

**Grenoble Esplanade –
Phase « Plan d’Aménagement »
Contribution du Groupe de Travail « Ville et Métropole » n°5**

Ville de Grenoble

14/09/2017

La réunion du 5^{ème} Groupe de Travail « Ville et Métropole » s’est tenue le 14/09/2017 à 18h à la maison du projet, située boulevard de l’Esplanade à Grenoble.

Participants

Animateurs

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

Observateurs actifs, membres volontaires des CCI

- Saoudi Anne, CCI C

Présents

- BESANCON Jean-Luc
- QUEINNEC Olivier, UHCV
- COLIN DE VERDIERE Emmanuel, ADTC
- DELESCURE Bruno, Vivre à Grenoble

Ordre du jour

L’objectif de cette réunion du Groupe de travail Ville et Métropole est de permettre aux participants de se positionner sur les deux « stratégies à co-construire » de la 1^{ère} version d’aménagement :

- Les leviers pour la qualité résidentielle des nouveaux logements du projet
- Les usages à valoriser dans le futur parc des berges de l’Isère

Déroulement du Groupe de travail

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

Partie 1 // Logements : quels leviers pour une densité qualitative dans les futures opérations ?

- 1. Perception de la qualité architecturale et urbaine** – *Echange informel et synthèse collective sur la base de photographies d'opérations à Grenoble, en France et en Europe – 30 minutes*
- 2. Les leviers de la qualité résidentielle** - *présentation par l'agence HDZ : environ 15 minutes ; travail en sous-groupes : environ 25 minutes – restitution collective : environ 15 minutes*
- 3. Les nouvelles opérations dans la première version du Plan d'Aménagement** - *présentation par l'agence HDZ autour de la maquette : environ 5 minutes ; travail individuel et restitution : environ 20 minutes*

Partie 2 // Parc : quels usages pour le parc des berges ?

- 1. Présentation des grands types d'usages pré-identifiés** – *agence HDZ – 10 minutes*
- 2. Atelier et restitution** – *40 minutes*

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

PARTIE 1 // QUELS LEVIERS POUR UNE DENSITE QUALITATIVE DANS LES FUTURES OPERATIONS

A. Perception de la qualité architecturale et urbaine

Echange informel et synthèse collective sur la base de photographies d'opérations à Grenoble, en France et en Europe – 30 minutes

À la fin du dernier groupe de travail au mois de juin, il avait été demandé au groupe d'apporter des références visuelles qualitatives d'opération de logement. Personne n'ayant apporté d'image, l'équipe de conception HDZ propose une sélection de 6 références visuelles sur lesquelles le groupe doit se positionner.

A l'issue de la synthèse collective, l'analyse des images de référence citées fait ressortir les perceptions suivantes :

- **Tous les participants s'opposent à une trop forte uniformité des opérations** : uniformité des façades, des logements, « effet canyon » entre plusieurs bâtiments...
La recherche de diversité architecturale est perçue positivement, sans perdre de vue qu'il est nécessaire d'assurer une forme d'harmonie entre les bâtiments. Un des participants cite l'exemple de l'architecture Haussmanienne, qui propose une unité de style sans uniformité : lignes de balcons, uniformité des matériaux... (mais cette remarque ne signifie pas qu'il est préconisé de suivre à la lettre le modèle haussmannien pour le quartier de l'Esplanade).
- **La qualité des façades est citée par tous comme une caractéristique importante.** Il est nécessaire de prendre en compte ce que verront les futurs habitants des logements, mais aussi les autres usagers : les riverains et aussi « tous ceux qui passent devant tous les jours » (en entrée de Ville, l'architecture a un effet « signal » : l'esthétique des constructions a un impact sur l'image de la Ville)
Cependant, chaque participant a une appréciation très variable de ce qu'est une façade de qualité, en particulier en ce qui concerne l'esthétique. Les participants conviennent qu'il est difficile d'utiliser l'esthétique comme un critère objectif de qualité (l'appréciation « des goûts et des couleurs » est différente pour chaque personne).

- **Il est intéressant de créer des balcons et des vues** pour les futurs logements. La question du vis-à-vis est perçue comme un point important : de trop courtes distances entre les logements sont perçues comme un point négatif.
- **Le rapport au sol est perçu comme un aspect structurant** : « c'est le rapport entre le sol et le bâti qui fait oublier la hauteur »
- **La végétalisation du sol est perçue par la plupart des participants comme un aspect très positif**, notamment lorsque des arbres sont plantés. La création d'espaces publics en pied d'immeuble intéresse car elle donne un sentiment de vie. Mais des doutes sont émis par certains participants quant à la faisabilité (civisme – intimité) de ce type de proposition. De la même façon, la création de jardins partagés en cœur d'îlot est perçue comme une proposition intéressante, mais incertaine en termes de gestion (« il faut que les gens jouent le jeu »)
- **La « fermeture de l'îlot sur lui-même » est perçue comme un facteur de risque** (risque de « prise de pouvoir de caïds »)

B. Les leviers de la qualité architecturale et urbaine

Présentation par l'agence HDZ : environ 15 minutes ; travail en sous-groupes : environ 25 minutes – restitution collective : environ 15 minutes

A l'issue de la réflexion en sous-groupes, la synthèse collective fait ressortir les idées suivantes :

- **Les fonctions des toitures :**
La création de nouveaux usages collectifs en toiture suscite un intérêt limité. Le principal écueil relevé est celui de la gestion des espaces (qui entretiendrait les terrasses végétalisées d'une nouvelle opération ?) et le risque d'abandon des usages sur la durée.
En revanche, le potentiel en **énergie solaire** des toitures est pointé par les participants (installation de panneaux photovoltaïques ou de systèmes de chauffage solaire thermique), bien que des réserves soient émises quant au rendement actuel de ces équipements.
- **Le traitement des façades :**
Les participants soulignent l'importance du style des façades, qui doivent proposer un « esprit d'unité » dans le quartier tout en favorisant son insertion dans l'espace.
Le traitement des façades est lié à la question de la performance thermique, afin de permettre une isolation durable des bâtiments, tout en évitant que les façades se dégradent dans le temps.
- **La qualité des logements, les prospects et l'insertion :**
Sur ce sujet, les participants soulignent l'intérêt de proposer aux nouveaux logements des points de vue sur l'extérieur du quartier (libérer de l'espace au sol pour permettre des vues lointaines), ainsi que de créer des logements traversants pour favoriser la lumière naturelle.
Concernant les prospects, les participants soulignent qu'il est important de planter de grands arbres, qui produisent de l'ombre et limitent les vis-à-vis.
- **Le stationnement**
Les participants soulignent l'importance que les nouvelles opérations gèrent leur stationnement à l'îlot.

- **La taille des opérations**

Les participants souhaitent que l'on favorise les petites opérations immobilières plutôt que les grosses (diviser un même îlot en plusieurs parcelles permettant plusieurs opérations, plutôt qu'une seule opération par îlot)

- **L'enjeu de la mixité sociale :**

La plupart des participants s'accorde sur l'ambition de créer de la diversité sociale dans le futur quartier, en s'adressant à différentes catégories sociales (éviter de créer un ghetto de riche... ou un ghetto de pauvres). Cependant, les avis des participants divergent sur l'effet du projet sur la mixité sociale. Deux points de vue se distinguent :

- **Le risque du « ghetto de pauvres » : les 40% de logements sociaux proposés attireraient trop de ménages à faibles revenus** pour assurer un véritable équilibre social au sein du quartier.
- **Le risque du « ghetto de riches »**, qui part du constat actuel d'une montée en coût des logements privés aujourd'hui à Grenoble. Si les coûts de sortie du logement libre deviennent trop élevés, ces logements ne seraient accessibles qu'à des ménages de CSP+.

Dans ce cadre, une partie des participants pointe le risque d'un « grand écart » entre logements sociaux n'attirant que des ménages très fragiles d'une part, et logements libres n'attirant que des CSP+ d'autre part. Cet écart aurait pour effet d'écarter les classes moyennes du quartier. De ce fait, les participants soulignent la nécessité de diversifier le coût des logements pour diversifier le peuplement du quartier.

Par ailleurs, les participants ont un débat sur la « bonne échelle » de mixité entre logements libres et sociaux à rechercher. Deux approches sont citées :

- **La mixité sociale dans la même cage d'escalier**, bien que cette approche pose de nombreux problèmes de gestion aux bailleurs sociaux et aux copropriétés
- **La mixité sociale dans le même immeuble** : la création de cages d'escaliers différenciées entre logements libres d'une part et logements sociaux d'autre part facilite la gestion des bailleurs et des copropriétés, tout en permettant une mixité réelle dans la vie de quartier. C'est cette approche qui semble préférée aujourd'hui par la Ville et les opérateurs.

Certains participants souhaiteraient également que la Ville mette en place des dispositions pour éviter la vente de logements en lots à des investisseurs locatifs.

C. Les nouvelles opérations dans la 1^{ère} version du Plan d'Aménagement

Présentation par l'agence HDZ autour de la maquette : environ 5 minutes ; travail individuel et restitution : environ 20 minutes

La Ville rappelle qu'à ce stade, la maquette ne préfigure pas les futures opérations bâties. La maquette précise la vocation et les emprises des espaces publics ; les immeubles ne sont représentés qu'à titre indicatif.

D'une façon générale, les participants considèrent que cet exercice est difficile car ils ne sont pas des spécialistes. De ce fait, ils formulent peu de retours quant à la morphologie des nouvelles opérations.

Les remarques des participants se concentrent sur l'opération du nord de la petite Esplanade (opération B) :

- **L'opération n'est pas traversable par les piétons et les vélos dans un sens Est-Ouest.** Ce point est perçu d'autant plus négativement qu'il impacte l'accessibilité de la station de tram Casamaures-Village. Selon les participants, comme la majorité des nouveaux logements est localisée au Nord du quartier, il est nécessaire de permettre un accès le plus direct possible au tram.

- **La moyenne surface commerciale est perçue comme trop massive**, d'autant plus qu'il n'est pas possible de diviser la surface en deux entités pour créer une traversée ou une respiration dans l'îlot. L'espace collectif en toiture est perçu comme une dalle (bien qu'il ne s'agisse pas d'un espace public).
- **Le front urbain de l'opération** est perçu comme trop massif, produisant une sensation de « barre » devant la station de tram et visible depuis l'Isère et la Presqu'île. Les participants pointent la nécessité de maintenir un espace suffisant entre chaque plot.

PARTIE 2 // LES USAGES DU PARC DES BERGES

Présentation des grands types d'usages pré-identifiés (Agence HDZ – 10 minutes)

Atelier et restitution par les participants (40 minutes)

Comme présenté dans le diaporama, les 3 scénarios de réflexion proposés par l'équipe de conception sont les suivants :

- Le Parc vocation loisirs de plein air
- Le Parc vocation culture / événementiel
- Le Parc vocation environnement / nature

Lors des échanges, les participants font beaucoup de parallèles entre le parc des berges du projet de l'Esplanade et le Parc des Berges prolongeant le parc Paul Mistral, derrière le Stade des Alpes. **Les perceptions des participants sur le niveau de fréquentation de ce parc et de ses équipements sont très contrastées** : pour la plupart, le parc est un incontestable succès, pour d'autres il n'est quasiment pas fréquenté. Compte-tenu de ces divergences, les participants conviennent que la prise en compte d'un **retour d'expérience objectif sur les usages actuels des parcs grenoblois** est nécessaire pour réfléchir à l'évolution des espaces publics.

Les participants soulignent aussi que comme le nom « Parc des Berges » est déjà utilisé à Grenoble, il faudrait trouver un autre nom au parc du projet de l'Esplanade pour éviter les confusions.

Les remarques des participants sont les suivantes :

Le PARC CULTURE est une option perçue comme peu pertinente. Les raisons invoquées sont les suivantes :

- Les habitants du quartier ne voudront pas de culture car cela apporte trop de nuisances
- Les étudiants ont déjà assez de lieux dans la ville pour sortir ou se retrouver
- Les retraités ne se déplaceront pas ou peu jusqu'au parc car il est trop éloigné des logements
- La faune sera dérangée la nuit et donc ne restera pas le jour
- Si un espace devait permettre des activités culturelles, ce serait préférentiellement l'Esplanade

Le PARC LOISIRS EN PLEIN AIR suscite des perceptions contrastées. Les raisons invoquées sont les suivantes :

- La présence de jeux pour enfant attire les familles, mais les jeux pour enfants doivent rester proches des bâtiments pour l'accessibilité et la surveillance.
- Le parc peut être un lieu de rencontre et de détente.
- Les éléments sportifs sont souvent des « gaminerie » sans intérêt pour les usagers.

Le PARC ENVIRONNEMENTAL est une option perçue comme la plus pertinente. Les raisons invoquées sont les suivantes :

- Laisser la nature est une bonne chose
- Pouvoir se promener dans une grande bande de nature est souhaitable pour les usagers du cœur de Ville

- Il faudrait proposer un éclairage suivi / ponctuel pour assurer la sécurité des usages la nuit
- Le traitement de la sortie de la piste cyclable actuelle des berges en bordure de l'Esplanade devra être intégré au projet

D'une façon générale, les participants insistent sur la nécessité de concevoir le parc de telle sorte à limiter les usages déviants (« dealers, alcooliques, chiens en liberté... »). Remarque est faite que les usages seront différents selon que l'on habite le quartier ou non.