



## Saint-Just Saint-Rambert - 14 172 habitants - Centralité intermédiaire du Scot Sud Loire L'Armagnasse - Route de Saint-Victor

Habitat mixte en secteur d'extension



L'Armagnasse dans son quartier élargi avant travaux

- Une opération de logements sociaux réalisée sur un terrain propriété du Conseil Général (initialement pour réalisation de voirie), puis cédé à Loire Habitat pour la réalisation de logements sociaux.
- Une opération réalisée sur d'anciens terrains agricoles en extension du tissu bâti à vocation résidentielle, à moins d'1 km du centre de Saint-Just.
- Une opération réalisée comme un éco-quartier avec une attention particulière portée à la performance énergétique des logements.
- Une opération mixte : maisons individuelles en bande (par groupes de 3 ou 6 maisons), et 4 petits collectifs de faible hauteur (rez-de-chaussée + 2 niveaux), à la jonction d'un tissu bâti avec des volumes de même gabarit.

### Procédure et partenaire

#### Procédure

Pas de procédure particulière en dehors du PLU (servitude de mixité sociale pour la réalisation de 100 % de logements sociaux)

#### Date de réalisation

- . Permis de construire déposé en novembre 2010
- . Opération livrée en juin 2013

#### Maitrise d'ouvrage

Loire Habitat

#### Maitre d'œuvre

XXL Atelier - Fabien Jallon

### Programme de l'opération

33 logements locatifs sociaux dont :

- . 21 maisons individuelles
- . 12 logements collectifs

### Données techniques

#### Superficie totale

1,03 ha

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

32 logements à l'hectare

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

- 40 % dont :
- . 24 % d'espaces verts
- . 16 % d'accès / voiries

#### Coût de l'opération

5 075 000 € TTC (valeur 2011)



L'Armagnasse dans son environnement proche





Maisons individuelles en bande avec entrée au nord (ensemble n°1).

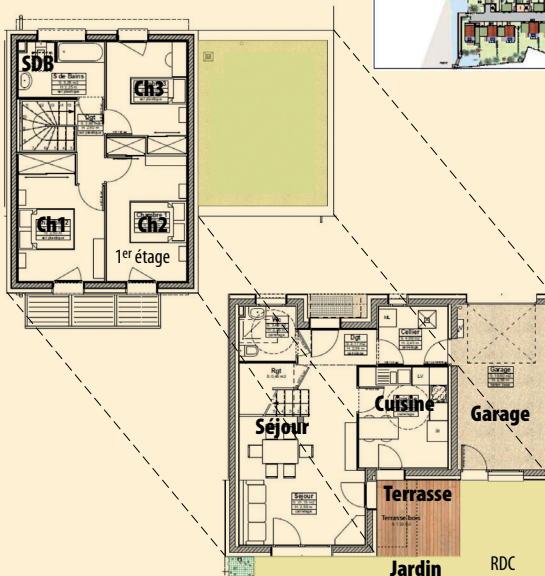


Maisons individuelles ouvertes sur les jardins au sud avec toitures en bac acier recouvertes de panneaux solaires (ensemble n°1).



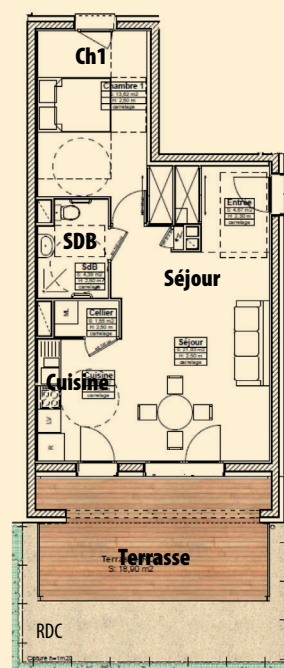
Logements collectifs avec balcons (en applique sur la façade) et coursives pour accéder aux logements (ensemble n°2).

## Maison individuelle

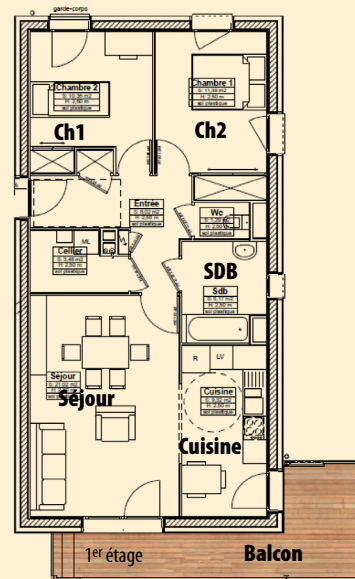


Exemple de maison individuelle de type T4.

## Logements collectifs



Plan d'un logement de type T2.



Plan d'un logement de type T3.





Vue 3D du projet avec : toitures en bac acier recouvertes de panneaux solaires au sud, toitures en tuile au nord, et toitures terrasses végétalisées au dessus des garages et des balcons.



Photo-montage du projet : des volumes en harmonie avec ceux du faubourg alentour.

## L'opération

- Une opération de logements avec une densité nette moyenne (voiries et espaces collectifs compris) de 53 logements à l'hectare.
- 33 logements organisés en 2 ensembles :
  - n° 1 = 21 maisons individuelles dont 5 T3 (79,72 m<sup>2</sup>), 14 T4 (84,29 m<sup>2</sup>), 2 T5
  - n° 2 = 12 logements répartis dans 4 immeubles accolés de faible hauteur et comprenant 4 T2 (53 m<sup>2</sup>) et 8 T3 (76,57 m<sup>2</sup>).
- Chaque maison individuelle dispose d'un jardin privatif avec terrasse de 112 m<sup>2</sup> à 153 m<sup>2</sup> et chaque appartement d'un balcon de 13 à 18 m<sup>2</sup>.
- L'opération compte 1,6 place de stationnement par logement, dont :
  - un garage par maison (16,5 m<sup>2</sup>)
  - 2 batteries de garage de 5 places chacun
  - 23 places en extérieur
  - les résidents peuvent aussi se garer librement devant chez eux.
- Les bâtiments bénéficient d'une orientation nord sud. Les toitures sont à 2 pentes. Au sud, elles sont habillées de panneaux solaires. Les entrées se font au nord. Les façades se veulent alors plus urbaines avec toitures en tuiles, fenêtres réduites et porches en sur-épaisseur par rapport à la façade. Les jardins et les balcons s'ouvrent au sud et sont accessibles depuis la cuisine ou le séjour grâce à de généreuses baies vitrées. Le décalage entre les différents volumes (garages, maisons, immeubles) sert à renforcer l'intimité de chacun.
- Le projet est labellisé Qualitel BBC effinergie, et répond à la qualité environnementale des bâtiments (QEB) Région. Il a été obtenu grâce aux panneaux solaires pour l'eau chaude, la réalisation d'une chaudière gaz à condensation collective, et une isolation renforcée (traitée par l'extérieur).
- Les boîtes aux lettres et locaux poubelles sont regroupés à l'entrée. Il y a peu d'espaces communs en dehors des pelouses au pied de l'immeuble et de la voirie. En revanche, les contraintes techniques prennent l'allure d'espaces récréatifs (bassin de rétention des eaux pluviales végétalisé, coffrets techniques intégrés aux clôtures...).



Entrée de l'opération depuis la rue de Saint-Victor.



- 1 : toitures en bacs aciers recouverts de panneaux solaires  
 2 : boîtes aux lettres / local à poubelles à l'entrée du site  
 3 : porches maçonnés pour marquer l'entrée de la maison  
 4 : coffrets techniques intégrés aux clôtures



Chemin piéton longeant le bassin de rétention d'eau pluviale.

## Retour d'habitants

Les personnes interrogées avaient des profils différents :

- couple avec enfant en maison individuelle (T3)
- personne seule avec enfant en appartement (T3)

Elles n'ont pas choisi d'habiter dans cette opération (logement social). Néanmoins, elles voulaient habiter à Saint-Just Saint-Rambert, car toutes sont natives de la commune.

Elles sont ravies d'avoir ces logements qu'elles trouvent confortables, calmes, bien sécurisés et d'un bon rapport qualité / prix.

L'appartement est tellement calme "qu'on se croirait dans une maison". L'agencement des pièces est très apprécié.

La cuisine est ouverte sur le séjour. L'appartement est aux normes handicapées, du coup il est très spacieux.

Il y a beaucoup de vis à vis dans les jardins. Il est interdit de se cloisonner mais l'ajout de paravents est autorisé. Le fait de devoir respecter certaines contraintes d'aménagement est le seul point négatif notable.

Les balcons des appartements sont en revanche "assez grands" et bien appréciés.

Un bon rapport de voisinage existe même si l'opération est habitée depuis peu.

Les résidents n'ont aucune difficulté pour se garer, et saluent la construction de stationnements supplémentaires à la place d'espaces verts.

C'est surtout le quartier qui est apprécié : proximité du centre acheminé de Saint-Just tout en étant au "calme".

Les personnes interrogées ne souhaitent pas partir, sinon à devenir propriétaire. Le quartier et la commune seraient les éléments les plus regrettés en cas de départ.