

**Grenoble Esplanade –
Phase « Plan d’Aménagement »
Contribution du Groupe de Travail « Experts » n°4**

Ville de Grenoble

06/09/2017

La réunion du 4^{ème} Groupe de Travail « Experts » s’est tenue le 06/09/2017 à 16h à l’Antenne de Mairie du secteur 2, située Place des Gordes à Grenoble.

Participants

Animateurs

- BOËLLE Adélaïde, Architecture In Vivo / équipe HDZ
- DUCROS Camille, Architecture In Vivo / équipe HDZ
- INDJOUJIAN Aurélien, Agence HDZ
- MAHE Erwan, Responsable service Prospective Urbaine / Directeur de projet Esplanade, Ville de Grenoble

Observateurs actifs, membres volontaires des CCI

- ARTUS Florian, CCI B
- SAOUDI Anne, CCI A

Présents

- Laurent GAGNERE – AURG
- Dorian MARTIN - AURG
- Serge GROS - CAUE
- Florian GOLAY – MA 38
- Pierre BELLI-RIZ - ENSAG

Ordre du jour

La finalité de l’ensemble des réunions du Groupe de travail experts est d’analyser le projet d’aménagement en vue d’en expliciter les enjeux-clés. Les analyses produites devront servir à :

1. Alimenter les réflexions des groupes de travail citoyens
2. Eclairer les décisions du comité de pilotage de fin de phase

Ce 2^{ème} Groupe de Travail de la phase « Plan d’Aménagement » a pour objectif de recueillir les analyses des experts concernant les sujets de la co-construction de la phase en cours : les stratégies à co-construire et les variantes.

Déroulement du Groupe de travail

Le groupe de travail s'est déroulé en 2 étapes :

1. **Stratégie à co-construire : « Logements : quels leviers pour une densité qualitative ? »** - présentation par l'agence HDZ : environ 15 minutes ; échanges : environ 60 minutes
2. **Variante secteur Porte de France** - présentation par l'agence HDZ : environ 5 minutes ; échanges : environ 15 minutes
3. **Variante Grande Esplanade** - présentation par l'agence HDZ : environ 5 minutes ; échanges : environ 15 minutes

Le diaporama de présentation complet de l'agence HDZ est annexé au présent document.

Echanges

A. Logements : quels leviers pour une densité qualitative ?

La densité de logements du projet

La densité moyenne des nouvelles opérations de logements du quartier de l'Esplanade, calculée par le concepteur urbain, est de 260 logements / ha. Il s'agit d'une densité *nette* n'intégrant pas les espaces publics et paysagers du quartier à l'exception des voiries de desserte - voir *diaporama de présentation*. Sur la même base de calcul, la densité actuelle du quartier de l'Esplanade est de 60 logements / ha, celle de l'îlot Peugeot de 290 logements / ha, celle du centre-ville de 350 logements / ha¹.

De l'avis de la majorité des experts, la question de la densité est généralement centrale dans le débat public des projets d'aménagement. Pour le projet de l'Esplanade, il est probable que la densité des nouvelles opérations soit *a priori* considérée comme trop élevée par les habitants.

La plupart des experts considère qu'il est impossible de déterminer objectivement le « bon » niveau de densité d'une opération : celui-ci ne peut être apprécié que de façon relative. A l'échelle de l'ensemble du quartier, la comparaison entre la densité du projet et celle de son contexte urbain paraît donc être la méthode la plus satisfaisante pour déterminer la densité à cibler dans l'opération d'aménagement.

D'un point de vue urbain, le projet génère de nouveaux espaces publics pacifiés, de nouveaux commerces et équipements et une nouvelle animation, qui viennent s'ajouter à la mise en service récente du tram E. Ce niveau d'intensité urbaine correspond à celui d'un centre urbain. Dans cette perspective, selon la majorité des experts, **l'ordre de grandeur de densité des opérations proposées dans la 1^{ère} version du Plan d'Aménagement semble adapté aux enjeux urbains d'évolution du quartier et à son positionnement géographique.**

Pour autant, selon plusieurs participants, **le véritable enjeu sur la thématique logements n'est pas la densité moyenne des opérations, mais la proposition d'alternatives traduisant différentes façons possibles de la formaliser.** Dans ce cadre, deux grands enjeux sont ressortis des échanges de l'atelier :

- L'enjeu de **prendre en compte les bons leviers de qualité résidentielle** pour les futures opérations
- L'enjeu de **diversifier les filières de production** des nouveaux logements par rapport aux *modes de faire* habituels de l'aménagement urbain en France

¹ Plusieurs participants préconisent de compléter ces calculs de densité nette avec des chiffres de densité brute, qui intègrent les surfaces de voiries et d'espaces publics telles que l'Esplanade.

Les leviers de la qualité résidentielle

A l'échelle d'une opération de nouveaux logements, les leviers présentés par le concepteur urbain sont considérés comme pertinents par la majorité des experts. Cependant, des remarques et compléments sont formulées sur plusieurs sujets :

- **La qualité du logement**

Selon plusieurs participants, la qualité résidentielle devrait être le point d'entrée de la réflexion. La démarche de projet viserait à répondre aux questions suivantes : « pourquoi habiter ici plutôt qu'ailleurs ? Comment faire en sorte que l'on ait envie d'habiter dans chacun des logements proposés ? »

En l'état, les participants considèrent que le projet ne permet pas de répondre à ces questions.

La Ville et l'équipe de conception font valoir que les propositions relatives aux nouvelles opérations sont des faisabilités à l'échelle urbaine, ne permettant pas encore d'appréhender ces sujets relatifs à l'échelle architecturale, qui seront approfondis ultérieurement.

- **L'architecture bioclimatique**

Les principales spécificités bioclimatiques à prendre en compte dans le projet sont l'exposition solaire des logements et l'incidence des ombres portées sur les logements, ainsi que l'étude de « l'effet Venturi » (impact des nouvelles opérations sur l'exposition au vent du quartier, le secteur étant réputé particulièrement venteux). Il est préconisé de lancer une étude technique sur ces aspects.

- **Les hauteurs / prospects**

Le débat public se focalisera probablement sur les hauteurs et les prospects. Ces derniers sont un enjeu central pour les nouvelles opérations : « Les prospects garantissent la paix entre voisins ».

Pour chaque logement, le projet devra donc rechercher la meilleure gestion possible des co-visibilités (c'est-à-dire des vis-à-vis). Les prescriptions formulées seront à intégrer au PLU.

- **Les fonctions accueillies en RdC**

Le rapport à la rue des rez-de-chaussée des nouvelles opérations est un aspect essentiel de l'intégration urbaine de celles-ci. A ce titre, il est important de garantir la visibilité des nouveaux locaux commerciaux. Il apparaît également nécessaire de créer des linéaires commerciaux : ils assurent l'animation de l'espace, tout en pérennisant les conditions économiques de maintien des commerçants.

Il est également important de produire des locaux de différentes tailles, afin de favoriser la diversité des types de commerces (indépendants et franchisés)

D'autres leviers sont cités :

- Les usages du sol et du sous-sol (en tenant compte de la mutabilité de l'existant)
- La qualité des façades
- Les usages et fonctions des toitures
- Les balcons / terrasses, comme par exemple réserver 10% de la SP dessinée pour des terrasses (le concepteur urbain précise que cette disposition a été mise en œuvre par le concepteur urbain dans la 1^{ère} version du Plan d'Aménagement).

L'enjeu de la filière de production

Pour la majorité des experts, il serait souhaitable que le mode de production des futurs logements du projet se différencie des standards habituels des opérations d'aménagement, que l'on connaît à Grenoble comme dans le reste de la France.

L'approche « standard » de la production de logement dans les opérations d'aménagement

Aujourd'hui, le mode de production de logements majoritaire dans les opérations d'aménagement consiste à créer des « **macro-lots** ». Il s'agit de définir chaque périmètre d'opération immobilière sur une très grande parcelle, qui correspond généralement à un îlot entier. Ces grandes opérations, accueillant une centaine de logements au minimum, ont une échelle qui facilite la mixité fonctionnelle et sociale (création de logements libres et sociaux, création de rez-de-chaussée commerciaux et d'équipements), la création de parkings souterrains, la création d'espaces paysagers collectifs, tout en présentant une importante viabilité économique.

L'îlot Peugeot, ou le clos des Fleurs sur la Presqu'île sont des exemples récents d'opérations immobilières s'apparentant à des macro-lots.

Selon la majorité des experts de l'atelier, cette approche présente cependant d'importants inconvénients :

- Ces opérations ont une taille très importante, or le choix du gabarit conditionne la logique d'acteurs : de ce fait, **les seuls acteurs économiques capables de les construire et/ou de les vendre sont les grandes entreprises nationales du BTP et de la promotion**, au détriment de plus petits acteurs, notamment locaux. De fait, les « filières courtes » de la construction, telles que la construction participative, sont *de facto* exclues des opérations en macro-lots.
- La taille des locaux commerciaux et les niveaux de loyers proposés font que ce sont le plus souvent les **grandes chaînes / franchises** qui les investissent
- **Ces grandes opérations ne créent pas de diversité parcellaire**, à l'inverse des tissus urbains anciens de faubourg ou de centre-ville. Chaque macro-lot produit généralement une très grande parcelle correspondant généralement à un îlot entier, accueillant *in fine* une seule grande copropriété. Ces grandes parcelles sont par définition peu mutables et peu flexibles, ce qui constitue un inconvénient majeur pour permettre l'évolution à moyen et long-terme du tissu urbain en fonction des transformations de l'économie, de la société et de l'environnement.
- Ces opérations tendent à produire **une importante uniformité des formes urbaines et des écritures architecturales**, alors que l'objectif à rechercher serait plutôt celui de la diversité. Le risque est de favoriser une production marquée par une logique d'optimisation économique, produisant des îlots autocentrés qui ne « racontent » rien sur l'habiter.

Diversifier les filières de production dans le projet

De l'avis de plusieurs experts, les orientations urbaines et paysagères proposées à l'échelle urbaine – notamment la création du parc des berges et la requalification de l'Esplanade - relèvent d'une vision ambitieuse, porteuse d'un véritable changement de statut pour le cœur de Ville de Grenoble. **Il en résulte une exigence particulière : que le renouvellement des espaces privés soit à la hauteur de celui des espaces publics** (« ne gâchons pas ce lieu d'exception pour bourrer le COS»). L'enjeu est de doter le cœur de Ville d'une attractivité nouvelle, proposant de nouvelles alternatives dans les modes d'habiter.

Or, selon plusieurs experts, les documents relatifs aux nouvelles opérations de logement n'apportent pas la garantie que celles-ci seront mise en œuvre d'une façon *différente* que dans une opération d'aménagement classique :

- D'une façon générale, **les experts déplorent qu'il n'y ait qu'une seule proposition de spatialisation des logements**, considérant que l'exercice de la co-construction implique de multiplier les scénarios, comme cela a été fait pour les orientations urbaines du projet. A défaut, il s'agirait d'une erreur de méthode.
- **La localisation et la taille de plusieurs opérations correspondent à une échelle de macro-lots** (cf supra). En raisonnant à l'extrême, un des experts considère même que l'ensemble des 687 logements du projet (hors îlot Peugeot) pourraient être découpés en 4 macro-lots, ce qui ne laisserait que « 4 chances de réussir ».
- Les plans présentés sont des études de capacité. Elles sont reconnues par les experts comme nécessaires à ce stade du projet. Mais elles ne doivent en aucun cas être considérées comme des gabarits, ni comme des

architectures. **Selon les experts, elles ne doivent pas être traduites telles quelles au stade opérationnel** sans une réflexion qui permette d'explorer différentes modalités possibles de spatialisation.

Tout en comprenant ces arguments, les concepteurs et la Ville de Grenoble apportent quelques précisions :

- **Toutes les opérations dessinées dans le cadre du projet ne relèvent pas de l'échelle du macro-lot.** La seule opération pour laquelle il paraît impossible d'envisager une autre échelle d'opération est l'opération de la petite Esplanade. Les autres opérations du projet peuvent être réalisées à une échelle plus réduite.
- L'intention de réduire la taille des parcelles des nouvelles opérations est en effet intéressante, mais elle doit tenir compte d'une importante contrainte : **le stationnement en sous-sol pour les nouveaux habitants.** Créer de nouveaux espaces publics libérés de l'automobile nécessite en effet de créer un nombre suffisant de places en sous-sol pour les riverains. Or la capacité à créer des parkings souterrains est très réduite dans de petites opérations, pour des raisons techniques et économiques. Du fait de cette contrainte, il est nécessaire de faire en sorte que les nouvelles opérations atteignent une échelle suffisante pour garantir la réalisation de parkings souterrains. Certains experts considèrent qu'il est difficile de programmer maintenant les besoins en stationnement du moment où les opérations sortiront de terre, et qu'il est donc dommage de programmer des socles de stationnement « comme on fait machinalement depuis les années 90 »

Des scénarios pour explorer les différentes façons de formaliser les nouvelles opérations ?

Plusieurs participants proposent qu'une réflexion ouverte soit lancée sur les différentes possibilités de spatialisation des nouvelles opérations. Ils proposent que des **scénarios de spatialisation des nouveaux logements** soient mis en place, afin de prolonger à l'échelle des espaces privés la démarche de co-construction qui a été fructueuse à l'échelle urbaine. Il s'agirait ainsi, en co-construction avec les futurs habitants :

- **De travailler sur la base de la programmation globale du projet**, en déclinant au sein de chaque opération plusieurs scénarios différenciés de spatialisation d'une même densité
- Au niveau de la planification urbaine, de penser la réflexion sur les nouveaux logements comme un processus évolutif et flexible. **A ce titre, il est préconisé de « laisser des blancs » dans le Plan-Guide**, en vue de définir ultérieurement les orientations relatives à certaines nouvelles opérations résidentielles. Il paraîtrait intéressant aux participants de ne pas préfigurer des *formes*, mais de déterminer *qui* peut construire.
- **De faire en sorte que chaque scénario porte une qualité résidentielle, une identité spécifique, un récit propre sur la manière d'habiter qu'il propose.** Cette réflexion pourra être conduite à l'échelle du quartier et / ou de chaque opération (/ex : un scénario de l'ouverture sur l'Isère, un scénario de l'intériorité, ...), en faisant varier les hauteurs, les emprises au sol, la répartition des volumes, les places de stationnement créées... sur la base d'une programmation préalablement définie.
- **De rechercher un équilibre entre des grandes opérations de type « macro-lots » et de plus petites opérations à la portée d'opérateurs locaux.** Cette action en faveur des « filières courtes de la construction » permettrait la mise en œuvre de nouveaux modes de production de logements comme l'auto-promotion (« favoriser la biodiversité des acteurs »).

A ce titre, deux projets réalisés en Allemagne sont présentés comme des références : le quartier français à Tübingen, et le quartier Vauban à Fribourg.

La Ville de Grenoble et l'équipe de conception rejoignent les experts sur le principe de ne pas figer dans le Plan-Guide les opérations de logements dans leur forme actuelle. Mais les réserves suivantes sont formulées :

- Le dessin des opérations répond à des **contraintes techniques et de programmation**, dont résultent des marges de manœuvre de spatialisation plus ou moins limitées selon les cas

- **La Ville de Grenoble ou ses partenaires n'ont pas la maîtrise foncière de tous les terrains du secteur.** Pour les opérations sur des terrains privés, les moyens de prescription de la Ville sont limités aux leviers du PLU (règlement, OAP).

La notion de déficit d'opération

Une remarque faite lors du GDT experts précédent est réitérée (voir CR du GDT n°3). Son objet est de **réfuter l'utilisation du mot « déficit » pour caractériser l'équilibre économique de l'opération**. Le projet contient en effet des dépenses d'infrastructures répondant à des besoins métropolitains, ne pouvant être financé par les seules recettes produites par les nouvelles opérations. Le projet sera par ailleurs probablement cofinancé par de nombreux partenaires (Ville, Métropole, Conseil Départemental, Etat...). Dans cette perspective, l'emploi de termes comme « équilibre » ou « déficit » peuvent paraître inappropriés car ils suggèrent qu'une telle opération devrait être à l'équilibre.

Comprenant les principes qui fondent ces arguments, **la Ville de Grenoble précise cependant que dans le contexte actuel les collectivités n'ont pas les moyens de s'affranchir des contraintes budgétaires**. Sans espérer que le projet puisse être un jour à l'équilibre, les participations liées à la construction des nouvelles opérations sont une ressource financière que la collectivité et ses partenaires ne peuvent pas négliger compte tenu de la réalité de leurs marges de manœuvre financières actuelles.

B. Variantes d'aménagement de la Porte de France

Les deux variantes d'aménagement du secteur de la Porte de France pacifié sont les suivantes :

- **Variante 1 : modification du tracé sud de la route de Lyon**
- **Variante 2 : maintien du tracé actuel**

Les échanges des experts font ressortir les éléments d'analyse suivants :

- Le passage de la nouvelle route de Lyon sur l'emprise foncière de l'actuel supermarché (variante 1) est une **contrainte sur la nouvelle opération de logements**, qui en réduit la surface constructible ou réduit l'emprise disponible pour créer des espaces paysagers (voie piétonne, espace public intime, cœur d'îlot qualitatif, etc). Sur ce sujet, la variante 2 paraît moins contraignante.
- Le nombre de nouveaux logements touchés par les **nuisances acoustiques** des flux (8 000 véhicules / jour) sera probablement plus important dans la variante 1 que dans la variante 2
- **La surface d'espace public créé dans la variante 1 (~4 000 m²) est considérable** ; la surface de 2 500 m² de la variante 2 est déjà très importante : quelle composition de cet espace avec l'Esplanade ? Quelle animation de ce nouvel espace public ?
- D'un point de vue commercial, la variante 1 ne garantit pas le maintien d'une polarité commerciale de proximité compte tenu de la concurrence de la nouvelle polarité Nord à proximité du nouveau supermarché.
- L'intérêt de créer de nouvelles terrasses sur l'emprise actuelle de la route Lyon (variante 1) paraît limité à la plupart des participants compte tenu du fait que la variante 2 permet déjà l'existence de terrasses. De plus, **le secteur de l'Esplanade est perçu comme un espace beaucoup plus adapté pour en**

développer de nouvelles. Dans la variante 1, la circulation sur le boulevard de l'Esplanade couperait une partie des RDC commerciaux des nouvelles terrasses sur l'Esplanade, ce qui ne paraît pas souhaitable.

- La polarité commerciale de proximité est assez naturelle à cet endroit, mais il ne fait pas de doute que les commerces actuels devront muter. Le report de l'Intermarché sur la petite Esplanade est intéressant dans la mutualisation de ces services avec les usagers du quai de la Graille.

C. Variantes d'aménagement de la Grande Esplanade

Les deux variantes d'aménagement du secteur de l'Esplanade pacifié sont les suivantes :

- **Variante 1 : « les quais de l'Esplanade »**
- **Variante 2 : « le ring sous la couronne d'arbres »**

Les échanges des experts font ressortir les éléments d'analyse suivants :

- **Dans l'option du ring, la piétonisation du boulevard de l'Esplanade paraît très intéressante pour créer de nouveaux usages sous la couronne d'arbres.** Profiter de l'ombre des arbres est perçu comme un point fort : de l'avis des participants, il existe peu d'endroits à Grenoble proposant des terrasses sous des arbres sans circulation de véhicules sur la voie.
Cependant, certains participants pensent que cette variante inciterait peu les usagers à se rendre sur l'Esplanade et à la traverser. Par ailleurs, les experts souhaiteraient connaître le linéaire de commerces que l'on pourrait réellement créer ou faire muter en pied d'immeuble le long du boulevard de l'Esplanade afin de développer de nouveaux bars ou restaurants.
- La proposition de traitement unitaire du ring sous la totalité de l'anneau de la double couronne d'arbres pose question : **« la proposition est graphiquement intéressante sur le plan, mais sera-t-elle un vrai support d'usages dans la réalité ? »**. A ce titre, il paraît pertinent aux participants de ne pas souligner la limite entre l'Esplanade et le Parc, mais plutôt favoriser les perméabilités.
L'hypothèse d'une 3^{ème} variante est formulée : piétonner le boulevard de l'Esplanade mais sans nécessairement créer un traitement de sol unitaire sous l'ensemble de la couronne d'arbres. Entre le tram et le boulevard de l'Esplanade, la couronne d'arbres pourrait remplir des fonctions différentes (par exemple accueillir une voie cyclable dédiée).
- La mise en œuvre de la variante du ring paraît plus compliquée pour la gestion de la Foire des Rameaux, dans la mesure où elle nécessite de mettre en place un plan de circulation alternatif pendant la foire.
- D'un point de vue **pédagogique, il est proposé de donner au public des références d'espaces publics** connus, comparables par leur géométrie ou leur échelle à ce que serait l'Esplanade requalifiée. Les quelques exemples cités sont la place Bellecour à Lyon, la place des Cinq Fontaines à Echirolles, le parc JO Blanchon à Saint-Martin d'Hères, l'anneau de vitesse du Parc Paul Mistral (pour la variante du ring).

D. Autres sujets abordés

Le fonctionnement de la co-construction

Une remarque faite lors du GDT experts précédent est réitérée (voir CR du GDT n°3). Elle porte sur la **démarche de co-construction proposée**, considérée comme insatisfaisante. Cette analyse s'appuie sur des définitions universitaires de la co-construction, qui établissent qu'une démarche de co-construction effective doit reposer sur les deux principes suivants :

- La diversification des publics consultés
- La consultation des publics ou de leurs représentants lors d'étapes intermédiaires de validation

Selon la Ville de Grenoble et le concepteur urbain, la démarche proposée a précisément été conçue pour répondre à ces deux objectifs (diversité des outils de co-construction proposés en ligne, sur le terrain et dans le cadre de groupes de travail ; suspension du travail des concepteurs et mise en attente des décisions lors des phases intenses de co-construction ; participation d'observateurs membres de Conseils Citoyens Indépendants aux comités de pilotage...). Le concepteur urbain fait part de son intérêt à prendre connaissance des définitions universitaires citées afin de discuter de ce sujet sur des bases communes.