

Saint Etienne - 171 260 habitants - Centralité métropolitaine du Scot Sud Loire  
**Jardins Sombat - 26 bis rue Marcel Sembat**

Individuel dense en tissu urbain existant



Jardins Sombat dans son quartier élargi avant travaux

- Un ancien terrain de sport reconverti en opération de logements **au cœur d'un quartier** d'habitat social (quartier Sud-Est de Saint Etienne).
- Une opération réalisée dans le cadre du projet de renouvellement urbain (ANRU) et classé en procédure de Grand Projet de Ville depuis 2001.
- Un foncier maîtrisé par la Ville (ancien terrain de sport) et cédé à Foncière Logement (association ayant pour objectif de faciliter l'accès au logement aux salariés des entreprises).
- Une opération réalisée suite à une consultation d'opérateurs.
- Un programme avec pour objectif de :
  - diversifier l'offre de logements en proposant une alternative au collectif social sous forme de « barres », image stigmatisante des quartiers Sud-Est,
  - favoriser la mixité sociale en attirant des populations en situation de choix de logement,
  - proposer une conception architecturale et paysagère de qualité.



Jardins Sombat dans son environnement proche après travaux

### Procédure et partenaire

#### Procédure

- . pas de procédure particulière en dehors du PLU
- . convention ANRU
- . consultation d'architectes par la ville de St-Etienne

#### Date de réalisation

Livraison en janvier 2011

#### Maitrise d'ouvrage

Foncière Logement / ville de St-Etienne

#### Maitre d'œuvre

- . opérateur : SPIRIT Grand Sud
- . groupement d'architectes et paysagistes : XXL Atelier, Civita

### Programme de l'opération

22 logements individuels à loyers libres dont :

- . 8 maisons "boulevard" (1)
- . 10 maisons "patio" (2)
- . 4 maisons "dans la pente" (3)

### Données techniques

#### Superficie totale

0,87ha

#### Densité brute (voiries et espaces collectifs compris)

25 logements à l'hectare

#### Pourcentage d'espaces collectifs sur l'opération

- 38,5% dont :
- . 20% végétalisés
- . 18,5% d'accès / voiries

#### Coût de l'opération

Non communiqué

### 1- Maison "Boulevard"



© Spirit XXL Civita

### 2- Maison "Patio"



© Spirit XXL Civita

### 3- Maison "dans la pente"



© Spirit XXL Civita



Plan masse de l'opération



Des éléments techniques (local à poubelles, boîte aux lettres, coffrets électriques) intégrés aux éléments de clôture et marquant l'entrée de la maison.



## L'opération

- Un ensemble de **logements individuels** avec une densité nette moyenne (voiries et espaces collectifs non compris) de 41 logements à l'hectare.
- Une structuration de l'îlot tirant parti de la situation particulière du site :
  - vues dégagées sur les contreforts du Pilat
  - environnement boisé.
- Un îlot desservi par une voie principale irrigant des allées principalement piétonnes (dessertes des maisons).
- Des espaces de retournement traités comme des placettes arborées.
- **3 types d'habitat** :
  - maisons jumelées nommées

"maison boulevard" séparées du boulevard (1) par un talus arboré - 3 à 4 "maisons patio" (2) en cœur d'îlot - maisons groupées nommées "maisons dans la pente" (3), adossées au talus en position de belvédère .

- Des typologies du 3 au 5 pièces (2T3, 11T4, 9T5) avec des surfaces habitables généreuses (de 82m<sup>2</sup> à 104m<sup>2</sup>) comprenant :
  - garage,
  - annexes (cellier/buanderie)
  - espaces extérieurs sous forme de terrasses individualisées.
- De faibles vis-à-vis grâce à une organisation des espaces de vie (séjour,...) autour du jardin privatif et l'utilisation des garages comme



Des allées principalement piétonnes pour desservir les maisons "patio"

élément de séparation entre les logements.

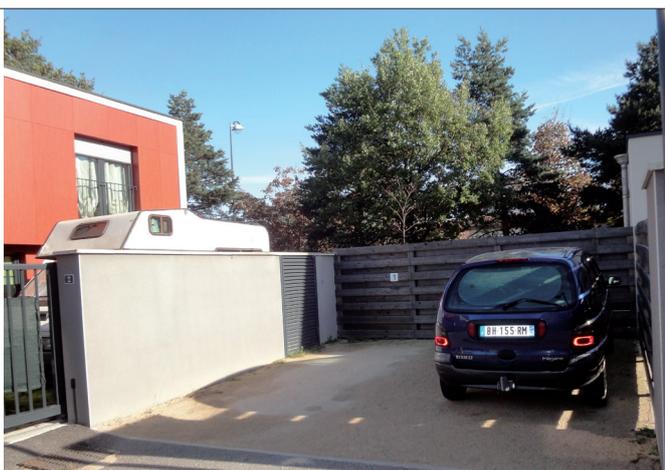
- Une qualification "très haute performance énergétique" (THPE) avec :
  - des toitures végétalisées
  - l'installation de chaudières gaz à condensation
  - des VMC double flux
  - des revêtements en bois pour une isolation renforcée.



*Des espaces extérieurs privatifs appropriables et sans vis-à-vis.*



*Un traitement paysager et urbain des espaces collectifs apprécié.*



*Un à deux stationnements sur espace public en plus des garages privés.*

## Retour d'habitants

Les personnes interrogées avaient plus de 58 ans. Elles étaient locataires de maisons "patio".

Elles ont été attirées par le rapport qualité / prix du logement.

Ce qu'elles apprécient le plus est la qualité de leur logement (confort, calme, organisation, luminosité, jardin sans vis-à-vis, accès dans le jardin depuis les chambres), et des espaces collectifs (rues sécurisées pour les enfants).

Le seul inconvénient concerne les stationnements (garages sous utilisés d'où un encombrement des places de stationnement extérieur).

Les avis sont divergents sur les liens avec le quartier élargi. Les uns observent un vis-à-vis gênant avec les barres et le manque de desserte de transports en commun après 20h00, ainsi qu'une absence de vie de quartier et de commerce de proximité.

Les autres apprécient la proximité de grands équipements tels que l'hôpital (CHPL) ou la piscine.