

LA NEWSLETTER #123

CITÉ BLANCHE: RENOUELEMENT URBAIN; RÉSIDENCE CLAUDE BERNARD, TOULOUSE (31)

L'AMO OMP était en visite, le 16 mars 2023, de l'opération de renouvellement urbain de Cité blanche, dans les quartiers nord de Toulouse. Concédée par la Métropole à CDC Habitat, l'opération consiste à redensifier une ancienne cité de maisons individuelles en préservant le paysage, à développer la mixité fonctionnelle et sociale, à privilégier la performance environnementale des constructions. Exemple avec la résidence Claude Bernard, sous maîtrise d'ouvrage CDC Habitat et sous maîtrise d'œuvre V2S Architectes/Cousy Architectures.

La résidence Claude Bernard est située au croisement de la rue du même nom, du chemin d'Audibert, en vis-à-vis de l'école Ernest-Renan, et à deux pas de la station de métro Trois-Cocus, au nord du territoire de Toulouse. Il s'agit d'un ensemble mixte résidentiel (67 logements en collectif et intermédiaire), de services et équipements publics (bureaux, crèche, espace senior) déployé sur 5 450 m². Sa construction se réalise sous maîtrise d'ouvrage CDC Habitat et sous maîtrise d'œuvre V2S Architectes/Cousy Architectures.

« Densifier tout en recomposant un paysage qui rende encore visible la mémoire originelle des lieux. Depuis le nord jusqu'à la Vache, en passant par la Cité blanche, on a une continuité d'espaces verts que l'on préconise de développer au sein des îlots privés »

[Aurélien Rabary]

Photo de gauche: le profil général de l'opération. Photo de droite: esquisse du futur paysager de la cité.



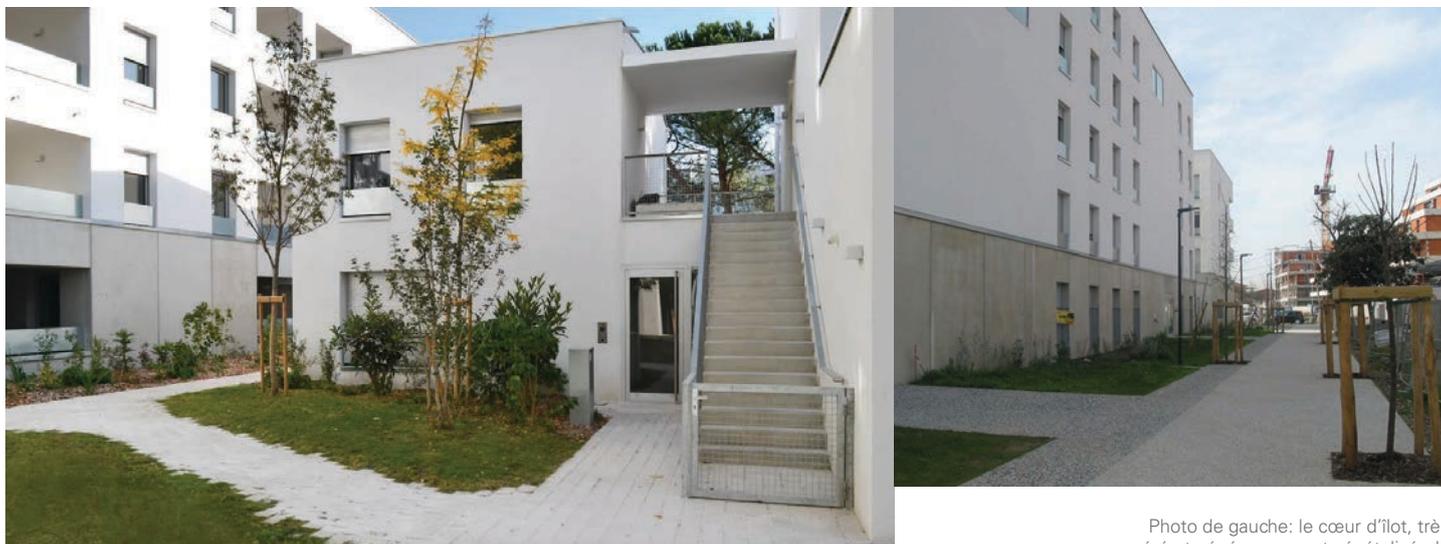


Photo de gauche: le cœur d’îlot, très aéré et généreusement végétalisé, de la résidence Claude Bernard. Photo de droite: une densité plus affirmée au contact du parc linéaire traversant.

UNE DENSITÉ MESURÉE PAR LE PAYSAGE

Epusant une parcelle en triangle, il s’organise selon le principe d’un parc habité, exploitant au mieux le végétal existant (arbre intérieur, végétation du chemin des Coucous) et à venir (boucle verte irriguant l’ensemble du site Cité blanche). « *Le plan de masse est structuré par le paysage. On est plus massifs en périphérie, au contact de la rue et de la sente, et très aérés en cœur d’îlot et vers le chemin des Coucous* » [Vincent Prunonosa, architecte, V2S Architectes]. D’où aussi « *le choix d’une volumétrie, d’un épannelage diversifié, de porosités, qui génèrent une densité graduelle, désirable, dans la continuité du contexte urbain* » [Christophe Cousy, architecte, Cousy Architectures].

Les espaces collectifs (hall, bureaux, espace senior, crèche, local associatif) se positionnent en socle, que coiffent les logements collectifs et intermédiaires, tous traversants et bi orientés, avec pièces de nuit plutôt tournées au nord et le cœur d’îlot et pièces de jour ouvrant plutôt sur le mail, pourvus de loggias ou de terrasses profondes. Le couvert végétal, généreux, soigneusement travaillé par la paysagiste Julie Poirel, diffuse largement en intérieur d’îlot.

DE LA CITÉ-JARDIN AU GRAND PARC HABITÉ

Cette réalisation s’inscrit dans le cadre d’un programme de renouvellement urbain visant à transformer une cité-jardin ancienne (années 1950) composée d’une centaine de maisons mitoyennes avec jardin et couvrant 3 ha. Portée par Toulouse Métropole, elle est pilotée par CDC Habitat dans le cadre d’un contrat de concession (2015) et le profil en est dessiné par Obras, par ailleurs mobilisé sur le renouvellement urbain de l’ensemble de la zone depuis 2008.

Son fil conducteur: « *Densifier tout en recomposant un paysage qui rende encore visible la mémoire originelle des lieux. Depuis le nord jusqu’à la Vache, en passant par la Cité blanche, on a une continuité d’espaces verts que l’on préconise de développer au sein des îlots privés.* » [Aurélien Rabary, chef de projet, Obras]. Il en résultera notamment la création d’un important volume d’espaces publics végétalisés, inclus les voiries conservées et les cœurs d’îlots, et un parc linéaire traversant l’ensemble du périmètre. La densification – on passe de 5000 m² à 28000 m² SHAB – s’accompagne « *d’exigences fortes en matière de mixité fonctionnelle (services/habitat) et sociale (locatif social, accession sociale ou à prix maîtrisé), de qualité de l’habitat, de*

« Le plan de masse est structuré par le paysage. On est plus massifs en périphérie, au contact de la rue et de la sente, et très aérés en cœur d’îlot et vers le chemin des Coucous »

[Vincent Prunonosa]

FICHE TECHNIQUE

ÎLOT CLAUDE BERNARD, TOULOUSE

- **Nature:** Construction d’un ensemble mixte de 67 logements, bureaux, équipements publics (espace seniors, crèche, local associatif), avec norme NFHQE Habitat
- **Livraison:** 2023
- **Maîtrise d’ouvrage:** CDC Habitat
- **Maîtrise d’œuvre:** V2S Architectes (architecte mandataire), Cousy Architectures (architecte associé); OTCE (bet généraliste), Execo (bet environnement), Sigma Acoustique (bet acoustique), Exe Garonne (bet OPC), Julie Poirel (paysagiste)
- **Surface (SHAB):** 5450 m²
- **Montant d’opération:** 7,1 M€ (HT)



Photo de gauche : la résidence Claude Bernard et le nouveau profil de la rue du même nom. Photo de droite : acteurs du projet — de gauche à droite : Christophe Cousy, Vincent Prunonosa, Hamdani Dib, Frédéric Bonnet.

performance environnementale. Les ventes aux promoteurs ont été organisées sous la forme d’un concours, à raison de trois propositions pour chaque îlot. Dans tous les cas, on a choisi le meilleur projet, au regard de la qualité, des normes environnementales NF Habitat » [Frédéric Bonnet, chef de projet, CDC Habitat].

Si chaque lot a sa configuration et son architecture spécifiques, « Les fiches de lot comprenaient trois prescriptions : la variété typologique et des formats ; la qualité des matériaux (plutôt bruts, robustes) et un dessin de façades cohérent avec la mise en œuvre de ces matériaux ; la conception bioclimatique ; logements traversants, protections solaires, ventilation ; rez-de-chaussée et intégration du stationnement — les cœurs d’îlot sont protégés » [Aurélien Rabary].

Les 438 logements se distribuent sur cinq îlots, dont deux sont déjà construits ou en voie d’achèvement. L’îlot central/Villa Mariposa, construit sous l’égide de CDC Habitat, marque la ré-urbanisation de la Cité et a notamment permis de reloger les habitants de l’ancienne cité ; ici, les unités résidentielles (52 logements) sont associées à un hub de partenaires du retour à l’emploi (Afp, Garage pour tous, Face Grand Toulouse, L’Adie, Reflet 31, Pôle emploi, BGE et C’vifs). Outre la résidence Claude Bernard, sont programmés les îlots Coucou/Arsonval (70 logements ; Pitch Promotion - LCR Architectes), Bayard (109 logements ; Green City - Agence Sathy) et Launaguet (48 logements, une résidence seniors, des services ; Saint-Agne Promotion-Taillandier Architectes), pour un achèvement à échéance 2024.

1) Visite commentée par : Hamdani Dib (directeur adjoint, MO, CDC Habitat), Frédéric Bonnet (chef de projet, CDC Habitat), Aurélien Rabary (chef de projet, Obras), Vincent Prunonosa (architectes, V2S Architectes), Christophe Cousy (architecte, Cousy Architectures).

FICHE TECHNIQUE

CITÉ BLANCHE, TOULOUSE

- **Nature** : renouvellement urbain, avec démolition/reconstruction d’unités d’habitat (438), accueil de commerces et services, aménagements d’espaces publics, avec performance environnementale
- **Livraison** : en cours
- **Maîtrise d’ouvrage** : CDC Habitat
- **Maîtrise d’œuvre** : Obras (urbaniste, mandataire) ; G2 Ingénierie (bet VRD) ; Horizons Paysages (paysagiste)
- **Surface (SHAB)** : 26615 m² dont (dont espaces publics 7550 m² et parcelles privés 13585 m²)
- **Montant d’opération** : 1,4 M€ (HT)

« Nous avons des exigences fortes en matière de mixité fonctionnelle (services/habitat) et sociale (locatif social, accession sociale ou à prix maîtrisé), de qualité de l’habitat, de performance environnementale »

[Frédéric Bonnet]



Infos-Infos-Infos-Infos-Infos

À consulter également sur <https://www.amooccitaniemidipyrenees.com>

AGENDA

- Visite, Collège de Seysses, mardi 18 avril 2023

« La Newsletter » est éditée par :

l'AMO Occitanie-Midi-Pyrénées.

Directeur de la publication

Élodie Bousquet

Rédaction

Lexies

Crédits photographiques

CDC Habitat, Cousy Architectures; Obras Architectes;
D.R.

Conception et réalisation

Lexies - 05 61 20 36 37