

## L'Édito

Après le réaménagement de l'espace urbain de la ZAC Château-Bords de Loire par la mise en place des nouvelles voiries et des liaisons avec les autres secteurs, c'est maintenant autour du pôle habitat que vont se concentrer les travaux.

Les premiers bâtiments vont donc sortir de terre dans le courant de l'année et permettre de développer l'offre de logements sur la commune.

Nous avons cependant souhaité que ce développement se fasse de manière raisonnée et harmonieuse dans l'esprit du projet de la ZAC : c'est le but qui était recherché à travers l'organisation d'un concours d'architectes sur l'aménagement en habitat de cet espace.

Cinq projets respectant un cahier des charges très précis ont donc été proposés au Conseil municipal qui a arrêté son choix sur celui répondant le mieux aux exigences urbaines, paysagères, architecturales, environnementales, énergétiques et financières imposées.

« Voir plus loin » reste plus que jamais notre devise : le projet qui consiste à revaloriser et à densifier le centre-ville se concrétise et la forte présence de la nature dans le quartier contribuera à créer un espace urbain écologique qui fera bon vivre.

Claude Giraud,  
Maire de Montrond-les-Bains



"Immeuble d'habitation" - Illustration issue du concours - Architectes Dalmasso Grazian - Aline Duverger

## Un lieu de vie qui s'aménage

Ce programme de construction, fidèle aux objectifs de la Commune dans le cadre de l'aménagement de la ZAC vise un aménagement durable et participe à la lutte contre l'expansion urbaine et la préservation du foncier. Il s'inscrit donc tout à fait dans la démarche de la loi SRU (Solidarité et Renouvellement Urbain) en cohérence avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) dans lequel tout projet urbain doit s'insérer.

Ces nouveaux bâtiments seront regroupés en îlots pour libérer des espaces publics généreux et créeront un front bâti qui valorisera l'espace de verdure central.

### Un petit immeuble rue de l'église

Cet immeuble de quatorze logements est le premier à voir le jour sur l'îlot église. Sa construction a déjà commencé par la démolition des anciens bâtiments et devrait se poursuivre tout le long de l'année 2011. Il viendra border la rue de l'église face à la « Cure », et donnera à l'ensemble de la rue son caractère urbain. Les appartements allant du T2 au T5, s'ouvriront sur des balcons en loggia et une cour intérieure préservant l'intimité des habitants. De la verdure viendra animer la façade en verticalité au sud du dernier niveau, la toiture sera végétalisée.

D'autres immeubles viendront border la voie côté « Église » et boulevard de Boissieu dans un deuxième temps, et vraisemblablement après la réalisation d'une partie de l'îlot Mairie.

### Îlot Mairie

Après le bâtiment de la rue de l'église c'est le deuxième immeuble qui verra le jour, le permis est en cours d'instruction et devrait être délivré pour le printemps 2011.

Le projet initié par Bâtir et Loger, dans le cadre d'un partenariat développé avec SACICAP, consiste en l'édification d'un immeuble de vingt et un logements dédiés partiellement à la location sociale, comportant un sous-sol consacré au stationnement

automobile, un rez de chaussée légèrement surélevé par rapport à la rue, deux étages et un attique. Le bâtiment sera orienté nord/sud le long de la voie longeant le côté ouest de la mairie, des jardins privatifs seront aménagés, côté rue et côté cour intérieure. Le passage piétonnier permettant de relier la Mairie au boulevard de Boissieu sera conservé et permettra la césure entre le bâtiment A et la bâtiment B qui sera construit dans le prolongement. Enfin un mur végétal ornera le pignon nord de cet ensemble, pour que le « Vivadi » puisse s'ouvrir sur un espace agréable.

Le bâtiment B sera, lui, construit courant 2012, dans le prolongement de l'immeuble précédent avec un retour sur la rue Dupeyrat. L'équipe des promoteurs composée des sociétés : Forézienne de Promotion, Bâtir et Loger, Thomas SA et les agences d'architecture Aline Duverger et Dalmasso-Grazian, sont actuellement en train de terminer les plans pour un dépôt de permis de construire au 1<sup>er</sup> semestre 2011. Là encore, vingt-deux appartements devraient être construits du type 2 au type 5 afin de venir renforcer l'offre de logements sur Montrond-les-Bains.

Le troisième immeuble de vingt trois logements, terminant l'angle de la rue Dupuyrat et du boulevard Victor de Boissieu ne verra le jour que plus tardivement, certaines maisons étant à ce jour encore occupées par les anciens propriétaires.

## CARNET DE ROUTE

La SEDL, aménageur de la ZAC Château Bords de Loire, a été chargée d'organiser une consultation afin de choisir un opérateur immobilier sur l'îlot situé entre la mairie et le boulevard de Boissieu.

L'idée d'une mise en concurrence est apparue opportune pour, d'une part, créer une réelle émulation sur la qualité urbaine et architecturale de cet îlot et, d'autre part, espérer une recette foncière plus conséquente.

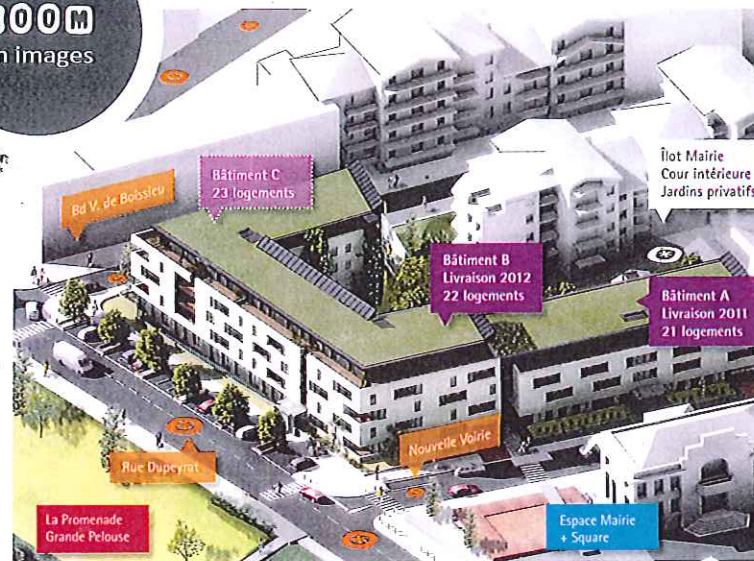
Un cahier des charges précisant les attentes de la Commune en termes d'architecture et de programmation a été transmis aux principaux promoteurs de la Loire et leur a également imposé de constituer un groupement avec des bailleurs sociaux et des architectes afin de proposer une opération mixte de logements en accession et en location sociale.

Trois groupements ont été retenus par la SEDL puis un jury composé de M. le Maire et d'élus, de l'Architecte conseil de la ZAC et du directeur général de la SEDL, a reçu ces trois candidats pour mieux appréhender le projet de chacun et échanger sur les attentes de la Collectivité.

À l'issue de ces négociations, le choix du Jury s'est porté sur l'équipe SACICAP, Thomas SA, Bâtir et Loger assistée des architectes Dalmasso-Grazian et Aline Duverger.

Un compromis de vente est en cours de signature afin de s'assurer des engagements pris par les promoteurs retenus.

ZOOM  
en images



Plan d'aménagement de la ZAC Château-Bords de Loire - Architectes Dalmasso Grazian - Aline Duverger

Complémentaires, l'atelier Aline Duverger et l'agence Dalmasso-Grazian se sont associés pour réaliser ce projet architectural

L'ATELIER D'ARCHITECTURE  
ALINE DUVERGER

Aline Duverger et son équipe place l'homme au centre de ses réalisations tout en privilégiant le confort de l'utilisateur, la maîtrise des consommations énergétiques et la qualité de la vie.

Leurs modes constructifs et leurs esthétiques sont étroitement liés à une gestion raisonnée et raisonnable du territoire qui, bien qu'incitant à la sobriété, s'autorise toujours à travailler au bonheur d'habiter.

LA SOCIÉTÉ D'ARCHITECTURE  
DALMASSO-GRAZIAN

Les architectes s'intéressent à la production de la Ville et à son organisation spatiale par rapport à l'objet architectural (le bâtiment) et à son impact sur son environnement avec toutes les interactions qui en découlent. Leur démarche s'appuie sur une analyse des besoins des maîtres d'ouvrage, du site et de son fonctionnement. Il s'agit pour eux de fournir une réponse fonctionnelle afin que les utilisateurs puissent y trouver leur place et s'approprier le bâti.

Toujours soucieux de la bonne intégration des projets dans leur environnement, les architectes de la SCP DALMASSO-GRAZIAN mènent dans leur démarche de projet une réflexion poussée sur le traitement des volumes, gabarits et proportions.

En effet, pour concevoir des espaces agréables à vivre et à habiter, la réflexion et la conception architecturale et urbaine doivent être menées sur ce qu'est un lieu de vie appropriable par les habitants, en extérieur comme en intérieur. Ce sont dans les liaisons, les connexions à la Ville, les fonctionnalités que se trouvent le sens de leur architecture.



Etienne Dalmasso et Gilles Grazian





Vue du bâtiment C, Angle de la rue Dupuyrat et du Boulevard de Boissieu\*



## Points Forts

Les partis architecturaux fortement exprimés dans cet îlot dessinent une ville plus attentive.

### Une architecture sobre et moderne

Les trois bâtiments offrent une architecture unitaire, moderne, sans pastiche ni provocation avec des façades à l'alignement qui correspondent à la ville et au château.

Sur les rues, les terrasses extérieures des logements sont traitées avec des espaces en creux. Un recul qui participe au confort acoustique et thermique.

La mise à distance des rez-de-chaussée ménagée par des jardins privatifs et des aménagements paysagers cherche à pacifier le lien à la rue et aux stationnements.

### Une architecture bio climatique Des bâtiments à basse consommation

Prise en compte d'une gestion thermique été/hiver avec une isolation très performante, une ventilation double flux, création d'espaces tampons, intermédiaires : balcons, loggias, etc.

Réduction des surfaces imperméabilisées avec le maximum d'espaces extérieurs plantés. Orientation des logements Est, Ouest ou traversants Nord-Sud.

### Une attention particulière à l'intégration paysagère Des logements dans un parc

L'omniprésence de la nature dans le projet architectural avec des pergolas et des façades végétalisées.

Des jardins privatifs au rez-de-chaussée.

Un jardin paysager en cœur d'îlot.

### Une mixité de population et de génération Au sein d'une unité de quartier

Des logements privés, sociaux et en location-accession.

Des logements pour personnes âgées.

Des logements du T1 au T5.

### Le développement des modes de déplacements doux

Le cheminement actuel est conservé et aménagé à travers l'îlot.

L'accès à vélo et leur stockage sont prévus sur la parcelle (lieux dans les halls et dans le jardin).



## Chauffage urbain au Bois...

Qu'est-ce qu'un réseau de chaleur ? C'est un système de chauffage central, à l'échelle d'une ville. Il permet, à partir d'une chaufferie centralisée et d'un réseau de canalisations enterrées, d'alimenter en chauffage et en eau chaude sanitaire des ensembles immobiliers.

### 1 La chaufferie bois

Le réseau de chaleur est alimenté par une chaufferie mixte fonctionnant au bois et au gaz naturel. Le générateur principal au bois, d'une puissance de 1 600 kW, permet de couvrir à plus de 90 % les besoins de chaleur des bâtiments desservis. Les générateurs gaz assurent l'appoint et le secours de la chaudière bois (sécurité de fonctionnement).

Le réseau de distribution de chaleur enterré, long de plusieurs kilomètres, est entièrement isolé (pertes thermiques très faibles). Il alimente depuis la chaufferie les différents bâtiments raccordés au réseau. Les sous-stations assurent le transfert de chaleur entre le réseau de distribution (le réseau primaire) et le réseau d'utilisation à l'intérieur du bâtiment (le réseau secondaire).

### 2 Bilan environnemental

La quantité de CO2 dégagée lors de la combustion du bois est la même que celle qui a été extraite de l'air lors de la photosynthèse (qui entre dans le processus de croissance des arbres). Le bilan sur le cycle naturel du carbone est donc neutre. Par ailleurs, la chaudière bois est dotée de dispositifs de filtration des poussières, qui permet la réduction des émissions et la maîtrise des rejets à l'atmosphère.

### 3 Maintenance, sécurité et tarif

Ce réseau de chaleur fonctionne toute l'année, 24h/24 et 7j/7. L'équipement sécurisé, permet de disposer d'une source de chauffage parfaitement fiable et d'éviter la présence d'installations individuelles dans les appartements, ainsi que les contraintes associées à leur entretien. Sans stockage ou circulation de combustibles ni combustion à l'intérieur des bâtiments, le fonctionnement du chauffage urbain garantit une plus grande sécurité. Le coût de la chaleur issue du chauffage urbain au bois varie, de manière très modérée. Les tarifs du chauffage urbain au bois sont indexés sur des indices qui varient de manière nettement plus faible et moins brutale que les tarifs des énergies fossiles.

Source : AIEBOIS Groupe CORIMANCE



### Infos chantier

Pendant la période des travaux de voirie, la circulation sera perturbée, de nouveaux sens de circulation seront mis en place mais l'accès aux riverains et aux commerces sera toujours possible.

### Infos commercialisation

Bungalow esplanade de la Mairie (à proximité de la Passerelle) tel. 04 77 54 80 99 / 06 21 07 65 71 www.thomas-entreprise.fr

### Circulation piétonne

Pour la sécurité de tous, un cheminement piéton sera réalisé le long de la grande pelouse d'ici l'été, permettant ainsi de circuler de la passerelle jusqu'au parvis de l'église, en toute tranquillité.

### Où trouver PASSERELLES ?

En Mairie, à l'Office du tourisme, aux Forêtiales, aux Îlées, à la Bibliothèque.

### L'équipe Projet

Collectivité concédante : Mairie de Montrond-les-Bains  
 Aménageur : Société d'Équipement et de Développement de la Loire  
 Maîtrise d'œuvre : Ateliers Girerd-Massart, Architecte mandat Jean-Michel Verney-Carron, Paysagiste B. Ingénierie, Bureau d'études VRD Best Ingénierie, Bureau d'études structure

### L'info sur le Net

Téléchargez le Mag de la ZAC : www.montrond-les-bains.fr

### Rédaction

Mairie de Montrond-les-Bains : Claude Giraud, Maire de Montrond-les-Bains Serge Perceat, Adjoint à la communication.

SEDL - Société d'Équipement et de Développement de la Loire : Guillaume Lebeau, Céline Foulonjeau.



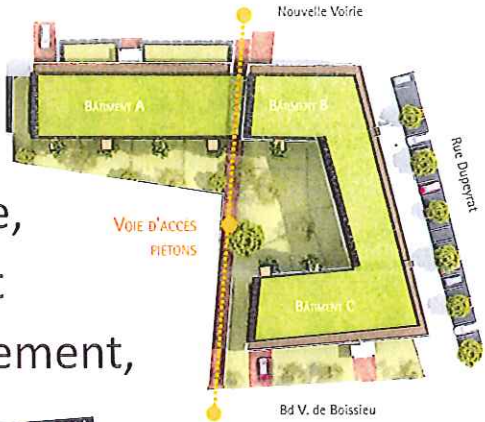
Mairie de Montrond-les-Bains - Place Général de Gaulle - E 42110 Montrond-les-Bains - tel. 04 77 54 42 77



Société d'Équipement et de Développement de la Loire 35 rue Fondardier - BP103 42010 ST ETIENNE CEDEX 2 - tel. 04 77 43 25 49

Page conçue par : [Logo] (Développement Média Habitat)

... à l'homme, à l'habitat et à l'environnement,



Jardins privatifs, Cour intérieure



Vue sur le Château depuis la loggia, Appartements Bâtiments B B0111111

\*110 pour les plus jeunes et handicapés • RPF Habitat • Architectes : Guillaume Giraud • Ateliers Souvage



Mars 2011

\*Vue aérienne depuis le Château de la ZAC Château-Bords de Loire\*

### Quelques dates repères...



### AMENAGEMENTS

**FEBVRIER 2011**  
Fin de la création du réseau de chaleur dans la ZAC

**AVRIL 2011** Finalisation des nouvelles voiries

**2<sup>ème</sup> TRIMESTRE 2011**  
Réalisation des jeux pour enfants à proximité de la passerelle

**ETE 2011** Réalisation de la pelouse devant le château et du parvis devant l'église

### CONSTRUCTIONS

**1<sup>er</sup> SEMESTRE 2011**  
Démarrage du programme de logements sociaux à l'arrière de la Mairie

**2<sup>ème</sup> SEMESTRE 2011**  
Démarrage du programme d'accession à la propriété face au Château