

Sorbiers - 7 371 habitants - Commune rurale du Scot Sud Loire
Eco quartier de l'Aubier - Rue J-L Berger

Logements intermédiaires en tissu aggloméré existant



Eco quartier de l'Aubier dans son quartier élargi avant travaux

- Une opération de logement social réalisée sur une « dent creuse » (anciens maraîchages) dans les faubourgs de Sorbiers / La Talaudière. Il s'agit d'un quartier résidentiel avec beaucoup de maisons individuelles et quelques anciens corps de ferme. Il est limitrophe à la zone économique de Molina La Chazotte au sud.
- Une opération composée de 3 ensembles de logements parfaitement intégrés grâce à la réalisation de petits immeubles de faibles hauteurs (R+1/R+2) du même gabarit que les fermes voisines.
- Un éco quartier avec une attention particulière portée aux matériaux de construction (bardages en sapin du massif central, murs de soutènement en galets de Saint-Just-Malmont) et aux espaces collectifs (potager sur les espaces les plus humides, noues paysagères...).



Eco quartier de l'Aubier dans son environnement proche

Procédure et partenaire

Procédure

Pas de procédure particulière en dehors du PLU

Date de réalisation

- . Permis de construire déposé en décembre 2009
- . Opération livrée en septembre 2012

Maitrise d'ouvrage

Loire Habitat

Maitre d'œuvre

Atelier Christian Jacquemet

Programme de l'opération

- 20 logements sociaux dont :
- . 8 maisons de ville
 - . 12 logements collectifs

Opération financée dans le cadre du plan de cohésion sociale

Données techniques

Superficie totale

0,58 ha

Densité brute (voiries et espaces collectifs compris)

34 logements à l'hectare

Pourcentage d'espaces collectifs sur l'opération

- 81 % dont :
- . 64 % d'espaces verts
 - . 17 % d'accès / voiries

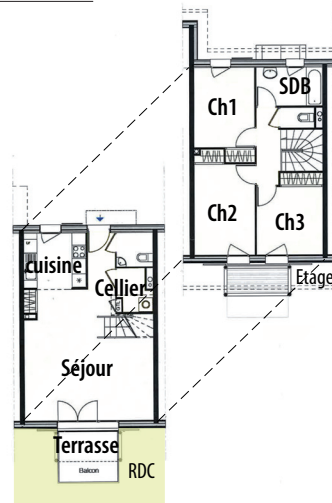
Coût de l'opération

3 100 000 € TTC (valeurs 2011)

Collectif A



Vue sur le collectif côté jardin (n°A).



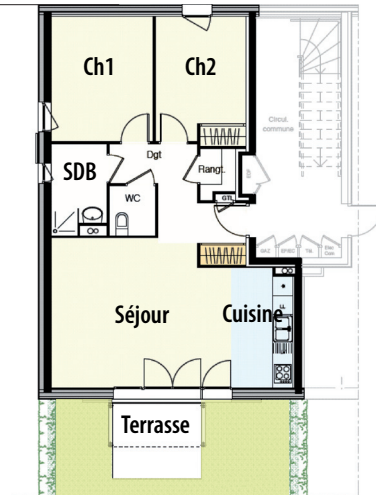
Plan d'un logement de type T4.

©Atelier Christian Jacquemet / Loire Habitat

Collectif B



Vue sur le collectif côté jardin (n°B).



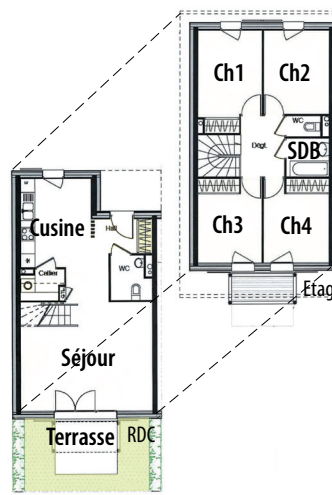
Plan d'un logement de type T3.

©Atelier Christian Jacquemet / Loire Habitat

"Maisons de ville" C

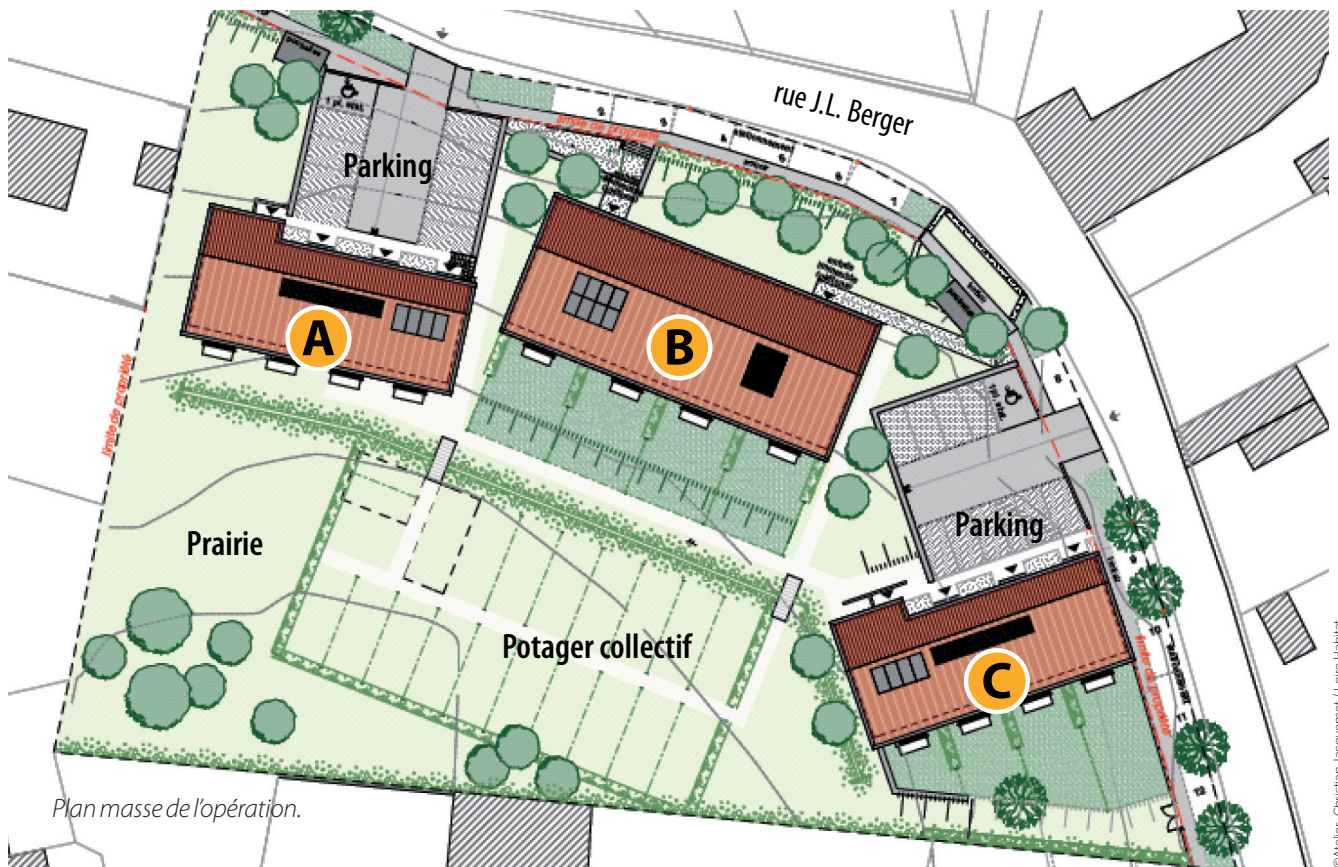


Vue sur "les maisons de ville" côté jardin (n°C).



Plan d'un logement de type T5.

©Atelier Christian Jacquemet / Loire Habitat



Des hauteurs en harmonie avec les anciens corps de fermes voisins.



Un potager collectif sur les espaces les plus humides (anciens maraîchages).

L'opération

- Une densité nette moyenne (hors voiries et espaces collectifs) de 97 logements à l'hectare.
 - 20 logements répartis en 3 ensembles :
 - n°A : 4 appartements dont : -1 T5 (100,6 m²) et 3 T4 (85,65 m²) en duplex
 - n°B : 12 appartements dont : -2 T2 et 10 T3 (68,7 m²) de plain-pied
 - n°C : 4 maisons dont : -1 T5 et 3 T4 en rez-de-jardin.
- Chaque logement dispose d'un jardin privatif (de 35 à 80 m²) ou d'un balcon (de 6,2 m²).

La déclivité du terrain a permis la réalisation de 12 caves et de 3 locaux communs. L'un d'entre eux permet le rangement des vélos et du matériel de jardin collectif. Le local à poubelles, et les boîtes aux lettres sont intégrés aux clôtures (espaces de transition entre la rue et les logements).

- L'opération est labellisée BBC :
 - structure des bâtiments en poteaux-poutres avec dalles béton
 - habillage des façades en ossature bois
 - murs de séparation entre logements en béton (très performant

pour l'isolation phonique et thermique)

- panneaux photovoltaïques en toitures (électricité revendue à ERDF)
- chauffage collectif (chaudière à condensation au gaz) pour les appartements collectifs.
- Les espaces extérieurs sont engazonnés et l'opération dispose d'un potager collectif en plus de certains jardins privés.
- L'opération dispose de 2 aires de stationnement de 10 places chacune (soit 1 place par logement).



Des espaces extérieurs traités avec soin (murs de soutènement, pelouses et gravier perméables aux eaux de pluie).



1 : Bardage en sapin du massif central
2 : Noues paysagères avec passerelle pour accéder au potager
3 : Soutènements en galets de Saint-Just-Malmont



Rue L. Berger réaménagée (stationnement, arbres d'agrément...).

Retour d'habitants

Les personnes interrogées n'ont pas choisi d'habiter dans cette opération (logement social). Néanmoins elles voulaient vivre à Sorbiers à cause de la proximité familiale ou par attrait pour le quartier.

Leur profil était varié : retraité vivant seul dans un appartement, couple avec enfants vivant dans un duplex.

L'élément le plus apprécié est le calme des logements (très bonne isolation), comme celui du quartier, malgré la proximité de la rue de la Vaure (axe de circulation majeure).

Les logements sont très confortables (qualité thermique, pièces lumineuses).

Les balcons sont trop petits pour permettre un usage varié : « juste la place pour une table et 4 chaises », et les jardins nécessitent des protections supplémentaires pour plus d'intimité, mais ce n'est pas vécu comme une gêne.

L'opération compte 20 logements tout à fait adaptées à un bon rapport de voisinage. Les habitants ont l'impression de vivre dans de « petites maisons ». Cet effet est accentué par l'organisation des logements en duplex : « il n'y a personne ni en dessous, ni au dessus ».

Il n'y a rien à redire sur le quartier si ce n'est les moustiques (opération réalisée sur d'anciens maraîchages).

Les locataires sont là depuis moins d'un an, mais un bon rapport de voisinage est en train de s'instaurer. Au début, les résidents des alentours voyaient d'un mauvais œil l'arrivée de locataires HLM. Puis chacun a appris à se connaître, et maintenant les habitants de l'Aubier sont bien acceptés.

Les avis divergent sur le potager. Tous n'ont pas voulu un lopin de terre. Ceux qui ont tenté l'expérience trouvent que cela facilite les échanges. Les habitants arrivent toujours à se garer, au pire ils stationnent dans la rue.

C'est surtout le quartier qui est apprécié : « on est presque à St-Chamond ! "proximité de tous types de commerces tout en étant au calme" ».

Aucun n'envisage de partir, sauf à devenir propriétaire. « Encore faut-il avoir les moyens d'investir à Sorbiers ! »