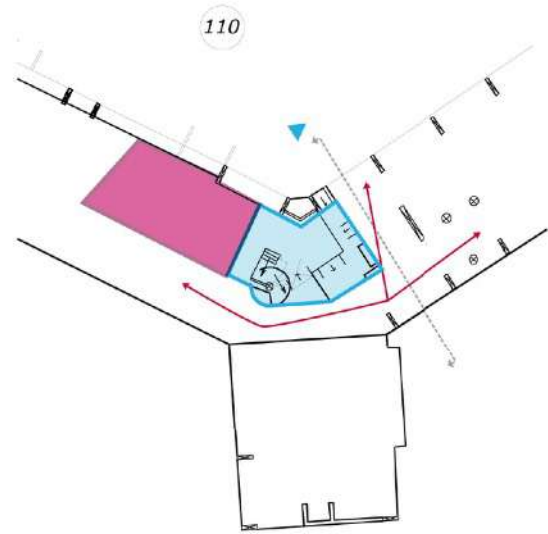
Elle se différencie du type 2 par son emplacement au coeur du tripode, dans l'angle.

Cette circulation n'est pas lisible depuis l'espace public. L'accès s'effectue au centre du tripode, en passant sous la galerie.

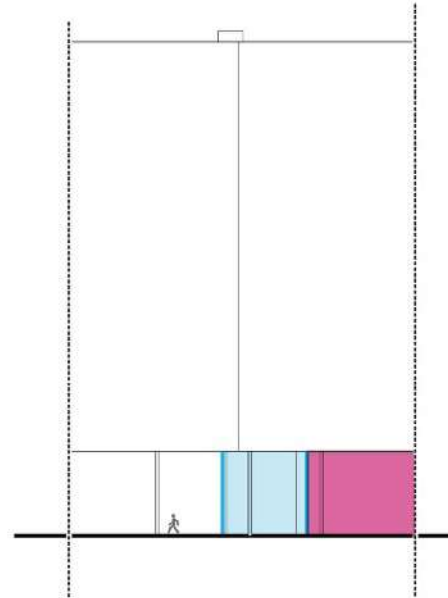
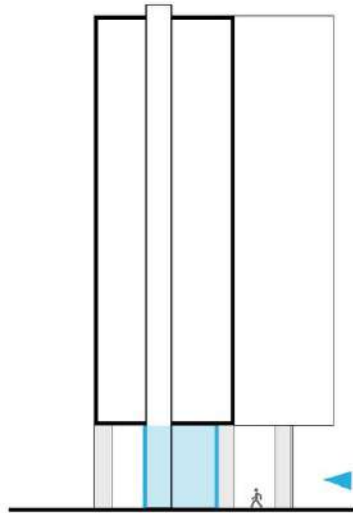
Des couloirs sombres et anxiogènes sont la plupart du temps présents, encadrés par des locaux (commerciaux, équipement). Ces locaux s'implantent au nu de la façade et tournent le dos à l'espace public pour s'ouvrir sur ces couloirs (ex ci contre : montée du 110).

Ces accès ne reprennent pas les codes du hall « classique ». Les boîtes aux lettres sont généralement situés à chaque étage.

# 7 - LES GALERIES DE L'ARLEQUIN



- Hall
- local vélos
- Espace couvert



## RESTRUCTURATION DES HALLS ET DES CIRCULATIONS VERTICALES

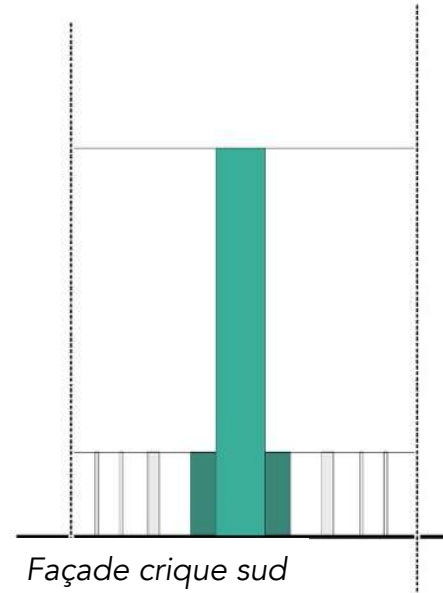
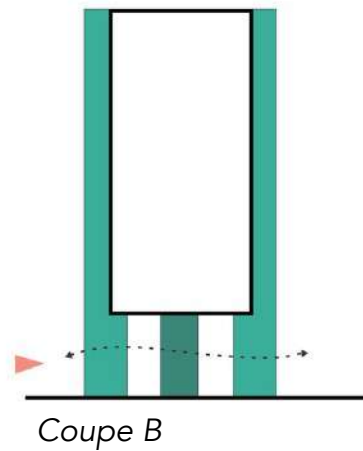
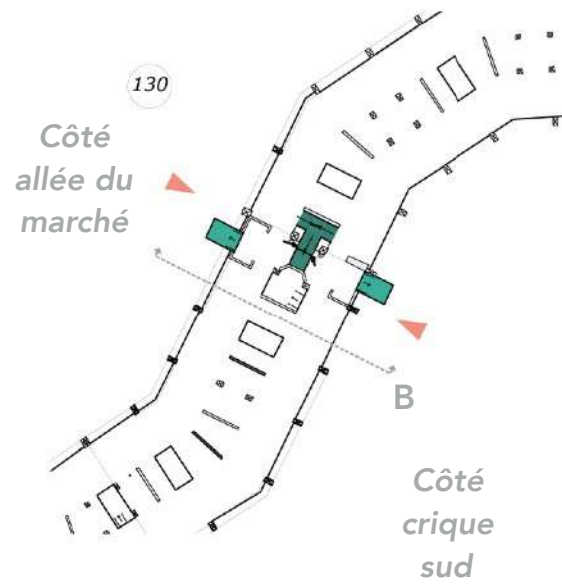
### Circulations verticales : type 1 (projet)

La localisation des ascenseurs et de l'escalier en coeur de tripode permet la conservation d'une continuité piétonne en RDC, sous la galerie.

L'adressage est retourné en façade, côté espace public, en organisant un nouvel accès depuis l'espace public.

Pour supprimer l'effet couloir, les espaces sont ouverts vers l'extérieur. Par exemple, en démolissant un certain nombre de structures commerciales, comme c'est le cas autour de la place du marché. Ces ouvertures permettent aussi d'améliorer la visibilité des locaux restants.

# 7 - LES GALERIES DE L'ARLEQUIN



## RESTRUCTURATION DES HALLS ET DES CIRCULATIONS VERTICALES

### Circulations verticales : type 2 (existant)

La circulation de type 2 constitue le cas le plus fréquent sur l'Arlequin.

Un ascenseur est présent de part et d'autre de la façade. L'un dessert les étages paires, l'autre les étages impaires.

Aucun hall à proprement parlé n'est présent, les ascenseurs et escaliers d'ouvrent directement dans l'espace de la galerie. Les boîtes aux lettres sont généralement situées dans à chaque étage.

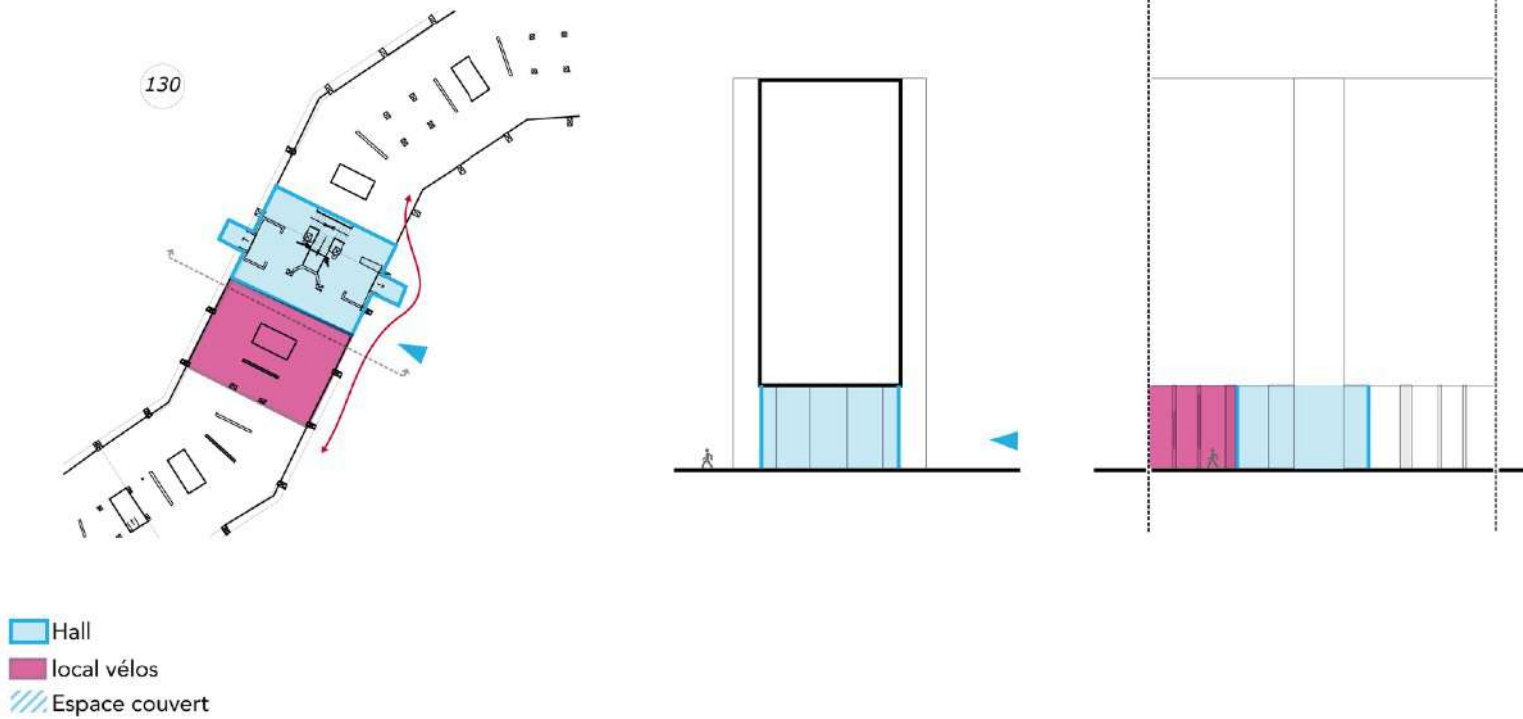
# 7 - LES GALERIES DE L'ARLEQUIN

## RESTRUCTURATION DES HALLS ET DES CIRCULATIONS VERTICALES

### Circulations verticales : type 2 (projet)

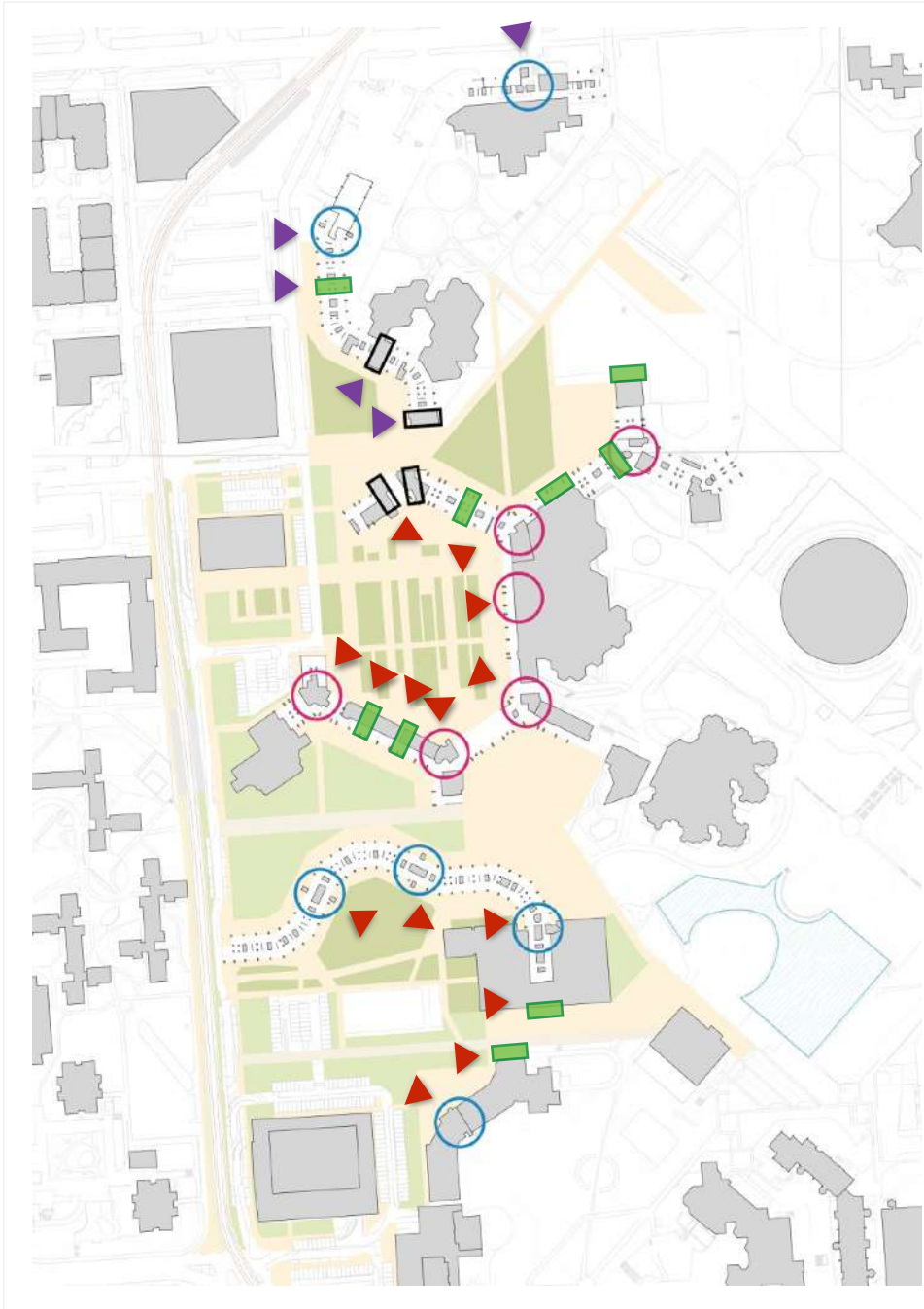
La présence d'ascenseur de part et d'autre de la façade impose la création d'un hall sur toute la largeur de la galerie en RDC.





Les circulations piétonnes sont renvoyées sur l'espace public. La galerie reste extrêmement poreuse et ponctuée de cheminements publics.





## 7 - LES GALERIES DE L'ARLEQUIN




-  Circulation type 1
-  Circulation type 2
-  Circulation déjà réhabilitée
-  Nouveaux halls / nouveaux ascenseurs

### UN ADRESSAGE PAR SQUARE (État projeté)

La restructuration des deux types de circulation permet ainsi un adressage par square.

Ces « paquets » d'adresses sont aisément perceptibles et rendent lisibles les accès de chaque entrée au sein des criques centrale et Sud.

-  Accès au hall restructuré  
Adressage par square.

Au Nord (du 10 au 40), en l'absence de square, l'adressage est clairement identifié depuis l'espace public (la rue).

-  Adressage depuis la rue

# 8 - LES GÉANTS ET LA PORTE DES SAULES

## UN SECTEUR D'UNE INCROYABLE COMPLEXITÉ URBAINE

Le secteur des Géants est constitué d'une imbrication d'éléments qui se tiennent les uns aux autres.

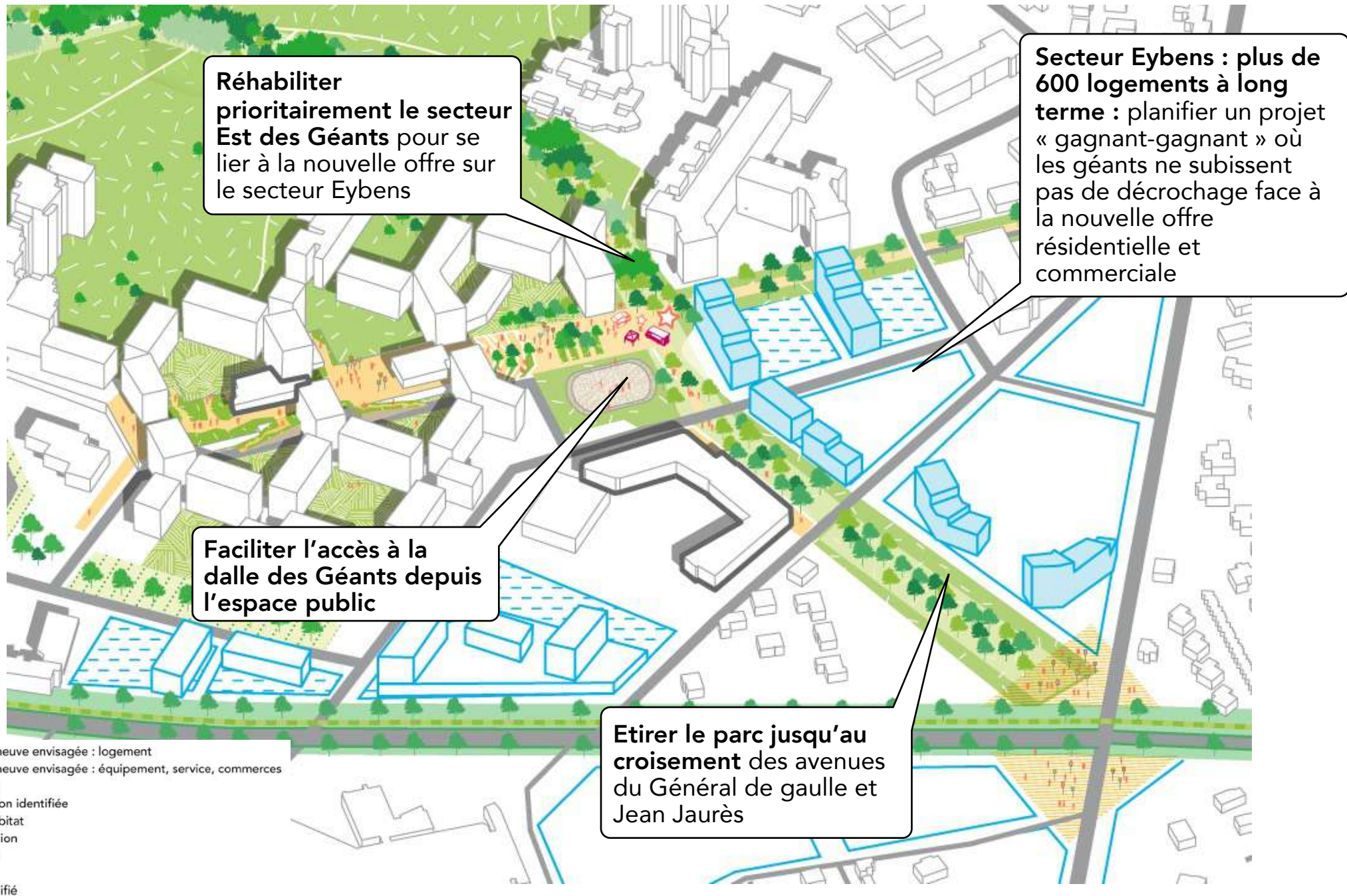
Parmi les éléments constitutifs du secteur apparaissent :

- **une dalle installée sur deux niveaux de parking qui rompt toute porosité Nord / Sud** ou Parc / façade urbaine. Inévitablement, le secteur des Géants se retrouve isolé de son contexte immédiat au Sud.
- **un accès complexe de l'espace public à la dalle** : que ce soit dans sa partie Ouest (au niveau du groupe scolaire des Trembles) ou dans sa partie Est (au niveau des Saules), la dalle dispose d'accès peu lisibles et peu qualitatifs. Cela est en partie dû à une gestion de niveaux complexes, et parfois au manque de place pour faire.
- **une absence d'agrément sur la dalle** : la dalle est uniquement constituée d'espaces minéraux peu qualifiés où règne aujourd'hui, selon la parole habitant, une forme d'insécurité permanente. Véritable lieu de vie au moment de sa conception (auparavant une école y était notamment installée), la dalle est aujourd'hui un espace où survivent quelques commerces, des jeux pour enfants et l'impression que l'espace se partage selon des usages hommes / femmes bien définis.
- **une notion d'adressage inexistant** : les bâtiments sont accessibles, selon les cas par 1,2 ou 3 points d'accès (sur dalle, depuis le parking et depuis l'espace niveau rue). Tout repérage est ainsi très complexe dans le quartier.
- **un rapport au parc très limité** : le parc Jean Verlhac pourtant situé à quelques mètres de la dalle est très peu visible. Ses accès sont confidentiels et la plupart du temps localisés sous porche.
- des **logements pour partie inconfortables**, en RDC peu éclairés, sur coursive ou face à des buttes artificielles
- des **stationnements sauvages** prépondérants.
- une **rue du 8 mai 1945 non qualifiée** et qui n'a pas d'usages autre que les accès techniques (SDIS, ON).

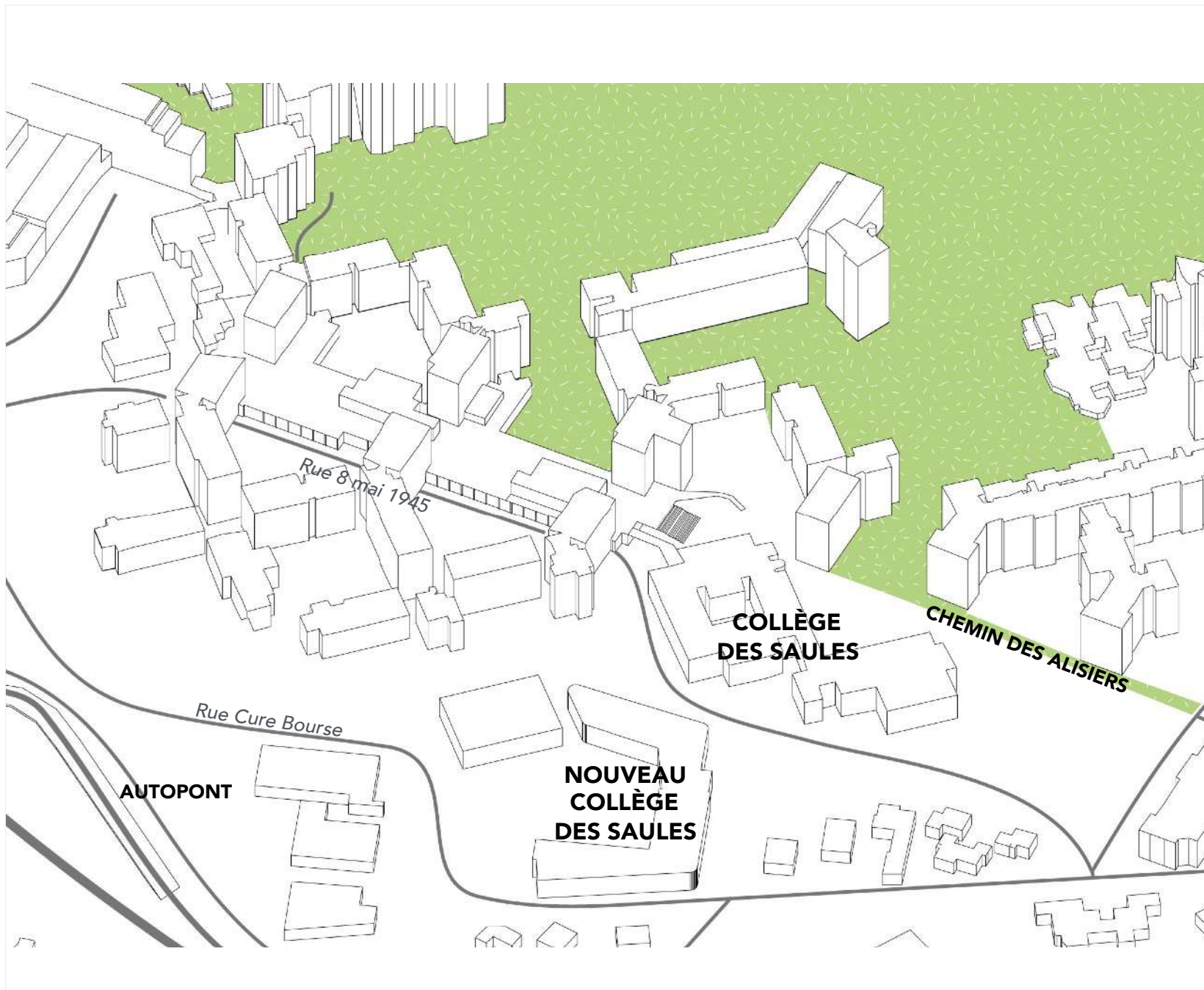
L'enjeu impose une réponse pragmatique et réaliste. Un retraitement de la dalle et de ses accès est indispensable pour des raisons à la fois techniques (infiltrations, réverbération et stratégiques).

Cet enchevêtrement de complexité nécessite une étude plus avancée, spécifique au secteur des géants, pour en saisir chacun des tenants et des aboutissants afin d'établir une vision réaliste de son futur.

## 8 - LES GÉANTS ET LA PORTE DES SAULES



## 8 - LES GÉANTS ET LA PORTE DES SAULES



### UN SECTEUR D'UNE INCROYABLE COMPLEXITÉ URBAINE

#### État des lieux

La future démolition du collège des Saules engendre une ouverture du quartier et un nouveau rapport à la dalle.

Ce rapport doit permettre l'introduction de nouveaux liens Est/Ouest, entre le Secteur des Saules et le groupe scolaire des Trembles.

Lidl a manifesté son intérêt pour une restructuration. La démolition de l'autopont est nécessaire pour envisager une véritable requalification du secteur.

De la même façon, le secteur situé à l'Est sur la commune d'Eybens (foncier SADA) va connaître une importante mutation et l'arrivée d'une offre conséquente de nouveaux logements. Il faudra tirer parti de ce renouveau afin de s'inscrire dans la dynamique et ne pas isoler un peu plus le secteur des Géants.

## 8 - LES GÉANTS ET LA PORTE DES SAULES

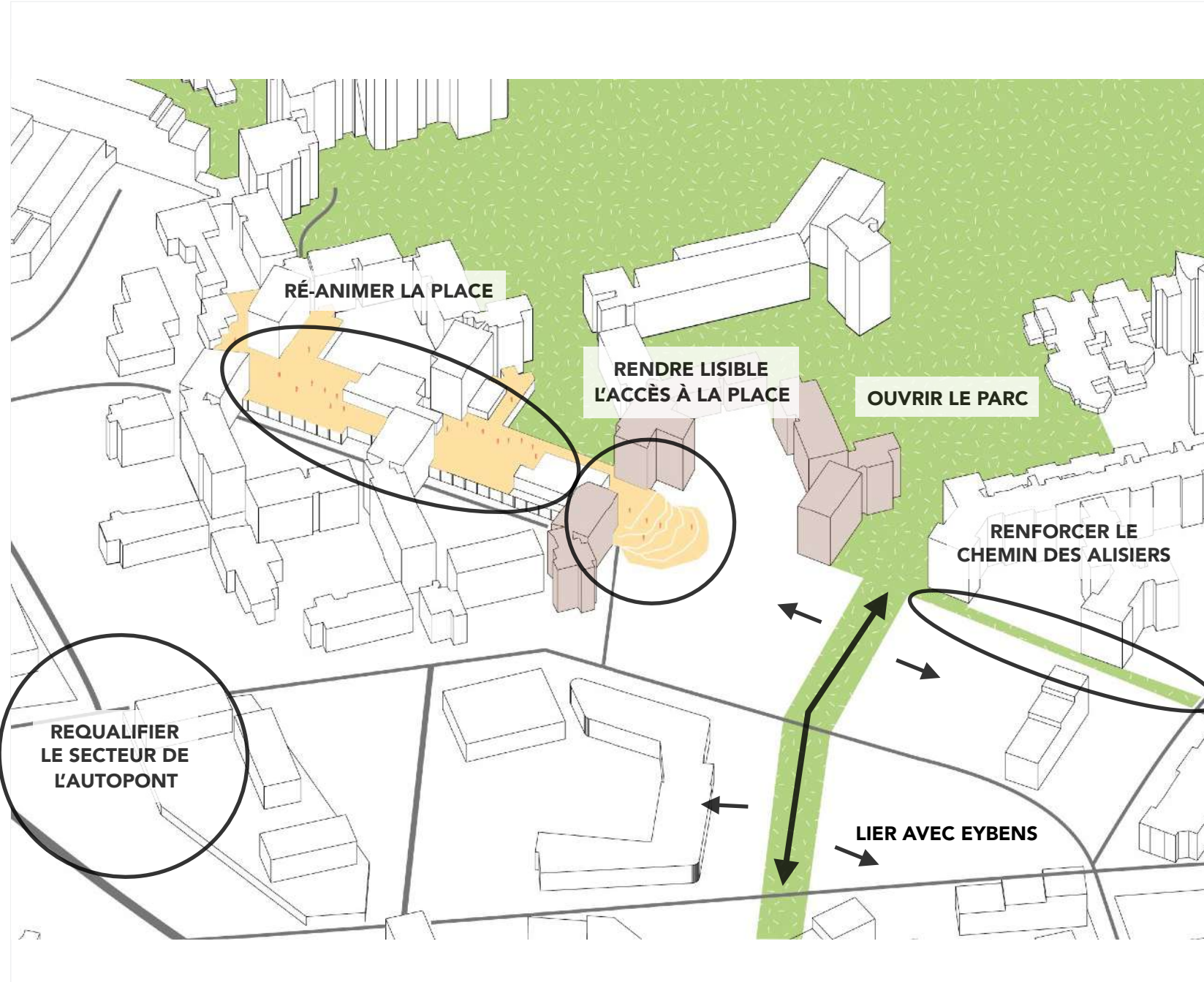


### UNE NOUVELLE PORTE MAJEURE POUR LE PARC

Troisième porte majeure d'accès au parc, la porte des Saules lie le parc Jean Verlhac au croisement des avenues Jean Jaurès et Général de Gaule.

Elle préfigure la mutation de fonciers majeurs situés sur la commune d'Eybens et intègre le parvis du nouveau collège.

## 8 - LES GÉANTS ET LA PORTE DES SAULES



### PARTAGER DES ENJEUX COMMUNS : LIER AVEC EYBENS

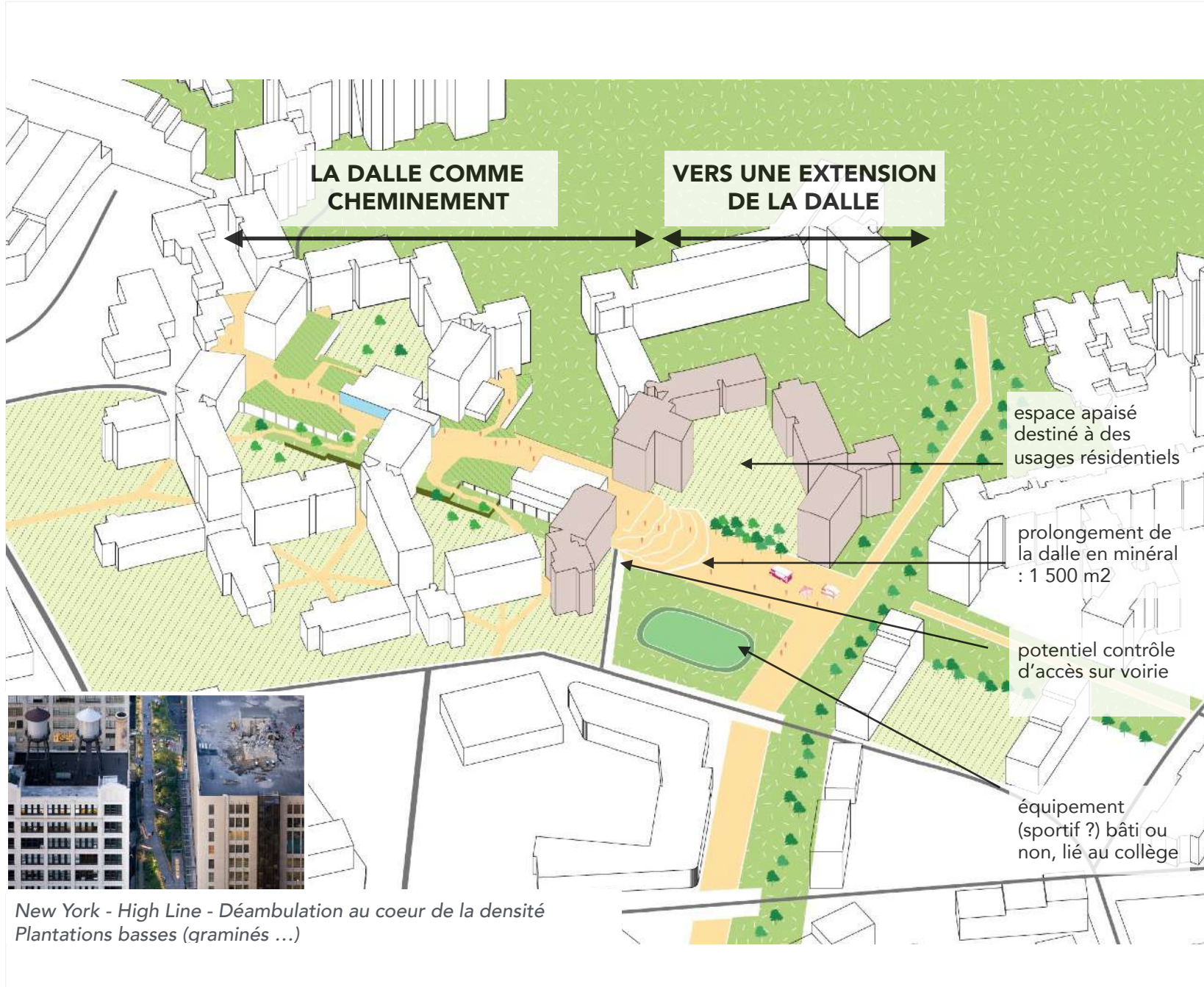
La périphérie du secteur des Géants se trouve ainsi en mutation.

Des objectifs communs permettront de tirer parti de ces mutations en cours autour d'une nouvelle porte du parc, rendue possible par la démolition du collège des Saules.

Pour s'inscrire dans la dynamique des projets à venir, le secteur Est des Géants est réhabilité de façon lourde.

Une nouvelle façade urbaine est ainsi créée, en lien avec la nouvelle porte du parc.

## 8 - LES GÉANTS ET LA PORTE DES SAULES



### UN ESPACE DE CHEMINEMENT

Les espaces sont clarifiés et leurs destinations sont connues :

1- La dalle n'est plus conçue comme une place mais comme un espace de cheminement.

Des plantations basses sont introduites (capacité de portance de la dalle à étudier plus en amont) afin d'apporter de la végétalisation sur dalle et générer un meilleur confort thermique et plus d'appropriation.

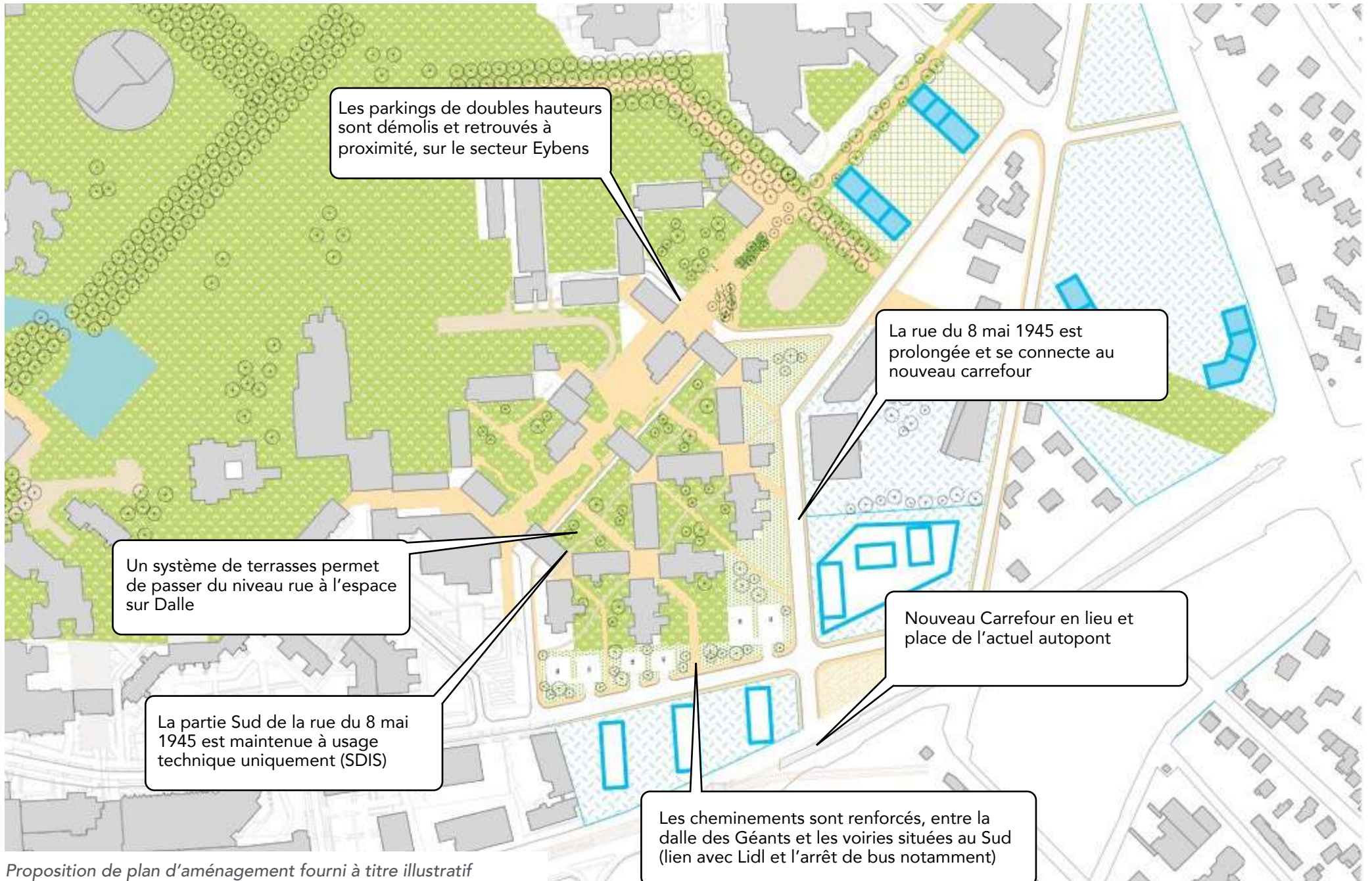
Les cheminements Nord/Sud sont facilités par la mise en place de gradins le long de la façade du parking.

2 - Les espaces en pied de bâtiment sont à usages résidentiels. La rue du 8 mai 1945 est réduite à une voie, à destination technique (SDIS)

3 - L'accès à la dalle est redéfini sur le secteur des Saules. Une infrastructure de type gradins permet une meilleure lisibilité des espaces et des cheminements.

La voirie (allée de la colline) sous ce nouvel accès à la dalle pourrait disposer d'un contrôle d'accès et ainsi sécuriser les allées et venues (voirie uniquement dédiée à un usage résidentiel et à la sortie des parkings sous dalle).

## 8 - LES GÉANTS ET LA PORTE DES SAULES





# 8 - LES GÉANTS ET LA PORTE DES SAULES

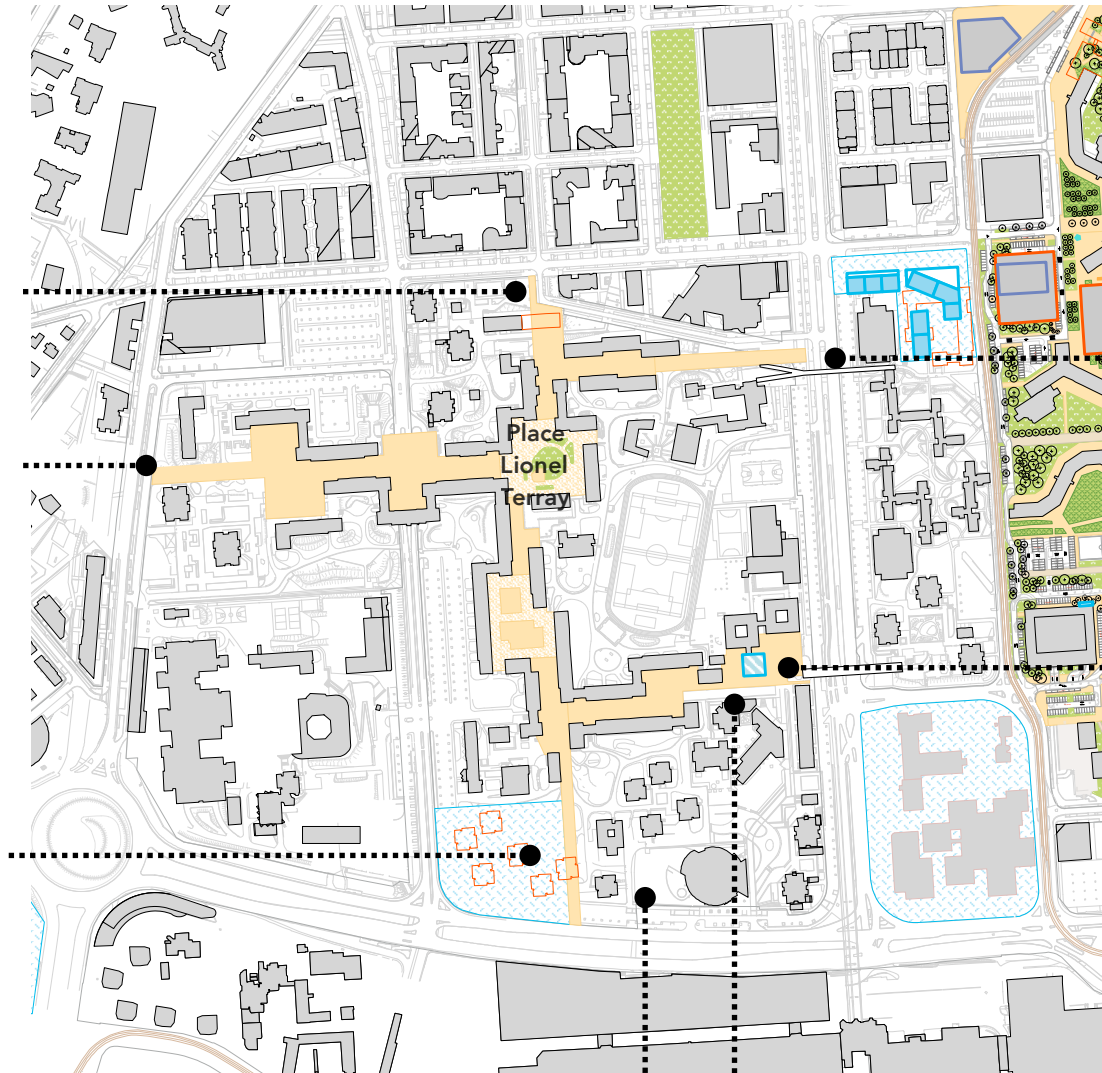


# 9. LE VILLAGE OLYMPIQUE

Perspective depuis le mail végétal de Vigny Musset (allée des romantiques) sur la place Lionel Terray rendue possible par la démolition d'une demi-barre de logements (hors NPNRU / Vision 2040)

Entrée ouest à retraiter : élargissement du passage, amélioration de la lisibilité

Un foncier idéalement positionné sur l'Europe, à proximité de AG2R. Démolition des tours du Crous à l'étude.



L'opportunité d'une séquence paysagère sur l'avenue de l'Europe

Requalification du parvis du collège : participe à l'ouverture du quartier sur l'Avenue Marie Reynoard.

Préfiguration d'un lien avec la mutation du site ADOMA

Bâtiment administratif Démolition envisagée

## UNE VIE DE « VILLAGE » À CONSERVER

### un espace public générateur de liens sociaux

D'une voix assez unanime, le village olympique semble être le secteur qui vit le mieux au sein du périmètre QPV.

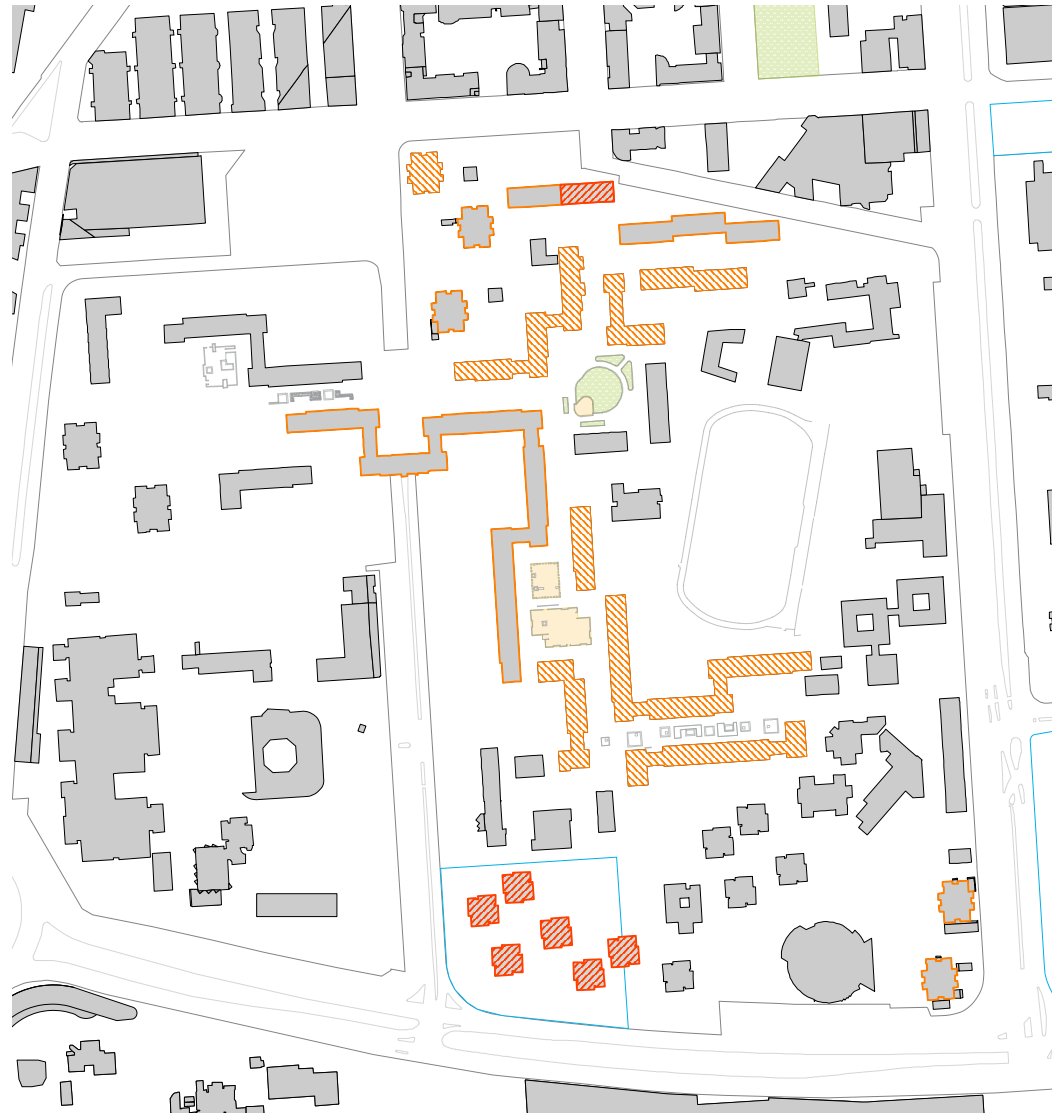
Les espaces publics y sont plutôt qualitatifs et bien entretenus.




La notion de « village » semble perdurer, notamment par l'appropriation effectuée par les acteurs locaux sur le bâti : les cellules commerciales ont notamment été converties en activité et participent directement à l'animation de l'espace public.

Le réaménagement doit avant tout s'inscrire dans une recherche de porosités Nord/Sud et Est/Ouest en frange de quartier. En effet, les accès au quartier sont peu lisibles et le placent de fait dans une situation quelque peu introvertie : le parvis du collège est notamment à repenser à l'Est, l'accès à l'Ouest rendu plus évident depuis la rue Lucien Andrieux ...

L'implication des habitants est vivement souhaitée dans le cadre d'un aménagement concerté, parfois peu coûteux, mais qui saura mettre en avant les énergies locales du « village ».

## 9. LE VILLAGE OLYMPIQUE



-  Réhabilitation réalisée (bailleur ACTIS)
-  Réhabilitation à étudier (bailleur SDH)
-  Démolition à étudier

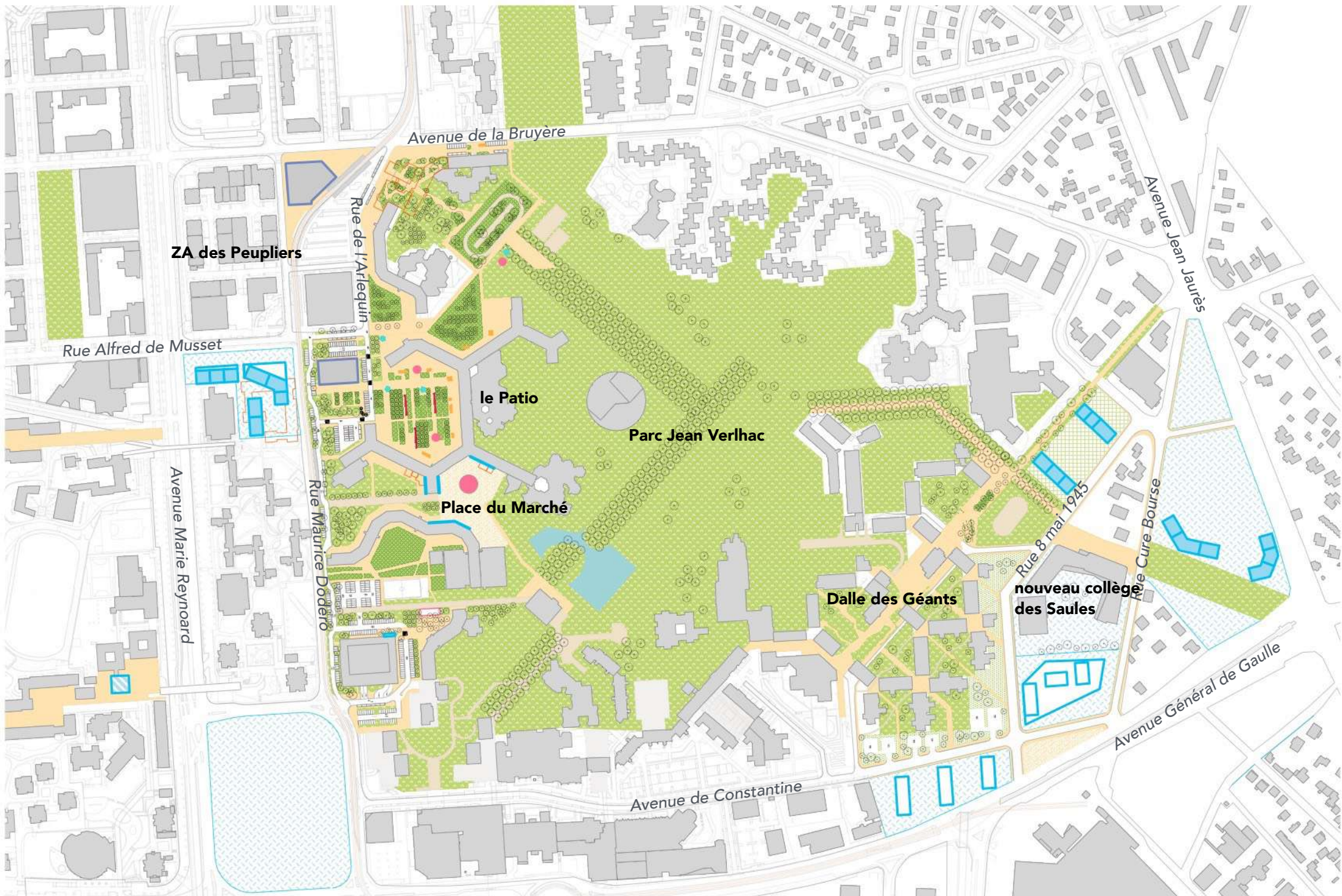
### UNE RÉNOVATION NÉCESSAIRE DU PATRIMOINE SDH

Le patrimoine ACTIS a récemment été rénové et a activement participé au maintien d'une image positive du village olympique.

Cet effort doit être prolongé par le second bailleur présent (SDH) afin de ne pas subir d'effet de décrochage au sein même du quartier.

Ces réhabilitations concernent près de 450 logements et pourront être menées progressivement, dans le droit commun.

Les ateliers de concertations font notamment ressortir une forte attente concernant l'ajout d'ascenseurs.



Avenue de la Bruyère

ZA des Peupliers

Rue Alfred de Musset

le Patio

Parc Jean Verlhac

Place du Marché

Dalle des Géants

nouveau collège  
des Saules

Avenue Marie Reynoard

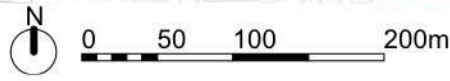
Rue Maurice Doderot

Rue 8 mai 1945

Rue Cure Bourse

Avenue de Constantine

Avenue Général de Gaulle



## **PARTIE III**

---

# **LA VILLENEUVE D'ÉCHIROLLES**

# 1 - LA VILLENEUVE D'ÉCHIROLLES, DES SOUS ENSEMBLE À CONNECTER

## UNE APPARTENANCE MULTIPLE

La Villeneuve d'Échirolles appartient physiquement à différents sous ensembles dont elle se nourrit trop peu aujourd'hui :

- **à la commune d'Échirolles** : la Villeneuve d'Échirolles se situe en limite Nord de la commune, physiquement éloignée, et de fait, sociologiquement séparée par les infrastructures automobiles (Rocade Sud) et ferroviaires. La gare d'Échirolles, liée à l'arrêt de tramway « Échirolles gare » représente un point attractif pour l'ensemble des Echirollois.
- **aux Villeneuves de Grenoble et d'Échirolles** : cet ensemble constitué autour d'un même dessein urbain et social subsiste dans son rapport à l'avenue de l'Europe et au pivot central que constitue le centre commercial Grand'Place. Ce grand ensemble comporte aujourd'hui une concentration importante d'habitat social autour du cours de l'Europe qui constitue un axe majeur à l'échelle de la ville.
- **à la centralité Sud** : les franges du quartier de la Villeneuve d'Échirolles sont directement impactées par des sites à en mutation à court terme (Grosso Raveto - 2019 / Atos - 2020 / Artelia - 2025) mais également à long terme avec par exemple le site Allibert qui constitue l'un des fonciers à la superficie la plus importante, à l'échelle de la métropole.

## Des sous ensembles au sein même de la Villeneuve

L'avenue des États Généraux, lien majeur entre les 3 sous ensembles précités, fait également figure de séparation au sein du quartier échirollois. Cette avenue fractionne la Villeneuve d'Échirolles en deux quartiers, Essarts et Surieux.

Ces derniers vivent de façon autonome : chacun possède sa polarité commerciale (place de la Convention pour les Essarts, place Beaumarchais pour Surieux), son centre social, son espace public majeur ....

Au sein des deux quartiers des sous-secteurs se distinguent et sont appropriés par leurs habitants dénommés, d'après les noms des rues ou résidences (Limousin, Berry, Saintonge, Gâtinais etc ...).

## Liaisonner pour tirer parti des synergies

Chaque sous secteur, chaque quartier, possède indéniablement des éléments qui peuvent se nourrir l'un de l'autre.

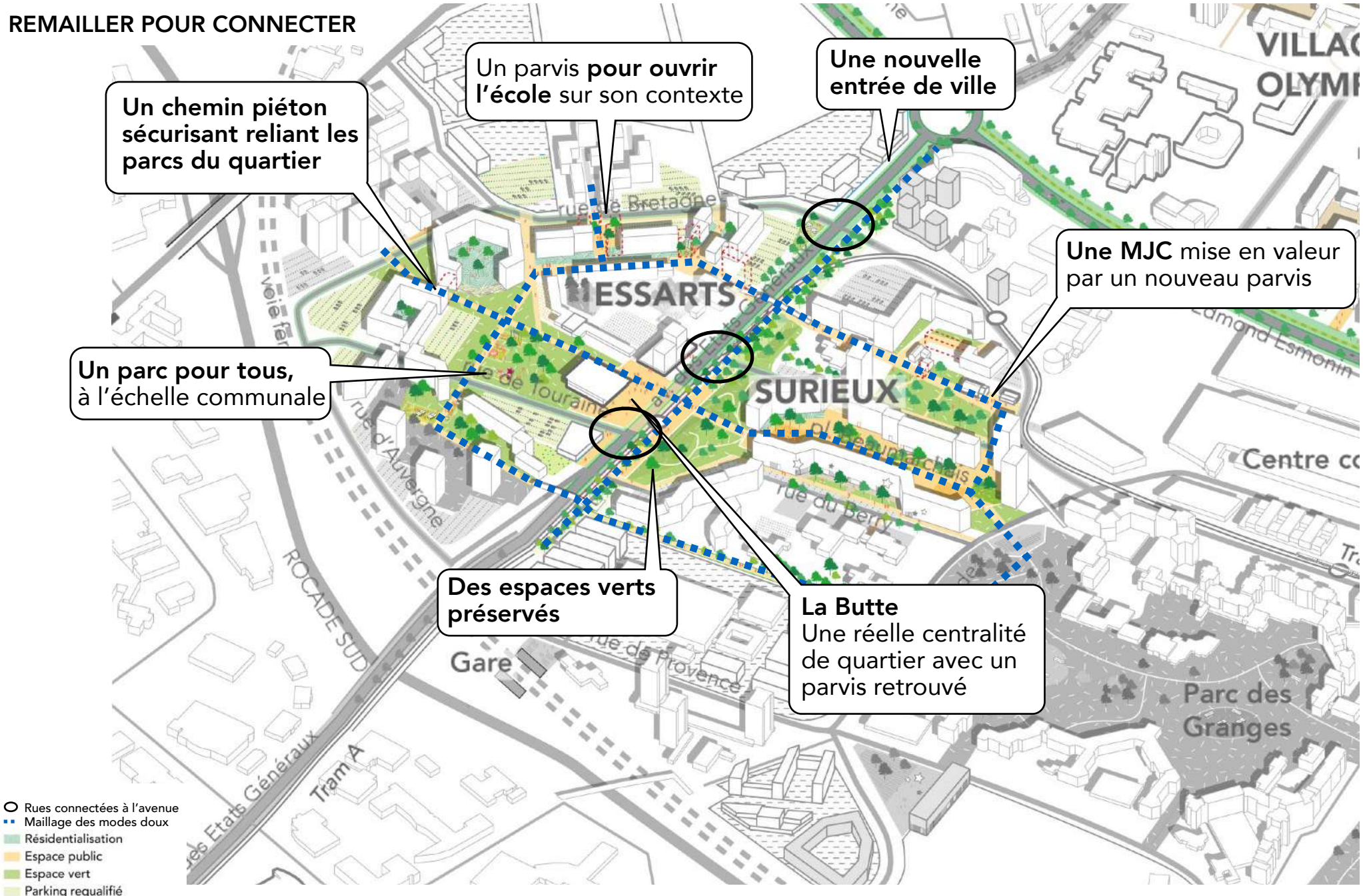
Le projet met en lien ces énergies afin d'ouvrir le quartier sur la ville et de passer d'une Villeneuve repliée sur elle même, où règne un fonctionnement autarcique, à une Villeneuve ouverte sur son environnement.

# 1 - LA VILLENEUVE D'ÉCHIROLLES, DES SOUS ENSEMBLE À CONNECTER



## 2 - STRATÉGIE DE PROJET

### REMAILLER POUR CONNECTER

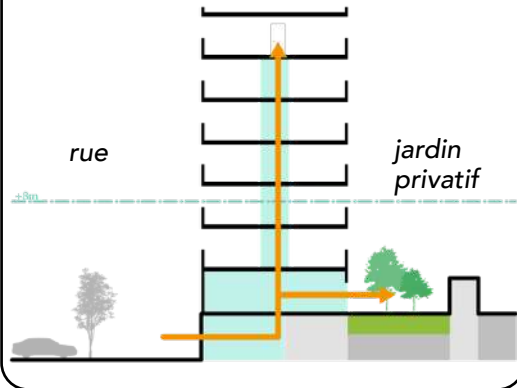




## 2 - STRATÉGIE DE PROJET

### DES ENSEMBLES RÉSIDENTIELS REQUALIFIÉS

Réadresser Convention :  
retrouver un rapport  
entre son logement et  
l'espace public



Un stationnement  
facilité et réorganisé

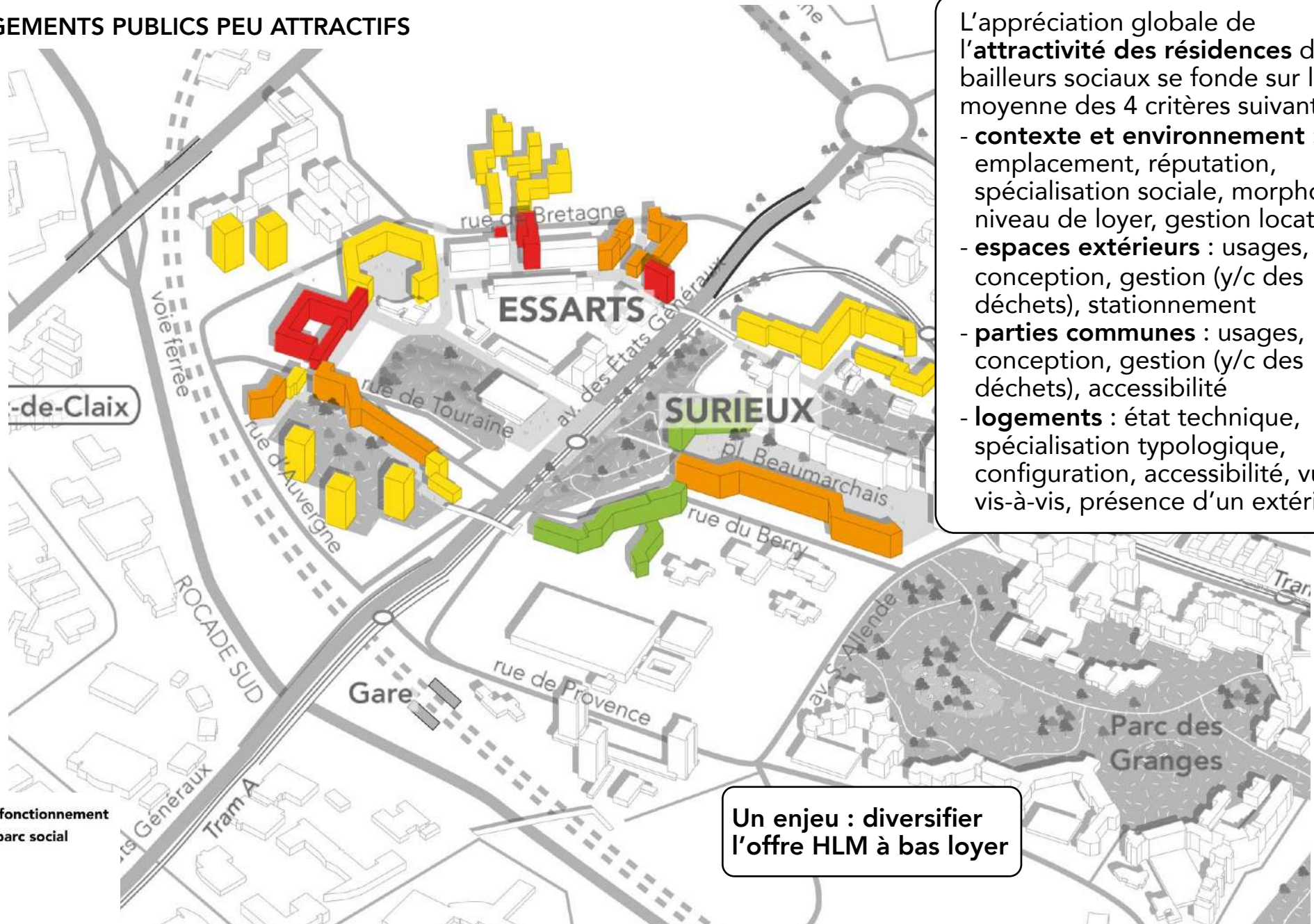
Retrouver des  
espaces privés  
agréables en pied  
d'immeuble

Retrouver une  
adresse lisible par  
tous

- Résidentialisation
- Espace public
- Espace vert
- Parking requalifié

## 2 - STRATÉGIE DE PROJET

### DES LOGEMENTS PUBLICS PEU ATTRACTIFS



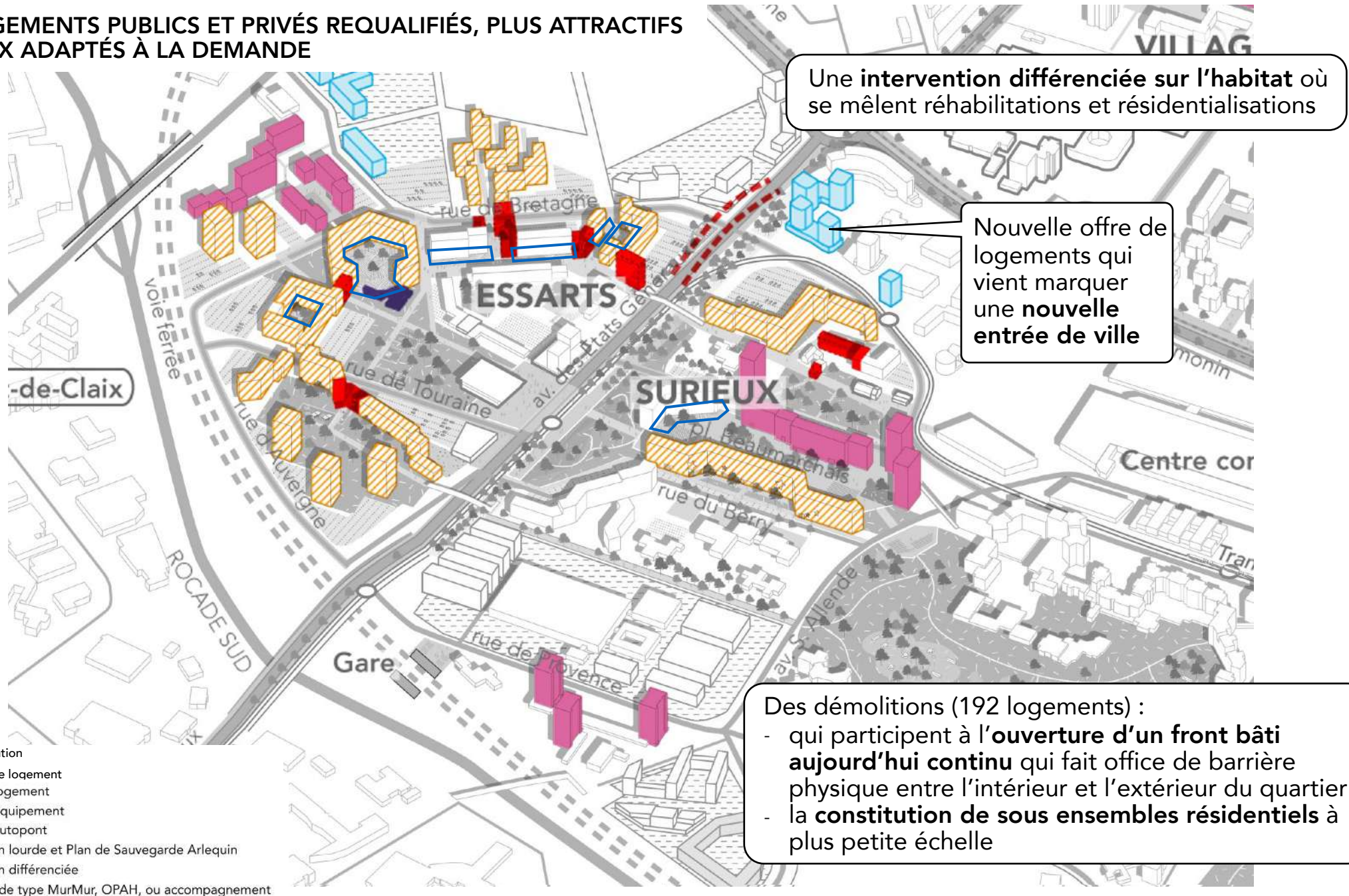
L'appréciation globale de l'**attractivité des résidences** des bailleurs sociaux se fonde sur la moyenne des 4 critères suivants :

- **contexte et environnement** : emplacement, réputation, spécialisation sociale, morphologie, niveau de loyer, gestion locative
- **espaces extérieurs** : usages, conception, gestion (y/c des déchets), stationnement
- **parties communes** : usages, conception, gestion (y/c des déchets), accessibilité
- **logements** : état technique, spécialisation typologique, configuration, accessibilité, vues ou vis-à-vis, présence d'un extérieur

Un enjeu : diversifier l'offre HLM à bas loyer

## 2 - STRATÉGIE DE PROJET

DES LOGEMENTS PUBLICS ET PRIVÉS REQUALIFIÉS, PLUS ATTRACTIFS ET MIEUX ADAPTÉS À LA DEMANDE



## 2 - STRATÉGIE DE PROJET

### UNE CENTRALITÉ COMMERCIALE AU CROISEMENT DES FLUX

Nouvelle offre mixte située en frange Sud du site Allibert et des Etats Généraux

Extinction du pôle commercial, résidentialisation à terme

Nouvelle polarité commerciale « coeur de quartier », environ 6 commerces, 800 à 1 000 m<sup>2</sup> de surface commerciale utile

Pôle santé existant à renforcer avec des services

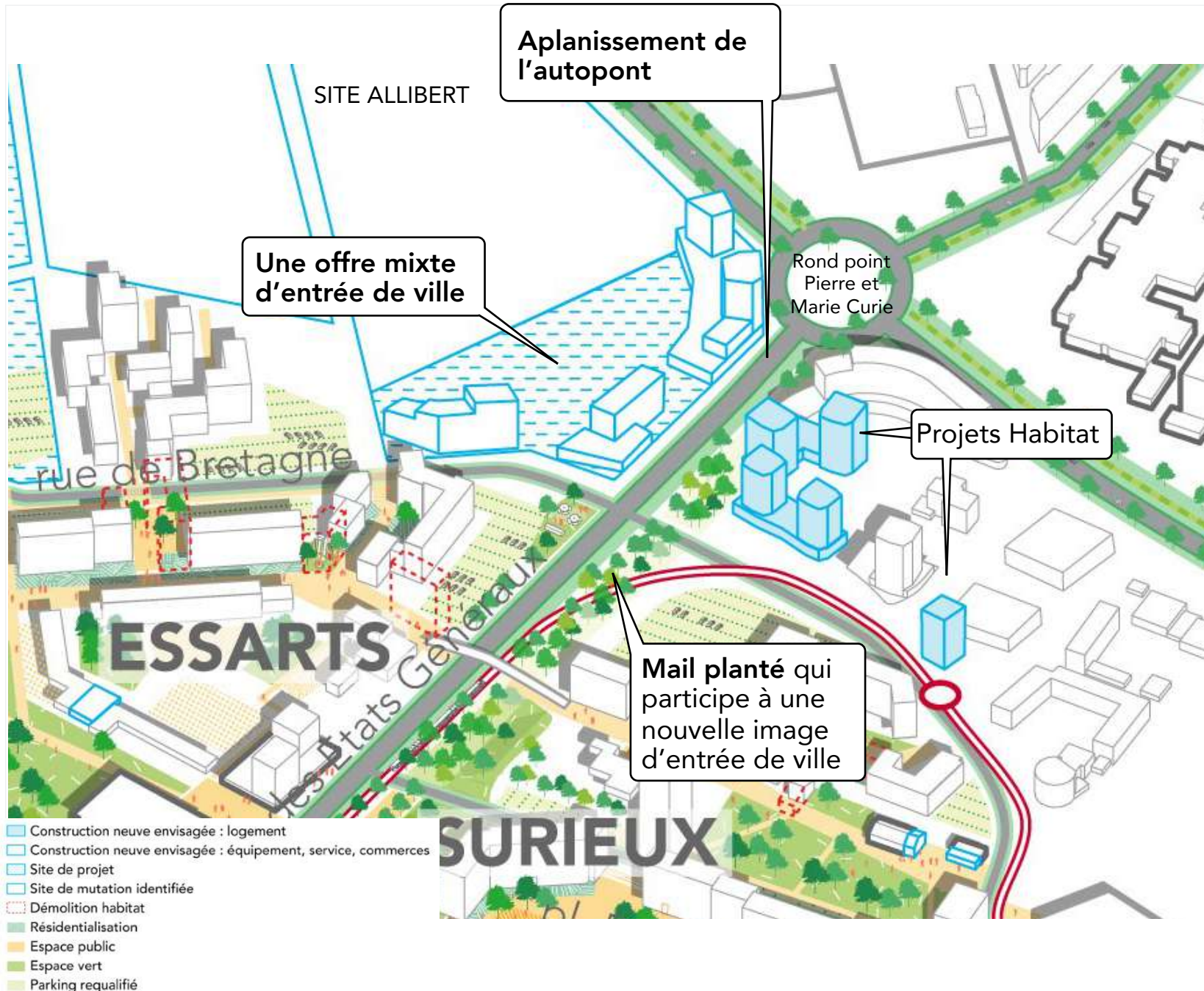
Pôle ESS RDC actifs conservés à court/moyen terme

**Projet ATOS**  
Plus de 30 000 m<sup>2</sup> de bureaux (réalisation 2018-2024)

- Construction neuve envisagée : logement
- Construction neuve envisagée : équipement, service, commerces
- Site de projet
- Site de mutation identifiée
- Démolition habitat
- Résidentialisation
- Espace public
- Espace vert
- Parking requalifié

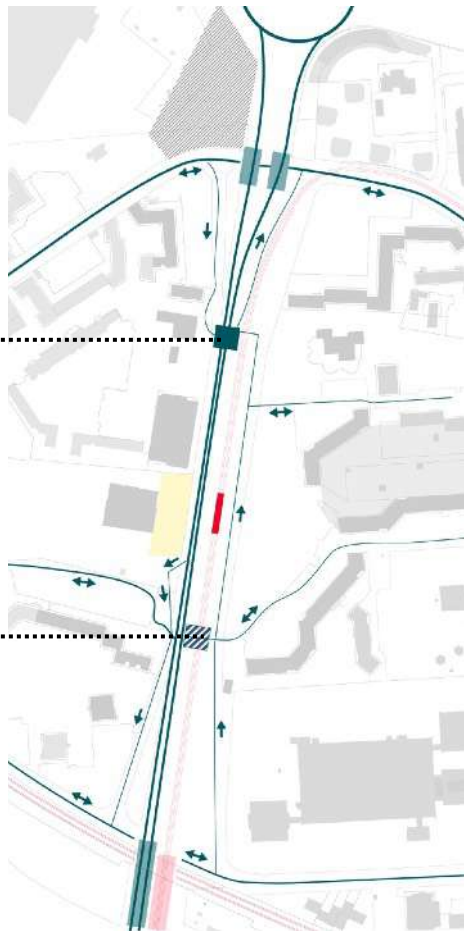


### 3 - UNE NOUVELLE ENTRÉE DE VILLE



### 3 - UNE NOUVELLE ENTRÉE DE VILLE / DES ACCÈS CLARIFIÉS

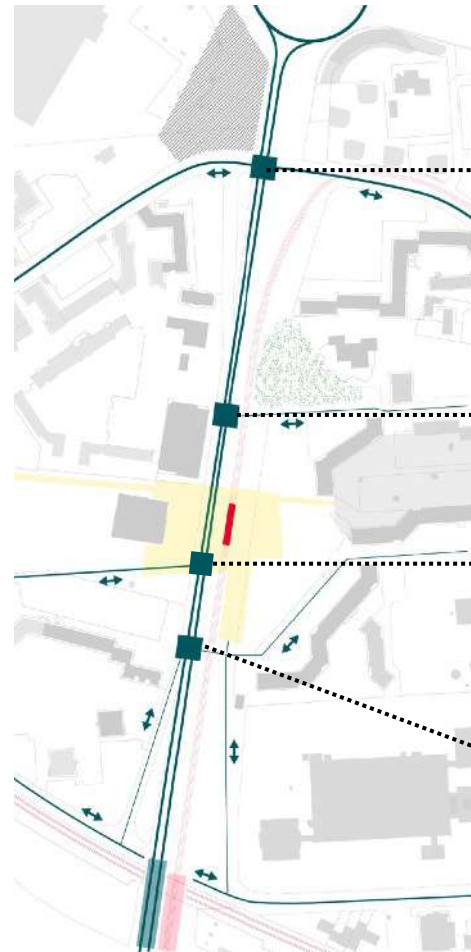
Existant



Seul et unique réel carrefour à feu existant aujourd'hui

Liaisons Ouest <-> Est actuellement impossibles

Projet



Mis à plat de l'autopont

Nouveau carrefour allée du Morvan / États Généraux

Redressement de la rue de Tourraine et création d'un carrefour

Requalification du Carrefour existant rue du Berry afin de permettre une traversée Est-Ouest

#### AVENUE DES ÉTATS GÉNÉRAUX : RYTHMER POUR REDONNER UNE PLACE AUX MODES DOUX

L'avenue des États Généraux est aujourd'hui un axe entièrement dédié à l'automobile.

Elle est bordée à l'Est par une contre allée où figure un nombre restreint de stationnement.

La mise à plat de l'autopont simplifie l'infrastructure routière dans sa partie nord. Les deux bretelles situées de part et d'autre n'ont plus de sens et sont mises à profit du mail planté.

Afin d'apaiser l'avenue des États Généraux, et redonner une place aux modes doux, deux nouveaux carrefours requalifiés viennent rendre lisibles les accès au quartier (prolongement de la rue du Berry et de l'allée du Morvan).

Ces nouveaux carrefours rendent possibles les traversées automobiles Est/Ouest, aujourd'hui impossibles (majoritairement des sens uniques).

## 4 - UNE CENTRALITÉ COMMERCIALE AU CROISEMENT DES FLUX





## 4 - UNE CENTRALITÉ COMMERCIALE AU CROISEMENT DES FLUX



Photo de l'état existant



Vue du projet

### UN RÔLE DE PIVOT ENTRE ESSARTS ET SURIEUX, ENTRE LA BUTTE ET BEAUMARCHAIS

La Villeneuve d'Échirolles bénéficie d'un espace privilégié, situé au niveau de l'arrêt de tramway « Essarts-la-Butte », à la croisée des cheminements :

- selon l'axe Nord/Sud, sur l'avenue des États Généraux : la visibilité est idéale tant pour les automobilistes que pour les usagers du tramway
- selon l'axe Est/Ouest : il s'agit d'un cheminement déjà fortement emprunté aujourd'hui par les échirollois, et ce malgré le manque de visibilité de l'aménagement paysager (traversées quotidiennes vers le collège Jean Vilar notamment)

Cette croisée d'usagers est propice au déploiement d'une nouvelle offre commerciale de proximité qui tiendra le rôle de pivot, au centre géographique, entre Essarts et Surieux. Cette dernière s'articule autour d'une restructuration du marché existant et d'un nouveau bâtiment commercial.

## 4 - UNE CENTRALITÉ COMMERCIALE AU CROISEMENT DES FLUX

Unité	Activités	Surface de vente	Rôle	Transfert
1	Supérette alimentaire	400 m <sup>2</sup>	Locomotive alimentaire	Nouvel entrant
1	Boulangerie	80/ 100 m <sup>2</sup>	Commerce de bouche	Transfert
1	Boucherie	80/ 100 m <sup>2</sup>	Commerce de bouche	Transfert
1	Tabac-presse	80/ 100 m <sup>2</sup>	Culture - Loisirs	Transfert
1	Coiffure	60/ 80 m <sup>2</sup>	Service	Transfert
1	Banque	100/ 120 m <sup>2</sup>	Service	Nouvel entrant
<b>Soit 6 commerces</b>		<b>Pour env. 800 / 1000 m<sup>2</sup> GLA</b>		

**UN RÔLE DE PIVOT ENTRE  
ESSARTS ET SURIEUX,  
ENTRE LA BUTTE ET  
BEAUMARCHAIS**

### **Composition de l'offre commerciale proposée**

La programmation de commerces vient créer une nouvelle attractivité, soutenue par la dynamique du marché forain.

## 4 - UNE CENTRALITÉ COMMERCIALE AU CROISEMENT DES FLUX



### UNE RESTRUCTURATION NÉCESSAIRE DU MARCHÉ AU PROFIT D'UNE QUALITÉ D'USAGE

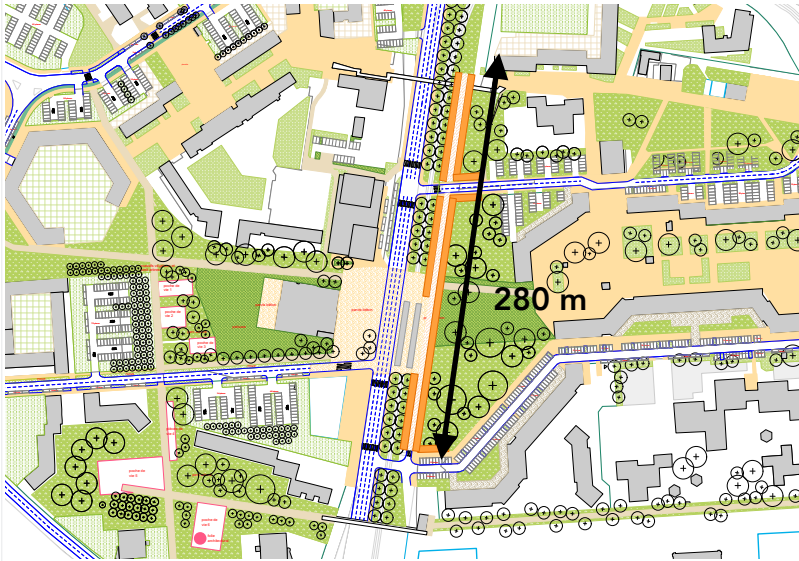
Le marché actuel, situé sur sur le parvis de l'équipement de la Butte ne permet plus l'accueil des commerçants et des visiteurs dans de bonnes conditions :

- le marché est déstructuré, sans limites identifiées.
- les allées sont mal calibrées rendant les déambulations difficiles
- le parvis de l'équipement de la Butte est constamment obstrué et par conséquent rendu illisible

La restructuration du marché a pour objectif de le replacer dans un cadre sécurisé, aux limites claires et aux déambulations agréables.

Le marché actuel se compose d'un linéaire contractuel de 530 mètres. La reconfiguration du marché est établie en confortant ce linéaire contractuel.

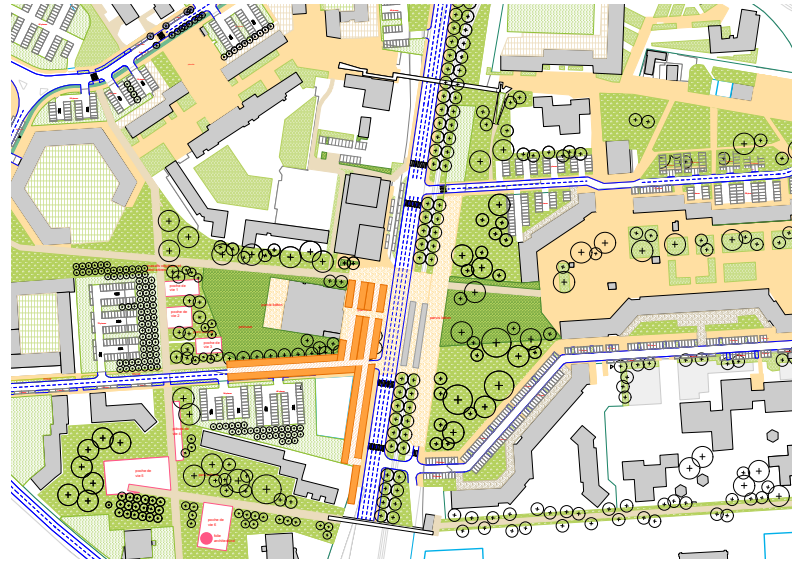
## 4 - UNE CENTRALITÉ COMMERCIALE AU CROISEMENT DES FLUX



### SCÉNARIO 1 : Situation côté Est de l'avenue

Le marché s'implante sur la contre-allée existante. L'offre foraine vient compléter l'offre sédentaire des commerces en face, créant ainsi un effet de réponse et un vaste espace animé Est-Ouest.

- Créer une continuité entre les secteurs Convention et Beaumarchais : au travers d'un cheminement créé à l'appui d'un travail paysager qui amènerait de la polarité commerciale nouvelle au marché situé de l'autre côté de l'avenue des États Généraux... et donc contribuerait à relier les secteurs Est et Ouest via un parcours piéton lisible = rendre le secteur aux piétons (sans pour autant restreindre la circulation).
- Occuper l'espace : l'avenue des États Généraux est actuellement peu lisible, du fait en particulier d'un système de contre-allée à l'Est sans réelle fonction. Cet espace pourrait être utilement occupé par le marché, ce qui lui conférerait ainsi une vocation et de la lisibilité.



### SCÉNARIO 2 : Localisation à l'Ouest de l'avenue

Le marché s'installe sur le parvis de la Butte et en partie sur la rue de Touraine.

- Constituer une unité commerciale : Afin de valoriser au mieux les flux piétons et automobile (à la condition sur ce dernier point d'ouvrir une poche de stationnement à proximité), il convient de regrouper l'ensemble des commerces. En effet, plus les commerces seront regroupés (sédentaires et non sédentaires), plus la polarité sera jugée « pratique » et donc attractive par ses utilisateurs
- Créer une continuité entre les offres : la traversée de l'avenue des États Généraux crée une rupture physique qui limite le parcours commercial des utilisateurs.
- Créer en un même lieu une offre commerciale complète : l'addition des offres « sédentaires » et du marché nourrira les flux nécessaires à la viabilité de l'ensemble des commerces et en particulier des commerces de proximité.
- Densifier et ne plus proposer du lineaire : (génère une diffusion/ dispersion des flux moins favorable au commerce). Resserer le marché sur le parvis de la Butte permettrait au contraire de créer un marché densifié propice au commerce.
- Sécuriser les piétons

### UNE IMPLANTATION DE MARCHÉ QUI PEUT RECHERCHER DEUX TYPE D'EFFETS

La localisation définitive du marché sera établie après l'accord de l'ANRU de son financement.

Plusieurs scénarios ont été projetés :

- intégralement côté Surieux : en partie sur la contre allée existante, en longueur le long de l'avenue des États Généraux (environ 310 m)
- intégralement côté Essarts : sur le parvis de la Butte et sur la rue de Touraine. Ce scénario impose la fermeture de la rue les jours de marché et le maintien de chemins pour accéder à l'équipement

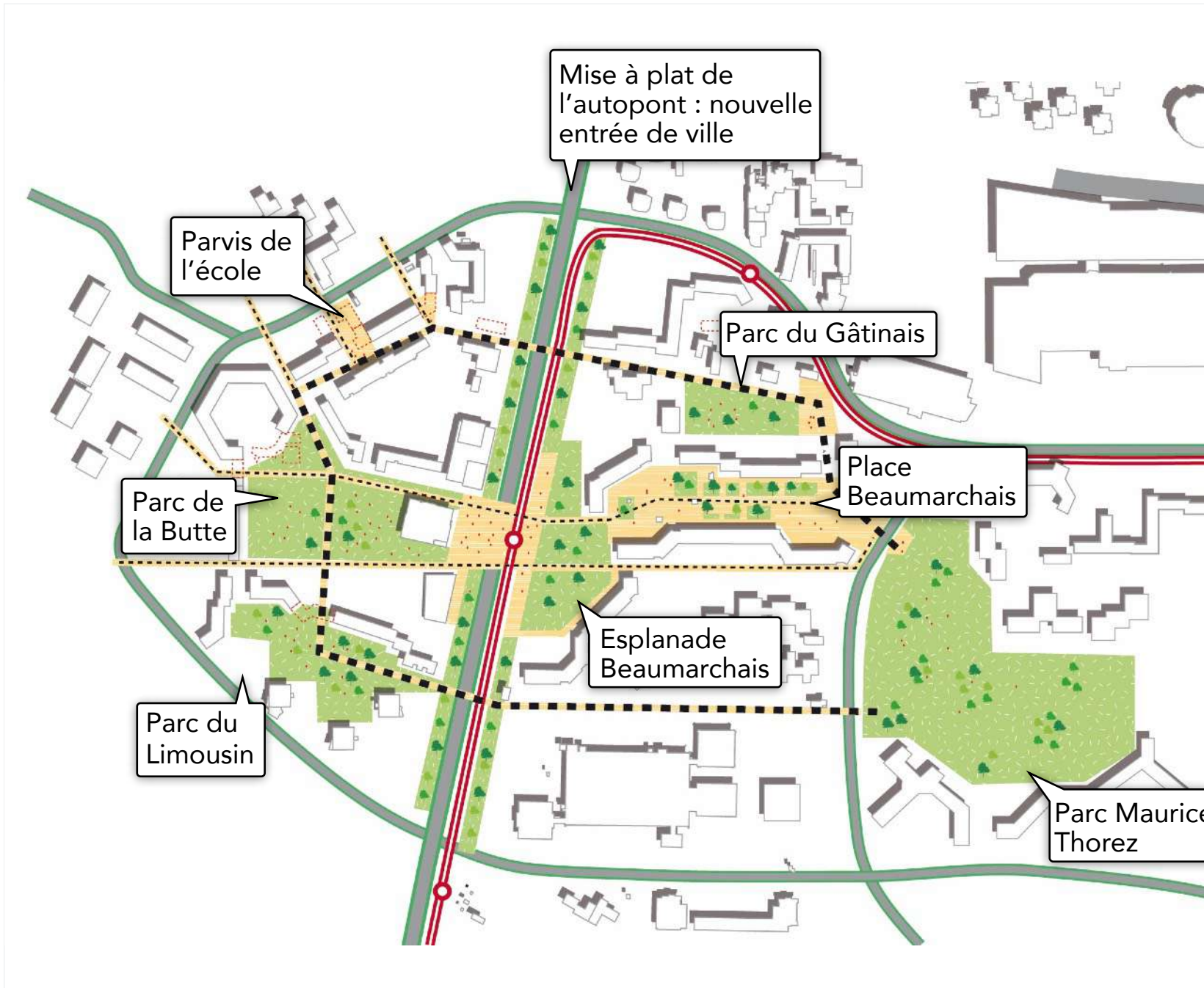
Après concertation avec les commerçants le scénario à priori favorisé est celui d'une implantation côté Est.

## 4 - UNE CENTRALITÉ COMMERCIALE AU CROISEMENT DES FLUX



*Avant / Après : des chemins piétons et modes doux agréables et sûrs*

## 5 - UNE COLONNE VERTÉBRALE POUR LE QUARTIER



### DES CONNEXIONS À EFFECTUER ENTRE ESPACES PUBLICS

La Villeneuve d'Échirolles comporte un certain nombre d'espaces publics, déconnectés les uns des autres, ce qui rend complexes les cheminements au sein du quartier :

- le lien entre le parvis de la Butte et la place Beaumarchais est peu évident, à cause de la difficulté à traverser l'avenue des États-Généraux et la topographie de site
- dans sa configuration actuelle, le parc de la Butte fait figure de barrière et ne joue pas son rôle d'espace public fédérateur

Le projet tend à mettre en réseau les espaces publics existants et projetés, via une « colonne vertébrale » qui rend simple, clair, lisible, un cheminement à l'échelle de la Villeneuve d'Échirolles. Elle relie les espaces verts et permet une circulation en mode doux sécurisée.

## 5 - UNE COLONNE VERTÉBRALE POUR LE QUARTIER



Photo de l'état existant



Vue du projet

### DES CHEMINS PIÉTONS ET MODES DOUX AGRÉABLES ET SÛRS

La colonne vertébrale instaure une continuité piétonne /modes doux sur l'ensemble de la Villeneuve d'Échirolles.

Les cheminements sont apaisés et clairement identifiés.

*Ci-contre, vue sur le Maine (à gauche) et Convention (au fond) : le stationnement est relocalisé en pied de bâti afin de ré-introduire un rapport entre logements et stationnements (possiblement résidentialisés)*

## 5 - UNE COLONNE VERTÉBRALE POUR LE QUARTIER



*Avant / Après : des chemins piétons et modes doux agréables et sûrs*



## 5 - UNE COLONNE VERTÉBRALE POUR LE QUARTIER



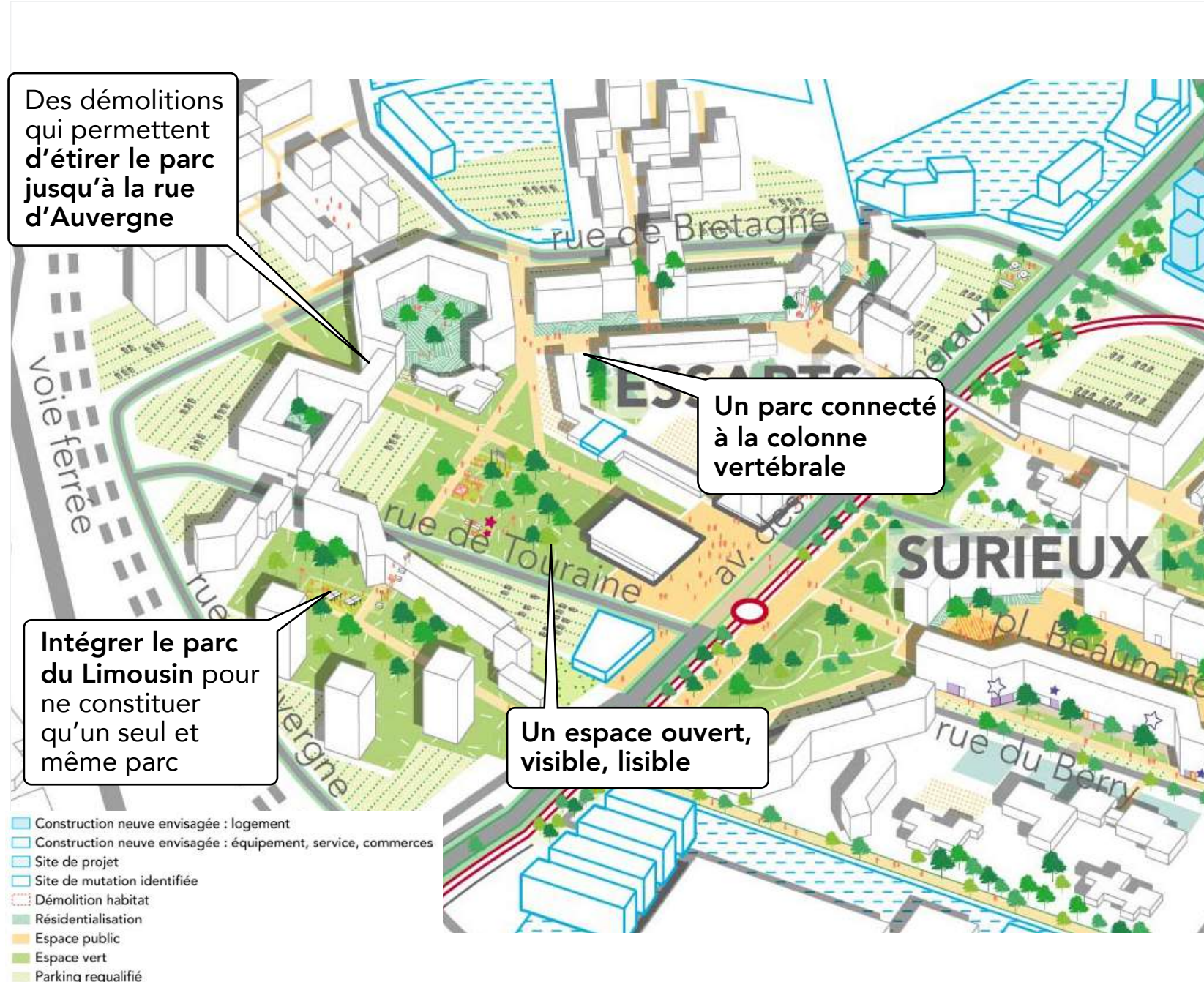
### ANIMER AVEC DE LA VIE ET DES FOLIES

Similairement à la Villeneuve de Grenoble (voir au préalable), une identité commune est mise en place sur l'ensemble de la colonne vertébrale.

Mobilier ou petit équipement, temporaire ou définitif, le parcours est ponctué d'éléments de repères facilement identifiables.

Ces derniers pourront par ailleurs être commun au parc Jean Verlhac et ainsi affirmer l'inscription du quartier échirollois au sein des Villeneuves de Grenoble et d'Échirolles.

## 6 - UN PARC À L'ÉCHELLE COMMUNALE



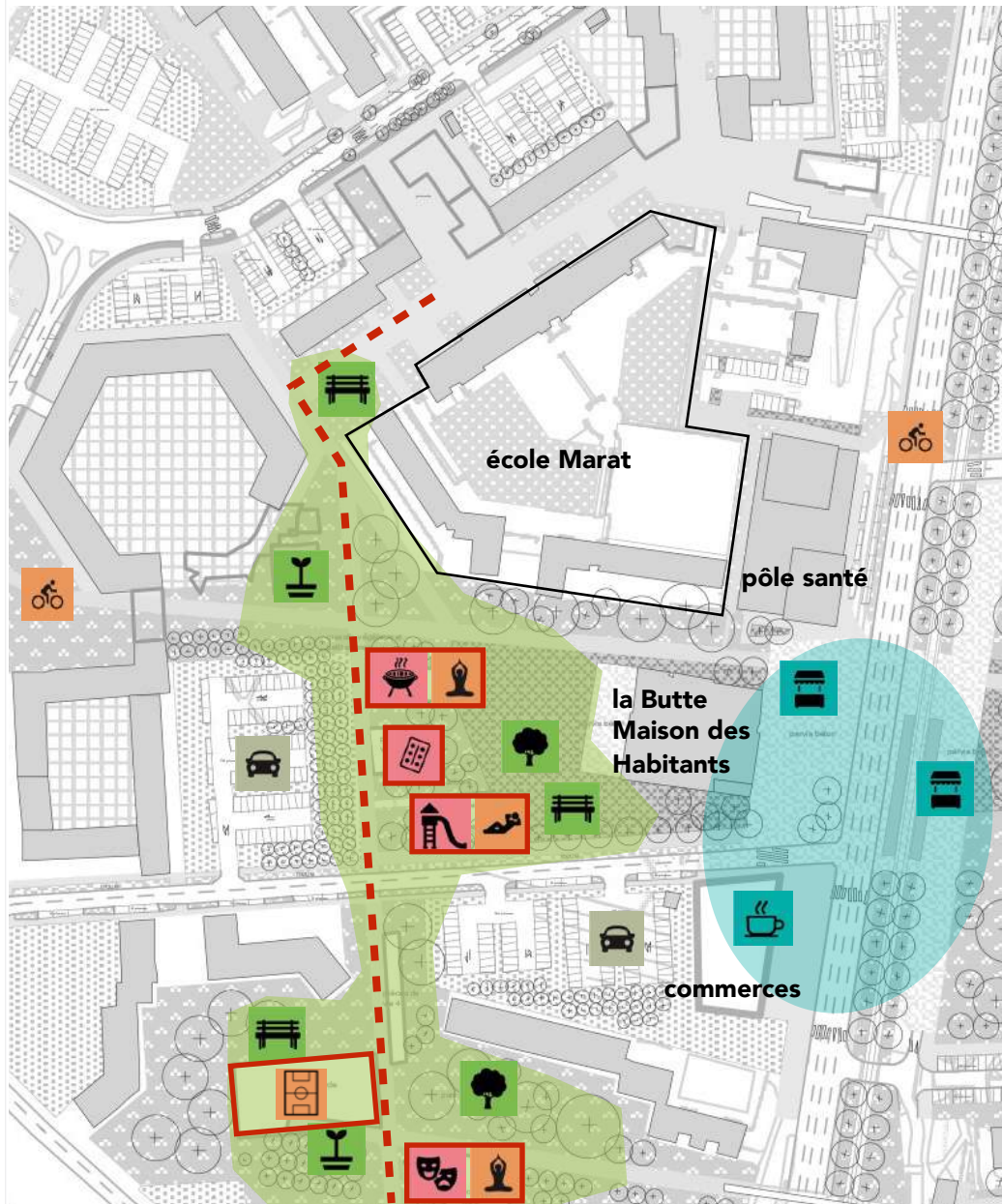
### RENDRE LISIBLE LE PARC DE LA BUTTE

Véritable poumon vert de la Villeneuve d'Echirolles, le parc de la Butte fait aujourd'hui figure de barrière et coupe toute perméabilité visuelle et physique.

Son aplanissement et sa requalification place le parc de la Butte comme un espace public majeur d'Echirolles. A ce titre, il constitue un ancrage fort de la colonne vertébrale. Le parc est ainsi prolongé jusqu'aux tours d'Auvergne et intègre le stationnement dans une logique paysagère.

Le redressement de la rue de Touraine, au Sud définit clairement les limites entre parc / voirie et espaces de stationnement.

## 6 - UN PARC À L'ÉCHELLE COMMUNALE



Création d'une nouvelle place et d'un parvis animé, par une diversification des activités de « rassemblement » : kiosques, jeux partagés, cafés ...



Un **grand parc** comme nouvelle polarité : espace arboré, jardins partagés ou pédagogiques, qualité apportée à l'espace vert, diversité végétale, mobilier adapté



Création d'activités **multigénérationnelles** afin de ne pas générer l'appropriation des espaces par un nombre trop restreint d'utilisateurs



Espaces dédiés au sport, localisés en différents points afin de contribuer à un « parcours sportif » sur l'ensemble du quartier



Un **stationnement** nécessaire et suffisant pour apaiser le rapport automobiles / piétons



Les **poches de vie**, regroupant des activités multigénérationnelles ainsi que des usages sportifs

### UN PARC AUX MULTIPLES USAGES

Le parc de la butte tire parti d'un environnement proche aux riches enjeux programmatiques : l'école Jean-Paul Marat, l'équipement de la Butte, la future offre commerciale (voir par ailleurs ...).

Cette programmation est complétée par un ensemble d'usages destinés à s'adresser au plus grand nombre et à tous les âges : jeux pour enfants, espaces dédiés au sport, lieux dédiés à la détente, aux partages familiaux ...

Dans le parc, ces usages s'organisent sous forme de « poches de vie » implantées le long des chemins piétons.

Ils façonnent la colonne vertébrale par une différenciation d'appropriation.



## 6 - UN PARC À L'ÉCHELLE COMMUNALE



*Parc André Citroën, Paris*



*Parc Bois Badeau, Paris*

### RÉFÉRENCES

#### L'aplanissement de la butte

L'aplanissement de la butte participe à la lisibilité d'un espace aujourd'hui introverti et peu fréquenté par rapport au potentiel qu'offre son dimensionnement.

L'ouverture de cet espace associée à un traitement paysager simple (pelouse ...) participe à une appropriation par le plus grand nombre.

## 6 - UN PARC À L'ÉCHELLE COMMUNALE



*Parc Cessinger, Luxembourg*

### RÉFÉRENCES

#### Les connexions

Les connexions façonnent directement le cheminement au sein de la colonne vertébrale.

Ces cheminements clairement identifiés s'accompagnent d'un éclairage qui rassure et engage.

## 6 - UN PARC À L'ÉCHELLE COMMUNALE



### RÉFÉRENCES

#### Les poches de stationnement

Le stationnement s'inscrit pleinement au sein du parc par un traitement paysager qui prend la forme de « poches de stationnement ».

Les grandes nappes de stationnement sont ainsi réduites au profit de plus petites entités.

Une végétation basse limite la présence automobile tout en maintenant une continuité visuelle.

## 6 - UN PARC À L'ÉCHELLE COMMUNALE



*Parc Cessinger, Luxembourg*



*Parc Grand Ensemble, Alfortville*

### RÉFÉRENCES

#### Les poches de vie

Situées le long des nouvelles connexions, les poches de vie sont des alcôves à usages multiples qui ponctuent la promenade.

Ces espaces intergénérationnels, sont des lieux de pause, de rencontre. Certaines poches pourront être dédiées au sport, d'autres au pique-nique ou encore au repos.

A chacun de s'approprier ces espaces de partage.



## 6 - UN PARC À L'ÉCHELLE COMMUNALE



### RÉFÉRENCES

#### Une signalétique appropriée

Temporaire ou définitive, la signalétique permet de composer avec une multiplicité d'usages : commerces (marquage marché), jeux, ...

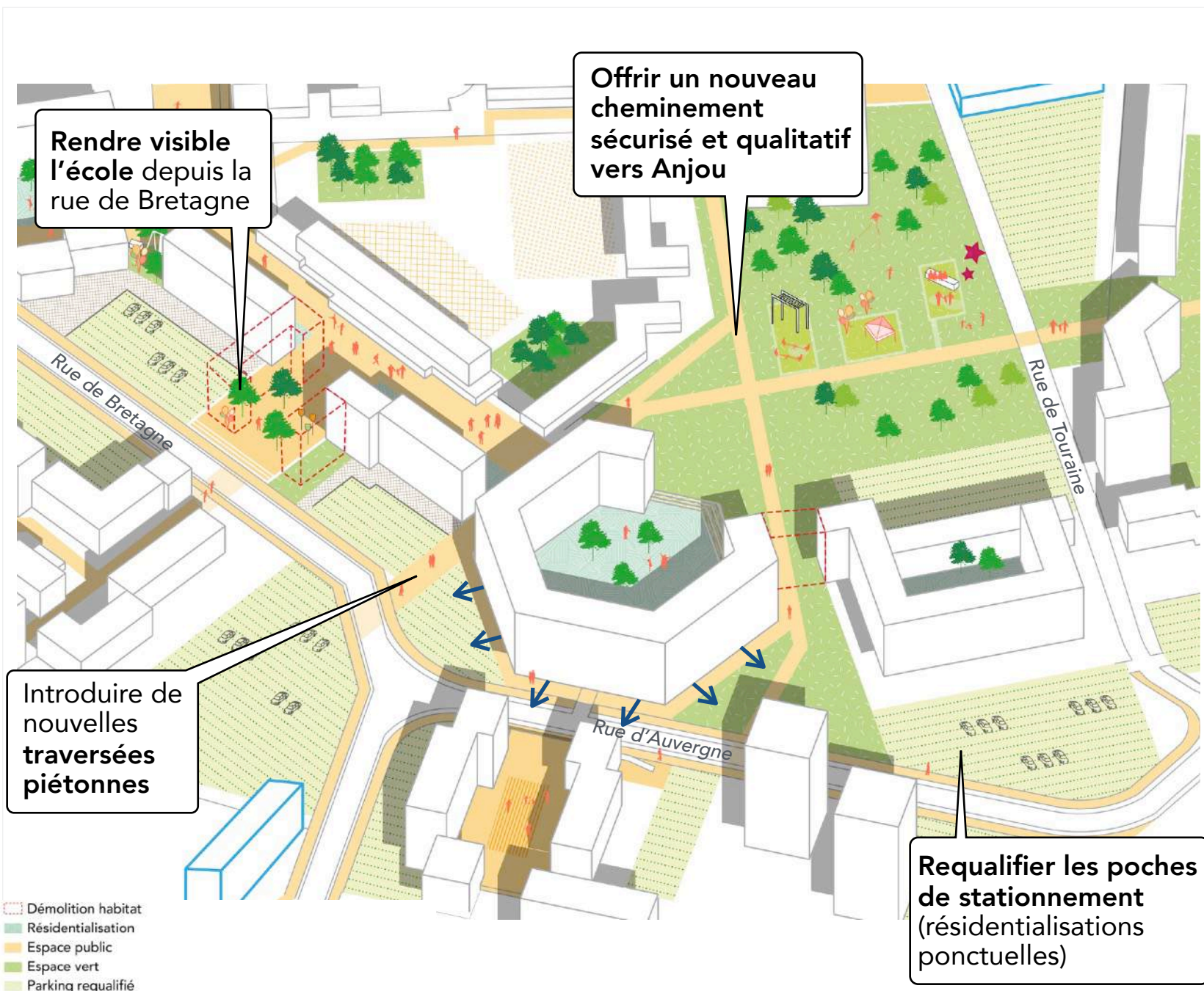
Pleinement inscrite dans la conception globale des aménagements paysagers, elle participe à la compréhension générale des espaces du parc.

## 6 - UN PARC À L'ÉCHELLE COMMUNALE



*Avant / Après : des chemins piétons et modes doux agréables et sûrs*

# 7 - RUES DE BRETAGNE ET D'Auvergne : DE L'ESPACE TOUT VOITURE À L'ESPACE PARTAGÉ



## APAISER LES RUES PAR DE NOUVELLES TRAVERSÉES POUR LES MODES DOUX

Le projet tend à apaiser les voiries en permettant leur appropriation par les modes doux.

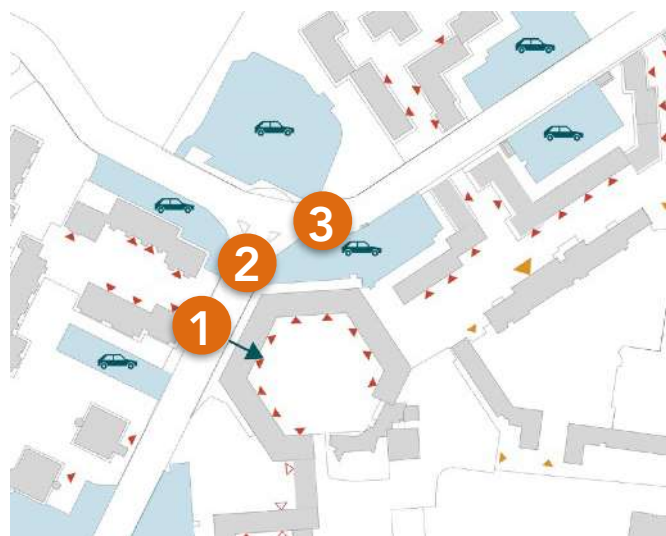
La voirie est retravaillée afin de redonner une place clairement identifiée aux piétons et aux modes doux.

Quatre traversées piétonnes sont précisées afin de lier la rue à la « colonne vertébrale ». Des ouvertures sont effectuées par la démolition de certains logements (voir par ailleurs).

C'est ainsi la colonne vertébrale et le parc de la butte qui « sortent » sur les rues de Bretagne et d'Auvergne et rythment leur constitution.

Les halls de Convention sont retournés sur les rues et participent activement à l'animation de l'espace public.

# 7 - RUES DE BRETAGNE ET D'AUVERGNE : DE L'ESPACE TOUT VOITURE À L'ESPACE PARTAGÉ



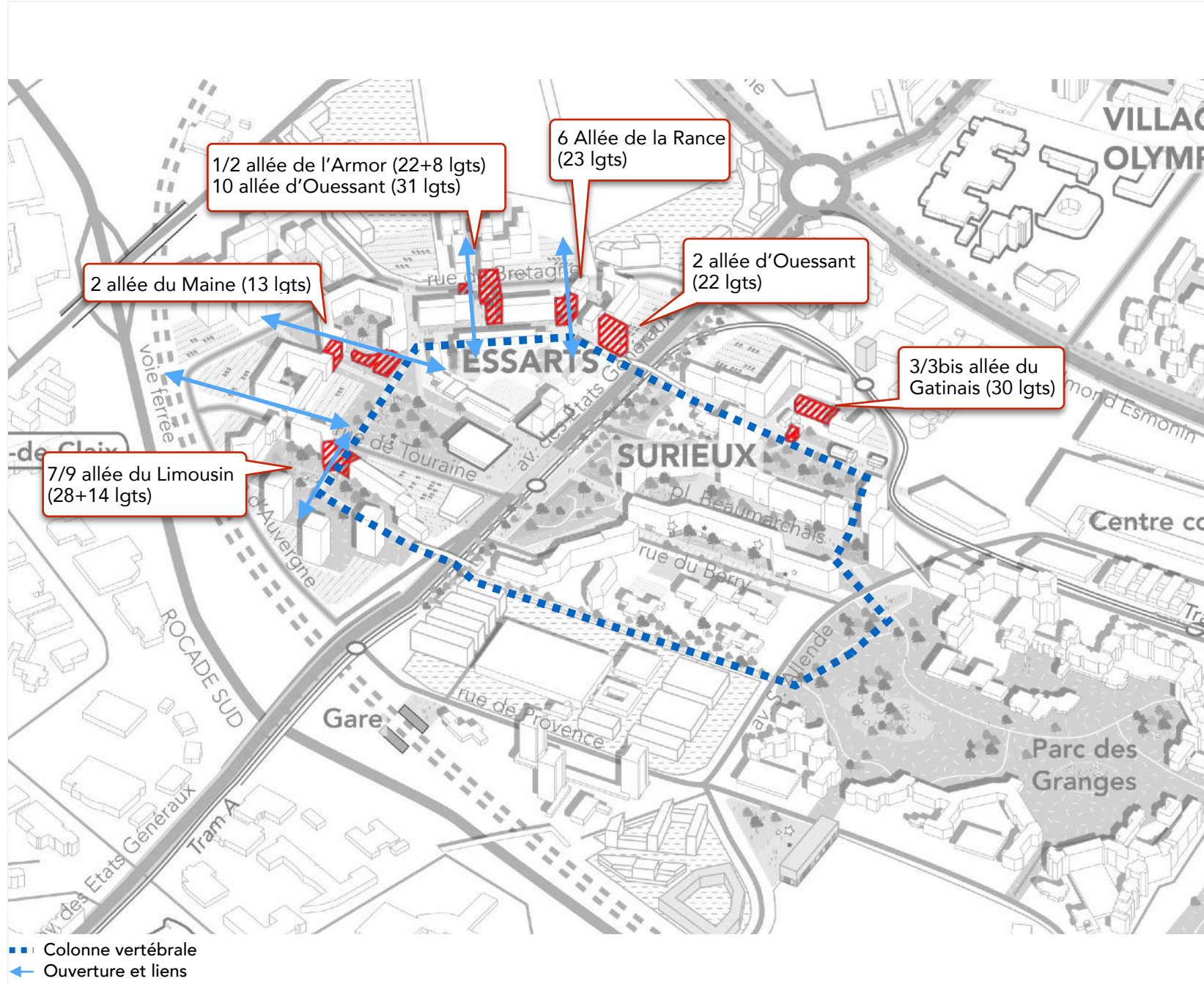
## CONSTAT RUES DE BRETAGNE ET D'AUVERGNE : L'ESPACE TOUT VOITURE

Un front constitué de bâti continu et d'espaces minéraux se développe tout du long sans animation de l'espace public.

Les halls sont majoritairement situés du côté opposé aux rues. Il n'existe ainsi pas de lien réel entre adressage et stationnement résidentiel.

Les rues de Bretagne et d'Auvergne, placent ainsi l'automobile au premier plan au détriment des modes doux. Les traversées y sont dangereuses et peu nombreuses.

# 7 - RUES DE BRETAGNE ET D'Auvergne : DE L'ESPACE TOUT VOITURE À L'ESPACE PARTAGÉ



## OUVRIR UN FRONT BÂTI

L'introduction de perméabilités est soumise, en partie, à une ouverture plus franche de son front bâti.

En ce sens, des démolitions sont nécessaires afin de faire sortir la colonne vertébrale et le parc de la butte à l'Ouest, sur les rues.

Ces ouvertures physiques constituent un pré-requis indispensable quand au passage d'une Villeneuve repliée sur elle même à une Villeneuve ouverte sur son environnement.

L'axonométrie ci-contre illustre la stratégie d'ouverture mise en exergue par les démolitions sur la rue de Bretagne Auvergne.

Chaque démolition génère la mise en place d'espaces publics transversaux qui connectent la Villeneuve d'Echirolles à son contexte.

## 7 - RUES DE BRETAGNE ET D'AUVERGNE : DE L'ESPACE TOUT VOITURE À L'ESPACE PARTAGÉ

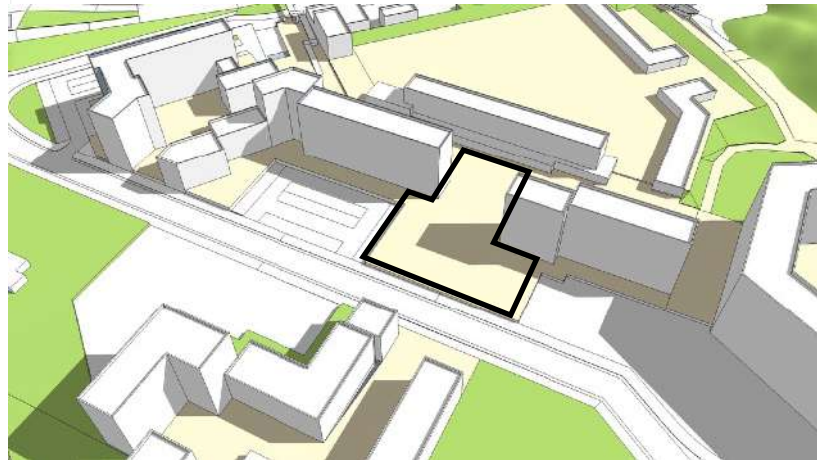


*Avant / Après : un parc aux multiples usages*

# 7 - RUES DE BRETAGNE ET D'AUVERGNE : DE L'ESPACE TOUT VOITURE À L'ESPACE PARTAGÉ

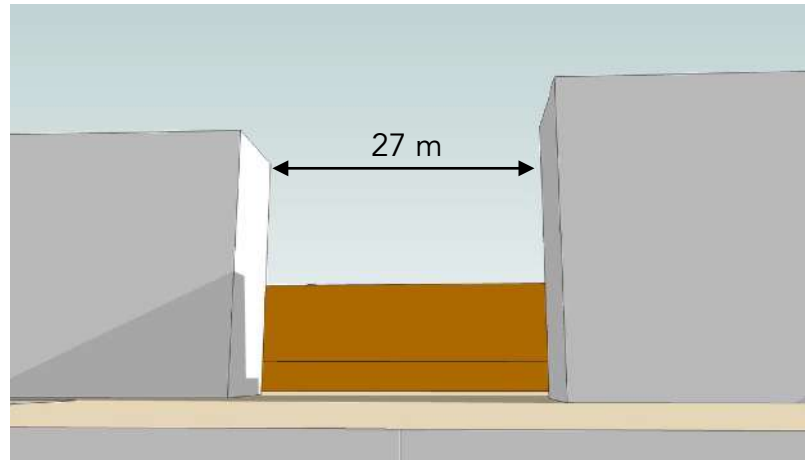


Existant



Création d'une placette d'environ 2 200 m<sup>2</sup> en lien avec le parvis de l'école de 2 200 m<sup>2</sup>

Démolition du 1 et 2 allée de l'Armor et du 10 allée d'Ouessant



## UN NOUVEAU PARVIS POUR L'ÉCOLE JEAN-PAUL MARAT

L'entrée principale de l'école Jean-Paul Marat, située sur l'allée d'Ouessant, est aujourd'hui masquée sur la rue de Bretagne par un front bâti à l'épannelage imposant. (jusqu'à R+10).

Les cheminements entre l'école et la résidence Saintonge sont fréquents, peu qualitatifs et peu sécurisants du fait de la traversée de la rue de Bretagne.

Le projet met en place un parvis de l'école qui offre une réelle visibilité de l'école. Ce parvis accompagne la requalification de la rue de Bretagne et génère la création d'une traversée sécurisée.

Les 1 et 2 allée de l'Armor et le 10 allée d'Ouessant sont démolis (61 logements au total) afin de permettre cette ouverture.

## 7 - RUES DE BRETAGNE ET D'AUVERGNE : DE L'ESPACE TOUT VOITURE À L'ESPACE PARTAGÉ

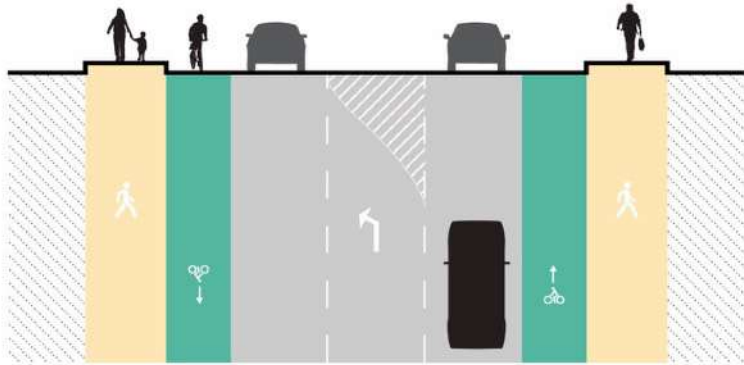


*Avant / Après : un nouveau parvis pour l'école Jean Paul Marat*

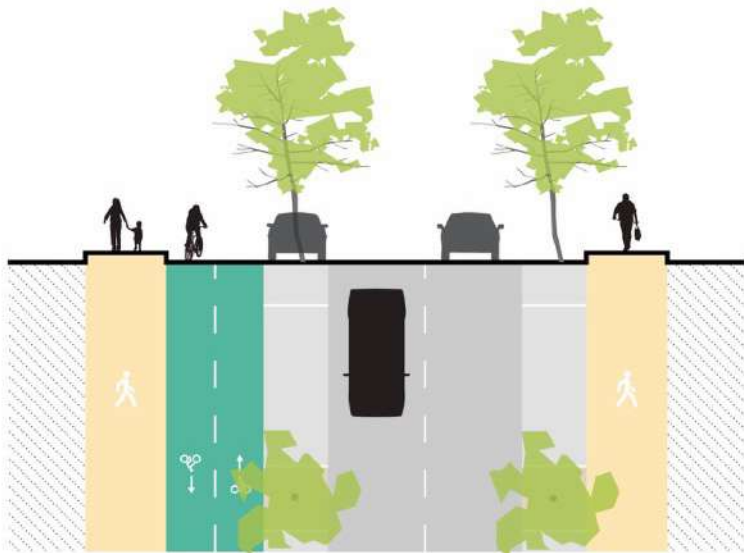




# 7 - RUES DE BRETAGNE ET D'AUVERGNE : DE L'ESPACE TOUT VOITURE À L'ESPACE PARTAGÉ



Etat existant



Etat projet

## REDIMENSIONNER UN ESPACE MAL ÉQUILIBRÉ

L'ensemble du linéaire de la rue Bretagne Auvergne est réaménagé dans le gabarit existant, sans modification des bordures, afin de réduire le cout et traiter son ensemble.

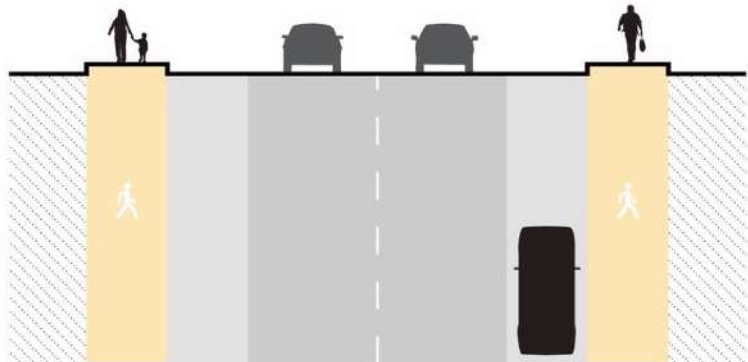
L'espace est aujourd'hui peu optimisé, envahi par la présence de tourne à gauche.

Le projet réintroduit des poches de végétations afin d'apporter de l'agrément sur la voirie.

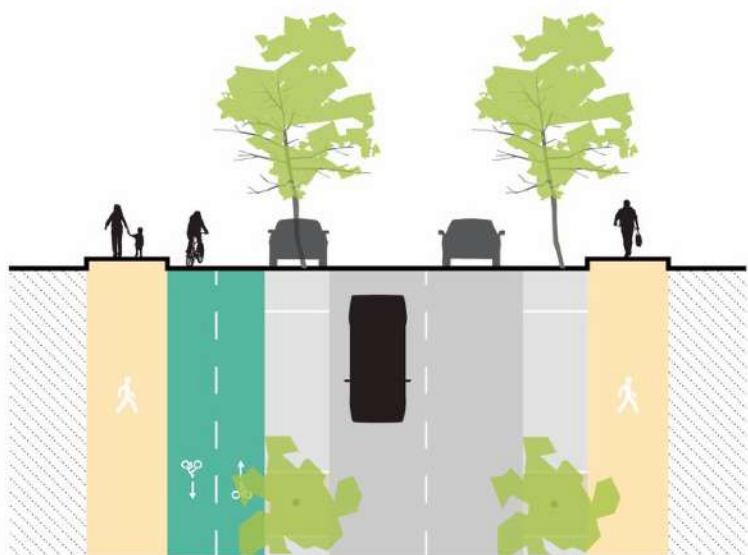
Un espace dédié aux modes doux est défini et se connecte à la colonne vertébrale en divers points.

Enfin, du stationnement est retrouvé le long de la rue de Bretagne et permet de redimensionner les poches existantes. Ces dernières pourront, selon les cas, être résidentialisées au profit d'une diversification de l'offre de l'habitat.

# 7 - RUES DE BRETAGNE ET D'Auvergne : DE L'ESPACE TOUT VOITURE À L'ESPACE PARTAGÉ



Etat existant



Etat projet

## RYTHMER UN LINÉAIRE AUX TRAVERSÉES COMPLEXES

L'espace est aujourd'hui linéaire et manque de rythme. Les traversées piétonnes sont trop restreintes pour y traverser dans de bonnes conditions.

Demain, des traversées sont aménagées pour sécuriser les déplacements des échirollois.

## 7 - RUES DE BRETAGNE ET D'AUVERGNE : DE L'ESPACE TOUT VOITURE À L'ESPACE PARTAGÉ



### TRAVERSÉES PIÉTONNES : MATÉRIALITÉ ET SIGNALÉTIQUE

Les traversées piétonnes introduites dans le cadre du projet pourront prendre différentes formalisations afin de minimiser leur impact financier.

Un marquage au sol novateur pourra notamment permettre une attention accrue, tant de l'automobiliste que du cycliste et du piéton.

## 7 - RUES DE BRETAGNE ET D'Auvergne : DE L'ESPACE TOUT VOITURE À L'ESPACE PARTAGÉ



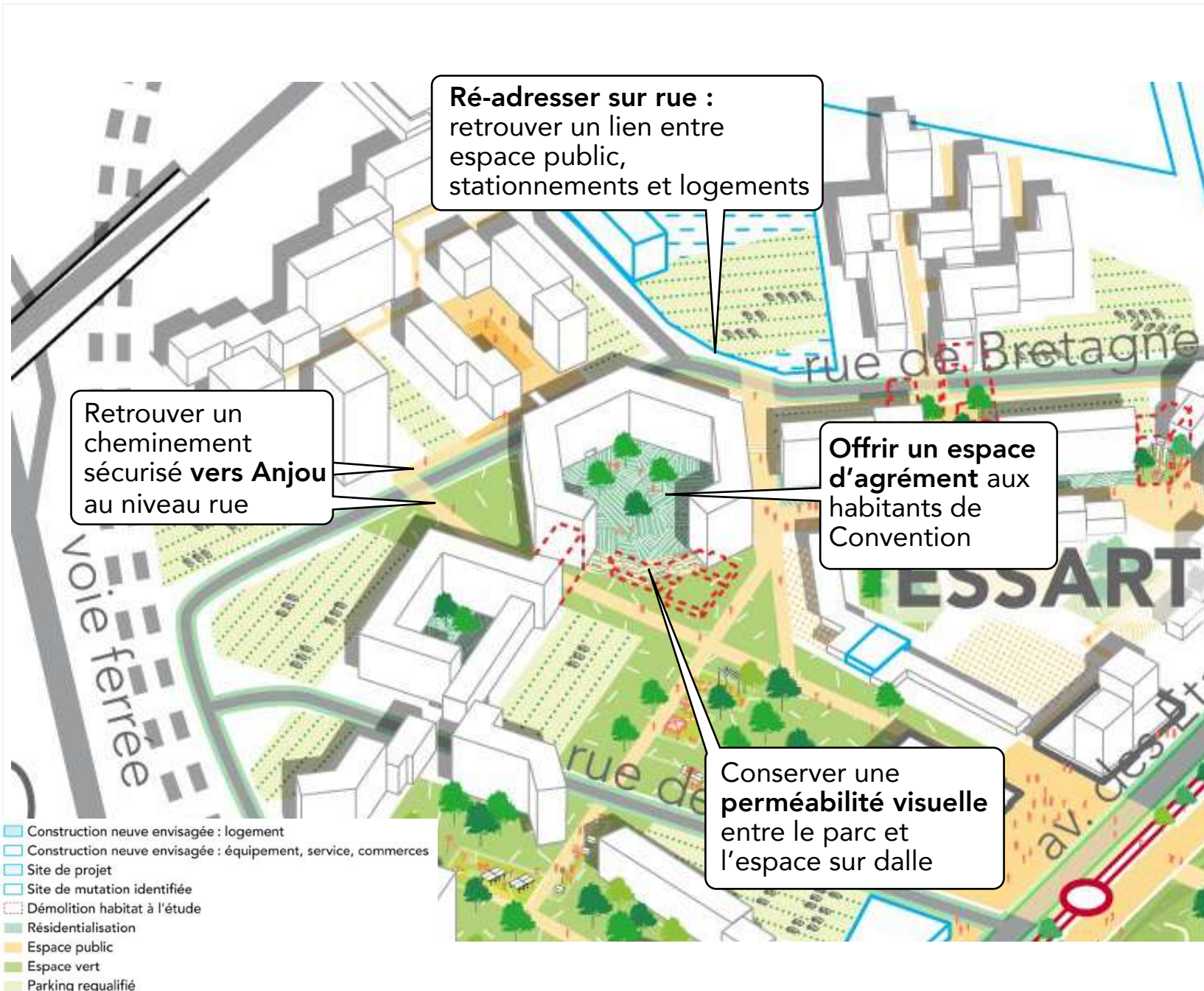
### UNE RESTRUCTURATION NÉCESSAIRE DES POCHEs DE STATIONNEMENT

Le support végétal introduit le long de la colonne vertébrale doit s'accompagner d'une refonte de l'espace minéral existant.

Les poches de stationnement sont restructurées afin d'identifier clairement leurs limites. En lien direct avec les réhabilitations proposées, une résidentialisation des espaces de stationnement pourra être judicieuse, en accord avec les besoins réels en stationnement.



## 8 - RÉSIDENTIALISATION DE CONVENTION : UN PROCESSUS COMPLET À ENGAGER



### UNE RÉSIDENTIALISATION AU PROFIT DU QUARTIER

La vocation commerciale de la dalle Convention tend à s'éteindre (voir par ailleurs).

La création de nouvelles traversées sur les rues de Bretagne et d'Auvergne permet un cheminement apaisé du parc de la butte à la dalle Anjou par la création d'une nouvelle rampe.

La vocation publique de la dalle Convention n'est par conséquent plus nécessaire.

Convention possède 10 entrées, toutes adressées sur une dalle constituée d'un niveau de stationnement. Sa résidentialisation et la descente des halls au niveau rue participe ainsi activement à l'animation des rues.

Il s'agit ainsi d'un projet « gagnant / gagnant » : Convention bénéficie d'un espace résidentialisé et l'ensemble des habitants d'espaces publics revitalisés aux cheminements qualifiés.

La démolition de la dalle pour une résidentialisation de qualité est à l'étude

## 8 - RÉSIDENTIALISATION DE CONVENTION : UN PROCESSUS COMPLET À ENGAGER



*Ile Seguin Rives de Seine*

### UN COEUR D'ÎLOT QUALITATIF

L'espace, résidentielisé, constitue un espace d'agrément au profit des habitants.

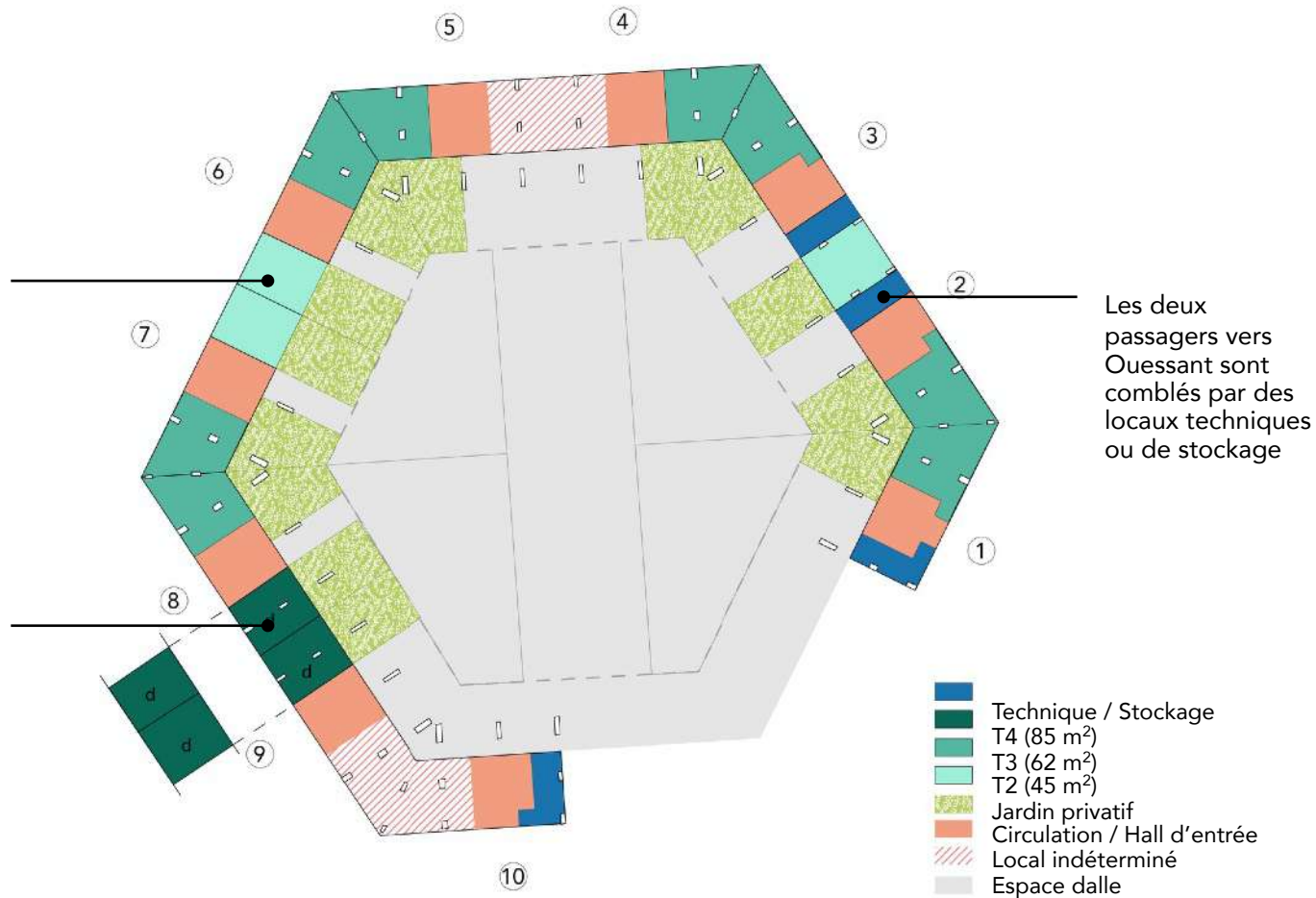
Des plantations basses ou en pot permettront de ramener végétalisation et confort d'été au coeur de Convention.

# 8 - RÉSIDENTIALISATION DE CONVENTION : UN PROCESSUS COMPLET À ENGAGER

Faisabilité de reconversion des locaux commerciaux localisés au niveau Dalle.

En dessous de 45 m<sup>2</sup> les locaux sont transformés en locaux techniques ou de stockage. Les autres peuvent être mutés en logement.

La passerelle vers Anjou est supprimée et vide comblé par deux logements



Les locaux de la Mie de la Place et du Club Tarot sont mutualisés pour créer deux logements en duplex

Les deux passagers vers Ouessant sont comblés par des locaux techniques ou de stockage

## UN TRANSFERT PROGRAMMATIQUE DE LOCAUX

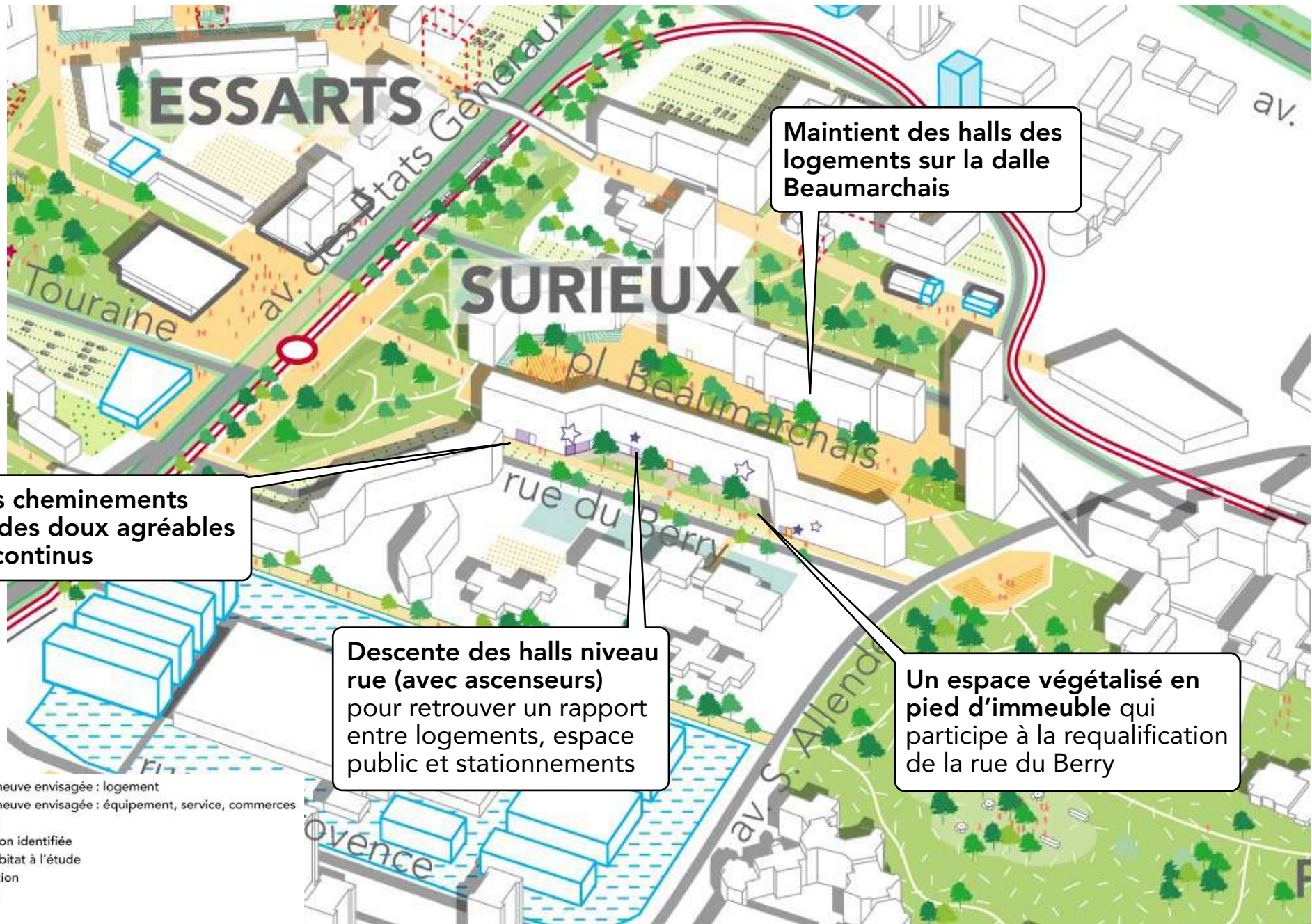
Etat des lieux :

- La restructuration des halls et leur descente au niveau rue impose la suppression de 37 caves.
- L'extinction de la vocation commerciale de Convention libère un nombre conséquent de cellules commerciales sur dalle (environ 1 100 m<sup>2</sup>)

Pistes de réflexions :

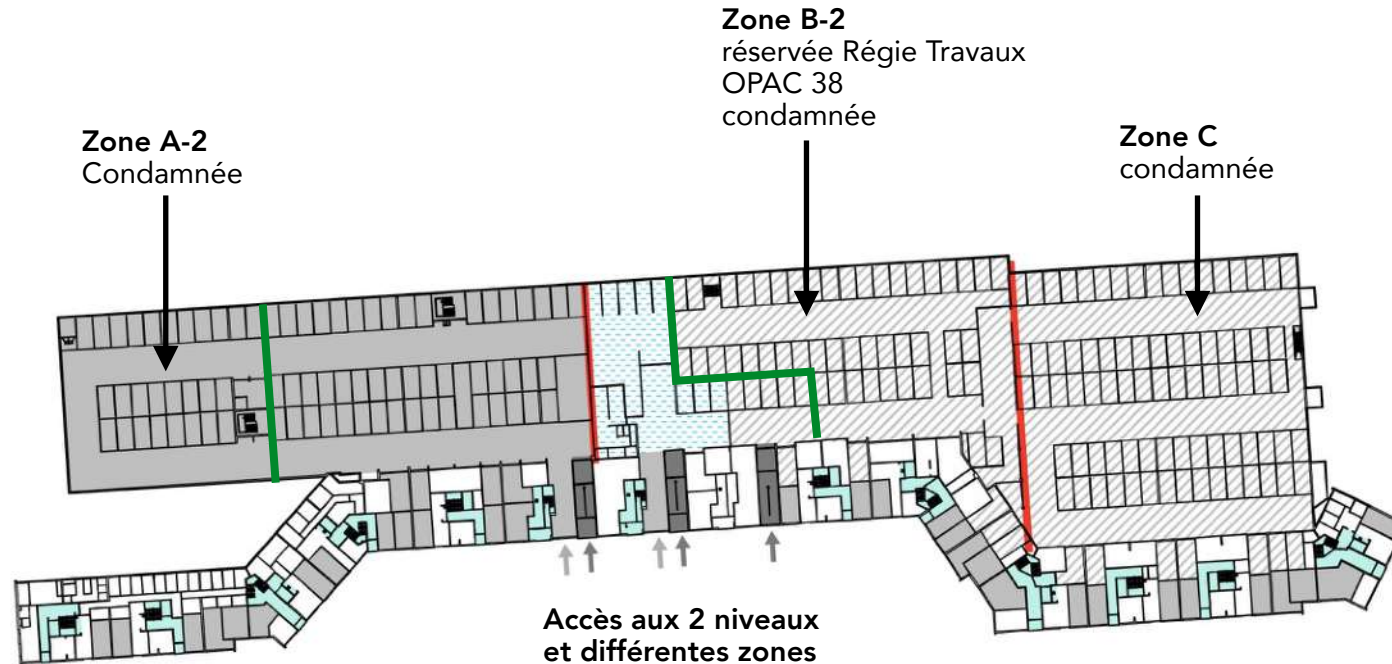
- Des locaux communs de stockage sont retrouvés au niveau dalle afin de se substituer aux caves supprimées
- Des logements sont créés au niveau dalle et R+1.

## 9 - RENDRE À LA RUE DU BERRY UNE STRUCTURE URBAINE





## 9 - RENDRE À LA RUE DU BERRY UNE STRUCTURE URBAINE



Plan niveau rue **existant**  
(Il existe un niveau de stationnement en sous-sol)

En façade sur la rue du Berry :  
13 entrées « confidentielles »  
18 accès locaux techniques  
34 portes de garages  
5 rampes d'accès

Nombre de places en ouvrage :  
**464 places**  
(dont 229 places condamnées)

### CONSTAT : UN ESPACE ENVAHI PAR LE STATIONNEMENT

A l'image de la rue Bretagne Auvergne, la rue du Berry est un espace dédié au tout voiture, avec une présence prépondérante du stationnement.

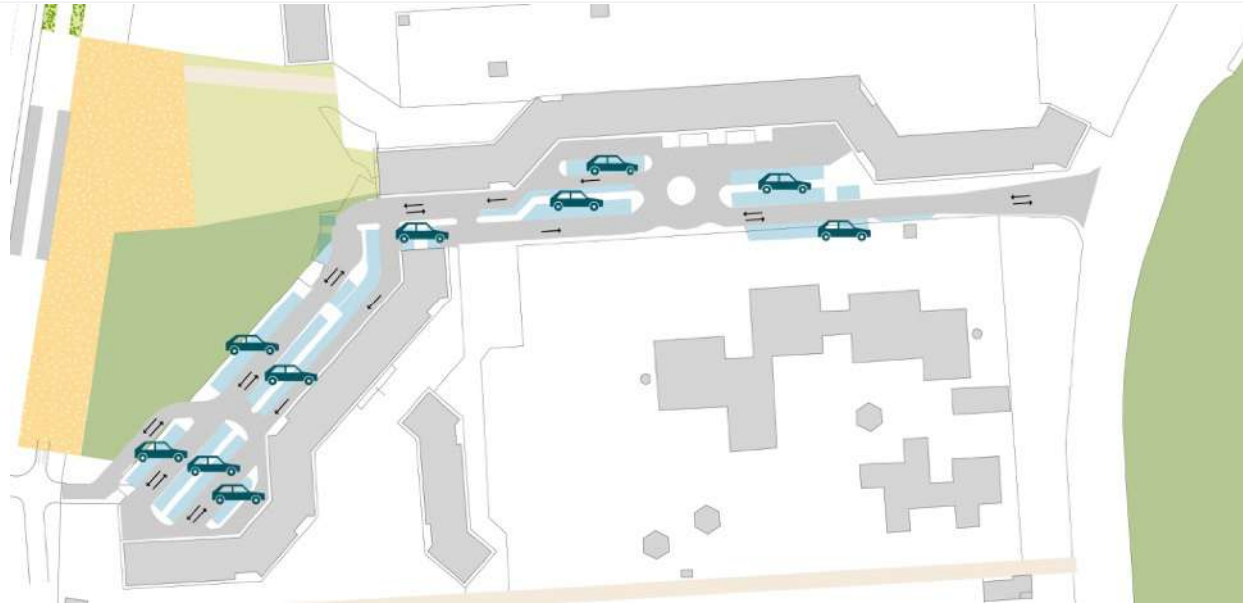
L'adressage sur la place de Beaumarchais s'effectue, de la même manière qu'à Convention, sur dalle.

Des halls traversants, sur double niveau, d'une dimension minimale existent, sans descente de l'ascenseur jusqu'au niveau rue.

L'espace situé sur la rue du Berry est dédié en très large partie aux entrées et sorties des zones de stationnement, aux boxes de stationnement ouvrant sur la rue et à des locaux techniques.

Similairement à Convention, l'espace public est ainsi bordé d'une façade opaque, où un stationnement sur deux niveaux prédomine. Une reconfiguration du parking est nécessaire compte tenu de l'inoccupation de boxes nécessitant réhabilitation.

## 9 - RENDRE À LA RUE DU BERRY UNE STRUCTURE URBAINE



*Etat existant : un espace monopolisé par le stationnement*



*Projet : Un rapport entre rue et logement retrouvé*

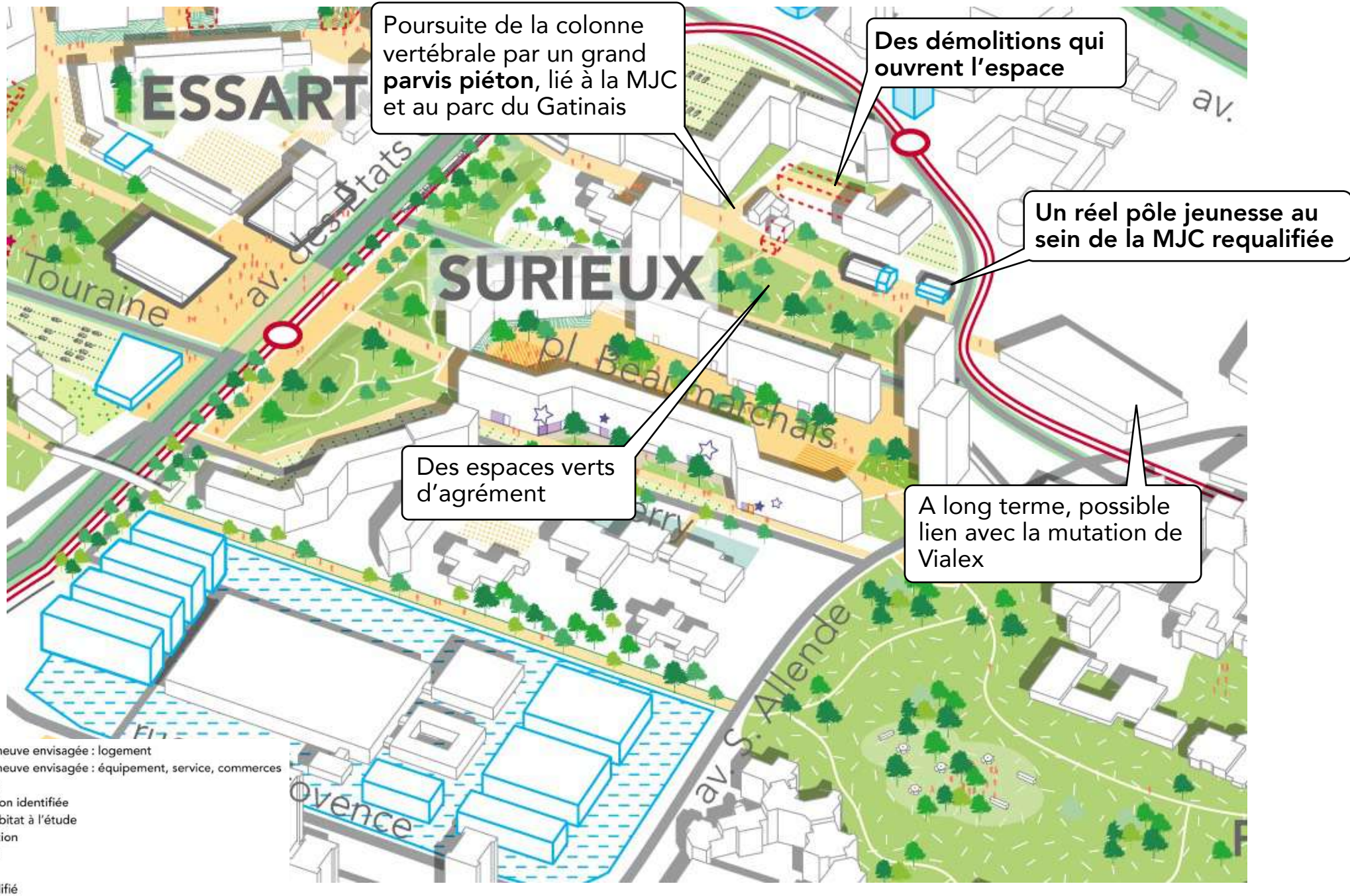
### RÉANIMER LA RUE DU BERRY

La descente des halls au niveau rue a pour objectif l'instauration d'un parcours résidentiel lisible entre la rue du Berry et les logements

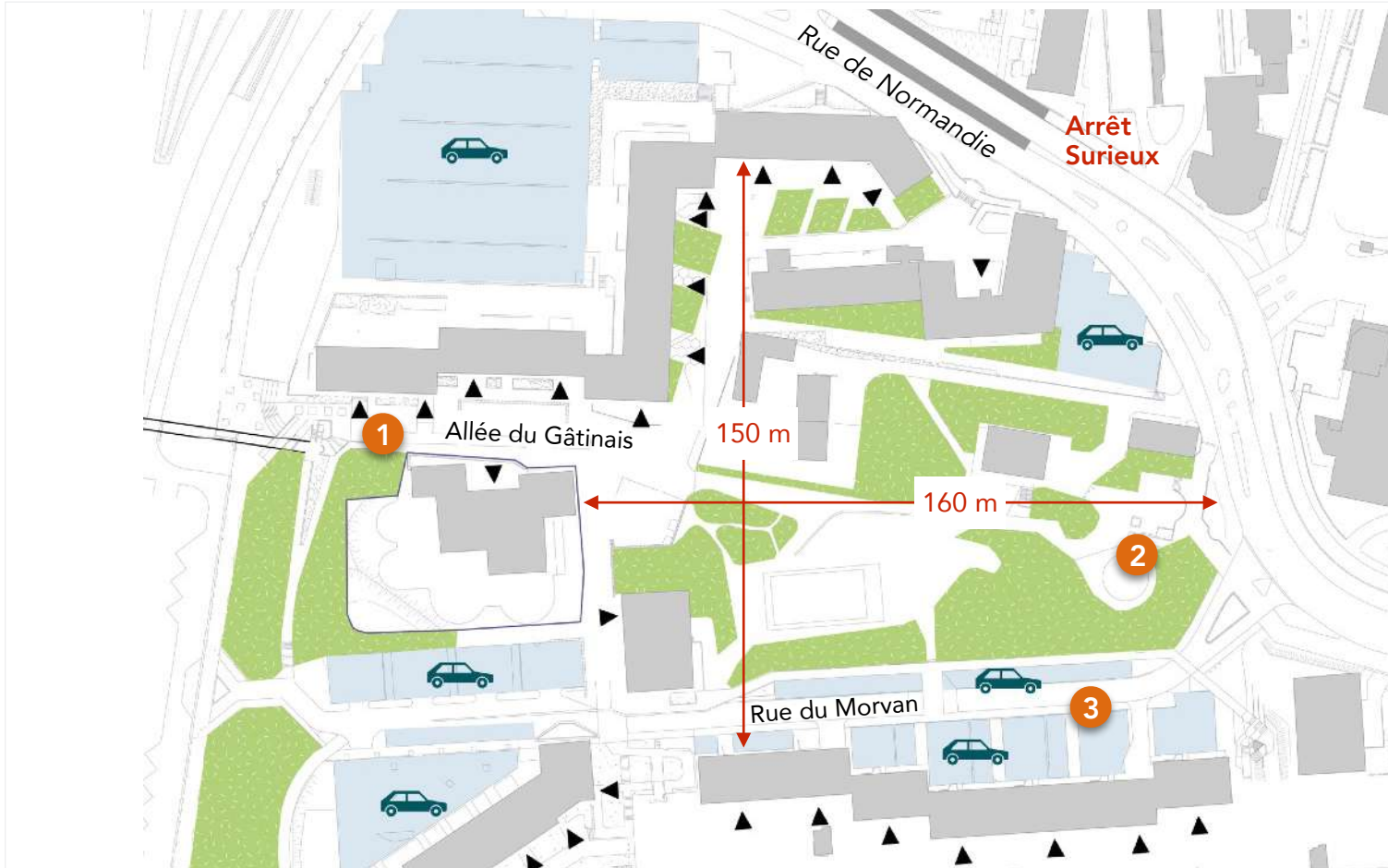
Un espace est dégagé en pied de bâtiment et permet la réintroduction d'un espace végétal, en lien avec les parcours résidentiels réaffirmés.

Les accès aux logements sur la dalle Beaumarchais sont maintenus et maintiennent une présence sur cette dernière dont la programmation est réaxée autour de l'économie social et solidaire. Parallèlement, la place Beaumarchais sera requalifiée, par la reprise de la dalle.

## 10 - SECTEUR GÂTINAIS : PREFIGURER LES MUTATIONS A VENIR



## 10 - SECTEUR GÂTINAIS : PREFIGURER LES MUTATIONS A VENIR



Le secteur du Gâtinais :  
**UN ESPACE DISTENDU À FORT POTENTIEL**

Au nord de la place Beaumarchais, l'espace compris entre la rue de Normandie et la rue du Morvan est assez distendu.

De larges poches de stationnement s'organisent le long des rues. Au centre, des parcours piétons mal identifiés sillonnent des espaces verts peu qualifiés et peu aménagés.

L'adressage s'effectue majoritairement à l'intérieur et déconnecte stationnements et parcours résidentiels.

Une traversée Est-Ouest du Gâtinais se préfigure facilement, faisant le lien entre la passerelle et l'ouverture vers Carrefour et Grand'Place, au niveau de Viallex.



## 10 - SECTEUR GÂTINAIS : PREFIGURER LES MUTATIONS A VENIR



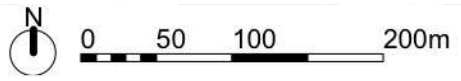
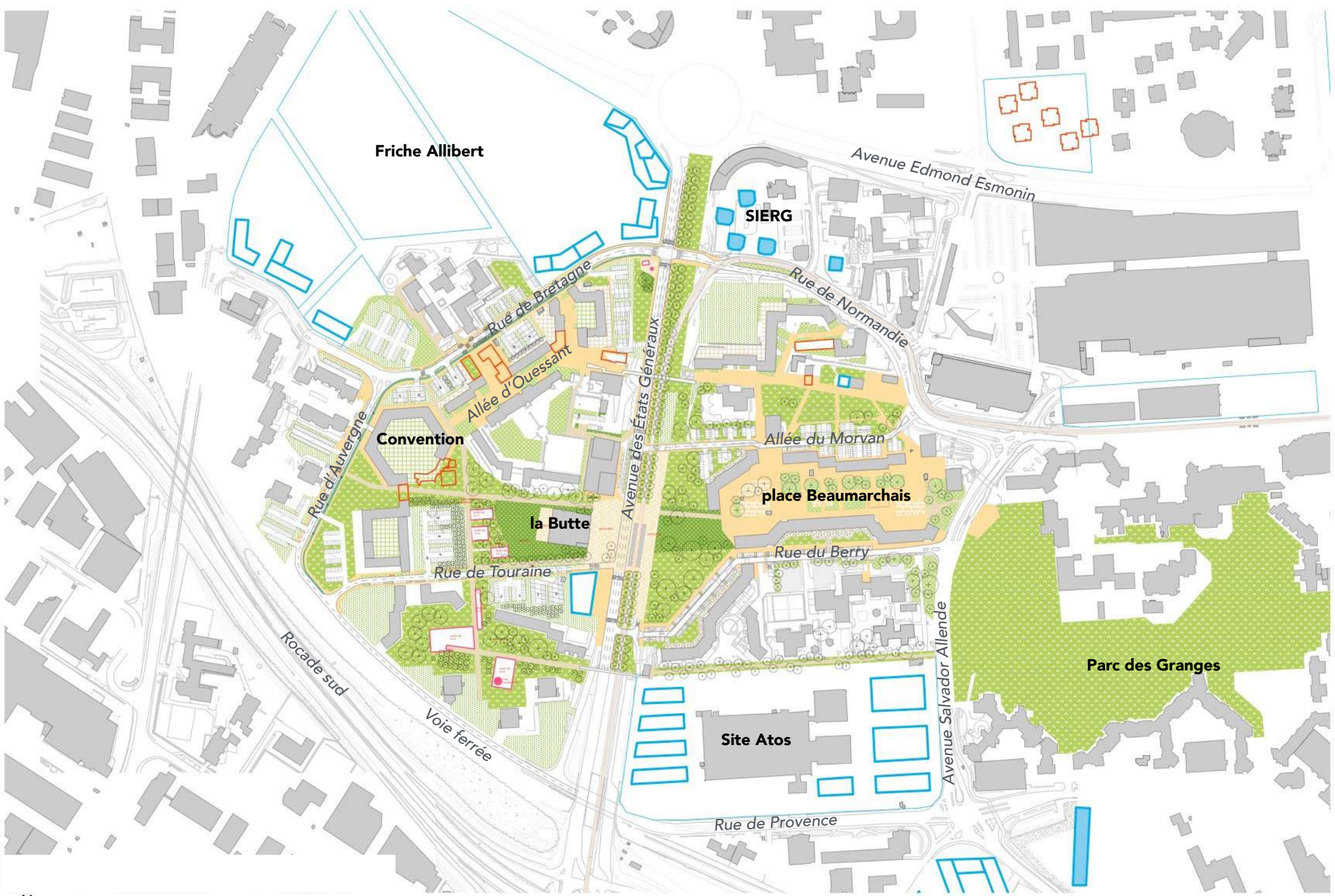
### UN PARVIS EST/OUEST ACCOMPAGNÉ D'ESPACES VERTS DE QUALITÉ.

La démolition de la moitié sud de la maison située 2 rue de Normandie (1) permet de dessiner une traversée menant de la passerelle piétonne (avenue de des États Généraux) jusqu'à la MJC réhabilitée et étendue dans le cadre du projet urbain.

Ce tracé complète la colonne vertébrale et étire le lien jusqu'à l'actuel atelier bois et la rue de Normandie. Il offre ainsi un nouveau parvis à la MJC et une entrée de quartier pour les modes doux redéfinie sur le secteur Est de la Villeneuve.

Le tracé anticipe par ailleurs une éventuelle future mutation de Vialex plus à l'Est.

La démolition du 3/3bis Gâtinais (2) décloisonne l'espace et génère un parc généreux qui vient compléter l'espace vert existant.



**PARTIE IV**

---

**ANNEXES**

---

# **COÛTS TRAVAUX HT ESPACES PUBLICS GRENOBLE**



# PORTE NORD LA BRUYERE

Démolition passerelle  
10 Arlequin  
140 k€ HT

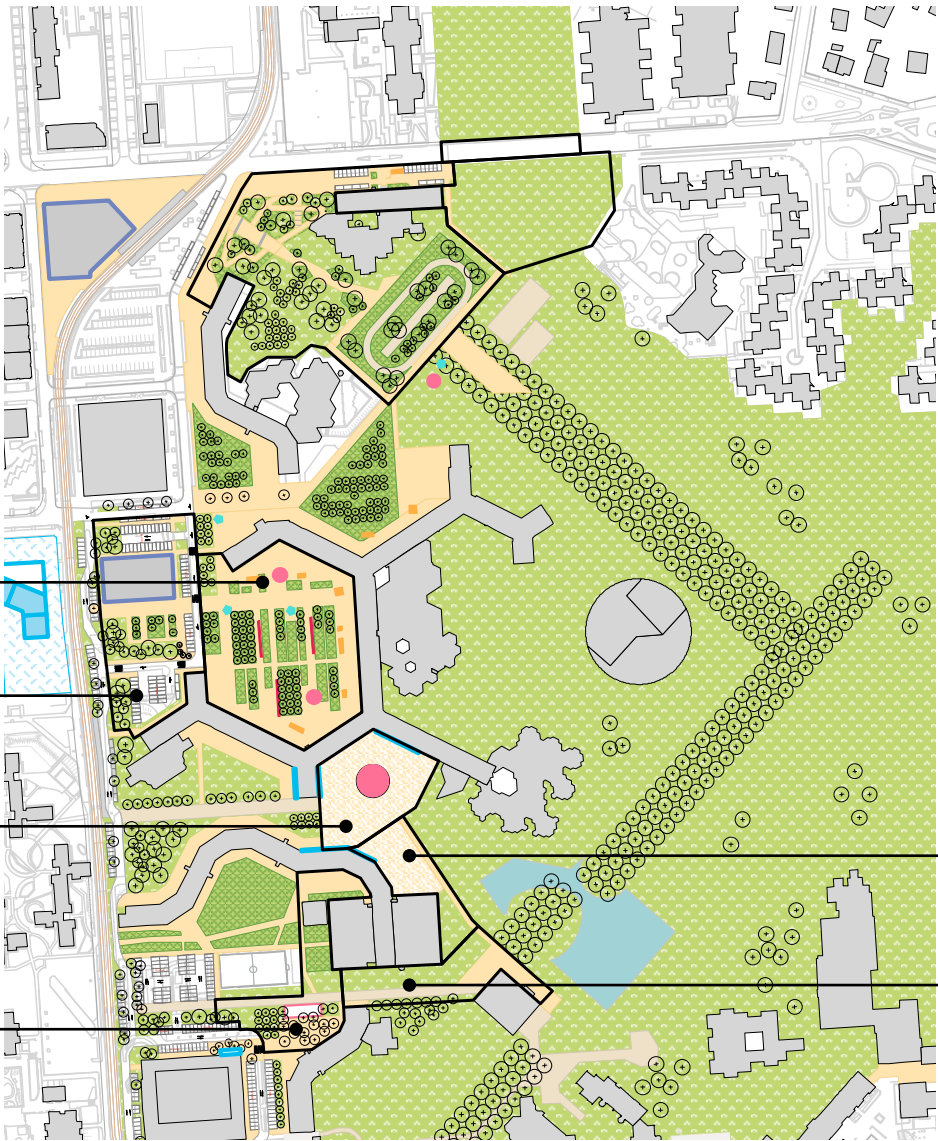
Avenue de la Bruyère, traversée  
Emprise au sol : 1 000 m<sup>2</sup>  
Ratio : 180 € / m<sup>2</sup>  
108 k€

Entrée de parc Nord  
parvis, trottoir, stationnement  
967 k€

Entrée de parc Nord  
espaces verts + arrasement de la butte  
1 538 k€



# ARLEQUIN



Crique centrale  
 Emprise au sol : 9 540 m<sup>2</sup>  
 Ratio : 230 € / m<sup>2</sup>  
**2 194 k€**

Arlequin centre  
 Pôle jeunesse espace public  
 Emprise au sol : 7 040 m<sup>2</sup>  
**824 k€**

Place du marché  
 Emprise au sol : 3 400 m<sup>2</sup>  
 Ratio : 230 € / m<sup>2</sup>  
**782 k€**

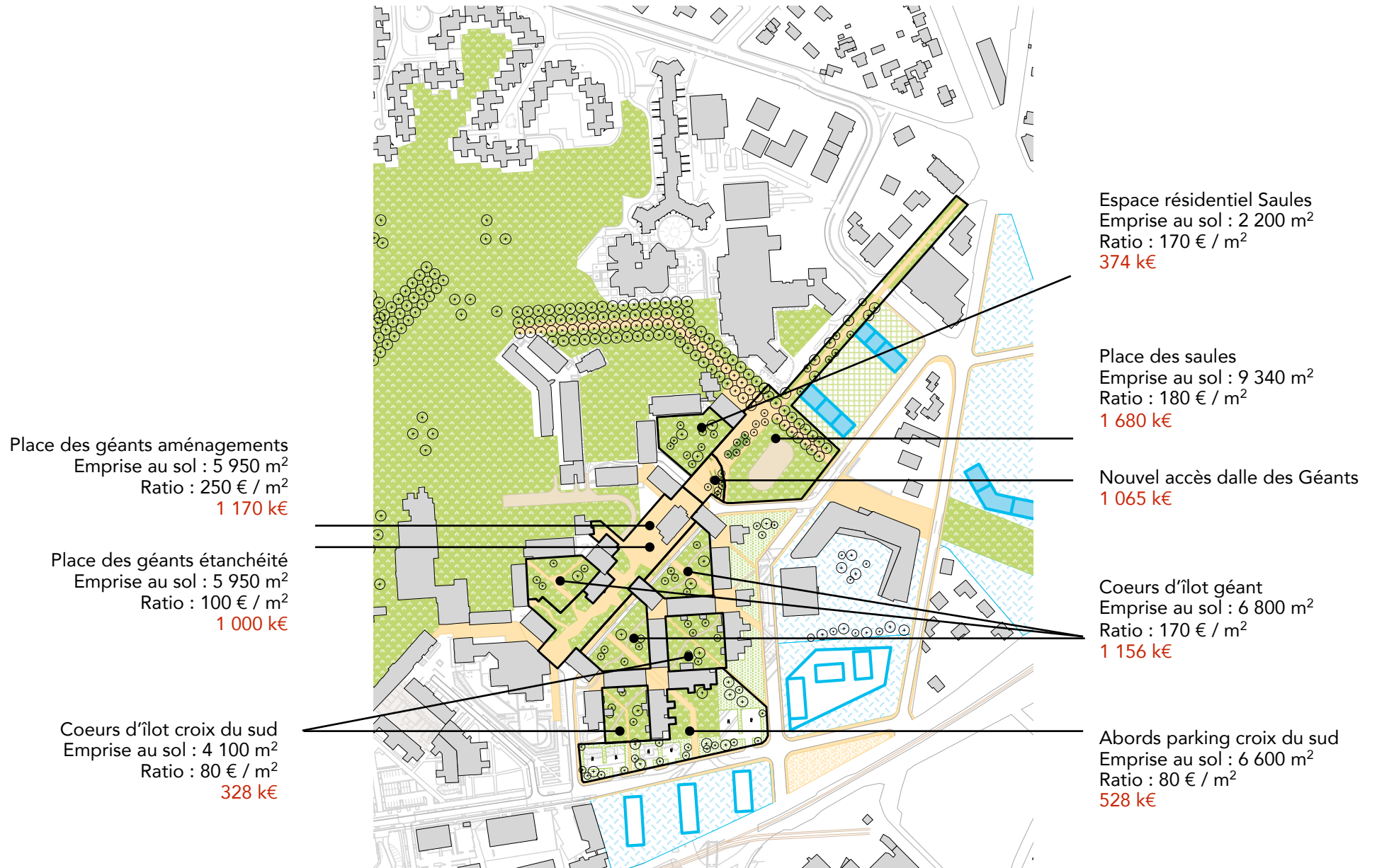
Entrée de parc 160 Ouest  
 Emprise au sol : 3 730 m<sup>2</sup>  
 Ratio : 120 € / m<sup>2</sup>  
**447 k€**

Chemin marché à piscine  
 Emprise au sol : 2 060 m<sup>2</sup>  
 Ratio : 120 € / m<sup>2</sup>  
**247 k€**

Entrée de parc 160 Est Métro  
**70 k€**

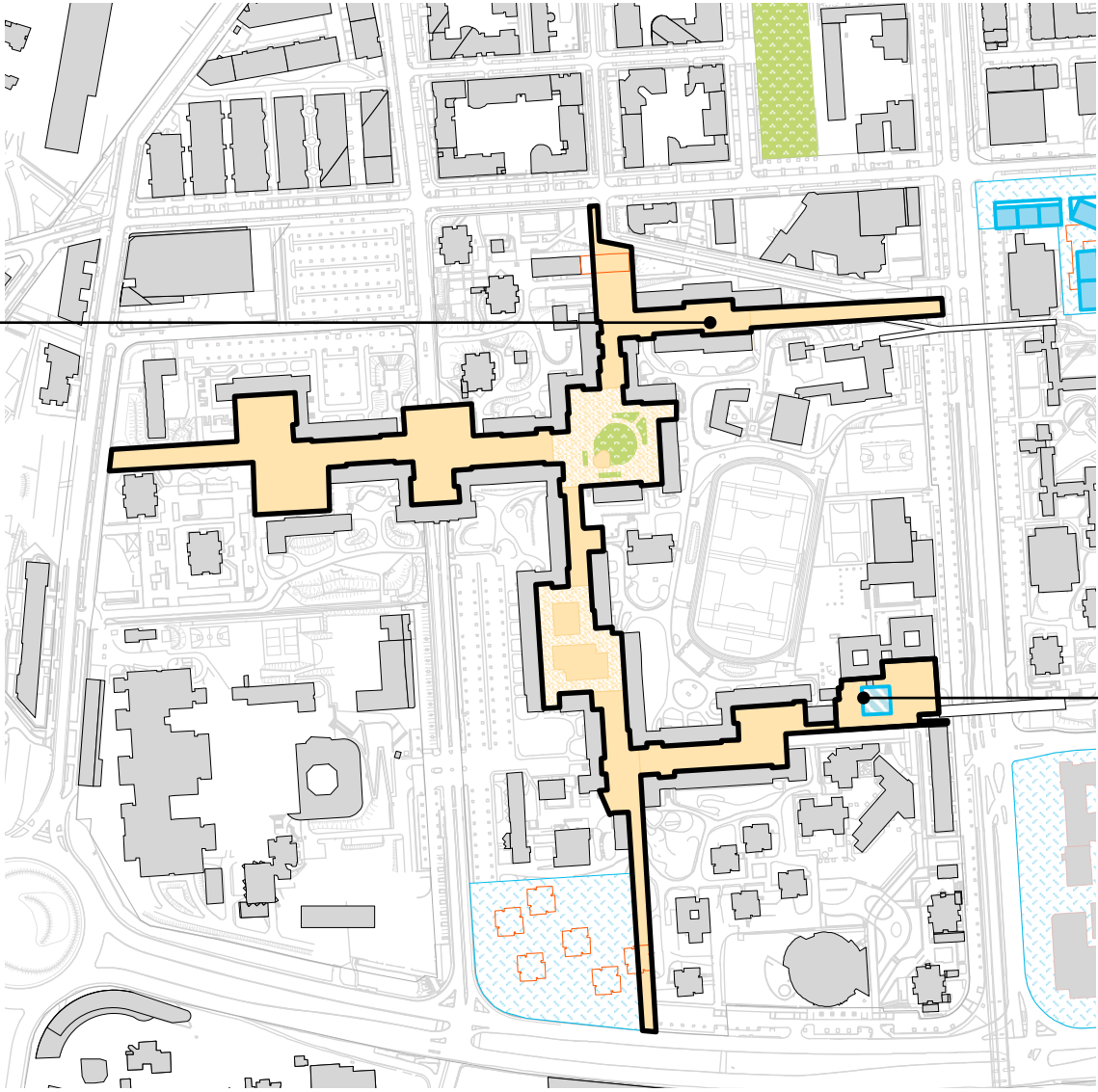
Entrée de parc 160 Est Ville  
**279 k€**

# LES GÉANTS



# VILLAGE OLYMPIQUE

Espaces publics VO  
1 380 k€



Parvis du collège  
Emprise au sol : 2 700 m<sup>2</sup>  
Ratio : 230 € / m<sup>2</sup>  
620 k€

---

# **COÛTS TRAVAUX HT ESPACES PUBLICS ECHIROLLES**

# ÉTATS GÉNÉRAUX

Mail planté  
Emprise au sol : 4 470 m<sup>2</sup>  
Ratio : 120 € / m<sup>2</sup>  
536 k€

Square avenue des États Généraux  
Emprise au sol : 1 730 m<sup>2</sup>  
Ratio : 170 € / m<sup>2</sup>  
294 k€

Avenue des États Généraux  
Emprise au sol : 7 050 m<sup>2</sup>  
Ratio : 230 € / m<sup>2</sup>  
1 621 k€



Démolition autopont  
1 320 k€ HT

Carrefour États Généraux  
Emprise au sol : 2 670 m<sup>2</sup>  
Ratio : 230 € / m<sup>2</sup>  
614 k€

Carrefour EGx - Morvan  
130 k€

Contre allée  
Emprise au sol : 2 470 m<sup>2</sup>  
Ratio : 80 € / m<sup>2</sup>  
197 k€

Carrefour EGx - Berry  
25 k€

# COEUR DE QUARTIER

