

PROJET URBAIN - SITE A.RAYMOND

é t u d e u r b a i n e

Aménagement de l'îlot Sud site Chorrier-Berriat, Grenoble

Novembre 2012



I. Préambule : objectif de l'étude

PREAMBULE / OBJECTIF DE L'ETUDE

La société ARaymond, dans le cadre de son développement, porte le projet de créer un nouveau bâtiment de bureau pour sa holding, sur son tènement foncier historique, cours Berriat, en plein centre ville de Grenoble.

Les bâtiments de valeur patrimoniale seront conservés au sein du site, et les bâtiments d'usines et d'entrepôts seront eux démolis. Cette démarche de renouvellement urbain libère un ensemble foncier homogène, entre la rue du Commandant Debelle à l'Est, la rue du Drac à l'Ouest, et la rue Marx Dormoy au Sud, susceptible d'accueillir un nouvel ensemble immobilier résidentiel, nouveau morceau de ville.

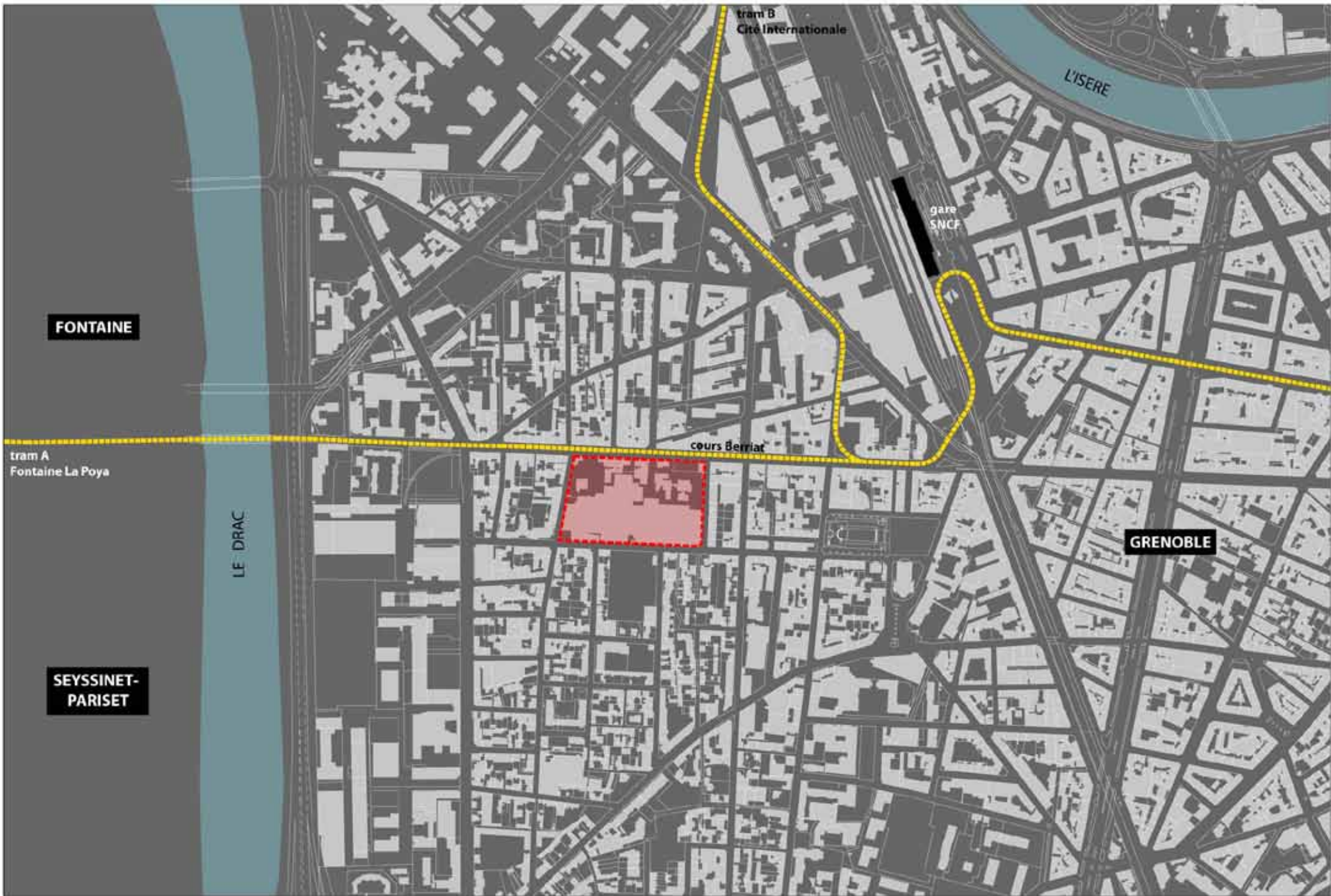
Ce secteur d'hyper centre est desservi par les lignes A et B du tramway, avec deux arrêts distants de moins de 300 mètres. Il est entouré en proximité d'espaces verts de qualité, notamment le parc public Marvial, et le square Saint-Bruno. L'ensemble des services et commerces attendus dans un quartier résidentiel sont en proximité immédiate, cours Berriat.

Ce contexte urbain offre à ce tènement une situation idéale pour concevoir et réaliser un projet urbain dense et compact qui offre une grande variété de logements et des espaces publics de haute qualité. L'objectif de cette étude est de déterminer, sur la base d'une analyse du contexte urbain et des potentialités d'aménagement du site, la capacité d'accueil du tènement et son plan de composition urbaine et paysagère.

Un plan masse d'urbanisme sera produit en synthèse de cette phase d'analyse traduisant les enjeux d'aménagement et les scénarii possibles d'urbanisation.



II. Analyse du site Chorrier-Berriat



ANALYSE DU SITE CHORRIER-BERRIAT

II.1. Situation

Le site Chorrier-Berriat de l'entreprise A. Raymond est localisé au Nord-Ouest de Grenoble dans le quartier Chorrier / Berriat / Saint-Bruno. Il est encadré par le cours Berriat et les rues du Drac, Marx Dormoy et du commandant Debelle et se trouve proche de la gare SNCF, des communes de Fontaine et Seyssinet-Pariset et de l'échangeur A480.

Le tènement présente une surface de 25 000m² dont environ la moitié sera prochainement consacrés à de l'activité tertiaire (siège A. Raymond) et l'autre moitié à une opération immobilière de logements.

II.2. Présentation générale du quartier (source : PLU Grenoble)

«Avec 15 557 habitants en 1999, soit 10 % de la population grenobloise, le quartier Berriat / Saint-Bruno a vu sa population augmenter de plus de 16% depuis le début des années 90, un gain important dans le contexte grenoblois de relative stagnation démographique.

Issu du développement industriel du XIX^{ème} siècle, ce quartier populaire a su conserver son identité cosmopolite, sa mixité sociale tout en s'ouvrant à des catégories de population plus aisées. Les nouveaux venus (cadres et professions intermédiaires) ont été attirés par l'ambiance de village, une forme urbaine recherchée sur Grenoble et bon marché à l'époque (petites copropriétés, pavillons), la proximité du centre-ville, une bonne desserte en transport en commun, une offre importante de commerces, services, et équipements de quartier, la proximité d'Europole, et le dynamisme culturel du secteur (CNAC, milieu associatif très présent...). Leur arrivée, et l'image positive véhiculée par le quartier, ont contribué à rehausser plus qu'ailleurs les prix du foncier et de l'immobilier pour placer aujourd'hui Berriat parmi les quartiers les plus chers et les plus prisés de la ville.

En 10 ans, ce quartier est le seul à avoir attiré des familles (+11% depuis 1990). Autre témoin de la vitalité de Berriat, sa population a rajeuni grâce au nombre croissant d'étudiants locataires dans le quartier, et à la baisse du nombre de personnes âgées. Le parc de logements s'est étoffé depuis 1990, avec 25 % de logements supplémentaires, en particulier studios et T1 dont le nombre a augmenté de 55% de 1990 à 1999. En 2002, le taux de logement social paraît peu élevé pour un quartier dit populaire (10%) mais ce taux est à nuancer du fait de la part non négligeable du logement social « de fait » dans ce quartier.

Les habitants souhaitent conserver la vie de quartier intense, la mixité, le côté à la fois intime et ouvert sur la ville du quartier Berriat, même si la proximité immédiate du centre-ville génère quelques nuisances.

Berriat est aujourd'hui en forte mutation et offre encore un important potentiel de construction en diffus. Au cours de l'aménagement de ce quartier, il faudra veiller à ne pas dénaturer l'ambiance appréciée de ce « melting-pot », qui tient à conserver sa composante populaire et son caractère accueillant.»



ANALYSE DU SITE CHORRIER-BERRIAT

II.3. Maillage viaire et desserte

Bien que ponctuellement limité à un sens unique en raison du passage de la ligne A du tramway, le cours Berriat constitue un axe repère pour le quartier et un lien évident avec le centre-ville de Grenoble.

Cependant, et malgré un réseau viaire assez dense, la circulation interne au quartier est rendue complexe par l'étroitesse des rues, le grand nombre de voies en sens unique, la discontinuité des tracés et l'absence de repères forts. Outre les rues Ampère, Chorier, Vercors, Félix Esclangon, Pierre Sémard, de Vizille et Joseph Rey) qui assurent une circulation périphérique au quartier, les rues du Drac, d'Alambert, Abbé Grégoire, Marx Dormoy et René Thomas, constituent les axes continus les plus structurants dans sa partie interne.

La proximité de l'A480 constitue un atout indéniable pour le site qui se trouve facilement connecté à l'extérieur de l'agglomération.

Il bénéficie en outre d'une excellente connexion au réseau de transport en commun d'agglomération :

- tram ligne A Fontaine La Poya - Echirolles Denis Papin. Deux arrêts cours Berriat (Berriat Le Magasin et Saint-Bruno).
- tram ligne B Cité universitaire - Gières Plaine des Sports. Un arrêt cours Berriat (Saint-Bruno).
- ligne de bus n°26 Fontaine place du Néron - Gières Université ou Grand'Place. Arrêts dans la rue Ampère.

D'une manière générale, la ville de Grenoble se prête à l'usage de la bicyclette en raison de sa topographie très peu marquée et de l'existence d'un réseau cyclable assez dense. Cependant, le quartier Chorrier / Berriat / Saint-Bruno, bien que relativement apaisé et à l'écart de la circulation automobile, reste difficilement praticable par le vélo. Ce constat tient aux difficultés de repérage induites par un maillage viaire complexe, par l'encombrement de la voirie par le stationnement, ainsi que par l'absence de généralisation des contre-sens cyclables à l'intérieur du quartier.



ANALYSE DU SITE CHORRIER-BERRIAT

II.4. Polarités et animation

Le quartier revêt un caractère très populaire et cosmopolite qu'il doit à son passé industriel et ouvrier. Ses activités industrielles, qui disparaissent peu à peu, sont remplacées par des activités tertiaires très localisées à l'image d'Europole et des opérations de logements qui viennent densifier le tissu existant.

La place Saint-Bruno et le cours Berriat restent les lieux les plus animés du quartier en raison de leur forte densité commerciale et de la présence du marché Saint-Bruno qui se tient quasi quotidiennement.

Le quartier est par ailleurs rendu dynamique par ses équipements de proximité et la présence d'un tissu associatif et artistique dense où le Centre National d'Art Contemporain (Le Magasin), la pépinière d'associations Cap Berriat et la futur SMAG (Salle de Musiques Amplifiées de Grenoble) jouent un rôle structurant.



cœur de quartier : un tissu aéré d'habitat individuel groupé, hétéroclite et très végétal



franges de quartier et grands axes (cours Berriat, rue Ampère...) : un tissu dense aux constructions hautes et continues alignées sur rue



ANALYSE DU SITE CHORRIER-BERRIAT

II.5. Forme urbaine et paysage

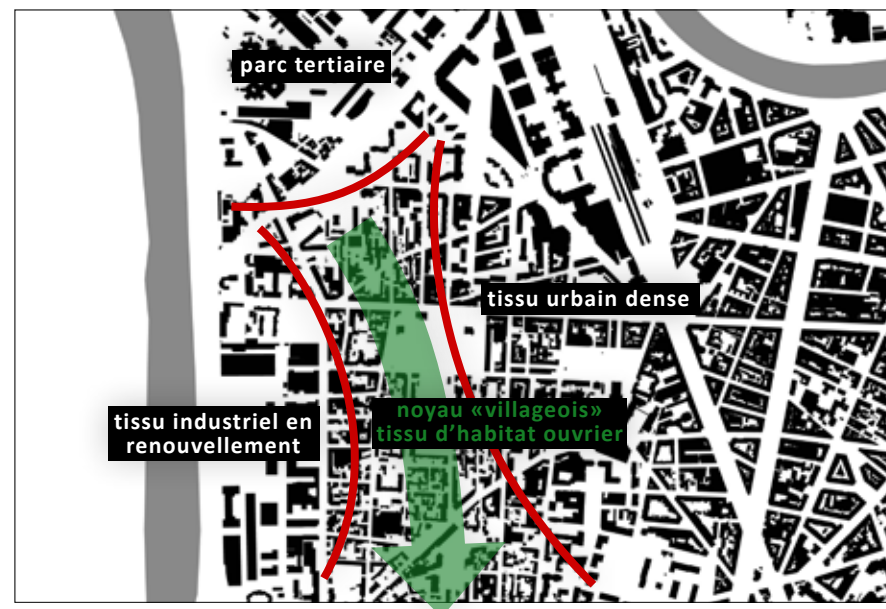
«Ancien faubourg industriel, le quartier présente un tissu mixte basé sur une trame d'anciens quartiers d'habitations ouvrières et de volumes plus importants dévolus à l'activité industrielle (rue Ampère). Le réseau viaire est composé de deux logiques : un réseau naturel basé sur les tracés de l'eau d'une part, un trame urbaine rectangulaire d'autre part. L'eau a singulièrement disparu de ce paysage urbain.

La partie centrale la plus caractéristique abrite un tissu pavillonnaire dense, souvent mitoyen, de type ouvrier ou bourgeois, installé sur un parcellaire dense et dissimulé derrière des murs ou clôtures. La verticalité de ces murs renforce la perception d'un réseau viaire étroit, confidentiel. Des branches d'arbres dépassant au-dessus des murs renforcent la poésie de ce quartier villageois à l'intérieur de la ville.

Les axes principaux présentent un aspect plus urbain, composé d'immeubles en alignement sur la voie. Certaines des opérations immobilières récentes tendent à dénaturer et perturber la lisibilité de l'ambiance de ce quartier.

Le végétal est principalement dû aux parcelles privées. Les espaces verts publics demeurent peu nombreux et souvent dissimulés derrière des murs d'anciennes propriétés.»

(source : PLU Grenoble)



un site à l'identité forte et à l'interface de plusieurs typologies urbaines

ANALYSE DU SITE CHORRIER-BERRIAT





ANALYSE DU SITE CHORRIER-BERRIAT

II.6. Contraintes réglementaires

Le site Chorrier-Berriat est situé en zone UE-C du Plan Local d'Urbanisme qui couvre principalement des sites en mutation. Cette zone est destinée en priorité aux activités économiques, elle peut néanmoins accueillir de l'habitat.

PROCEDURE DE MODIFICATION DU PLU
ENQUETE PUBLIQUE EN COURS

Les principales dispositions réglementaires à prendre en compte (sous réserve de modifications, procédure en cours) :

Article 2 - occupation et utilisation du sol autorisées sous conditions

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, uniquement si elles respectent les conditions ci-après : Les nouvelles constructions destinées à l'habitat, (y compris les résidences étudiantes, de service et de personnes âgées non médicalisées), supérieure à 10 logements et/ou à 1000 m² de SHON, sous réserve que dans les secteurs délimités au plan de la mixité sociale (document graphique E9), toute nouvelle opération de construction comporte au minimum 20 ou 30 % de logements sociaux suivant les secteurs définis sur le plan (...).

Article 6 - implantation des constructions par rapport aux voies privées, aux voies publiques et aux emprises publiques

Les constructions ou installations doivent être implantées sur la limite de référence.

Article 7 - implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Lorsque au document graphique E3 dénommé «Plan des formes urbaines», l'unité foncière du projet est bordée par un trait discontinu (– –) ou en l'absence de trait, les constructions ou installations doivent s'implanter en retrait de 4 m minimum des limites séparatives sans prospect.

Article 10 - hauteur des constructions

La hauteur de référence et le gabarit s'appliquent lorsque l'unité foncière du projet est bordée par des traits continus ou discontinus au document graphique E3 dénommé «plan des formes urbaines».

La hauteur de référence dénommée Hr est la différence d'altitude, à l'aplomb de la limite de référence (définie à l'article 6), entre le sol fini et tout point de la construction.

Lorsqu'un trait continu ou discontinu est inscrit au «Plan des formes urbaines», la hauteur

ZONE ECONOMIQUE
UE-A Scientifique et technologique
UE-B Industrie
UE-C Tertiaire, habitat toléré
UE-D Commerces
UE-E Tertiaire strict
UE-F Activités mixtes

Légende

- Limite de zones
- Plan de Masse
- Emplacement réservé pour voie ou équipement (Vn*, En*)
- Terrains concernés par la servitude L123-2-c liaison douce et/ou desserte **SLDn°**, Voie **SVn°**
- Périmètre des risques naturels sur la Bastille
- Marge de recul
- Zone non constructible
- Espace boisé classé
 - n° EBC isolé
 - n° EBC groupé
 - n° EBC alignement
 - n° EBC périmètre
- Périmètre tramway
- Taux de 30 % de logement social par opération
- Taux de 20 % de logement social par opération
- Linéaire d'activité renforcé
- Linéaire d'activité simple
- Protection du patrimoine
 - Monument historique
 - Bâti indice A
 - Bâti indice B
- Périmètre ZPPAUP
- Végétal
- Périmètre d'ensemble homogène
- Pour information sur les ensembles homogènes voir notice architecturale : D2-1



rue Marx Dormoy



cours Berriat



rue du Drac



rue Bizet



rue Buffon



rue du Commandant Debelle

ANALYSE DU SITE CHORRIER-BERRIAT

de référence est déterminée par la couleur de ce trait. La hauteur de référence s'applique alors à l'ensemble de l'unité foncière.

Le gabarit définit un volume au couronnement du bâti. Il est déterminé par un plan incliné à 200% par rapport à l'horizontale dont le point d'attache est Hr et deux plans horizontaux :

- un plan bas correspondant à la hauteur de référence Hr,
- un plan haut correspondant à la hauteur de référence augmentée de 6m ($H_g = H_r + 6m$)

Plan graphique : implantation discontinue

- rues du Drac et du Commandant Debelle : $H_r < 16,5m$; gabarit : $H_r + 6m$ ($R+4+2$)
- rue Marx Dormoy : $H_r < 13,5m$; gabarit : $H_r + 6m$ ($R+3+2$)

Article 11 - aspect extérieur des constructions

Façades : Pour répondre aux objectifs d'insertion urbaine et de qualité du cadre de vie, les projets proposeront un traitement différencié des premiers niveaux en rapport avec la rue ou le sol, ainsi que des derniers niveaux en rapport avec le ciel. Le traitement de l'aspect extérieur des façades minimisera la répétition et la superposition de niveaux dont l'architecture est identique en particulier, pour les immeubles d'habitation. Le traitement des façades cherchera à exprimer des différences de volumes dans l'épaisseur de la façade.

Toitures à pans : Les toitures à pans devront s'insérer dans le gabarit défini à l'article 10 du règlement. Les pentes devront s'harmoniser avec celles des constructions existantes dans le secteur.

Toitures terrasses : L'architecture des toitures terrasses devra être composée (fragmentation des volumes). Celles-ci seront traitées avec des matériaux de revêtement autres qu'une simple protection d'étanchéité. Des revêtements de type jardins (dallage, gazon, plantations ...) seront privilégiés.

Article 12 - stationnement

Voitures : Les dimensions minimales à prévoir par place sont de 2,30m par 4,80m. En cas de réalisation de place de stationnement, le pétitionnaire devra prévoir un espace de stationnement couvert pour les deux roues motorisés.

- Logement : 1,2 place minimum par logement.
- Logement locatif social : 0,8 place minimum par logement.

Deux roues non motorisés : Au moins un espace de stationnement pour les

deux-roues non motorisés devra être aménagé avec une surface minimum de 5m². Pour les constructions à usage d'habitation, l'espace sera clos et couvert. La surface de chaque local ne devra pas excéder 30m².

Logement en accession et locatif social : 1m² minimum par logement.

Article 13 - espaces libres et plantations, espaces boisés classés et patrimoine végétal

Les espaces non bâtis devront être végétalisés, quelle que soit la taille de la parcelle.

Les aires de stationnement doivent être plantées d'arbres de haute tige à raison d'un sujet pour 4 places.

Les surfaces végétalisées en pleine terre devront comporter un arbre pour 200m².

Pour les constructions à usage d'habitation : Pour les unités foncières supérieures à 2 000 m², la surface des espaces végétalisés doit être au moins égale à 40% de l'unité foncière avec au moins 20% de l'unité foncière traitée en pleine terre.



III. Enjeux d'aménagement



ENJEUX D'AMENAGEMENT

L'aménagement du site Chorrier-Berriat devra répondre à plusieurs enjeux urbains :

- une inscription dans la continuité du tissu et dans le respect des typologies et gabarits existants, notamment de la diversité observée ;
- une prise en considération et une affirmation de l'identité de quartier très prégnante à Saint-Bruno ;
- un renforcement de la trame végétale dans la continuité de la trame existante (notamment du parc Marliave) ;
- une mise en réseau des lieux polarisants pour un accès facilité à l'ensemble des services urbains ;
- une amélioration de la lisibilité de la trame viaire et des circulations ;
- une mise en valeur du patrimoine bâti et paysager.



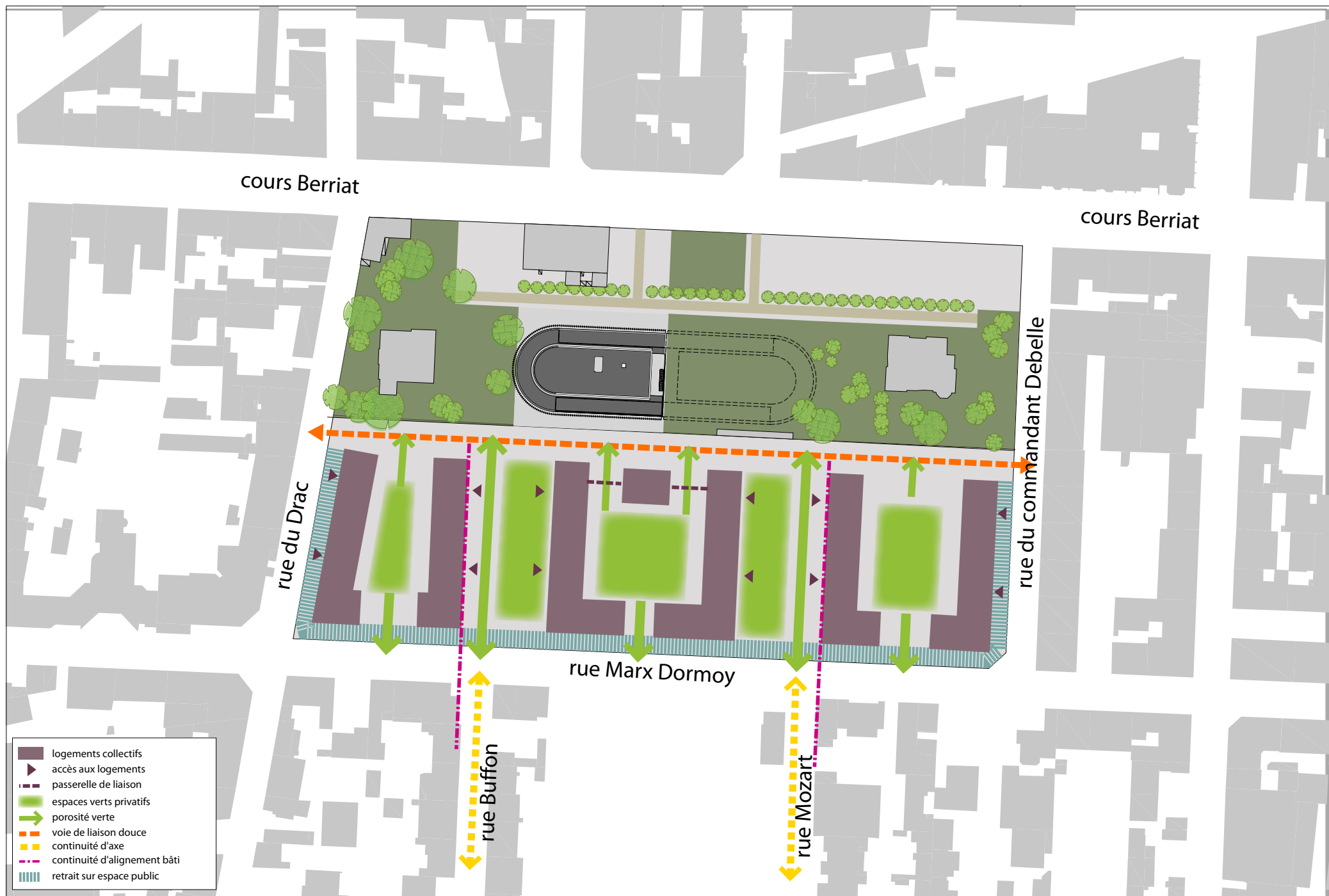


IV. Scenarii développés



Projet détaillé

a. Composition urbaine

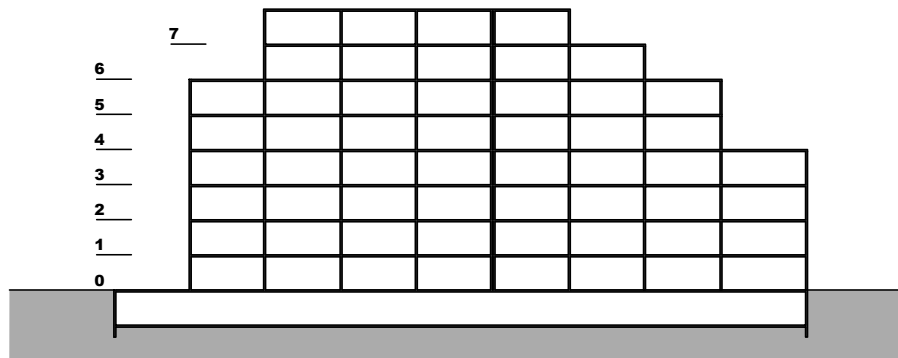




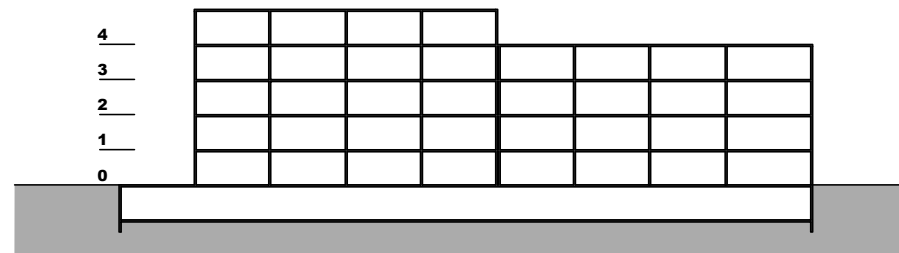
b. Gabarits projetés

**(mis à jour des discussions avec la ville
de Grenoble - Abaissement des hauteurs
ponctuellement)**

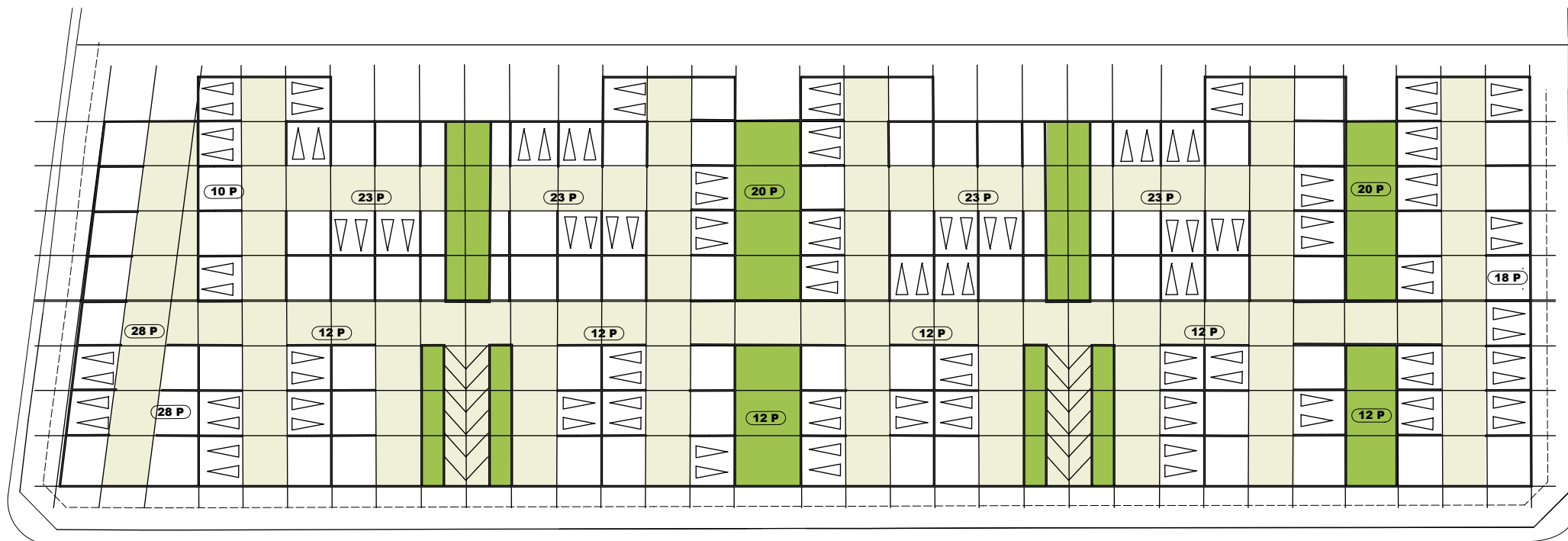




PROFIL B C D E



PROFIL A F



PLAN DU SOUS SOL

**TOTAL 260 PLACES
SURF. TREFOND 1300 M²**



Perspectives en volumes

(version septembre 2012)







