

CLISSON
VILLE

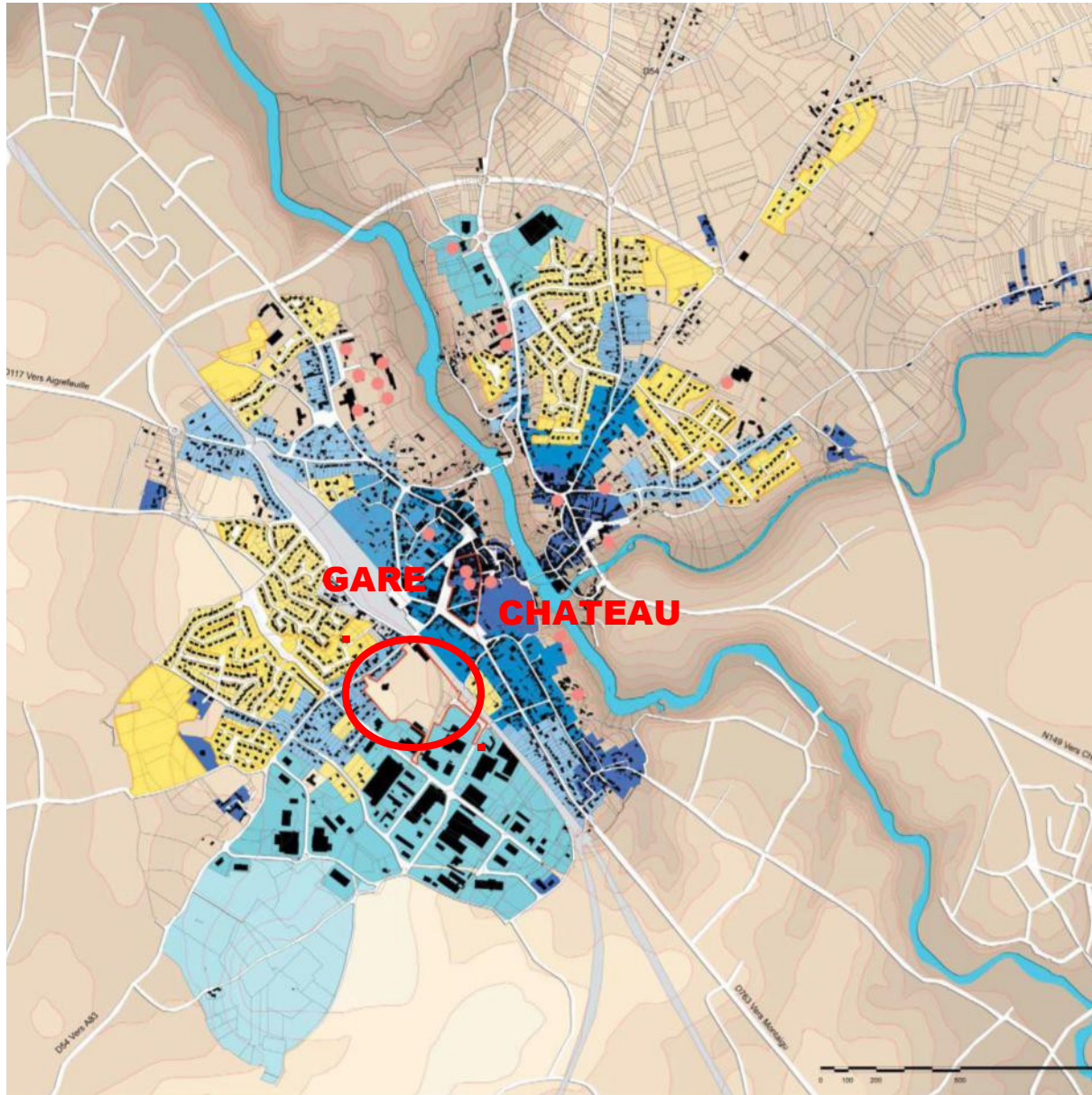


ZAC du champ de foire et du centre ville

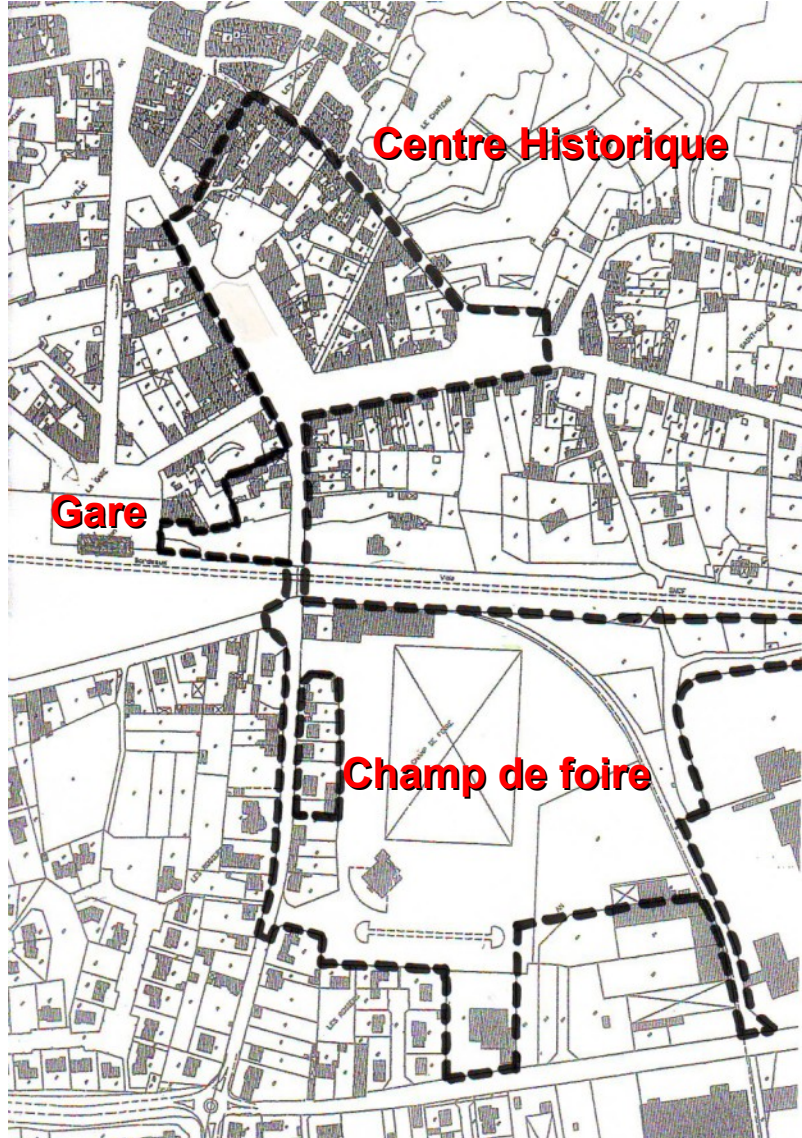
Atelier régional écoquartier
4 juin 2015



Une position stratégique dans la ville



Vers la définition d'un projet urbain



- Site du champ de foire de 6ha fermé en 2001
- Lancement en 2005 d'un concours urbain sous forme de marché de définition
- Trois équipes sont mises en concurrence après sélection sur candidature
- Le programme est affiné au cours des auditions : élargissement du périmètre à la gare et au centre ville
- En 2006 l'atelier B. Gaudin (75) est désigné lauréat du projet
- En décembre 2007, création de la ZAC (11ha)
- En mai 2010, la charte « Ecoquartier » est adoptée
- En 2010, lancement des travaux
- En 2013, livraison des premiers logements (26 logements passiv'haus SAMO)

Concours urbain en marché de définition



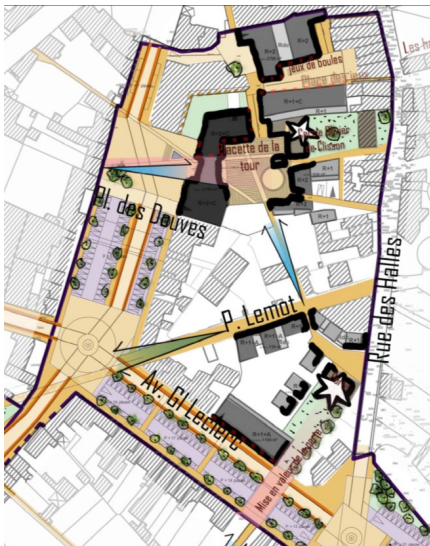
Atelier Dulieu (44)



Agence AUP (44)



Agence Bruno Gaudin (75)



Atelier Dulieu (44)



Agence AUP (44)



Agence Bruno Gaudin (75)

Le périmètre de la ZAC

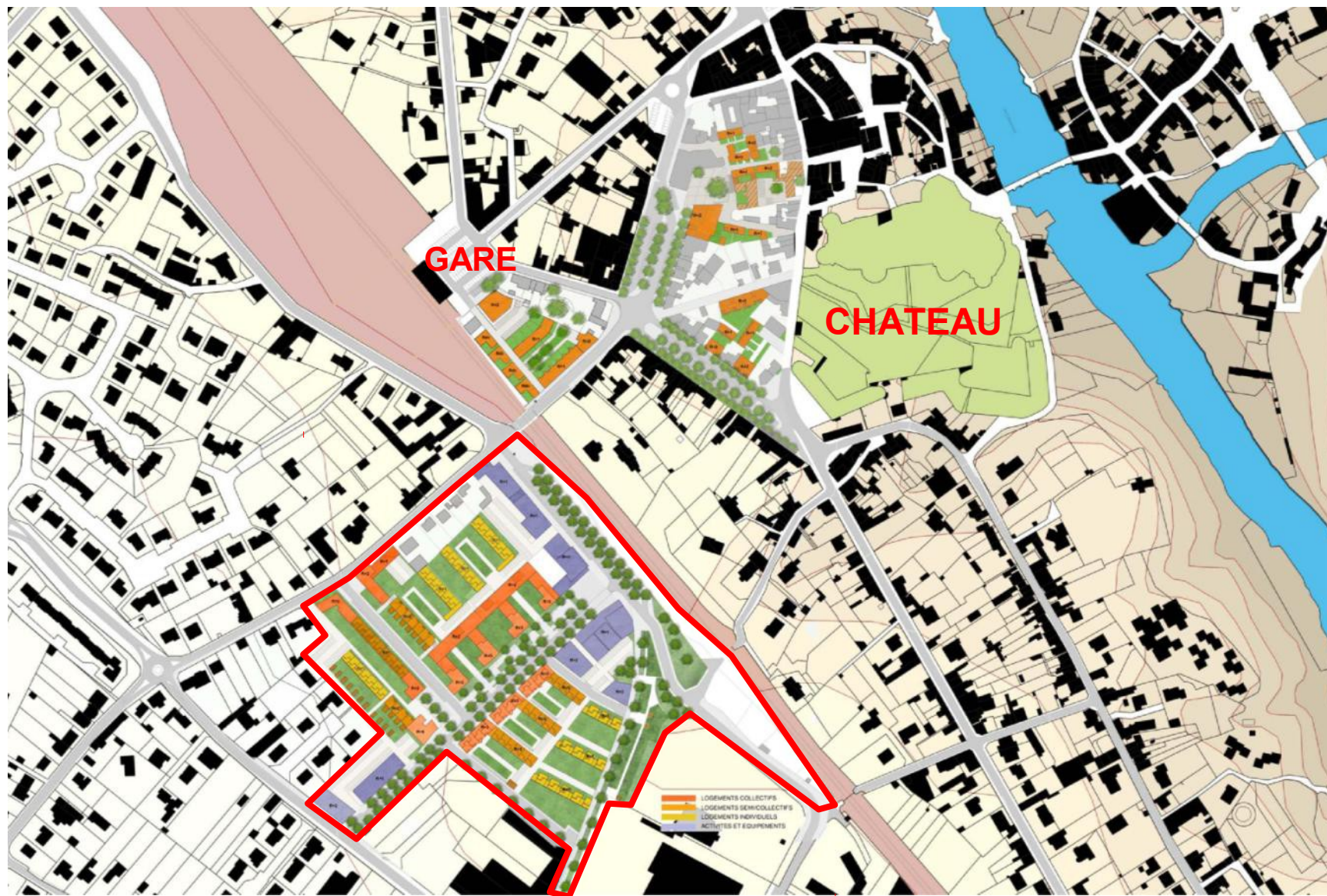


Sur un périmètre de ZAC de 11ha, l'opération est divisée en quatre secteurs opérationnels :

- **Le site du Champ de foire**
- Le site Bertin/gare
- Le site Porte Sud
- **Le site Connétable**

Aujourd'hui deux secteurs sont pleinement opérationnels : l'éco-quartier du Champ de Foire et le secteur Connétable.

Le site du Champ de foire



L'ECO-QUARTIER du Champ de Foire

- **Un emplacement** à proximité immédiate du centre ville et de la gare
- Une prise en compte de toutes les **mobilités**
- **Une mixité** urbaine et sociale
- **Une densité** urbaine au profit d'une qualité des espaces publics
- **Une hiérarchisation** des espaces pour limiter la place de la voiture
- **Une compacité** des bâtiments sans négliger la qualité et diversité architecturale
- **Une sobriété** énergétique des bâtiments par la performance de l'enveloppe
- Au-delà d'une démarche technique, **un projet évolutif et partenarial** à l'écoute des élus, des partenaires, des usagers et habitants

Une hiérarchisation des espaces publics



Plan d'ensemble – Agence B. Gaudin

Une mixité urbaine et sociale



La densité urbaine – l'îlot comme unité de vie

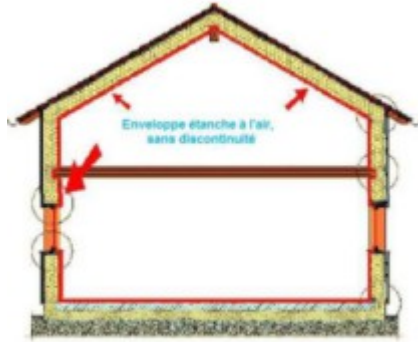


Des logements sociaux certifiés Passiv'Haus – LES OBJECTIFS



- **Contribuer à traduire de façon concrète la charte DD adoptée en 2011**
- **Réaliser la première opération certifiée PassivHaus à coût maîtrisé en Loire Atlantique**
- **Développer les savoir faire et les filières nécessaires en Loire Atlantique**
- **Garantir un bon niveau de confort, de santé et une facture énergétique réduite pour les habitants**
- **La performance énergétique au bénéfice d'une forme urbaine** intégrée dans le quartier : stationnement souterrain, respect des volumétries et des prescriptions spécifiques sur les matériaux
- **Tirer les enseignements à l'aune des normes thermiques de 2020**

Des logements sociaux certifiés Passiv'Haus – MOYENS MOBILISES



- Un processus de mise en œuvre de la programmation au suivi énergétique durant 2 ans
- Des acteurs motivés
- Des compétences spécifiques
- La certification Passiv Haus
 - Les intérêts de l'outil : clarté des objectifs, outil d'aide à la conception, simplicité et fiabilité d'usage
 - D'abord une performance de l'enveloppe : compacité, sur-isolation, triple vitrage, confort d'été et étanchéité à l'air
 - Puis un complément par des systèmes : ventilation double flux, eau chaude solaire et chauffage gaz d'appoint.
- Un accompagnement spécifique des habitants : resituer, retour sur le vécu, mise en synergie des bonnes pratiques, se défaire d'idées reçues
- Une filière en progression

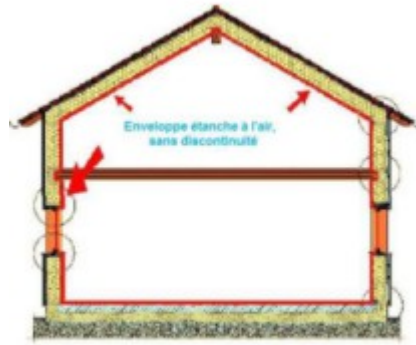


Rencontre Habitants du 15 mars 2013

Des logements sociaux certifiés Passiv'Haus - ENSEIGNEMENTS



Opération SAMO – X. Menard architecte



- Une opération de logement social certifiée PassivHaus de Loire Atlantique **prenant en compte de nombreuses autres dimensions** sur un **projet unique**
- Un projet passif dont le coût de construction hors VRD et hors surcoûts spécifiques liées aux « autres exigences » revenant à **1 426 € HT/m² SH**
- Un coût de chauffage moyen < 100 € par an par logement
- La nécessité d'améliorer l'articulation conception/réalisation

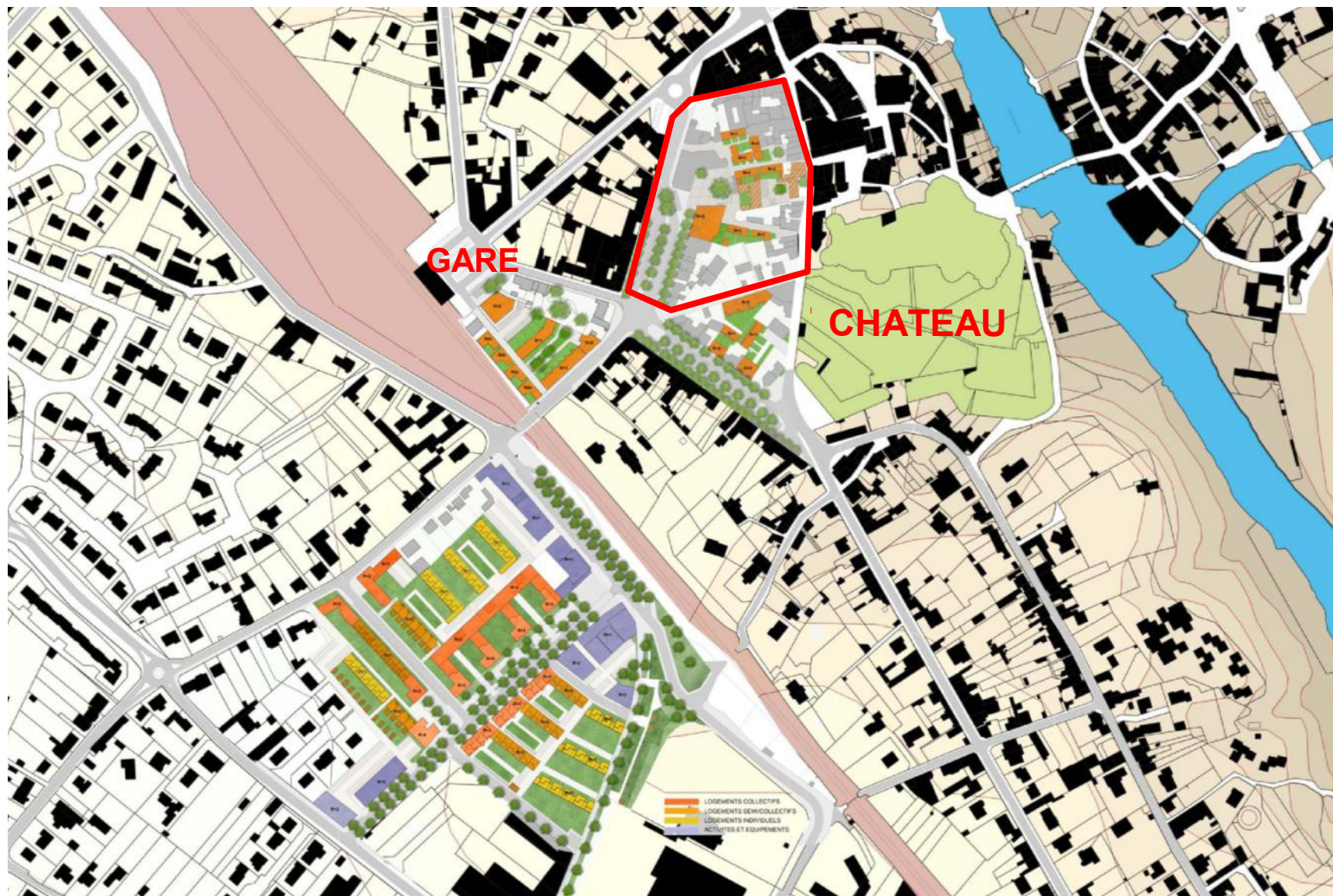
Le Champ de Foire – années 80



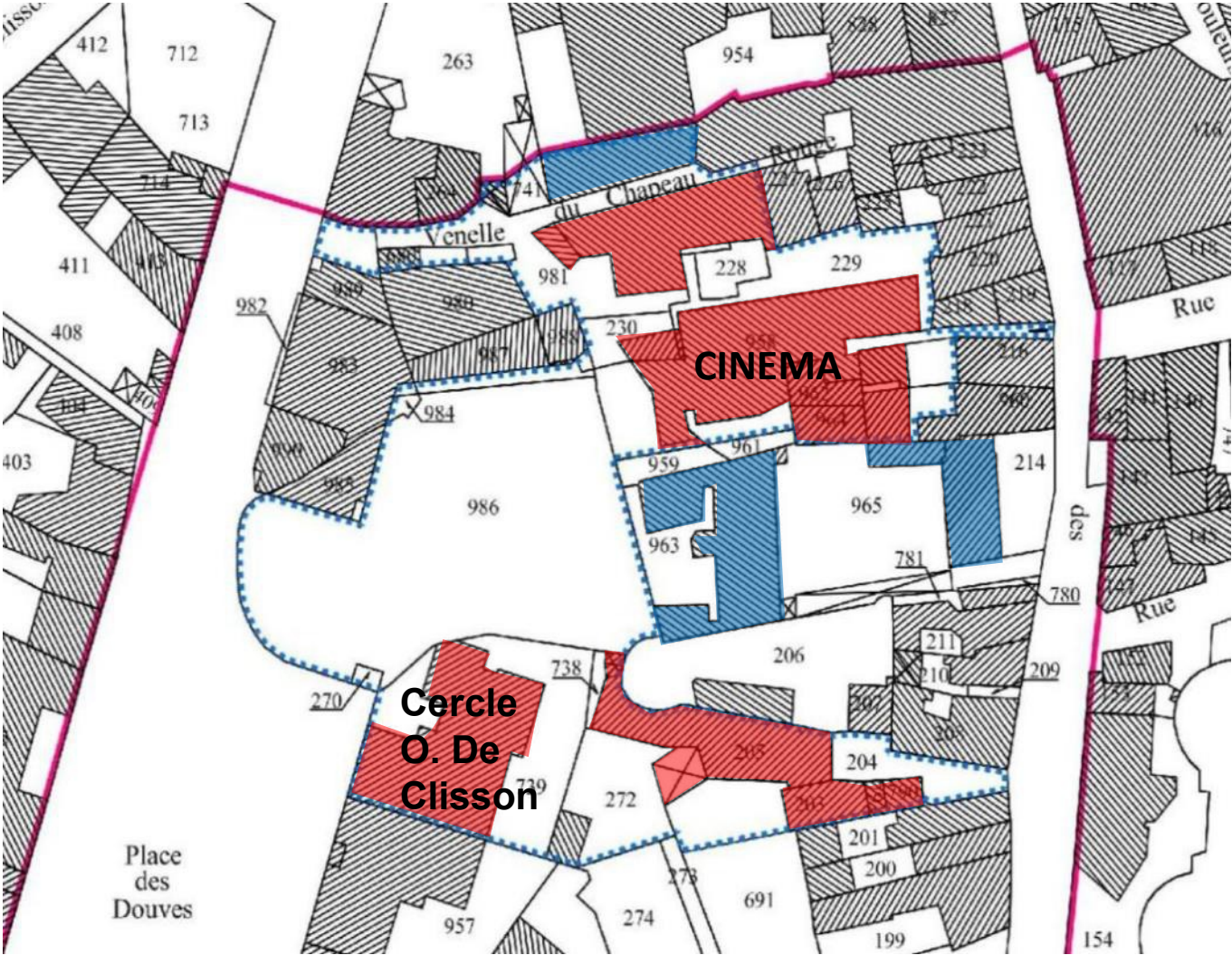
L'éco-quartier du Champ de Foire – juillet 2013



Le site du Champ de foire



Connétable – un tissu urbain et patrimonial à valoriser



Bâtiments à réhabiliter



Bâtiments à démolir



Connétable - la redécouverte de l'enceinte médiévale

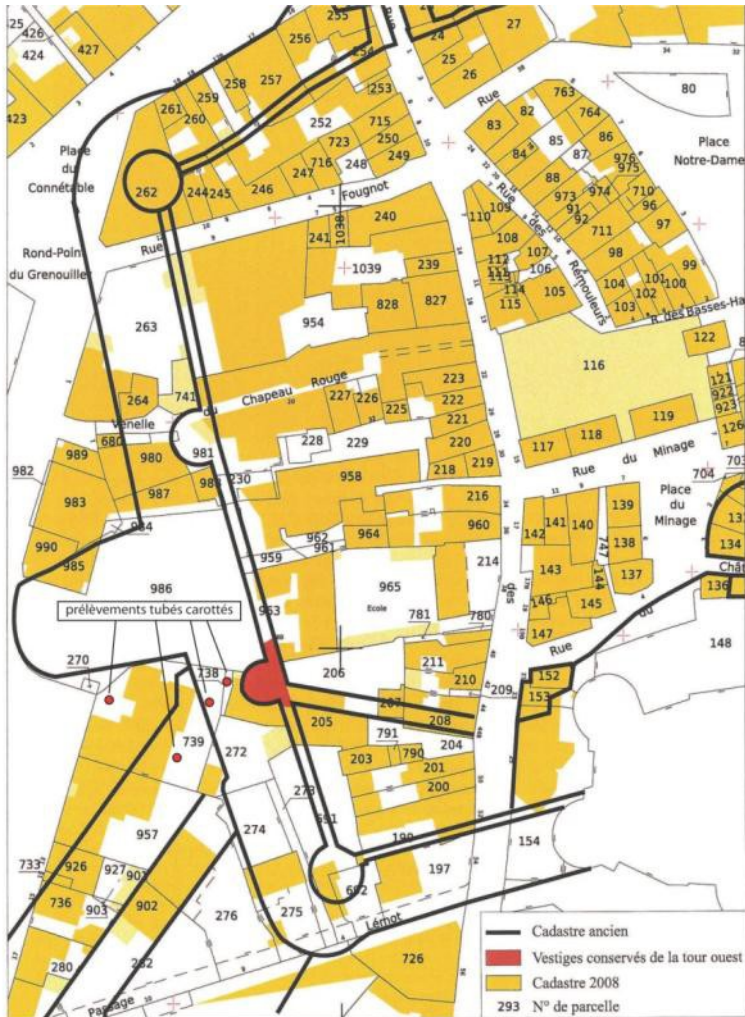
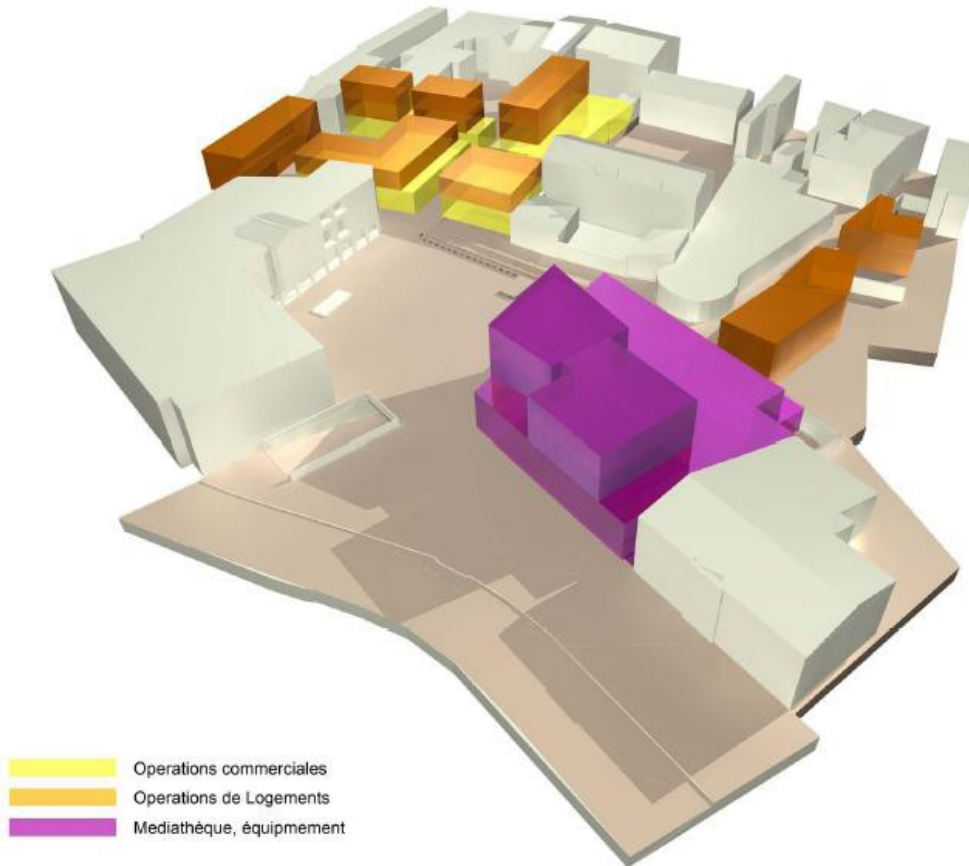


Fig. 11 : Clisson, cadastre du centre bourg côté plateau à l'ouest.
(fond cadastre 2008, 1/1000^e)

FOUILLE PREVENTIVE (Étude de bâti)



Connétable – le programme d'aménagement



- La construction d'une **nouvelle médiathèque**, équipement public du centre historique
- La réalisation de **600 m² de cellules commerciales** en rez-de-chaussée d'immeuble en continuité avec la rue commerçante des Halles
- Une opération de **16 logements sociaux** (dont 4 maisons de ville) dans le cœur historique de Clisson
- **Un parking souterrain privé** sous le parvis public pour les logements, commerces et riverains

Connétable – nouveau parvis et médiathèque



Agence B. Gaudin

Connétable – Opération Harmonie Habitat



Volumétrie – agence Magnum

Retour d'expérience sur la démarche engagée

- **Une mobilisation de l'ensemble des acteurs du projet** : élus, technicien, aménageur, bailleur, promoteur, urbaniste, BET, entreprises....
- L'importance de pouvoir **diffuser et partager** les bonnes pratiques sur toute la filière de construction
- **Pas de dogmatisme sur la démarche** mais une adaptation du projet au cas par cas.
- Une certaine inertie dans la mise en route du projet : maîtrise foncière, multiplication des procédures (loi sur l'eau, DUP)
- La difficulté de financement des projets pour des petites villes comme Clisson en zone C: financement logements sociaux plus faible, pas d'éligibilité directe au dispositif Pinel...
- Sans la participation financière importante de collectivité, impossibilité de réaliser le projet

- **Le label écoquartier comme reconnaissance des réalisations accomplis et pour améliorer sans cesse la démarche et le projet**
- Une certaine appropriation par les habitants.

« Notre logement est neuf, écolo, pratique »

Dominique et son fils Alexis habitent depuis peu dans l'un des nouveaux logements du quartier du Champ-de-Foire, le nouveau quartier de Clisson. « Nous sommes arrivés en décembre dernier avec Estella, Elissa et Marina. Le lieu est neuf, moderne. Le logement a été construit avec des panneaux solaires sur le toit pour récupérer de l'énergie. Tous les logements, le nôtre et ceux de nos voisins proches, sont chauffés par le même système centralisé. Un autre système récupère l'énergie estivale, la stocke et nous la renvoie. » Un

logement moderne et économe en énergie, mais aussi pratique. « Deux d'entre nous sont inscrits en études supérieures à Nantes et le quartier est juste à côté de la gare. Nos déplacements sont faciles. Il est aussi à proximité du centre-ville et de ses services. » Certes, le quartier est toujours en construction. Des grues s'y activent presque quotidiennement. Mais « le bruit n'est pas gênant. L'activité du cinéma ne génère aucune gêne ». Enfin, le quartier étant très récent, « une impression de neuf le parcourt ».



Alexis et Dominique habitent le nouveau quartier du Champ-de-Foire, un quartier qu'ils trouvent neuf, moderne et pratique.