



TERRE D'EMMA



GROUPE
GAMBETTA

Grenoble, au pied des montagnes, habitez une ville écologique, dynamique et durable

À la croisée de trois massifs alpins, **Grenoble séduit depuis toujours par son cadre de vie haut en couleur** et empreint de vitalité, hiver comme été. Considérée à juste titre comme un haut lieu de la recherche, de l'innovation et du sport, la capitale des Alpes rayonne bien au-delà de la vallée iséroise.

Accueillant sur son territoire **l'un des plus grands campus universitaires de France**, la ville olympique, avec ses 2 000 ans d'Histoire, profite d'une éternelle jeunesse !

Labellisée « **Capitale verte européenne** » en 2022, Grenoble est reconnue dans le monde entier comme un modèle en matière de développement durable, de respect de l'environnement et de transition écologique.





L'écoquartier Flaubert un mariage heureux entre architecture et nature

Reconnu comme étant l'un des projets d'urbanisme les plus emblématiques du paysage Grenoblois, **l'écoquartier Flaubert s'impose comme un lieu de vie nouvelle génération** où la nature et l'humain cohabitent en totale harmonie.

Aux **jardins partagés, espaces verts en nombre** ou réseau de chaleur urbain alimenté par la nouvelle centrale à bois BIOMAX, s'ajoute **la nouvelle école primaire Anne Sylvestre**, située à deux pas de **Terre d'Emma**, qui ouvrira ses portes en septembre 2024. Ce groupe scolaire d'une capacité de 16 classes et doté d'une qualité environnementale remarquable (matériaux naturels, toiture et cours de récréation végétalisées, panneaux photovoltaïques...) proposera également des espaces ouverts aux habitants (salle polyvalente, centre de loisirs...) pour devenir un véritable lieu d'échanges et de rencontres.

Ce nouveau quartier pensé pour mieux vivre et travailler est la nouvelle adresse en vogue de Grenoble !



Les chiffres clés de l'écoquartier*

3 hectares de parc

700 m²
dédiés à l'agriculture
urbaine

2 000 m² de commerces

5 000 m²

d'équipements publics : dont une
école de 16 classes (10 élémentaires
et 6 maternelles) et une crèche

9 000 m² de locaux
d'activités et de bureaux

Terre d'Emma, Une résidence en symbiose avec son environnement

Arborant un style résolument contemporain, la résidence **TERRE D'EMMA** allie avec justesse des **matériaux aux textures plurielles** comme la **terre crue**, la **paille** ou le **bois**. Le **béton** est ici mis en scène sous son jour le plus minimaliste.

Très élégante, la résidence a été savamment imaginée pour offrir un confort de vie comme nulle part ailleurs. Chauffage urbain alimenté à 80% en énergies renouvelables, performances énergétiques d'exception, isolation acoustique de grande qualité... **TERRE D'EMMA s'inscrit dans la tendance des bâtiments plus vertueux qui réduisent leur impact sur l'environnement.**

En plus d'une terrasse partagée sur son toit accueillant un potager, la résidence dispose d'un cœur d'îlot généreusement arboré : un îlot de fraîcheur et un refuge pour la biodiversité !



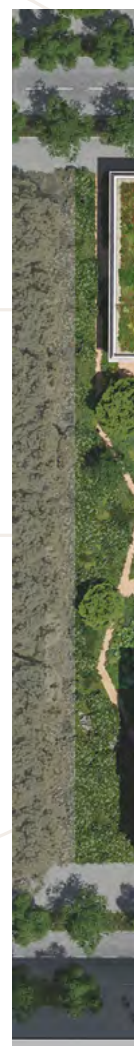
Tournée vers l'avenir, dans une démarche de Haute Qualité Environnementale

Nommée **TERRE D'EMMA**, en hommage à son procédé de fabrication privilégiant de la terre crue, la résidence **témoigne de la volonté de renouer avec une méthode de construction millénaire et ancrée dans les traditions du bassin grenoblois.**

Mélange de terre, de paille et de bois, ce matériau local et biosourcé incarne à merveille **les valeurs écoresponsables de l'écoquartier Flaubert.** En plus de présenter un bilan carbone presque nul et d'arborer une teinte naturelle « terracotta »

particulièrement esthétique, la terre crue offre une très forte inertie thermique et agit comme un régulateur naturel de l'humidité intérieure.

Entre tradition et innovation, la terre crue est le matériau naturel par excellence. Sa texture singulière confère à la résidence un cachet supplémentaire et ses propriétés uniques garantissent aux habitants un confort de vie durable, sain et en phase avec leur environnement.





Le mot de l'architecte

« Le projet EMMA Écoquartier Flaubert à Grenoble propose une construction innovante et low-tech au bénéfice du confort et de la santé des habitants.

Les 50 logements bi-orientés bénéficient tous d'un grand espace extérieur et d'un plan articulant espaces jour et nuit permettant une évolutivité dans le temps par l'appropriation choisie de certaines pièces.

Une enveloppe 100% bio et géosourcée à base de matières locales : terre crue, bois et paille, vient habiller le bâtiment et permettre une évolutivité future sans création de déchets.

Largement pourvu en ENR (énergie renouvelable) au moyen du réseau de chaleur urbain, de panneaux photovoltaïques, le bâtiment s'inscrit dans une volonté profonde de faire évoluer le modèle de production de logement aujourd'hui. L'isolation en paille permet d'atteindre un niveau de performance équivalent au passif, ce qui, associé aux ENR et à la large part de matériaux naturels, permet d'atteindre le niveau E3C2.

Un grand jardin central paysager est commun aux habitants, qui bénéficient de plusieurs toitures-terrasses partagées et largement végétalisées. »

Nicolas Debicki - Architecte Atelier PNG





Chez vous, de la lumière, de l'intimité et de l'espace !

Proposant des appartements du studio au 5 pièces duplex, **TERRE D'EMMA** s'adresse à tous les styles de vie.

Très spacieux et largement éclairés de manière naturelle grâce à des orientations optimisées et des ouvertures en nombre, les **appartements offrent un confort de vie sans pareil.**

Ils sont tous prolongés par **un espace extérieur privatif à la fois intimiste et convivial, sous la forme d'un balcon, d'une terrasse, d'une loggia ou d'un jardin :** une invitation à vivre plus souvent dehors !

En toile de fond, à l'image d'un tableau vivant, les vues majestueuses sur les montagnes apportent une touche de poésie à tous les intérieurs.



Des prestations de standing pour un confort optimal

- Double vitrage
- Revêtement stratifié à lames larges au sol dans les pièces sèches
- Carrelage en grès cérame 45x45 cm dans les pièces humides
- Faïence murale à hauteur d'huissier au droit des douches et baignoires
- Radiateur sèche-serviettes, meuble vasque avec miroir et bandeau lumineux dans les salles de bains et salles d'eau principales
- Menuiseries extérieures en bois
- Brise-soleil à lames orientables à commande électrique
- Des parois perspirantes favorisant la qualité de l'air intérieur et le confort en été
- Revêtement mural en terre crue pour certains murs de la façade
- Double hauteur sous plafond des séjours des duplex
- Porte palière 3 points A2P*
- Cellier de rangement et cave privative
- Résidence sécurisée par vidéophone et badge Vigik®

Une résidence labellisée qui vous assure un confort durable

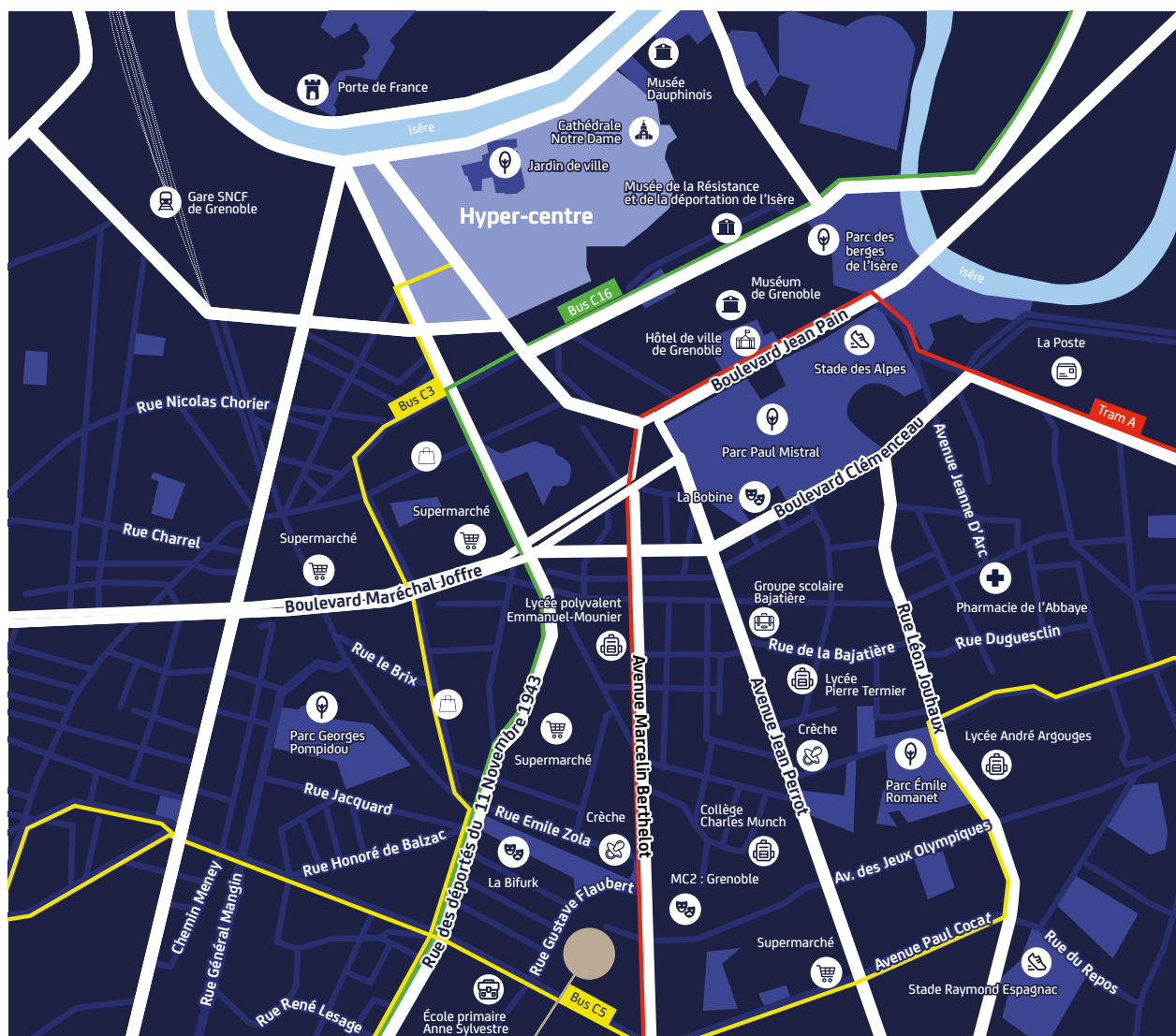
- RT2012 -30% : un niveau de consommation énergétique inférieur de 30 % aux normes exigées par la réglementation RT2012 afin de réduire son empreinte environnementale.
- RE2020 : cette réglementation récompense les constructions qui respectent un cahier des charges très strict visant à rendre l'immobilier neuf plus respectueux de l'environnement.
- E3C2 : ce label est accordé au bâtiment dont l'empreinte carbone est réduite au maximum, tant dans sa conception que dans son utilisation.

RT2012
-30%

RE2020

E³C²





TERRE D'EMMA

ACCÈS ET TRANSPORTS

À VÉLO

Hyper-centre à 2,8 km, accessible en 11 min*

EN TRANSPORTS EN COMMUN

- Ligne C5, arrêt « Flaubert - Clos d'or » à 250 m*
- Tram A, arrêt « MC2 : Maison de la Culture » à 350 m*
- Ligne C3 et ligne 16, arrêt « Clos d'or » à 750 m*

Le Groupe Gambetta est un promoteur immobilier coopératif présent dans six régions :
Pays de la Loire, Centre-Val de Loire, Île-de-France, Provence-Alpes-Côte d'Azur, Occitanie et Auvergne-Rhône-Alpes.
Le Groupe a été créé en 1923 et produit plus de 1 000 logements par an.

04 81 46 00 01
groupegambetta.fr

*Temps de trajet et distance donnés à titre indicatif. Sources ville de Grenoble et Google Maps. - Document, illustrations et photographies non contractuels. Groupe Gambetta RCS 404 280 414 00032. Illustrations à caractère d'ambiance. - Architecte : Atelier PNG - Illustrations : Kréaction - Crédits photos : Adobestock - Mars/24 - Conception graphique : Adjectif



**GROUPE
GAMBETTA**