

L'écoresponsabilité

La biodiversité

Le développement  
durable

Le climat et l'énergie

L'aménagement  
durable des  
territoires

Film – IFORE – 2008 – réalisation Bureau 17

## La ZAC de Bonne à Grenoble

### Origines du projet et objectifs

L'agglomération compte 26 communes regroupant 400 000 habitants dont 157 500 sur Grenoble.

La Zac de Bonne est située dans le quartier Championnet entre l'hyper centre et les Boulevards périphériques sur une ancienne caserne militaire à proximité de la ligne C du tramway.

La Ville de Grenoble a mis en place une politique de développement durable active (plan énergie, guide pratique environnemental à l'usage des aménageurs,...) qui se concrétise en particulier dans ce projet d'aménagement de la caserne de Bonne. La volonté initiale de la municipalité sur ce nouveau site était de répondre à des objectifs environnementaux particulièrement ambitieux et de promouvoir la diversité sociale.

L'intérêt principal du projet réside dans la concentration des pouvoirs politiques permettant de tenir l'opération, l'adjoint au Maire à l'urbanisme et à l'environnement est également Président de la SEM Sages qui pilote le projet et en assure la maîtrise d'ouvrage publique.

Les terrains très convoités par les promoteurs ont ainsi été entièrement maîtrisés par la Ville, ce qui a permis l'élaboration d'un cahier des charges exigeant servant d'outil de négociation avec l'ensemble des partenaires, ce qui n'empêche pas l'originalité et la diversité architecturales.

Cet aménagement a également tiré bénéfice d'une opération précédente conduite par la SEM SAGES sur la Zac Vigny Musset où des objectifs environnementaux avaient déjà été expérimentés. Par ailleurs la concertation publique, une tradition à Grenoble, a été organisée au travers d'ateliers d'urbanisme avec les riverains et les associations locales à chaque étape du projet.



L'écoresponsabilité

La biodiversité

Le développement durable

Le climat et l'énergie

L'aménagement durable des territoires

### Présentation de l'opération

Le bâti porte sur 8.5 hectares. Ce projet urbain, dense, de 850 logements est exemplaire en terme de haute qualité environnementale, ce qui lui a valu le soutien du [programme européen Concerto](#).

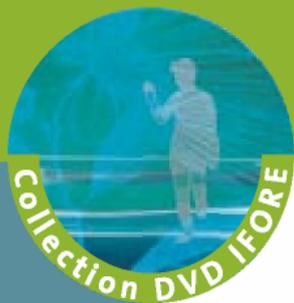
Ce programme est composé de petits collectifs neufs de R+4 à R+7 pour un total de 435 logements neufs et de logements collectifs en réhabilitation (ancienne caserne). Près de 40% des logements sont dévolus au logement social et adaptés aux familles et aux enfants, une attention toute particulière a été apportée aux personnes à mobilité réduite avec des circulations de plain pied et des dénivelés traités en pente douce, enfin les habitants pourront profiter des 4.5 hectares de parcs et de jardins situés en coeur d'îlots.

Le but de la municipalité est d'étendre le centre ancien, de redensifier la ville, d'animer le quartier en privilégiant l'accès au futur espace commercial, de mettre en valeur le patrimoine et les espaces publics, comme en témoigne la réhabilitation de la Cour d'honneur, tout en cherchant à privilégier la diversité spatiale et fonctionnelle des lieux. De nombreux équipements publics sont déjà livrés ou en cours de construction ; une école élémentaire bioclimatique de 17 classes avec un espace enfant et un restaurant scolaire, un établissement pour personnes âgées, une résidence pour étudiants, un espace culturel avec un cinéma d'art et essai, des bureaux... Les équipements sont orientés sur les activités de loisir et de nature, ils complètent ceux du centre ville et sont facilement accessibles par voies piétonnes.

### Performances HQE ( Haute Qualité Environnementale) :

La Zac est inscrite dans le programme européen Concerto, démarche ou label, visant à réduire globalement la consommation énergétique du secteur ; tous les projets (logements, équipements, bureaux) se voient imposer des exigences fortes en terme de consommation d'énergie et de qualité thermique des bâtiments.

Cette architecture bioclimatique passive (été/hiver) doit ses performances à la compacité des bâtiments, à l'épaisseur des isolations extérieures, aux terrasses isolées et végétalisées avec notamment des sous faces de dalles de parking sur-isolées, à des menuiseries très performantes, et aussi à une forte attention portée aux ponts thermiques...



L'écoresponsabilité

La biodiversité

Le développement durable

Le climat et l'énergie

L'aménagement durable des territoires

### Principales innovations, tout particulièrement en terme de production énergétique

> Une centrale photovoltaïque d'une surface inédite de 1000 m<sup>2</sup> placée sur le toit du centre commercial va permettre de produire 100 MWh/an destinés en priorité à l'éclairage de jour, à la ventilation et à la sécurisation des espaces publics.

> La cogénération prescrite pour 450 logements est expérimentée en vue de sa reproductibilité ultérieure. Des micro-cogénérations (moteur à gaz) sont donc installés dans chaque bâtiment couvrant ainsi 100 % des besoins en électricité (soit 1250 MWh/an) et 50% des besoins en chauffage (soit 2060 MWh/an).

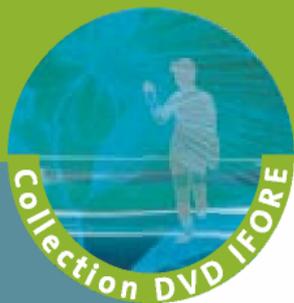
> Des panneaux solaires thermiques sont destinés à la production d'eau chaude sanitaire des logements

> Double flux : une ventilation avec récupération de chaleur sera associée à un rafraîchissement de l'air par caisson froids et simple échange avec la nappe phréatique qui affleure à 2 mètres. Ce procédé permet de plus de répondre aux besoins en climatisation. Le complément de chauffage sera assuré par le réseau de chaleur (incinération des déchets) et de gaz.

> Fleuron de ce programme : un bâtiment de bureaux à énergie positive qui produit donc plus d'énergie qu'il n'en consomme grâce aux ressources naturelles du site que sont le soleil et la nappe phréatique, est en cours de construction.

> Enfin, sur les 8.5 ha de terrain, 5 ha de parcs publics et de jardins sont aménagés en pleine terre sur au moins 2/3 de leur superficie pour favoriser la porosité des sols.

La proximité de la troisième ligne de tramway place ce projet au cœur du réseau de transport en commun. Avec le développement d'une offre commerciale conséquente et l'implantation de bureaux, la ville de Grenoble entend promouvoir un nouveau lieu de vie attractif et pose les fondements d'un habitat écologique de centre ville.



L'écoresponsabilité

La biodiversité

Le développement durable

Le climat et l'énergie

L'aménagement durable des

territoires

## PHASAGE : Avancement des travaux

- > Définition du projet en 2002 piloté par l'adjoint à l'urbanisme et président de la SEM SAGES
- > Création de la ZAC en 2004
- > Démarrage des travaux en 2005
- > Première livraison en 2008 : 100 logements déjà occupés en septembre 2008, près de 500 en décembre 2008
- > Ouverture de l'école en septembre 2008
- > Commerces et parc urbain courant 2009
- > Début de construction du centre commercial et cité U. Livraison en juin 2010.
- > Livraison des logements sociaux en fin 2009

## SURFACES :

- > Surface totale du bâti : 128000 m<sup>2</sup>
- > Surface des 850 logements : 85000 m<sup>2</sup>
- > Surfaces des commerces et des services : 16600 m<sup>2</sup>
- > Surface des activités économiques : Hôtel de 70 chambres sur 2500 m<sup>2</sup>, locatif étudiant sur 3100 m<sup>2</sup> et bureaux sur 6400 m<sup>2</sup> dont 2500 m<sup>2</sup> dans le bâtiment conservé de la Cour d'honneur

## STATIONNEMENT:

480 places de stationnement public en sous sol sous le centre commercial et 850 places en surface. Parkings relais sur ligne 3 de tram

## Pour en savoir plus :

<http://www.debonne-grenoble.fr/>

<http://www.concerto-sesac.eu/>

<http://www.energie-cites.org/Les-projets-de-quartiers-durables>

<http://www.ecoquartiers.developpement-durable.gouv.fr/>

[http://www.ecoquartiers.developpement-durable.gouv.fr/article.php?id\\_article=121](http://www.ecoquartiers.developpement-durable.gouv.fr/article.php?id_article=121)