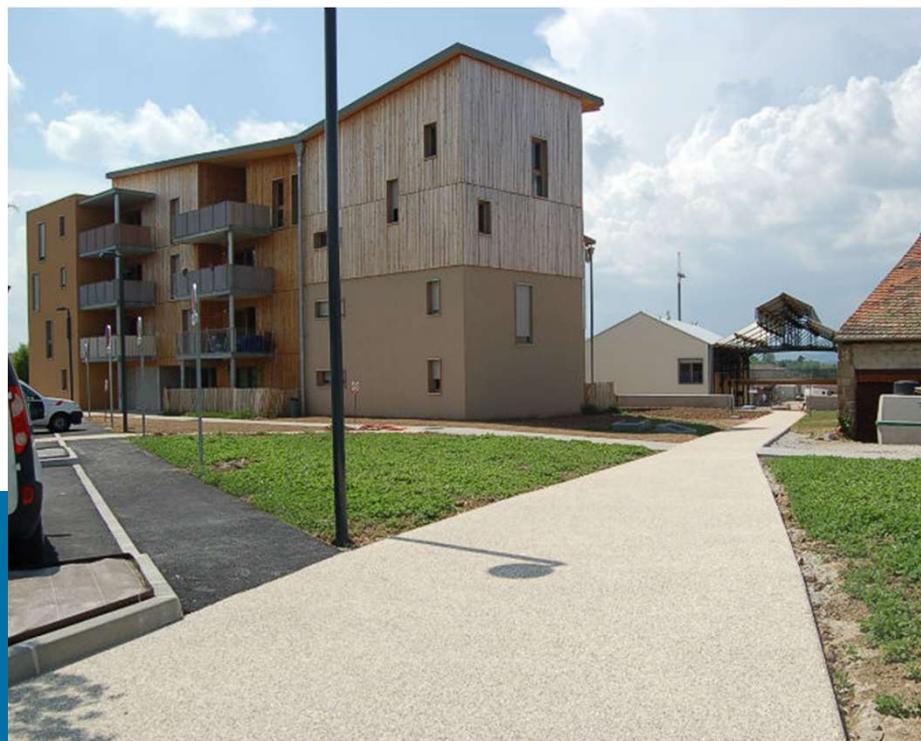




Visite EcoQuartier®

04/04/19

Monistrol-sur-Loire (43)



Le Limouzin

Visite organisée dans le cadre du dispositif régional ÉcoQuartier pour la DREAL Auvergne-Rhône-Alpes et en partenariat avec les acteurs de l'opérations





Programme

- **Accueil & Introduction**
 - Mot d'accueil et de bienvenue
 - Présentation de la démarche EcoQuartier et dernières actualités du réseau EcoQuartier
- **Présentation de l'écoquartier Le Limouzin**
 - Histoire, genèse du projet
 - Particularités techniques & architecturales
 - Le projet et la démarche EcoQuartier (avantages, difficultés rencontrées, enseignements, etc.)
 - Premiers retours sur le vie du quartier ?

Tour de salle

Se connaître et cibler vos besoins



Le site & son histoire

- **1932** : installation de la société LIMOUZIN (atelier de forge et estampage pour la fabrication de pièces pour le cycle)
- **1936** : la société devient Les Fils de Pierre LIMOUZIN puis SA Ets LIMOUZIN et Société des Ets LIMOUZIN INDUSTRIE
- **1978** : Cessation de l'activité mais maintient en place des bains (une activité non déclarée a été constatée)
- **1993** : l'actionnaire unique devient la société BAUZER industrie de SAINT ETIENNE
- **1998** : Cessation des activités relevant du régime ICPE, le site devient propriété de la commune de Monistrol-sur-Loire

Le site & son histoire

La société LIMOUZIN père et fils a installé en 1932 un atelier de forge et estampage pour la fabrication de pièces pour le cycle. En 1936, cette société s'est appelée Les Fils de Pierre LIMOUZIN puis SA Ets LIMOUZIN et Société des Ets LIMOUZIN INDUSTRIE, cette dernière déclarera une activité de traitement de surface par chromage (02/04/1936). Cette activité s'est arrêtée en 1978, à cette date, les bains étaient toujours en place. A l'occasion d'une visite, une activité non déclarée de polissage par turbo finition a été constatée. La société BAUZER industrie de SAINT ETIENNE en 1993 est devenue l'actionnaire unique de la société LIMOUZIN. Des activités de fabrication et assemblage de pièces de tôlerie fine ont été exercées depuis 1993.

- Les terrains de l'usine couvrent une superficie d'environ 10 000m². Ils sont bordés de logements et de maisons d'habitations. Il ne semble pas qu'il y ait de nappe sous-jacente.
- Le site appartient à la commune de MONISTROL SUR LOIRE depuis 1998, année au cours de laquelle l'exploitation des activités relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement a définitivement cessé.

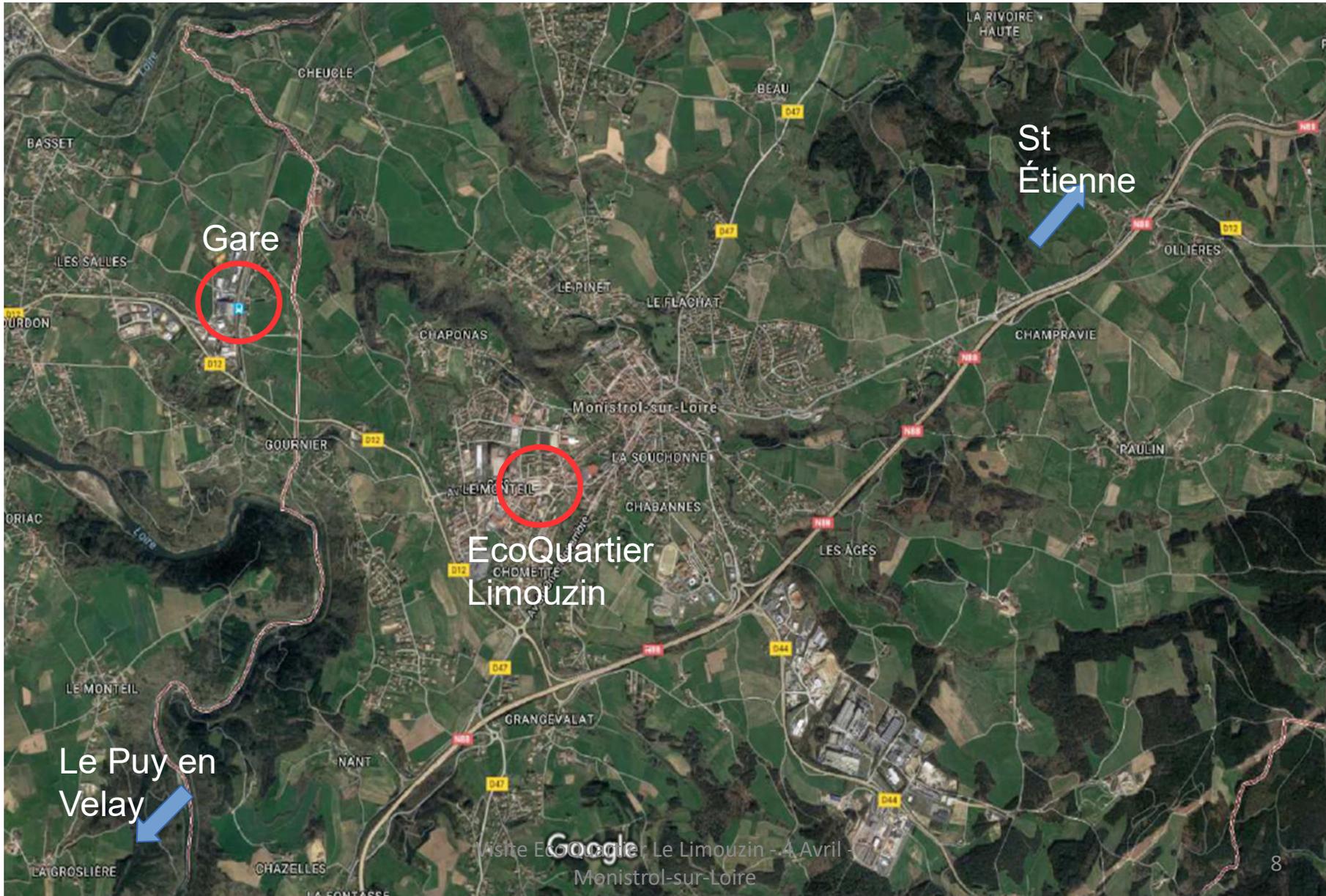
Genèse du projet

- Une **position stratégique** qui incite à la réhabilitation
- **2003** : préprogramme de ZAC et lancement des études
- Mise en place d'une **convention** avec 3 organismes sociaux (OPAC 43, Foyer Vellave, Logivelay) pour répondre à l'enjeu de mixité sociale sur l'opération
- **Les autres besoins sur la commune :**
 - Capacité d'accueil scolaire (groupe scolaire ancien et à saturation)
 - Repartir les circulations en limitant la traversée du centre-bourg par les véhicules motorisés

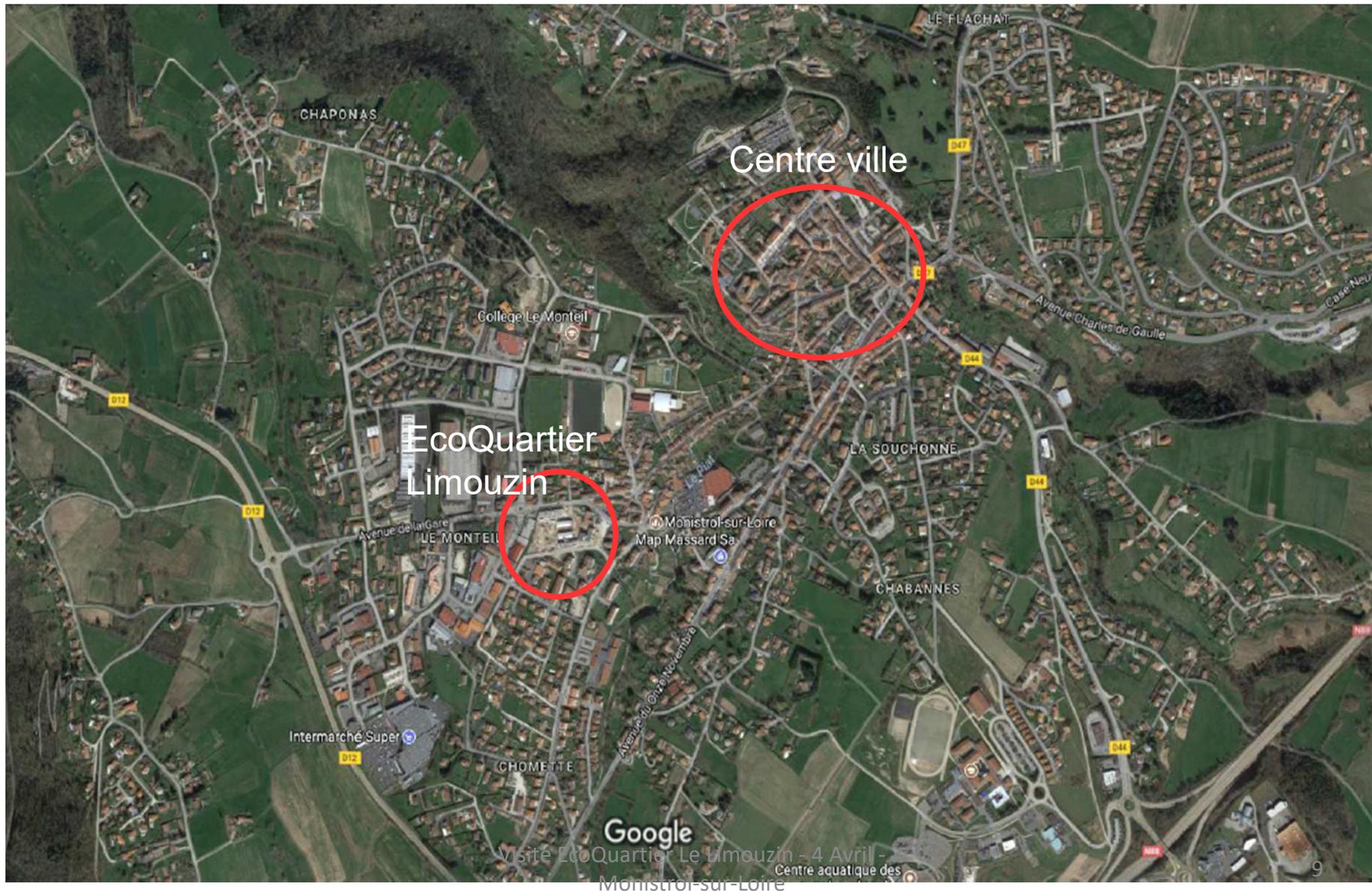
Genèse du projet

- Du fait de sa position stratégique, la collectivité a souhaité réhabiliter cette friche industrielle. En 2003, les études ont été lancées, notamment un pré-programme de ZAC. La municipalité suivante a mis en place une convention avec 3 organismes sociaux l'OPAC43, FOYER VELLAVE, LOGIVELAY pour réaliser une opération d'ensemble présentant tous les atouts de mixité sociale nécessaire à ce type de projet.
- 88 logements seraient créés dont 15 studios étudiants, 24 pour les seniors et 4 commerces.
- Lorsqu'en 2003 la municipalité en place a souhaité étudier cette réhabilitation et les impacts de l'habitat dans ce secteur, elle avait déjà en parallèle prévu de réorganiser le groupe scolaire (maternelle et primaire) situé en centre ville qui arrivait à saturation (600 élèves) et qui était également ancien. L'objectif était de diviser par deux le nombre d'élèves et de fait la circulation en centre ancien. La nouvelle école a donc été prévue à proximité immédiate de cette réhabilitation.

Situation (1/3)



Situation (2/3)





Situation (3/3)



**LCD'O [atelier d'architecture de jmarcpriam] -
cusy-maraval architectes**

Visite EcoQuartier Le Limouzin - 4 Avril -
Monistrol-sur-Loire

Informations clés

- **MOA** : Commune de Monistrol-sur-Loire / OPAC 43 / Logivelay / ALLIADE HABITAT (Foyer Vellave)
- **Acteurs** : **LCD'O** [atelier d'architecture de jmarcpriam] (architecte mandataire), **cusy-maraval architectes** (architecte mandataire), **OTEIS** (BET structure, thermique, fluides et VRD), **CIE** économie de la construction, **EXTRA MUROS** (paysagiste), **Lignes environnement** (BET environnement), **APAVE** (bureau de contrôle & CSPS)
- **Programme** : 88 logements locatifs, commerces, maison médicale pour dentistes, micro crèche intercommunale, chaufferie collective et réseau de chaleur, espaces publics...
- **Phasage** : 4 phases de travaux
- **Superficie** : 14 000 m² (emprise foncière)
- **Coûts de l'opération** : environ 13,5M€ HT

Informations clés

- **Motivations et enjeux environnementaux :**
 - Dépollution du site
 - Création d'un quartier en lien avec la ville, offrant une mixité d'usages, des espaces publics généreux et variés, ouverts sur la ville en intégrant les enjeux de développement durable : gestion des EP, confort thermique et lien social (mixité, programme intergénérationnel...)
 - Travail sur la qualité architecturale, la qualité des matériaux, les usages...

Mairie de Monistrol-sur-Loire

▪ **Éléments clés :**

- *12 décembre 2013 : signature de l'acte de vente entre la commune et l'OPAC43. La commune s'est engagée à prendre en charge les travaux d'aménagement de surfaces des espaces extérieurs non privatifs pour un montant estimé à environ 966 675 € HT y compris la démolition-dépollution d'une partie de tènement.*
- *Gestion des EP : création d'un bassin de rétention enterré d'une capacité de 400 m³ et installé sous l'espace vert et parking situé dans la continuité de la Halle et ce sur une superficie d'environ 500 m². Ce type de procédé est également une première réalisation sur ce secteur du Département.*
- *Réhabilitation de l'ancienne halle de l'usine, habillée de verrières cet espace commun devient le cœur de la vie de quartier. Tous les cheminements conduisent à cette halle par le biais d'une traversée piétonne offrant un cadrage intéressant sur le paysage et la vallée de la Loire. Ils sont traités en béton désactivé ou en béton sablé.*
- *Implantation de services au plus proche des attentes de la population (kinés et clinique dentaire)*

Mairie de Monistrol-sur-Loire

- *Des parkings viennent compléter la création d'une nouvelle voie traversante au droit de la gendarmerie actuelle. Cette voie à sens unique relie l'avenue de la Gare à la rue des Violettes. Le parti pris de l'aménagement a été de laisser la voiture en périphérie. Les stationnements ont été traité en sable stabilisé*
- *Des jardins potagers et familiaux ainsi que des plantations d'arbres et d'arbustes, du mobilier urbain (bancs, éclairage public, corbeilles...) viennent compléter ces finitions. Une récupération des eaux de pluie de toitures a été mise en place sur les espaces verts du site, avec des pompes à main pour une mise à disposition des utilisateurs des jardins familiaux.*
- *Les plantations d'arbres et d'arbustes sont réalisées par les services techniques municipaux, ainsi que la mise en place de mobilier urbain et l'éclairage public à LED.*
- **L'investissement financier** de la commune de Monistrol sur Loire représente finalement un budget d'environ 1.2 million d'euros. La commune a obtenu des aides financières:
 - *Fonds de Soutien à l'Investissement Local : 138 250 €*
 - *Dotations Equipement des territoires Ruraux grâce au label Eco quartier : 50 000 €*
 - *Pap 2 Loire – RTE : 56 296 €*
 - *Conseil Général de la Haute Loire : 192 000 €*

Zoom sur les jardins familiaux

Les 5 jardinières sont occupées exclusivement par des femmes et elles sont ravies car elles ont toute signé pour une deuxième saison, preuve de leur satisfaction...

Il y a une liste d'attente.

Il y a une belle mixité sociale, culturelle et "générationnelle" puisque les jardinières sont de milieux socio-professionnels et d'âges variés.

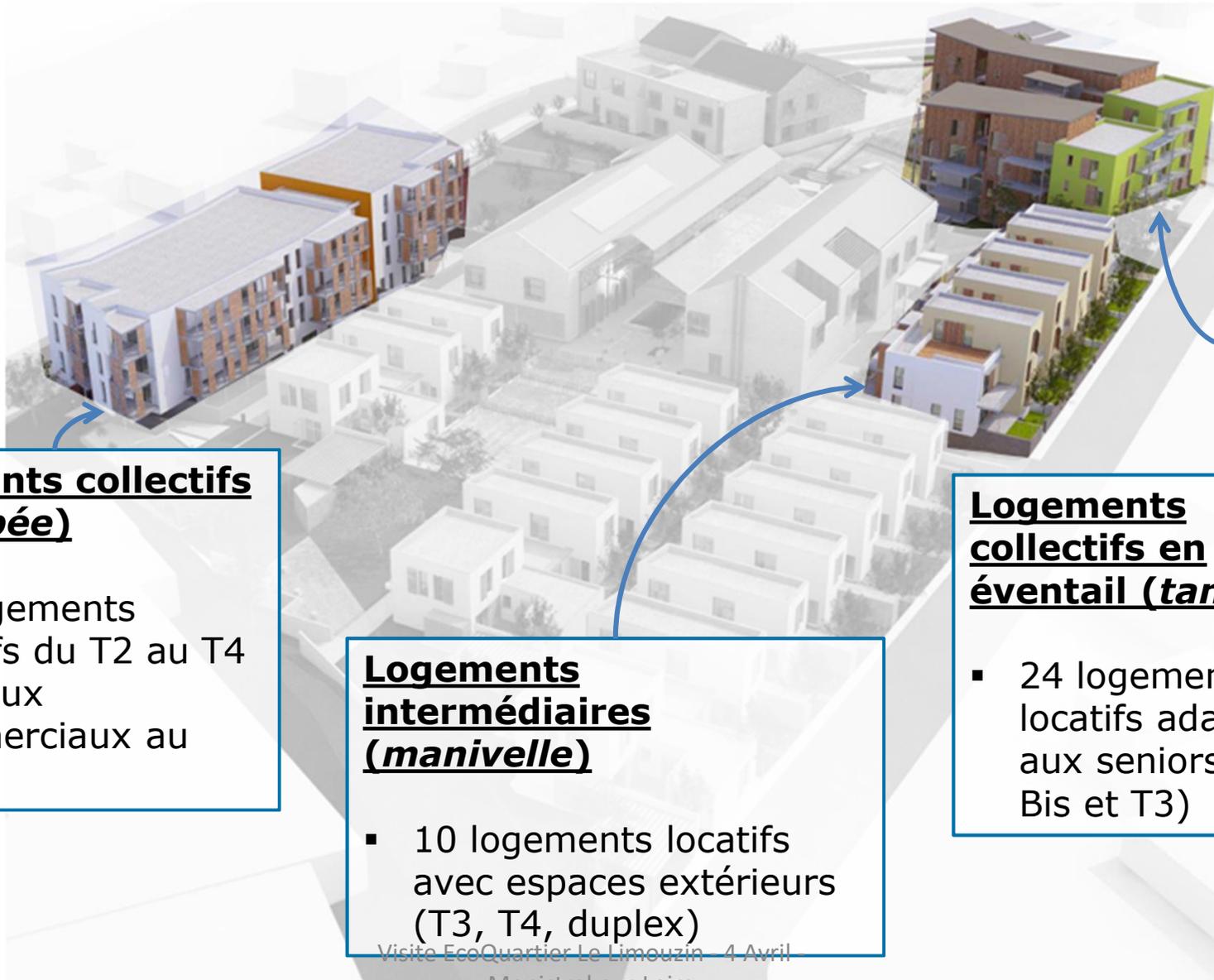


- **Les difficultés rencontrées** la première année furent le manque de cabanes pour entreposer les outils et quelques vols de légumes.
- **Les avantages sont :**
 - **l'échange et la socialisation** / sociabilité que les Jardins Familiaux permettent : échanges sur leurs pratiques et ceci participe à la cohésion et à la bonne entente dans le voisinage
 - **Investissement prévus dans les achats groupés** de semences et de fumier, de matériel ou de pots / repas pris en commun aux jardins, là encore.
 - **Les jardinières se sont engagées, en signant le Règlement Intérieur, à ne pas mettre de produits chimiques** de type insecticides, pesticides, fongicides ou engrais sur les cultures.
 - **La crèche va occuper aussi un bout de parcelle pour y planter des baies** (dimension éducative : planter, cueillir, élaguer, couper aux plus jeunes).

En images ...



OPAC 43



Logements collectifs (échappée)

- 24 logements locatifs du T2 au T4
- 4 locaux commerciaux au RDC

Logements intermédiaires (manivelle)

- 10 logements locatifs avec espaces extérieurs (T3, T4, duplex)

Logements collectifs en éventail (tandem)

- 24 logements locatifs adaptés aux seniors (T2 Bis et T3)

- **Particularités techniques & architecturales :**

- *Chacun des trois projets entretient une relation différente avec la ville : immeuble urbain sur l'avenue de la gare (échappée), immeuble traversant en transition entre la ville et le cœur du nouveau quartier (tandem), collectif intermédiaire entre bâti individuel et petit collectif, en lien avec le quartier pavillonnaire voisin (manivelle)*
- *Le matériau bois a été privilégié sous plusieurs formes et techniques : le mur à ossature bois (Tandem), le parpaing de bois lié au ciment (échappée et manivelle)*
- *L'ensemble des logements sont chauffés grâce à la chaufferie bois collective, y compris eau chaude sanitaire*
- *Les eaux pluviales sont récoltées et stockées dans un bassin de rétention enterré dans l'emprise de la parcelle (400 m³)*
- *Le site sidérurgique a été entièrement dépollué avant démarrage des travaux et les choix constructifs ont limité les nuisances auprès des riverains*

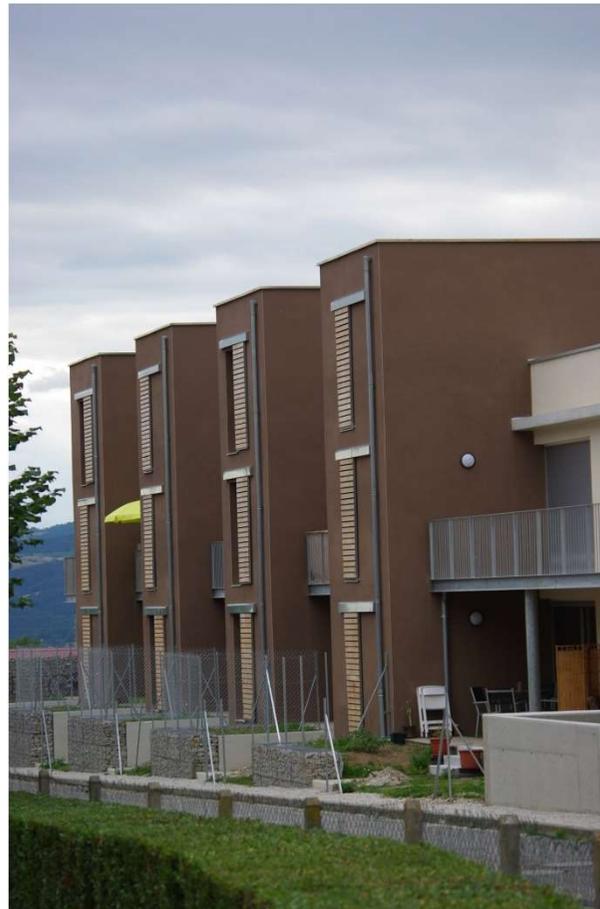
- **Coûts des travaux :** Tandem -> 2 200 000€ HT
Manivelle -> 1 335 000€ HT
Echappée -> 2 557 000€ HT

- **Performance / certif / label :** RT 2005 BBC

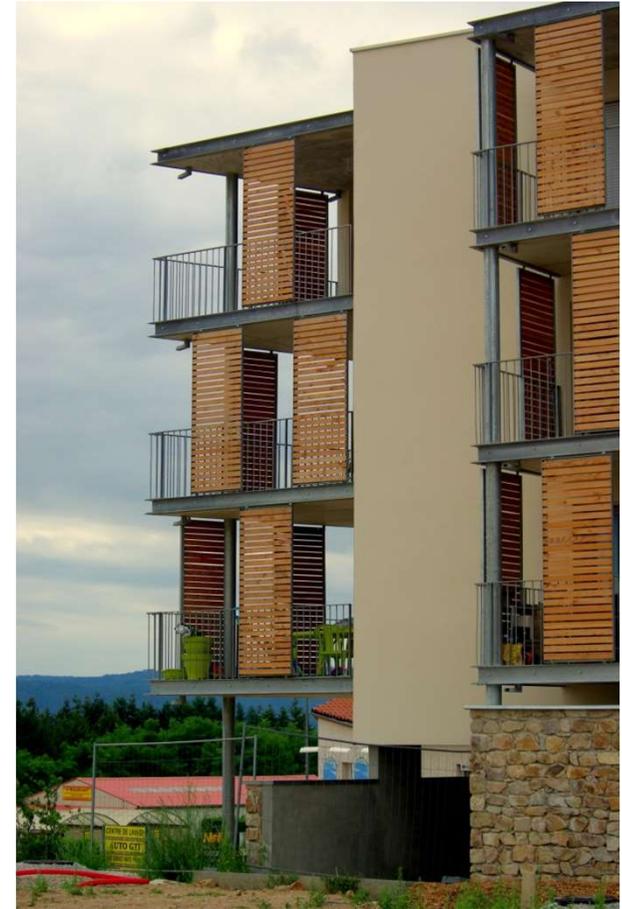
En images ...



Tandem

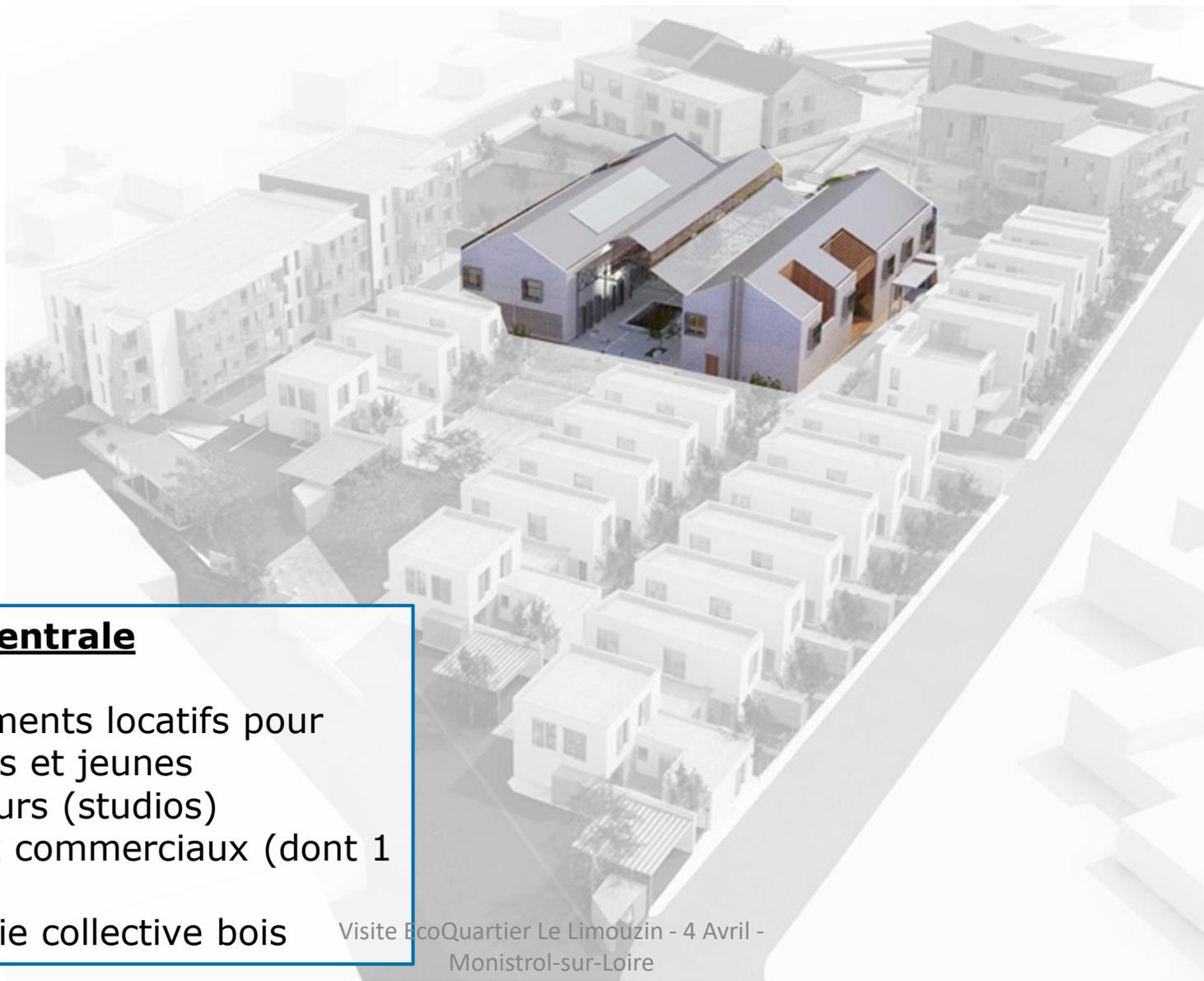


Manivelle



Echappée

ALLIADE HABITAT (Foyer Vellave)



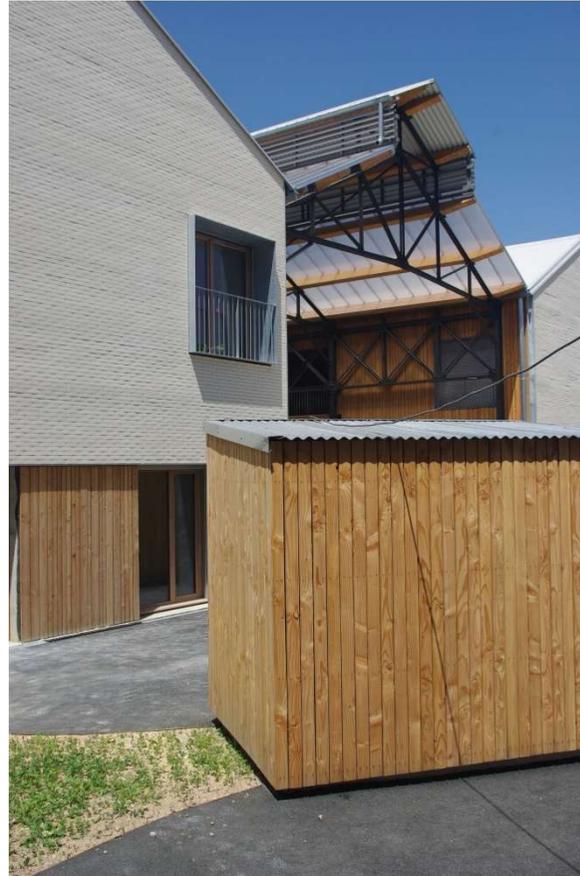
La Halle centrale

- 15 logements locatifs pour étudiants et jeunes travailleurs (studios)
- 2 locaux commerciaux (dont 1 crèche)
- chaufferie collective bois

ALLIADE HABITAT (Foyer Vellave)

- **Particularités techniques & architecturales :**
 - *Conservation, recyclage de la Halle métallique comme trace du passé industriel du site. Intégration d'un jardin urbain couvert*
 - *Construction de deux ailes en béton, briques de terre cuite et murs ossatures bois*
 - *Intégration de la chaufferie bois plaquette et du silo pour le chauffage des bâtiments et de l'ensemble du site*
 - *EP reliées au bassin de rétention enterré sur le site (400 m³)*
 - *Dépollution complète du site industriel*
- **Coûts des travaux :** 15 studios 1 377 534 € HT ;
Centre dentaire mutualiste 888 830 € HT
- **Performance / certif / label :** RT2005 BBC

En images ...



Logivelay



- 15 maisons individuelles groupées (type T4)

- **Particularités techniques & architecturales :**
 - *Densité qualitative et logements traversants. Une maison = un jardin*
 - *Rapport qualitatif à l'espace public, gestion des seuils et du rapport à la rue (progressivité du parcours public/intime, avec des espaces communs, partagés...)*
 - *Construction en matériaux traditionnels pour limiter les coûts. Volets et menuiseries bois d'essence locale*
 - *L'ensemble des logements est chauffé grâce à la chaufferie bois collective, y compris eau chaude sanitaire*
 - *Réseau de collecte des EP relié au bassin de rétention enterré (400 m³)*
 - *Site entièrement dépollué avant la construction*
- **Coûts des travaux :** 1 457 000€ HT (achat en VEFA par l'OPAC 43)
- **Performance / certif / label :** RT 2005 BBC

En images ...



Le projet & la démarche EcoQuartier

Démarche &
processus

Cadre de vie &
usages

Développement
territorial

Environnement &
climat

Le projet & la démarche EcoQuartier

Démarche & processus

1. Répondre aux besoins de tous en s'appuyant sur les ressources & contraintes du territoire
2. Formaliser et mettre en œuvre un processus participatif de pilotage et une gouvernance élargie créant les conditions d'une mobilisation citoyenne
3. Intégrer la dimension financière tout au long du projet dans une approche en coût global
4. Prendre en compte les pratiques des usagers et les contraintes des gestionnaires tout au long du projet
5. Mettre en œuvre, à toutes les étapes du projet et à l'usage, des démarches d'évaluation et d'amélioration continue

Cadre de vie & usages

6. Travailler en priorité sur la ville existante et proposer des formes urbaines adaptées pour lutter contre l'étalement urbain
7. Mettre en œuvre les conditions du vivre-ensemble et de la solidarité
8. Assurer un cadre de vie sûr et qui intègre les grands enjeux de santé, notamment la qualité de l'air
9. Mettre en œuvre une qualité urbaine, paysagère et architecturale
10. Valoriser le patrimoine (naturel et bâti), l'histoire et l'identité du site

Développement territorial

11. Contribuer à un développement économique local, équilibré et solidaire
12. Favoriser la diversité des fonctions et leur proximité
13. Optimiser l'utilisation des ressources et développer les filières locales et les circuits courts
14. Favoriser les modes actifs, les transports collectifs et les offres alternatives de déplacement
15. Favoriser la transition numérique vers la ville intelligente

Environnement & climat

16. Produire un urbanisme permettant d'anticiper et de s'adapter aux risques et aux changements climatiques
17. Viser la sobriété énergétique et la diversification des ressources au profit des énergies renouvelables et de récupération
18. Limiter la production des déchets, développer et consolider des filières de valorisation et de recyclage dans une logique d'économie circulaire
19. Préserver la ressource en eau et en assurer une gestion qualitative et économe
20. Préserver et valoriser la biodiversité, les sols et les milieux naturels

Le projet & la démarche EcoQuartier

Démarche & processus

- Reconnaître l'identité du site dans la ville et conserver des traces de l'histoire pour faciliter son appropriation. Créer le quartier « Limouzin » d'aujourd'hui sur les traces du passé.
- Dépollution – études
- Association de 3 bailleurs
- Faire durer le projet sur 3 mandats

Cadre de vie & usages

- Organiser la mixité sociale à toutes les échelles.
- Créer des espaces publics variés pour tous.
- Limiter l'emprise de la voiture pour favoriser les espaces publics piétons.
- Mêler les usages et les fonctions pour créer un quartier de ville vivant dans les différentes temporalités.
- Intégrer dans la conception du quartier, des espaces naturels, et des jardins, mis à la disposition des habitants.
- Relier, par de multiples trajectoires, les quartiers entre eux pour favoriser les liens avec la ville.
- Marquer l'entrée de ville par la création d'une densité bâtie, le dessin de figures urbaines claires et de voiries plus urbaines que routières.

Développement territorial

- Soutenir l'insertion des personnes en difficulté, en particulier les Séniors.
- Générer un impact économique sur le territoire grâce à la mixité des usages : Commerces, cabinets médicaux, micro- crèche, chaufferie bois collective, etc.
- Accueillir des jeunes travailleurs et étudiants locaux.
- Renforcer l'attractivité de la ville grâce aux qualités d'usages du quartier Limouzin et son image innovante.

Environnement & climat

- Créer une densité urbaine qualitative.
- Produire des bâtiments énergétiquement performants.
- Utiliser les matériaux sains comme le bois, peu énergivore et recyclable.
- Traiter les sols pour favoriser leur perméabilité.
- Renforcer la nature en ville.
- Gestion In situ des eaux pluviales pour limiter les risques d'inondations en aval.
- Utilisation d'une énergie renouvelable locale.

Le projet & la démarche EcoQuartier



- Avantages
- Difficultés rencontrées /levées
- Enseignements
 - Facteurs clés de succès
 - Erreurs à éviter
 - Retours de fonctionnement
 - Et si c'était à refaire ?

En images ...



Grand paysage et patrimoine : perspective préservée à travers la halle.



- en rdc : micro-crèche, espaces commerciaux et chaufferie bois
- en étage : logements étudiants et locaux d'activités.

En images ...

Traitement architectural des logements sociaux (ossature bois, coursives, gabions, etc.)

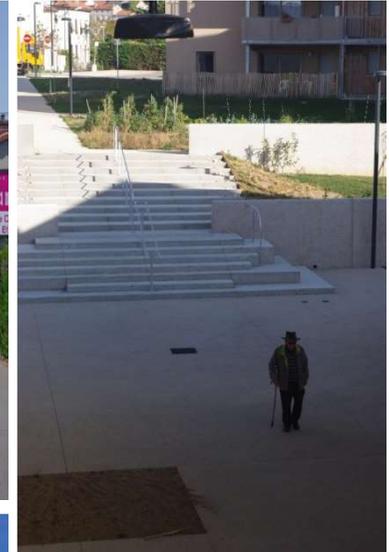


En images ...



Aménagement
en cours des
espaces publics
ou communs

En images ...



Visite EcoQuartier Le Limouzin - 4 Avril -
Monistrol-sur-Loire

Merci !



Plus d'informations :

- Plateforme EcoQuartier : www.ecoquartiers.logement.gouv.fr
- Ville & Aménagement Durable (VAD) mobilise et anime un réseau de plus de 2000 professionnels en Auvergne-Rhône-Alpes, autour des enjeux du bâtiment et de l'aménagement durables. www.ville-amenagement-durable.org