

GRENOBLE Flaubert

FAIRE LA VILLE AVEC SES RESSOURCES



SAGES PROJETS URBAINS
DE GRENOBLE
ET METROPOLE

2025

GRENOBLE-ALPES MÉTROPOLE EN CHIFFRES*

*Source : Grenoble Alpes



690 000

habitant-e-s sur l'aire urbaine



1^{re} métropole cyclable de France
avec **400 km**
de pistes cyclables



5 lignes de tramway



50 lignes de bus



5 massifs alpins

Vercors, Belledonne,
Chartreuse, Oisans et Taillefer



20 stations

de sports d'hiver à proximité



63 000 étudiant-e-s



166 parcs d'activités
et 44 000 entreprises



1^{re} ville de France
pour les emplois dans la recherche



2 labels

- ville d'art et d'histoire
- Cit'ergie GOLD



L'arc de la transition

L'arc de la transition,
le « sourire » de Grenoble,
est un axe apaisé suivant le tracé
de l'ancienne voie ferrée.

Il correspond aujourd'hui
au parc Flaubert et est dédié
aux cycles et aux piétons.

Grand paysage, architecture et urbanisme

Le projet d'ÉcoQuartier Flaubert est porté par
SATHY côté urbanisme et architecture, et TN PLUS
pour le paysagisme. Ces agences ont mis au cœur
de leur travail l'insertion d'une architecture
qualitative et ouverte au sein du paysage
spectaculaire qui entoure le quartier.
Leur démarche associe les acteurs du projet
et les habitant-es afin qu'ils participent
activement à l'avenir du quartier.

Grenoble : des atouts uniques

Près de la Suisse et de l'Italie, Grenoble profite d'une **situation géographique attractive**, magnifiée par l'**environnement exceptionnel qui l'entoure**. Les massifs du Vercors, de Belledonne et de la Chartreuse constituent son écrin, inscrivant ainsi **la montagne** dans son identité profonde.

À ce décor majestueux s'ajoute un **cadre de vie agréable** : offre culturelle de qualité, richesse des activités sportives que ce soit en ville ou dans les montagnes toutes proches, réseau de transports en commun qui maille efficacement l'agglomération, vitalité économique...

Cette qualité de vie contribue à faire de Grenoble une **métropole dynamique**, tournée vers l'avenir. Véritable moteur de l'économie, l'**innovation** relie universités, entreprises, laboratoires de recherche et collectivités. Ce modèle de coopération engendre une effervescence continue qui permet à Grenoble d'être reconnue au niveau international comme un **pôle technologique d'excellence**.

Flaubert : l'innovation urbaine

Flaubert est un projet urbain situé dans le tissu du faubourg grenoblois, au cœur de son territoire.

Le projet s'étend sur plusieurs secteurs et poursuit l'objectif de réhabiliter d'anciennes friches industrielles en créant un nouveau quartier un nouveau quartier mixte (logements, bureaux, équipements publics, commerces, ...). La nature a toute sa place autour des constructions qui accompagnent le projet urbain. Les exigences environnementales sur la qualité des bâtiments reposent sur l'emploi de matériaux biosourcés et locaux comme le bois et la terre, la végétalisation des toitures, la qualité de l'air intérieur des bâtiments et la limitation de la consommation d'énergie.

Le projet urbain de Flaubert poursuit l'ambition de développer un quartier favorable à la santé et au bien-être, soucieux de la qualité des logements offerts à ses habitants, du confort d'été des bâtiments et des espaces publics, du vivre-ensemble, dans un cadre de vie sain et largement végétalisé.

Le quartier, vivant, est doté de nombreux lieux emblématiques générateurs de dynamiques sociales. À ce titre, un projet d'urbanisme tactique a vu le jour sur l'ancien site de l'INSPE afin d'animer ce secteur et préfigurer ses futurs usages : La Correspondance.

Enfin, le quartier voit progressivement son parc de logements comme ses activités économiques se développer. Différentes pièces d'une mosaïque que le projet Flaubert a pour ambition de relier et d'enrichir, en misant sur la participation citoyenne.

GRENOBLE FLAUBERT EN CHIFFRES



90
hectares



1400
logements



9 000 m²
d'activités-bureaux



5 000 m²
d'équipements
publics dont 1 école
structure bois
et 1 Ehpad



2 000 m²
de commerces



6 ha
de parc public

Le bois et la terre dans la construction

Des prescriptions environnementales très ambitieuses s'appliquent à toutes les nouvelles constructions, dont notamment :

- l'usage de **matériaux biosourcés** comme le bois, la terre, la paille dans la construction,
- l'attention portée à la **qualité de l'air intérieur**,

- la **performance énergétique du bâti** avec une conformité demandée à RT2012 - 30%,
- la **végétalisation des toitures**.

Sur l'espace public, la place donnée au vivant, la biodiversité, la végétalisation et la lutte contre les effets d'îlots de chaleur participent aux objectifs de la ville en transition.



Ville de Grenoble - SAGES - Roda

La nouvelle école Anne Sylvestre

Le projet de l'école s'intègre dans l'engagement environnemental affirmé de la Ville de Grenoble. Le choix de **matériaux locaux** constitue un acte et un engagement fort pour une cohérence environnementale **économe en énergie grise** :

- 1 000 m³ de bois pour construire le bâtiment, de la brique de terre crue en parement de mur,
- un isolant en laine de bois, des menuiseries bois,
- un bardage bois sur les murs, mais aussi sur les toitures pour renforcer l'unicité du projet.

Terra Nostra a été conçue et réalisée par les étudiants des Écoles nationales supérieures d'architecture de Grenoble et de Lyon, des Grands Ateliers et de l'Université Grenoble Alpes.



Terra Nostra : le prototype d'habitat en bois & terre

Avec Terra Nostra, professionnel-le-s et grand public peuvent redécouvrir les qualités des **matériaux biosourcés** dont la transformation et le transport nécessitent peu d'énergie. Installé fin 2016 comme **Maison du projet** près de la Bifurk (association citoyenne, culturelle et sportive), Terra Nostra est **LE lieu de concertation pour les usager-ère-s du site et les habitant-e-s de Flaubert**. C'est également un fablab, véritable plateforme pour développer une culture constructive sur les matériaux avec les étudiant-e-s et les habitant-e-s. Enfin, Terra Nostra préfigure l'habitat participatif de demain.

Le Haut-Bois par Actis : créé pour l'harmonie

Réunir les conditions d'une vie harmonieuse : c'est l'approche novatrice qui a été adoptée pour concevoir le Haut-Bois. Ce **bâtiment passif à ossature bois de 9 niveaux** devient réalité et ouvre la voie à une nouvelle ère de construction.



Actis - ASP / Atelier 17C

L'environnement, la santé

L'urbanisme de Flaubert place au cœur de sa réflexion la thématique **environnement-santé**.

Les parcs et jardins émaillent déjà les rues du quartier : parcs Flaubert, Georges Pompidou, de l'Alliance, du Clos d'or ou encore le parvis végétalisé de la MC2... Le projet vise à connecter ces espaces verts et à les élargir jusqu'au pied des nouveaux immeubles.

Cette **végétalisation en milieu urbain** contribue à préserver la biodiversité et à limiter les îlots de chaleur.

La conception du quartier vise également à favoriser les **circulations d'air** dans les îlots et à combiner une bonne isolation, de l'inertie et une **ventilation** naturelle efficace dans les logements.

Pouvoir **faire du sport et se détendre** font aussi partie des composantes du projet Flaubert participant à la bonne santé des habitant-e-s.

« L'environnement est la clé d'une meilleure santé »

Organisation Mondiale de la Santé, 1999.

Un axe Chronovélo longe le parc Flaubert.



Gambetta - PNG architectes



Emma, la terre dans la construction

Ce bâtiment de 50 logements, en cours de travaux, se distingue par l'intégration de la terre, du bois et de la paille dans la construction.

L'habitant·e

LA PARTICIPATION CITOYENNE

Pour réaliser ce nouveau quartier inséré dans son environnement, la Ville de Grenoble, la SAGES et l'équipe d'architectes-paysagistes ont développé des outils spécifiques pour favoriser la participation citoyenne.

Des ateliers ont été organisés à **Terra Nostra**, la Maison du projet, où riverain·e·s, acteurs·rices du quartier et étudiant·e·s ont travaillé ensemble sur les futurs aménagements, l'implantation ou le gabarit des constructions. Ces travaux ont ensuite été restitués et échangés en réunion publique.

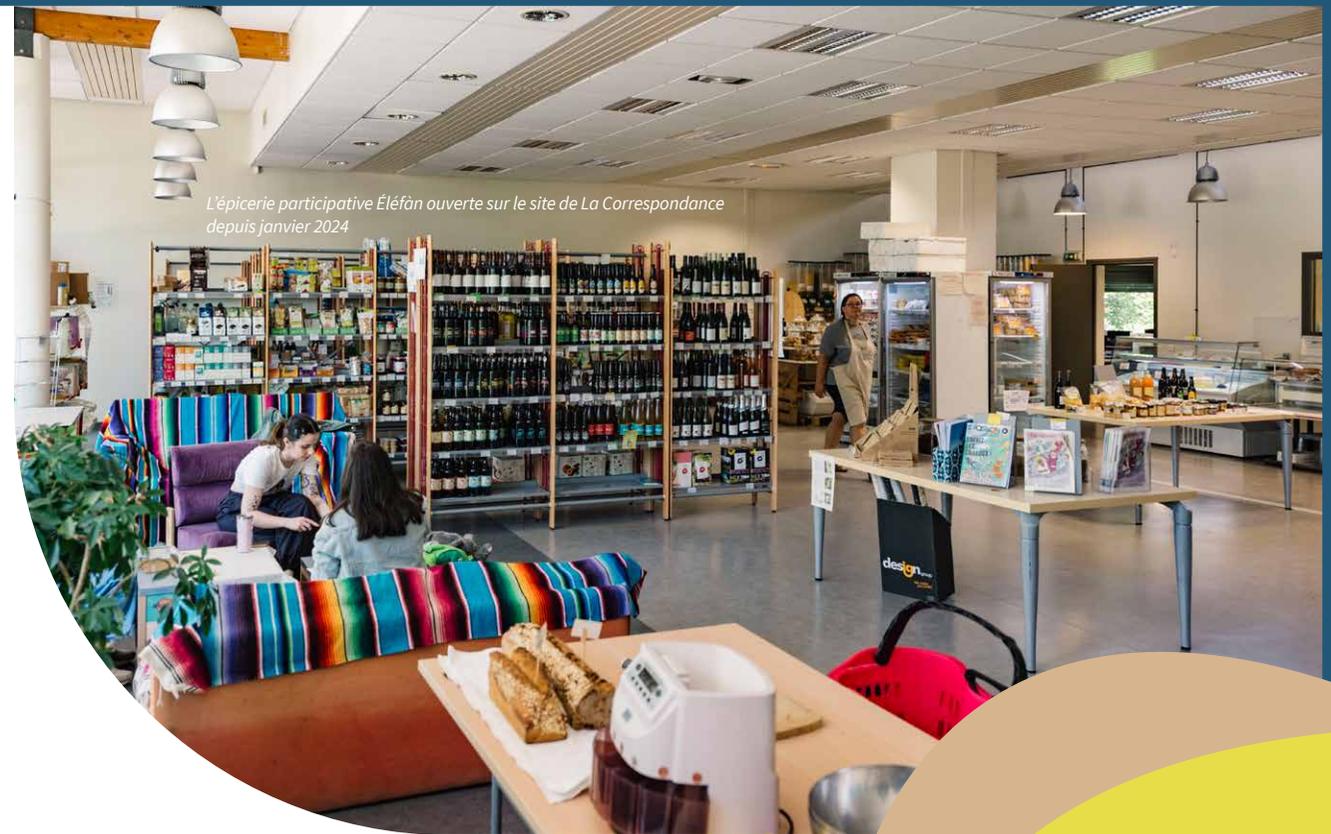

9 rendez-vous
du chantier
avec les riverain·e·s


8 réunions
publiques


12
ateliers


2 chantiers
ouverts au public en
urbanisme temporaire

Plantation en participation citoyenne d'une pépinière avec le paysagiste, l'agence TN PLUS.



L'épicerie participative **Éléfàn** ouverte sur le site de La Correspondance depuis janvier 2024

... QUI SE COMPLÈTE

Afin de compléter les usages du quartier, de **nouveaux équipements et commerces** voient le jour, en plus de la nouvelle école :

- un **nouvel Ehpad** (Établissement Hospitalier pour Personnes Âgées Dépendantes) de 84 lits. Il vient s'installer sur la rue de Stalingrad, face à la bibliothèque, près de commerces
- une **épicerie participative l'Éléfàn & le Bivouak** café sur le site de l'ancienne faculté des maîtres (IUFM - INSPé)

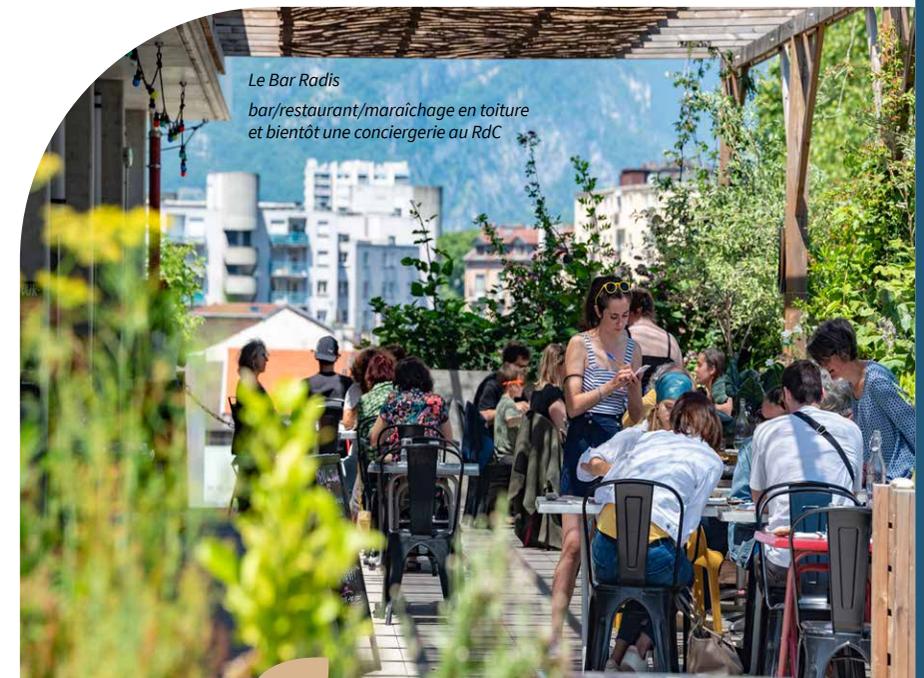
- le **Bar Radis**, sur le toit du parking silo, qui mêle agriculture urbaine (sur 1 000 m²), restauration, bar & programmation culturelle
- et bientôt une **conciergerie de quartier** au rez-de-chaussée du parking silo

UNE VIE DE QUARTIER FOISSONNANTE...

L'une des forces de Flaubert, ce sont les **équipements centraux** qui le structurent, à l'origine d'une forte **dynamique sociale** : la Bifurk (pépinière associative, citoyenne, culturelle et sportive), la MC2 (Maison de la Culture labellisée « scène nationale »), le MIN (Marché d'Intérêt National de Grenoble), la bibliothèque Alliance, la maison de l'enfance, la piscine du Clos d'Or et Terra Nostra, la Maison du projet Flaubert.



La Bifurk
Frèche artistique, citoyenne, écologique & sportive



Le Bar Radis
bar/restaurant/maraîchage en toiture
et bientôt une conciergerie au RdC

Flaubert

le plan de principe

La transformation du quartier Flaubert se réalise par étapes. Elle a débuté avec le secteur « Cœur de Flaubert », où se situe l'îlot Marceline, et se poursuit avec la parcelle anciennement occupée par l'INSPÉ : institut national supérieur du professorat et de l'éducation ex-IUFM.

La littérature s'invite dans les rues

L'îlot Marceline tire son nom de la future rue Marceline Desbordes-Valmore, une poétesse du 18^e siècle. Plusieurs rues du quartier rendent déjà hommage aux femmes et aux hommes qui ont marqué l'histoire littéraire et poétique de notre pays : Prosper Mérimée, George Sand, Eugène Sue, Emile Zola et bien sûr, Gustave Flaubert.



Les projets de construction

L'îlot Marceline est situé sur le secteur Cœur de Flaubert, **centre névralgique du projet urbain**.

Par essence hétérogène et mixte, l'îlot Marceline conserve cette richesse tout en augmentant son attractivité grâce à l'**implantation de nouveaux équipements** : école, Ehpad, parking silo doté d'un toit-terrasse et conciergerie... Avec ses jardins partagés, ses toitures accessibles et végétalisées ainsi que l'élargissement du parc Flaubert jusqu'au pied des logements, la **nature est omniprésente**.



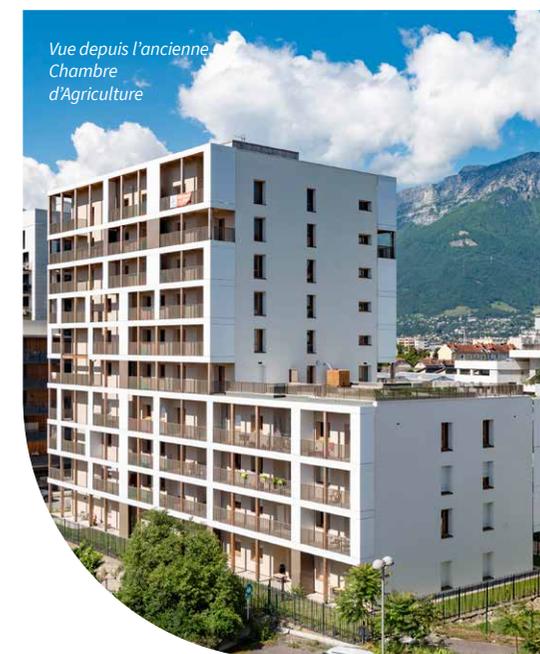
4 Aromatik

53 logements en accession encadrée et sociale, et locatif

Promoteur : Bouygues Immobilier

Architecte : Thierry Roche

Livraison : fin 2023



1 L'école Anne Sylvestre

une nouvelle école en bois et terre

Maître d'ouvrage : Ville de Grenoble

Mandataire : SPL SAGES

Architecte : Roda Architectes

Livraison : septembre 2024

LC La Correspondance

un tiers-lieu à découvrir absolument

Poteur du projet : Ville de Grenoble - **Aménageur** : SAGES

Animateur / coordinateur : Pali Pali - **Gestionnaire** : Inovaction

Livraison : septembre 2023

2 L'Ehpad André Léo

Un nouvel Établissement d'Hébergement pour Personnes Âgées Dépendantes

un équipement public de qualité : 84 chambres, dont 28 unités spécialisées, gérées par le CCAS de Grenoble

Maître d'ouvrage : Actis

Architecte : Atelier A

Livraison : 2023



3 Urban park

le jardin sur le toit

74 logements dont 32 en accession libre, 27 en locatif social, 15 en accession sociale

Promoteur / bailleur : Grenoble Habitat

Architecte : Philippe Macary

Livraison : été 2020

5 Le Haut-Bois un bâtiment passif structure bois

56 logements en locatif social

Maître d'ouvrage / bailleur : Actis

Architectes : ASP / Atelier 17C

Livraison : mars 2022





Vue depuis le parc et la rue Gustave Flaubert qui sera supprimée en 2025

6 Canopée
un habitat éco responsable
87 logements
Promoteur : Pichet
Architecte : AAHV - Advento
Livraison : été 2022

7 Elisa
un bâtiment favorable à la santé
Promoteur : Id&al Groupe
Architectes : 2PM & Guillaume Ramilien
Livraison : 2027



Vue depuis le parc Flaubert



8 Le Salammbô
vivre ensemble
38 logements en locatif social,
3 locaux commerciaux et une terrasse partagée
sur le toit
Porteur du projet : Actis
Architecte : Brenas Doucerain
Livraison : mai 2018

9 Le parking Silo, le Bar Radis et la conciergerie

280 places de stationnement, un bar / restaurant avec maraîchage sur le toit, une conciergerie au rez-de-chaussée
Maître d'ouvrage du bâtiment : Grenoble Habitat / InnoVia
Projet Bar Radis : collectif « Cultivons nos toits », restaurant « la Tête à l'envers » et microbrasserie artisanale « Maltobar »
Architectes : Chartier-Corbasson / Vincent Pollien
Livraison : février 2022 (parking) & octobre 2022 (Bar Radis)



Rue Gustave Flaubert, à côté de la nouvelle école

10 Terre d'Emma
la terre dans la construction
50 logements en accession libre, 660 m² de locaux d'activités
Promoteur : Gambetta
Architecte : PNG
Livraison : 2026



Entre les rues George Sand et Eugène Sue, près de la nouvelle école

11 Bois & rêves
la construction bois pour tous
27 logements en Bail Réel Solidaire
Porteur du projet : SCIC ORSOL
Promoteur : Isère Habitat
Architecte : Milk
Livraison : juin 2025

Aujourd'hui et demain... le secteur de l'INSPÉ

Le site de l'INSPÉ fait l'objet d'un projet d'urbanisme tactique (occupations temporaires) sur sa partie sud depuis l'automne 2023 : [La Correspondance](#). L'ambition de cette occupation est de permettre d'animer cet espace et de préfigurer les futurs usages du projet définitif. La déconstruction de la partie Nord est terminée depuis avril 2025

Les premières constructions du projet définitif débiteront par la partie Nord à partir de 2027.

Programme à partir de 2027...


340
logements


900 m²
de commerces


1300 m²
d'activités et services


800 m²
de bureaux

La Correspondance Un tiers-lieu transitoire et préfiguratif

Le tiers-lieu La Correspondance est situé dans les bâtiments anciennement occupés par l'Institut National Supérieur de Professorat et de l'Education (INSPE ex IUFM).

Dans l'attente du projet urbain, la Ville de Grenoble a souhaité ouvrir les portes de ce lieu au grand public en le mettant à disposition d'un projet d'occupation temporaire innovant pour une durée d'exploitation de 4 ans (2023-2027). L'objectif étant d'animer le secteur et de préfigurer les activités.

LA CORRESPONDANCE - 30 BIS AVENUE MARCELIN BERTHELOT À GRENOBLE UN LIEU À VISITER ABSOLUMENT

Porteur du projet : Ville de Grenoble

Propriétaire des bâtiments : EPFL

Gestionnaire : SAGES - Inovaction

Animateur, coordinateur : Pali Pali



+ de 20 résidents



1 café
1 traiteur



1 épicerie
collaborative



1 gymnase

Le Bivouak café & le traiteur Au Bonsens des Mets
bar/cantine/traiteur

Ouverture :
mardi au vendredi 12h/minuit
samedi 17h/minuit



Îlot Marceline 2025 : les espaces publics

Les travaux d'aménagements définitifs de l'îlot Marceline et de l'élargissement du parc sont réalisés de janvier 2025 au printemps 2026.

Le programme prévoit de réaliser les travaux par étapes successives.

La 1^{ère} étape a concerné la nouvelle rue Marceline Desbordes-Valmore qui a été entièrement réaménagée. La suite des travaux se situe dans les jardins au cœur des îlots Salammbô/Canopée & HautBois/Aromatik.

La portion de rue Gustave Flaubert, entre la rue Prosper Mérimée et l'avenue Marcelin Berthelot, est supprimée au printemps 2025.



L'ÉLARGISSEMENT DU PARC FLAUBERT

Le parc Flaubert, aujourd'hui très en longueur, est élargi jusqu'aux bâtiments de logements, passant de 2,2 hectares à plus de 3 hectares.

L'aménagement paysager comportera également une liaison cycles à la chrono vélo existante, une tyrolienne près de la Bifurk et un espace ludique de brumisateurs.

Porteur du projet : Ville de Grenoble

Aménageur, maître d'ouvrage des travaux : SAGES

Paysagiste mandataire : Agence TN+

Bureau d'études Voirie & réseaux : Alp'études

Coordination Sécurité Protection de la Santé : Qualiconsult

Entreprises de travaux :

- Terrassements, voirie et réseaux : Routière Chambard

- Eclairage : Serpollet

- Mobilier : Toutenvert

- Plantation : Terideal



La rue Marceline Desbordes-Valmore



© crédits : SAGES- conception: Terra Publica/SAGES
 illustrations : Gaëlle Anastasio
 photos : Pierre-Ambroise Pluquet & Ville de Grenoble

Porteur du projet : Ville de Grenoble
 Direction de l'Urbanisme et de l'Aménagement
 Direction de Territoire du secteur 4
territoire.secteur4@grenoble.fr

Aménageur : SAGES
 Société Publique Locale
 1 place Firmin Gautier
 38027 Grenoble CEDEX 1
 04 76 48 48 09
contact@grinnters.fr

**Coordonnateur du projet
 paysager et urbain :**
 Agences Sathy et TN PLUS

Paysagiste du parc Flaubert :
 Atelier Jacqueline Osty



SAGES PROJETS URBAINS
 SPL GRENOBLE
 ET METROPOLE

GRINNTERS
 InnoVn SAGES Inovaction

