

Extension urbaine DOMAINE DE LIBRE-LÈZE

Pays Sud Toulousain

SAINT-SULPICE-SUR-LÈZE 2003 - 2013

[Maîtrise d'ouvrage]

Promopass (31), M. Reicher (Serimo promotion) & M. Montaut (SCI Montaut)

[Maîtrise d'oeuvre]

M. Prévot (architecte) pour le bâti mitoyen & SARL Bernard Frauciel Études pour les lots libres

[Surfaces]

4,7 hectares

[Nombre de logements]

107

[Programme]

26 log. Pass Foncier, 35 log. HLM Cités Jardins, 28 log. HLM Chalets

[% d'espaces publics]

57



[CONTEXTE]

La commune de St-Sulpice, bastide de caractère, a acquis en 2004 un domaine occupé par une ancienne colonie de vacances de l'Aérospatiale. Situé en limite sud de la zone agglomérée communale, ce domaine de 6Ha s'inscrit dans le périmètre de protection des Monuments Historiques.

Plusieurs promoteurs/aménageurs se sont positionnés sur la base d'une étude préalable (SETOMIP/ Urbane) et d'un schéma d'orientation annexé au PLU (Urbane). La commune a retenu le projet de "Promopass" (SCI Montaut et SERIMO promotion) qui a évolué suite aux préconisations de l'ABF.

89 maisons de village à étage, du T3 au T5 et 18 terrains à bâtir (parcelles de 500m²) sont ainsi proposés à la commercialisation en 2010, date de dépôt du permis de construire et de lotir. Sur les 89 maisons bâties, 26 le seront dans le cadre du PASS foncier et les 63 restantes seront revendues aux sociétés HLM "Cités Jardins" et "Les Chalets".

L'opération couvre 4,7ha, dont 0,9ha occupé par un vaste espace vert central en attente d'aménagement par la commune.



1. Vue depuis l'Avenue des Pyrénées

2. Extrait de photo aérienne, Google Earth

[IMPLANTATION, CONCEPTION]

La trame viaire reprend et prolonge le dessin de la trame orthogonale de la bastide ancienne. Les îlots pavillonnaires denses, composés de maisons de village mitoyennes, respectent un alignement strict sur rues. Le stationnement s'organise selon différents modèles : stationnement sur rue avec alternance de garages et de poches de stationnement, stationnement en cœur d'îlot autour de petites placettes, stationnement en bordure d'espace public à distance de la zone bâtie. Les parcelles très petites, de l'ordre de 80m² en moyenne, s'organisent selon une trame très serrée. Des piétonniers maillent le secteur bâti de façon relativement dense. Les limites de l'opération sur les voies de ceinture ont fait l'objet d'un accompagnement paysager de qualité. Le vaste espace vert central qui sépare les deux parties de l'opération doit faire l'objet d'un aménagement sous forme de jardin public par la commune.

[ARCHITECTURE, INTIMITÉ]

L'architecture des logements est simple mais soignée. Les façades à la palette chromatique et aux ordonnancements variés et le plan d'épannelage apportent de la diversité sans nuire à l'unité d'ensemble de l'opération. Les maisons sont mitoyennes par leur volume habitable, les garages étant dissociés de la partie logement. Les jardins situés à l'arrière des logements n'offrent que peu d'intimité. Ils souffrent de la forte densité de l'opération, de l'uniformité de la taille des lots et de l'implantation du bâti. L'absence d'une séparation opaque même partielle entre les terrasses et le faible niveau de végétalisation des limites des jardinets ne favorisent pas l'intimité et une bonne appropriation des jardins. Ce sentiment est renforcé par la présence de piétonniers longeant les jardinets en fond de parcelles.



1. Orientation d'améliorer et plan masse
2. Vue

3. Vue
4. Vue d'un piétonnier longeant les jardinets



[RÈGLES, DENSITÉ]

Le site est classé en zones U1 et U2 du PLU et a fait l'objet d'une d'orientation d'aménagement. Il s'inscrit dans la périmètre de protection des 500m des Monuments Historiques. Les constructions groupées dont la hauteur ne devait pas excéder 6m ont été édifiées à l'alignement des voies ou emprises publiques. La trame viaire du projet reprend la trame orthogonale du dessin des bastides.

Le bâti couvre une surface d'environ 2ha, soit 43% de la surface de l'opération, soit une densité moyenne de 24 log/ha. Si on se réfère aux ensembles bâtis stricts, hors espaces publics et voirie, on obtient les densités suivantes : lots libres = 20log/ha, maisons mitoyennes = 79 log/ha, ensemble bâti = 58 log / ha. Ces données dépassent largement les objectifs minimums de 10 à 20 logements à l'hectare, hors espaces communs, imposés par le SCOT Sud Toulousain pour ce type de commune.

[LIEN SOCIAL]

La localisation de l'opération dans la continuité du village et à proximité des principaux équipements publics (une crèche et un EHPAD jouxtent l'opération) et commerces confère à celle-ci une forte attractivité. Si les espaces privatifs peuvent apparaître comme relativement restreints, la proximité de deux vastes jardins publics en voie d'aménagement par la commune, offrira aux habitants de ces opérations et en particulier aux enfants accompagnés ou non de leurs parents des lieux de rencontre et de détente favorables au renforcement des liens sociaux.

5. Vue depuis l'Avenue des Pyrénées
6. Vue d'un piétonnier