

# CASTETS (40)

EXTENSION URBAINE en milieu rural

## QUARTIER DE MOUNCAOUT



### DONNEES GENERALES

Population (2008) : 1915  
Superficie communale : 90 km<sup>2</sup>  
Superficie de l'opération : 19 ha

### PROCEDURE - DEMARCHE

Lotissement communal

### PROGRAMME 7 log/ha

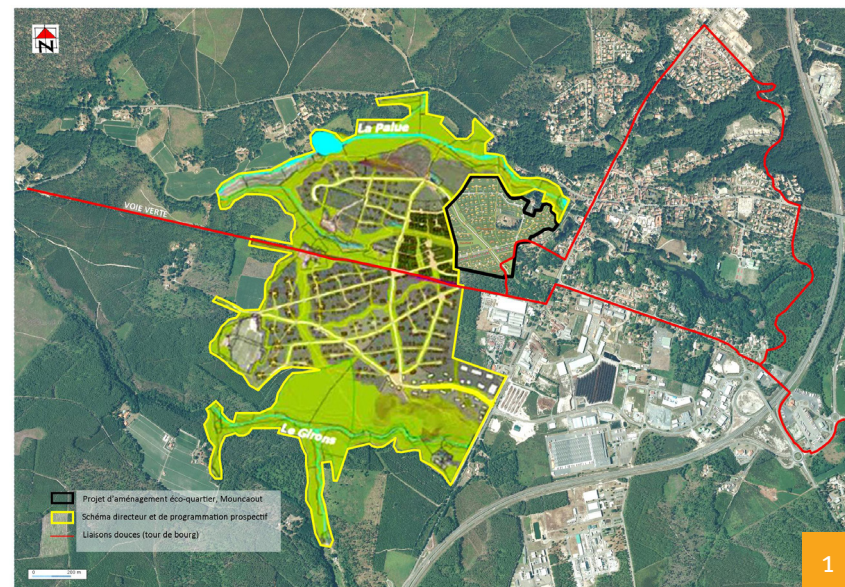
Programme 103 lots libres, 10 logements locatifs en bande (individuel), 32 logements collectifs locatifs sociaux (4 petits collectifs R+1),  
1 coulée verte,  
1 réseau de liaisons douces relié à une voie verte cantonale (Lo Camin de hé)

### COUT

Etudes urbaines : 70 700 €HT  
Honoraires INFRA maîtrise d'oeuvre VRD : 4,5%  
Projet aménagement : 3 Millions d'euros TTC (tranche 1 et 2 : 19ha)  
Prix de vente du foncier : 49 € TTC /M<sup>2</sup>  
Financement : communal

### Voir large pour voir plus loin...

L'objectif de la collectivité a été d'avoir un « tracé directeur » pour amorcer une ville nouvelle. Pour cela, il a fallu repositionner la réflexion globale sur un territoire plus vaste (entre deux ruisseaux : La Palue et Le Girons en partie sur une ZNIEFF et NATURA 2000). Cette vision élargie sur 126 ha, a permis de voir plus loin avec un schéma directeur d'orientations urbaines et environnementales. Ce travail a permis à la commune de mettre en place sur une véritable stratégie d'acquisition foncière, dans la perspective du futur PLU. Aujourd'hui, ce nouveau quartier propose 172 logements soit une augmentation de 20% du parc actuel communal.



### Faire évoluer les mentalités...mais jusqu'où ?

Dans cette commune aux grands espaces, 90 % du territoire communal est recouvert par la forêt de pins, le gain de la densité a été appréhendé plus à l'échelle du territoire que celui de l'opération. En 10 ans, les élus ont fait évoluer leur projet comme la réduction de la taille des parcelles soit 650 m<sup>2</sup> pour les lots en accession et 300 m<sup>2</sup> pour les lots individuels en locatif.

### De la qualité pour un prix accessible aux primo-accédants ...

**Pour le Maire : Jean Pierre BEGUERIE :** « Ce nouveau quartier est le résultat d'un long processus de gestation et d'échanges entre les élus et l'animateur de cette réflexion collective : le CAUE. Il a fallu faire évoluer l'image idéalisée de notre « concepteur novateur » urbaniste, vers une vision terroir, les pieds sur terre de notre maître d'œuvre « réalisateur ». Nos clients sont essentiellement des primo accédants (85% des demandeurs au stade de la commercialisation). Nous avons tenu compte de leur budget serré soit : 40 000 € pour le terrain et 120 000 € pour le logement. Nous y sommes arrivés grâce à une politique d'acquisition foncière le plus en amont possible, pour payer les terrains le moins cher possible... »

# CASTETS (40)

EXTENSION URBAINE en milieu rural

## QUARTIER DE MOUNCAOUT



### ACTEURS

Maîtrise d'ouvrage : Aménagements extérieurs (commune de CASTETS) / Logements sociaux (LE COL)

Accompagnement CAUE 40

Études urbaines (Jean-Yves PUYO architecte-urbaniste)

Maîtrise d'œuvre VRD (DUNE-Géomètres experts : Jean Louis BARRERE) / Logements sociaux (Thierry GIRAULT architecte)

### CALENDRIER : 2009-2012

Programmation urbaine 2004-2009 & études urbaines 2009-2010 (base: 126ha)

Maîtrise d'œuvre conception VRD : 2010-2011 (base : 19ha)

Travaux : 2012-2013 (1<sup>ère</sup> tranche : 15ha) et 2013-2014 (2<sup>e</sup> tranche : 4ha)

## A retenir

Une vision globale pour anticiper les projets à venir afin de...

- Retrouver des continuités dans les déplacements
- Constituer de futurs corridors écologiques
- Se protéger des vents d'Ouest
- Réserver de nouveaux emplacements pour les futurs équipements publics
- Faire évoluer la densité urbaine progressivement dans le temps
- Proposer une diversité d'offre en logements
- Maîtriser les limites de l'espace public

### Un QUARTIER qui privilégie des cibles environnementales

1 > Intégrer le projet dans son environnement immédiat (le bourg et la forêt, unité paysagère de toutes les clôtures dans le domaine public)

2 > Intégrer la gestion des eaux pluviales (coulée verte du quartier et noues paysagères associées aux liaisons douces)

3 > Privilégier les déplacements doux (emprises des voies de desserte par des sens uniques, liaisons avec les commerces du centre bourg, le réseau communal des liaisons douces et la voie verte cantonale)

4 > Favoriser l'approche bioclimatique du quartier (privilégier l'orientation des lieux de vie au **Sud**, à **l'Est** et à **l'Ouest**)

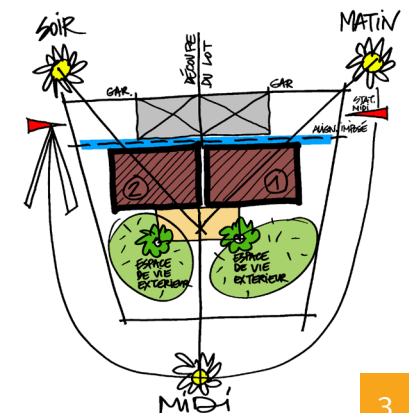
### Une cité qui se veut pionnière...

Un village ouvrier qui veut retenir les couples à revenus modestes « primo accédants » et se veut pionnier dans le domaine des déplacements doux...depuis 10 ans, de projet en projet, le tour de ville se dessine petit à petit d'Est en Ouest, le long de la voie verte cantonale (Lo Camin de hé).



2

### Exemple de mitoyenneté



3

2. Vue d'ensemble depuis le bourg -  
3. Croquis du CAUE 40

2