

AUVERGNE, RHÔNE-ALPES

VOTRE CONTACT

RESPONSABLE RÉGIONAL, Pierre Delohe, 125, rue Vendôme, 69006 Lyon
- Tél. : 04.72.75.77.19, fax : 04.78.52.14.05, e-mail : pdelohen@groupeamonteur.fr

LIBRAIRIE : 125, rue Vendôme, 69006 Lyon - Tél. : 04.72.75.77.17. Le lundi de 14h à 19h. Les mardi, mercredi, jeudi et samedi de 10h30 à 12h30 et de 14h à 19h. Le vendredi de 10h30 à 14h sans interruption.

PROJETS _ page 161 PERMIS DE CONSTRUIRE _ page 172

GRENOBLE

Vigny-Musset : la dernière ligne droite d'une ZAC exemplaire

Grenoble achèvera dans deux ans sa plus grosse opération en termes d'urbanisme et de logements conduite depuis dix ans sur une idée en avance sur son époque : reconstruire la ville sur la ville. Sa qualité exemplaire est dupliquée dans d'autres ZAC et transférée au plan local d'urbanisme.

D'ici à deux ans, Grenoble verra s'achever – avec un soulagement certain – sa plus grosse opération en termes d'urbanisme et de logements menée depuis dix ans. « Nous sommes pratiquement partis d'une coquille vide avec l'équipe de maîtrise d'œuvre, se souvient Annie Deschamps, alors présidente de la SEM Sages aménageur de la ZAC Vigny-Musset pour la Ville de

Grenoble, aujourd'hui 1^{er} adjoint en charge des finances et de la gestion déléguée. Sur une idée fondamentale : reconstruire, avant l'heure, la ville sur la ville ! » Dans le respect de la mixité des fonctions et des modes d'habiter.

Avec onze grues en activité, le chantier de cette ZAC connaîtra ces prochaines semaines une accélération sans précédent. « 1300 logements familiaux sont aujourd'hui occupés

et 700 sont en cours de construction ou ont obtenu leur permis de construire, explique Patrick Le Bihan, directeur adjoint de la Sages. Sur 8000 m² (1^{re} tranche), le pôle universitaire à l'épicentre de la ZAC accueille un millier d'étudiants. Quelque 700 m² de commerces de proximité sont installés en pied d'immeuble. Quant aux derniers lots (500 logements), ils affichent des ambitions en haute qualité environnementale ».



Le nouveau quartier s'appuie sur l'avenue Marie-Raymond (dont le gabarit est largement diminué au profit d'un mail piéton) pour créer un système orthogonal dont plusieurs voies sont dans la continuité des quartiers limitrophes. Le cœur du nouveau quartier est la place-jardin bordée à l'est par l'université et un supermarché surmonté de plusieurs bâtiments de logements et à l'ouest par un front de logements avec commerces en rez-de-chaussée. L'élément végétal est très important dans les voies et dans les cours d'îlots, ouverts pour augmenter l'impression de verdure.

Fédérer les quartiers. Le pari était loin d'être gagné. En 1996, l'ancienne friche industrielle de 23 ha encadrée par deux quartiers en dégradation – le Village olympique et la Villeneuve – motivait peu de candidats ! « Nous n'avions pas beaucoup de clients », confirme Bruno Blain, rare promoteur immobilier grenoblois, avec Bernard Teillaud. Résidences, à s'être mis alors sur les rangs. « Afin de rééquilibrer les quartiers sud de Grenoble, nous avions en effet posé le principe de 80% de logements en accession à la propriété et 20% en locatif social », précise Patrick Le Bihan. Autre défi : « Fédérer les quartiers pour que le sud de Grenoble redevienne un morceau de ville tout en rassurant les futurs habitants sur l'identité de Vigny-Musset », rappelle Loizos Savva, architecte d'Aktis associé à Pierre Granveaud de GPK Architecture, lauréat du concours et architecte en chef de la ZAC.

D'où leur parti pris : constituer une trame viaire réticulée (orthogonale) avec une hiérarchie des voies pour assurer le maillage entre les quartiers Vigny-Musset et limitrophes. « Nous avons recousu une partie centrale de Grenoble avec les quartiers sud », confirme Annie

«Donner une dimension plus urbaine»



PIERRE KERMIN, président de la SEM Sages, adjoint en charge de l'urbanisme.

Quelles étaient vos priorités pour Vigny-Musset à votre arrivée en 2001 à la tête de la SEM Sages ?

Avec l'équipe de maîtrise d'œuvre en charge de la ZAC, j'ai souhaité donner un contenu environnemental plus fort, engager les promoteurs dans les économies d'énergie et travailler les énergies renouvelables. Sur les îlots

aujourd'hui en chantier, le cahier des charges débattu avec des promoteurs publics et privés – insuffisamment motivés dans un premier temps avant d'être fermement mobilisés dans un second – prévoit une isolation des bâtiments par l'extérieur, la production d'eau chaude solaire et pour certains volontaires la production d'électricité par le photovoltaïque.

Vous avez souhaité donner une dimension plus urbaine à cette ZAC par un travail sur l'avenue Marie-Reynoard ?

Nous échangeons son statut de voirie rapide pour un statut plus urbain avec la réduction des chaussées, des trottoirs et plantations, des pistes cyclables, etc. Cette composition est réellement accessible et perceptible. Avec les immeubles et quelques commerces en angle de chaque îlot, nous composons un véritable front urbain sur cette avenue alors que les coeurs d'îlots – un peu trop repliés sur eux-mêmes à mon sens – sont désormais plus ouverts.

Vigny-Musset s'inscrit entre deux quartiers préexistants, la Villeneuve et le Village olympique. Comment assurez-vous le nécessaire lien ?

La trame urbaine et les voiries est-ouest, sachant que Marie-Reynoard assure le lien nord-sud, démarrent sur Vigny-Musset pour venir au contact puis irriguer ces deux autres

quartiers qui l'encadrent : l'espace public en est le lien essentiel. Au total, cette grande composition urbaine de plus de 20 ha s'intègre désormais à la ville.

Comment avez-vous procédé pour promouvoir une qualité architecturale ?

Par le dialogue avec les promoteurs pour les inciter à diversifier leur choix d'architectes vers de jeunes équipes et des architectes confirmés et renforcer la réflexion.

La prévision initiale était de construire 1500 logements environ. Où en êtes-vous ?

Compte tenu des forts besoins en logements sur Grenoble, j'ai accéléré le rythme des constructions et des livraisons. 700 logements sont livrés depuis 2001 qui s'ajoutent aux 600 initiaux ; 400 sont en chantier et 200 autres en projets. Ce qui portera le total à quelque 1900 logements.

PROPOS RECUEILLIS PAR PIERRE DELOHEN

Deschamps

Deschamps. Premier travail des architectes, refaçonner l'avenue Marie-Reynoard. Conçue à l'origine pour une ZUP, cette artère séparait de façon insupportable les quartiers avec son emprise de 50 m et ses 2x3 voies : «Des gabarits quasi autoroutiers!».

De perturbation, cet élément est devenu... fédérateur avec sa réduction à 2x2 voies et un large mail piéton et cyclo, «l'alignement en direction de la ville dont la moitié est aujourd'hui réalisée». A partir de cette avenue s'organise un système orthogonal nord/sud-est/ouest : un des deux premiers axes constitue une véritable «rue-parc» à l'allure de forêt linéaire et débouche au cœur du Village olympique ; les seconds prolongent les rues La Bruyère et des Peupliers en direction de Vigny-Musset.

Jardins-bijoux

L'urbanisme, de facture classique, a donné lieu à des îlots résidentiels (120x80 m à 60x60 m) avec une distinction nette entre espaces publics et espaces privés. «Le schéma d'aménagement était très fort avec de vrais îlots de ville et leur jardin», se rappelle Annie Deschamps. «C'est l'opposé de l'urbanisme des quartiers de la Villeneuve et du Village olympique», note Pierre Gran-

La ZAC en 2009

- 2200 logements dont 24 % en locatif social.
- 400 logements étudiants.
- 120 logements pour personnes âgées ou handicapées.
- 12000 m² de groupe scolaire et de pôle universitaire.
- 15000 m² d'activités tertiaires et 4500 m² de commerces de proximité.
- 5,5 ha d'espaces verts et publics dont un jardin public d'1 ha.
- 5400 habitants.

veaud. Aussi, le choix s'est-il arrêté sur des gabarits d'immeubles (R +4 +2) avec rez-de-chaussée surélevée d'un mètre, quatre étages courants et «au plus, deux étages en retrait de deux mètres sur toutes les façades pour diminuer l'impact des immeubles».

Autres traits dominants : la diversité et l'ouverture. Chaque îlot est confié à un architecte différent à partir d'un cahier des charges : vaste fenêtre, hauteur d'allège pleine à 0,80 m maximum, contraintes sur les matériaux des façades avec garanties décennales, hall d'entrée traversant, etc. Il possède en son cœur, un jardin commun d'environ 3000 m² qui chaque fois est l'objet d'un projet de paysagiste. Un parking souterrain pour automobiles est aménagé pour préserver les coeurs d'îlots. Ces «jardins-bijoux», comme les appelle Loizos Sarva, ont participé au retour des acheteurs. «Lorsque la commercialisation commen-

çait, nous n'emmenions pas trop les clients sur place. Aujourd'hui, c'est le contraire, les derniers îlots livrés servent de référence»,

explique Bruno Blain qui bouclera en 2007 sa sixième opération avec Le Charles-Marie, un îlot de 55 logements. Un avis partagé par Actis : «La ZAC est un excellent laboratoire pour concrétiser la HQE et un bel exemple de mixité», explique le bailleur social (138 logements sociaux, 70 chambres pour étudiants et un foyer pour handicapés). «A force de concertation et de discussion, nous avons convaincu les promoteurs de venir sur Vigny-Musset, de proposer des prix modérés et de travailler à la qualité architecturale et d'insertion dans le site», estime Annie Deschamps.

Malgré les contraintes, la ZAC, «outil privilégié de l'action publique», a permis l'élaboration d'un vrai projet de qualité entretenu sur la durée fondé sur trois piliers :



La dimension généreuse des îlots a permis d'aménager de véritables jardins intérieurs élaborés par des paysagistes.

un cahier des charges fort et... souple, un architecte en chef de qualité, une SEM d'aménagement en forte relation avec la ville. «La qualité exemplaire de la ZAC Vigny-Musset est dupliquée dans d'autres ZAC et transférée au plan local d'urbanisme», conclut Pierre Kermin, adjoint en charge de l'urbanisme.

ISABELLE AMBREGNA AVEC PIERRE DELOHEN

Le concours est gagné en 1992 par Pierre Granveaud avec Pablo Katz et Georges Pensozchensky (aujourd'hui GKP Architecture) et association avec Loizos Sarva (AMIS Architecture) et TER Paysagiste. La conduite de l'urbanisme est assurée par Pierre Granveaud avec Gil Rave et Loizos Sarva avec Jean-François Michel.