



OGIC

une
nouvelle
nature
de ville

**PRÉSENTATION
GRENOBLE IKONE**



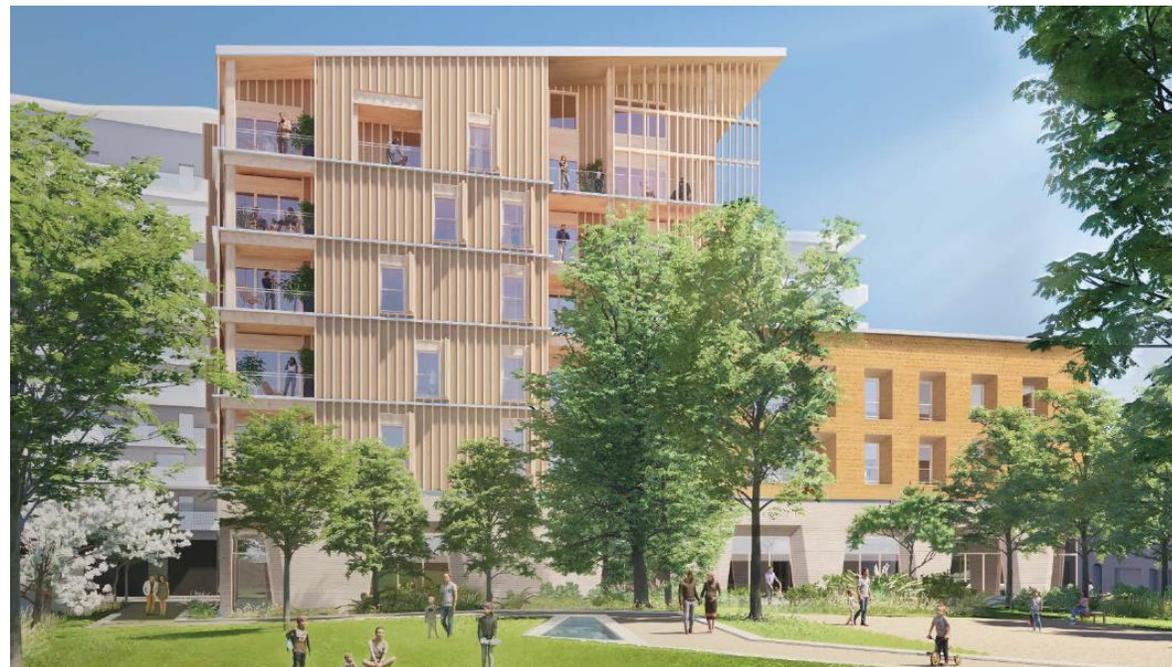


1

**LOCALISATION
& ENVIRONNEMENT**

ENVIRONNEMENT & DESCRIPTIF SITE

COMMUNE	GRENOBLE (Isère)
ADRESSE	Angle rue de Villard de Lans et rue Henry Duffourd
DIMENSIONS	❖ 1 941 m ² SP ❖ 20 logements (SHAB : 1 502 m ²) ❖ 1 local commercial et 1 local d'activité (SU : 487 m ²)
CADASTRE	❖ A 58 (partiel) ❖ AH 98 (partiel) La division parcellaire sera faite par la SEM INNOVIA
GEOTECHNIQUE	Partiellement en zone PPRI d'où l'impossibilité technique de faire des parkings en sous-sol
OCCUPATION	Parcelle libre de toute occupation – pas de différé de jouissance



LOCALISATION – ZAC DE LA PRESQU'ÎLE

La Presqu'île de Grenoble offre une mixité d'usages : possibilité de travailler, d'étudier et de se loger.

À la confluence de l'Isère et du Drac, la Presqu'île de Grenoble, historiquement dédiée à la recherche scientifique, est en pleine mutation. Loin de se détourner de cette spécificité qui fait partie de son ADN et qui lui confère une renommée internationale, elle devient parallèlement un véritable lieu de vie, tout en voyant son dynamisme économique se renforcer.

De nouveaux logements, des espaces publics et une nouvelle offre de mobilité sont créés. **A noter que sur les 2 400 logements prévus plus de la moitié ont déjà été livrés.**

Labellisé Écocité, le quartier s'inscrit dans une démarche environnementale ambitieuse, où mobilité durable et transition énergétique sont les maîtres-mots. Le projet de la ZAC Presqu'île entend favoriser les nouvelles mobilités avec des voies dédiées aux bus et aux vélos, des bornes de recharge électrique, des vélos en libre-service, des applications dédiées à la mutualisation des véhicules privés, sans oublier un projet de liaison par câble qui circulera entre Fontaine et Saint-Martin-le-Vinoux via la Presqu'île d'ici 2024.

L'îlot DM est situé dans la zone Durand-Savoyat qui a vocation à devenir un véritable quartier-village.



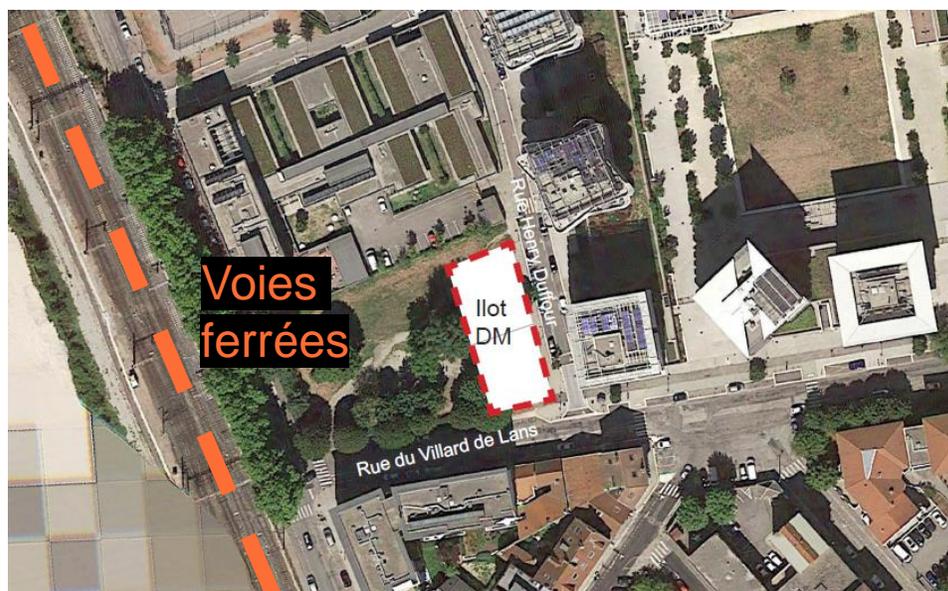
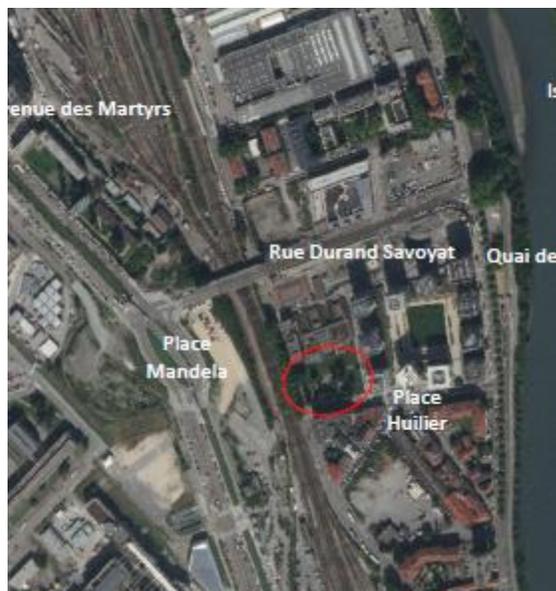
GRENOBLE PRESQU'ÎLE GIANT CAMPUS D'INNOVATION EN CHIFFRES



Projet OGIC

Centre-ville

LOCALISATION – ILOT DM



Contexte Urbain :

- **Localisation** : Situé dans la [ZAC de la Presqu'île](#) dans le quartier Durand-Savoyat, au nord du centre-ville
- **Origine** : S'inscrit dans le cadre d'un concours mené par la SEM INNOVIA en concertation avec les habitants.
- **Définition et Intégration** : Immeuble exemplaire (pisé et bois) ; lien entre des bâtis de tailles importantes et des bâtis de taille plus modeste (quartier Faubourg)
- **Délimitation** : Aux murs du bâti (division parcellaire)
- **Projet Urbain** : S'intègre dans la ZAC de la Presqu'île

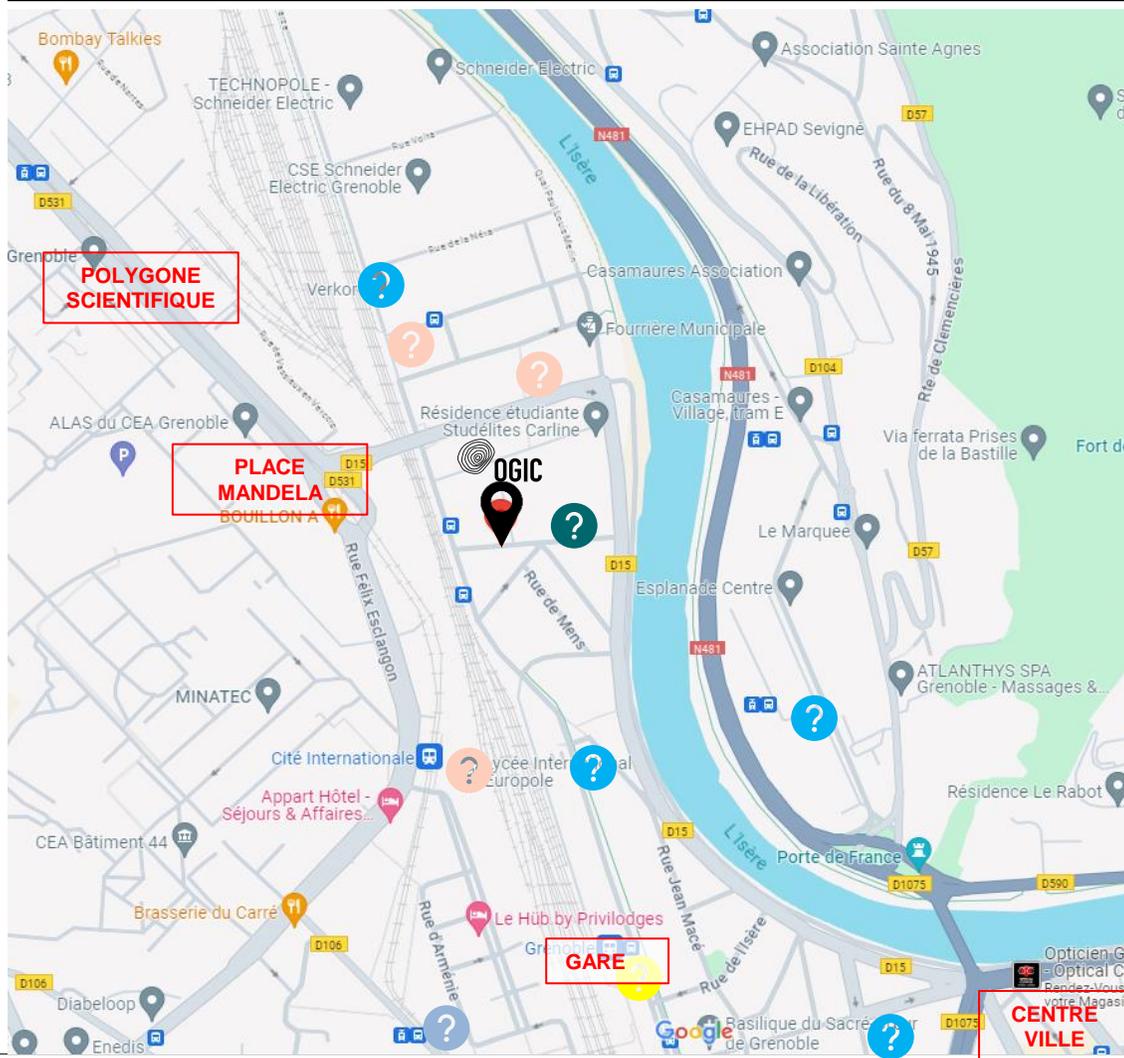
Situation Géographique :

- **Parcelle** : Angle rue du Villard de Lans et rue Henry Dufourd.
- **Voisinage** : Nord - centre d'accueil intercommunal Tarze ; Est - îlot le Clos des Fleurs (logements); Sud - faubourg ; Ouest - jardin Tarze ; proximité de la place Mandela (vocation à être la 2^{ème} polarité commerciale de la ZAC après Cambridge)

Environnement naturel :

- **Parc Tarze** : En cours de réaménagement, avec arbres préservés comme barrière naturelle.
- **Étendue** : Limité à l'est par l'Isère, à l'ouest par le faisceau SNCF bordant la rue Henri Tarze.

POINTS D'INTERETS



Accessibilité :

- **Gare de Grenoble** : 11min à pied ou 3 min en vélo
- **Place Mandela** (futur arrêt de tram de la ligne B à horizon 2026 – 2027 (planning à confirmer)) : 6 min à pied
- **Centre-ville de Grenoble** : env. 25min à pied ou 8min en vélo
- « **Polygone scientifique** » : 5 min en voiture ou 17 min à pied

Commerces et services :

- Pharmacie : 1min à pied
- Restaurants (sur la place Paul Huillier) : 1min à pied
- Place Mandela : 6min à pied
- Ecole primaire Simone Lagrange : 5min à pied

Légende :

- Pharmacies
- Commerces de proximité
- Marché hebdomadaire
- Centre de soins et hôpitaux
- Ecole – Collège – Lycée
- Bureaux de Poste

SITE EXISTANT



Actuel parc Tarze



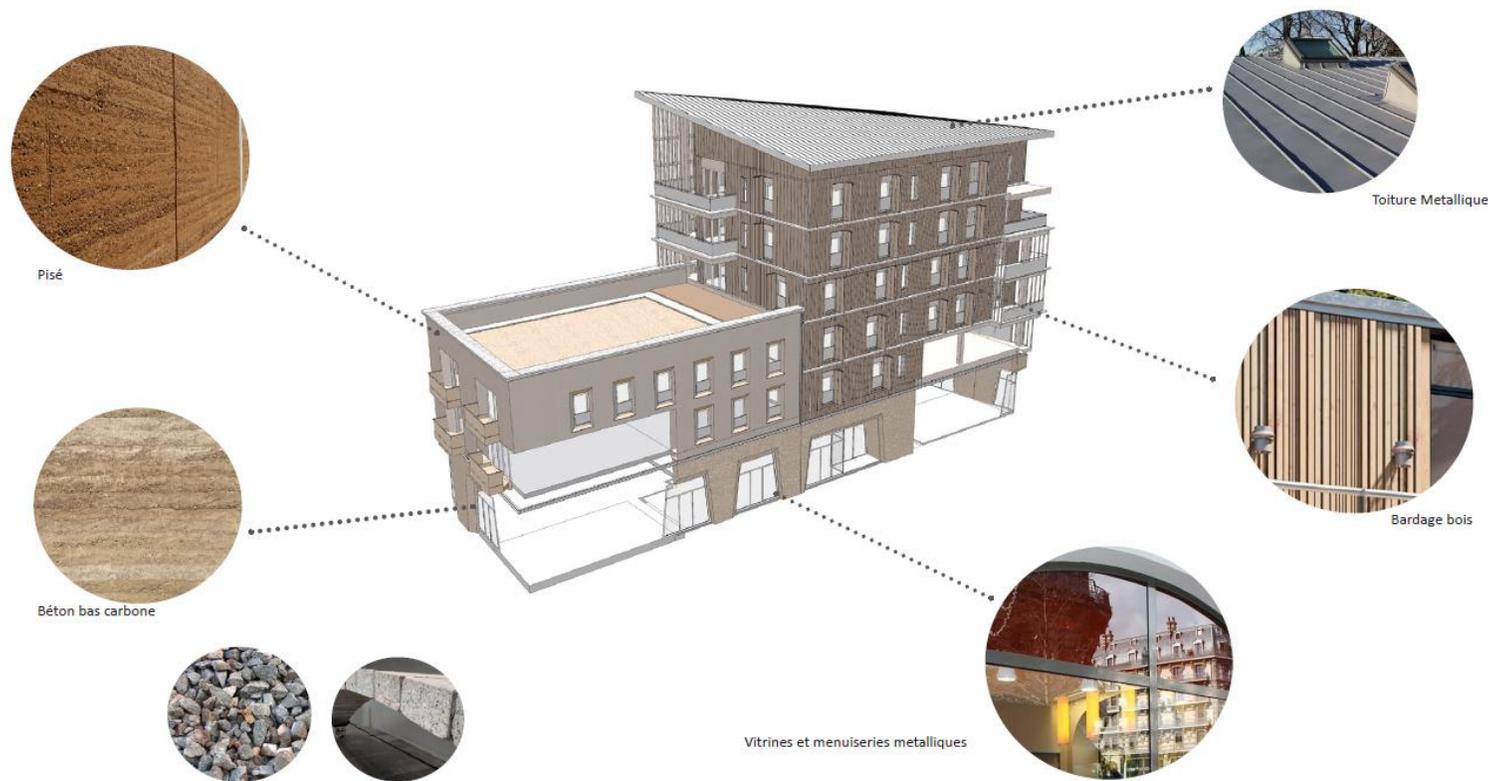
2

**PRÉSENTATION
DU PROJET**

SYNTHÈSE DE L'OPÉRATION

SURFACE DE PLANCHER	1 941 m ² dont 1 502 m ² de logement et 487m ² de commerce et activité
PROGRAMMATION	20 logements en accession libre (0 logement social) 1 local commercial et 1 local d'activité autonome dans le fonctionnement par rapport à la copropriété (division en volume)
NOMBRE DE BATIMENTS	2 bâtiments, l'un en pisé en R+2 et l'autre en bois en R+5 posés sur un socle béton au RDC. Un hall d'accès commun aux deux bâtiments ; 1 ascenseur uniquement pour le bâtiment en R+5 1 cage d'escalier par bâtiment accessible par le même hall
NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT	Aucune place de parking ne sera construite au sein du programme (zone PPRI, impossibilité de faire un niveau de sous-sol) Possibilité de sécuriser un achat ou location de places de parking (environ 5 places) auprès de Grenoble Habitat dans Le Clos des Fleurs
MARQUEURS OGIC	Grand espace vélo aménagé Matériaux biosourcés et innovants Habitat favorable à la santé Prise en compte de la biodiversité
PRESTATIONS	Clos et couvert : cf. slide suivante Plancher chauffant / rafraichissant via une pompe à chaleur en géothermie Gamme 1 : <ul style="list-style-type: none">- Carrelage 45x45 dans les séjours, pièces humides, dégagements- Revêtement stratifié dans les chambres- Faïence 25 x 50 toute hauteur au droit des équipements sanitaires- Baignoire 170 x70, bac à douche 120 x 90, meuble vasque simple, cuvette suspendue
ELEMENTS DE DIFFERENCIATION	Matériaux biosourcés L'ensemble des logements est bi-orienté ou traversant Espaces extérieurs pour l'ensemble des logements Surfaces des logements généreuses et hauteur sous plafond à 2,70m Confort acoustique : +3db sur les bruits de choc entre les logements Label Int'Airieur Projet donnant sur le Jardin Tarze – parc public de la Ville

PROJET ARCHITECTURAL



- Projet conçu par l'agence de Christian De Portzamparc
- Trois corps distincts avec une écriture architecturale spécifique pour chaque volume, conférant une identité unique à chaque lieu.
- Socle en béton matricé bas carbone, teinte proche de la terre pour harmonie avec le pisé, baies vitrées transparentes sur la périphérie.
- Volume R+2 en pisé, nuances ocre terre, teinte finale déterminée lors de la sélection de la terre pour les murs en pisé porteur.
- R+5 en bardage bois, teintes naturelles, tasseaux verticaux réguliers pour élancement.
- Menuiseries extérieures bois
- Brise soleil sur le bâtiment en pisé et sur les portes-fenêtres du bâtiment en bois
- Volet coulissant en bois pour le bâtiment bois
- Toiture métallique pour le bâtiment en bois
- Toiture végétalisée non accessible et terrasse privative sur le bâtiment en pisé

10

PROJET ARCHITECTURAL

Orientation des Baies :

- ❖ Travail d'orientation des baies du bâtiment en pisé : inclinaison du linteau et du tableau vers le Sud.
- ❖ Offre un apport maximal de lumière et s'harmonise avec l'écriture du RDC.
- ❖ Proportions des baies générées pour les fenêtres du bâtiment bois.

Distribution des Espaces :

- ❖ Hall principal des logements avec adresse rue Henry Duffourd.
- ❖ Chaque logement bénéficie d'une double orientation traversante ou en angle.
- ❖ Hauteur libre de 2.70m dans les pièces principales.
- ❖ Espace extérieur généreux pour chaque logement.

Aménagements Extérieurs :

- ❖ Profite de la terrasse du bâtiment en pisé pour une toiture végétalisée généreuse.
- ❖ Cette toiture végétalisée devient une cinquième façade paisible pour les occupants du R+5 et pour le voisinage avec vue sur le projet.
- ❖ Installation d'une terrasse panoramique au logement adjacent, perceptible comme une extension du parc.



PROJET PAYSAGER

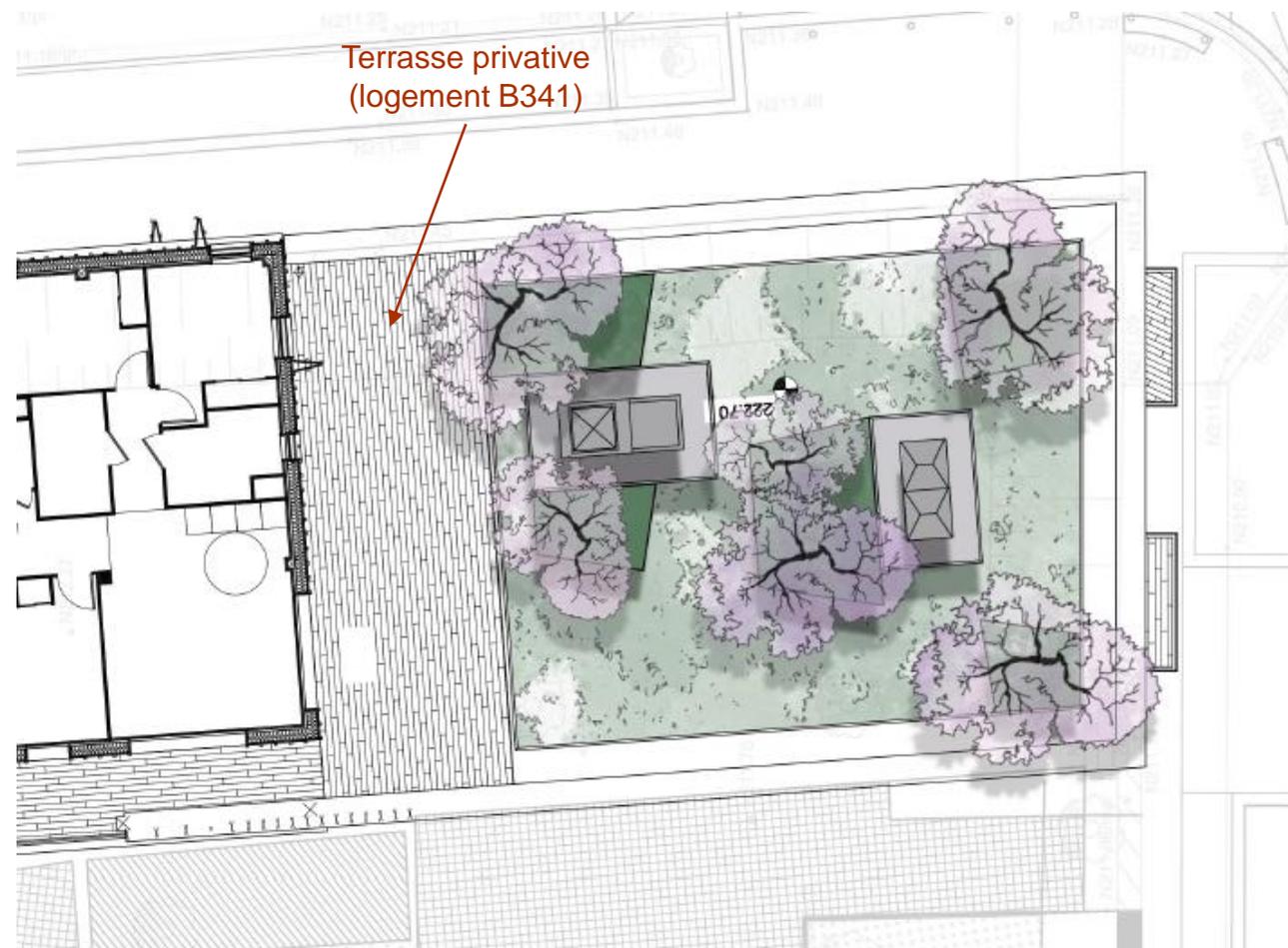
Guilde Végétale pour la Terrasse en R+3 :

- Mélange de petits arbres, arbustes, et vivaces résistants aux conditions difficiles.
- Contrastes de feuillages et de couleurs pour une végétalisation attrayante.
- Minimisation des interventions d'entretien.

Biodiversité et Aménagement :

- Valorisation et réutilisation des éléments issus de ces abattages.
- Aménagement de petits habitats en bois pour renforcer la biodiversité et favoriser la faune et les insectes.
- Utilisation du bois, matériau présent sur site, pour la construction des habitats.

Terrasse végétalisée non accessible aux acquéreurs



HABITAT FAVORABLE A LA SANTE

- **Mode constructif vertueux** : construction biosourcé bas carbone ou innovant ; pisé, façade bois, béton bas carbone
- **Confort visuel** : surface d'ouverture représentant environ 22% de la surface habitable
- **Performance énergétique** : Pompe à chaleur géothermique ; plancher chauffant / rafraichissant
- **Biodiversité** : accompagnement du projet par un écologue ; toiture végétalisée ; vitrages non réfléchissants ; intégration de nichoirs et/ou hôtels à insecte
- **Bien être des occupants** : surfaces des logements généreuses ; espaces extérieures pour tous les logements; 100 % des logements bi-orienté ou traversant ; hauteur sous plafond 2,70m
- **Qualité de l'air intérieur** : label Int'Airieur ; Matériaux étiquette A+ ou label Ange Bleu
- **Confort hygrométrique** : pisé ; noyau béton pour apporter de l'inertie
- **Confort acoustique** : amélioration de +3dB par rapport à la réglementation des bruits de chocs entre les logements

➤ [Charte de la Ville de Grenoble](#) : charte pour l'habitat et construction favorables à la santé

ZOOM LABEL INTAIRIEUR



Le label s'articule autour de 4 thèmes :

- Thème 1 : **Sensibilisation.**

Souhaite créer une prise de conscience collective (constructeur, conducteur de chantier, entreprises, occupants) de l'importance de la qualité de l'air intérieur dans la conception et la construction d'une opération.

- Thème 2 : **Environnement immédiat.**

Permet d'adapter la construction vis-à-vis des contraintes particulières du site : trafic routier intense, etc.

- Thème 3 : **Matériaux.**

Guide le constructeur sur ses choix constructifs et d'équipements, pour minimiser autant que possible les sources de pollution intérieures.

- Thème 4 : **Renouvellement d'air.**

Fait un focus sur la ventilation.

Ces thèmes s'accompagnent de mesures sur site, sur les installations de ventilation et sur les polluants intérieurs.

ZOOM RÉFÉRENCE PISÉ

YDEAL CONFLUENCE

Maitre d'ouvrage

OGIC

Surface développée

12 500m²

Membres de l'équipe

Clément Vergely / Diener&Diener / MDP Michel Desvigne Paysagiste / BMF / Synacoustique / Charpente concept / Le Pisé / Bâtiserf

Programme

5 bâtiments

23 logements sociaux

79 logements libres

Une résidence étudiante de 88 lits

2 339 m² de bureaux

772 m² de commerces en RDC

Une micro-crèche (10 berceaux)

Date de livraison

2020

Coût de construction

20 M€

Missions assurées

MOA

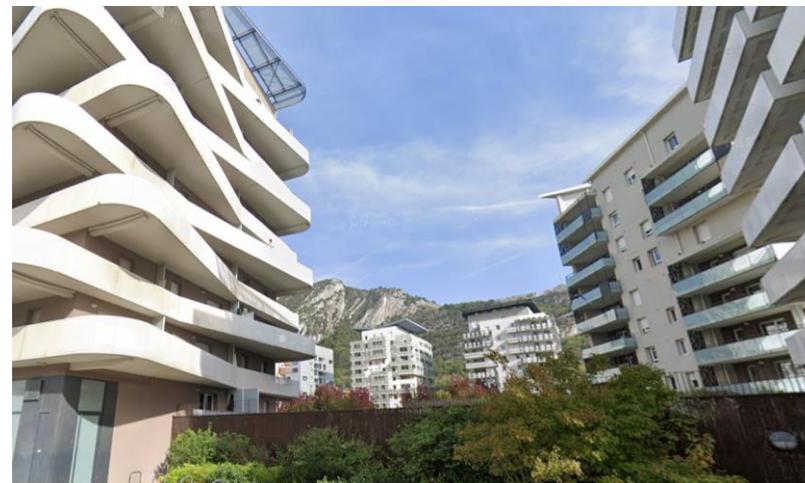
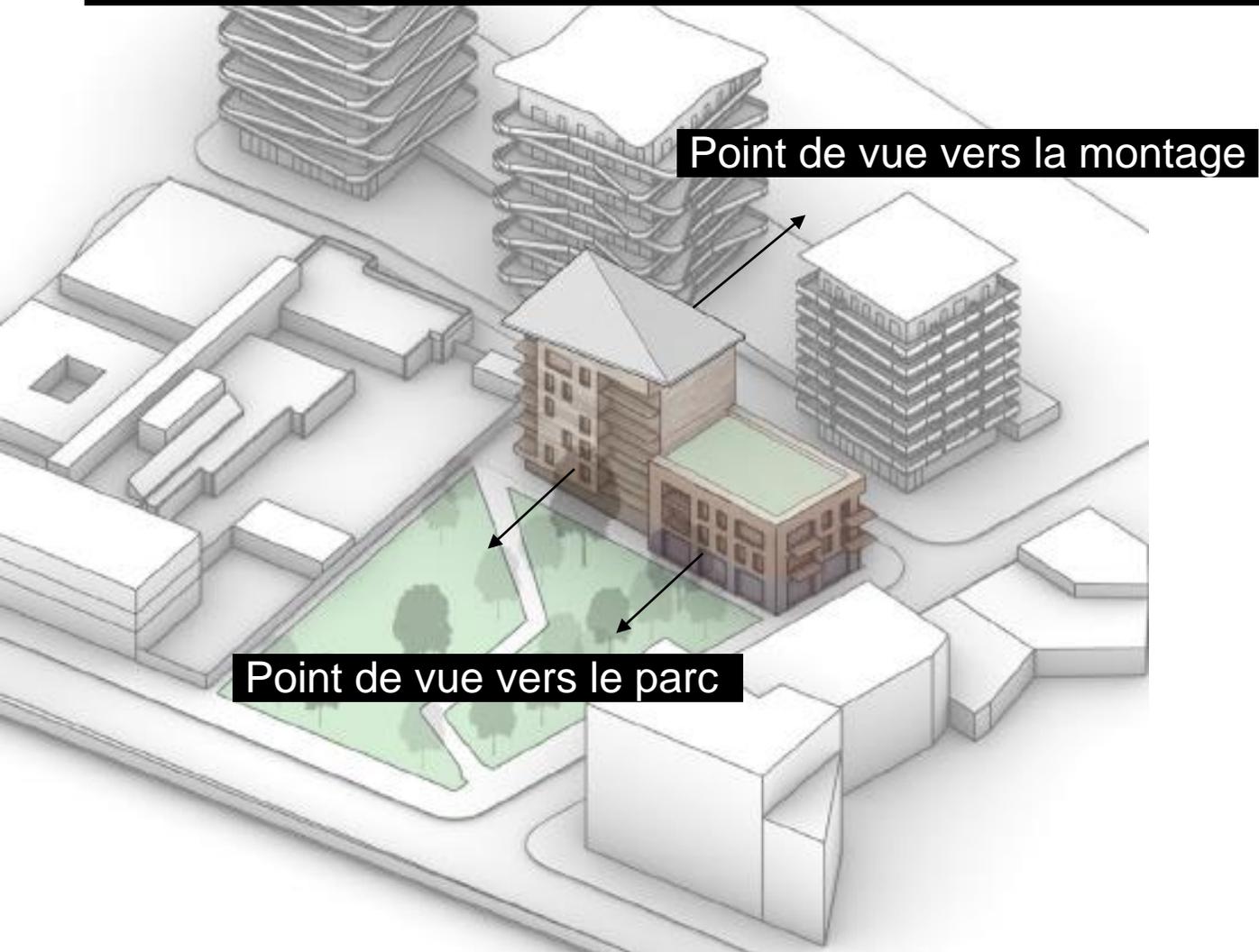
Éléments significatifs du projet

Ce projet a reçu la Pyramide d'Or et d'Argent du « bâtiment bas-carbone » en 2019 et la Pyramide d'Argent dans les catégories « Grand Prix Régional » en 2019.

- Terre crue,
- Flexibilité,
- Réversibilité
- Autoconsommation collective
- Mixité sociale



DÉTAILS DU PROJET





3

**ORGANIASTION DES ESPACES &
LOGEMENTS**

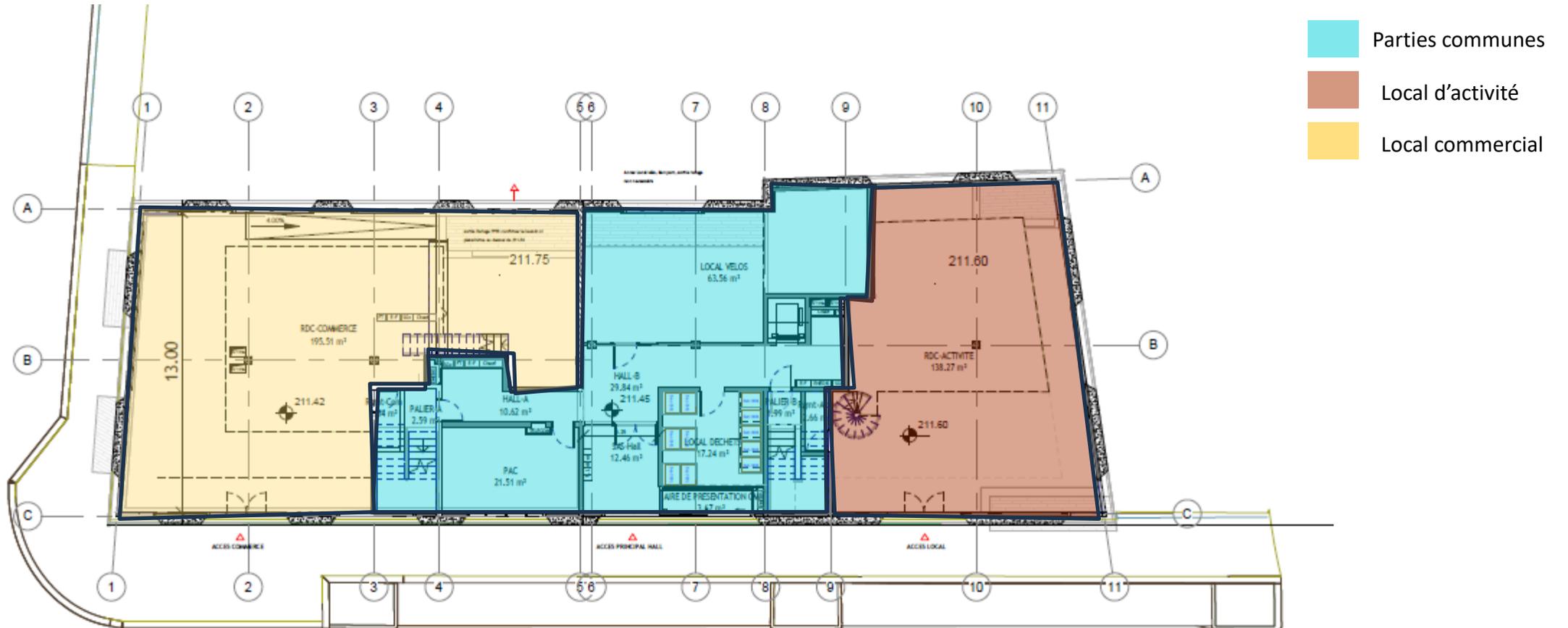
PRÉSENTATION DU PROJET



LOGEMENTS ET TYPOLOGIE :

Typologie	Répartition des typologies	Nombre de logements	Surface moyenne
T2	10%	2	52 m ²
T3	50%	10	61 m ²
T4	30%	6	77 m ²
T5	10%	2	123 m ²
TOTAL	100 %	20	75m²

PLAN RDC



PLAN R+1

NOTA : Ne pas prendre en compte l'aménagement des appartements



PLANS DU R+1

PLAN R+2

NOTA : Ne pas prendre en compte l'aménagement des appartements



PLANS DU R+2

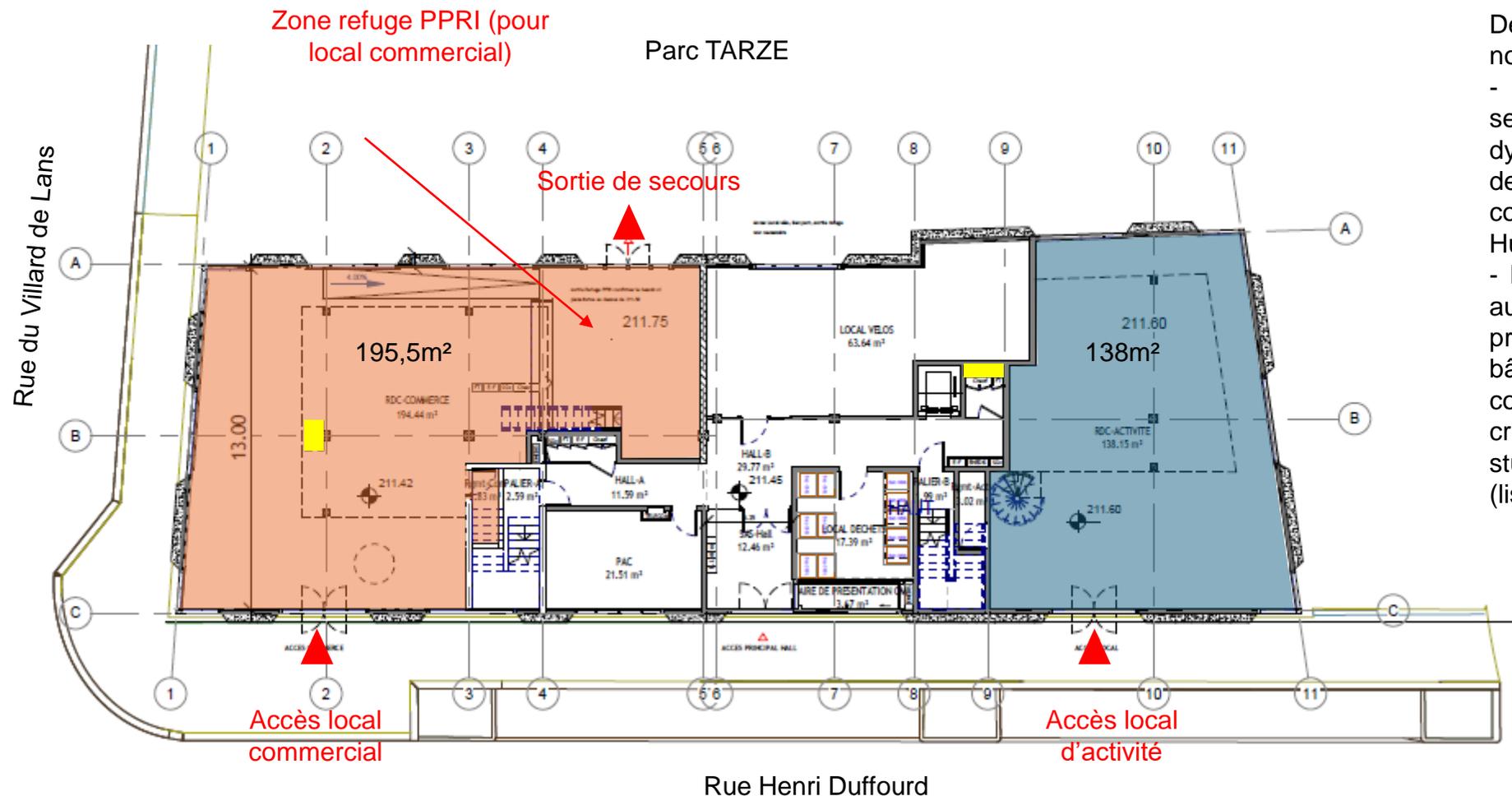
PLAN R+3

NOTA : Ne pas prendre en compte l'aménagement des appartements



PLANS DU R+3

LOCAUX COMMERCIAUX (RDC)



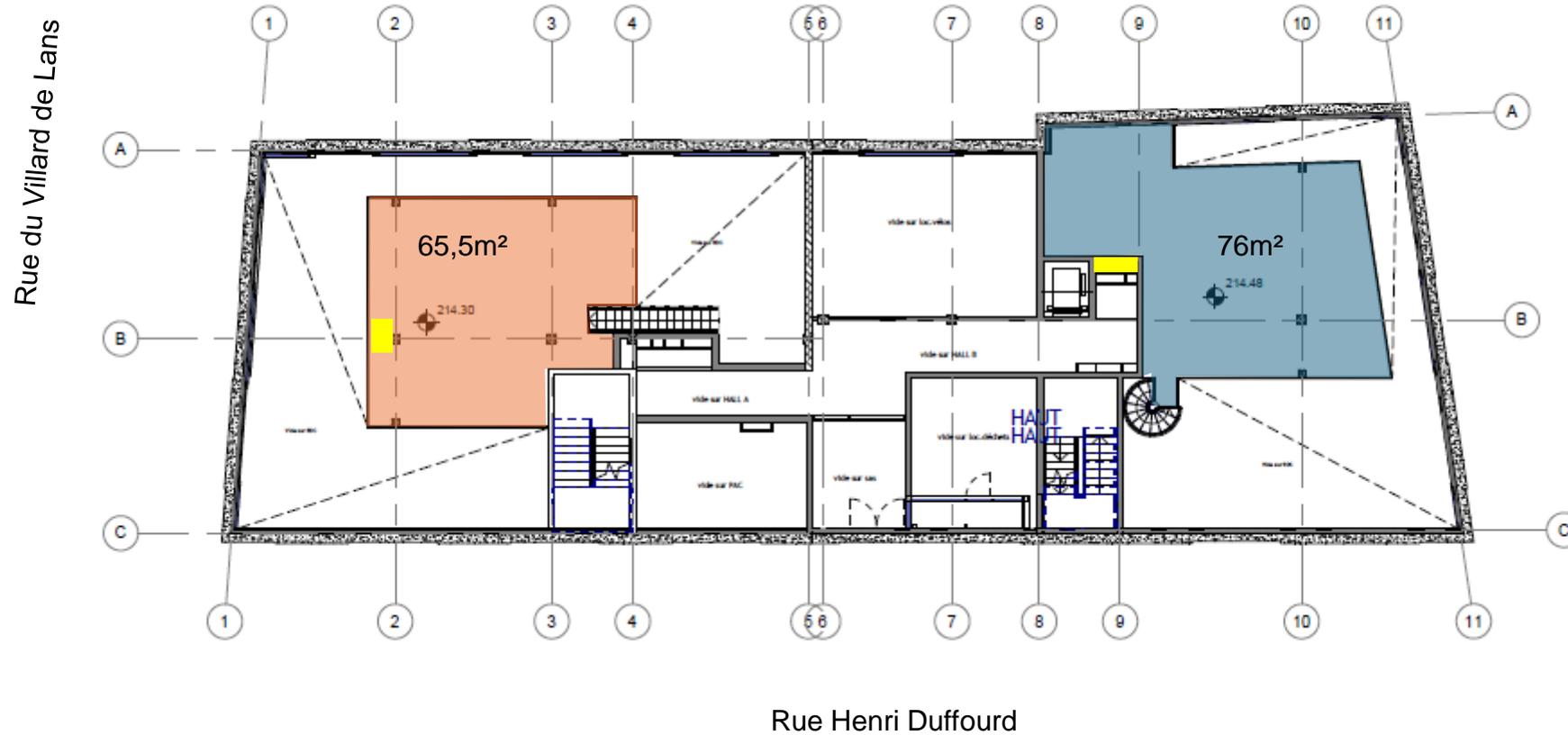
Destinations envisagées (preneurs non identifiés à ce jour) :

- Local commercial : service/commerces de proximité pour dynamiser et animer la rue du Villard de Lans et participer à la polarité commerciale autour de la place Paul Huillier en cours de constitution
- Local d'activité : service répondant aux besoins du quartier et à la présence du jardin en pied de bâtiment à l'ouest type tiers-lieu, conciergerie, locaux communs, crèche mutualiste ou associative, studio de yoga / pilâtes/méditation... (liste non exhaustive) »

25

LOCAUX COMMERCIAUX (MEZZANINES)

Parc TARZE





4

FORCES ET FAIBLESSES

FORCES ET FAIBLESSES

FORCES

Ilot végétalisé (parc Tarze)

100% des lgts sont bi-orientés ou traversant

Espace extérieur pour chaque logement

Confort thermique (Plancher chauffant / rafraîchissant)

Surface des logements généreuse et Confort acoustiquement : + 3 db

Exemplaire sur l'environnement

Architecte de renom

Projet attendu par la Ville

Construction atypique (pisé)

FAIBLESSES

Absence de stationnements véhicules (possibilité d'achat de stationnement sur les résidences à proximité)

Pas d'ascenseur dans le bâtiment en pisé



5

PLANNING

INFOS PLANNING



- Obtention du PC : Avril 2024 (obtenu)
- Purge du PC : Fin juillet 2024
- Lancement commercial : Juin 2024
- Acquisition terrain : Décembre 2024
- Début des travaux : Décembre 2024
- Livraison : Décembre 2026