

L'ÉTUDE À LA SABLA : UN TERRITOIRE ENTRE VILLE ET CAMPAGNE

L'ÉTUDE : LA CONCERTATION COMME BASE DE LA PROGRAMMATION

Cette exposition est la restitution de l'étude de définition et de conception urbaine autour de la friche industrielle « la Sabla » futur cœur de quartier et structuration de l'entrée sud.

Localisé aux franges sud de la ville de Plaisance-du-Touch à l'ouest de la Métropole toulousaine, cet ancien site industriel d'environ 96000 m² récemment acheté par un groupe privé de promotion fait l'objet d'une étude de définition urbaine initiée par la commune de Plaisance-du-Touch.

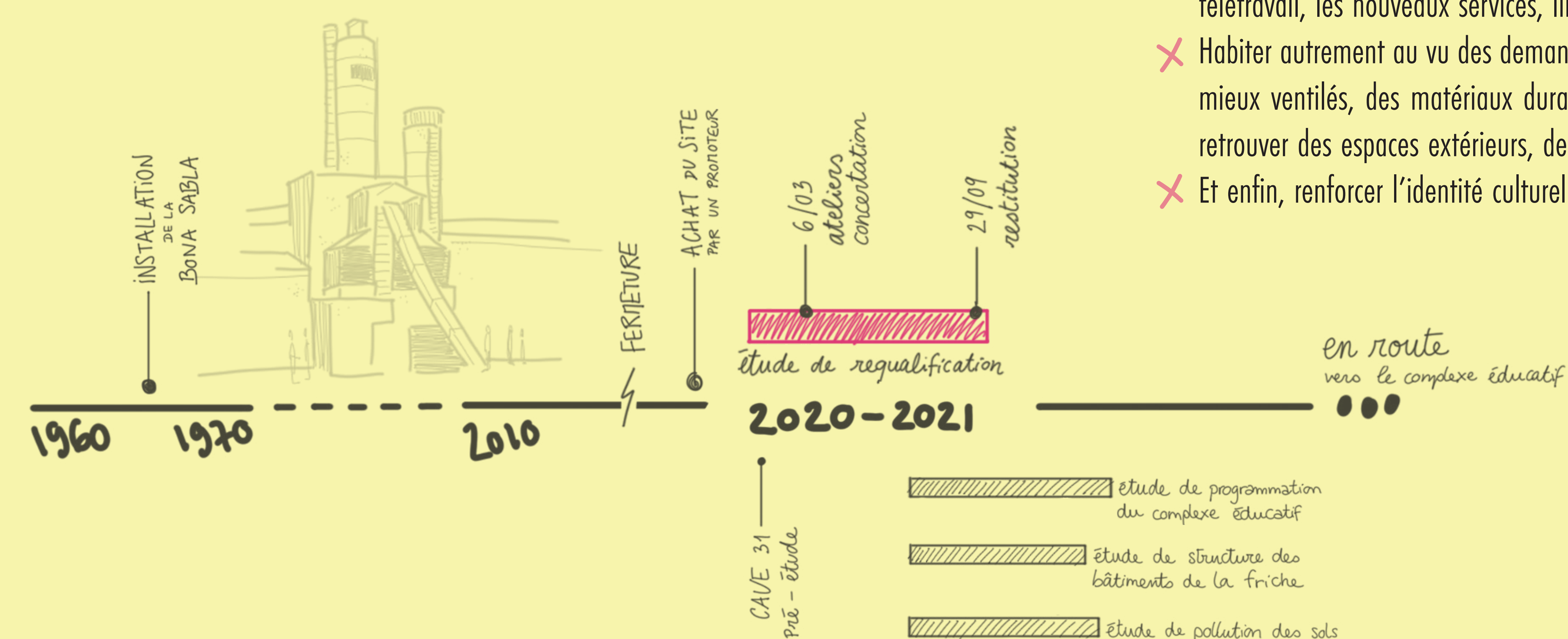
Cette mission permet de déterminer les conditions de transformation de ce lieu pour y implanter d'une part un complexe éducatif, un centre de loisirs, un restaurant scolaire, un gymnase et ses gradins, une plaine de sports, des stationnements associés et d'autre part des logements accompagnés de services, de commerces de proximité et un pôle santé. Ce futur programme urbain situé aux franges de la ville nécessite de le penser avec la proximité d'une campagne agricole dont la commune est propriétaire de 40 ha en proximité directe.

La mission a été mise en place sous la forme d'un diagnostic projet, portant sur des points spécifiques dans la transformation du territoire de la rive droite du Touch. Cette méthode a permis de questionner très tôt et en même temps « la maîtrise d'ouvrage élargie » et les habitants du territoire sur des hypothèses de programme et de projet et de faciliter ainsi la consolidation des orientations dans la planification urbaine.

LES ENJEUX

Cette démarche s'inscrit dans un contexte sociétal très particulier qui oblige collectivement à repenser nos habitudes d'aménager les territoires. La friche « Bonna Sabla » est à ce titre un transformateur urbain potentiellement remarquable.

→ Proposer un quartier bas-carbone composé autour de mobilités douces, d'un patrimoine industriel régénéré, d'un parcellaire en lanière retrouvé et d'un espace agro-urbain productif.



LA CONCERTATION, C'ÉTAIT...



720 réponses au questionnaire en ligne



10 parties prenantes interviewées



2 balades à vélo



4 ateliers simultanés à la Grande Halle

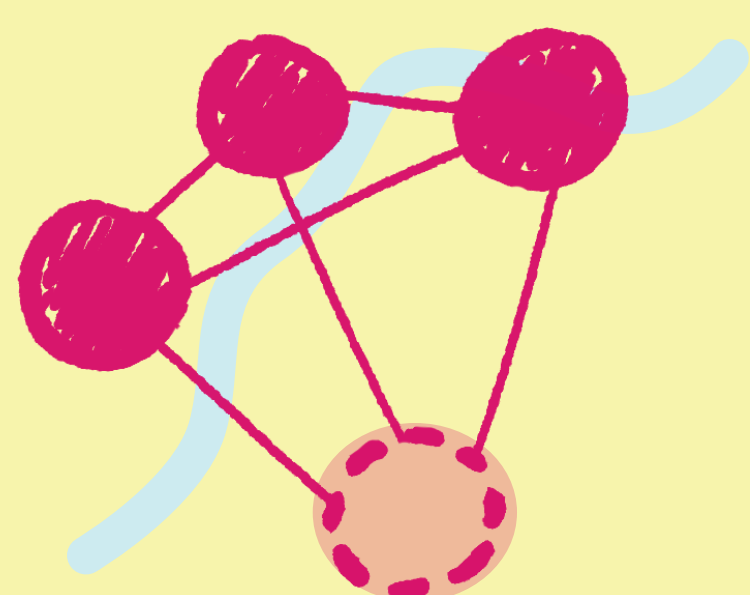
Pistes fondatrices de ce plan guide :

- ✗ Répondre aux besoins de proximité tout en limitant la pollution urbaine : espace de santé, petits commerces.
- ✗ Afficher un bien être en ville en réponse au contexte environnemental malmené depuis 60 ans : renforcer la biodiversité en ville et dans ses lisières avec la campagne productive.
- ✗ Élaborer un quartier Bas Carbone, aux mobilités douces, collectives et individuelles.
- ✗ Proposer des solutions d'activités nouvelles dans un contexte économique et énergétique en transition : télétravail, les nouveaux services, limitation des coûts énergétiques, économie de proximité.
- ✗ Habiter autrement au vu des demandes des ménages, pour retrouver des surfaces oubliées, des espaces mieux ventilés, des matériaux durables, une baisse de la consommation énergétique et des charges, retrouver des espaces extérieurs, des espaces partagés.
- ✗ Et enfin, renforcer l'identité culturelle et patrimoniale des lieux ...

LA PROPOSITION PERMET :

1- UNE CENTRALITÉ CONNECTÉE

Le site de la Sabla, au cœur de la Rive Droite, est accessible à moins de 10 minutes à pied d'une majeure partie de la rive droite. La nouvelle centralité de La Sabla doit venir gommer la frontière existante entre l'ouest et l'est de la ville. Le nouveau projet doit permettre de connecter ce nouveau quartier aux territoires et au maillage viaire existant.



2- DE VALORISER LE PATRIMOINE INDUSTRIEL QUE REPRÉSENTE LA FRICHE BONNA SABLA : RECONSTRUIRE LA VILLE SUR LA VILLE

L'envie de conserver au maximum les éléments industriels du site est ressortie des différents temps de concertation, afin de préserver ce patrimoine du XXe siècle, mais aussi dans une idée d'économie de ressources et de démolition. Le projet doit affirmer son identité propre, en lien avec la friche industrielle et au contact d'un futur parc agricole et du grand paysage.



3- DE FAIRE LIEN ENTRE VILLE ET CAMPAGNE

Ce futur programme urbain situé aux franges de la ville nécessite de le penser avec la proximité d'une campagne agricole dont la commune est propriétaire de 40 ha en proximité directe. Ce lien entre ville et plaine cultivée doit être préservé et mis en valeur, ces paysages étant trop souvent fragilisés et « écrasés » par l'étalement urbain.



Une étude structurelle et pollution est en cours afin de connaître précisément les éléments de la friche qui pourront être réinvestis.

DES MOBILITÉS ADAPTÉES

Le site de la Sabla se situe au cœur de la Rive Droite. Il est accessible à moins de 10 minutes à pied d'une majeure partie de la rive droite mais constitue aujourd'hui une frontière entre l'ouest et l'est que le projet viendra gommer.

LES OBJECTIFS

- × Privilégier et encourager les déplacements à pied au sein du quartier et entre les quartiers en lien avec le parc agricole.
- × Compléter et étendre le réseau vélo existant.
- × Créer de nouvelles mobilités de partage pour limiter la place de la voiture avec une stratégie poussée pour la gestion de la seconde voiture.
- × Faciliter la desserte automobile depuis l'extérieur sans congestionner le quartier.
- × Favoriser les transports en commun à l'échelle communale et extra communale.

LES MODES DOUX

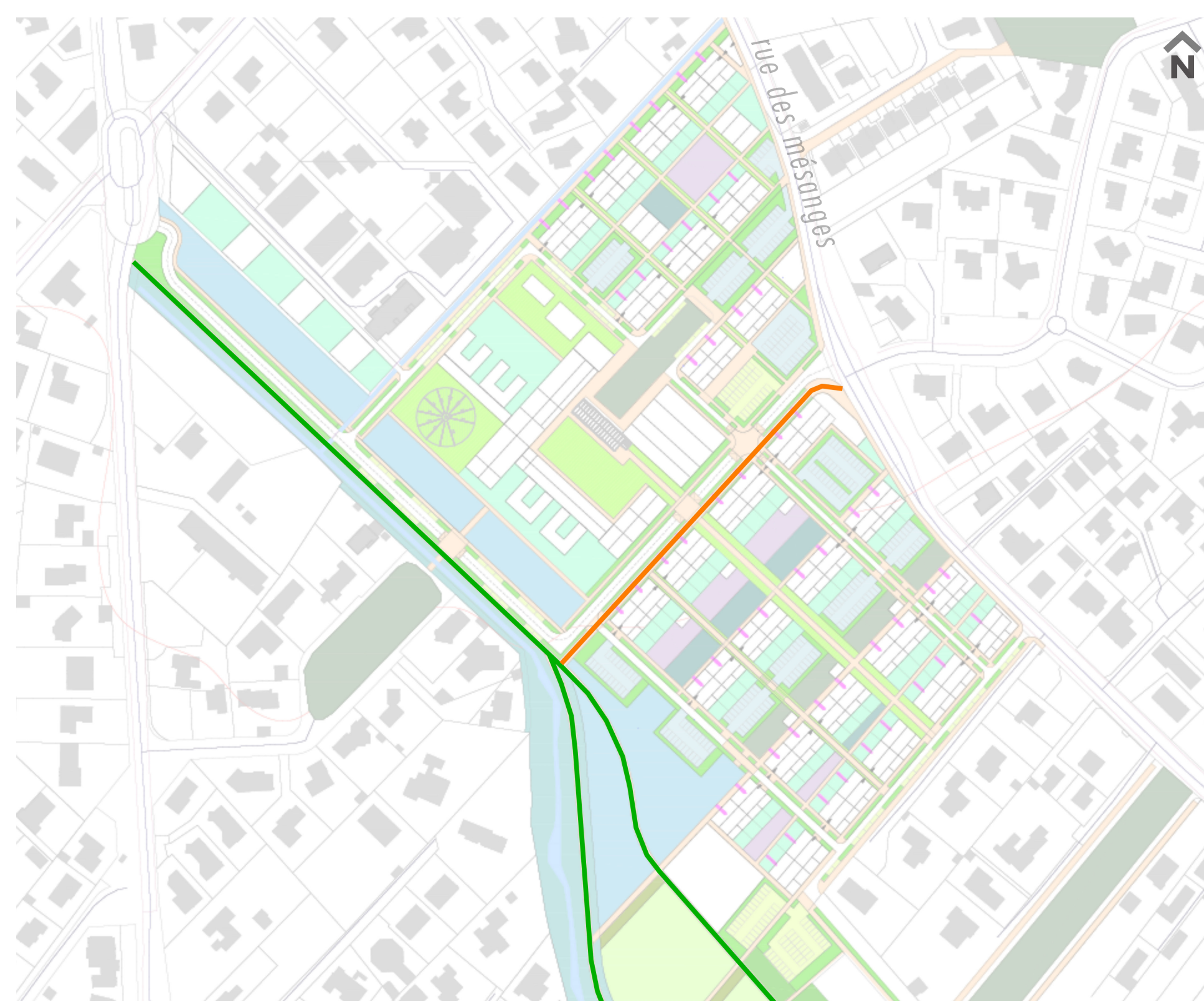
Le **réseau piéton** sera très dense autour du complexe éducatif et des habitations pour en faire le mode de déplacement privilégié au sein du quartier. Pour les loisirs, des promenades quadrilleront le parc agricole. Cinq connexions sur la rue des Roitelets et une quinzaine sur la rue des Mésanges participeront au désenclavement du site et offriront des liaisons piétonnes entre ces rues.

Le **réseau cyclable** viendra compléter les aménagements existants en connectant les quartiers de part et d'autre du site. A l'ouest une voie verte (en vert) viendra se connecter à la rue des Roitelets et se prolongera jusqu'au gymnase. Sur la partie plus urbanisée de la voie de desserte une piste cyclable bidirectionnelle (en orange) rejoindra la rue des Mésanges.

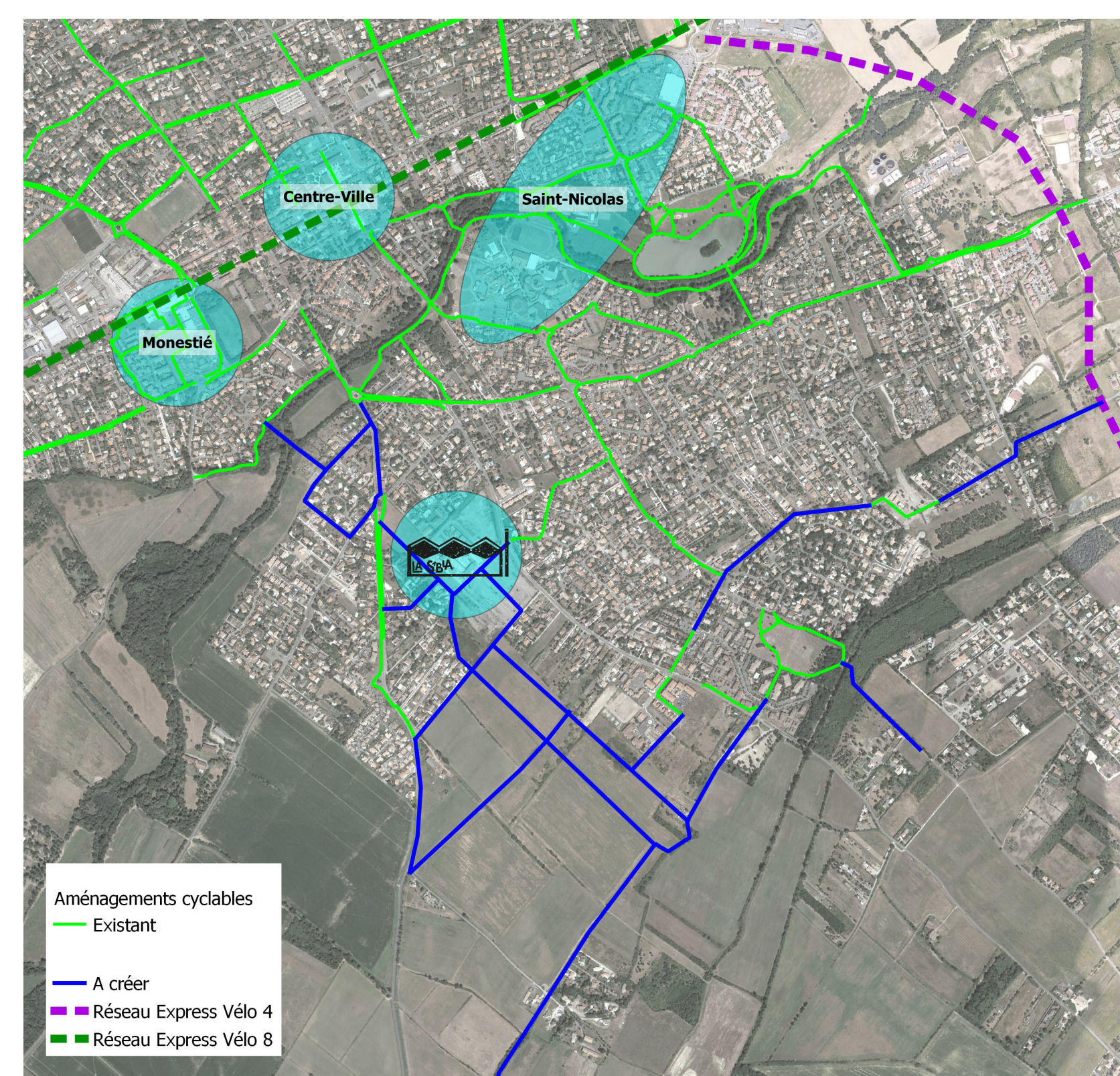
L'**aménagement des voies ou pistes cyclables** vers le Touch devra être complété (rue du Docteur Armaing). La connexion au REV4 pourra s'effectuer par les aménagements existants route des Vitarelles. Une autre connexion longeant le canal de Saint-Martory et reprenant les rues des Aubépines et des Violettes peut être envisagée.



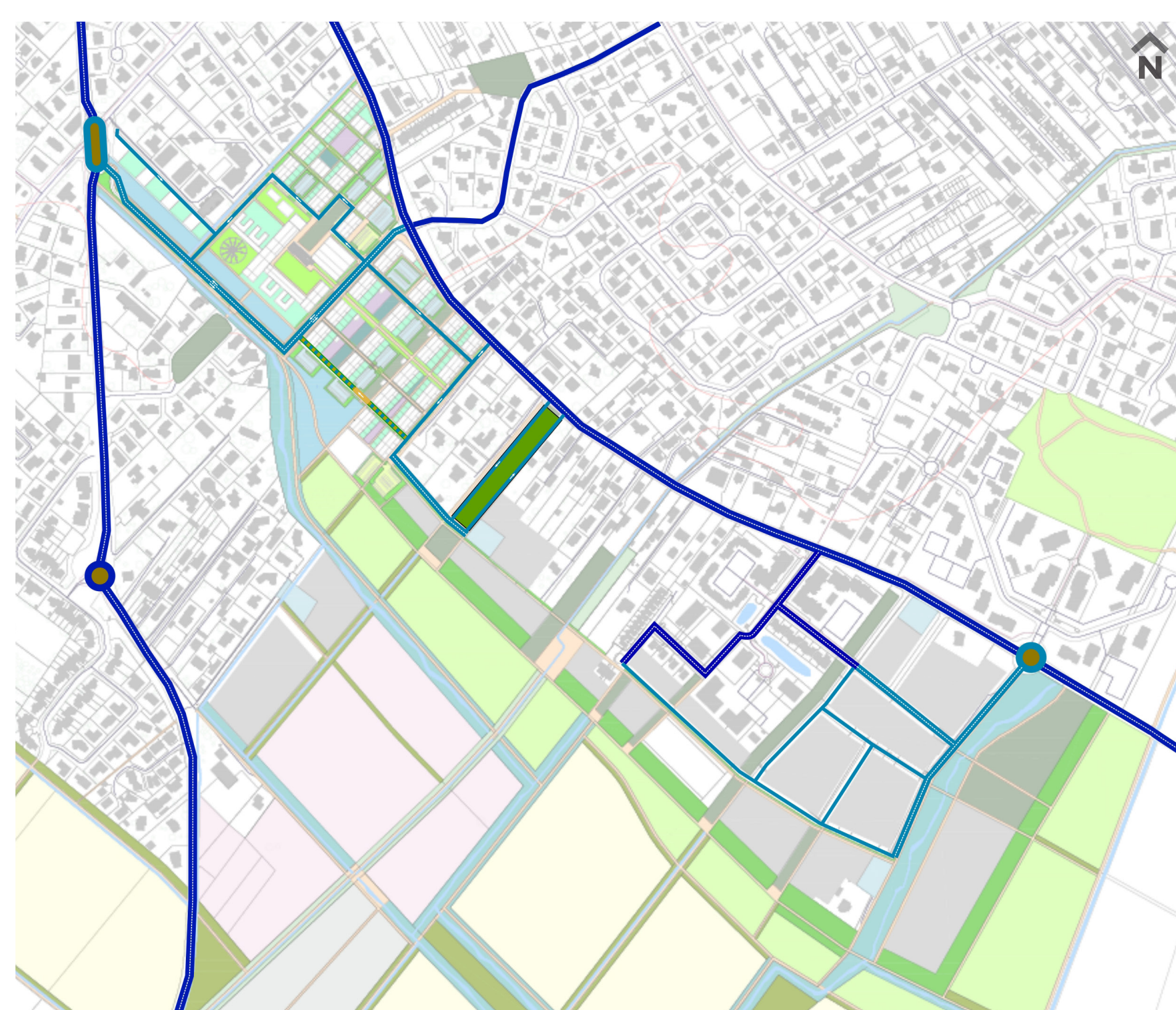
Carte du réseau piéton



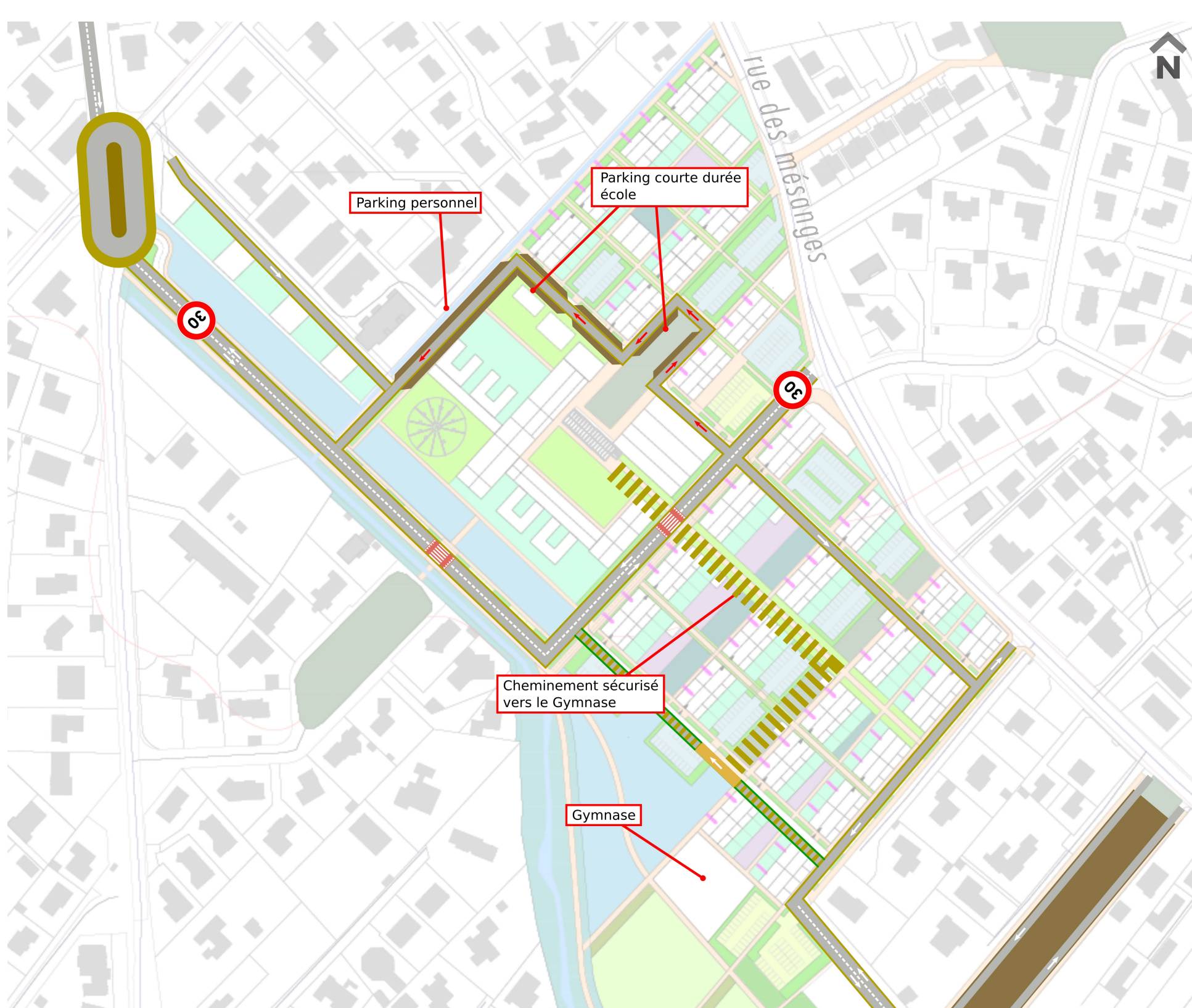
Carte du réseau cyclable



Carte des aménagements des voies cyclables



Carte des voiries



Carte de la desserte du quartier et des écoles

LA
SABLA



LES TRANSPORTS EN COMMUNS

Le parkway sera accessible aux transports en commun et rendra possible l'implantation d'un arrêt de bus à proximité des commerces et de la maison de santé afin de compléter l'offre de déplacements dans le secteur et ce particulièrement pour les personnes âgées sans voiture et ou les personnes aux faibles ressources.

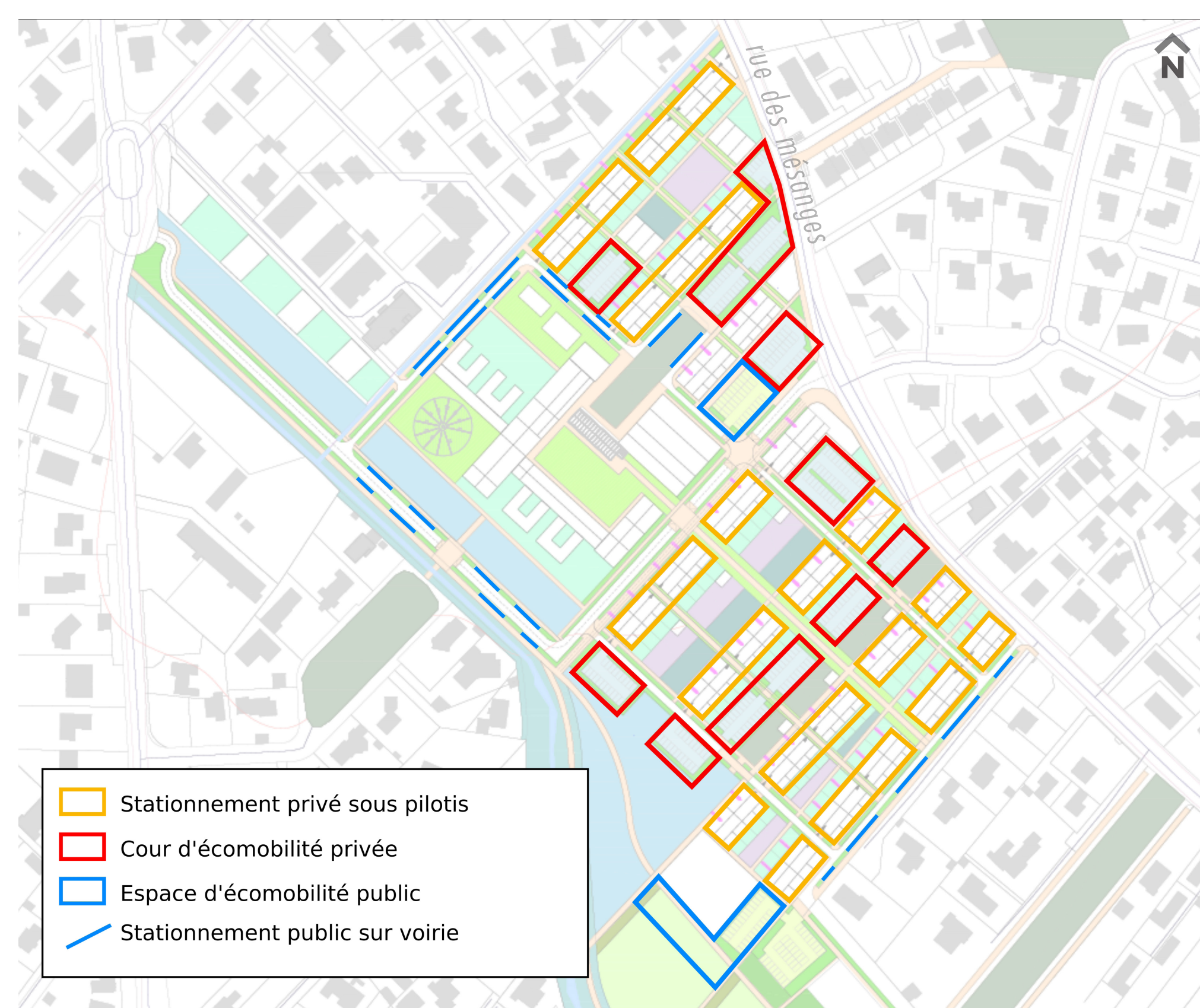
TISSEO souhaite accompagner le développement de ce territoire en s'appuyant éventuellement sur l'offre existante. Le niveau de service de cette ligne devra être augmenté afin de répondre aux besoins futurs du quartier mais également aux besoins existants (centre de formation des Compagnons du Tour de France, Les Ocrelines...).

LE STATIONNEMENT

Le stationnement résidentiel s'effectuera systématiquement au rez-de-chaussée des habitations où 1 place par logement sera réservée. Il sera complété par des cours d'écomobilité arborées réparties dans le quartier. Ces cours sous contrôle d'accès réunissent les places de stationnement résidentielles complémentaires et le service d'autopartage résidentiel privé.

Le stationnement public se compose de 2 espaces d'écomobilité à proximité du gymnase et des commerces qui intégreront du stationnement pour les cycles. Le stationnement sur voirie sera limité pour ne pas dégrader la qualité des promenades à pied ou à vélo.

Les espaces de stationnement publics et les cours d'éco-mobilité sont entourés de bandes arborées et leurs sols sont traités de manière perméable : gazons renforcés, graviers. Les structures peuvent permettre de réutiliser les matériaux durs et inertes du site.



L'AUTOPARTAGE RESIDENTIEL PRIVÉ

Aujourd'hui, plus de la moitié des ménages de Plaisance-du-Touch sont multi-motorisés. La 2ème voiture coûte en moyenne 3 700 € par an (de 1 800 € à 5 600 € selon les ménages, pour l'achat ou la location, l'assurance, l'entretien, le carburant, le stationnement).

Le projet propose de rendre la 2ème voiture optionnelle en créant un nouveau service de mobilité : l'autopartage résidentiel privé qui propose de mettre à disposition des véhicules électriques pour les habitants du quartier, qui prendront le véhicule à une place donnée, effectueront leurs déplacements pour revenir avec le même véhicule à la même borne.

Ce service permettra de diminuer les émissions de gaz à effets de serre, tout en faisant réaliser des économies aux habitants du quartier.

Pour cela une nouvelle structure pérenne au service des copropriétaires sera créée: le syndic des mobilités, qui sera l'animateur, le promoteur et le gestionnaire des nouveaux services de mobilité décarbonés. Une mutualisation éventuelle de véhicules municipaux dans la flotte de véhicules d'autopartage permettrait d'étendre le service en d'autres points de la ville.

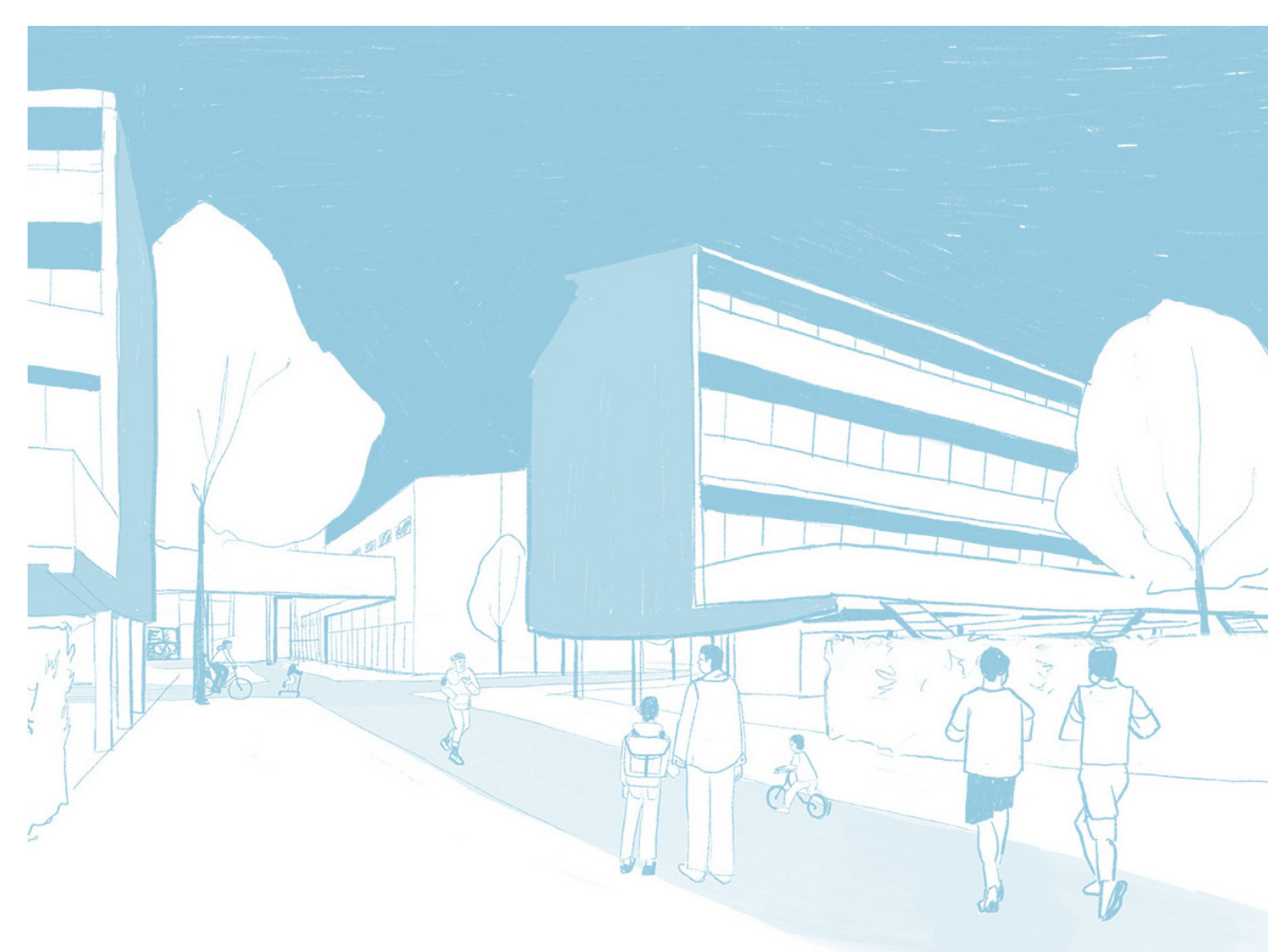
L'AUTOPARTAGE C'EST QUOI ?

L'activité d'autopartage est définie par l'article L.1231-14 du code des transports comme :

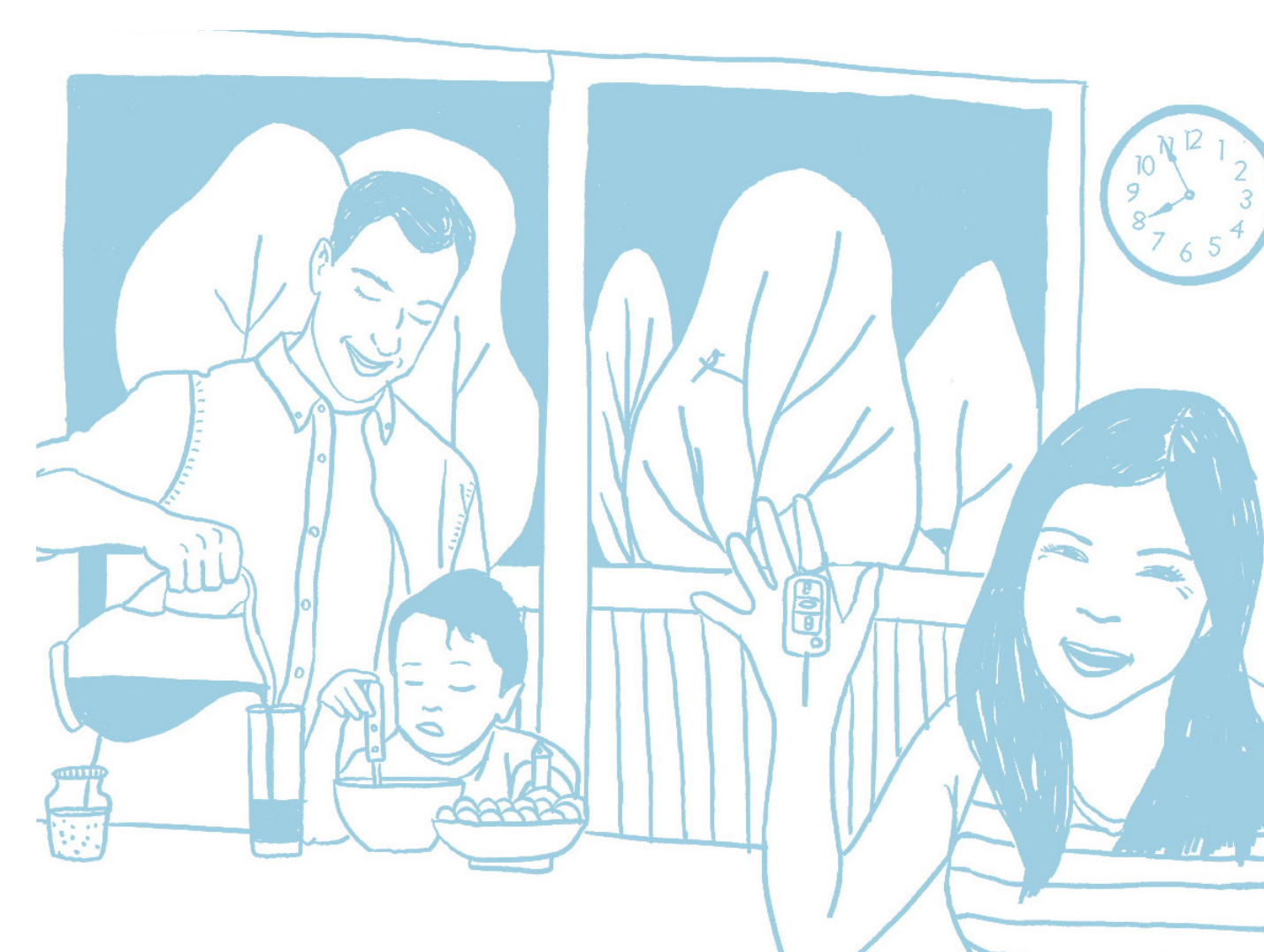
« la mise en commun d'un véhicule ou d'une flotte de véhicules de transport terrestre à moteur au profit d'utilisateurs abonnés ou habilités par l'organisme ou la personne gestionnaire des véhicules. Chaque abonné ou utilisateur habilité peut accéder à un véhicule sans conducteur pour le trajet de son choix et pour une durée limitée. »

L'autopartage réduit la dépendance à la voiture et favorise le report vers d'autres modes de mobilité. En ce sens, il réduit la consommation d'énergie et les émissions de polluants. En outre, il permet de libérer de l'espace urbain utilisé auparavant pour le stationnement des véhicules.

JE PARCOURS LA SABLA !



Le père emmène son fils à l'école à pied.



La mère de famille s'apprête à partir pendant que son mari et son fils prennent le petit déjeuner.



La mère prend sa voiture personnelle pour aller travailler.

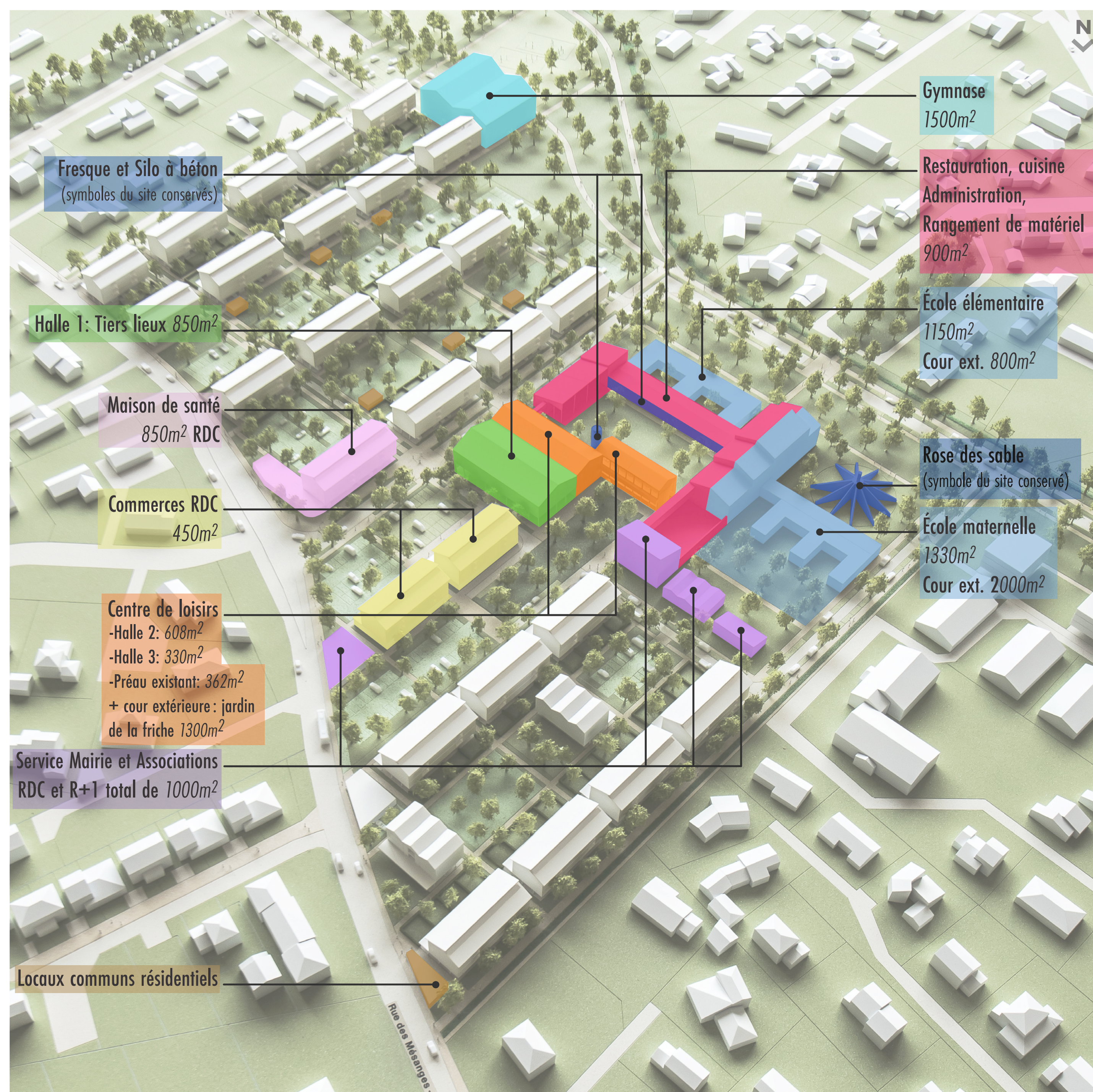


Il fait du télétravail chez lui.



Il emprunte une voiture d'autopartage avec son smartphone pour se rendre à son rendez-vous.

DES ÉQUIPEMENTS COMPLÉMENTAIRES

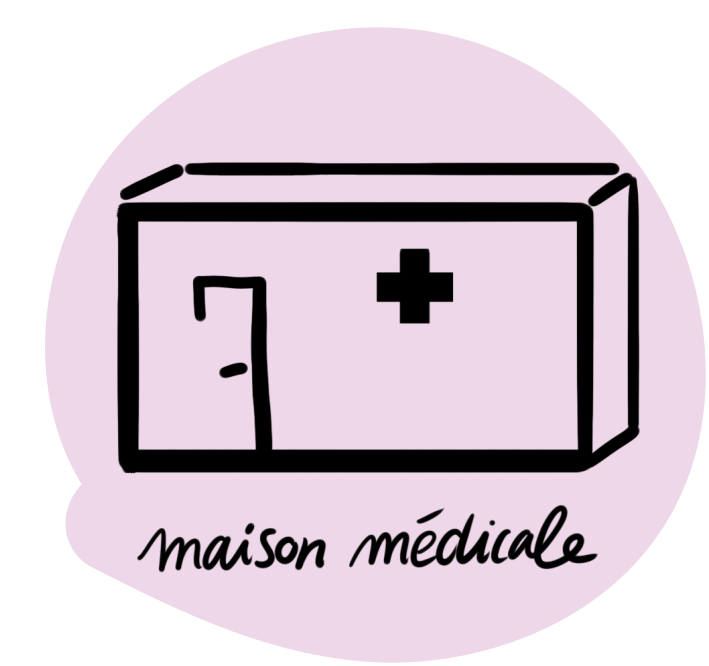


ÉLÉMENTS PROGRAMMATIQUES

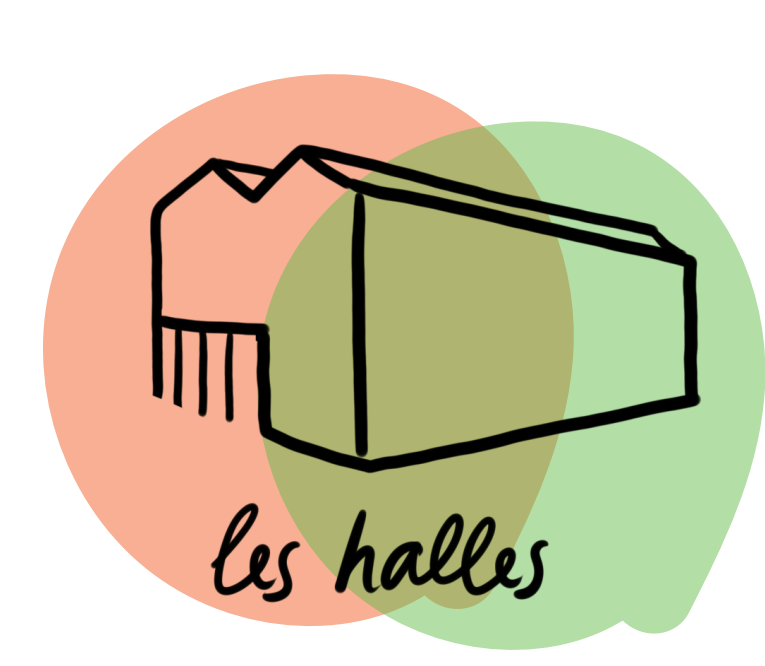
3 TYPOLOGIES DE PROGRAMMES COMPLÉMENTAIRES D'INTENSITÉS DIFFÉRENTES :



pour les habitants du quartier : boulangerie, épicerie, petite restauration, conciergerie.



aisément accessible pour tous les habitants de la commune



épicerie du quartier : espace ouvert aux usages modulables, avec une activité centrale de restauration.

L'USINE COMME NOUVELLE CENTRALITÉ

LE COEUR DU QUARTIER : LIEU D'ÉCHANGES, DE RENCONTRES ET DE FORMATION

Situé aux limites de la ville et la campagne, le quartier prévoit la régénération d'une ancienne usine de fabrication de pièces en béton en :

- un programme socio-éducatif qui intègre une école primaire et maternelle, un centre de loisirs, des services sociaux de la ville, et un espace mutualisé de restauration scolaire.
- Adossé à cet équipement et en contact avec la future partie habitée du quartier, il est prévu de transformer et d'agrandir une ancienne halle de l'usine en un espace polyvalent, type tiers lieux, qui répondra aux diversités d'attentes formulées par les habitants lors de la concertation : un marché de produits frais de proximité, un espace de rencontre et d'échanges autour d'un tiers lieux associé un espace de coworking et des activités culturelles de type exposition, musique, danse... et une micro brasserie. Il permettra l'organisation d'animations et d'événements ponctuels (600 à 800 m2), et l'utilisation de locaux hébergés dans l'enceinte de la halle, à vocation pluridisciplinaire, dont une part de l'affectation est programmée à la semaine (200 à 400 m2).
- En complément de cet équipement central, il est prévu d'implanter des commerces de proximité en RDC d'immeubles, un espace médical regroupement des professionnels de santé, et un gymnase avec des gradins situés en franges du quartier habité et du projet de parc agricole.

CONDITIONS DE RÉUSSITE

Une partie dépend de la capacité de la Ville à attirer des acteurs et intervenants extérieurs. C'est en particulier le cas pour les activités commerciales sous la halle : restauration/bar, et création d'un nouveau marché de producteurs sur le site. Mais une part importante des usages envisagés dépendra de la capacité des acteurs locaux à s'engager, et à dédier du temps pour s'emparer de cet espace.



LA CONCIERGERIE C'EST QUOI ?

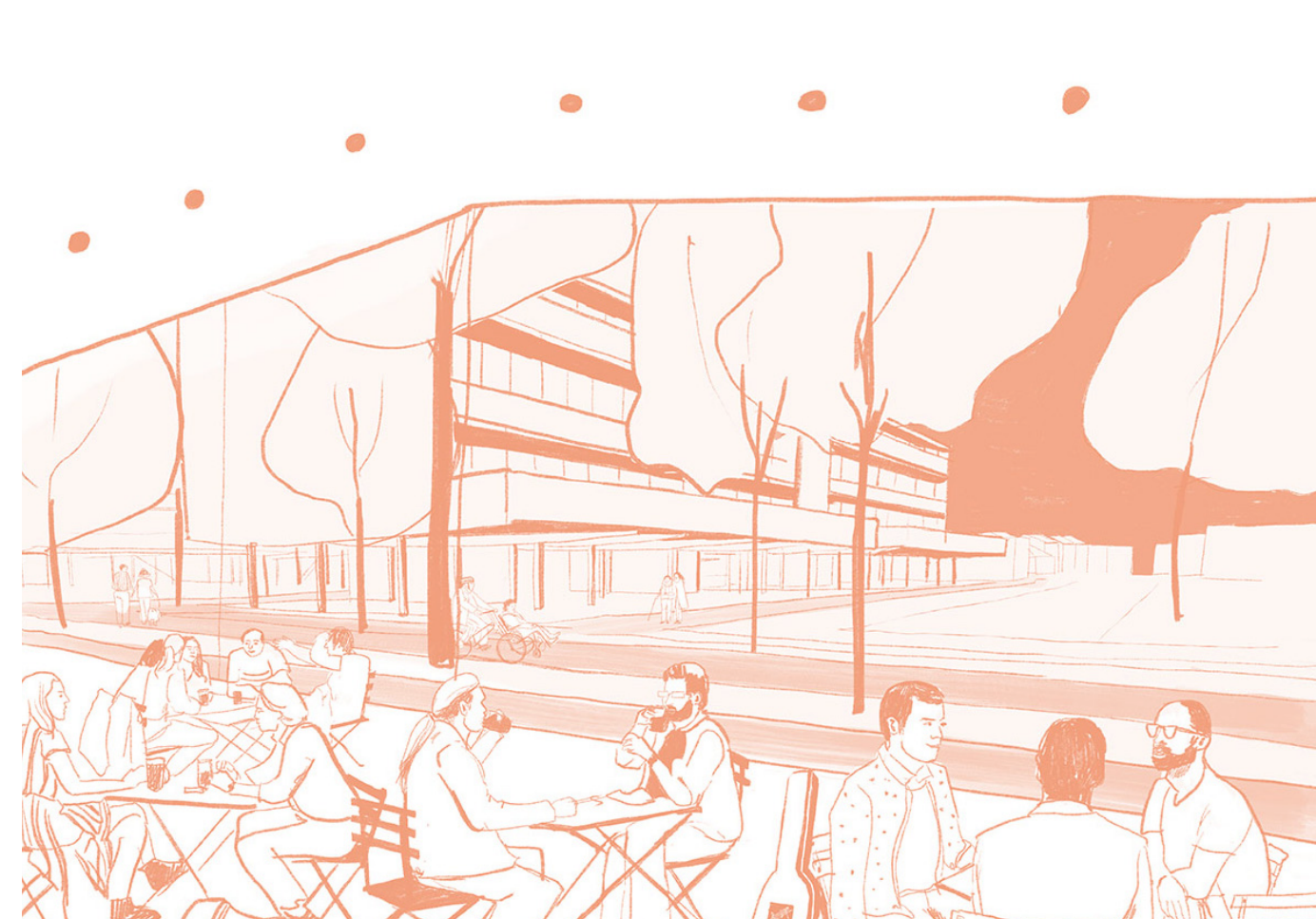
Elle couvre l'ensemble des besoins de la vie courante des habitants d'un quartier : livraison, aide aux transports/déménagement, débarras/gros nettoyage, aide informatique et administrative, courses, garde d'enfants, réparation et travaux en tout genre, mise en relation entre habitants, visite de seniors...

IDENTITÉ ET MISE EN SCÈNE DU PATRIMOINE INDUSTRIEL

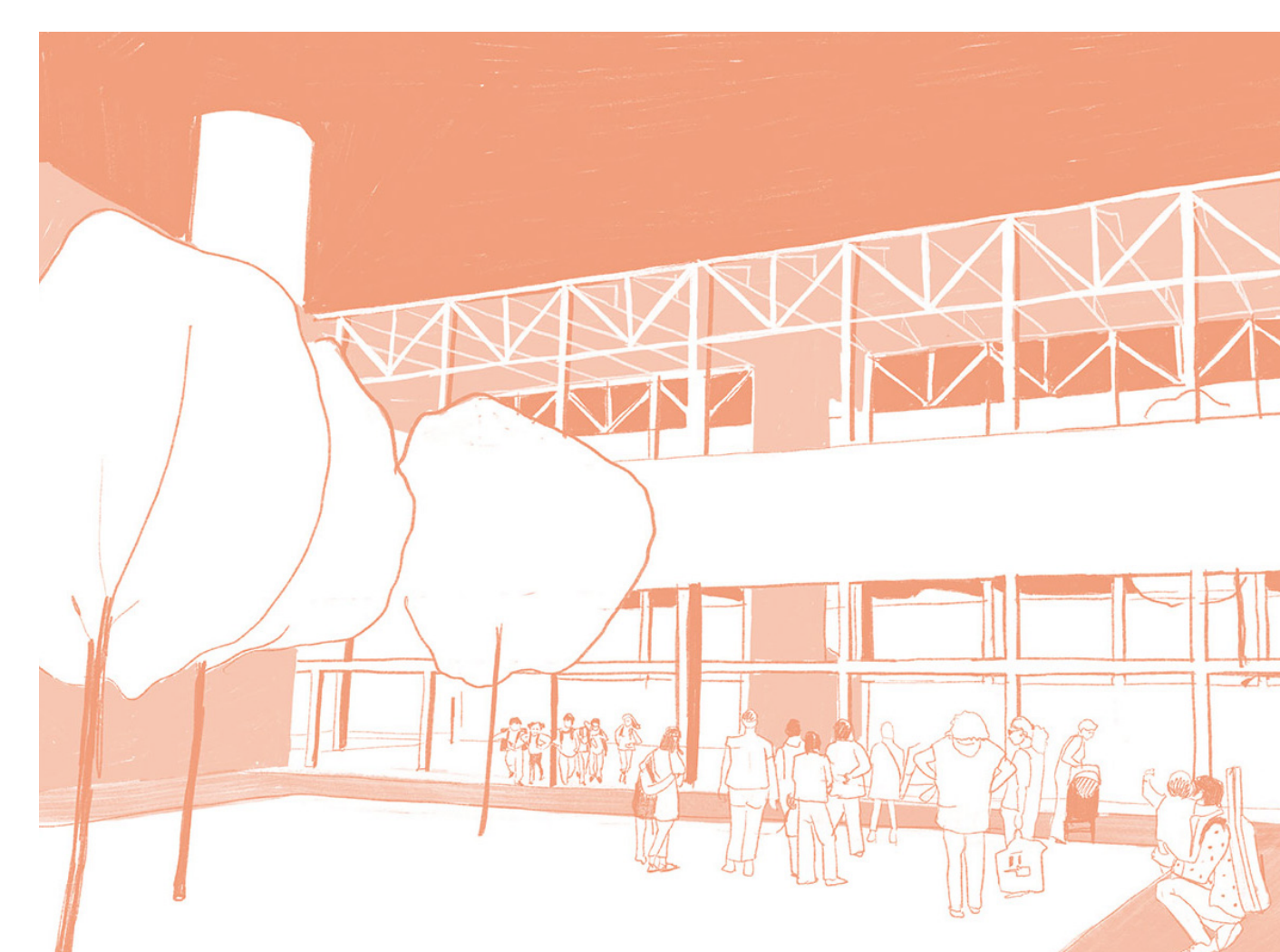
Outre la conservation des bâtiments de l'usine, de nombreux symboles et éléments existants peuvent contribuer à singulariser le quartier de la Sabla en préservant son patrimoine industriel et à intégrer pleinement l'art dans la ville :

- la préservation des fresques peintes par les artistes ayant investi les lieux en particulier la grande fresque
- le silo comme « phare » pour le quartier
- le répartiteur à sable transformé en jeux ou en espace d'exposition
- la transformation de certaines cuves en bassins
- les nombreux éléments en béton laissés sur le site qui pourraient être détournés en mobilier, aire de jeux, supports artistiques.

MES ESPACES DE RENCONTRES



Le père rencontre un ami à la terrasse de la brasserie du quartier



Il va ensuite chercher ses enfants à la sortie de l'école située à proximité.



Il dépose un de ses enfants à son cours de musique dans la Halle.



Puis ils se rendent à l'espace de jeu.

DES LISIÈRES AUX FRANGES

Le plan guide, tel que l'équipe pluridisciplinaire l'a élaboré, exprime non seulement des orientations de centralité urbaine selon le souhait la collectivité, mais aussi une très forte orientation environnementale et patrimoniale du lieu. Il intègre ainsi les éléments du diagnostic et des attentes des habitants interrogés dans le cadre d'une concertation menée de façon concomitante à l'élaboration du projet.

Le site de la Bonna Sabla est en effet une friche urbaine depuis 2015 et les habitants du secteur l'ont appropriée et appropriée depuis toutes ces années. Site renommé d'Urbex, des artistes s'expriment sur les murs de l'ancienne usine de fabrication de béton et sur des morceaux de béton disséminés sur l'ensemble du site, lui donnant une ambiance "street art". Ce lieu est devenu avec le temps un espace d'expression artistique.

Le plan guide reprend tout naturellement ce patrimoine et ces usages ré-initiés par les habitants riverains pour promouvoir un haut lieu d'échanges, de formation et de rencontre dans la partie sud de la commune. La nouvelle centralité de ce futur programme urbain, située aux franges de la ville, nécessite de penser ce quartier avec la proximité directe d'une campagne agricole de 40 ha.



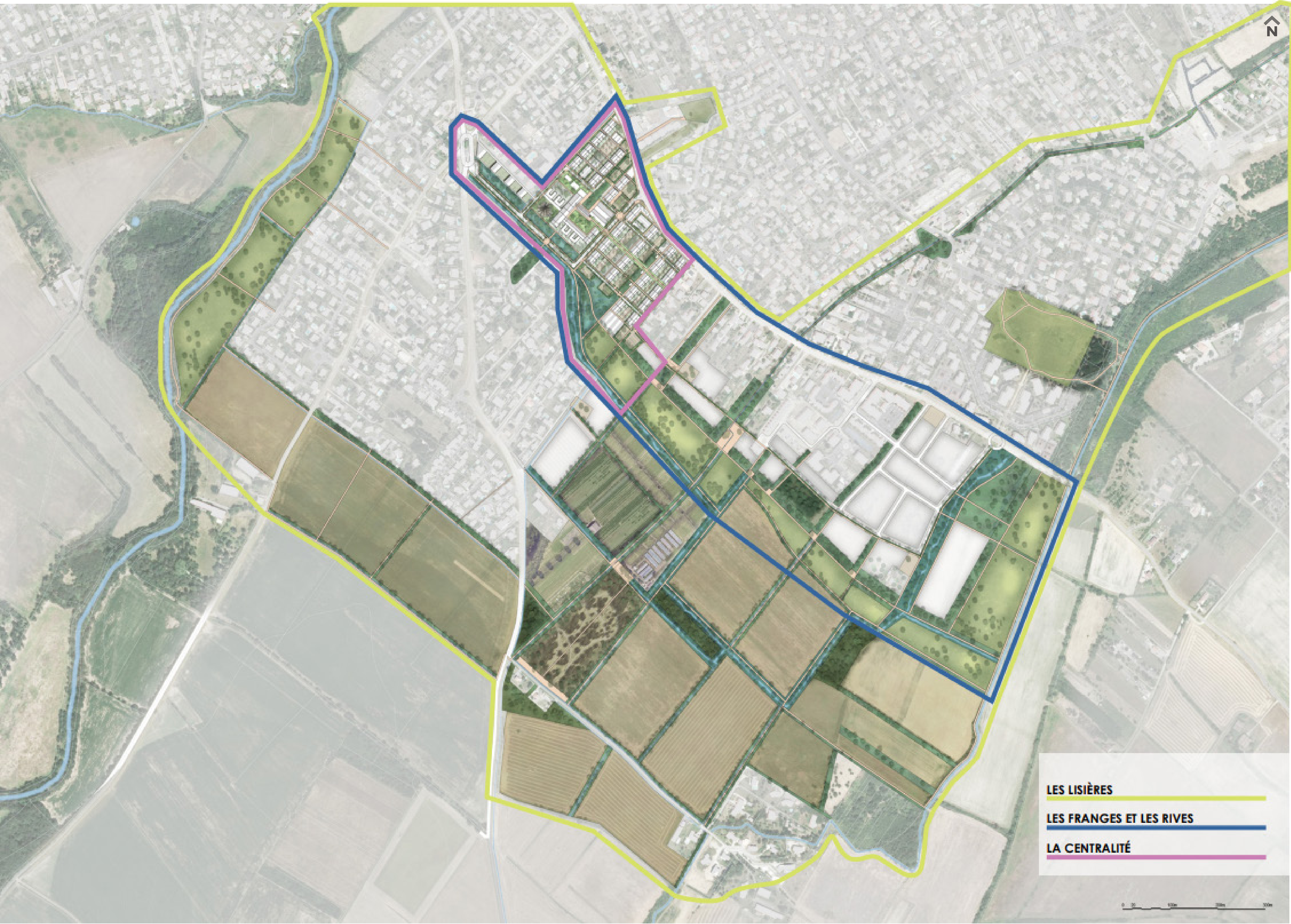
le monde agricole



le bas carbone



habiter autrement dans la centralité



2500
arbres plantées

50% À 60%
de sols perméables

9.6 HA
de site industriel
renaturé et habité

40 HA
de parc agricole

LES 3 ÉCHELLES DU PROJET

LES LISIÈRES : VIVRE AU COEUR D'UNE PAYSAGE CULTIVÉ

Elles permettent de réintégrer les maisons ou fermes isolées, en les inscrivant dans une continuité de parcours et des différents cheminements. Les lisières proposent une structure végétale continue et identitaire pour permettre une agriculture urbaine et diversifiée.

C'est ici que la création d'un **parc agricole** aux portes de la ville peut permettre une agriculture de matériaux biosourcés comme le lin, le chanvre ou d'autres céréales. Il s'étendra des limites du tissu urbain à l'Ousseau. Il participera à installer les limites de la ville tout en permettant de définir de nouvelles relations ville/campagne actives :

- par des productions à débouchés locaux ;
- par la mise en place de parcours et de cueillettes le long des chemins ;
- par des échanges de services entre ville et agriculteurs ;
- par le développement d'un espace agricole biologique.

→ DES LISIÈRES AUX FRANGES

Une grande partie des terrains du futur parc agricole sont propriété foncière de la commune. Ces **espaces communaux seront valorisés** en permettant l'implantation des divers espaces et programmes du parc :

- le cimetière paysager
- des parcelles exploitées en maraîchage et arboriculture
- des parcelles de grande culture
- des prairies
- des espaces boisés refuge de biodiversité

Le parc agricole permet le développement d'un maillage cohérent entre la ville et la campagne, support du **développement des mobilités douces**. Il s'agit ainsi de **parcourir le paysage** avec les nombreux chemins incitant des usages variés : promenade du soir, grande boucle le week-end, à pied ou à vélo, pour le plaisir, pour aller cueillir des fruits, pour observer les oiseaux etc. L'aménagement des voies ou pistes cyclables vers le Touch devra être complété pour faire le lien avec la rive gauche de Plaisance-du-Touch.



Chemins et espaces ouverts
de la plaine agricole



Espaces refuges de nature
le long du fossé



Arboriculture



Haies denses et productives en
accompagnement des cheminements



Fossés de drainage & fenêtres sur
le lointain à travers les haies



Maraîchage et espaces de pause
le long du canal

LES FRANGES ET LES RIVES : VIVRE AU CONTACT DU PAYSAGE

Les franges longent les rues des Mésanges et des Roitelets. Les rives, situées côté intérieur d'îlots, seront les recompositions franches de la frange urbaine et agricole.

Dans cette interface de transition ville campagne, un **grand parc linéaire** s'installe qui pourra accueillir divers équipements de **loisirs sports et nature**, de **jardins partagés**, **d'aménités** et **d'ombrage** pour la façade urbaine à construire.. En lien avec le parc agricole, les espaces «verts» pourront être partagés entre usages, production et entretien à l'image de prairies pâturées et ouvertes à des événements urbains.

En lien avec le tissu existant, des **nouveaux îlots urbains** sont constitués ainsi qu'un **maillage piéton-cycle** renforcé.

LA CENTRALITÉ :

La nature remplace la minéralisation et l'imperméabilité. Le complexe éducatif, d'une emprise de 1,5Ha, s'implanterait dans les éléments bâtis de la friche (sous réserve de l'étude structurelle). L'habitat proposé permet de faire cohabiter dans des maisons/immeubles jusqu'à 10 logements autour de jardins en pleine terre de différentes sortes : jardins privés, jardins partagés, cours arborées et/ou cours d'éco-mobilité.

Les rez-de-chaussée sont des espaces communs partagés.



Prairies



Placette



Bandes boisées et haies



Voie verte (piétons, cycles)
et terrains de sports



Bassins d'infiltration

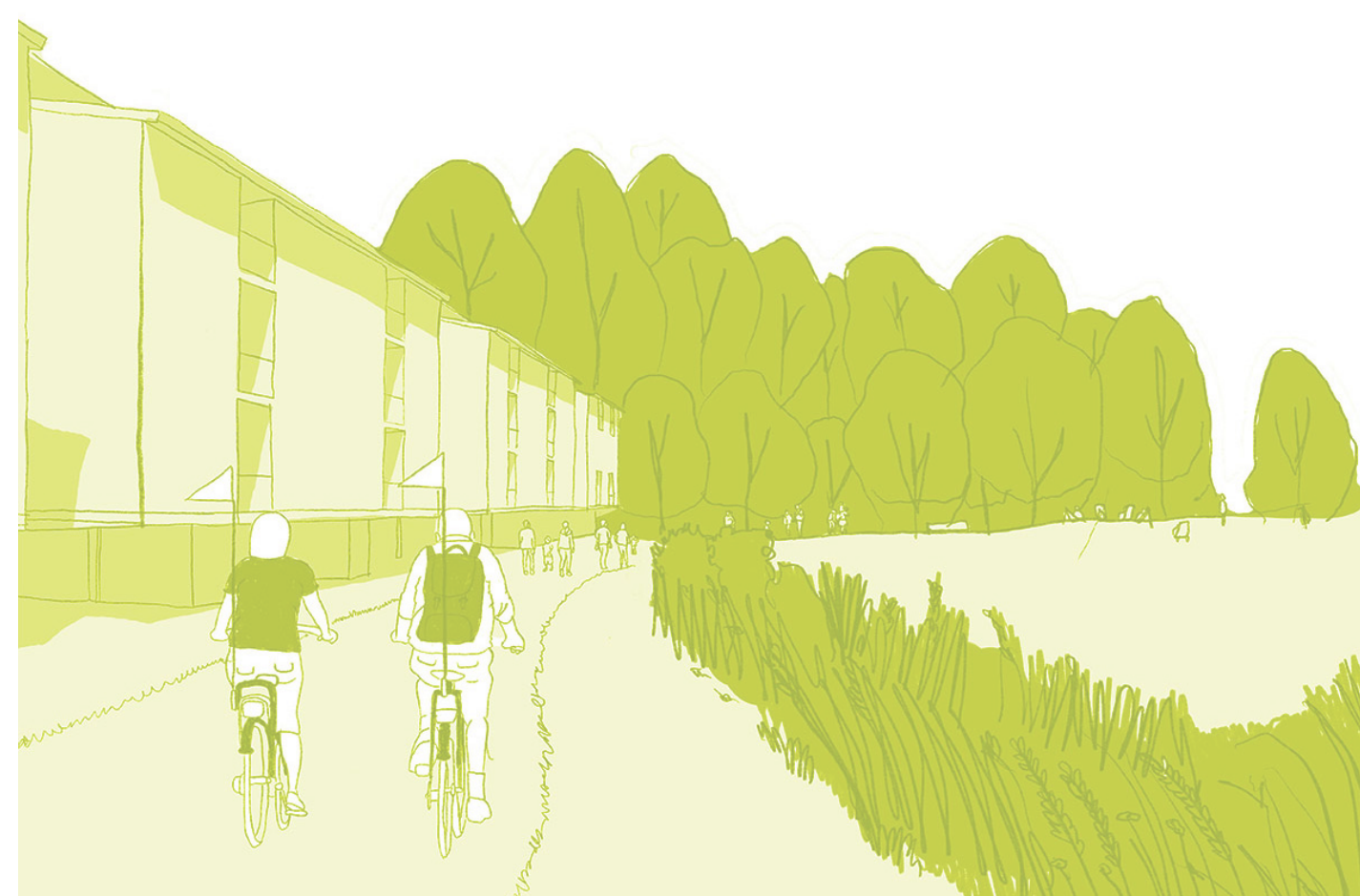


Fossé renaturé

PROMENADE À LA SABLA !



Un couple de jeunes retraités part en vélo en direction de la Sabla.



Ils continuent leur balade à vélo, entre les habitations du quartier et le parc agricole.



Le couple fait une pause devant le plan du parc agricole.



Le couple s'installe ensuite pour pique-niquer.

Plaisance du Touch ChicAgo LM ATP ARCHITECTURE TERRITOIRES PASSAGE BÉRÉNICE Dynalogic La Capitainerie urbactis

HABITER AUTREMENT

UNE DENSITÉ MESURÉE

Dans le quartier, l'habitat prend la forme d'un programme de type intermédiaire entre la maison et l'immeuble pour Habiter autrement. En référence au tissu urbain d'origine de Plaisance du Touch, l'habitat est structuré autour d'îlots et de jardins majoritairement productifs. Il s'agit de créer une densité mesurée avec des **hauteurs modérées**, sans rupture avec le tissu urbain existant. La typologie de l'habitat prendra la forme de «**grandes maisons**» **bioclimatiques** groupées le plus souvent par deux et qui créeront un quartier de densité mesurée. Leur gabarit s'inscrit dans les hauteurs des bâtiments les plus élevés de l'actuelle usine et dans un volume proche d'autres bâtiments à proximité du site et du centre ville. Ils permettent de limiter ainsi l'empreinte Carbone par les impacts limités sur les sols et sous-sols.

Maisons passives sur pilotis
Éco quartier à Bayonne
Patrick Arotcharen architecte



PARTAGER DES JARDINS

Ce projet est composé autour d'un principe de 3 espaces de nature cultivés différents en cœur d'îlot:

- des **jardins privés** en proximité directe avec les appartements des grandes maisons,
- des **jardins partagés** exploités par la copropriété générale de l'îlot, ou par une association de l'îlot ou du quartier qui permettent aux habitants de produire et cultiver fruits, légumes et fleurs. Ces jardins productifs peuvent être plantés de fruitiers, de haies de petits fruits et disposer d'espaces de potager. Ce sont aussi des lieux de rencontre pour des anniversaires, pique-niques et apéritifs.
- les **jardins de biodiversité**, espaces de calme et de nature en cœur d'îlot qui permettent la gestion des eaux, des plantations de strates variées et d'arbres de grand développement dans un but d'accueillir la biodiversité au plus proche des logements mais aussi de limiter les effets de vis à vis entre logements.



Jardins partagés
Éco-quartier de Hanham Hall
Bristol - Grande Bretagne

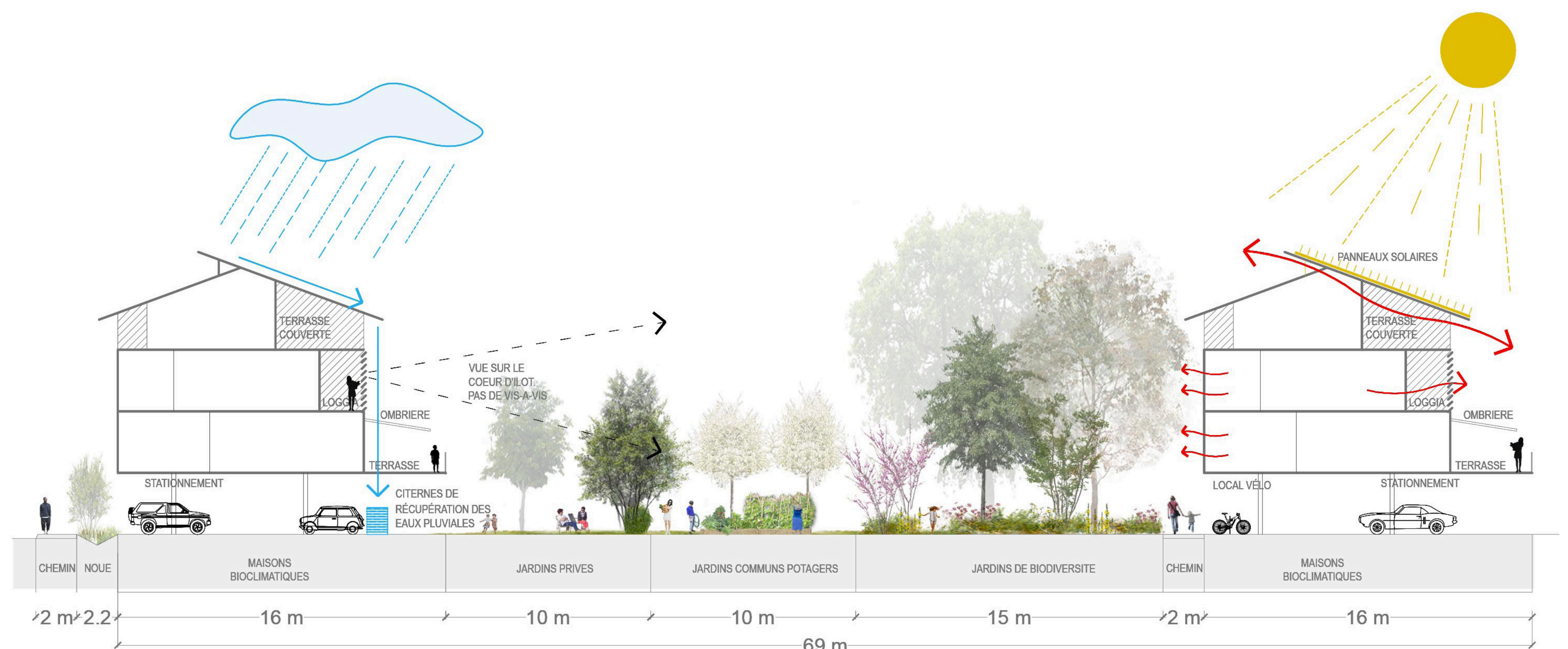


Pique nique entre voisins
Quartier de la Morinais
Saint Jacques de la Lande
Atelier Bruel Delmar

HABITER UNE MAISON BIOCLIMATIQUE

Conçues comme des grandes maisons, 2 cages d'escalier desserviront entre 8 à 9 appartements maximum ce qui permettra aux habitants de se connaître et d'envisager plus facilement des actions communes. Les nouvelles maisons retrouveront les dimensions de référence du centre ancien, de 30 m de façade environ.

À proximité de cette centralité, il est prévu un programme d'habitations d'environ 450 logements dont 25 % en logements sociaux.



UN QUARTIER PERMÉABLE

RETROUVER UN SOL PERMÉABLE ET GÉRER L'EAU EN SURFACE

L'objectif de faire revivre les sols enfermés de la friche en mettant à jour entre 50 et 60% de pleine terre et sols perméables dans ce site de 9,6 ha presque totalement imperméabilisé depuis 50 ans est fondateur du projet urbain. Les espaces privés et publics participent aux espaces perméables par le développement de rues et venelles plantées, de jardins privés, de jardins partagés ou de biodiversité, de parc, de cours arborées. Les plantations arborées nombreuses font partie de la stratégie de renaturation en drainant les sols particulièrement humides sur le secteur en hiver et en limitant les îlots de chaleur en été.

Aire de jeux dans des éléments béton
Oberhausen - Allemagne
Wbp Landschaftsarchitekten GmbH & Apolonija Šušteršič



Dalles regroupées et «rangées»
Parc Blandan - Lyon
Agence BASE

LES MATÉRIAUX DU SITE APPROCHE ET RÉEMPLOI

La construction du quartier et la désimperméabilisation des sols vont générer des matériaux issus du site qu'il peut être intéressant de réutiliser sur place dans diverses applications. Par ailleurs, la renaturation des sols implique la mise en place de terres saines permettant la plantation. Les sols enrobés, en béton ou les merlons de terres sont plus ou moins dégradés, voire pollués, il conviendra de les traiter.

La réutilisation sur place des matériaux s'inscrit dans la démarche du quartier bas carbone. Cette logique circulaire permet de limiter les mouvements d'import et d'export de matériaux en tenant compte de la balance entre les déblais et remblais mais aussi en imaginant des modes de réemploi sur site. Les volumes issus de la désimperméabilisation des sols peuvent ainsi servir dans le bâtiment : en utilisant les agrégats de béton concassé pour la construction et les plateformes; la voirie : en structure de chaussée et de cheminements; dans les jardins et espaces publics : en combinant les terres issues des merlons ou de déblais avec les agrégats afin de créer des sols recomposés, des ambiances végétales spécifiques, des modelés de terre.