

Prix national arturbain.fr 2017 : "Pour un réseau d'espaces publics accessibles à tous"

Maîtrise d'ouvrage : SARL Lotissement Hillès (ARP FONCIER & SATER) - 57 bd. de l'Embouchure. 31200 TOULOUSE. Tel : 05 61 57 49 40.

Responsable : François RIEUSSEC, dirigeant d'ARP FONCIER

Présentateur : François RIEUSSEC, dirigeant d'ARP FONCIER

Organisme décisionnaire et propriétaire du site : SARL Lotissement Hillès (ARP FONCIER & SATER)

Description de l'opération : Opération située dans la ville de Léguevin (8866 hab.), à 17 kilomètres du Capitole de Toulouse. Le projet de 14 hectares dans le « Domaine d'Hillès » se situe en continuité d'urbanisations récentes de type pavillonnaire. Le projet jouxte le Château d'Hillès et son parc boisé ainsi qu'une coulée verte de 4,3 ha longeant le ruisseau du Courbet qui constitue un corridor écologique inscrit au SCOT et au PADD. Le projet d'aménagement sur ce terrain a permis de développer un ensemble de 200 logements (114 maisons individuelles et 86 logements collectifs sociaux et libres). L'opération intègre une parcelle centrale rétrocédée à la commune d'une surface de 26 746 m², pour la réalisation de deux terrains de rugby et d'une salle communale destinée aux sports de combats. Le projet répond à la volonté mutuelle de la ville de Léguevin et de l'aménageur :

- d'expérimenter un processus d'urbanisation visant un effort significatif dans la volonté d'inscrire le développement durable dans toutes les composantes de conception du nouveau quartier (certification HQE-Aménagement).
- de concevoir le projet de ce nouveau quartier, constituant une continuité de la frange urbaine, des espaces naturels (ruisseau du Courbet, Château d'Hillès et son parc boisé), dans le respect des grands enjeux de développement durable.

Equipe pluridisciplinaire : Cabinet ARUA Architecture (Architecte, Urbanisme), Aménagement Concept Qualité (BET VRD), Perennis Conseil (AMO DD), Véronique Courcelles (paysagiste), Florence Saint-Alary (écologue), Géomètre Géo Infra, BET SOL Ginger.

« Le Domaine d'Hillès », Léguevin (31)



1 et 2- Maisons individuelles et espaces publics plantés
3 et 4- Immeubles collectifs
5- Jardins familiaux
6- Sente piétonne et prairie

Qualité architecturale

Concevoir l'urbanisme comme un véritable levier pour tendre vers des modes de vie plus « soutenables ».

- Structuration autour d'un **cœur de bâtis collectifs**. Pour les logements sociaux, choix d'une **architecture coordonnée par le même architecte** permettant de maîtriser l'impact des bâtiments R+2 au centre des logements individuels (3 et 4).
- L'aménageur a proposé aux deux organismes des **programmes en VEFA différents**, dont l'un en logements intermédiaires R+2 dont partie de T2 et 3 duplex avec accès indépendants, et terrasse en R+1 sur les logements en RDC. Des panneaux photo voltaïques permettent d'amortir le surcoût de construction.
- Pour l'habitat individuel, en façade sur rue, réalisation de murets afin de créer une **homogénéité sur l'espace public**. Travail sur l'**intégration des logements entre eux** et sur leurs typologies (1 et 2).
- Pour les accédants à la propriété, l'innovation sur les **surfaces de lots compacte de 200 m² à 300 m²** a nécessité un **règlement d'implantation et d'orientation des maisons libres**. Ce règlement a été discuté avec l'architecte d'opération et au préalable soumis aux constructeurs de maisons individuelles. La commercialisation a été un succès.

Qualité de la vie sociale

Une opération qui se fixe des objectifs de mixité sociale et un cadre de vie ambitieux...

- **Mixité sociale** et la densification, par l'implantation d'une typologie **variés de logements collectifs sociaux et d'habitats individuels** mitoyens (200 logements de formes et de typologies variées, dont 60 logements collectifs sociaux accueillant un total de 500 habitants).
- Cœur de lotissement, conçu autour des habitats collectifs, étudié pour **favoriser le lien social et intergénérationnel**, en créant des espaces dédiés **accessibles à tous**, tels le **belvédère** (place conviviale), les **jardins familiaux** (5) gérés par une association, l'insertion du **terrains de rugby** dans le projet, l'aménagement d'un **espace vert** valorisant les abords du ruisseau « le Courbet » (6).

Respect de l'environnement

Un projet tourné vers la préservation et l'amélioration de la biodiversité et la gestion des ressources naturelles

- **Etude d'impact** menée par une écologue sur un cycle d'une année.
- Partie non constructible étudiée par la paysagiste, les **essences et les sujets principaux** ont été **sauvegardés** et parfois dégagés des ronciers à l'abandon. Quatre hectares sont devenus un espace naturel à la portée de tous. Ils sont traités en prairies (6).
- **Traitement des eaux de ruissellement** du projet par la mise en place d'un bassin de régulation paysagé pour contribuer aux objectifs d'amélioration de la qualité des eaux du Courbet et de la nappe d'eau souterraine fixés dans le SDAGE.
- Incitation à la **récupération d'eau de pluie** a été réalisée dans le cadre de la mise en place des jardins familiaux (5).
- **Brochure** réalisée et remise dès la réservation pour **préconiser de bonnes pratiques dans le choix, l'orientation, l'énergie** de la maison.
- Parc naturel au sud de l'opération remis à la commune en tant qu'acteur de **sensibilisation à la biodiversité**. Près de 200 arbres endémiques de la région sont plantés pour créer un **arboretum**. Installation de **maisons à insectes** à plusieurs endroits avec un explicatif des espèces accueillies.