

Un modèle du vivre ensemble

C'est un projet original à plus d'un titre. D'abord parce qu'il vient requalifier une ancienne friche industrielle pour la convertir en élément de vitalisation d'un quartier. Ensuite parce qu'il associe de manière partenariale et en co-gouvernance différents acteurs publics (commune, communauté d'agglomération...) et privés (promoteurs, urbanistes, architectes...) ainsi que la population dans le cadre d'une vision partagée. Original enfin parce qu'il considère sous un angle global et prospectif l'organisation d'un ensemble

cohérent qui agrège les questions d'énergie et de ressources, de déplacements doux, d'architecture, de qualité de vie et de développement économique... L'éco-quartier Les Passerelles, 606 logements dont 224 en locatifs aidés (40 567 m² de surface plancher) pour 8 000 m² d'activités tertiaires et restauration, est le parfait symbole d'une intelligence du vivre ensemble appliquée à grande échelle et dans une optique de lien et de durabilité. Un modèle pour les générations à venir.

mots clés

logements collectifs
espace public
restructuration urbaine

adresse

74960 Cran-Gevrier centre-ville

CRAN-GEVRIER



L'ÉCO-QUARTIER LES PASSERELLES À CRAN-GEVRIER

MAÎTRES D'OUVRAGE

PARTIE PUBLIQUE : COMMUNE D'ANNECY
(COMMUNE DÉLÉGUÉE DE CRAN-GEVRIER)
PARTIE PRIVÉE : CRAN 2005
(PRIAMS ET IMMOBILIÈRE CASASOLA)
HAUTE-SAVOIE HABITAT
IMMEUBLE PAPETERIES IMAGE FACTORY :
TERACTEM

CONDUCTEUR D'OPÉRATION :
TERACTEM

ÉQUIPES DE MAÎTRISE

D'ŒUVRE DES BÂTIMENTS :
UNANIME : PAPETERIES IMAGE FACTORY
ATELIER WOLFF
AER
AKTIS ARCHITECTURE
GTB ARCHITECTES
RICHARD PLOTTIER
ARCHITECTES URBANISTES

ÉQUIPES DE MAÎTRISE D'ŒUVRE

PAYSAGE ET INFRASTRUCTURE :
POUR LES ESPACES PUBLICS : CABINET
UGUET, ATELIER FONTAINE, C.I.L.
POUR LES ESPACES PRIVÉS :
TECTA, ATELIER FONTAINE

SURFACE TOTALE CONSTRUITE :
48 416 M²

SURFACE DES ESPACES PUBLICS :
25 000 M²
(HORS AVENUE DE LA RÉPUBLIQUE)

DATE DE LIVRAISON :

QUARTIER FINALISÉ FIN 2017 / DÉBUT 2018
TOUS LES IMMEUBLES SERONT LIVRÉS
AU 1^{ER} NOVEMBRE 2017

La fermeture des Papeteries, en 2006, a accouché d'une friche industrielle de six hectares que la société Cran 2005, propriétaire, a rapidement souhaité valoriser, de pair avec la commune. Celle-ci a missionné la société Teraactem, mandataire de l'opération, avec un objectif d'accompagnement, de sélection et de mise en réseau d'une équipe d'aménagement réunissant architectes et urbanistes, sous la houlette du cabinet grenoblois Aktis. Compte-tenu des enjeux sur ce site remarquable situé dans la continuité du centre Chorus ainsi qu'en transition entre le centre-ville et les coteaux de Gevrier, les différents intervenants ont opté pour un PUP, Projet Urbain Partenarial permettant d'associer les objectifs de promotion immobilière et de développement public. Ce montage public et privé, a scellé la réussite du projet en garantissant les équilibres et la diversité des points de vue.

Densité et espaces verts

L'un des points de convergence majeurs de l'équipe ainsi constituée a consisté à opter pour un programme de construction relativement dense de façon à lutter contre l'étalement urbain, en logeant d'une part des places de stationnement en sous-sol et en libérant d'autre part la surface au profit des espaces verts (plus de 60 % du total) et de cheminements doux et PMR (Personnes à Mobilité Réduite) entre les bâtiments. Les différents immeubles s'étagent ainsi habilement dans la pente, profitant de la topographie pour créer des espaces contrastés et des percées visuelles, en lien étroit avec la nature, qui infuse partout. De cette manière, le quartier s'insère dans le paysage et valorise son patrimoine naturel autour des rivières Thiou et Fier, axes forts, ainsi que de masses boisées qui assurent les continuités biologiques vers le Fier, sa Znieff (Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique) et le lac d'Annecy. Par ailleurs, les espaces linéaires hiérarchisés forment des repères pour le quartier: l'alignement d'arbres sur l'avenue de la République, l'articulation du secteur nord autour d'une esplanade plantée ou la promenade haute soulignée par un filtre végétal qui occulte la voie ferrée sur le secteur sud.

Mixité

En cohérence toujours, Le projet a été organisé de façon à faciliter la mixité des populations et des usages ainsi que le vivre ensemble. La typologie des logements proposés, du T1 au T5, avec des formules de locatif social ou d'accession à la propriété, répond ainsi à de multiples besoins ainsi qu'à la capacité de financement et à la taille des ménages dans un contexte de forte pression foncière et d'augmentation des prix. De nombreux espaces publics traversants et des lieux de rencontre reliés par des cheminements piétons lisibles et continus (la passerelle du Thiou) permettent par ailleurs de concilier les besoins d'intimité ou de partage des habitants. Indissociable de ce socle social et solidaire, le volet environnemental a priorisé la mise en œuvre de bâtiments pensés dans une vision bioclimatique et durable. Dès le chantier tout d'abord, puisque des stratégies ont été mises

en place afin de limiter l'impact de celui-ci sur la végétation et la faune. Dans le traitement du bâti et les dispositions énergétiques ensuite, l'architecture optimisant les orientations, avec des protections solaires adéquates pour mieux gérer les effets du rayonnement solaire. Sur ce modèle, le postulat a consisté à favoriser l'économie des matériaux, de l'énergie et des ressources par leur non-utilisation, ou leur gestion au plus près. Du bon sens finalement, qui a consisté à adapter et à optimiser l'éclairage grâce à l'utilisation de nouvelles techniques (Leds), à une réflexion sur le mobilier et à la mise en œuvre d'un plan dédié (luminaires à haute efficacité énergétique, gestion horaire, ratio de consommation). Sur le même principe, les espaces verts sont peu gourmands en eau, les eaux de toiture sont récupérées, des appareils hydro-économiques ont été mis en place...

L'eau comme source d'énergie

Le projet a par ailleurs eu pour ambition de réutiliser des sources d'énergie déjà présentes sur le site. C'est ainsi que l'ancienne centrale hydro-électrique et son barrage initialement utilisés par l'industrie des anciennes Papeteries ont été conservés et réhabilités pour produire de l'énergie électrique. Un dispositif complété par la mise en œuvre d'une centrale photovoltaïque installée sur les toits des Papeteries (55 MWh produits par an) ainsi que d'une chaufferie bois (production de 3 620 MWh) pour le chauffage et la production d'eau chaude. Pour compléter ce panorama d'un éco-quartier agréable à vivre, on soulignera aussi les efforts visant à relier celui-ci au réseau de transport urbain de l'agglomération, les nombreux parcs à vélo, en socle de bâtiments, ou les démarches en matière de transition numérique. Autant de leviers cohérents pour un éco-quartier emblématique d'un nouveau rapport à la cité.

1 - Les logements bénéficient de larges terrasses bien orientées

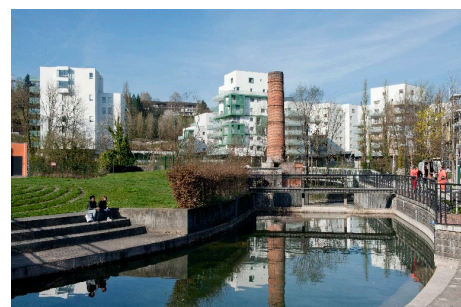
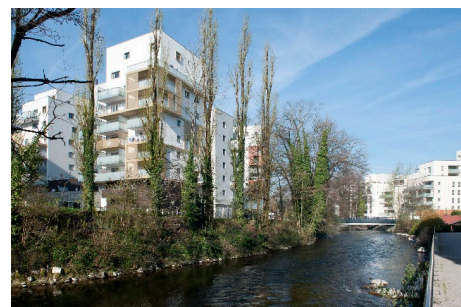
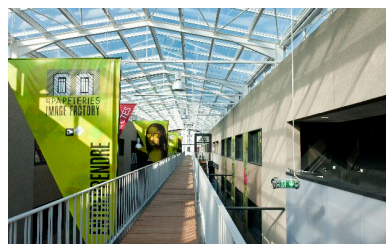
2 - L'opération est située au bord du Thiou, exutoire du lac d'Annecy

3 - L'éco-quartier fait partie du centre-ville Chorus

4 et 5 - Réseau de déplacements doux

6 et 8 - Plusieurs architectes sont intervenus pour la construction des logements

7 - Les Papeteries, ancien bâtiment industriel réhabilité



1

2

3

4

5

6

7

8