

# ÉCO-QUARTIERS : DE LA CRÉATION À LA LIVRAISON



Construire des logements écologiques, c'est bien. Réfléchir de manière globale à l'aménagement durable de la ville, c'est mieux. Depuis quelques années, les éco-quartiers, vitrine de cette volonté politique, sortent de terre. Mais de quoi s'agit-il réellement ? Pour bien comprendre, direction Grenoble, pour suivre pas à pas la transformation d'une ancienne caserne militaire en éco-quartier exemplaire de centre-ville.

Une architecture soignée, originale, voire futuriste. Des panneaux solaires, des paravents de bois. Plus de vélos et de piétons que de voitures. Des commerces et des bureaux au pied des immeubles. Des jardins un peu fous... Pas de doute, nous

sommes au cœur d'un éco-quartier. Depuis quelque temps, ils sortent de-ci, de-là, au gré des volontés politiques, encouragées par le Grenelle de l'environnement. Leur but ? Offrir un cadre de vie de qualité, tout en limitant leur impact écologique. Au

*Dans la continuité du centre-ville de Grenoble, l'éco-quartier a pris la place de l'ancienne caserne militaire. Au programme : logements écologiques, bureaux, commerces de proximité, circulations douces...*

cœur de la réflexion : réduction des consommations énergétiques, gestion des déplacements, promotion de la mixité (sociale et fonctionnelle), préservation de la biodiversité... Des enjeux capitaux dans la course à la ville durable. Reste à découvrir comment se construisent ces éco-quartiers, et surtout comment on y vit. Direction la caserne de Bonne, à Grenoble, qui livre ses tout derniers bâtiments cette année. Une aventure qui a débuté il

## ENQUÊTE

LES ÉCO-QUARTIERS  
À TRAVERS LE MONDE

Rêve de nature au milieu de la ville, l'éco-quartier ne date pas d'hier. Il faut, comme souvent en matière de développement durable, se tourner vers nos voisins d'Europe du Nord, où le concept voit le jour dès la fin des années 80. Västra Hammen Bo01 à Malmö en Suède, Vesterbo à Copenhague au Danemark, Bedzed à Londres au Royaume-Uni ou encore Vauban à Fribourg en Allemagne. Des quartiers exemplaires visités par nos élus en quête d'idées et de savoir-faire. Le plus grand éco-quartier et le plus abouti se trouve en Suède : vingt-cinq mille habitants vivent dans le secteur de Hammarby, situé à Stockholm.



L'architecture des immeubles de la Caserne de Bonne a été soignée.

Ici une réalisation signée les Résidences Bernard Teillard (groupe Kaufman & Broad), et baptisée le Vendôme.

ya une dizaine d'années déjà. Et qui s'est vu récompensée par le Grand Prix National EcoQuartier 2009, parmi pas moins de cent soixante projets.

## Naissance ou renaissance

Grenoble cumule les difficultés : ville plate, en cuvette, entourée de trois massifs, elle dispose de peu de foncier disponible, est soumise à de fortes amplitudes thermiques, et est construite sur une nappe phréatique affleurante et en zone sismique. « Avec de telles contraintes, nous n'avons pas d'autre choix que celui de nous renouveler sur nous-mêmes », explique Valérie Dioré, directrice générale de la Sages, société d'économie mixte en charge de l'aménagement de la Caserne de

Bonne. Avec le départ de l'armée, ce sont huit hectares et demi qui se libèrent, sur un secteur remarquablement bien situé, à deux pas du cœur historique. La ville ne peut pas passer à côté. Mais quoi en faire ? « En 2001, les élections ont donné au conseil municipal de Grenoble, la plus grande majorité écologique de France, raconte Valérie Dioré, ajoutez à cela une population très cosmopolite, de nombreux chercheurs et ingénieurs, beaucoup de jeunes, tous préoccupés par leur environnement... ça a donné l'impulsion nécessaire à la mise en place de cet éco-quartier, qui a d'ailleurs été une conséquence de toute cette réflexion, plutôt qu'un but à atteindre. » Aujourd'hui, la Caserne de Bonne est l'un des projets les plus aboutis, et sert désormais d'exemple.

## Objectif : lutter contre l'étalement urbain

À Dunkerque, les immeubles profilés du désormais célèbre Grand Large ont pris la place de l'ancien chantier naval. En région parisienne, à Limeil-Brevannes, l'éco-quartier des Temps Durables s'installe sur une ancienne carrière, laissée à l'abandon depuis plus de trente ans. À Strasbourg, le Quartier de la Brasserie va voir le jour sur l'ancienne friche industrielle de Kronenbourg. Lyon Confluence a récupéré une partie des infrastructures ferroviaires de la gare Perrache. Si certains éco-quartiers sont conçus aux portes de la ville ou dans sa continuité, sur des terrains disponibles et encore non urbanisés, la majorité des projets poussent au cœur des agglomérations. Le but ? Inverser la



*Les bars et les restaurants s'ouvrent sur le parc des Vallons, pour le plus grand plaisir des habitants du quartier.*

### *Pionnier dans la maîtrise de l'énergie*

La ville de Grenoble a vu les choses en grand pour son éco-quartier de la Caserne de Bonne, et surtout a pris le pari d'être en avance sur son temps. Le niveau de performance exigé est, à l'époque de la création du projet, nettement supérieur aux normes alors en vigueur ! L'objectif affiché est de faire sortir de terre des logements consommant 40 % d'énergie de moins que

tendance de ces dernières années qui conduisait les ménages à s'éloigner de plus en plus et lutter ainsi contre l'étalement urbain. Car qui dit éloignement résidentiel, dit également dépendance automobile. Or le développement durable s'entendant de manière globale, il n'est aujourd'hui plus question de construire des quartiers écologiques exemplaires excéntrés, obligeant leurs habitants à polluer pour aller faire leurs courses ou se rendre à leur travail.



## ENQUÊTE

bâtiments répondraient aux normes fixées, et lorsque l'on a mieux maîtrisé ces techniques, on s'est contenté d'indiquer les objectifs à atteindre, et non plus les moyens pour y parvenir. » Le quartier accueille désormais 1 m<sup>2</sup> de capteurs solaires thermiques par logement et près de 1 500 m<sup>2</sup> de panneaux photovoltaïques.

**Objectif : limiter les consommations énergétiques**

Les logements génèrent des coûts de fonctionnement élevés (en particulier le poste du chauffage et de l'eau chaude sanitaire qui représente 80 % de l'énergie consommée par les foyers français). Et c'est là tout l'enjeu du Grenelle : faire diminuer leur consommation énergétique. Pour y arriver, les techniques et les matériaux de construction ont été passés au crible. Formes compactes, isolation par l'extérieur, panneaux solaires, cogénération, double ou triple vitrage, traitement des ponts thermiques, ventilation double flux... Le but est de faire sortir de terre des habitations ●●●

Les espaces communs ont été livrés très rapidement afin que les habitants du quartier se sentent tout de suite chez eux.





*Les promoteurs ont réalisé d'imagination pour faire sortir des bâtiments à l'architecture soignée et originale. Ici une réalisation Bouygues Immobilier, baptisée Le Petit Lumière.*

... qui consomment le moins possible, et qui ont recours, pour couvrir leurs besoins, aux solutions alternatives, plus écologiques.

### Mixité au programme

La Caserne de Bonne compte neuf cents logements (dont 40 % en locatif social), deux résidences étudiantes, un hôtel, un Éhpad (établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes), une école, un centre commercial, 5 000 m<sup>2</sup> de bureaux,

et très prochainement un cinéma, le tout réparti de part et d'autre du Jardin des Vallons, de l'esplanade du Général-Le-Ray et du parc Hoche. Habitations, commerces et entreprises se mélangent à cinq hectares de parc urbain, pour un quartier vivant où jeunes et moins jeunes, actifs et universitaires, résidents et touristes se côtoient. « Nous avons essayé de livrer le plus rapidement possible les espaces publics, comme les parcs ou les pistes cyclables, précise Valérie Dorié, pour que les habitants s'ap-

roprient tout de suite leur nouveau quartier, et qu'ils le transforment très vite en un secteur plein de vie et d'échanges. »

### Objectif : mixité sociale et fonctionnelle

Taxé à tort de ghetto bobo, l'éco-quartier se veut en réalité un exemple de mixité sociale et fonctionnelle. Son principe ? Mélanger acquéreurs privés et logements sociaux, familles et seniors, résidents et gens de passage. Mêler habitations, bureaux et commerces. Car on l'oublie souvent mais le développement durable comporte un volet sociétal qui vise à réintégrer l'individu dans la construction : l'éco-quartier est conçu pour redevenir un véritable lieu de vie et d'échanges. On ne fait plus que s'y croiser, mais on s'approprie l'espace commun et on réapprend à vivre ensemble.

### Une dimension économique

À Grenoble, le centre-ville est petit. Trop petit ! Avec ses seuls neuf hectares, il n'est pas en mesure d'accueillir suffisamment de commerces pour répondre à la demande des habitants qui, contraints et forcés, sont souvent obligés de se rendre en périphérie de la ville pour faire leurs

## ENQUÊTE

courses. Une démarche pas très écologique ! Et pas très agréable. C'est pour pallier ce manque que le centre commercial de la Caserne de Bonne a vu le jour, au cœur de l'éco-quartier. Et pas question de renoncer à la dimension écologique de la construction. Bien au contraire ! « *C'est le tout premier centre commercial HQE, sans climatisation et sans chauffage* », rappelle Geneviève Fioraso, députée de l'Isère et adjointe au maire de Grenoble, « *et c'était un pari osé : beaucoup pensait qu'il s'agissait d'un projet insensé et irréalisable* ». 35 000 m<sup>2</sup> qui donnent l'impression de se promener dans une rue du centre-ville, ouverts vers le parc et le désormais célèbre toboggan rouge. « *Le côté convivial était primordial*, poursuit-

elle, *on voulait que ça vive également la nuit, sans déranger pour autant les riverains, et en même temps que les gens soient assurés en traversant le parc, la nuit, pour rentrer chez eux.* » Un pari réussi.

**Objectif : soutenir le commerce de proximité**

En France, plus de deux tiers du chiffre d'affaires des commerces s'effectuent dans les enseignes situées en périphérie des villes. Le seul moyen de redynamiser un réseau de proximité est de repenser l'organisation des quartiers : un habitat dense suffit à réimplanter des magasins aux pieds des immeubles. À la clé, un cadre de vie plus agréable pour les habitants qui peuvent de nouveau

faire leurs courses à pied, le retour des commerces indépendants, et un relancement de la vie économique locale. En Allemagne, par exemple la répartition est bien plus homogène que chez nous puisque les familles effectuent leurs achats autant en centre-ville, que dans leur quartier et dans les zones aux portes des villes. Un équilibre plus juste que visent les éco-quartiers dans leur conception.

**Circulation douce**

À Grenoble, le défi est de relier le nouveau quartier de la caserne de Bonne au tissu urbain environnant, tout en y limitant la place de la voiture, et en raccrochant le centre-ville à la troisième ligne de tramway. Certaines voies ont donc été prolongées afin de desservir les secteurs voisins. Le reste de l'espace disponible a été réservé aux circulations douces. Afin d'encourager les déplacements en vélo, toute la zone est traversée par des pistes cyclables, le stationnement est facilité grâce à l'installation de nombreux arceaux et l'obligation de créer des garages à bicyclettes en rez-de-chaussée. La voiture quant à elle est limitée à 30 km/h pour garantir une plus grande sécurité des piétons et des cyclistes. Enfin, les résidents bénéficient d'une station d'auto-partage.

**Objectif : limiter l'utilisation de la voiture**

Si vous travaillez à deux rues de chez vous, et que tous les commerces dont vous avez besoin se trouvent au pied de votre immeuble... Avez-vous encore l'utilité de votre voiture ? L'éco-quartier concentre sur un même secteur des logements, des bureaux et des magasins, dans le but de limiter les déplacements, et d'inciter les habitants à choisir une alternative : la marche ou le vélo. Chemins piétonniers, coulées vertes, pistes cyclables... Tout est conçu pour



Les grues devraient bientôt définitivement quitter l'éco-quartier de la Caserne de Bonne. Les derniers travaux n'empêchent cependant pas les habitants de s'approprier les espaces communs, à commencer par les parcs publics.

faciliter les circulations douces et rendre agréables les trajets des habitants à l'intérieur du quartier. À l'inverse, il y devient plus difficile, voire pénible, de conduire. Certains projets prévoyaient même le bannissement total de la voiture, mais les villes ont finalement dû faire machine arrière. Autre point primordial : le développement des transports en commun à proximité immédiate des logements, afin, là encore, de privilégier des modes de déplacement moins polluants. À la clef, moins de rejets de CO<sub>2</sub>, mais également un cadre de vie plus agréable, et moins bruyant.

### Écologie et architecture

Toutes les opérations de la Caserne de Bonne ont été attribuées sous forme de compétitions, par couple : architecte/promoteur. C'est ensuite à Christian Devillers, concepteur urbaniste et à Loïzos Savva d'Aktis Architecture, architecte en chef de la Zac de Bonne, qu'incombe la lourde tâche de répartir les projets. Le respect du cahier des charges, l'accessibilité,

la prise en charge des consommations énergétiques... et bien sûr l'architecture permettent de faire un choix. À l'arrivée, des immeubles surprenants, tous différents, et particulièrement soignés, qui s'intègrent harmonieusement dans leur nouvel écrin. « De fait, nous avons été partie prenante de toute cette réflexion, détaille Loïzos Savva, nous avons par exemple beaucoup travaillé sur l'habillage des façades, en prônant la diversification architecturale, tout en veillant à la cohérence de l'ensemble. » Une cohérence qui doit sa réussite au soin du détail. « Nous avons dessiné toutes les voiries, les espaces verts et toutes les grilles du quartier, confirme Loïzos Savva, et les avons imposés à tout le monde afin qu'il y ait une continuité d'un îlot à l'autre. » Aujourd'hui, le résultat est sans appel : « L'éco-quartier de la Caserne de Bonne dépasse de très loin nos espérances, conclut Loïzos Savva, c'est un quartier extrêmement agréable à vivre et que les Grenoblois se sont rapidement approprié ». Preuve qu'écologie et architecture avant-gardiste vont de pair !

### Un premier pas...

L'éco-quartier de la Caserne de Bonne a également travaillé sur les espaces verts et la gestion des eaux pluviales, avec la végétalisation des toitures, des plantations en pleine terre en cœur d'îlot pour une meilleure infiltration, ainsi que des sols pas trop imperméables. L'éclairage public a été conçu de la manière la plus économe possible. L'accessibilité a été au cœur des préoccupations de chacun avec un nivellement complet du quartier, des accès de plain-pied, une continuité des sols, des matériaux et de la signalétique visuelle ou sonore. Enfin, le chantier a été à faibles nuisances ! Un grand moment dans l'histoire de la ville, qui sert aujourd'hui d'exemple pour d'autres opérations d'aménagement pilotées par la ville. Le prochain grand projet de Grenoble ? Le quartier de la Presqu'île : deux cent quarante hectares ! Un pas de plus pour celle qui fait partie des treize dossiers Éco-cité sélectionnés dans le cadre du Plan ville durable.

Maïlys Honoré