

Extension urbaine QUARTIER DU LOGIS

Pays Sud Toulousain

CARBONNE, 31 - 2002-2013

[Maîtrise d'ouvrage]

Commune de Carbone & Groupe des Chalets

[Maîtrise d'oeuvre]

GCAU (65)/FCCH & Urbanisme et acoustique (31) pour le lotissement et l'agence ARUA (31) pour l'opération sociale

[Surface]

environ 55 000 m²

[Programme]

43 logements, dont 11 locatifs sociaux (9 T4 et 2 T5)

[% d'espaces communs]

46 %



1

[CONTEXTE]

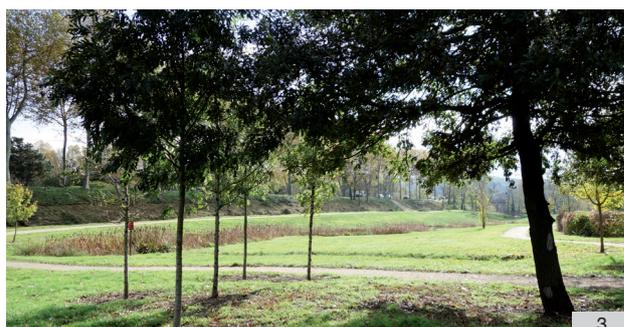
L'objectif fixé au début des années 2000 par les élus était la requalification de l'entrée sud-est de la ville, dans une zone délimitée entre le noyau ancien "La Terrasse", "Les Gages", la voie SNCF et la Garonne. Ce secteur s'étant développé au coup par coup sous la forme d'un habitat discontinu.

La commune disposait dans cette zone, au lieu-dit « Du Logis », d'un foncier d'une surface d'environ 8 hectares, raccordé en partie au réseau d'assainissement. Le projet de lotissement communal est lancé en 2002 sur environ 6 hectares, alors que la commune est régie par un Plan d'Occupation des Sols. Les élus optent pour une démarche de mixité sociale et de développement durable. 32 terrains en lots libres entre, 600 m² et 1100 m² sont mis à la vente dès 2004. La commune décide de céder 3 terrains au groupe des Chalets, afin qu'il réalise des « maisons de ville ». Ces dernières sont livrées en 2009 sur des parcelles entre 200 m² à 800 m².

Il reste 2 hectares à aménager, dont une partie seulement est constructible et dont l'aménagement est programmé. D'autres opérations comprenant des maisons de ville ont été réalisées depuis, le long de l'avenue Aristide Briand.



2



3

1. Vue sur les maisons de ville du groupe les Chalets

2. Photo aérienne

3. Le bassin de rétention

[IMPLANTATION, CONCEPTION]

Un tourne-à-gauche a été aménagé sur l'avenue Aristide Briand (RD10) afin de sécuriser l'entrée de l'opération. Trois programmes de maisons de ville réalisés par le groupe des Chalets marquent l'entrée sur la RD10 et la placette plantée en contact avec la zone UCa. Les voies principales (avenues du Logis et des Berges) relient l'avenue Aristide Briand à la zone ouverte à l'urbanisation. Elles sont soulignées par des arbres d'alignement et offrent des places de stationnement longitudinales. Les voies secondaires (rues des Pyrénées, des Pilotis et de la Tuilerie) ont été réalisées dans l'esprit d'une coulée verte avec une voie mixte étroite de 3,5 mètres associée à une noue. Un cheminement piéton-vélo permet de relier la RD10 à la RD 667. Un bassin de rétention accompagné d'une végétation caractéristique des milieux humides a été aménagé en contrebas de la route de l'Arize (RD627).



5



6



7

4. Plan-masse de l'opération

5. Avenue du Logis



4

[INTIMITÉ]

Une clôture maçonnée, avec grille et plantation, a été posée en limite d'espace public. Elle a été réalisée de manière homogène pour l'habitat social. La limite entre les lots est traitée par une clôture grillagée et de jeunes plantations. En attendant, et malgré un cahier des charges détaillé, des filtres opaques ont été posés afin de protéger les jardins. Le règlement de lotissement autorisait la construction en mitoyenneté, mais seules 2 maisons situées au début de l'avenue des Berges ont pris cette option.

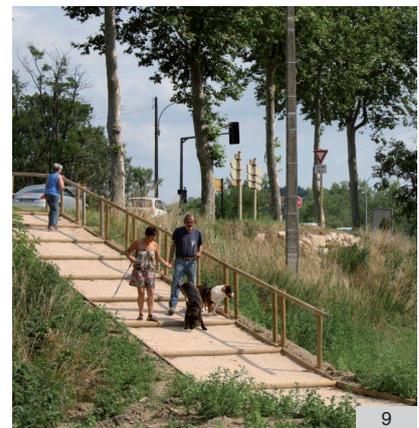


8

[DENSITÉ]

Selon le mode de calcul dans le SCOT sud toulousain, cette opération compte **15 logements/ha**.

La densité résidentielle calculée avec les espaces communs atteints les **8 logements/ha**.



9

[LIEN SOCIAL]

En moins de 10 minutes à vélo, les habitants de cette opération peuvent profiter des services et commerces situés en cœur de bourg.

Les élus ont une volonté d'intégrer les logements sociaux dans le tissu existant ou à créer, tout en les répartissant en petits programmes. Ils ont inséré dans le règlement du PLU des zones UC et UB, des dispositions en vue de majorer les droits à construire sur la base de l'article L 127-1 CU en faveur des logements sociaux. La diversité dans la taille des lots est également exigée.

L'opération dans son ensemble est perçue à Carbonne comme une réussite.

6. Rue des Pilotis

7. Bassin de rétention

8. Lots libres

9. Piétonnier vers RD667