



## **GUIDE A L'ATTENTION DE LA MAITRISE D'ŒUVRE DU PROJET DE RENOVATION URBAINE DES VILLENEUVE DE GRENOBLE ET D'ÉCHIROLLES**

### ***Préconisations et points de vigilance des gestionnaires***

### **CONTEXTE et OBJECTIFS**

Dans le cadre du programme de rénovation urbaine sur les Villeneuve(s) de Grenoble et Échirolles, Grenoble-Alpes Métropole, en tant que pilote, a souhaité impliquer l'ensemble des acteurs de la Villeneuve dans la construction du quartier.

Si l'expertise d'usage des habitants est régulièrement sollicitée lors d'un tel projet urbain, celle des gestionnaires de terrain<sup>1</sup> l'est moins souvent, ou trop en aval de la conception ; ce qui peut, à terme, entraîner des dysfonctionnements en matière de qualité, d'usage et de coûts de gestion des espaces communs. Partant de ces constats, Grenoble-Alpes Métropole a souhaité expérimenter dès 2015, avec l'appui du centre de ressources GUSP, une démarche spécifique auprès des gestionnaires dans le cadre du projet de renouvellement urbain des Villeneuves. L'objectif visé est que cette « communauté de gestionnaires » puissent éclairer le projet de leur expertise quotidienne du territoire et établir des préconisations et alerter les concepteurs (architecte, urbaniste et paysagiste) sur les écueils à éviter dans le futur projet urbain. Pour ce faire, la Métropole, le centre de ressources GUSP et les villes de Grenoble et d'Échirolles proposent régulièrement des temps de travail collectifs sous des formes variées (visite de site, séminaire, atelier...) à l'ensemble des acteurs gestionnaires et des concepteurs du projet. Cette démarche est complémentaire à la concertation habitante sur le projet.

Ce document recense les préconisations des gestionnaires, collectés au sein des échanges menés sur Échirolles et Grenoble entre 2015 et 2021. Il a vocation à nourrir les concepteurs du projet et à être complété, au fur et à mesure de la démarche poursuivie par et avec les gestionnaires impliqués. Ce document a vocation aussi à être partagé plus largement via le réseau de la GUSP pour que la prise en compte des enjeux de gestion dès la conception des projets urbains essaime sur d'autres territoires.

---

<sup>1</sup> Gestionnaires tels que agents des services espaces verts et propreté urbaine des villes, les agents des services déchet et voirie de la Métropole, les gardiens d'immeubles et les chargés de secteur des bailleurs sociaux, les régies de quartiers et les représentants des fédérations de locataires mais aussi les acteurs de la sureté/tranquillité tels que chargés de prévention, SDIS,...

## PRECONISATIONS ET POINTS DE VIGILANCE...

### ...SUR LA CONCEPTION DES ESPACES PUBLICS :

#### FONCIER

> Certains espaces sont flous en terme d'usage et de domanialité (galerie, arrière de bâtiment...) ce qui pose problème en terme de gestion quotidienne (« Chez qui est on? Qui entretien? A quoi sert cet espace?»). **La délimitation entre l'espace privé et public doit être clarifiée au maximum** par des délimitations visuelles (changement de revêtement, couleurs,...) ou physiques (matériaux). Cela permet une meilleure réactivité dans la gestion au quotidien. Il est important de clarifier également la **vocation d'usage des espaces**.



Échirolles

## CONFIGURATION URBAINE

> **Éviter les recoins** au maximum : ces espaces sont difficiles à nettoyer et peuvent créer des zones de regroupements, des urinoirs sauvages ou des supports à pigeons.



Grenoble

> Les notions de terrasses et d'étages dans l'espace public créent des complexités pour les gestionnaires. Si le parti pris est réellement de créer des niveaux, un travail avec les services gestionnaires **doit se faire en amont** afin de s'assurer de la facilité d'entretien (identification des points d'accès et règles d'accès nécessaires). > Faciliter l'accessibilité et la mécanisation dans les coursives pour le nettoyage >

Accessibilité des PMR: privilégier un accès pas trop éloigné qui ne serve pas facilement aux deux roues.

## Le choix des matériaux et du mobilier urbain

> Créer des espaces publics ou résidentiels **permettant d'assurer un entretien mécanisé** afin de prendre en compte les contraintes et les conditions de travail quotidiennes des gestionnaires.  
*Exemple de freins à l'entretien mécanisé : différences de niveaux, variété des matériaux...*

> **Éviter de diversifier les matériaux** sur un même espace afin de faciliter la gestion quotidienne.

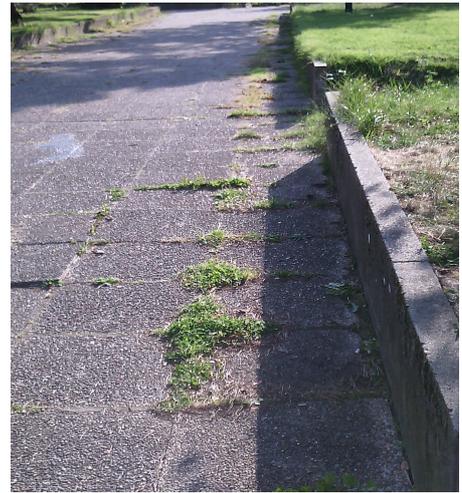


Échirolles

> Une attention devra être portée pour **limiter l'utilisation de la serrurerie** (coût de fonctionnement très élevé).

> **Proposer des revêtements et des matériaux à la fois solides et esthétiques** qui tiennent dans le temps et qui **ne nécessitent pas un entretien fréquent**. (Exemples : pas de dalles jointées, pas de carrelage sur l'espace public...)

> Penser l'implantation du mobilier urbain **en accord avec les usages et la tranquillité publique**



(Exemple des bancs).

*Grenoble*

- > Proposer du mobilier urbain **anti-pigeon**
- > Sécuriser l'espace public contre **les scooters** et le **stationnement sauvage**. Prévoir par exemple des solutions techniques, type bancs intégrés et chicanes sans barrières pour limiter les prises de vitesse de voitures ou motos et les possibilités de contournement et dégradation
- > Travailler en lien avec les gestionnaires au design du mobilier urbain et notamment des poubelles qui, selon les modèles, posent problème pour la collecte (multiplication des clefs, design pas pratique...).

## ESPACES VERTS

- > La gestion différenciée menée par les services des espaces verts **doit être intégrée en amont**, en prenant en compte également les moyens (en effectif équivalent temps plein) et les capacités de gestion.. Ceci permettrait d'éviter un remplacement des végétaux à court terme après la livraison des espaces si les végétaux demandaient une taille trop importante par exemple.
- > Le développement et l'implantation des végétaux doit faire l'objet d'une attention particulière. L'aspect esthétique doit **prendre en compte l'évolution dans le temps** (développement et maturité des arbres).
- > Concernant les espaces de stationnement, il s'agira de penser les ilots de stationnement en **prenant en compte les difficultés d'entretien**. Certains espaces de stationnement sont inondés par temps de pluie, d'autres ne permettent pas l'entretien de la bande végétalisée lorsque le parking est plein.



*Grenoble*

- > Sur les parkings, afin de protéger les végétaux, il serait bon de **prévoir une zone tampon entre les véhicules et les arbres/arbustes**.
- > Prévoir des systèmes d'arrosage (bornes de puisage à débit important pour recharger les citernes) à proximité des espaces verts créés. Quand le parti pris est de faire du « zéro arrosage », adapter la variété des espèces végétales choisie et organiser la récupération des eaux pluviales et surverse.
- > Sur des projets innovants comme les toitures terrasses ou les murs végétalisés, l'aspect pratique doit être intégré (comment se fait l'accès ? Comment l'entretien sera-t-il réalisé ? Les jets par les fenêtres peuvent-ils impacter le projet ?).
- > En pied d'immeuble, il faut éviter la végétation (arbres, haies,..) qui induisent des difficultés de nettoyage sur des zones où le jet de détritux est souvent important.
- > Eviter d'implanter les arbres trop proches des façades pour permettre **l'accès aux façades** pour les opérations de sauvetage des pompiers: *"il faut que les dernières ramures des arbres adultes soient distantes de 5 mètres des façades"* - exemple sur la rénovation de la place basse des saules
- > Le dimensionnement des espaces (épaisseur des haies, taille des jardinières) doit **prendre en compte la gestion dans le futur** : comment tailler ou nettoyer une haie trop épaisse ? Une jardinière de faible contenance doit être arrosée à une fréquence élevée.

## LE CHOIX DES ESSENCES VEGETALES

- > Éviter les essences sujet au parasitisme fort (pins,...), utilisation à outrance des vivaces.
- > Limiter au maximum **les espaces végétales envahissantes**
- > Distance entre les façades et les plantations à assurer pour que les arbres ne soient pas le réceptacle de déchets (cf photo ci-dessous)



- > Prévoir l'arrivée de l'eau de façon protégée et avec une source durable.
- > Limiter le nombre d'arbres à proximité des façades des résidences qui ne sont pas traversantes afin de rendre l'accès aux pompiers en cas de sauvetage (*contre-exemple: place des saules*).
- > Pour les arbres implantés proches des résidences, choisir des espaces végétales pas trop hautes mais qui procurent de l'ombre au sol l'été. Ceci afin de faciliter leur entretien, d'éviter qu'ils soient le réceptacles de déchets (liés notamment au jet par les fenêtres) et pour limiter l'ombre et les insectes aux étages supérieurs.
- > Penser la compatibilité entre espèces végétales et caméra de vidéoprotection. Il 'savère par exemple impossible de traiter les informations d'une caméra de vidéo protection implantée sur des arbres très feuillu à certaines périodes de l'année.

## LES RESEAUX

- > Clarifier la propriété des réseaux
- > Éviter les réseaux passant par les dalles et garages sous-terrains et/ou prévoir leur accès sans difficulté



Grenoble

> **Adapter les réseaux aux usages**

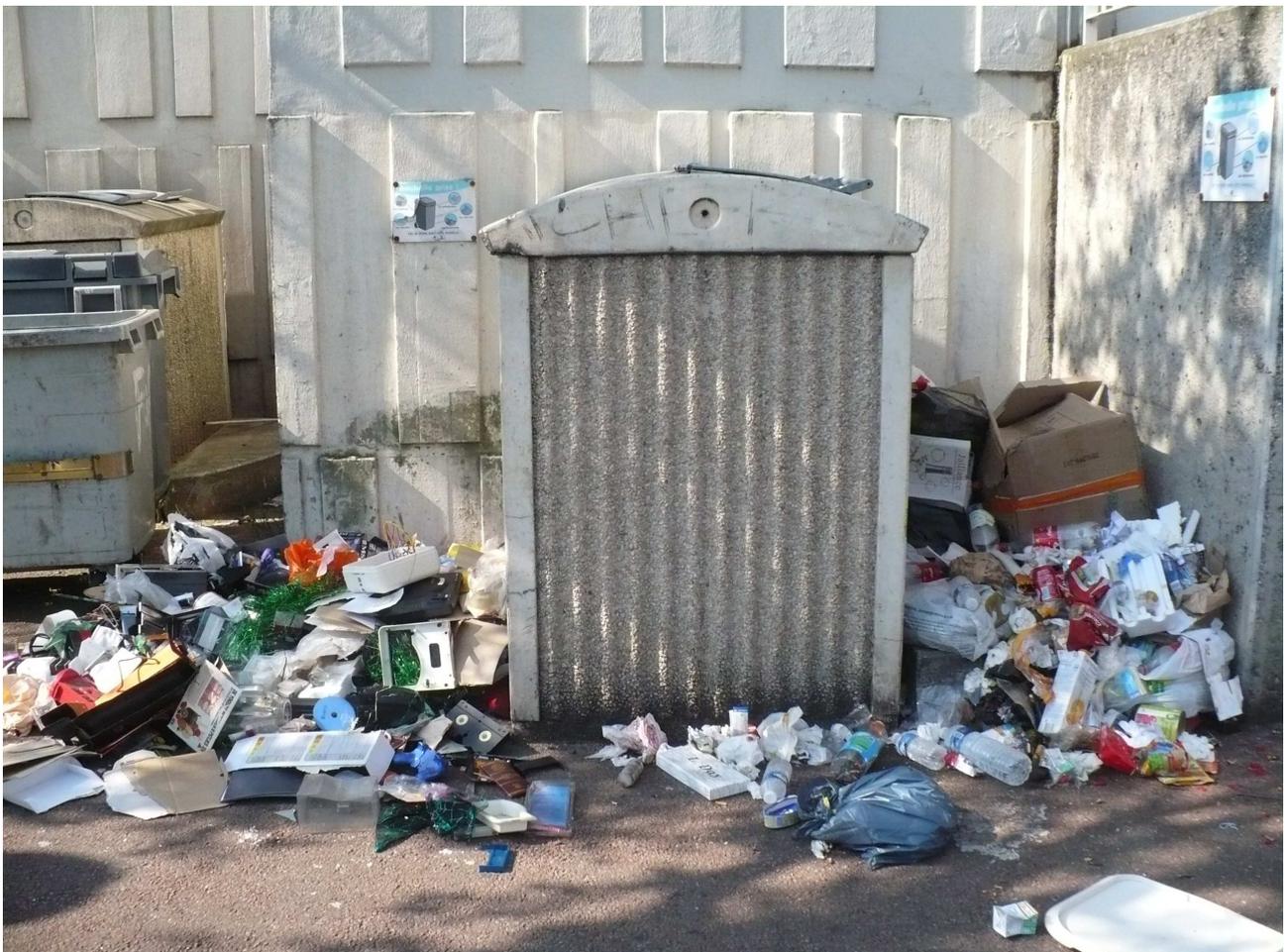
> Prévoir la sécurisation des bornes incendie (voir le service spécifique de sécurité incendie) qui font souvent l'objet de détérioration en période estivale (street poling)

## **GESTION DES ORDURES, DEPOTS SAUVAGES ET ENCOMBRANTS**

> Travailler ensemble à la **localisation des bacs à ordures ménagères et des containers enterrés**

> Porter une attention particulière sur les « **points noirs** » de **stockage** des encombrants et dépôts sauvages (exemple: quelle gestion des chariots sur l'espace public ?)

> Installer les logettes extérieures le long de trajets des piétons.



## **LES ACCES**

> Avoir une **attention particulière sur le choix des bornes d'accès**. Des bornes de parking rabattables simples pour limiter l'accès (à la dalle des Géants ou à la rue du 8 mai 1945 par exemple)

ne sont pas suffisantes car elles sont détériorées très régulièrement. Avoir une attention sur **la qualité des accès** est impératif afin d'éviter des intrusions sur des espaces considérés comme piétons. Les bornes anti-bélier d'accès automatiques présentent souvent l'avantage d'être plus robuste mais le boîtier digital et l'écran sont souvent détériorés. Une attention particulière doit être portée sur le choix des bornes d'accès.

>Penser **la localisation des bornes d'accès pour éviter les stationnements devant les bornes**. Les bornes sont souvent situées en retrait de la route pour permettre au véhicule qui souhaite rentrer d'avoir un espace de stationnement devant, en attendant que le borne s'ouvre. Cependant, les pompiers constatent que cet emplacement fait office de place de stationnement sauvage et pose de gros problème pour l'intervention des pompiers notamment. Ils **préconisent de positionner les bornes au droit de la route pour éviter de suggérer une place devant**.

*Cf contre-exemple sur la rue du 8 mai 1945 à Grenoble en photo ci dessous.*



## LES MOYENS D'ENTREtenir / LA DURABILITE

> Penser **la gestion, la maintenance et la propreté des espaces de fraîcheur en amont de la conception**

-en prenant appui sur les services techniques gestionnaires pour concevoir ce type d'espace (choix des matériaux ou des végétaux, incidences sur le temps de travail...)

-en estimant les coûts globaux en amont, c'est à dire l'investissement et le fonctionnement + maintenance et robustesse des équipements ludiques, jeux d'eau ou brumisateurs par exemple

-en projetant la façon dont ces espaces peuvent être entretenus et rester propre dans le temps.

> Selon les choix urbains faits, **une estimation du niveau d'entretien et du niveau de service nécessaire** pour entretenir dans le long terme les espaces rénovés serait intéressante. En effet, toutes les modifications auront des conséquences sur le coût d'entretien de ce secteur et sur la mobilisation des services techniques ou de prestataires de service. Avoir une idée des **impacts budgétaires et de temps de travail sur les choix urbains adoptés** serait intéressante.

> Intégrer le **coût global** des espaces publics (investissement et fonctionnement/maintenance) dans les propositions faite par la maîtrise d'oeuvre afin de calibrer la capacité à investir et entretenir les espaces créés sur le long terme.

> Prévoir un **budget d'ajustement** du projet les premières années de fonctionnement afin d'intervenir sur des dysfonctionnements ou ajustement non anticipés

## LA SIGNALÉTIQUE

> Travailler la signalétique pour permettre à tous les usagers de **visiter et se repérer** sur le secteur

> **Sur des secteurs dont l'adressage est peu lisible**, travailler l'adressage pour permettre **aux visiteurs et aux pompiers de se repérer** plus facilement dans le secteur (par l'affichage d'un grand numéro sur les façades ou un code couleur...)

## DEFI CLIMATIQUE : la fraîcheur d'été

Compte-tenu de la récurrence d'épisodes caniculaires, une attention particulière pourra être portée sur

> **La nature et la couleur des revêtements des sols**

Exemple : un revêtement trop blanc aura tendance à réverbérer trop fortement et éblouir les usagers l'été. Un revêtement trop minéral pouvant accumuler la chaleur et limiter la perméabilité des sols

> **Le choix et la localisation du mobilier urbain**

- **Avoir une attention particulière sur les choix du mobilier urbain proposé.** Un banc en métal peut par exemple en plain été « chauffer fortement » au soleil et brûler les usagers. Un banc en bois chauffe moins mais il peut être plus facilement dégradé dans le temps (du fait de la météo ou des invivités par exemple). Des solutions en bétons ont pu être testés
- **Etre aussi attentif à la localisation du mobilier urbain proposé.** En fonction des usages, passages, cheminement mais aussi en fonction de l'ombrage (pour des bancs par exemple) ou leur potentielles dégradation. Exemple sur Annemasse : les buses des brumisateurs ont été volontairement installées en hauteur afin d'éviter toute dégradation. A saint-Martin-d'Hères, le brumisateur a du être mis à l'arrêt à cause de buses positionnées au sol qui ont été détériorées.

> **Penser « ombrage » et « ressource en eau » dans le choix de la végétation**

- Choisir des grands sujets pour créer plus d'ombre tout en étant vigilant sur la consommation en eau/ arrosage, dans un contexte de raréfaction de la ressource en eau

## LISIBILITE ET COMMUNICATION AUPRES DES USAGERS SUR LES

## CHOIX URBAINS ECOLOGIQUES

> Les nouveaux espaces publics urbains sont très souvent dotés de « noues » par exemple. Ces petits fossés végétalisés ont pour objectif de recueillir les eaux de ruissellement avant qu'elles ne soient infiltrées petit à petit dans le sol. Ces dispositifs sont peu connus des habitants/usagers qui parfois dégradent sans le savoir ces fossés en marchant ou roulant dedans. Cet exemple montre **l'enjeu de la lisibilité et de la communication des choix réalisés quant aux aménagements dit**

« **écologiques** ». Des idées telles que **panneaux, visites de sites ou informations** via des associations ont pu être proposées sur certains sites de la métropole.

> De même, la gestion plus « naturaliste » implique des espaces verts plus « sauvages » en milieu urbain. Ces espaces peuvent donner l'impression pour les usagers qu'ils sont peu ou mal entretenus.

**Un effort de communication et de pédagogie** sur ces choix plus écologiques est à envisager (exemple du support de communication de la maison des habitants des baladns pour expliquer la gestion du parc villeneuve).

## RESPONSABILITE, HYGIENE ET SECURITE

> Prendre en compte les questions de responsabilité, d'hygiène et de sécurité dans les **propositions de point d'eau baignable**

## CONCERNANT LES SECTEURS SUR DALLE (exemple de la place des géants)

-être attentif à sa **résistance** afin de permettre aux pompiers de circuler ou manœuvrer avec leurs différents véhicules

-penser aux **accès** pour les véhicules du gabarit des pompiers et des livraisons des commerces

### > végétalisation sur les dalles

- proposer des surfaces de terre assez **profondes** sur la dalle pour permettre à la végétation de se développer correctement
- sur la dalle, solliciter les services d'espaces verts pour **choisir des espèces végétales** appropriées sur une surface qui n'est pas en pleine terre et qui ne soit pas trop consommatrice en eau.



Jardinières:  
-temps d'entretien trop élevé  
en arrosage, limiter les contenants à  
faibles volumes  
-privilégier les aménagements en  
pleine terre

- privilégier une végétation de feuillu ou les plantes grimpantes permettant un **ombrage** sur la dalle en plein été

> **la gestion de l'eau sur les dalles:**

- résoudre les problèmes techniques **d'infiltration** de l'eau
- gérer **l'évacuation** des eaux et de **faciliter l'entretien de ces réseaux** (considérant les difficultés régulièrement constatées d'infiltration en urbanisme sur dalle)
- intégrer des **points d'eau** au niveau de la dalle pour les bornes incendie ainsi que pour l'arrosage des végétaux et/ou des jardins collectifs situés sur la dalle

> **les nuisances sonore sur les dalles**

- être très attentif à la question des **nuisances sonores potentielles** (dus à l'écho des dalles et à la proximité des résidences)

**PRECONISATIONS ET POINTS DE VIGILANCE...**

**...SUR LA CONCEPTION DE L'HABITAT**

**TPOLOGIE D'HABITAT ET FORMES ARCHITECTURALES**

- > **Éviter les trop grandes hauteurs** de bâtiment (rester sur un 4/5 étages).
- > **Éviter trop de logement par palier** (3/4/5 logements maximum par palier).
- > Favoriser les formes **d'habitat intermédiaire** (individuel dense ou semi-collective).
- > **Éviter les galeries** sous immeuble (cf Arlequin).
- > Favoriser **l'accessibilité et la proximité des commodités** liées à l'habitat (stationnement, stockage, aire de jeux, bacs enterrés...).

- > Favoriser l'implantation de locaux **d'encombrants**: réfléchir ensemble à leur localisation, leur



dimension et leur accessibilité.> Prévoir les chutes d'eau et pluviales de gabarit suffisantes (+ l'accessibilité aux raccords)

**-Éviter les « casquettes » ou les toitures terrasses** susceptibles d'être le réceptacle de déchets liés notamment au jet par les fenêtres (exemple, toit de la maison de l'image...)

## LES HALLS D'ENTREE

- > Éviter les **grands halls et les halls traversants**
- > Permettre l'accessibilité protégée des personnes à mobilité réduite (fauteuils roulants, poussettes...)
- > Privilégier les portes de hall semi-automatiques
- > Privilégier les boîtes aux lettres semi-encastées
- > Éviter les matériaux d'habillage de porte d'ascenseur propice à rayures et privilégier des matériaux type inox facilement nettoyable
- > Éviter les bancs ou les plateformes propices aux dépôts d'objets ou de papier

## LES PARTIES COMMUNES

- > Rechercher des éclairages naturels (+détecteur de présence et lumières en nombre suffisant)
- > Éviter et réduire la taille des placards techniques sur palier
- > Éviter les coins et recoins (« pas vu, pas pris »)
- > Éviter les plafonds/faux plafonds trop bas

## **SUPPORTS ET REVETEMENTS**

- > Éviter les flocages non protégés ou les crépis qui s'encrassent
- > Éviter les sols bétons, les sols plastiques et les vitres trop en hauteur

### **> Ressources :**

- charte de l'arbre de Grenoble-Alpes Métropole
- guide des espaces publics de Grenoble-Alpes Métropole
- ...