

## Acteurs :

**Maîtrise d'ouvrage :** SEM SAGES - aménageur de la ville de Grenoble

**Architectes en chef :** Agences GKP Architecture et AKTIS Architecture

**Paysagiste jardin public :** Atelier des Paysages et Allimant Paysages

**Assistant maîtrise d'ouvrage qualité environnementale :** TERRE ECO

**Coût de l'opération :** 28 M€ HT, espaces publics, réseaux  
(hors acquisitions foncières et honoraires)

**Surface :** 22 ha

**Etat d'avancement :** 91 % - 1800 logements livrés

## En quelques mots

Ce nouveau quartier de la ville de Grenoble est doté des équipements qui fondent une sociabilité de voisinage : écoles, commerces et services de proximité. Les objectifs visés sont d'offrir aux familles la possibilité de se loger à Grenoble, de redynamiser les quartiers Sud, de trouver un meilleur équilibre entre le logement social et le parc de logements en accession à la propriété et enfin de généraliser avec les promoteurs une nouvelle façon de construire (notamment intégrant le concept d'efficacité énergétique).



## Caractéristiques de l'opération

*Thèmes traités en bleu*

Insertion dans le territoire	Transport, mobilité, mode doux, Transport en commun	Mixité fonctionnelle et sociale	Gestion de l'énergie	Gestion de l'eau sur site	Gestion des déchets	Confort, santé, ambiance	QEB (Matériaux, conception, etc)	Chantier à faible nuisance	Concertation et participation des habitants	Gestion durable de l'aménagement	Activité économique et socio-culturelle
------------------------------	---	---------------------------------	----------------------	---------------------------	---------------------	--------------------------	----------------------------------	----------------------------	---	----------------------------------	---

### Insertion dans le territoire

- Prescription de modèles spatiaux et sociaux susceptibles de concilier les avantages et services d'un centre urbain avec le calme et la sérénité
- Relation aux quartiers par continuité du réseau de voiries
- Rééquilibrage sociologique des quartiers Sud de Grenoble

### Transport, mobilité, mode doux, transports en commun

- Création de pistes cyclables et quartier desservi par les lignes de tramway et de bus existantes

### Mixité sociale et fonctionnelle

- Logement social (25%) et accession très imbriqués
- Logements étudiants (400), pour personnes âgées ou handicapées (130)
- Locaux universitaires (8 000 m<sup>2</sup>), bureaux (18 200 m<sup>2</sup>), commerces de proximité (3 000 m<sup>2</sup>), groupe scolaire (12 classes) et un équipement public (4 000 m<sup>2</sup>)

### Gestion de l'énergie

- Recours au chauffage urbain collectif (Compagnie de chauffage) : brûlage des déchets ménagers et bois.

### Gestion de l'eau sur le site

- Réinjection des eaux pluviales dans la nappe phréatique par infiltration

### Confort, santé et ambiance

- Urbanisme d'îlot autour de vastes jardins de copropriété plantés en pleine terre
- Jardins publics et biodiversité urbaine favorisée par choix d'un type de végétation différent pour chaque rue

### QEB

- Mise en place et respect d'une charte d'objectifs de « haute qualité environnementale »
- Installations solaires thermiques et photovoltaïques
- Suppression des ponts thermiques
- Adoption des prescriptions architecturales liées aux matériaux, à la transparence et à la clarté souhaitée
- Isolation par l'extérieur pour les derniers îlots
- Matériaux sains (pas de bois exotiques, pas d'enduit plastique)
- Vitrage peu émissif double vitrage à lame d'argon et contrôle des surfaces vitrées (ex : volets coulissants)
- Maîtrise des consommations par compteurs individuels de chauffage dans chaque logement et limitation de la pression de l'eau
- Maîtrise de l'ambiance et confort d'usage (ex : par des loggias)

### Chantier à faible nuisance

- Charte chantier, notamment gestion des déchets, huile de coffrage végétale, limitation des poussières, aire de lavages camion

### Concertation et participation des habitants

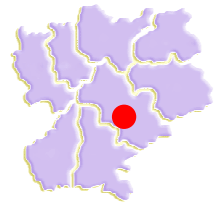
- Création d'un groupe d'habitants représentatifs (15) pour la définition des usages du jardin public

### Gestion durable de l'aménagement

- Espaces verts conçus avec souci d'économie d'eau avec choix d'essences locales
- Espaces verts de cœur d'îlot aux habitants qui en assurent la gestion.

### Activité économique et socio-culturelle

- 1 200 emplois
- Pôle universitaire de 1 100 étudiants



## Retour d'expérience

### Frédéric Cacciali, SEM SAGES

La réalisation de ce quartier a été pour la SEM SAGES l'occasion de premières expériences dans le domaine de la qualité environnementale et l'efficacité énergétique des bâtiments. Les promoteurs et bailleurs se sont engagés contractuellement sur des objectifs « de haute qualité environnementale » avec la mise au point d'une charte d'objectifs pour chaque opération. Cette démarche engagée en 2002, était novatrice.

Chacun des maîtres d'ouvrages a été incité à entreprendre des actions communes ou spécifiques. Parmi les actions communes, on peut noter :

- le tri et la valorisation des déchets de chantier (chantier respectueux de l'environnement).
- la réalisation de logement sains (qualité de l'air, ventilation des logements, bois non exotique..).
- les économies d'eau, d'électricité et de chauffage.



## Zoom sur un élément du projet

### Les jardins privés en cœur d'îlot et le jardin public

Afin de répondre aux préoccupations de développement durable, les mesures suivantes ont été prises :

- Un substrat naturel de pleine terre pour l'ensemble des jardins de la ZAC : établir un rapport naturel avec le sol et la nappe phréatique
- Une faible consommation en eau : pas d'arrosage sur les arbustes et les arbres, un goutte-à-goutte sur les vivaces, mise en place de mûlch
- Des plantations non allergéniques
- L'infiltration des eaux de surface sur la parcelle : pas de rejet extérieur
- Une accessibilité sur l'ensemble des jardins : seuils des immeubles à niveau, accès à tous les espaces par des rampes à moins de 4%
- L'optimisation de l'entretien : peu de surface à entretien fréquent (gazon notamment), peu de taille sur les arbres et végétaux
- L'utilisation de matériaux locaux : gravier, granulats béton provenant des carrières locales
- Une faible consommation énergétique

En plus de leurs qualités visuelles, olfactives, de détente, de loisir et de calme, les nombreux espaces végétalisés, auxquels s'ajoute la plantation des toits terrasses des nappes de stationnement, doivent permettre d'apporter un véritable confort physique par l'ombrage qu'ils apportent ainsi que par l'humidification et le rafraîchissement de l'air qu'ils entraînent, permettant ainsi de se protéger naturellement des fortes chaleurs estivales.

