

ex nihilo

Si l'opération a parfois pu tenir lieu d'Arlésienne pour les annéciens, c'est en raison de la complexité du montage du dossier. La grande originalité du projet réside en effet dans le fait d'avoir systématisé et généralisé la procédure d'appel d'offres, public et privé, à l'ensemble des lots composant cette vaste zone de 50 000 m², dans le but premier de ne pas déstabiliser le marché immobilier local. Conjuguée à la mise en œuvre de travaux de fouilles

archéologiques d'évaluation, cette initiative a retardé d'autant la mise en œuvre des opérations. Si l'architecture générale du quartier Galbert a peut-être souffert de ces délais ainsi que du morcellement des lots, celui-ci a en revanche gagné en cohérence, en lisibilité et en ouvertures. Sorti d'une friche militaire autarcique, « Galbert » est devenu en un peu plus de dix ans un quartier à part entière, indépendant et intégré à la ville.

mots clés

espace public
logement collectif
paysage
restructuration urbaine
rue et place
tertiaire
urbanisme
zone d'aménagement concerté (zac)

adresse

Zac Galbert
Avenue de Genève
74000 Annecy

ANNECY



QUARTIER GALBERT à ANNECY

MAÎTRE D'OUVRAGE
VILLE D'ANNECY

ÉQUIPE DE MAÎTRISE D'ŒUVRE
PLAN MASSE - ANTOINE GRUMBACH
ARCHITECTE URBANISTE
LOGEMENTS - M. PACCARD - XANADU
M. VINCENT - M. DE CASTELBAJAC
M. ROCHE - M. BROISSAND
MME BOIDEVAIX - M. LEGRAND
MME DE JONG - M. BRIÈRE

SURFACE BUREAUX : 6 900 m²
SHON : 50 000 m²
NOMBRE DE LOGEMENTS : ENVIRON 440

COÛT
15 000 000 € HT
MONTANT DE L'OPÉRATION HORS FONCIER
8 000 000 € HT

CRÉATION DE LA ZAC : DÉCEMBRE 1996
DÉMOLITION DE LA CASERNE : 1997
PREMIÈRES MISES EN SERVICE : 2002
FIN DE L'OPÉRATION : 2013

Construire la ville sur la ville

Edifiée en 1888, la caserne Galbert a hébergé pendant plus de cent ans des bataillons de chasseurs alpins. En 1996, lorsque ceux-ci sont rapatriés sur le site de Cran-Gevrier, la municipalité décide de racheter cette vaste enclave de 50 000 m² pour la réaménager. Situé à 200 mètres du centre commercial Courrier, alors en construction et proche du centre-ville, le quartier a un véritable rôle à jouer en matière de revitalisation et de cohérence urbaine. La zone proche étant dédiée aux commerces et à l'activité tertiaire, la commune décide donc de transformer « Galbert » en ZAC à vocation résidentielle agrégeant une véritable mixité des logements (locatifs sociaux, en accession à la propriété à prix modérés, en accession à prix libres). Deuxième idée forte de la mairie : le futur quartier doit s'insérer parfaitement dans le tissu annécien. Compte-tenu de la configuration de la caserne, fermée sur elle-même par un large mur d'enceinte et coincée entre deux artères fortes de communication, l'avenue de Genève et l'avenue de Brogny -jumelée à la voie ferrée-, le pari est de taille.

Retisser le réseau de rues et de de place

Le bâti ancien ne présentant aucun intérêt architectural (toits en tuiles, murs simples et vétustes), l'option retenue est celle de la démolition à l'exception d'un bâtiment. Parallèlement, un plan de composition urbaine, établi dans le cadre d'une étude de programmation, est défini par un cabinet d'architectes. Priorité initiale : irriguer la zone de voirie permettant de desservir les futurs bâtiments, répartis selon des îlots bien identifiés et recréer un maillage de rues de part et d'autre tout en favorisant les cheminements piétonniers et cyclistes. Deuxième axe retenu : la composition d'espaces verts (square, jardin public) qui ont pour but d'apporter une respiration au quartier ainsi qu'à l'ensemble de la zone périphérique, qui en est alors dépourvue. Troisième option : bâtir des immeubles de 3 à 6 étages maximum tirant le meilleur parti du terrain tout en ménageant des ouvertures visuelles sur les montagnes environnantes (Parmelan, Semnoz... etc). Finalement, après passage de relais aux services de la ville, le plan

définitif subit certaines modifications. Seules les voiries structurantes sont conservées avec des systèmes de sens unique, dans le but de limiter la place de la voiture à l'intérieur du quartier (des places de stationnement souterraines sont réservées, à raison d'1,5 par logement). Les lignes des bâtiments sont « brisées » afin d'accueillir des cheminements internes (piétons, cyclistes) sur le modèle des quartiers lyonnais reliés par des traboules. La perte au sol créée par ces ouvertures se trouve compensée, sur un plan constructif, par des étages supplémentaires qui viennent s'inscrire en retrait par rapport à la façade principale (un ou deux niveaux d'attique + combles). Pour le reste, l'apparence des bâtiments reste à la libre interprétation des architectes, dans la limite du cadre fixé par ce plan. « Galbert » est donc aujourd'hui composé d'un ensemble de bâtisses de styles différents mais qui ne dépareillent pas car se ralliant à un certain nombre de profils similaires : nombre d'étages donc, mais aussi toitures en zinc ou en bac acier et toitures terrasse, façades recouvertes d'enduits minéraux, couleurs proches (sable, beige).

Evolution des enjeux énergétiques

Le traitement a pu changer en revanche en ce qui concerne les performances thermiques des immeubles (double peau, panneaux solaires) en raison de l'étalement des travaux et de l'écoulement des lots (les premiers bâtiments ont été livrés en 2001, les derniers devraient être livrés en 2013). Par ailleurs, le principe de la mixité sociale, défendu par la municipalité, a été maintenu de manière forte. Corroboré à l'ouverture de certains lots à destination de bureaux (la Chambre de commerce et d'industrie a investi 6500 m² de surface) et à la présence de services de proximité, ce concept permet de garantir à terme la réussite de cette réintégration d'un quartier amené à jouer pleinement son rôle de point d'équilibre dans la ville. Un point d'équilibre qui connecte les espaces publics et les jardins privatifs au cœur des îlots d'habitation, et qui reconstitue une nouvelle trame urbaine facilitant les relations de proximité.

collectif

LGT10-col014

CAUE
HAUTE-SAOVIE

L'îlot-S
2 ter, avenue de Brogny
bp 339
74008 Annecy cedex
Tél 04 50 88 21 10
Fax 04 50 57 10 62
caue74@caue74.fr
www.caue74.fr



REDACTION : LAURENT GANNAZ - NOVEMBRE 2010
PHOTOGRAPHIES : CAUE DE HAUTE-SAOVIE
CONCEPTION GRAPHIQUE : MARYSE AVRILLON, CAUE DE HAUTE-SAOVIE
MISE EN PAGE : AYMERIC DUTHIEL



1



2



3



4



5

1 - Les espaces verts, respiration du quartier

2 / 6 - Le quartier est maillé par un réseau dense de cheminements piétonniers et cyclistes

3 - L'organisation ménage le paysage

4 - La mixité du quartier: immeubles d'habitation et immeubles de bureaux

5 - Diversité mais cohérence dans le bâti

7 - Végétation omniprésente



6



7