

CARNETS DE VISITES des ÉcoQuartiers d'Auvergne-Rhône-Alpes



EcoQuartier du Limouzin



*De la friche industrielle
vers un quartier d'habitations,
de jardins et d'activités
tertiaires*

Monistrol-sur-Loire - Haute-Loire (43)
Le 4 avril 2019



Dans le cadre de la démarche nationale EcoQuartier, la DREAL Auvergne-Rhône-Alpes organise des visites, des temps d'échanges et des formations pour contribuer à la diffusion de bonnes pratiques construisant la ville durable.

Depuis 2014, plusieurs visites d'EcoQuartiers labellisés ont été organisées. Pour garder la mémoire de ces moments et donner l'envie à d'autres collectivités de se lancer dans cette démarche, des **carnets de visites** sont produits à l'issue de ces événements à partir de 2019. Ils retracent les parcours singuliers suivis par les collectivités labellisées et leurs partenaires. Ils racontent les objectifs, les moyens et méthodes mises en œuvre qui ont permis l'aboutissement de leur projet.

Bonne lecture

Quoi de neuf ?

Les actualités du réseau EcoQuartier,

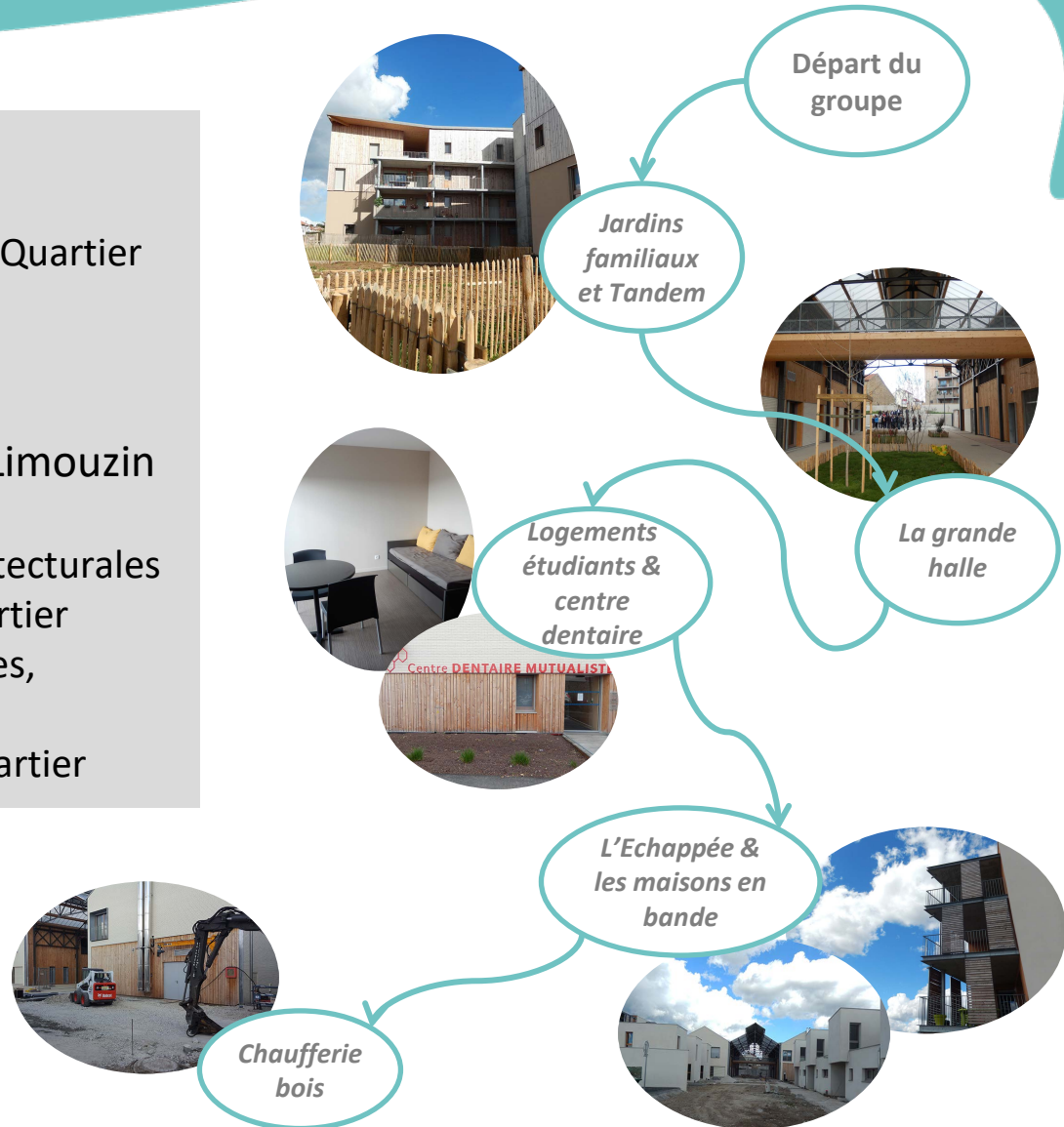
formations, événements, démarche
EcoQuartier, labellisation,
sont sur internet :

Site de la DREAL , onglet ville durable
<http://www.auvergne-rhone-alpes.developpement-durable.gouv.fr/ville-durable-r3020.html>

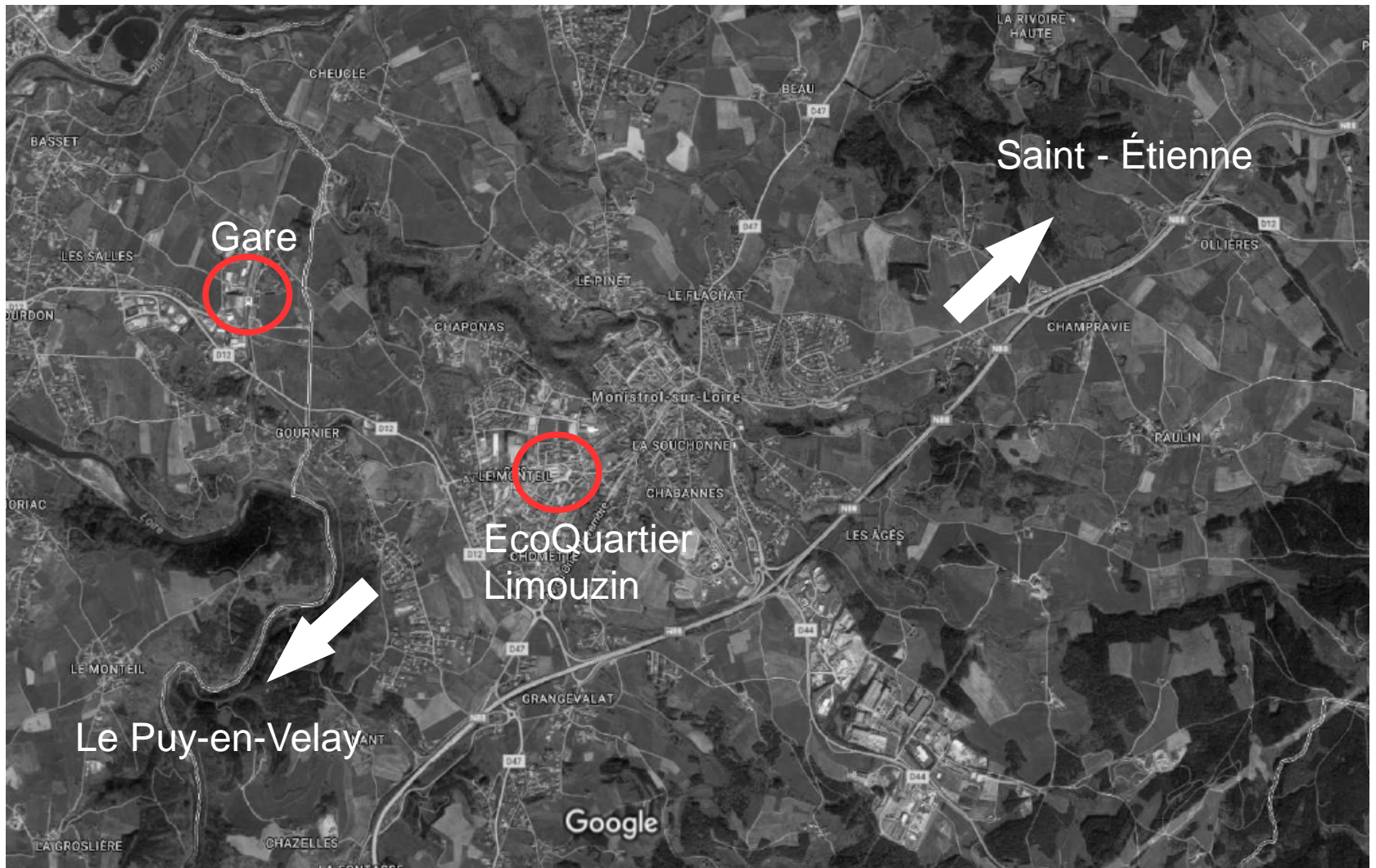
La plateforme nationale EcoQuartier
<http://www.ecoquartiers.logement.gouv.fr/>

Déroulé de la journée

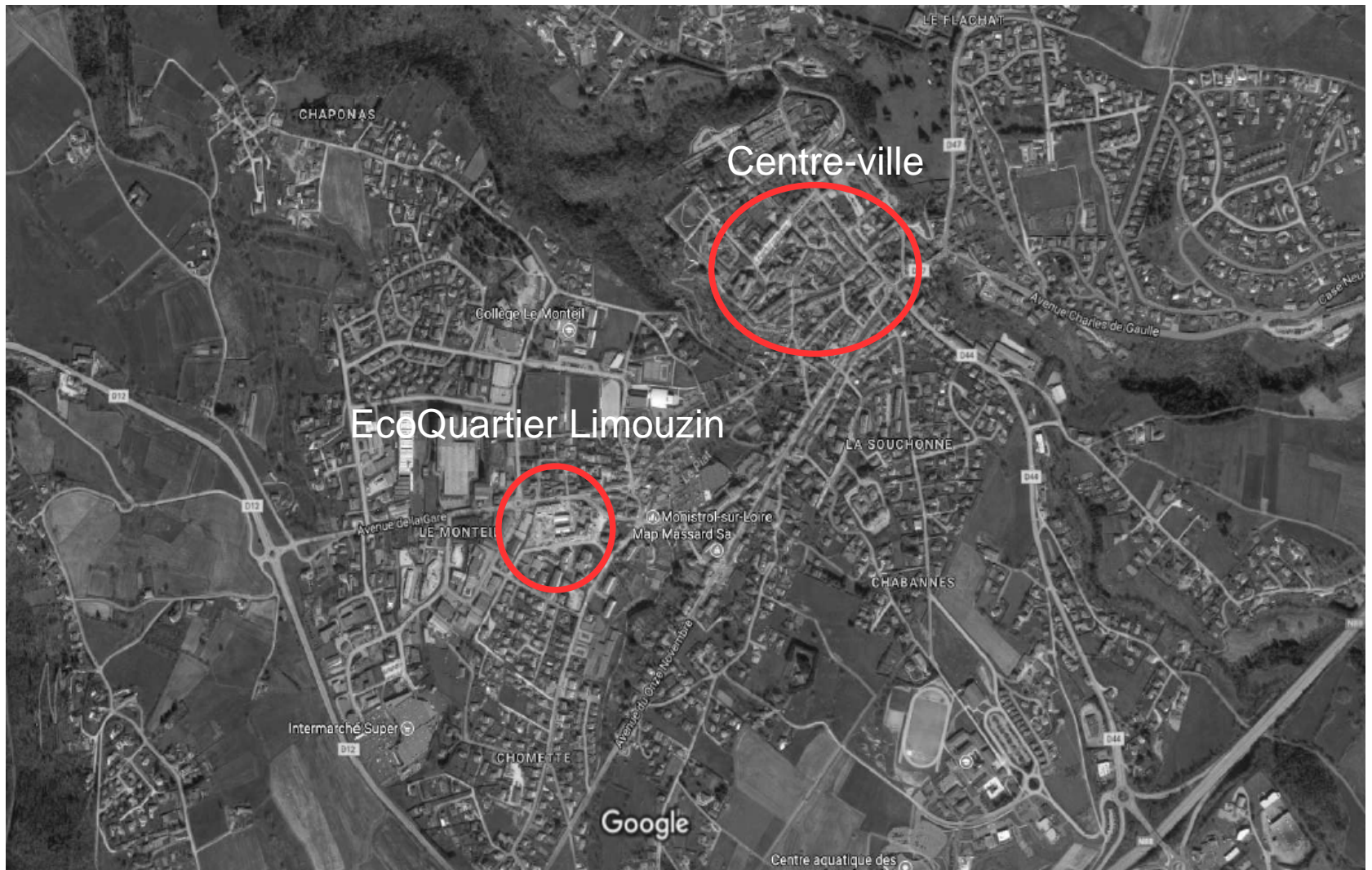
- **Accueil & Introduction**
 - Mot d'accueil et de bienvenue
 - Présentation de la démarche EcoQuartier et dernières actualités du réseau EcoQuartier
- **Présentation de l'écoquartier Le Limouzin**
 - Histoire, genèse du projet
 - Particularités techniques & architecturales
 - Le projet et la démarche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



Site et situation



Site et situation



Site et paysage



© Commune de Monistrol-sur-Loire

Site et paysage



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



Une histoire industrielle

- **1932** : installation de la société LIMOUZIN, atelier de forge et estampage pour la fabrication de pièces pour le cycle (manivelles et fourches) dans un contexte où Saint-Etienne est la capitale du cycle et offre de multiples débouchés
- **A partir de 1936**, la société change de nom, elle devient Les Fils de Pierre LIMOUZIN puis SA Ets LIMOUZIN et Société des Ets LIMOUZIN INDUSTRIE et déclare une activité de **traitement de surface par chromage** (bains)
- **1978** : cessation de l'activité de traitement par chromage mais maintien en place des bains. A cette même période une activité, non déclarée, de polissage par turbo finition est constaté, **signe d'une évolution des activités**
- **1993** : l'actionnaire unique devient la société BAUZER industrie de Saint-Etienne - **fabrication et assemblage de pièces de tôlerie fine**
- **1998** : cessation des activités relevant du régime ICPE*. **Le site devient propriété de la commune de Monistrol-sur-Loire** et en **1999 l'histoire de Limouzin Industries s'arrête définitivement**. Mais une nouvelle page s'écrit pour ce site !

**Installation Classée pour la Protection de l'Environnement*



©Photo Olivier PIETROY



©JM Priam, architecte

Un constat :

- Une **position stratégique** pour cette friche industrielle en entrée de ville, à proximité des équipements et services de la commune. Et un site chargé d'histoire qui invite à la réhabilitation
- **Des besoins auxquels la commune doit répondre :**
 - Augmenter la capacité d'accueil scolaire (l'actuel groupe scolaire étant ancien et à saturation)
 - Répartir les circulations en limitant la traversée du centre-bourg par les véhicules motorisés



Une volonté de la maîtrise d'ouvrage :

- 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 eaux pluviales (EP), confort thermique et lien social (mixité, programme intergénérationnel etc.)
- Travail sur la qualité architecturale, la qualité des matériaux, les usages
- Un dialogue permanent entre les parties prenantes pour préserver les ambitions du projet



- **2003** : préprogramme de ZAC et lancement des études
- **2010** : **choix d'un montage original pour** cette opération avec la signature d'une **convention** entre la commune de Monistrol-sur-Loire et 3 organismes sociaux, l'OPAC 43, le Foyer Vellave et Logivelay, permettant de répartir le financement et de répondre à un enjeu de mixité sociale

Informations clés

- **Maîtrise d'ouvrage partagée entre 4 acteurs** : commune de Monistrol-sur-Loire avec OPAC 43, Logivelay et Alliade Habitat (Foyer Vellave)
- **Maîtrise d'oeuvre** : **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)
- **Coût de l'opération** : environ 13,5 M€ HT dont 1,2 M€ à la charge de la commune

Perspective du projet



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

- **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 privés** pour un montant estimé à environ 966 675 € HT y compris la démolition-dépollution d'une partie de tènement
- Du fait de la superficie de cette réhabilitation, **il était obligatoire de recueillir les eaux pluviales de l'ensemble du tènement** avant de les rejeter dans le réseau existant avec un débit de fuite régulé à 3l/s. A ce titre, **le choix technique retenu s'est porté sur la 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 en Haute-Loire
- **Réhabilitation de l'ancienne halle de l'usine**, habillé 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
- En ce qui concerne l'offre de services sur le secteur, il est au plus proche des attentes de la population (kinés et clinique dentaire)



- 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 traités en sable stabilisé
- **Des jardins potagers et familiaux ainsi que des plantations d'arbres et d'arbustes, du mobilier urbain** (bancs, éclairage public, corbeilles etc.) 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 millions d'euros. La commune a obtenu des aides financières:

- *Fonds de Soutien à l'Investissement Local : 138 250 €*
- *Dotation Equipement des territoires Ruraux : 50 000 € (sous condition de labellisation EcoQuartier)*
- *Pap 2 Loire – RTE : 56 296 €*
- *Conseil Général de la Haute Loire : 192 000 €*

Zoom sur les jardins familiaux

Les jardins familiaux **contribuent à la mixité sociale, culturelle et générationnelle** puisque s'y retrouvent des personnes de milieux socio-professionnels et d'âges variés.

Les **quelques difficultés** rencontrées au cours de la 1^{ère} année (manque d'espaces de stockage pour les outils, quelques vols de légumes) ont été surmontées. Le succès est tel que les participantes ont de nouveau, signé pour la 2^{ème} saison d'entretien des bacs à jardiner. Une liste d'attente a été ouverte !

Les élus y voient de nombreux avantages :

- **Un lieu d'échange, de sociabilisation et de partage** qui contribue à la cohésion et à la bonne entente
- **Un lieu d'émergence à l'action collective** : achats groupés (semences, fumier, matériel mais aussi biens de consommation), repas et autres temps conviviaux sur site
- **Un lieu Zéro produits phytosanitaires** : en signant le Règlement Intérieur, tous s'engagent à ne pas mettre de produits chimiques de type insecticides, pesticides, fongicides ou engrais sur les cultures.
- **Un lieu à dimension éducative** : une parcelle sera mise à disposition de la crèche pour sensibiliser les jeunes publics à la culture



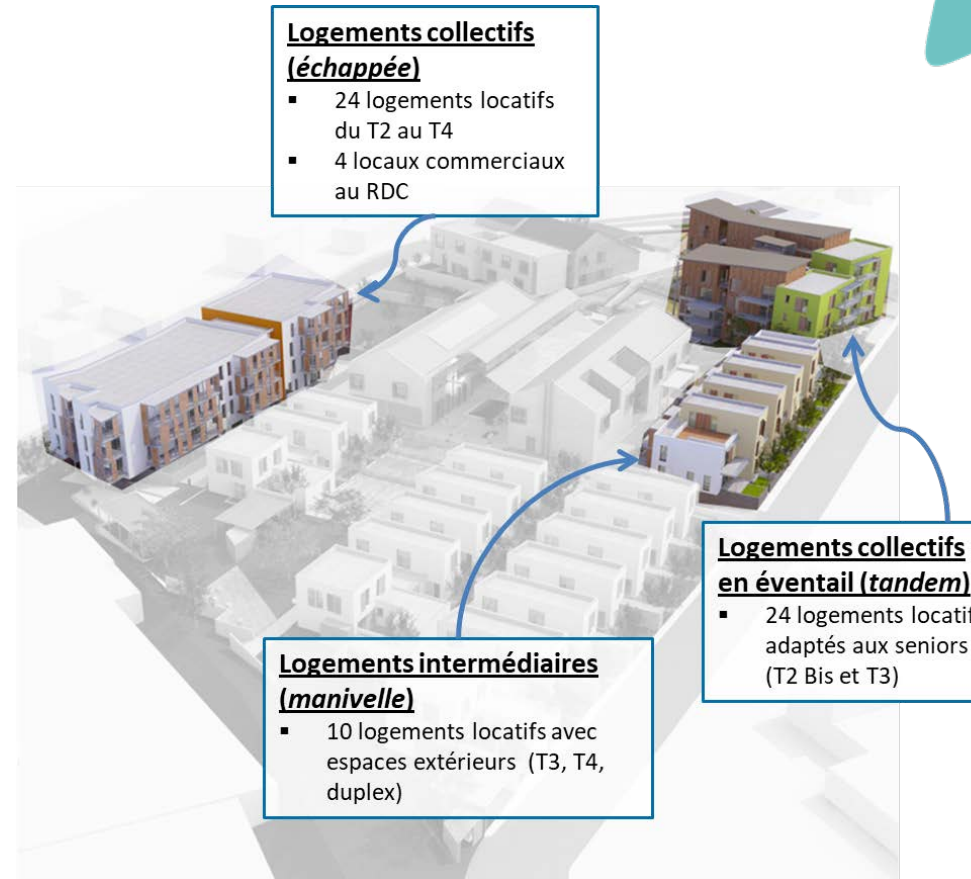
Particularités techniques & architecturales :

- 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 (Echappée et Manivelle)
- Chauffage et eau chaude sanitaire assurés par la chaufferie bois collective

Coûts des travaux :

- Tandem -> 2 200 000€ HT
- Manivelle -> 1 335 000€ HT
- Echappée -> 2 557 000€ HT

Performance / certif / label : RT 2005 BBC



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

Alliade Habitat (Foyer Vellave)

Un vocabulaire qui nous replonge dans le monde du cycle !



Tandem



Manivelle



Echappée

Alliade Habitat (Foyer Vellave)

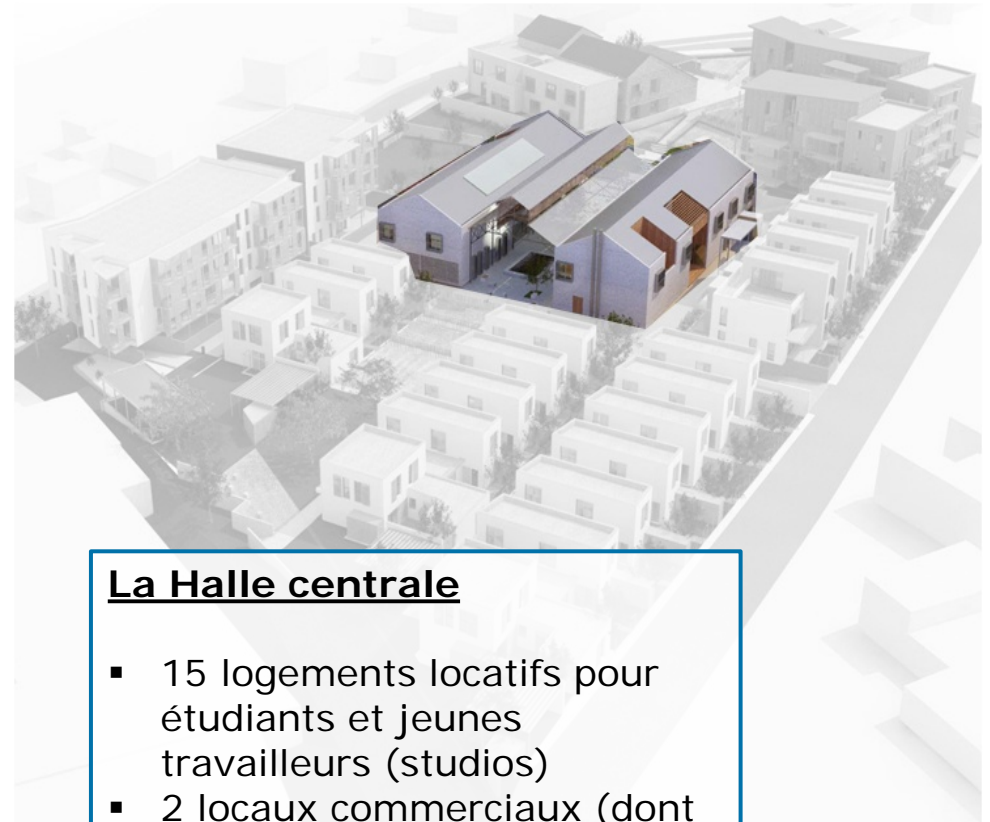
Particularités techniques & architecturales :

- 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
- Chauffage et eau chaude sanitaire assurés par la chaufferie bois collective

Coûts des travaux :

- 15 studios 1 377 534 € HT ;
- Centre dentaire mutualiste 888 830 € HT

Performance / certif / label : RT2005 BBC



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)

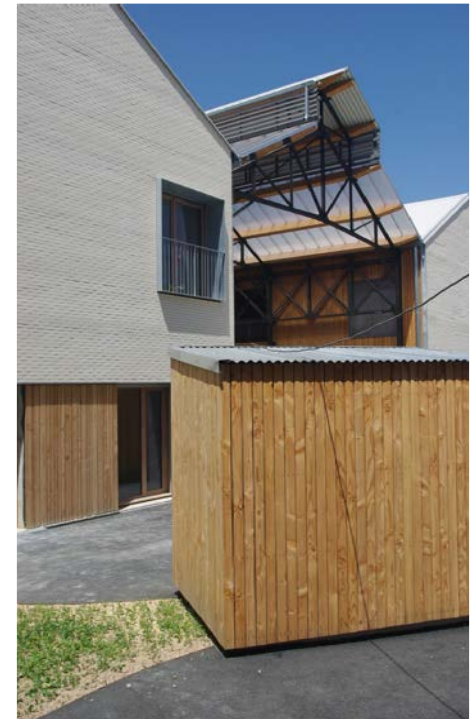
Des logements étudiants et jeunes travailleurs au cœur du quartier !



Espaces communs des studios
généreux



Espaces publics traversants



©DREAL Auvergne-Rhône-Alpes

Particularités techniques & architecturales :

- Densité réfléchie, qualité des espaces et logements traversants, « A chaque maison son 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
- Chauffage et eau chaude sanitaire assurés par la chaufferie bois collective

Coûts des travaux :

- 1 457 000€ HT (achat en VEFA par l'OPAC 43)

Performance / certif / label : RT2005 BBC



- 15 maisons individuelles groupées (type T4)

Un habitat alliant confort, densité et intimité !



© DREAL Auvergne-Rhône-Alpes

Les points remarquables en images



©Ville & Aménagement Durable

Choix architecturaux
et jeu de matières

Diversité du
programme

Préservation
patrimoniale

L'Ecoquartier en images



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



©DREAL Auvergne-Rhône-Alpes

l'Ecoquartier en images



Aménagement en cours des espaces publics ou communs

Des activités économiques en pied d'immeuble



©DREAL Auvergne-Rhône-Alpes

Les référents EcoQuartiers en Auvergne-Rhône-Alpes



Vos contacts dans votre département

Structure	NOM	Prénom	Services	Mail	Téléphone
DDT 01	FIGUEREDO	Charlotte	Service connaissance, études et prospective	charlotte.figueredo@ain.gouv.fr	04 74 50 67 29
DDT 03	METENIER	Pierre	Service Aménagement Urbanisme Durables Des Territoires	pierre.metenier@allier.gouv.fr	04 70 48 79 74
DDT 07	PETIT	Marc	Direction Territoriale Nord Ardèche	marc.petit@ardeche.gouv.fr	04 75 07 81 59
DDT 07	PERRET	Alice	Direction Territoriale Nord Ardèche	alice.perret@ardeche.gouv.fr	04 75 07 56 27
DDT 15	RUTAULT	Chloé	Service Connaissances Aménagement Durable	chloe.rutault@cantal.gouv.fr	04 63 27 66 37
DDT 26	GOUNON	Nadège	Service Aménagement	Nadege.gounon@drome.gouv.fr	04 81 66 81 32
DDT 38	REVEILHAC (Par Intérim)	Yesika	Service Aménagement Sud-Est	yesika.reveilhac@isere.gouv.fr	04 56 59 46 01
DDT 42	ARNAUD	Anne-Laure	Service Aménagement Planification	anne-laure.arnaud@loire.gouv.fr	04 77 43 80 27
DDT 43	MOREL	Jean-Claude	Service des Territoires	jean-claude.morel@haute-loire.gouv.fr	04 71 05 84 65
DDT 63	MOUTON	Didier	Service Expertise Technique	didier.mouton@puy-de-dome.gouv.fr	04 73 42 16 73
DDT 69	THEILLAY	Julie	Service Connaissances Aménagement Durable	julie.theillay@rhone.gouv.fr	04 78 62 54 39
DDT 73	PELLET	Luc	Service Planification et Aménagement des Territoires	luc.pellet@savoie.gouv.fr	04 79 71 73 61
DDT 74	DECOT	Jean-Claude	Service Prospectives et Transition Energetique	jean-claude.decot@haute-savoie.gouv.fr	04 50 33 79 69
DREAL	COULATY CHIN	Nina	Service Habitat Construction Ville Durable	nina.coulaty-chin@developpement-durable.gouv.fr	04 26 28 64 78
DREAL	DUROSSET	Marie-Jeanne	Service Habitat Construction Ville Durable	Marie-jeanne.durousset@developpement-durable.gouv.fr	04 26 28 64 75
DREAL	MORICHON	Aurélie	Service Habitat Construction Ville Durable	aurelie.morichon@developpement-durable.gouv.fr	04 26 28 64 72



Tous nos remerciements

À la collectivité et ses partenaires de nous avoir ouvert leurs portes et dossiers, d'avoir contribué à rendre cette visite vivante en apportant leurs éclairages et retours d'expérience.



à Ville & Aménagement Durable d'avoir préparé et rendu compte de cette visite.

