

Les Jardins de Courberives UN QUARTIER D'HABITAT

Maisons individuelles et logements collectifs se côtoient dans cette opération, proposant ainsi à la location 74 logements neufs.

CORBARIEU, 82 - 2007

[Maîtrise d'ouvrage]

Foy Investissement et Nexity

[Maîtrise d'oeuvre]

François Myslivicz, architecte

[Type de travaux]

Construction de 74 logements dont 30 maisons individuelles et 44 appartements

[Durée des études]

12 mois

[Durée du chantier]

24 mois

[Surface]

19 500 m²

[Coût total de l'opération]

Non connu



1

[DÉMARCHÉ DE LA MAÎTRISE D'OUVRAGE]

» Contexte

Commune de 1710 habitants située à proximité de Montauban (10 km au Sud), Corbarieu fait face, depuis cette dernière décennie, à une forte demande en logements en lien avec l'évolution de Montauban et sa proximité avec Toulouse.

Corbarieu s'étend le long de la RD21, dans le sens Nord-Ouest/Sud-Est, depuis la périphérie Sud de Montauban vers Reyniès.

Les abords de cette départementale sont très investis par de l'habitat pavillonnaire, essentiellement sur son côté Est en contrebas et sur les versants des coteaux avoisinants.

L'autre face de la départementale s'est moins développée, en raison du caractère inondable de la zone côté Tarn.



2

1. Rue du lotissement "Les Jardins de Courberives"

2. Vue aérienne de Corbarieu avec localisation du coeur de village

» Projet

Une grande parcelle de terrain était encore inoccupée au début des années 2000, située entre 3 zones d'habitat pavillonnaire et la départementale. De forme quasi rectangulaire, sa plus grande longueur est dans le sens de la route. Une opération d'habitat groupé est lancée, prise en charge par des opérateurs privés.

Les groupes Foy Investissement et Nexity interviennent pour l'achat du terrain et gèrent tout le processus de construction. Chaque lot, appartement, ou maison est revendu à un propriétaire privé, dans le cadre de la défiscalisation en vigueur, en vue de faire des logements locatifs.

Le permis de construire est un permis de lotir groupé, déposé en 2004. La réalisation du lotissement débute en 2005, pour être finalisée en 2007.

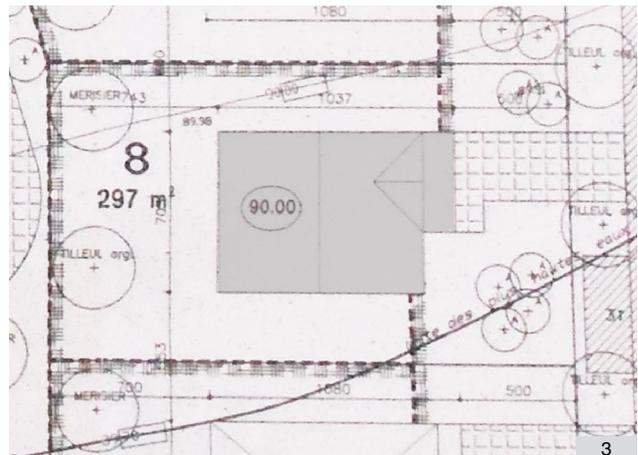
La mairie, pour sa part, prend en charge la voirie (chaussée) et l'espace public principal (bassin de rétention et ses abords). Une convention PVR (Participation Voirie et Réseaux) est convenue entre les investisseurs privés et la mairie.



2



1. Plan de masse du lotissement
2. Maisons individuelles et aménagement des espaces semi-publics
3. Vue du parcellaire maison/jardin



3

[IMPLANTATION ET CONCEPTION]

» Volumétrie

Le programme réalisé comprend 20 maisons individuelles, 10 maisons jumelles, 4 immeubles regroupant 44 appartements.

Ce lotissement, qu'on appellera plus volontiers "quartier d'habitat", est dénommé "Jardins de Courberives". Il s'étend dans sa conception globale en parallèle à la départementale.

Quand on l'aborde, ou quand on le perçoit depuis la route, on remarque d'emblée la disposition suivante : les volumétries des constructions sont presque toutes orientées linéairement par rapport à la trame viaire. En tout état de cause, les toitures et leurs façades présentent une homogénéité évidente dans leur disposition.

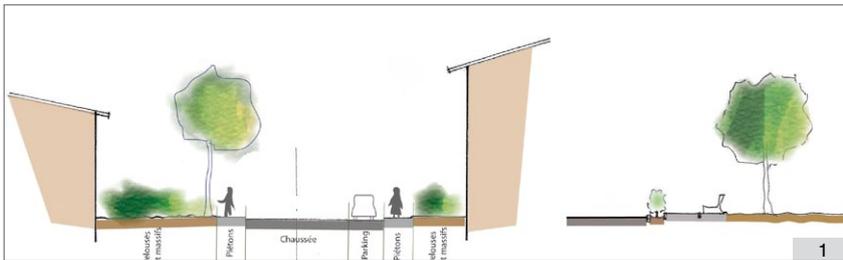
Ce point est à noter comparativement aux perceptions que l'on a généralement des lotissements créés sans structuration ou conception d'ensemble.

» Plan du lotissement

On aborde les "Jardins de Courberives" par une pénétrante directe depuis la RD, qui remonte vers le centre du terrain pour ensuite créer un axe de distribution central. Les parcelles "externes" à cette voie, ou qui viennent sur les limites périphériques du terrain, sont occupées par des maisons, la partie "interne" par les collectifs et l'espace public principal. Sur la limite du lotissement, entre espace public et RD, a été aménagé un cheminement doux pour piétons et vélos, qui rejoint le cœur du village.

Côté Est, l'ensemble est longé par un grand et long talus, contre lequel viennent s'adosser 17 maisons individuelles. Cette configuration a été exploitée pour venir loger les jardins arrières de ces maisons.

Le principe d'aménagement de ce quartier a été de prévoir des voies de distribution reliées aux parties "habitat" par des espaces semi-publics et publics forts, qui apportent une harmonie et une convivialité certaine à l'ensemble.



Ainsi les parcelles destinées à l'habitat individuel ou maisons jumelées, de même que celles occupées par les logements collectifs, sont reliées à la voirie par des espaces intermédiaires semi-publics ou publics de qualité, comprenant : des trottoirs ou cheminements piétons, un espace de stationnement, des massifs végétalisés servant à l'organisation de ces sous-espaces, le tout agrémenté d'arbustes, petits arbres.

Ces aménagements présentent un intérêt sur le plan organisationnel, visuel, sur le plan de la sécurité aussi. Ils permettent également de protéger, d'individualiser les pieds d'immeubles et d'habitations en apportant une distance de vue par rapport à la zone publique.

» La voie principale

Celle-ci arrive depuis la départementale, distribue toutes les parties habitées jusqu'à la dernière, mais finit en cul-de-sac. Il s'agit donc d'une impasse plus que d'une voie. La terminaison débouche cependant sur une parcelle en longueur, inoccupée, reliée directement à la rue du lotissement voisin.

Cet espace est visiblement un espace réservé susceptible d'être raccordé aux voies de 2 lotissements. Cette configuration future permettra d'assurer une continuité automobile. Au-delà de cette voie principale, le quartier est riche en cheminements qui assurent une cohésion entre espaces publics et espaces privés.



» Les espaces publics

L'espace public central est constitué du bassin de rétention et ses abords, placé entre deux bâtiments collectifs et au centre des bandes de stationnement les plus denses, côté départementale.

Il est directement lié au cheminement qui va vers le village et s'ouvre agréablement vers cet espace de liaison.

Un effort d'aménagement a été fait pour transformer ce bassin en lieu public : espace enherbé au maximum, petit chemin périphérique, plantation d'arbres, mise en place de bancs, liaisons créées vers les pieds d'immeubles.

Un entretien soutenu garantit la qualité des lieux. Cependant, l'ajout de bancs et d'équipements de jeux pourrait faciliter une meilleure utilisation des lieux.

[PROCÉDÉS CONSTRUCTIFS]

» Architecture / Systèmes constructifs

Toutes les habitations individuelles, maisons seules ou jumelles, sont conçues selon un plan de base identique : R + 1, 2 façades avec ouvertures + 2 façades aveugles, intégration du garage dans le volume au rez-de-chaussée, toit à 2 pans ou 4 pans, petits balcons en avant-corps côté façades sur rue intégrant le garage.

Les façades latérales sont aveugles. Le parcellaire en lanière offre des espaces de passage latéraux et des jardins plus profonds côté arrière.

Les collectifs sont en R+2, soit 1 étage de plus que les maisons, toits à 4 pans dont 2 formant croupe, volumes très compacts sur plan rectangulaire proche du carré.

Les façades sont ordonnancées de façon simple et régulière, de grands balcons sont placés sur les angles des bâtiments, à chaque niveau.

Chaque immeuble compte 12 appartements, soit 4 par niveaux, répartis aux 4 angles du bâtiment.

1. Coupe sur les espaces en pied d'immeuble
2. Aménagement des espaces semi-publics devant les collectifs
3. Voie principale bordée par des maisons individuelles à gauche et des immeubles à droite
4. Aménagement du bassin de rétention : la proximité avec les habitations
5. Espaces entre les bâtiments collectifs et les voies de circulation

» Matériaux

Les maisons et collectifs sont en construction traditionnelle, les toits sont en tuile canal, les façades sont enduites à deux tons dans des couleurs claires (encadrements des fenêtres un ton plus clair que le fond de façade).

L'alternance des pignons et des murs gouttereaux affirme une individualité à ce programme groupé. La coloration est peut-être trop homogène pour amener une certaine variété. Globalement, les maisons ont un ton plus soutenu que les collectifs.

[APPROCHE DÉVELOPPEMENT DURABLE]

» Volet environnemental

Le projet a permis de réaliser 74 logements. Ramené à l'hectare, 37 logements ont donc été prévus, ce qui représente une densité importante pour le secteur. Notons que, pour ce qui concerne les maisons, le COS est d'environ 0,50 (parcelle de 270 m² pour une surface bâtie totale de 130 m² hors murs).

La surface au sol réservée aux constructions+jardins est d'environ 8 500 m², celle réservée aux espaces publics (voirie et espace du bassin de rétention) de 10 500 m².

» Lien social

L'opération a été prise en charge par un opérateur privé en vue de créer du logement locatif, comme dit précédemment. Chaque lot a été ensuite revendu à un propriétaire privé pour être mis en location. Ces logements ne sont pas des logements sociaux. Au final, le taux de location est assuré à 80 %.

L'intérêt du projet réside surtout dans la mixité maisons/appartements, la programmation des appartements ayant permis d'augmenter la capacité d'accueil et de répondre à une demande forte en logements.

Il faut noter l'évolution de la population qui s'est faite sur Corbarieu ces dernières années. En 2006, il y avait 570 logements, en 2011, 725 logements, soit une augmentation presque du tiers du nombre de logements sur 4 ans.

Cet ensemble a été conçu pour favoriser les liaisons internes et externes : liaison plane et directe vers le cœur de village (chemin piétons+vélos), liaison vers la cité Montplaisir située au-dessus, cheminements internes au lotissement.

À préciser aussi que cet ensemble se trouve à 300 m de l'entrée du village, c'est-à-dire à proximité immédiate des équipements, commerces et activités, s'inscrivant ainsi dans la vie du bourg.

Vue de l'extérieur, cette opération est remarquée et perçue comme une réussite grâce à son allure générale et semble susciter des initiatives analogues.



1



2



3

1. Façade de l'un des immeubles
2. Chemin vélos-piétons vers le village
3. Lien vers la cité située au-dessus