

DOMAINE DE LIBRE LÈZE

Saint-Sulpice sur-Lèze

2003 - 2013

Lieu : Saint-Sulpice-sur-Lèze (31)
Maître d'ouvrage : Promopass (31), M. Reicher (Serimo promotion) & M. Montaut (SCI Montaut)
Maître d'oeuvre : M. Prévot (architecte) pour le bâti mitoyen & SARL Bernard Frauciel Études pour les lots libres
Surface : 4,7 hectares
Nombre de logements : 107
Programme : 26 log. Pass Foncier, 35 logements HLM Cités Jardins, 28 logements HLM Chalets
Proportion d'espaces publics : 57 %

La commune de Saint-Sulpice-sur-Lèze, bastide de caractère, a acquis en 2003 un domaine occupé par une ancienne colonie de vacances de l'Aérospatiale. Elle a choisi d'urbaniser ce terrain, afin de répondre aux demandes en logements à des coûts maîtrisés.



Côte de Jourdan, D48

Contexte

Situé en limite sud de la zone agglomérée communale, ce domaine 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 (R+1), 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.

Implantation, conception

La parcelle au nord de l'opération a été détachée pour accueillir un EHPAD et une crèche. Cet équipement se trouve aujourd'hui à l'articulation entre la bastide et la nouvelle opération.

La trame viaire reprend et prolonge le dessin de la trame orthogonale de la bastide. Les îlots composés de maisons de village mitoyennes, respectent un alignement strict sur rues. Les parcelles très petites, de l'ordre de 80 m² en moyenne, s'organisent selon une trame très serrée.

Seule la partie composée de lots libres est moins dense, et offre des parcelles en moyenne de 500 m².

Le stationnement s'organise selon différents modèles :

- sur rue avec alternance de garages et de poches de stationnement,
- en cœur d'îlot autour de petites placettes,
- en bordure d'espace public à distance de la zone bâtie.

Des cheminements piétons maillent le quartier. Les limites de l'opération donnant sur les voies de circulation existantes ont fait l'objet d'un accompagnement paysager de qualité.

Le vaste espace vert central qui sépare les deux parties de l'opération a fait l'objet d'un aménagement sous forme de jardin public par la commune.



Vue aérienne de la parcelle en cours de travaux.

L'orientation d'aménagement et de programmation





Rue des Pyrénées, un volume et une architecture proche des maisons de village traditionnelles

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 peut nuire à l'intimité de chacun. Ce sentiment est renforcé par la présence de piétonniers longeant les jardinets en fond de parcelles.



Voirie étroite, bâti implanté en front de rue



Le piétonnier longeant les jardinets, aux limites traitées par un grillage doublé d'une haie



Interface végétale entre les logements et le piétonnier



Stationnement groupé dissocié des logements



L'opération est à deux pas du noyau villageois comme en témoigne la vue sur le clocher de l'église

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 offre 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.

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 le périmètre de protection des 500 mètres des Monuments Historiques.

Les constructions groupées dont la hauteur ne devait pas excéder 6 m 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 2 ha, 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 en 2013 par le SCOT Sud Toulousain pour ce type de commune.