

# ÉCOQUARTIER *Daudet* JOURNAL DU PROJET

N°04 • FÉVRIER 2017

## édite

Jeudi 8 décembre à Paris, la ministre du Logement et de l'Habitat Durable, Emmanuelle Cosse, a remis au maire, David Queiros, le label ÉcoQuartier pour le projet Daudet.

Lors de cette cérémonie, dix-neuf opérations ont été distinguées par le label national ÉcoQuartier-étape 2, dont le projet Daudet. L'enjeu est de taille : « *respecter tous les principes du développement durable, en s'adaptant aux caractéristiques de son territoire* » au travers des vingt engagements de la charte des ÉcoQuartier afin de proposer un logement de qualité, à un prix abordable, en respectant et préservant les ressources.

L'écoquartier Daudet propose en effet de mieux vivre en réduisant son empreinte écologique, tout en répondant également à des enjeux plus larges : on parle de transition écologique en milieu urbain. Pour la ministre Emmanuelle Cosse, « *ces projets permettent de bâtir une société inclusive, accueillante, qui prend soin des plus démunis et défend des valeurs écologiques fortes* ».

Pour l'écoquartier Daudet, il s'agit de respecter certains critères strictement environnementaux comme la sobriété énergétique, le développement des transports doux, la préservation des ressources et de la biodiversité..., mais aussi de donner naissance à un véritable projet de développement urbain durable décliné sur les thèmes de la gouvernance (dialogue entre les différents partenaires, concertation avec le public), du social (mixité sociale, générationnelle, favoriser le vivre-ensemble...) et de l'économie (installation de commerces et services de proximité...).

Avec l'engagement de Saint-Martin-d'Hères dans la labellisation ÉcoQuartier, c'est la qualité du projet Daudet qui a été reconnue au niveau national par des experts.

## En bref

- Un site Internet dédié au projet écoquartier Daudet est en ligne.

Retrouvez l'essentiel des informations sur :  
[www.projetdaudetsmh.fr](http://www.projetdaudetsmh.fr)



Emmanuelle Cosse, ministre du Logement et de l'Habitat Durable, David Queiros, maire et Conseiller départemental et Nicole Lescasse, directrice juridique, lors de la remise du diplôme "Label ÉcoQuartier 2016 - Étape 2", le 8 décembre 2016 à Paris.

# C'est parti, pour la phase 1

APRÈS AVOIR ÉTÉ PRÉSENTÉES EN RÉUNION PUBLIQUE LE 29 JUIN 2016,  
LES TROIS OPÉRATIONS DE LA PHASE 1 VONT BIENTÔT VOIR LE JOUR

## L'OPÉRATION "LES DEUX MOULINS" (îlot A4a)

Le projet se situe au cœur de l'écoquartier, au croisement de la rue Daudet et du mail central, lieu de la future centralité de l'écoquartier. Le terrain profite de remarquables vues

lointaines à l'est vers la colline du Murier et la chaîne de Belledonne, au sud-ouest vers le Vercors et au nord vers la Chartreuse. Le projet est composé de 36 logements répartis en deux bâtiments de 6 étages. Au rez-de-chaussée, un socle abrite environ 300m<sup>2</sup> de commerces et/ou services de proximité, 25 parkings, ainsi qu'un local à vélos couvert et sécurisé. La séparation entre les deux bâtiments sur la rue Daudet permet de créer une transparence visuelle au sein de l'îlot d'est en ouest, de favoriser l'ensoleillement des bâtiments et d'installer une terrasse végétalisée au-dessus des

commerces. Une partie de ce jardin surelevé est aménagé en jardinières potagères dédiées aux habitants à raison d'une jardinière carrée de 80 cm de côté par logement. La conception des façades favorise un équilibre entre une grande ouverture sur l'extérieur depuis les logements (soleil, vue, balcon) et une bonne protection de l'intérieur (intimité, confort thermique été comme hiver). Les logements possèdent un balcon orienté au sud-est ou au sud-ouest donnant à voir les massifs environnants. Ces balcons sont équipés d'une protection solaire de type fixe et coulissant, ainsi que d'un cellier extérieur.

### OPAC 38

contact.smh@opac38.fr

### ARCHITECTE

Murmurs Béranger Gerbier Architectes

## L'OPÉRATION "DUO GARDEN" (îlot A4b)

Le projet se situe à l'entrée de l'écoquartier, à proximité directe des équipements déjà présents dans le secteur comme le gymnase Colette Besson ou le collège Henri Wallon. Il est également au plus près des nouveaux jardins familiaux, lieu de loisirs et de détente pour tous et des futurs commerces et services de proximité qui s'installeront dans l'écoquartier. Sa forme urbaine et son architecture s'appliquent à ménager la transition entre l'habitat pavillonnaire existant et le bâti plus dense au cœur du projet. Cet ensemble de 18 logements se répartit en deux petits immeubles de 9 appartements sur 2 niveaux et demi. Ils sont disposés sur un socle regroupant l'ensemble des 26 stationnements nécessaires à l'opération. Semi-enterré par rapport à la voirie, il permet d'abaisser la hauteur totale des constructions d'un demi-étage et ainsi diminuer l'impact visuel sur les bâtiments alentours. Le socle de stationnement est paysagé, planté et aménagé de cheminements piétons. Il est raccordé naturellement, en pente douce, avec un généreux jardin. Au cœur de cet espace, une aire d'agrément et un jardin partagé sont accessibles à tous les résidents. La large percée visuelle entre les deux bâtiments offre une vue depuis les logements vers le cœur d'îlot végétalisé et les massifs alentours. Quant aux appartements, ils bénéficient d'une double orientation, parfois triple et tous les séjours sont orientés au sud-est ou au sud-ouest. L'ouverture d'une pièce sur le séjour est rendue possible permettant une évolution des logements aisée dans le temps.

### En bref

- 18 logements en accession sociale
- TVA 5,5 %
- 26 places de parking couvertes
- Local à vélo couvert de 32 m<sup>2</sup>
- 42 % d'espaces verts de pleine terre
- Orientation multiple des logements
- Jardin partagé accessible à tous les résidents
- Évolutivité des logements

### ISÈRE HABITAT

Elodie Crouzet

e.crouzet@isere-habitat.fr

04 38 12 46 11 / 06 70 62 88 18

### ARCHITECTE

Ludmer & Bouvier Architectes

## Zoom sur

### UNE MÉTHODOLOGIE SUR MESURE

Une méthodologie de travail spécifique au projet écoquartier Daudet a été instaurée par la Ville et Isère Aménagement afin de mettre en place les conditions d'un dialogue constructif entre

les différents acteurs et garantir la bonne mise en œuvre des objectifs de développement durable.

Le Tableau d'engagement et de développement durable (TEDD) est l'une des pièces maîtresses de cette démarche. Construit comme une "check list", il résume et liste, sous forme d'engagements et d'indicateurs, les 107 actions issues du Cahier des

prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et environnementales et du cadre réglementaire à mettre en œuvre par les opérateurs de manière obligatoire. Afin d'encourager ces derniers à aller encore plus loin en termes de développement durable, chacun d'entre eux doit choisir 10 actions optionnelles parmi les 34 proposées dans le TEDD.





Opération "Duo Garden" (ilot A4b)

### En bref

- 55 logements en accession à la propriété
- TVA 5,5 %
- 4 locaux d'activités
- 77 places de stationnements
- 105 m<sup>2</sup> de stationnement vélos clos et couvert
- 1 100 m<sup>2</sup> d'espaces verts de pleine terre
- 830 m<sup>2</sup> d'espace végétalisé sur dalle (parking)
- 13 arceaux à vélos pour les visiteurs
- 16 arbres à haute tige
- 1 cellier par logement

### LES OPÉRATIONS "LES JARDINS D'ALPHONSE" ET "HELLO GARDEN" (ilot B)

Les résidences "Hello garden" et "Les jardins d'Alphonse", respectivement construites par Cogedim et Bouygues Immobilier, se situent au cœur de l'écoquartier, à la croisée des jardins familiaux, du mail central et des futurs commerces et services de proximité.

Les 55 logements en accession à la propriété sont répartis dans 4 bâtiments implantés autour d'espaces verts soignés avec de beaux arbres à hautes tiges. Ce cœur d'îlot végétalisé se compose de jardins privatifs orientés au sud pour les logements en rez-de-chaussée et d'un jardin paysager de 800 m<sup>2</sup> en cœur de résidence. Indépendant des bâtiments, couvert et conçu sur 2 niveaux, le parking accueille les 77 places de stationnement nécessaires à l'opération. Il joue également un rôle de pare-bruit par rapport à la voie ferrée. Il accueille aussi, sur sa terrasse, des jardins communs accessibles à tous les résidents amateurs de jardinage et de partage.

Les logements bénéficient tous d'un espace extérieur (balcon, terrasse ou jardin au rez-de-chaussée), d'un cellier offrant des rangements pratiques, et profitent de vues sur les massifs et d'une lumière naturelle grâce à leur bonne exposition.

### "LES JARDINS D'ALPHONSE", BOUYGUES IMMOBILIER

Annie Pommet  
a.pommet@bouyguesimmobilier.com  
04 72 68 74 72 / 06 62 07 67 52

### "HELLO GARDEN", COGEDIM

Julie Potelle  
jpotelle@altareacogedim.com  
04 50 05 80 60 / 06 44 28 08 69

**ARCHITECTE**  
Arcane Architecte



Opération "Les Deux Moulins" (ilot A4a)



Opérations "Hello Garden" (ilot B)

Une question sur le projet ?

Contactez

ISÈRE AMÉNAGEMENT  
Suzy Ferreux  
suzy.ferreux@groupe38.fr  
04 76 70 97 47



Opérations "Les jardins d'Alphonse" (ilot B)

# En marche vers le label ÉcoQuartier

## **PILIER 7 : METTRE EN ŒUVRE LES CONDITIONS DE LA MIXITÉ (SOCIALE ET INTERGÉNÉRATIONNELLE), DU BIEN VIVRE ENSEMBLE ET DE LA SOLIDARITÉ**

Engagement n°7 : Mixité et bien vivre ensemble

### **COMMENT LE PROJET FAVORISE-T-IL LE VIVRE ENSEMBLE ? QUELS AMÉNAGEMENTS OU FONCTIONS SONT PRÉVUES AFIN D'INTÉGRER AU MIEUX LES PRINCIPES DE MIXITÉ ?**

#### **RÉPONDRE À UN BESOIN DE LOGEMENTS POUR TOUS LES (FUTURS) MARTINÉROIS**

Le programme de logements propose différents types d'habitat, afin de répondre au mieux aux besoins de chacun : des logements locatifs sociaux, de l'accession privée et sociale ou encore du logement adapté aux personnes âgées. Grands et petits collectifs vont se côtoyer, en favorisant l'adaptabilité des logements pour accompagner l'évolution des familles, tout en créant une mixité architecturale afin de créer un quartier "varié". L'objectif est également de favoriser les échanges entre les futurs habitants, le projet prévoit donc une mixité des logements au sein même de chaque îlot. Une parcelle est même réservée à une manière innovante de concevoir aujourd'hui du logement : l'habitat participatif.

#### **UN NOUVEAU QUARTIER AUX MULTIPLES USAGES FAVORISANT LE VIVRE ENSEMBLE**

Bien qu'avant tout projet d'habitat, l'ÉcoQuartier n'accueillera pas seulement des logements. Pour favoriser les échanges et diversifier les usages et fonctions au sein du futur quartier et du quartier existant, des commerces vont venir s'implanter, autour de la placette centrale. De plus, des équipements publics sont déjà présents à proximité (gymnase et établissements scolaires). Les jardins familiaux ainsi que les nombreux espaces paysagers du projet constituent des lieux d'échanges, de loisirs et de convivialité et seront les supports de liens sociaux.

#### **UNE VOLONTÉ AFFIRMÉE DE GARANTIR UN CADRE DE VIE DE QUALITÉ**

La conception des espaces publics contribuera à apaiser la circulation automobile. Le principe de partage de la rue permettra à chacun de circuler en toute sécurité, à pied ou à vélo. D'autant plus que le long du mail central, les espaces paysagés ne font aujourd'hui pas l'objet d'une programmation déterminée puisque les usages et les futurs aménagements seront étudiés en concertation avec les futurs habitants et les riverains.

Près  
d'ici

#### **REQUALIFICATION DES RUES JOLIOT-CURIE ET FLORA TRISTAN**

Une visite et un atelier participatif sur la requalification des rues Joliot-Curie et Flora Tristan se sont tenus le 26 novembre. Bien que situé hors du périmètre du projet Daudet, cet aménagement est apparu nécessaire pour accompagner l'évolution du quartier. La ville a donc demandé à Grenoble-Alpes Métropole, compétente dans le domaine de la voirie depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2015, de programmer les travaux et d'associer les riverains au travail de conception. Une réunion de restitution se tiendra au mois de mars 2017 et permettra de présenter l'avant-projet.

## En savoir plus

### **LE LOGEMENT ABORDABLE, UNE PRIORITÉ !**

La production de logements abordables est une volonté forte de la commune et un objectif affiché dès les prémices du projet. Elle se traduit par une maîtrise des coûts de sortie et des charges pour les futurs habitants.

Concrètement, à l'échelle de l'opération, cela se traduit par :

► la place réservée aux logements locatifs publics et aux logements en accession sociale (encadrement des prix).

► la demande faite aux opérateurs privés de proposer des coûts de sortie et de charges accessibles au plus grand nombre. À titre d'exemple, sur la phase 1, le prix de sortie moyen attendu pour les logements en accession sociale est de 2350 €/m<sup>2</sup> TTC avec TVA réduite à 5,5 %,

stationnement inclus. Pour les logements en accession privée, le prix de sortie moyen attendu est d'environ 2850 €/m<sup>2</sup> TTC avec TVA réduite, stationnement inclus.

► la réalisation d'un projet en habitat participatif est également un moyen de rendre le logement plus abordable par la maîtrise d'une partie des coûts de l'opération notamment grâce à la mutualisation des espaces communs ou encore par des montages financiers simplifiés.

