

Extension urbaine RÉSIDENCE JEAN JAURÈS

Pays Sud Toulousain

MIREMONT, 31 - 2010

[Maîtrise d'ouvrage]

Colomiers Habitat

[Maîtrise d'oeuvre]

ABC architecture - Hervé Saintis (31)

[Surfaces]

2274 m²

[Programme]

13 logements: 4 maisons de ville T4 et 9 logements collectifs (5 T2 et 4 T3) ainsi que 2 cellules commerciales

[% d'espaces communs]

64 %



1

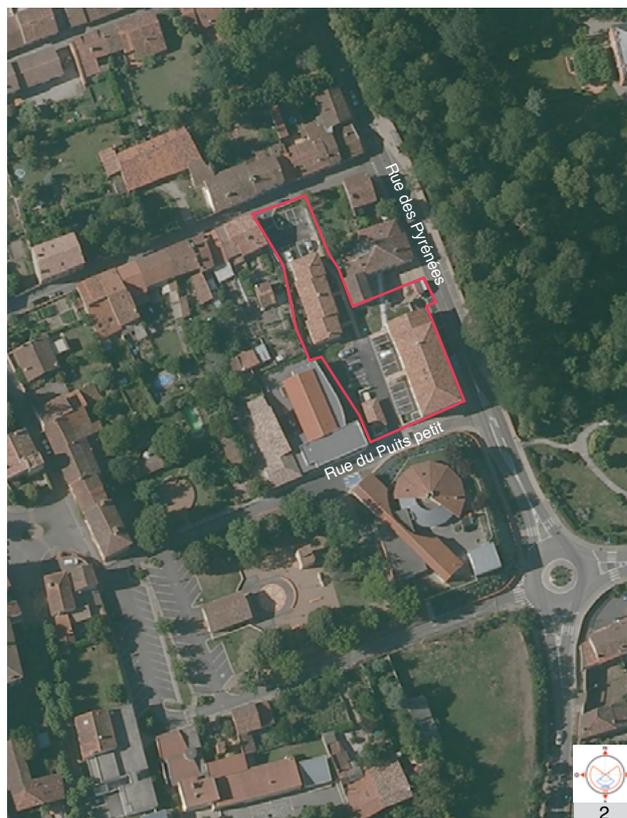
[CONTEXTE]

La commune de Miremont (2109 habitants) a mené entre 2004 et 2011 trois opérations de logements sociaux et dispose désormais d'un parc de près de 50 logements, tous réalisés et gérés par Colomiers Habitat. La résidence Jean Jaurès est la dernière des 3 opérations.

Le CAUE est intervenu en 2005 en amont de ce projet, alors que la collectivité venait d'acquérir en coeur de village une vaste propriété foncière sur laquelle se trouvait un bâti ancien dégradé. Ce dernier s'est vite révélé inapproprié pour les usages envisagés (centre de loisirs ou crèche). L'étude plus globale de l'îlot a conduit :

- à céder une partie du foncier pour la construction de la crèche intercommunale,
- à réhabiliter le bâtiment ancien pour du service (kinés, infirmiers, bar-pizzeria),
- à destiner le reste du foncier à des logements individuels et collectifs et à profiter de l'effet vitrine le long de la RD12, en y créant des emplacements commerciaux.

L'opération elle-même ne concerne que les 13 logements et les 2 commerces. Située en plein coeur du village, elle jouxte les équipements publics : la crèche intercommunale à l'ouest, et l'école maternelle au sud. Elle s'est implantée sur un terrain présentant une forte déclivité gérée par une succession de terrasses d'ouest en Est et en prise directe avec la RD12 (route des Pyrénées).



2

1. Vue sur le collectif depuis la rue des Pyrénées

2. Photo aérienne, Géoportail

[IMPLANTATION, CONCEPTION]

Les orientations et volumes du bâti respectent l'identité locale.

L'insertion urbaine du collectif implanté le long de la RD12 est harmonieuse. Le front bâti créé avec les logements collectifs et les commerces garantit une dimension urbaine.

Les maisons de villes sont localisées en coeur d'îlot. Mitoyennes, elles ne définissent pas la rue mais bordent un piétonnier donnant accès à l'entrée des logements.

L'architecture des bâtiments est simple et sobre mais tranche avec le caractère contemporain de la crèche. Les éléments techniques sont soignés et le traitement végétal accompagnant l'opération est de qualité.



3



4



5

6

Par contre, le rapport à la rue du Puits petit, traité avec un jeu de pleins et de vides, est inégal (crèche, vide, retrait pour le local technique, vide de l'entrée de l'opération, mur de clôture avec retour prolongé par le collectif).

Les éléments techniques et le stationnement sont très prégnants au coeur de l'opération et ne valorisent pas la façade principale de la crèche.

[INTIMITÉ]

Les logements individuels bénéficient à l'ouest de jardinets de 50 m². Les vues depuis les pièces à vivre de ces logements sont très limitées puisque les jardinets viennent buter contre des murs anciens en galets disparates retenant en partie le talus.

L'intimité n'est pas suffisamment traitée, les grillages existants sont ainsi complétés par les locataires de canisses ou de claustras bois.

[DENSITÉ]

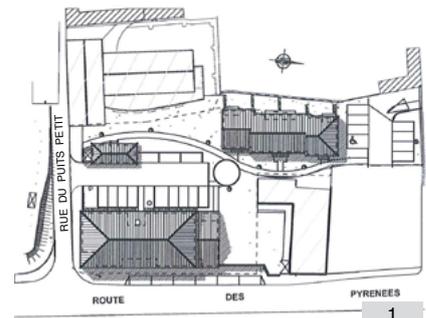
Selon le mode de calcul de la densité dans le SCOT Sud toulousain, la résidence Jean Jaurès compte **144 logements/ha**. La densité résidentielle calculée avec les espaces publics de l'opération atteint **57 logements/ha**.

[LIEN SOCIAL]

L'attribution des logements sociaux s'effectue à partir d'une co-décision entre les élus de la commune et



7



1



2

Colomiers Habitat. Les intérêts du territoire prédominent largement. Ainsi, dans cette opération, une grosse part des locataires est issue de la commune ou du canton d'Auterive.

Le taux de vacance des logements est nul, et leur taux de rotation est très faible (5%) car les logements correspondent aux attentes des habitants et bénéficient de la proximité des équipements, commerces et services...

Les habitants ont signé une charte du « bien vivre ensemble » et ont commencé à s'approprier leurs logements : occupation des cages d'escalier dans le collectif, fleurs aux fenêtres, occupation de l'avant et l'arrière des maisons individuelles.

EN SAVOIR+

LIEN UTILE

» Compte-rendu de l'atelier "le logement social, un enjeu pour les zones rurales" [📄](#)

1. Plan masse
2. La crèche intercommunale
3. Vue du coeur de l'opération

4. Les jardins des maisons de ville
5. Les maisons de ville le long du cheminement

6. Commerces rue des Pyrénées
7. Vue arrière du collectif