



Porte d'entrée sud de la métropole grenobloise, le secteur gare d'Échirolles a le vent en poupe. Le groupe Atos vient d'y déployer son campus innovant et Linkcity y aura érigé l'écoquartier Connexions d'ici 2030. Il ne manquera plus que l'arrivée du RER pour compléter le tableau.

« Avec le quartier Connexions près de la gare d'Échirolles, on aura tous les ingrédients de ce qui compose la fabrique de la ville, avec des activités économiques, des logements, des commerces et en même temps, que l'on souhaite démonstrateur de l'évolution des modèles urbains plus résilients », résume Mirey Salman, responsable du service aménagement opérationnel à Grenoble-Alpes Métropole.

Situé à l'interface entre le centre-ville d'Échirolles, le quartier Villeneuve en renouvellement urbain et la gare multimodale, Connexions, qui brigue le label écoquartier, constituera, en outre, le chaînon qui manquait pour relier ces différents pans de la ville. Sur près de 5 hectares, l'écoquartier prendra la place des anciens bâtiments du groupe de services informatiques Atos, cédés en mai 2021, avec le foncier, à Linkcity, la filiale promotion immobilière de Bouygues Construction, aménageur et constructeur de l'écoquartier. Connexions, c'est aussi l'une des briques d'un secteur gare de 15 hectares en mutation. Telles des poupées russes, ce secteur gare s'inscrit, à son tour, dans

Grandalpe, le vaste projet urbain sur 400 ha qui occupera la Métropole de Grenoble pour les vingt prochaines années.

### Une dominante économique mais une mixité d'usages

Une vingtaine de bâtiments répartis en trois îlots et une grande place végétalisée aménagée à la rotule de la halte ferroviaire. Voilà, schématiquement, la composition de l'écoquartier Connexions. « Cette place est essentielle », souligne Hadrien Terrin, directeur du projet de Linkcity. « C'est là qu'on y met les attracteurs urbains, les services, comme une conciergerie, des commerces ». S'agissant des usagers du tramway, arrivant du pont des États-Généraux, ils rejoindront, eux, la nouvelle place par un ouvrage en pente. Un petit défi pour les aménageurs, car le dénivelé fait tout de même près de 8 mètres.

Quel programme immobilier pour ce futur écoquartier de 50 000 m<sup>2</sup> de surface plancher ? Hadrien Terrin déroule le menu : « on aura à peu près deux tiers de tertiaire au sens





## STRATÉGIES URBAINES

Localisation du quartier Connexions. © Aktis Architecture, Urbanisme et Paysage / Studio AA

large, bureaux, commerces, hôtel et résidences gérées, et un tiers de logements, environ 150 appartements en accession libre, locatif privé ou intermédiaire ». Si le quartier se veut à dominante économique, les concepteurs tiennent à l'ouvrir à tous les publics en mixant les usages. « Nous voulons absolument éviter d'en faire un ghetto », insiste Hadrien Terrin. « Il s'agit de rendre ce quartier vivant et attractif aussi bien en semaine, en soirée que les week-ends, et qu'il s'adresse aussi aux habitants actuels ». D'où les ateliers de co-création menés avec les riverains des quartiers Surieux, Haut Bourg, Golden Parc pour imaginer des activités répondant à leurs attentes... D'où l'idée aussi de faire venir un campus de formation autour du sport et de la santé, un concept développé par le promoteur nîmois Partim sur 10 000 m<sup>2</sup>. Christophe Roméro, directeur adjoint Ville durable à Echirolles, était ce choix : « ce thème fait sens, parce que ce campus va permettre des synergies avec la Maison de santé repositionnée devant la Butte, la clinique des Cèdres et l'hôpital Sud tout proches ». Les cheminements aussi ont été élaborés pour susciter les brassages de population. Depuis le parvis de la gare, un nouveau mail piéton de 18 mètres de large traversera l'éco-quartier sur toute sa diagonale. A l'autre bout : les écoles et le quartier Surieux de la Villeneuve.

### Un projet à plusieurs mains débouchant sur un Pup

« Connexions est un projet élaboré à plusieurs mains », signale Hadrien Terrin. « Nous avons eu trois mois très actifs sur la définition du plan masse et la programmation du projet ». Circulations, formes urbaines, activités... tous ces aspects

ont fait l'objet d'échanges entre les urbanistes Cobe et Athanor mandatés par Linkcity, la commune d'Echirolles, Grenoble Alpes Métropole et Atos. Evoluant du R+2 au R+9, la détermination des hauteurs résulte d'un travail minutieux d'épannelage, précise Christophe Roméro : « Les bâtiments sont plus bas vers les quartiers existants et on monte dans les étages en cœur d'îlot ». Outre les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) du Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi), « le plan guide élaboré sur le périmètre Grandalpe par l'agence Aktis a aussi servi de base de dialogue », souligne pour sa part Mirey Salman.

Fort de cette dynamique collaborative, Linkcity, la commune d'Echirolles et la Métropole de Grenoble ont, par ailleurs, signé un projet urbain partenarial (Pup). En d'autres termes, la Métropole se chargera de requalifier et de créer les espaces publics de l'écoquartier, moyennant une participation financière du partenaire privé. Le budget du Pup s'élève à 7,3 millions d'euros, dont 2,22 millions abondés par la filiale de Bouygues Construction, l'enveloppe principale étant apportée par la Métropole et la commune d'Echirolles. « Le Pup définit également les principes d'échanges fonciers et le calendrier associé », complète Hadrien Terrin. A ce titre, la Métropole cède un terrain en contrebas de l'avenue des Etats Généraux où Linkcity construira trois immeubles de tertiaire. En retour, Linkcity lui restitue du foncier pour les espaces publics. L'insertion de ces trois immeubles ne pourra se faire qu'à la condition de déplacer la rue de Provence vers l'intérieur du quartier, des travaux que prendront en charge les pouvoirs publics.

Sur le volet aménagement, Linkcity garde la main sur les espaces privatifs de l'écoquartier et conduira les travaux



de proto-aménagement, désamiantage, démolition et plus marginalement de dépollution du site d'Atos. In fine, les premières constructions de Connexions devraient démarrer vers 2025, estime Mirey Salman.

## Deux leaders internationaux dans le voisinage et un RER à l'horizon

Si Atos a quitté ses anciens locaux, c'est pour installer son nouveau campus et ses 1300 collaborateurs à seulement quelques mètres de là, sur le terrain attenant, rue de Provence. Livrés en début d'année par l'opérateur Magellim qui en reste propriétaire, les quatre bâtiments bas carbone flambant neufs réunissent 19 200 m<sup>2</sup> de surface plancher. « C'est une chance qu'Atos ait réinvesti sur notre territoire. Ce sont des projets que l'on compte sur les doigts d'une main au niveau national », souligne Bruno Magnier, directeur de l'urbanisme et de l'aménagement à Grenoble-Alpes Métropole. Atos ne manquait certainement pas de sites en Europe prêts à l'accueillir. L'écosystème grenoblois et la desserte en transports, que ce soit la rocade et la gare multimodale ont, semble-t-il, retenu le leader informatique.

Autre fleuron économique qui confirme, lui aussi, son ancrage dans la métropole grenobloise et sur la commune d'Echirolles : le groupe Artelia. A une dizaine de minutes à pied de la gare, son projet immobilier commence à sortir de terre. Le groupe international d'ingénierie de projet a retenu Adim Lyon, la filiale de Vinci Construction, pour bâtir ses 8 500 m<sup>2</sup> de bureaux et accueillir ses 500 collaborateurs. « Horizon », le nouveau siège, devrait être livré en juillet 2023. Ce projet s'accompagnera de la construction de logements et de services. Dans ce contexte porteur, les terrains encore disponibles du secteur gare pourraient bien aiguïser les appétits. D'autant que la gare d'Echirolles doit monter en gamme avec l'arrivée d'un RER et son cadencement tous les quarts d'heure. Sauf que la Région ne semble pas pressée de donner son accord pour financer cette infrastructure d'envergure. Pour le maire d'Echirolles, Renzo Sulli, cette « véritable gare » est pourtant une « nécessité ». « Le trafic engendré par les futurs usages du quartier devrait constituer le meilleur argument pour convaincre la Région », estime-t-il, confiant.

Transports en commun, pistes cyclables, cheminements piétons, l'écoquartier disposera de toutes les cartes pour réduire l'usage de la voiture, laquelle n'en sera au demeurant pas exclue. Au sein de l'écoquartier, donnant sur la rue de Provence, un parking silo de 200 places viendra compléter l'offre de stationnement en rez-de-chaussée des immeubles de bureaux. Au total, près de 700 places sont allouées à l'écoquartier. Enfin, « une nouvelle voie de circulation sera créée pour rejoindre l'écoquartier en voiture depuis l'avenue des Etats Généraux », fait savoir Christophe Roméro. « Par contre, l'enjeu sera d'en réduire la vitesse », convient-il.



Plan masse. © Linkcity Sud-Est / CoBe et Athanor urbanistes

## Un démonstrateur agricole

« Depuis le pont de l'avenue des Etats Généraux, on découvrira la ferme urbaine en toiture sur le campus de formation », décrit Christophe Roméro avec enthousiasme. Ecoquartier oblige, Connexions aura en effet son « démonstrateur de modèle agricole urbain », combinant jardins partagés en pleine terre et production commerciale sur les toits. L'objectif étant double : nourrir les habitants et mettre sur pied des « services qui décarbonent en s'inspirant du projet européen Groof [Green on the roof, Ndlr.] », dixit Christophe Roméro. Autre enjeu pour ce quartier du futur : faire face aux aléas climatiques comme les canicules. La lutte contre les îlots de chaleur se traduit par une emprise bâtie limitée au sol, des bâtiments compacts, un maximum de pleine terre, une végétalisation abondante sur les espaces publics et en coeurs d'îlots. Pour ne rien laisser au hasard, Lincity a fait appel à l'assistance à maîtrise d'ouvrage Climate City. « Les bâtiments sont orientés Nord-Sud pour faciliter un maximum de flux d'air et on évite les parcs qui bloquent les vents venant du Sud », détaille Hadrien Terrin. Quant à la climatisation, le promoteur se penche sur un système de pompe à chaleur greffée sur le réseau urbain de chaleur existant. « Atos utilise déjà la géothermie, il était déraisonnable d'utiliser également la nappe », justifie Hadrien Terrin. Fort de ces ambitions et de son potentiel, Connexions brigue, en sus du label Ecoquartier, le label E+C, la certification Breeam pour les immeubles tertiaires. Il a aussi candidaté à l'appel à manifestation d'intérêt « Démonstrateurs de la ville durable » dans le cadre du quatrième Programme d'investissements d'avenir.

Séverine Cattiaux (Innovapresse / Grenoble)

