



Vivre une densité douce en Haute-Garonne de la bastide à l'écoquartier

Grenade *Lotissement Domaine du Lion*

1945 | 1945

1973 | 1973

2000 | 2000

Des résidences sécurisées aux éco-quartiers



[CONTEXTE]

Réputée pour sa bastide du XIII^e siècle articulée autour de sa halle, Grenade est surtout un pôle administratif et résidentiel majeur sur l'axe Toulouse-Montauban. Preuve de son importance grandissante, ces dernières années la ville connaît une croissance démographique conséquente : elle est passée de 7 431 habitants à 8 310 habitants en 2012.

À l'instar de très nombreuses communes de l'agglomération toulousaine, l'accueil de nouveaux habitants va inévitablement de pair avec un développement urbain qui se réalise, notamment, par la mise en œuvre de programmes immobiliers ex-nihilo localisés en périphérie du centre-bourg. C'est le cas de l'opération *Le domaine du lion* livrée entre juillet et décembre 2008 par l'agence MY Architectes à la demande de la SNC Foncier Conseil Nexity.

Implantée sur un secteur qui s'est progressivement urbanisé à partir des années 70, cette résidence se situe plus précisément sur la terrasse urbaine médiane de la commune, à un kilomètre de la bastide, en limite proche de la Garonne et de sa ripisylve. Elle occupe un terrain rectangulaire, anciennement dévoué à l'usage maraîcher, aujourd'hui encadré sur trois côtés par des maisons et sur le dernier côté par un terrain agricole.



Le CAUE 31 a engagé une démarche de sensibilisation autour du concept de *densité douce*. Parmi les opérations recensées, 12 ont fait l'objet d'une attention particulière dont celle-ci. Scannez ce QR code pour plus d'informations.





[LES PRATIQUES DES HABITANTS]

Les espaces verts privés situés à l'avant des maisons n'ont pas de clôture. Ils sont composés de végétaux généralement peu volumineux. Ce n'est pas le cas des jardins plantés à l'arrière : parfaitement clôturés, principalement par du grillage associé à des haies végétales, ils sont même parfois protégés par des systèmes complémentaires plus opaques tels que les claustras bois, etc. Dans tous les cas, l'intimité de ces espaces est renforcée au niveau des terrasses grâce à l'élévation de murets hauts en mitoyenneté des maisons. Les habitants peuvent ainsi prendre leur repas à l'abri de tout regard extérieur.

De manière générale, la configuration de l'opération facilite les rencontres de voisinage à l'avant des maisons, sur l'espace public et/ou les jardins côté rue. En outre, un espace vert commun, positionné en limite parcellaire nord, est également propice aux relations sociales. Les enfants aiment à y jouer ensemble, initiant ainsi des liens entre les différentes familles. Si l'autre vecteur de sociabilité prend la forme du repas de quartier, c'est avant tout l'association syndicale créée après quelques soucis de mise en œuvre au moment de l'installation, qui fédère les habitants de l'opération.

[LES GRANDS PRINCIPES DE CONCEPTION]

Le domaine du lion est traversé par une rue centrale qui dessert l'ensemble des 28 logements implantés sur des parcelles comprises entre 190 et 430 m². Sept types de maisons différents sont représentés au sein du programme. Toutes en R+1, allant du T4 au T5, elles sont mitoyennes par groupe de 2 à 6 unités.

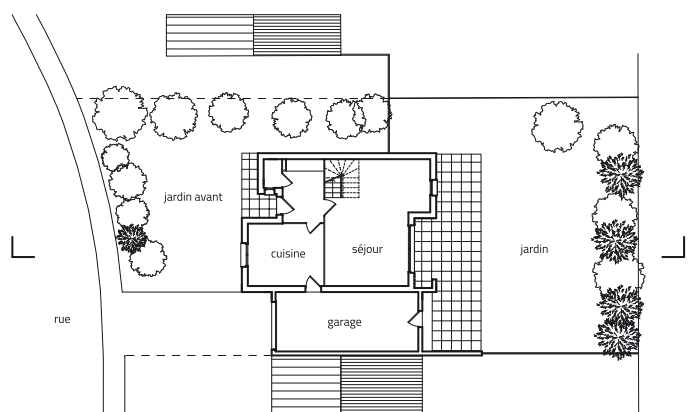
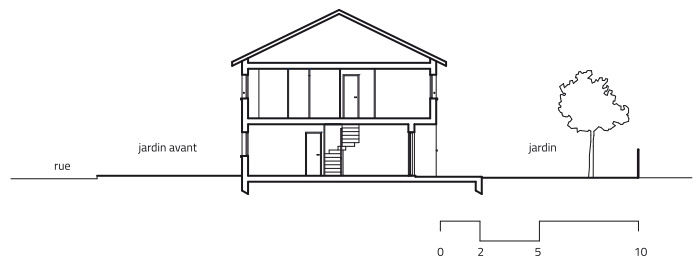
La mitoyenneté entre maisons se fait le plus souvent par les garages qui sont décalés par rapport aux façades principales des habitations. C'est plus globalement la logique d'implantation de l'opération qui est atypique puisque les maisons sont elles-mêmes en décalage les unes par rapport aux autres, permettant de différencier les entrées de chacune d'elles. Par ailleurs, toutes les habitations se situent en retrait des limites extérieures de l'îlot, pour laisser place à des jardins privés à l'arrière. Cette configuration laisse également la place à un petit espace privatif à l'avant. Partagée entre jardin d'accueil et place de stationnement, cette zone ouverte marque de manière moins abrupte le passage entre domaine privé et collectif (la rue).

Opération - Densité nette 37 logements/ha

Opération - Espaces partagés 28 %

Parcelle - Surface 287 m²

Maison - Typologie T5



Groupe Urbanisme Durable - CAUE 31

mai 2015

Crédits photo : Photo CAUE 31

Relevés réalisés pour le CAUE par l'association Rhizome de l'ENSAT