

ÉTUDE DE RENOUVELLEMENT URBAIN DU QUARTIER DE L'ABBAYE

FICHE DE LOT ILOT NORD



Le projet de renouvellement du quartier de l'Abbaye est un projet complexe et ambitieux. Il doit permettre d'allier la préservation d'un patrimoine, d'une mémoire d'un quartier avec les exigences de confort et d'usages de la vie contemporaine des logements comme de l'ensemble du quartier.

L'étude urbaine menée de 2016 à 2018 par l'équipe de Particules, a permis de définir un projet de réhabilitation de 12 bâtiments (bâtiments dits "I" et "L") et de construction de 3 nouveaux bâtiments (en place des bâtiments dits "U") s'inscrivant dans la trame urbaine du quartier.

La présente fiche de lot doit permettre de cadrer les réalisations de la première phase opérationnelle sur l'Îlot Nord. Cette fiche de Lot inclut dans un même document les opérations de réhabilitations et l'opération en construction neuve. En effet la coordination entre ces opérations sera essentielle, tant d'un point de vue architectural que calendaire. Les travaux sur l'îlot nord vont conditionner la qualité de la réalisation de l'ensemble de l'opération de renouvellement. Il s'agit donc d'être exemplaire sur tous les aspects du projet que ce soit architectural, patrimonial, urbanistique, environnemental et de penser sa reproductibilité pour les deux autres îlots...

La fiche de lot a vocation à guider les promoteurs acquéreurs et les opérateurs à réaliser un ensemble cohérent et à veiller à la qualité patrimoniale et architecturale des espaces et des constructions. La fiche de lot permet de préciser les attentes sur le projet mais ne se substitue pas au PLUI qui rentrera en application en décembre 2019. Les opérations devront être en conformité par anticipation avec le PLUI et en compatibilité avec la démarche SPR.

La fiche de lot devra être considérée comme une base sur laquelle un travail partenarial de coordination sera mis en place. Cette instance de coordination rassemblera les différentes maîtrises d'œuvres et maîtrises d'ouvrage ainsi que l'ensemble du comité technique des études Abbaye (SPL, ville de Grenoble, Metro, Actis, Grenoble Habitat, Drac UDAP DRAC ARA, Département de l'Isère Direction de la Culture et du Patrimoine, DDT 38...). Seront aussi présents dans cette instance le bureau d'études qui sera retenu pour le SPR et la commission SPR. Ce travail partenarial sera mis en place dès la phase de sélection des concepteurs et se prolongera pendant les études et la phase chantier.

Afin d'anticiper les contraintes du futur SPR la fiche de lot précise les prescriptions* et les recommandations#.

*surlignées en bleu dans le document

#surlignées en vert dans le document



I p.6

Un projet urbain d'ensemble autour d'espaces publics de qualité

① p.9
② p.11

squares publics du quartier
relation au RDC et limite de propriété

p.12

II

Réhabilitation patrimoniale exemplaire des bâtiments "L" et "I"

p.13
p.15
① p.21
② p.25
③ p.25
④
⑤ p.26

rappel des scénarios préalablement étudiés
réhabilitations des intérieurs
façades extérieures
réemploi
expertises complémentaires nécessaires

III

p.27
p.29
p.31
p.33
① p.35
② p.35
③ p.35
④ p.36
⑤ p.37

Construction neuve innovante à l'emplacement des bâtiments dit "U"

3 bâtiments, une même écriture architecturale
emprise foncière et enveloppe
RDC Actif
façades : qualité des matériaux et durabilité
toiture : traitement de la 5^{ème} façade
plan étage courant : favoriser les logements traversants
structure et modes constructifs
performance énergétique
réemploi

p.38
⑥
⑦
⑧ p.38
⑨ p.38
p.39
p.39







IV

Méthodologie




①
②
③

phase étude
gestion des usages temporaires
gestion du chantier




SOL

-  Sol minéral qualitatif modulaire
-  Sol Mixte
-  Pelouse
-  Espaces vert plantés
-  Enrobé
-  Stabilisé (Suzanne Buisson : continuité avec Châtelet)




VÉGÉTATION

-  Arbres existants conservés (45)
-  Arbres plantés (116)
-  Arbres supprimés (14)



SIGNALÉTIQUE

-  Sens de la circulation
-  Voie cyclable
-  Marquage emplacement marché projet semaine (33)



STATIONNEMENT

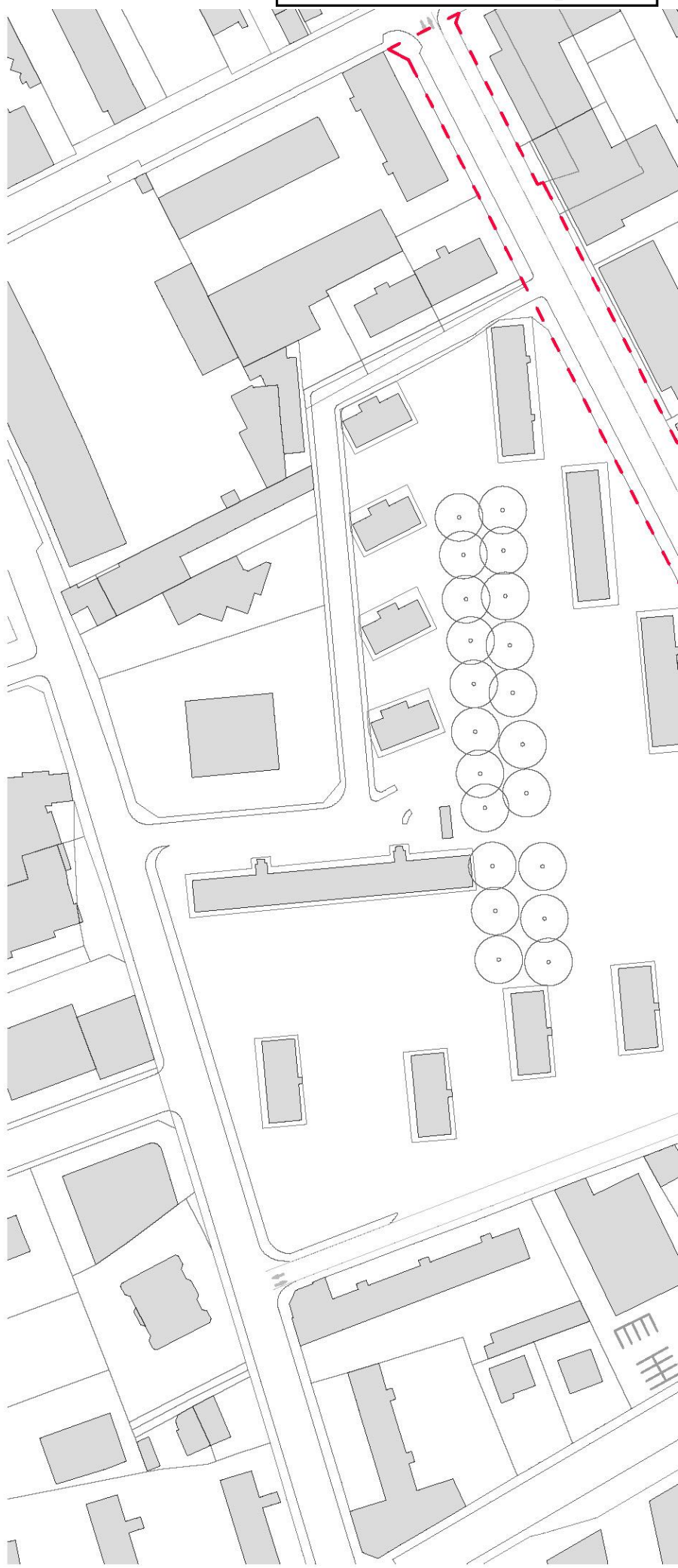
-  Stationnement épi (42 places)
-  Stationnement en bataille (51 places)
-  Stationnement en long (63 places)

BÂTI

-  Cité de l'Abbaye, bâtiments réhabilités
-  Cité de l'Abbaye, bâtiments neufs

PÉRIMÈTRES

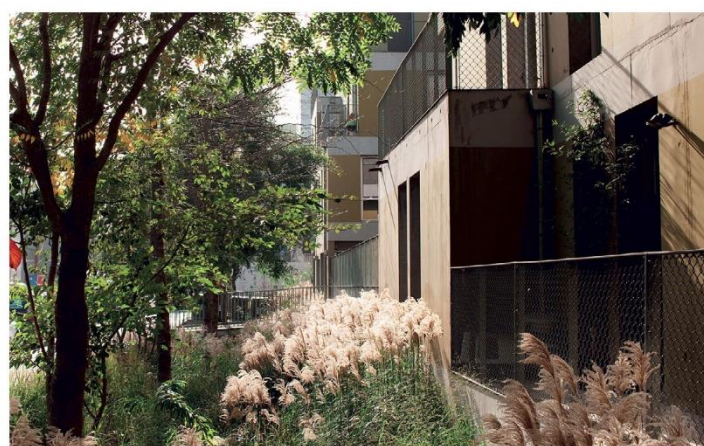
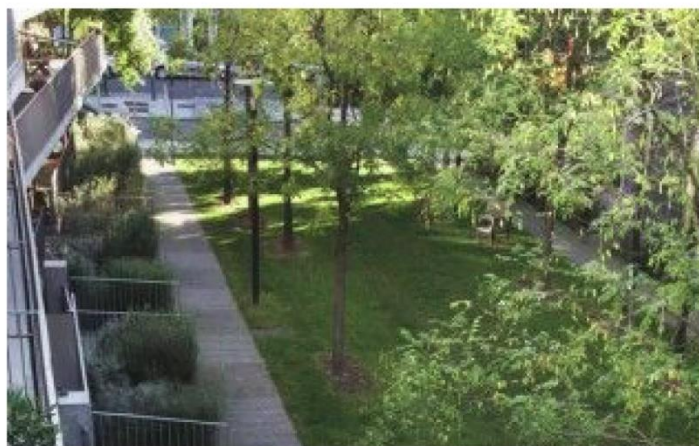
-  Périmètres d'intervention
-  Périmètre élargi







Stratégie paysagère du projet : les cours comme éléments structurants des espaces publics du quartier



Références pour traitement paysager des cours et des pieds d'immeubles.
agence TER, le bois habité, Lille, France, 2012

I UN PROJET URBAIN D'ENSEMBLE AUTOUR D'ESPACES PUBLICS DE QUALITÉ

NB: Les cours étant des espaces publics, leurs réaménagements seront réalisés par une maîtrise d'ouvrage publique. Cette fiche de lot à destination des opérateurs en charge des réhabilitations et des constructions neuves n'a pas vocation à encadrer ce travail. Cependant, ces opérateurs devront concevoir leur projet en lien avec le projet d'espace public.

① LES 3 COURS : SQUARES PUBLICS DU QUARTIER

Les 3 cours de l'Abbaye portent chacune le nom d'un des trois fondateurs de l'OPDHBM de l'Isère, dont l'un, Laurent Bonneval, est à l'origine de la loi éponyme de 1912 ayant lancé la construction en masse de logements sociaux en France. Par leur forme urbaine (îlot ouvert), par leurs usages (squares du grand quartier), pour leur végétation (grands sujets bientôt centenaires) elles sont un élément patrimonial important à conforter.

Les cours seront aménagées selon 3 principes:

- le statut public des cours :

Les cours des îlots de la cité de l'Abbaye font partie du réseau d'espaces publics du quartier de l'Abbaye et ont vocation à rester publiques. D'une part, parce que ce statut public fait partie des éléments patrimoniaux de l'Abbaye, d'autre part, parce que, une fois réaménagées, elles participeront à la porosité du quartier.

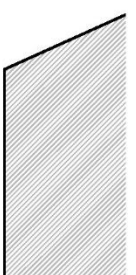
- les cours dans un réseau d'espaces publics à l'échelle du quartier élargi :

Les trois cours de la cité séquent le cheminement piéton qui va du Parc Condé à la Place de la Commune jusqu'au Châtelet. Le futur aménagement des cours favorisera ces porosités Est Ouest. La porosité des îlots sera d'autant plus encouragée que les nouveaux bâtiments (le long de la rue Renée Cassin et sur l'emprise des anciens bâtiments U) auront des rez-de-chaussée traversants. L'aménagement des cours devra maintenir la perspective et la porosité nord-sud des 3 îlots.

- un aménagement identique des trois cours :

Le fonctionnement des trois cours (statut et usages) sera identique d'un îlot à l'autre. Les interventions se pensent à l'échelle de la cité, entité composée de trois unités qui se répètent avec des variations mineures. Les variations sont donc étudiées comme des éléments aux services des qualités initiales des cours (qualités spatiales, d'usages). Les variations entre les traitements des trois cours seront minoritaires et seront donc permises dans des cadres précis énumérés à la page suivante.

De ces 3 principes découlent plusieurs invariants et variables d'aménagement:



• Invariants :

- Stratégie végétale forte: Le jardin comme élément central commun, ménagement d'une prairie centrale dans les cours,
Bords plantés de mise à distance des logements.
Dans l'îlot nord, 2 arbres manquent dans la composition "classique" de la cour. Prévoir la plantation de 2 spécimens, qui à maturité seront similaires à l'existant.
- Accès : Entrée et sortie par la rue René Cassin
- RDC : en cas de programmation de logement en RDC la mise en place de système d'intimisation sera préconisée.
- Stationnement: Pas de stationnement dans les cours, seul l'accès véhicule est autorisé
- Revêtement des cours: Perméabilité de la bande circulée

• Variables :

- Prairie : Positionnement de jeux pour enfants
- Mobilier commun: Positionnement de mobiliers mutualisés à l'échelle de l'îlot (exemple : boîtes aux lettres, attaches vélos, bancs...)
- Emplacement des conteneurs poubelles
Objectifs : les déplacer sur la rue René Cassin

Les aménagements des cours devront respecter le guide métropolitain des espaces publics et de la voirie.

② RELATION AU RDC ET LIMITE DE PROPRIETE

Le réaménagement des espaces publics des rues comme des cours permettront une mise à distance des RDC des logements. Dans le schéma de programmation actuel seul les bâtiments "I" présentent des logements en RDC. La mise en place d'une végétation basse et dense en pied d'immeuble assurera cette mise à distance.

Cette végétation en pied d'immeuble ainsi que la végétation centrale (prairie) contribueront au confort thermique de l'îlot. Elles rafraîchiront la température du sol et assureront un ombrage important sur les façades en été (notamment les façades du nouveau bâtiment).

Le découpage parcellaire des bâtiments en réhabilitation correspond actuellement au tour d'échelle du bâtiment. Cette emprise foncière est à conserver.

L'emprise parcellaire du bâtiment neuf sera en revanche à fixer dans le cadre des études complémentaires. En effet le périmètre de la parcelle sera défini de manière à répondre aux ratios d'infiltration des EP à la parcelle.

En cas de foncier privé, ce dernier devra être traité en continuité de l'espace public (pas de dispositif de résidentialisation)

- GRENOBLE - CITE DE L'ABBAYE										Phase AVP
		PROPOSITION 1		PROPOSITION 2		PROPOSITION 3		PROPOSITION 4		
	SHAB	€/m²	TOTAL HT	€/m²	TOTAL HT	€/m²	TOTAL HT	€/m²	TOTAL HT	
1 DECONSTRUCTION ET GO	108,50	53,00	5 750,50	69,00	7 486,50	95,00	10 307,50	387,00	41 989,50	
Dépose d'objets divers et mise à nu des locaux		X		X		X		X		
Démolition de plafond plâtre sur lattes		X		X		X		X		
Dépose de bloc-porte bois à 1 vantail		X		X		X		X		
Démolition de cheminée intérieure logements		X		X		X		X		
Démolition de plancher bois y compris marin		X		X		X		X		
Dépose de menuiserie extérieure y compris occultation		X		X		X		X		
Dalle en béton combedé		X		X		X		X		
Réouverture de baie existante		X		X		X		X		
Sous œuvre pour gaine palière		X		X		X		X		
Création de trémie dans plancher bois		X		X		X		X		
2 TRAITEMENT PLANCHER ET CHARPENTE	108,50	36,00	3 906,00	56,00	6 076,00	56,00	6 076,00	56,00	6 076,00	
Ressuivi charpente, couverture tuiles, et changement zinguerie		X		X		X		X		
Traitement charpente		X		X		X		X		
Traitement planchers		X		X		X		X		
3 TRAVAUX SUR MENUISERIES EXTERIEURES	108,50	180,00	19 530,00	180,00	19 530,00	180,00	19 530,00	180,00	19 530,00	
Révision de porte d'entrée		X		X		X		X		
Menuiserie extérieure bois - 30 dB		X		X		X		X		
Plus-value pour vitrage opaque		X		X		X		X		
Main courante acier laqué - diamètre 50 mm		X		X		X		X		
Volet battant bois exotique persienné en rénovation		X		X		X		X		
4 MENUISERIE INTERIEURE	108,50	34,00	3 689,00	34,00	3 689,00	34,00	3 689,00	34,00	3 689,00	
Porte palière en rénovation		X		X		X		X		
Bloc-porte de 0,83 x 2,04 m de hauteur		X		X		X		X		
Bloc-porte de 0,83 x 2,04 m de hauteur à condamnation		X		X		X		X		
Trappe de visite de gaine de 0.40 x 0.40 ml de ht		X		X		X		X		
Plinthe en bois exotique de 13 x 80 mm		X		X		X		X		
Rehaussement de garde-corps		X		X		X		X		
5 PLAFOND ET ISOLATION DEROULEE EN COMBLES OU PLAFOND	108,50	33,00	3 580,50	33,00	3 580,50	33,00	3 580,50	24,00	2 604,00	
Plafond fixé sous ossature primaire CF 1/2 heures		X		X		X		X		
Isolation sous plafond du sous sol - Epaisseur 100 mm (à répartir sur 4 étages)		X		X		X		X		
Isolation d'épaisseur 200 mm sous plafond		X		X		X		X		
6 DOUBLAGES - CLOISONS	108,50	80,00	8 680,00	80,00	8 680,00	80,00	8 680,00	84,00	9 114,00	
Doublage thermique épaisseur 45+13 mm		X		X		X		X		
Doublage thermique sur rail épaisseur 100+10 THD		X		X		X		X		
Cloisons de distribution type 72/48		X		X		X		X		
Cloisons de séparation type SAD 180		X		X		X		X		
Cloisons de type 98/48		X		X		X		X		
7 PEINTURES INTERIEURES	108,50	81,00	8 788,50	81,00	8 788,50	81,00	8 788,50	81,00	8 788,50	
Lessivage ordinaire en plafonds		X		X		X		X		
Préparation sur parois anciennes		X		X		X		X		
Couche d'impression sur plafond		X		X		X		X		
Couche d'impression sur mur		X		X		X		X		
Peinture sur murs anciens peints et lessivés		X		X		X		X		
Peinture sur cloisons neuves		X		X		X		X		
Peinture sur plafond béton ancien peints et lessivés		X		X		X		X		
Peinture sur plafonds neufs		X		X		X		X		
Laque satinée sur bois intérieurs		X		X		X		X		
Rénovation des caves		X		X		X		X		
8 OUVRAGES AU SOL	108,50	62,00	6 727,00	62,00	6 727,00	113,00	12 260,50	68,00	7 378,00	
Plaque de gypse renforcé		X		X		X		X		
Ragréage fibré		X		X		X		X		
Etanchéité sous carrelage		X		X		X		X		
Carrelage grès cérame 30 x 30		X		X		X		X		
Plinthe grès cérame de 30 x 10 de ht		X		X		X		X		
Fourniture et pose de faïence de 15 x 15 cuisine		X		X		X		X		
Fourniture et pose de faïence de 20 x 20 sanit		X		X		X		X		
Primaire d'accrochage sur chape sèche		X		X		X		X		
Sol PVC en lés sur sous couche acoustique		X		X		X		X		
9 RENOVATION DES FACADES	108,50	129,00	13 996,50	129,00	13 996,50	129,00	13 996,50	129,00	13 996,50	
Echafaudages de pied		X		X		X		X		
Filets de protections		X		X		X		X		
Piquage d'enduit		X		X		X		X		
Peinture acrylique des appuis de fenêtre		X		X		X		X		
Enduit à la chaux hydraulique sur parties courantes		X		X		X		X		
Tableaux largeur 0.20 ml		X		X		X		X		
Prestation MH		X		X		X		X		
10 OUVERTURE PF ET BALCONS	108,50					16,00	1 736,00	64,00	6 944,00	
Ouverture porte-fenêtre						X		X		
Garde-corps sur PF						X		X		
Structure, plancher et GC										
11 LOTS TECHNIQUES	108,50	300,00	32 550,00	300,00	32 550,00	300,00	32 550,00	300,00	32 550,00	
Electricité, chauffage (réseau Urban), VMC, plomberie sanitaire		X		X		X		X		
pour 1/2 étage	108,50	988,00	107 198,00	1 024,00	111 104,00	1 117,00	121 194,50	1 407,00	152 659,50	

II RÉHABILITATION PATRIMONIALE EXEMPLAIRE DES BÂTIMENTS "I" ET "L"

① RAPPEL DES SCENARIOS PREALABLEMENT ETUDIES

Lors de l'étude de rénovation urbaine menée par l'Équipe Particules de 2016 à 2018, 4 scénarios de réhabilitations ont été chiffrés. Suivant ce premier descriptif, il conviendra de détailler les prestations de restauration extérieure et intérieure afin de préserver au mieux le caractère extérieur (prescriptions) et intérieur (préconisation) des bâtiments existants.

La réhabilitation de ces logements relève de trois enjeux:

- Adapter le programme à l'existant, et non l'inverse,
- Avoir une attitude opportuniste au regard des différentes réglementations, dans le cadre d'une intervention sur l'existant,
- Faire du caractère patrimonial un atout commercial d'attractivité pour le programme à définir.

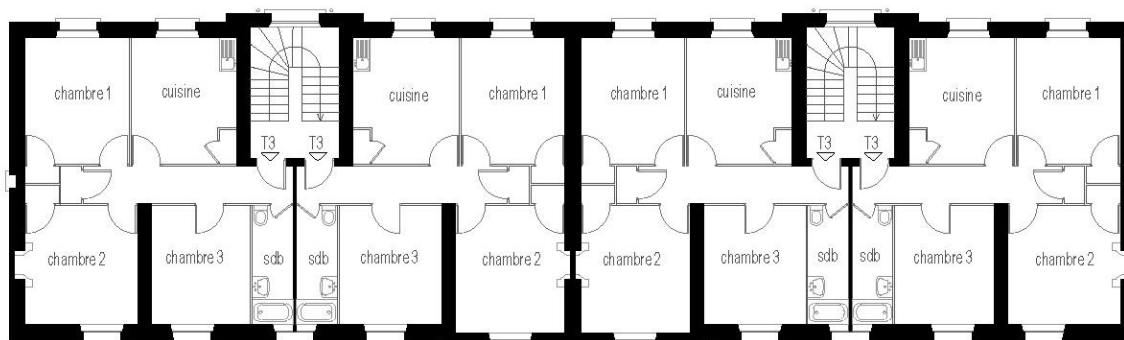
Le coût au m² de ces quatre propositions varie de 998 à 1407,0 euros HT/m². Les quatre propositions ont en commun : la rénovation des enduits de façade en prestation MH, la pose de menuiseries extérieures en bois 30db, une isolation par l'intérieur pour atteindre le niveau BBC rénovation. La proposition 2 diffère par le traitement des planchers existants. La proposition 4 comprenait la réalisation d'une dalle béton connectée et l'ajout de balcons. La transformation des typologies peut donc s'envisager selon différents niveaux d'intervention et une diversification des typologies est possible. Pour autant la cohérence d'ensemble de la cité de l'Abbaye est un enjeu constant. Les futurs opérateurs qui interviendront sur les bâtiments devront respecter un cadre commun, ce quel que soit le niveau de réhabilitation. Ce cadre correspond à la proposition 1.

Ce cadre nécessitera d'être détaillé par un architecte du patrimoine dans le cadre du SPR. Une expertise complémentaire sera également à prévoir avant la consultation d'opérateurs, ce afin de mieux évaluer l'état de chaque bâtiment et de préciser les chiffrages ici présentés.

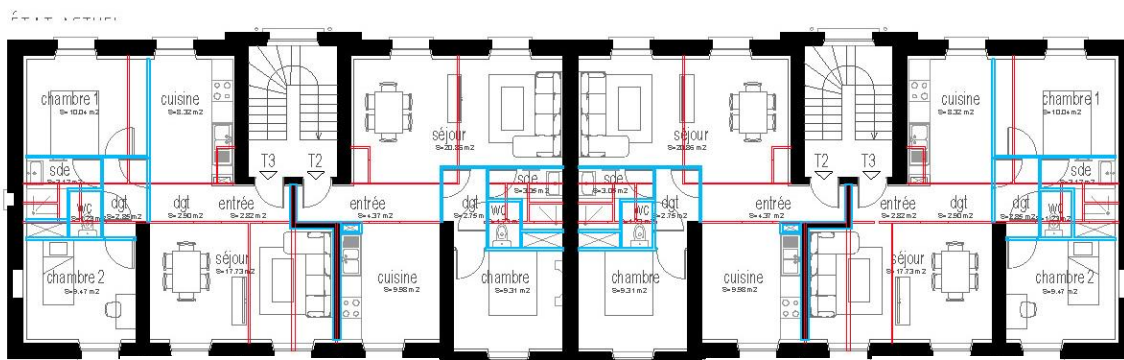
A partir de son diagnostic, l'architecte du patrimoine recruté par l'opérateur pourra proposer de conserver des dispositions intérieures ou des huisseries en restauration. De même, un enduit isolant peut être envisagé à l'extérieur dans des épaisseurs et aspects similaires aux enduits d'origine.

Conserver les portes intérieures des pièces quand les éléments sont en état suffisant.

Descriptif sommaire	Proposition 1	Proposition 2	Proposition 3	Proposition 4
Démolition complète intérieure	X	X	X	X
Rénovation façades, enduit à la chaux prestation MH	X	X	X	X
Plâtre sur lattis conservé	X			
Traitements des planchers		X	X	X
Dalle béton connecté				X
Changement de menuiseries extérieures en bois 30dB	X	X	X	X
Cloisons, menuiserie intérieure, la peinture de finition	X	X	X	X
Chape sèche sur l'ensemble des logements	X	X	X	
Carrelage dans bains et WC	X	X	X	
Sols souples dans autres pièces				X
Carrelage complet des logements			X	X
Agrandissements des baies en portes fenêtres				X
Création de balcons en façades				X

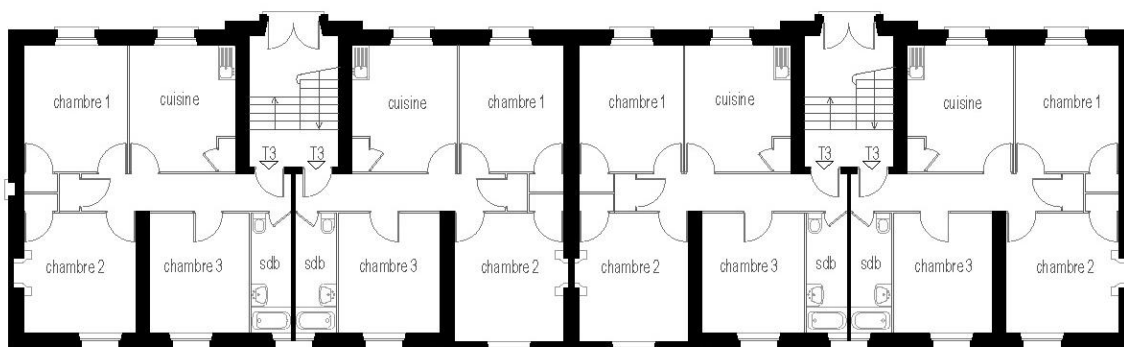


Plan étage courant actuel des bâtiments I (à confirmer par relevé géomètre)

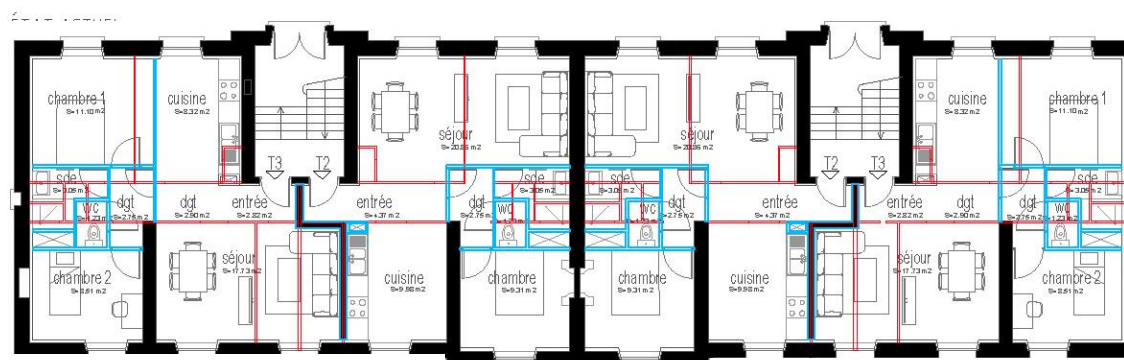


Plan étage courant projeté des bâtiments "I" réhabilités (à titre indicatif)

— cloisons démolies
— cloisons remontées



Plan RDC actuel des bâtiments I (à confirmer par relevé géomètre)



Plan RDC projeté des bâtiments "I" réhabilités (à titre indicatif)

— cloisons démolies
— cloisons remontées

② REHABILITATION DES INTERIEURS

PLAN DES LOGEMENTS : AMPLIFIER LES QUALITES DE L'EXISTANT

Les logements de la cité de l'Abbaye présentent de nombreuses qualités d'habitabilité, rarement retrouvées dans les constructions neuves.

- les logements de la cité de l'Abbaye sont traversants
- l'épaisseur des bâtiments est de 9m30
- la hauteur sous plafond est de 2m86
- une cage d'escalier dessert deux appartements par paliers.

Des logements traversants et plus grands pour un meilleur confort :

Les propositions de re-configuration des typologies existantes permettent de s'adapter aux usages actuels (salle de bain plus généreuse, cuisine ouverte) tout en valorisant les qualités existantes (logements traversants).

Ces transformations sont une plus-value pour la qualité d'habilité et plusieurs options de granulométrie ont été envisagées :

- pour le bâtiment I :

transformation des 4 T3 par niveaux en 2 T3 et 2 T2 soit
2 T3 de 58.41 m² habitables, 2 T2 de 51.67m² habitables.

- pour les bâtiments L :

transformation des 3T3 et d'1 T2 par niveau en 2 T3 et 2 T2
soit 1 T3 de 59m², 1 T2 de 43.68m² et 1 T3 de 51.71m², 1 T2 de 43.68m².

Les deux derniers niveaux pourraient aussi être envisagés avec 2 T5 dont un en duplex et 2 T3.

DETAILS DES INTERVENTIONS, INCIDENCE ET POINT DE VIGILANCE POUR LES FUTURES MAITRISES D'ŒUVRE

Reprise et rehausse plancher (matériaux parquet ou carrelage pour les pièces d'eau) et incidence sur détail d'ouverture des fenêtres en porte fenêtre (sans balcon-option 3 / avec balcon option 4)

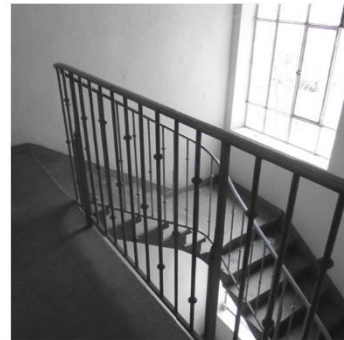
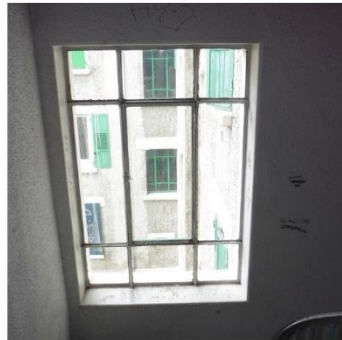
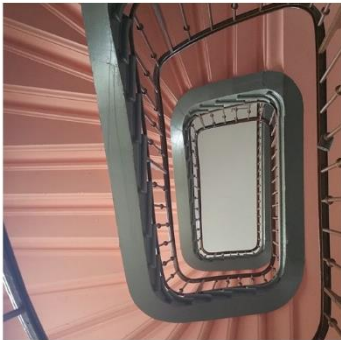
L'ajout de balcons paraît antinomique au parti pris architectural et urbain initial (confirmé le plan-guide) qui est celui d'avoir des espaces extérieurs collectifs et non privatifs. Cela va dans le sens aussi d'une non résidentialisation des espaces extérieurs.

la création de portes fenêtres, avec démolition d'allège permet d'ouvrir un peu plus les logements vers l'extérieur pour accéder à un balconnet de la valeur de l'épaisseur des murs, entre lesquels un garde-corps en serrurerie permet de s'accouder pour être et regarder dehors.

La pièce d'appui maçonnerie sera reproduite à l'identique au niveau du plancher.

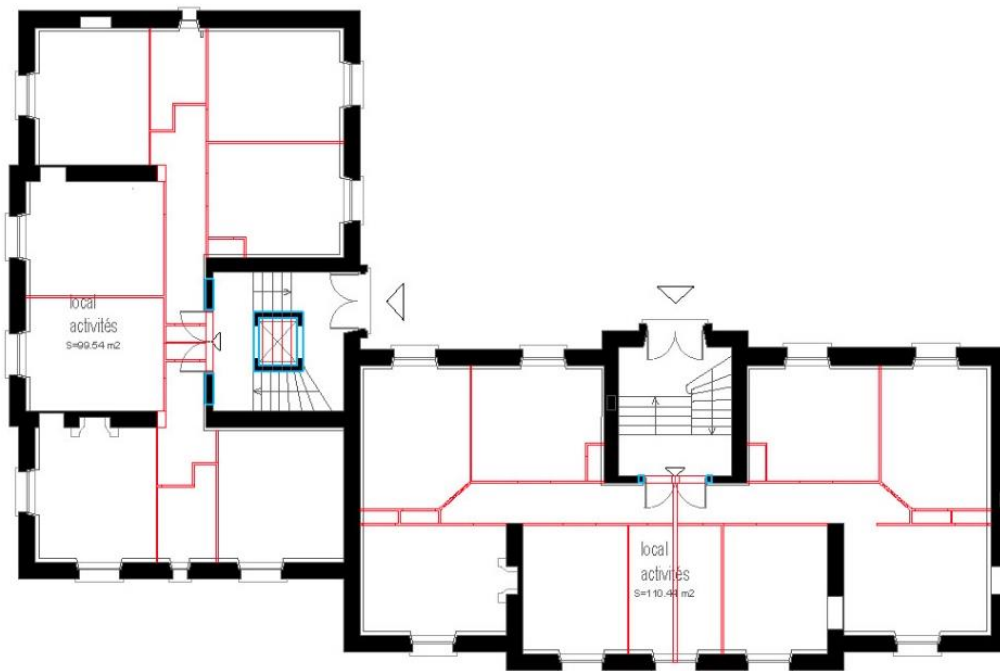
CAGE D'ESCALIER : CONSERVER AU MAXIMUM

- Les portes des halls d'entrée seront déposées, décapées, nettoyées, revitrées si nécessaire, vernies en atelier et reposées (leurs réemploi pour le même usage devra cependant permettre un contrôle d'accès suffisamment solide et pérenne)
- Les montées d'escalier seront conservées. Une peinture de sol à la résine pourrait être appliquée, avec nez de marche antidérapant. Les chants et sous faces peuvent être peints également. La quincaillerie sera réutilisée.
- à partir de son diagnostic, l'architecte du patrimoine recruté par l'opérateur pourra proposer de conserver les serrureries et ensembles vitrés sur profils en T.
- Les gardes corps seront conservés. Ils seront si nécessaire réhaussés par une lisse en tube rond diamètre 25 mm débillardé suivant existant soudée sur potelets eux-mêmes soudés sur existant. L'ensemble sera peint.
- Une main courante supplémentaire devra être posée sur les parois extérieures (conformité PMR)
- Les gaines palières devront être placées astucieusement pour être parfaitement intégrées dans les parois. Aucune goulotte visible hors désenfumage.

**ASCENSEURS**

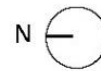
L'installation d'appareils élévateurs est possible dans une cage d'escalier des bâtiments B en L, qui dispose d'une lumière suffisante.

Il est nécessaire, pour ne pas dénaturer le rapport au sol des bâtiments existants, de s'affranchir de la réglementation concernant l'accessibilité : préserver les halls tels qu'ils sont, en surélévation par rapport au RDC. Pour cela, Il est proposé de recourir à l'installation d'élévateurs répondant à la directive machine. Ces appareils ne sont pas des automates, et leur installation n'impose pas le respect des normes en vigueur appliquées aux ascenseurs.



Plan RDC projeté des bâtiments L (option avec locaux d'activités)

cloisons démolies
cloisons remontées



PLAN DES RDC : RENDRE POSSIBLE LES PROGRAMMES D'ACTIVITES

Comme le prévoit le PLUI, les bâtiments en "L" sur la rue Jeanne d'Arc pourraient permettre d'accueillir en RDC des surfaces d'activités. La phase de gestion des usages transitoires doit permettre de tester auprès d'usagers la viabilité économique et technique de la programmation.

Les surfaces disponibles représentent 420m² SDP sur l'îlot nord.

RÈGLEMENTATION SECURITE INCENDIE

- Les bâtiments sont classés en 3ème famille A (R+3 surélevé, dernier plancher à 11.19m) et présentent des non conformités :
- Cages d'escalier non encloisonnées, non désenfumées
- Portes palières non pare flamme 1/2h
- Recoupement des combles inexistant
- Stabilité au feu des structures, coupe-feu entre les différents niveaux
- Autres...

La réhabilitation doit être envisagée suivant la circulaire du 13 décembre 1982. Les travaux n'occasionneront pas d'aggravation de la situation actuelle.

- Les logements sont traversants et accessibles par voie échelle par au moins une façade
- Si possible, cage d'escalier accessible depuis une voie échelle (voie échelle en cœur d'îlot)
- Les portes palières seront PF 1/2h
- Les cages d'escalier seront désenfumées
- Recoupement et détection incendie dans les combles
- Création de balcons facilitant l'accès aux logements par les façades, et création de zones refuges (en options)
- Les logements ne seront pas alimentés en gaz.

RÉGLEMENTATION SISMIQUE

zone 4, bâtiment catégorie II, $ag = 0.96m.S^{-2}$, sol classe C

La réglementation parasismique s'applique aux bâtiments existants dans les cas suivants :

- Dans le cas de travaux modifiant de façon significative le comportement de la structure (modification de la surface de plancher, suppression de contreventement, ajout d'équipements lourds en toiture), et selon la catégorie d'importance du bâtiment, la construction doit respecter la réglementation nationale. En cas d'extension, si cette dernière est désolidarisée par un joint de fractionnement, seule la partie nouvelle doit respecter les règles du neuf. Sans joint, l'ensemble doit faire l'objet de l'étude et, par suite, être renforcé.

Voir l'article 3 de l'arrêté du 22 octobre 2010 pour plus de précisions.

- En cas de démarche volontaire, le renforcement doit être cadré par l'Eurocode 8 partie 3 dédiée au renforcement de l'existant.

- Lorsqu'un PPRN approuvé le prévoit, des mesures de réduction de la vulnérabilité peuvent être imposées, mais elles ne sont obligatoires que dans la limite de 10% de la valeur de la construction au moment où le PPRN est approuvé (R.562-5 du code de l'Environnement).

Dans le cas de la réhabilitation des bâtiments de l'Abbaye, les travaux proposés ne modifient pas le comportement de la structure, et ne comprennent pas d'extension des bâtiments en surface habitable (les balcons ne sont pas une extension). Une démarche volontaire de renforcement peut être engagée par le maître d'ouvrage. A notre connaissance, il n'existe pas de PPRN sismique sur le secteur.

La structure des bâtiments a été expertisée et jugée en bon état (rapport KEPHREN Ingénierie).

Il n'est pas question d'augmenter ou diminuer les surfaces de plancher. Il est démontré dans le rapport, l'importance de recréer la fonction diaphragme des planchers : chappe armée, ou contreventement horizontaux métalliques. Dans tous les cas, des études complémentaires seront à réaliser dans le cadre de la maîtrise d'œuvre. La création de balcons ne devra pas affaiblir la solidité des ouvrages existants.

DEUX OPTIONS SUR LE TRAITEMENT DES PLANCHERS

Mise en œuvre de plancher flottant sur billes d'argile expansé, revêtements de sol collés ou flottants. Le CF et complément phonique est géré en sous face avec plafond CF 1h sur suspente anti-vibratiles et laine de roche.

Mise en œuvre d'une dalle béton armée de 7 cm connectée au solivage bois. Possibilité de mettre en œuvre tout type de sol, carrelage compris. Ce procédé apporte une réelle réponse à la contrainte sismique par la constitution de diaphragmes à chaque niveau. Cette technique permet également de renforcer significativement la portance des planchers. Il sera possible de solidariser les planchers et les murs extérieure avec des empochements traversants. A partir de son diagnostic, l'architecte du patrimoine recruté par l'opérateur pourra proposer d'autres solutions (planchers connectés...)

RÉGLEMENTATION THERMIQUE

Concernant la thermique, l'isolation par l'extérieur est proscrite.

la mise en œuvre d'une isolation des murs par l'intérieur avec une épaisseur d'isolant de 12cm en panneau laine de roche est envisagée. Il est prévu également, une isolation de 20cm de laine de roche systématique en sous face de tous les planchers (hors sur demi sous-sol avec flocage).

La conductivité thermique considérée pour le béton de mâchefer est variable : $1\text{W}/(\text{m.K})$ dans le diagnostic énergétique du BE ADRET, et $0,77\text{W}/(\text{m.K})$ dans le rapport Véritas de 2009. Une autre source donne la valeur de $1.6\text{W}/(\text{m.K})$. Avec 45cm d'épaisseur, les parois présentent donc une résistance thermique variant entre 0.28 et 0.58. Avec la mise en œuvre de panneaux de laine de roche de 12 cm, la valeur minimale recommandée pour le BBC rénovation de $3.2\text{m}^2.\text{k}/\text{w}$ est obtenue (à confirmer par étude thermique).

Objectif : atteindre le BBC rénovation = $80\text{kWh}/\text{m}^2/\text{an} \times 1.25 = 100\text{kWh}/\text{m}^2/\text{an}$ (chiffres à confirmer).


L'aménagement intérieur permettra de conserver des dimensions standard aux pièces de vie et chambres en réalisant une isolation par l'intérieur présentant une épaisseur de 12 cm (+ plaque de plâtre). Les planchers bois (sauf plancher sur demi sous-sol) réduisent considérablement les ponts thermiques. Avec des menuiseries extérieures de qualité ($UW < 1.2\text{W}/(\text{m}^2.\text{K})$) et une VMC simple flux Hygro B, les consommations d'énergie pour le chauffage devraient être maîtrisées. Les installations de chauffage et de production d'eau chaude sanitaire seront à concevoir dans cet objectif (ECS thermodynamique ?).

L'étanchéité à l'air sera un objectif fort, avec des sujétions de mise en œuvre particulières, adaptés au choix de traitement des planchers en particulier.

Une étude thermique et d'infiltrométrie est en cours de lancement sur deux bâtiments type, „L“ et „I“ de l'ilot nord. L'opérateur et son équipe de maîtrise d'oeuvre devra prendre en compte les résultats et préconisations de cette étude.



Relevé des éléments à conserver, façade sud des bâtiments "I"

 Éléments architecturaux et/ou de décoration à conserver



Relevé des éléments à conserver, façade Est des bâtiments "L"

 Éléments architecturaux et/ou de décoration à conserver

③ FAÇADES EXTÉRIEURES

ÉLÉMENTS A CONSERVER

- **Éléments architecturaux** : toiture double pente, tuiles mécaniques, tuiles faîtières, châssis à tabatière, cheminées, passées de toit qui surplombent les murs pignons et les longs pans, tuiles, débords de toit en bois peint, abouts de pannes sculptés, grilles en ferronneries
- Les cheminées extérieures en brique en toiture sont à conserver pour maintenir le caractère de cette architecture et la conservation de la silhouette, elles scandent et rythment les toits. Voir si elles peuvent servir à des passages techniques (ventilation) pour trouver un usage et éviter d'autres émergences en toitures.
- **Décor** : modénature faux colombages, tableaux des ouvertures, fausses-ouvertures et bas-jours, appuis et linteaux des ouvertures, socle en maçonnerie de moellons et le cordon en ciment situé au-dessus, frontons des portes d'entrée des halls, motifs de pierre d'angle, écussons autour de la fenêtre octogonale de l'escalier,
- **Menuiseries** : portes bois des entrées des halls, fenêtres bois chêne et si ces éléments ont disparu, produire des fenêtres bois ; volets persiennes bois et si ces éléments ont disparu, produire des fenêtres et volets à l'identique (dessin, matériau bois, gonds et crochets) ; fenêtres métalliques des escaliers et des anciennes toilettes, et sinon les remplacer par des profils, dessins, matériau identiques (ou solution de simple vitrage isolant adaptés aux bâtiments historiques),
- **Volets battants** bois à maintenir et restaurer ou refaire à l'identique
- **Escaliers d'accès aux logements** : garde-corps, dessin et matérialité des marches et des paliers (ciment, nez de marche, etc),



INTERVENTIONS

- **Toiture** :
 Tuiles : remplacer les tuiles existantes défectueuses par des éléments de même nature, (tuiles existantes sont en terre cuite à côte centrale)
 zinguerie à reprendre en Zinc : noues, abergements des souches de cheminée, caniveaux de bas de pente, descente EP. Pas de PVC, d'acier ou d'aluminium.
- Pas d'isolation par l'extérieur, sauf enduit isolant fin (granulométrie de l'enduit d'origine à retrouver).
- projet couleur à caler/unité sur l'ensemble de la cité à maintenir, décors de faux colombage à reprendre, nettoyage de pierres (gommage des pierres et encadrements) à prévoir (pierres de décor en façades et soubassement, joints soubassement à reprendre)



- Piochage des enduits existants

• Enduit à la chaux deux couches – Prévoir sondages et analyse matériaux sable et chaux, le sable utilisé pourra donner texture fine et teinte de base. Le choix de finition de l'enduit (à la tyrolienne, ou dressé et frotté fin ou frisé fin) sera à débattre. La couleur sera choisie sur échantillons réalisés in situ sur les directives du maître d'œuvre.

Pour rappel : le descriptif des architectes de 1925 décrit : « crépi au mortier de chaux hydraulique, 2 couches avec repères et enduit frotté à la planchette avec fouettage à la tyrolienne gros grain ».

- Logements, sauf anciennes fenêtres des toilettes : pose de fenêtres double vitrage menuiserie bois avec pose complète en feuillure ; section vue du cadre fixe la plus fine possible.
- fenêtres des escaliers et anciennes fenêtres des toilettes : maintenir les profils, dessins, matériau avec solution de simple vitrage isolant adaptés aux bâtiments historiques, ou les remplacer par des menuiseries métalliques aux profils et dessins identiques

- Ventilation

L'architecte du patrimoine en lien avec le bureau d'études thermique devra proposer des solutions intégrées à l'existant et ne remettant pas en cause l'équilibre hygrométrique. Les ventilations de cave ne doivent pas être bouchées, des solutions de ventilation mécanique naturelle peuvent être proposées.

- si VMC

Les extracteurs seront installés dans les combles sur dalles béton et plots anti-vibratiles et les exutoires seront placés côté intérieur aux îlots.

Entrées d'air : les entrées d'air actuelles seront rebouchées et remplacées par des entrées d'air fixées aux menuiseries extérieures. (Hygro B)

Les détails seront à soigner : intégration et teinte.

④ RÉEMPLOI

SOUS CONDITION DE L'ETAT D'ENTRETIEN (NECESSITE D'UN RELEVÉ)

- Portes d'entrée des bâtiments

Les portes actuelles ne disposent pas de PV au feu. Cependant, il est envisagé de les conserver. Leur conservation dépend des négociations avec les services de sécurité.

- Portes intérieures

Le réemploi de ces portes à panneaux peut participer à donner une image valorisante aux appartements. Il convient de les déposer, de les décaper, de changer la quincaillerie ou pas, et de les reposer dans des dormants neufs adaptés avec imposte vitrée ou pas.

- les cheminées intérieures sont à réutiliser ou maintenir en place en décor, leur réutilisation en tant que cheminée ne sera pas possible au vu des conditions de sécurité actuelles. Suivant leur état, envisager un gommage à minima...

SOUS CONDITION D'UNE EXPERTISE COMPLÉMENTAIRE

- Portes palières / normes incendie et retour pompier au vu de la totalité des modifications + reprise de la hauteur de la porte, suite à la rehausse du plancher.

- Cheminée dans le cas où elles seraient conservées pour être utilisées (pertinence à expertiser)

⑤ EXPERTISES COMPLEMENTAIRES NÉCESSAIRES

- Étude thermique dynamique et gestion globale à l'échelle des trois îlots (chauffage urbain, dépenses consommation...) à mener en phase APS
- Inventaire détaillé des éléments pour ré-emploi
- Expertises + Validation pompier de la possibilité de réutiliser les portes palières et de garder les cheminées actives
- Diagnostic portance des planchers existants (sur demi-sous-sol, courant, et sur R+3)
- Étude colorimétrique pour retrouver les couleurs d'origine de l'enduit et des volets.



Plan des RDC de l'îlot Nord, avec l'emprise du nouveau bâtiment et le rappel de l'emprise du bâtiment U démolì.



III CONSTRUCTION NEUVE INNOVANTE À L'EMPLACEMENT DU BÂTIMENT "U"

①3 BATIMENTS / 1 ECRITURE ARCHITECTURALE CONTEMPORAINE

La fiche de Lot concerne l'îlot nord, première phase opérationnelle, mais elle a vocation à cadrer les opérations sur les autres îlots. Dans ce sens, les prescriptions et préconisations pour la réhabilitation comme du neuf sont écrites dans l'optique de leur duplication sur les deux îlots. En effet, il sera important que la réhabilitation se fasse à l'identique sur les 3 îlots et que les 3 bâtiments reconstruits répondent à une même écriture architecturale qui se répètent avec des variations mineures dans les 3 cours.

La création d'un nouveau bâtiment par îlot sur l'emplacement des anciens bâtiments "U" a plusieurs effets :

- Le maintien de l'îlot ouvert dans sa configuration initiale et par conséquent le maintien des qualités des cours, espaces publics paysagés à l'usage de square de quartier et à l'environnement sonore apaisé.
- La création d'un nouveau rapport entre le quartier Châtelet et la Cité de l'Abbaye. Des pignons aveugles scandent actuellement la rue René Cassin, les nouveaux bâtiments présenteront une façade animée (hall d'entrée et locaux commun en rez-de-chaussée).
- La mise en scène d'un vis-à-vis entre les façades anciennes et contemporaines. Cette mise en scène sera particulièrement perceptible depuis l'avenue Jeanne d'Arc, axe depuis lequel l'Abbaye expose toute sa monumentalité.

Dans ce contexte, il semble difficile de refaire des immeubles de forme semblable et ce pour les raisons suivantes:

- Les modes de production actuels du logement (techniques constructives et rentabilité économique) ne peuvent plus produire des édifices de même épaisseur, et ce faisant, ne permettent pas de reproduire un plan en U identique ; l'immeuble aura donc un impact au sol de forme rectangulaire ;
- Les modes de production actuels du logement ne pouvant reproduire des éléments de façade et de décor semblables, il n'est pas souhaitable de dessiner de nouvelles façades « à la manière » des éléments démolis ;
- Il n'est pas souhaitable de dessiner des toitures « à la manière » des éléments démolis ; la construction en béton actuelle permettant de dessiner des toitures terrasses pouvant être destinées, dans le cadre des dispositions actuelles, à la création de toitures végétalisées

Les concepteurs seront alors amenés à apporter des réponses qualitatives, riches et audacieuses dans ce cadre pré-contraint énoncé plus haut : cour publique et îlot ouvert; nouveau front de rue depuis la rue René Cassin, perspective depuis l'avenue Jeanne d'Arc. Ces trois axes sont reliés par un dénominateur commun : la recherche d'une architecture qui différencie le neuf de l'ancien et qui assume la superposition des époques : Le défi est de faire une proposition contemporaine qui ne dénature pas l'existant mais permette de l'enrichir tout en offrant une insertion harmonieuse.



Plan schématique du RDC du nouveau bâtiment (illustration à titre indicatif)



Plan schématique d'un étage courant du nouveau bâtiment (option 1) (illustration à titre indicatif)



Plan schématique d'un étage courant du nouveau bâtiment (option 2) (illustration à titre indicatif)



Plan schématique d'un étage courant du nouveau bâtiment (option 3) (illustration à titre indicatif)



- Un immeuble dont l'écriture reformerait ce fond de perspective par un traitement original, l'occasion d'une architecture innovante, porteuse du plaisir d'habiter contemporain,
- L'écriture de ces édifices devra ambitionner de produire des logements aux qualités d'habitabilité contemporaines (espaces extérieurs généreux, baies vitrées, duplex...). La composition symétrique n'est pas recherchée. Une façade en contraste avec l'existant sera privilégiée.
- Ce nouvel édifice (pionnier de l'opération) devra faire appel à des modes constructifs et des techniques modèles en terme de « développement durable »
- Le chantier de ce nouveau bâtiment devra être attentif à la réduction des nuisances et impacts sur son environnement.

② EMPRISE FONCIERE ET ENVELOPPE

UN BATIMENT DE 12M DE LARGE POUR LOGEMENTS TRAVERSANTS

Le bâtiment ne pourra pas excéder une largeur de 12m de large. Cette largeur doit permettre d'installer un minimum de 35% de logements traversants et une obligation de traversants ou bi-orientés au-delà du T2.

Le bâtiment pourra s'implanter avec un recul de 2,7m par rapport à l'alignement Est des bâtiments "I" et de l'ancien bâtiment "U".

UN BATIMENT DE 25M DE LONG POUR REDUIRE LES VIS-A-VIS ET OMBRES PROJETEES.

Le bâtiment ne pourra pas excéder une longueur de 25m. Cette longueur permettra d'opérer un recul de 1,9m par rapport aux façades de l'ancien bâtiment "U" soit un espace de 11,70m entre les façades du nouveau bâtiment et les façades des bâtiments "I" réhabilités.

BALCONS

Des balcons, terrasses ou loggias pourront se développer au-delà des 12m de large et 25m de long. Ils seront de 1m50 minimum sur les façades Est et Ouest et de 1m maximum au nord et au sud.

VISIBILITE DEPUIS L'AVENUE JEANNE D'ARC

La façade Ouest du nouveau bâtiment forme le fond de perspective visible depuis la rue Jeanne d'Arc (le Bâtiment "U" formant initialement la "façade noble" de la cour). Une attention particulière sera apportée à l'écriture de cette façade. La sobriété de l'architecture contemporaine et la qualité des matériaux seront particulièrement attendues.

NOUVEL ADRESSAGE SUR LA RUE RENE CASSIN

Ce nouveau bâtiment devra permettre de créer un nouvel adressage de la cité vers la Rue Renée Cassin en vis à vis du nouveau Châtelet. Les halls seront traversants et offriront une porosité visuelle de la cour arborée à la rue. Les halls auront leurs accès principaux sur la rue Renée Cassin.

UNE ENVELOPPE PERMETTANT UN R+4

La silhouette du bâtiment devra être qualifiée, s'intégrant dans un gabarit similaire à celui des bâtiments existants sans pour autant tomber dans le pastiche

③ RDC ACTIF

Afin d'offrir des espaces communs, faisant défaut aujourd'hui dans les cours existantes, le RDC du bâtiment neuf pourra accueillir des locaux partagés accessibles depuis la rue Renée Cassin et la cour. Ces locaux pourront servir au stationnement et à la réparation des vélos. Ils permettront d'offrir "une pièce en plus", type atelier, salle de réunion, espace de jeux partagé.

④ FAÇADES : ECRITURE ARCHITECTURALE / QUALITE DES MATERIAUX ET DURABILITE

Écriture architecturale simple et sobre

Une écriture architecturale simple et sobre sera privilégiée. Une façade épaisse proposant des espaces extérieurs aux logements s'inscrira dans un volume simple. Le couronnement devra faire l'objet d'une attention particulière. Ainsi les casquettes peuvent être appréciées. La mise en œuvre de toitures végétalisée ou photovoltaïque est possible dans la mesure où leur intégration est qualitative. Ainsi, le rythme vertical dû à la succession des pignons rue Cassin devrait pouvoir être retrouvé dans l'écriture architecturale des balcons.

Matérialité : une palette réduite mais de qualité

Il sera employé des matériaux traduisant un projet architectural contemporain et présentant toutes les garanties de durabilité, produisant des logements de qualité (notamment acoustique et thermique).

Une exigence devrait être apportée du détail de conception jusqu'à la mise en œuvre des matériaux, choisis pour leur qualité et leur pérennité (bois, métal, verre, béton – liste non limitative).

Les qualités des façades doivent apporter des réponses équilibrées au confort d'usage intérieur et à la qualité esthétique du bâtiment comme partie du projet urbain plus large.

Générosité des menuiseries

Les menuiseries seront réalisées en aluminium ou en bois. L'utilisation du PVC est interdite.

Un pourcentage d'ouverture devra être respecté en fonction de l'orientation de la façade:

- à l'est et à l'ouest les façades seront largement ouvertes de préférence toutes hauteurs + porte-fenêtres ouvrants sur des balcons en prolongement, baies plus hautes que larges.
- le même fonctionnement sera aussi le plus possible privilégié pour la façade sud.
- au nord les ouvertures seront plus réduites.

Occultations (volets, rideaux, stores extérieurs)

Les systèmes d'occultations seront intégrés à l'architecture du bâtiment et participeront à l'écriture de la façade. Ils participeront à la qualité thermique de l'opération ainsi qu'au projet couleur de l'ensemble de l'îlot. Ils offriront une durabilité et une facilité de maintenance exemplaire.

⑤ TOITURE ; TRAITEMENT DE LA 5EME FAÇADE

Pas d'émergences techniques visible en toiture

Aucune émergence technique ne sera visible depuis la rue. Les garde-corps des toitures terrasses seront intégrés au couronnement de la toiture.

Toiture productive

En respect du PLUI, le bâtiment (de plus de 1000m² de SDP) devra produire au minimum 20 kWhEF / m² d'emprise au sol / an. Les installations photovoltaïques (si ce choix est retenu) ne pourront pas être visibles depuis la rue.



Exemple de construction en ossature bois : Kaden+lager, berlin, allemagne, 2008

⑥ PLAN ETAGE COURANT

Granulométrie

L'épaisseur de 12m permet d'envisager différents agencements d'appartements.
Les premières simulations proposées (cf. page 30) présentes différents scénarios de 16 logements au total soit :

- 4 logements par niveaux : 2 traversants (2*86 m²), 2 mono-orienté (2*31m²)
- 4 logements par niveaux : 2 traversants (2*75 m²), 2 mono-orienté (2*43m²)
- 4 logements par niveaux : 4 avec une double orientation (2*45m² +2*53m²)

Logements traversants

Tous les appartements au-delà du T2 devront être à minima traversants ou offrir une triple orientation. Ceci permettra notamment :

- de garantir une qualité d'habité,
- de maintenir des vues sur l'extérieur,
- de privilégier les ventilations naturelles des appartements
- d'optimiser l'éclairage naturel des appartements.

Espaces extérieurs

Les logements disposeront tous d'espaces privatifs extérieurs généreux.

Ils seront placés de préférence en continuité des espaces de vie des logements (salon, cuisine).

Ces espaces extérieurs permettront l'installation d'usages extérieurs (assises, tables, jardinages...). Afin que les balcons ne soient pas utilisés comme débarras, les logements devront disposer d'un cellier.

Les dispositifs d'intimisation de ces espaces extérieurs seront intégrés à l'architecture du bâtiment et participeront à l'écriture de la façade.

L'intimisation des espaces extérieurs privatifs des logements devra être soignée et prise en compte dès la conception pour ne pas donner lieu à des adjonctions disgracieuses (canisses, brises-vues...). Ainsi la mise en place de garde-corps de type barreaudage ou verre transparent ne semble pas être un choix cohérent avec la problématique du logement social. Verre translucide ou mieux tôle perforée ou métal déployé semblent être des choix cohérents avec les orientations d'intimité, de modernité, de qualité, de pérennité et d'expressivité.

⑦ STRUCTURE ET MODE CONSTRUCTIF

Des solutions constructives préfabriquées et/ou permettant de réduire les impacts du chantier seront à privilégier (bois ou métal par exemple).

⑧ PERFORMANCE ENERGETIQUE

Le nouveau bâtiment devra à minima respecter la réglementation RT en vigueur. Le PLUI impose à minima que les performances énergétiques des constructions nouvelles soumises à la réglementation thermique de 2012 soient renforcées de 20% par rapport à cette réglementation, en besoin climatique (BBio) et en consommation maximale en énergie primaire annuelle (Cep). La bonification de Cep liée à la production d'énergie renouvelable est exclue du calcul.

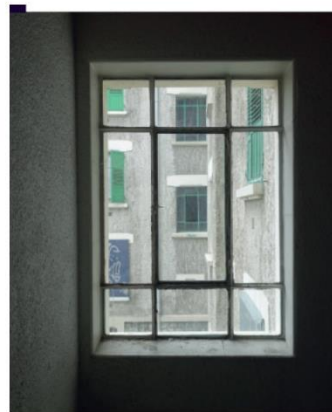
Conception bioclimatique : L'orientation est-ouest des bâtiments ainsi que la présence de grand arbres en coeur d'îlot est optimale pour assurer le confort intérieur tant en hiver qu'en été. Les constructions devront être conçues (orientation / dimensionnement / protection des ouvertures) de manière à profiter de rayonnement solaire en hiver pour favoriser le « chauffage passif » et être protégées du soleil durant l'été par des dispositifs adaptés.

⑨ REEMPLOI

Un inventaire sur les matériaux à réemployer dans le cadre de la démolition du premier bâtiment a été réalisé pour le compte d'Actis par Cécile Guichard (Collectif Rotor). Cet inventaire se concentre sur cinq types de matériaux repérés comme prioritaires dans la réflexion menée sur l'avenir de la Cité de l'Abbaye. Le bâtiment 13, « U » du troisième bloc, correspondant aux allées 2, 4 et 6 de la place Riboud, sera le premier à être démoli en Septembre 2017. Il pourrait servir de test pour une opération de réemploi à grande échelle.

Les matériaux de ces bâtiments labellisés XXe siècle, sont pour l'essentiel très bien conservés. On trouve dans les détails, un savoir-faire et une esthétique qu'on aimerait voir perdurer dans le patrimoine grenoblois.

Dans le cadre de la démolition des bâtiments "U" la structure en bois constituée de nombreux bois très résistants et très secs pourrait notamment être réutilisée pour les planchers des nouveaux bâtiments.



Relevé des éléments patrimoniaux dans l'optique d'un réemploi réalisé en 2018 lors du chantier de démolition du bâtiment U de l'îlot Nord (éléments stockés dans la Halle du quartier Flaubert)

III MÉTHODOLOGIE

Le quartier de l'Abbaye est inscrit en secteur UCRU du PLUI. Les règles d'urbanisme des zones UCRU sont relativement souples permettant plus qu'ailleurs l'innovation urbaine. Par rapport à la zone UC1, les règles d'implantation et de surfaces éco-aménageables sont plus souples laissant la place à la négociation des projets. Cette souplesse et cette négociation de projet sera encadrer par une méthodologie de travail spécifique dès le début des études.

① PHASE ÉTUDE

Afin de maintenir les ambitions urbaines et architecturales du plan d'aménagement et de maintenir la cohérence d'ensemble du projet, une instance de coordination sera mise en place et sera impliquée dès la phase de sélection des maîtrises d'œuvre, jusqu'au chantier. Cette instance réunira selon les sujets :

- les membres du comité technique des études Abbaye (SPL, ville de Grenoble, Metro, Actis, Grenoble Habitat, Drac UDAP, DRAC ARA, Département de l'Isère Direction de la Culture et du Patrimoine, DDT 38)
- la maîtrise d'œuvre urbaine (urbaniste coordinateur),
- la commission SPR,

- Des ateliers de coordination seront régulièrement organisés avant le dépôt du permis de construire.
- Les projets seront soumis par anticipation du SPR à la validation de la commission SPR et de l'ABF.
- Les opérateurs devront faire appel à un architecte du patrimoine pour réhabiliter les immeubles.
- L'instance de coordination sera impliquée dans le processus de sélection des maîtrises d'œuvre (concours ou appel d'offre ou dossiers de candidature)
- Avant le dépôt du permis de construire, une présentation aux élus devra être prévue pour une validation ou une réorientation du projet le cas échéant.



La cité des électriciens à Bruay-la-Bussière, projet exemplaire de réhabilitation alliant la construction d'une nouvelle construction.

- Les opérateurs pourront associer un architecte du patrimoine à l'équipe de maîtrise d'œuvre du bâtiment neuf pour garantir la bonne intégration au quartier.

② GESTION DES USAGES TEMPORAIRES

La mise en place d'usages temporaires dans les bâtiments et cours permettra de faire vivre le lieu pendant les phases d'études, de diminuer les charges de gardiennage et de maintien en l'état du site. Les usages temporaires doivent s'inscrire dans une démarche de valorisation du site y compris patrimoniale de l'existant.

Les usages temporaires permettront de tester la programmation d'activités en RDC des bâtiments existants ou neufs. Les usages temporaires pourraient permettre de mettre en place une "recyclerie" pour le réemploi sur site des matériaux et éléments patrimoniaux. Les opérateurs devront donc être attentifs aux usages temporaires. Leurs maîtrises d'œuvre pourront prendre appui sur les retours des usagers.

③ GESTION DES CHANTIERS

La coordination entre les chantiers de réhabilitation et de construction sera un véritable défi pour le projet d'ensemble. Afin de ne pas fragiliser le travail de réhabilitation de l'existant, le chantier sur le neuf devra certainement être organisé en amont (éviter poussière, détérioration...)

Les différents chantiers de réhabilitation devront aussi être coordonnés. Si plusieurs opérateurs réalisent les travaux de réhabilitations, ils devront, autant que possible, regrouper les commandes, organiser ensemble le calendrier de travaux et notamment mutualiser les grues ou les livraisons sur site.

De manière générale, les chantiers devront favoriser le recyclage et limiter les nuisances. Ils devront avoir un impact carbone réduit.

Favoriser les chantiers secs ainsi que la préfabrication pour limiter les impacts et les nuisances sur le site.

PARTICULES

Architecture et urbanisme

Paris/Berlin

MANDATAIRE

BAZAR URBAIN

Co-construction, médiation, sociologie

Paris/Grenoble

COTRAITANT

D'ICI LA PAYSAGE

Paysage et espaces publics

Paris/Nantes

COTRAITANT

ATELIER PARIS

Architecture, économie, conseil en réhabilitation habitat

Vienne

COTRAITANT

BENEDICTE CHALJUB

Architecte- historienne spécialiste du patrimoine XXème siècle

Grenoble

SOUS-TRAITANTE

UNE FABRIQUE DE LA VILLE

Programmation, montage économique et opérationnel

Paris

COTRAITANT

ALEXANDER ROMER

Co-construction éphémère et événements

participatifs

Berlin/Paris

SOUS-TRAITANT

NICOLAS REMY

Acoustique urbaine et architecturale

Grenoble

SOUS-TRAITANT

MASTER DESIGN URBAIN

Institut d'urbanisme de Grenoble et école d'architecture Nationale d'architecture de Grenoble

Recherche urbaine, sociologie des pratiques et des usages

Grenoble

IMPLICATION PEDAGOGIQUE ET RECHERCHE