Auzeville-Tolosane : hameau de la Crouzette, 54 logements intermédiaires

Avril 2019

En périphérie de Toulouse, l'association AMO Midi-Pyrénées a lancé une opération exemplaire pour la construction d'un lotissement pas comme les autres. Auzeville-Tolosane, où est implanté le hameau de la Crouzette, est une petite commune d'environ 4 000 habitants. Elle fait partie de la communauté d'agglomération, le Sicoval, qui couvre 36 communes du Sud-Est toulousain. Le lotissement est donc situé en périphérie de Toulouse.

Pour comprendre la conception et la réalisation de cette opération architecturale un peu singulière, précisons que la communauté de communes, très innovatrice en matière d'aménagement de son territoire, est particulièrement soucieuse d'apporter des réponses aux inquiétudes des habitants face au problème de densité en matière de logement.

Une démarche originale

En fait, le projet trouve son origine en 2008 dans une réflexion menée par l'association AMO (Architecture et maîtrise d'ouvrage) Midi-Pyrénées sur l'habitat intermédiaire entre individuel et collectif et sur les solutions permettant de **sortir de l'habitat collectif dont le public a tendance à se détourner, sans laisser le champ libre au pavillonnaire diffus**, qui détériore nos entrées de ville et détruit nos paysages urbains et périurbains. La réflexion n'est pas nouvelle bien sûr, heureusement, elle est explorée depuis plusieurs décennies par des maîtres d'ouvrage et des architectes.

Mais l'originalité de cette démarche réside dans le fait que cette réflexion entre des membres de l'AMO a finalement abouti à la mise en place d'une **opération exemplaire,** initiée par le président de l'association de l'époque, Alain Rigaud. Celle-ci portait sur les « gabarits acceptables » (au maximum R+2), la « densité perçue » (en prenant résolument le parti d'une densité travaillée et en ménageant l'individualité des unités d'habitat), et le « lien au paysage » avec une réflexion sur l'urbanité, l'importance des espaces publics et des circulations piétonnes ainsi que la **prise** en compte des cheminements existants et de la desserte en transports en commun.

Appartements et villas sont tous dotés d'un espace extérieur, patio, terrasse, balcon ou jardin.

Trois architectes – Joseph Almudever, Marc Laurens, Jérémie Harter – et deux bailleurs sociaux, ayant participé à cette réflexion, se déclarent prêts à se lancer dans l'aventure. Le maire d'Auzeville, François-Régis Valette, propose la cession d'un terrain vacant dans sa ville au sein de la Zac du Pont-de-Bois. Commence alors un travail de presque deux années de collaboration serrée et intéressante entre tous les intervenants. La question se pose assez vite aux architectes de savoir comment procéder à la conception collective de ce projet.

Jeu de construction

Après avoir tenté diverses solutions infructueuses (juxtaposition sur le terrain de leurs trois projets individuels, travail commun d'après croquis...) en effectuant de multiples allers-retours avec les maîtres d'ouvrage, les concepteurs décident de travailler sur des maquettes, que chaque agence réalise d'après des cadres définis par eux : les gabarits, les circulations, les ouvertures, etc.

« Nous arrivions chacun avec nos maquettes que nous posions et juxtaposions sur le terrain, nous rendant compte des écueils que représentait cette fameuse réalisation collective. Il y avait moult débats entre nous et avec les maîtres d'ouvrage. Grâce aux maquettes, les échanges ont été beaucoup plus concrets, car tout à coup ils visualisaient mieux le projet. C'était assez ludique, comme un jeu de construction. Nous déplacions les modules et nous percevions parfaitement les problèmes de vis-à-vis ou de circulation par exemple », se souviennent Joseph Almudever et Jérémie Harter.

Et ils ajoutent : *« Après avoir tâtonné pendant plus d'un an, nous avons finalement trouvé la solution. La meilleure ! Nous sommes ressortis "exsangues" de cette phase de travail, mais vraiment enrichis du contact entre les uns et les autres ! Ce sont ces relations fortes qui nous ont également permis de passer d'une démarche associative à une démarche plus opérationnelle et commerciale... »*

Chaque unité d'habitation comprend 2 appartements en duplex.

Chaque unité d'habitation comprend 2 appartements en duplex.

Le terrain du projet est en dénivelé du nord au sud et couvre une surface de 8 500 m². Au sud, se trouve une zone pavillonnaire, et à l'est, une série de petits immeubles. Il s'agissait donc de prendre en compte les différentes échelles et de faire de la « couture urbaine ». Les onze villas, à R+1, sont regroupées côté sud et ouest, pour créer une transition avec les maisons existantes, puis les bâtiments prennent peu à peu de la hauteur jusqu'à R+2. Les immeubles sont disposés en fonction des circulations existantes. Ils forment un U, laissant un vaste espace vert central, sur lequel tous les logements ont une vue.

Il avait été décidé, lors de la conception, que les voitures devaient disparaître des regards ; un parking souterrain est glissé sous la pente.

Un cadre bien défini

Dès la première phase du travail de recherche architecturale, Almudever, Laurens et Harter ont donc élaboré un cadre très défini, qui leur permet de s'accorder sur une démarche commune. Celui-ci porte sur les gabarits, sur une écriture architecturale contemporaine, qui refuse le stéréotype régionaliste (brique et toits à deux pentes en tuiles canal) et privilégie l'orthogonalité et les toitures-terrasses. **Les matériaux sont limités, le béton pour la structure, les murs de refend, le socle et les escaliers, les blocs de béton pour le remplissage, le PVC pour les menuiseries extérieures.**

« Le béton a été pour nous une évidence dès le départ, pour ses qualités structurelles, d'inertie thermique, mais aussi comme affirmation de la modernité de notre démarche », précise Joseph Almudever.

Les logements sont desservis par des coursives extérieures situées au niveau 1.

En plus de ces contraintes purement architecturales, une réflexion sur les accès aux immeubles aboutit à l'élimination des parties communes : chaque logement est doté d'un accès privé, situé au premier niveau de tous les bâtiments. Les appartements sont desservis par des coursives extérieures situées au nord. Ils sont tous en duplex, et distribués soit par le haut soit par le bas. Les ascenseurs, disposés dans des tourelles, sont reliés aux coursives par des passerelles. Ce système de circulation crée légèreté et transparence par le biais de failles séparant les immeubles, en générant des perspectives inattendues. **L'objectif des architectes est de proposer une image contemporaine du lotissement et de reconstituer la qualité urbaine d'un faubourg comprenant une certaine densité sans interdire la convivialité.**

L'écriture architecturale contemporaine sort le « lotissement » de son carcan régionaliste.

Individualisation visuelle

La singularité du projet, où les façades et les volumes sont largement différenciés d'une unité de logements à l'autre (avec 17 types d'appartements différents, et 2 logements par bloc), est le résultat de la juxtaposition finale des neuf maquettes proposées par les architectes. La répartition des éléments architecturaux, tels que les cubes en porte-à-faux, les avancées ou les retraits, les creusements ou les auvents, est modulée selon l'orientation du bâtiment, les vis-à-vis, le jeu des perspectives. **Cela engendre une réelle individualisation visuelle et physique de chaque immeuble, voire de chaque logement.**

Ceux-ci sont tous équipés de **patio** ou de balcon, d'espaces extérieurs spécifiques tels que des terrasses, ouvertes ou couvertes (par des voiles de **béton** horizontaux et verticaux formant ainsi des brise-soleil par la présence des porte-à-faux).**Ce travail développé par les architectes répond naturellement au fait que nous nous trouvons ici dans une région au climat clément pour apporter aux habitants un confort d'usage supplémentaire dans les prolongements du logement.** Et d'ailleurs, dans ce projet, il s'agissait bien aussi de répondre aux objectifs BBC (RT 2005), par la pose d'une isolation par l'extérieur de 15 cm, et l'installation des capteurs solaires en toiture des bâtiments pour la production d'eau chaude sanitaire en complément des chaudières gaz individuelles. De plus, l'orientation nord-sud de tous les bâtiments permet une disposition traversante de tous les appartements, pour le plus grand plaisir des résidents...

Tous les logements ont une vue sur l'espace vert central.

Tous les logements ont une vue sur l'espace vert central.

Principaux Intervenants

Auteur : Clotilde Foussard – Reportage photos : les yeux carrés

Maître d'ouvrage : SCI Auzeville Pont-de-Bois, c/o Nexity George V – **Maître d'œuvre** : Almudever, Laurens & Loustau, Harter, architectes – **BET structure** : Ingedoc – **Entreprise gros œuvre** : Entreprises SAB – **Surface** : 4 800 m² SHON – **Coût** : 5,6 M€ HT – **Programme** : 54 logements du T2 au T5 en duplex, dont 11 villas.

Construction moderne 146

Cet article est extrait de **Construction Moderne n°146**

Cimbéton

Auteur



Article imprimé le 23/11/2026 © ConstructionModerne