

LA NEWSLETTER #129

ECOQUARTIER DE LAUBIS, SEILH (31)

L'AMO OMP était en visite, le 20 décembre 2023, dans l'écoquartier de Laubis à Seilh ⁽¹⁾. Une opération communale très volontariste en matière d'aménagement urbain durable tant par ses grands objectifs que par sa méthode. Engagée dans le cadre du programme European X (2009) l'opération est pilotée depuis 2016 par l'aménageur métropolitain Oppidea. Le profil du quartier tracé par l'agence d'architecture AR 357 et Atelier ATP Paysagiste commence à s'incarner à travers divers programmes de logements et des espaces publics très attentifs à préserver l'écrin paysager et la biodiversité.



Vue d'ensemble du quartier en construction à l'automne 2023 (gauche); les acteurs du projet; le maire de Seilh Didier Castera (droite)



C'est en 2022 que l'écoquartier de Laubis a reçu ses premiers habitants. Prévu pour en héberger, d'ici à 2031, plus de 1200, le programme d'aménagement urbain qui se déploie sur 12,7 hectares, conjugue du résidentiel (530 logements), des commerces, services et activités (1 700 m²), divers équipements publics (équipement intergénérationnel EHPAD/crèche, halle de marché, jeux d'enfants, prairie publique).

UNE AMBITION D'URBANISME DURABLE

Un enjeu majeur est, ici, d'articuler une réponse à l'attractivité démographique, une mise à niveau en matière de logement social, et une urbanisation respectueuse de l'identité du territoire. Ainsi que l'explique Didier Castera [maire de Seilh]: « Ce projet marque un changement radical dans l'organisation de la commune, très pavillonnaire. Nous voulions une urbanisation plus attentive à la densité, mais il était important qu'elle soit menée de manière raisonnée et acceptée par tous. Cela avance bien. Mais nous entendons bien sanctuariser les engagements que nous avons pris il y a quinze ans maintenant en matière de qualité de vie, de mixité sociale ». La commune en profite pour soutenir l'innovation environnementale dans le cadre du programme European X. Il appartient, depuis 2013, à

« Nous voulions une urbanisation plus attentive à la densité, mais il était important qu'elle soit menée de manière raisonnée et acceptée par tous. »

[Didier Castera]



FICHE TECHNIQUE

ÉCOQUARTIER DE LAUBIS (SEILH)

- **Nature** : Aménagement urbain et paysager (logement, commerce et services, espaces publics) avec visée environnementale répondant aux critères du concours European.
- **Livraison** : en cours
- **Maîtrise d'ouvrage** : Oppidea
- **Maîtrise d'œuvre** : AR 357 (architecte-urbaniste, mandataire) ; ATP (paysagiste) ; OTCE Infra (bet infrastructure) ; Atmosphères (bet énergie)
- **Surface** : 12 hectares dont 4,8 ha (espaces publics)
- **Montant d'opération** : 6,31 M€ (HT) : espaces publics urbanisés et paysagers ZAC

FICHE TECHNIQUE

RÉSIDENCE CASTEL MEW (SEILH)

- **Nature** : Construction de 30 unités résidentielles (maison, logement)
- **Livraison** : 2023
- **Maîtrise d'ouvrage** : Novilis
- **Maîtrise d'œuvre** : Benoît Laroche (architecte mandataire), Atelier Cube
- **Surface** : 2326 m²

FICHE TECHNIQUE

RÉSIDENCE EDEN GREEN (SEILH)

- **Nature** : Construction de 30 unités résidentielles (maison, logement),
- **Livraison** : 2023
- **Maîtrise d'ouvrage** : Pierre Passion
- **Maîtrise d'œuvre** : Pierre-Luc Morel Architectes (mandataire), Éric Poucheret architecte (associé) ; Woodstock (paysagiste) ; Ecovitalis (bet fluides, CVC) ; Alquié (bet économie)
- **Surface** : 3400 m²

FICHE TECHNIQUE

RÉSIDENCE MELROSE (SEILH)

- **Nature** : Construction de 22 unités résidentielles¹ (intermédiaire groupé, individuel, maisons) ; Construction de 72 logements²
- **Livraison** : 2021
- **Maîtrise d'ouvrage** : Ametis-Ideom
- **Maîtrise d'œuvre**¹ : AR357 (architecte, mandataire)
- **Surface** : 1776 m²
- **Maîtrise d'œuvre**² : Taillandier Architectes Associés (mandataire), Bétillon/Freyermuth (associé)
- **Surface** : 5390 m²

FICHE TECHNIQUE

RÉSIDENCE ORNATE (SEILH)

- **Nature** : Construction de 48 unités résidentielles (maison, logement)
- **Livraison** : 2024
- **Maîtrise d'ouvrage** : ADN Patrimoine
- **Maîtrise d'œuvre** : AFM (mandataire), Marti Architectes
- **Surface** : 3650 m²

FICHE TECHNIQUE

RÉSIDENCE JARDINS DE L'ANNONCIATION (SEILH)

- **Nature** : Construction de 15 unités résidentielles (maison) .
- **Livraison** : 2024
- **Maîtrise d'ouvrage** : Imodeus
- **Maîtrise d'œuvre** : FP01 (architecte) ; 1G2L (bet structure), Occinergy (bet fluides), HNB (bet VRD), Veritas (bet environnement) ; Urbalab (paysagiste)
- **Surface** : 1125 m²



l'aménageur métropolitain **Oppidea** de « *veiller au respect de ce projet innovant, ambitieux, rafraîchissant, sans hésiter à se réinterroger sur ce qui permettrait de le valoriser. Le travail de planification proposé par les urbanistes est très important. Les engagements pris par les équipes de maîtrise d'ouvrage et de maîtrise d'œuvre sont aussi à souligner, au regard notamment d'opérations d'échelle parfois modeste* » [Valérie Garrigues, responsable commercialisation Oppidea].

TRICOTER UN QUARTIER EN PRENANT APPUI SUR LE PAYSAGE

Intitulé « Tricoter son quartier », le projet soumis au concours **Europain** sous l'égide de la commune et de l'agence **AR 357**, s'attache à « *urbaniser un nouveau secteur tout en l'intégrant au tissu urbain le bordant et en s'appuyant sur les structures paysagères existantes, notamment la haie et le fossé mère qui traversent le site* » [Hervé Ambal, architecte-urbaniste, AR 357]. Il est structuré par plusieurs lignes de force :

- * place privilégiée à l'eau et au végétal, ainsi qu'à la protection de la biodiversité ;
- * réinterprétation du parcellaire maraîcher, en lanières, aussi bien pour le découpage du réseau viaire que pour le sous-découpage d'ensemble de la composition urbaine ;
- * espaces publics et paysagers généreux reliant les équipements du quartier ;
- * gradation de la densité et des hauteurs de bâti (R+1 à R+4 maximum) de telle sorte qu'elle se dilate à l'abord de la Garonne et n'affronte pas le pavillonnaire proche ;
- * priorité aux déplacements de proximité, notamment piétons, et circonscription de la circulation en voiture ;
- * traitement du logement social à l'îlot ;
- * recours aux énergies renouvelables et aux matériaux doux.

Une attention particulière est apportée à la qualité paysagère, de manière à « *accompagner les différentes ambiances – voies structurantes avec alignement ; voies résidentielles ombragées... – à l'interface de l'espace public et de l'environnement naturel immédiat. La palette végétale est constituée à partir d'essences locales, compatibles avec celles présentes en bord de Garonne et produites localement et se déploie en formats gradués afin d'assurer une grande biodiversité* » [Jérôme Classe, paysagiste, ATP]. Toujours quant au contenu, les opérations immobilières doivent conjuguer qualité résidentielle et performance environnementale. Enfin, quant à la méthode, le phasage vise à intégrer en douceur le nouveau quartier, à la fois pour ceux qui y résident et pour ceux qui en sont proches.

L'opération Melrose matérialise l'ambition urbaine tracée par AR357 (gauche); acteurs du projet: Hervé Ambal et Jérôme Classe (droite)

« Urbaniser un nouveau secteur tout en l'intégrant au tissu urbain le bordant et en s'appuyant sur les structures paysagères existantes, notamment la haie et le fossé mère qui traversent le site »

[Hervé Ambal]

« Accompagner les différentes ambiances – voies structurantes avec alignement ; voies résidentielles ombragées... – à l'interface de l'espace public et de l'environnement naturel immédiat »

[Jérôme Classe]



LES OPERATIONS LIVREES OU EN COURS DE LIVRAISON

À ce jour, deux des quatre secteurs d’aménagement sont achevés ou en voie de l’être. Plusieurs programmes sont livrés ou en cours de livraison.

Castel Mew — 3F/Novilis (MO)/Benoît Laroche (MOE)

La résidence Castel Mew est composée de 13 logements intermédiaires et de 17 maisons de ville T3, T4 et T5, distribués à parts égales entre social, PSLA, accession libre. Elle se réalise sous commande de l’immobilière 3F, sous maîtrise d’ouvrage Novilis et sous maîtrise d’œuvre Benoît Laroche/Atelier Cube. La trame générale s’inspire à la fois du « *Castel, bastide du Sud-Ouest et de l’habitat en lanière de type anglo-saxon Mew* » [Benoît Laroche, architecte]. Les appartements se positionnent dans 2 bastions situés aux extrémités de l’îlot, tandis que les maisons s’ordonnent en 3 blocs séparés par des cours communes et selon une alternance formelle entre maison tour, en front de rue, et maison à patio ou jardin privatif en intérieur d’îlot. Chaque unité dispose d’un espace évolutif. Les matériaux traditionnels (terre crue, brique, bois) ont été privilégiés. La résidence s’alimente au dispositif de géothermie du quartier.

Eden Green — Pierre Passion (MO)/PL Morel et E. Poucheret (MOE)

Le programme comprend 42 logements (T2 au T5) en collectif, groupé, maison individuelle. Il se réalise sous maîtrise d’ouvrage Pierre Passion et sous maîtrise d’œuvre Pierre-Luc Morel architectes/Éric Poucheret architecte. La composition d’ensemble répond au principe de gradation de la densité : collectif au contact de l’urbain ; groupé en lanière en cœur d’îlot, avec placette intérieure ; individuel vers la Garonne. Le profil architectural, singularisé par un enduit de couleur bleue, se caractérise par l’attention portée à « *offrir des typologies multiples, éviter les effets de vis-à-vis, favoriser l’entrée de lumière naturelle, élargir l’espace (balcons généreux), soigner la palette végétale* » [Pierre-Luc Morel, architecte]. La résidence s’alimente au dispositif collectif de géothermie du quartier.

Ormate — TMH /ADN Patrimoine (MO)/Atelier FM et Marti Architecte (MOE)

L’opération associe Toulouse Métropole Habitat (destinataire), ADN Patrimoine (maîtrise d’ouvrage) et, pour la maîtrise d’œuvre, Atelier FM (mandataire) et Marti architecte (associé). Elle porte sur 48 unités résidentielles en collectif social (16) et individuel (32). « *Les collectifs, au format T2, T3 et Grand T3, se distribuent sur 3 bâtiments reliés par une coursive extérieure couverte et avec balcons sur l’intérieur d’îlot. Les 32 maisons, aux formats T3 à T5 et aux typologies très variées (notamment les T4), s’ordonnent en 3 compositions : en lanière et accolés, adossés, plus individualisés en vis-à-vis de l’école de l’Annonciation* » [Sandra Quesada-Nicaise, directrice Promotion, ADN Patrimoine]. La matérialité, très affirmée, associe brique et tuile ton sur ton et enduit blanc.



« Le travail de planification proposé par les urbanistes est très important. Les engagements pris par les équipes de maîtrise d’ouvrage et de maîtrise d’œuvre sont aussi à souligner, au regard notamment d’opérations d’échelle parfois modeste »
[Valérie Garrigues]

Acteurs du projet: Valérie Garrigues (haut); l’opération Castel Mew s’inspire à la fois de la Bastide et de la maison en bande anglo-saxonne (bas)





Melrose — Ametis-Ideom (MO)/AR 357¹/Taillandier Architectes Associés/Bétillon Freyermuth (MOE)

Parmi les premiers programmes livrés, la résidence Melrose se réalise sous maîtrise d’ouvrage Ametis-Ideom. Elle regroupe 94 logements, de type intermédiaire semi-collectif (ouest, entre les deux) et de maisons individuelles en frange (sud au contact du pavillonnaire existant). Elle mobilise 2 équipes de maîtrise d’œuvre : AF357 pour 22 unités ; Taillandier Architectes Associés et Bétillon Freyermuth pour 72 unités. « *La composition est structurée en 3 séquences : intermédiaire semi-collectif à l’ouest, intermédiaire à l’est, maisons mitoyennes entre les deux. Des cours communes pavées et ombragées permettent une gestion paysagère de la voiture. Chaque maison est accessible depuis un espace privé extérieur, réinterprétant les cours sur rue de certaines Toulousaines qui constitue une première terrasse. Les teintes terre de la brique et du socle viennent ancrer le bâti au sol et dans le paysage* » [Hervé Ambal, architecte].

Opération Eden Green: une composition d’ensemble qui traduit le principe de gradation de la densité et le soin apporté à l’aménagement paysager.

Les jardins de l’annonciation — Imodeus (MO)/FP01 (MOE)

Regroupant 15 maisons individuelles, l’opération associe Immodeus (MO) et l’agence FP01. « *Les maisons, de forme monolithique, sont positionnées assez loin des avoisinants. Des courettes avec garage, à raison d’une pour deux maisons, permettent de tenir le profil urbain de la rue. Le choix de l’ossature bois répond à l’exigence environnementale : maîtrise de l’impact carbone ; mise en œuvre rapide et réduction de l’empreinte chantier* » [Jean-Romain Munvez, architecte, FP01].

1) Présentation: Didier Castera (Maire de Seilh), Romain Champy (directeur du pôle opérationnel Oppidea), Valérie Garrigues (responsable commercialisation Oppidea), Krystel Gauron (chef de projet Oppidea), Hervé Ambal (architecte urbaniste, AR 357), Jérôme Classe (paysagiste, Atelier ATP) + Pierre Luc Morel (architecte, Pierre-Luc Morel Architectes), Benoît Laroche (architecte, Benoit Benoît Laroche Architecte), Jean-Romain Munvez (architecte, FP01), Foued Hammami (architecte, TAA), représentants des promoteurs Novilis, ADN Patrimoine, Ametis.



Infos-Infos-Infos-Infos-Infos

À consulter également sur <https://www.amooccitanie Midi-pyrenees.com>

AGENDA

- **Présentation des Cahiers toulousains** par Annette Laigneau (vice-présidente Toulouse Métropole) & Loïc Colas (directeur Stratégie territoriale, Toulouse Métropole), et soirée **Vœux des industriels**, jeudi 25 janvier 2024
- **Visite de la résidence intergénérationnelle l'Envol**, Toulouse, mercredi 14 février 2024
- **Table ronde ZAN**, jeudi 28 mars 2024
- **Voyages d'études à Budapest**, du mercredi 12 au samedi 15 juin 2024

« **La Newsletter** » est éditée par :

l'AMO Occitanie-Midi-Pyrénées.

Directeur de la publication

Élodie Bousquet

Rédaction

Lexies

Crédits photographiques

Oppidea/Lydie Le Carpentier; Benoît Laroche

Conception et réalisation

Lexies - 05 61 20 36 37