



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

Toulouse *Saint-Simon / Résidence Parc Châtelet*

1945 | 1945

1973 | 1973

2000 | 2000

De l'habitat participatif à l'habitat diffus



[CONTEXTE]

Cette résidence se situe à un kilomètre du centre ancien de Saint-Simon, quartier en limite Sud-Ouest de Toulouse (453 317 habitants). Un secteur périphérique singulier dont l'histoire et la morphologie urbaine sont marquées par l'activité viticole, la production maraîchère et les propriétés bourgeoises construites aux XVIII^e et XIX^e siècles. Plus tard en 1964, le quartier est amputé au Nord-Est par la ZUP du Mirail, cité moderne pensée par l'architecte Georges Candilis pour répondre aux besoins en logements de l'époque. L'arrivée du métro aux portes de Saint-Simon en 1993, accélérera son processus de mutation. Les toulousaines, les pavillons et les petits ensembles, édifiés au coup par coup, vont alors faire place à des opérations sécurisées plus importantes, sans pour autant qu'elles ne soient accompagnées par la modernisation du réseau de voirie, générant de fait des difficultés de circulation.

Le Parc Saint-Simon Châtelet est constitué de deux opérations réalisées par l'architecte D. Descuns. Le foncier, desservi par la route de Saint-Simon et le chemin de Licard, a été acquis en deux temps, en 1985 et 1989, induisant le dépôt de deux permis de construire « d'habitat individuel groupé », pour des logements destinés à la vente ou à la location-vente. C'est la raison pour laquelle il existe aujourd'hui deux copropriétés distinctes, gérées par deux syndicats différents.



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 GRANDS PRINCIPES DE CONCEPTION]

L'architecte a pensé les deux opérations comme des unités de 5 à 12 maisons de ville (en RDC, R+1 ou R+2) allant du T3 au T5. Si à l'origine, elles étaient physiquement reliées entre elles, la résidentialisation ultérieure de la plus importante a mis fin à cette connexion.

À l'intérieur de chaque opération, les unités, implantées sur des parcelles dont la taille varie entre 50 m² et 230 m², restent reliées les unes aux autres par une ruelle intérieure pavée et plantée, réservée aux piétons. Les unités, quant à elles, sont organisées de manière homogène. La voiture est chaque fois rejetée à l'extérieur, sur des parkings collectifs traités à minima avec de larges surfaces de bitume bordées de pelouse résiduelle et d'arbres ponctuels. Les maisons mitoyennes, qui se différencient par leur teinte de façade et leur volumétrie, bénéficient toutes d'un espace privatif : dans certains cas, il s'agit de terrasses donnant sur l'espace de stationnement, dans d'autres cas de jardins plus intimistes. Dans tous les cas, l'entrée dans les logements se fait par la ruelle intérieure.



[LES PRATIQUES DES HABITANTS]

L'intimité est globalement bien préservée. Elle est générée par des décalages du bâti, des pergolas, des avancées ou encore des murs. Côté parking, les habitants ont fait le choix de planter ou d'ajouter des parois opaques sur le grillage existant pour être mieux protégés des regards.

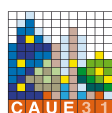
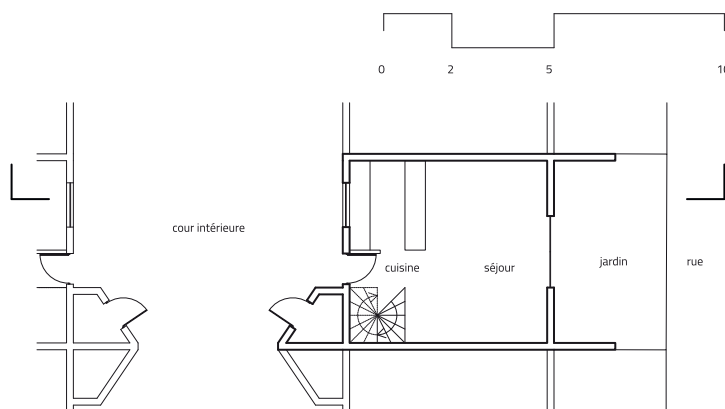
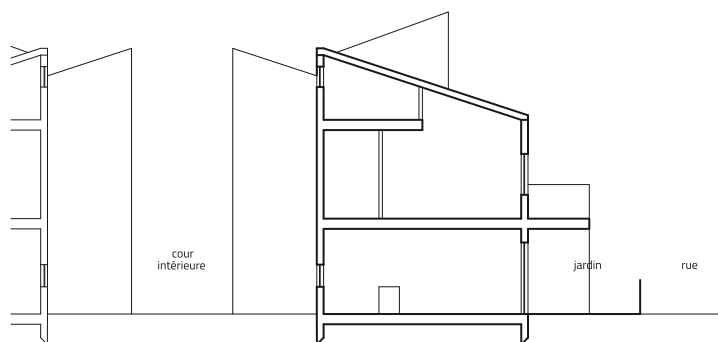
Les relations de voisinage, au sein de chaque unité, sont satisfaisantes. La ruelle intérieure y contribue fortement : suffisamment sécurisante pour laisser y jouer les enfants, elle est aussi un lieu de rencontre pour les adultes. De façon plus générale, l'homogénéité générationnelle a créé des affinités : les habitants et leurs enfants partagent des activités, fréquentent les mêmes lieux publics et mutualisent leurs déplacements. Une forme d'autogestion s'est même établie : elle concerne notamment l'entretien des espaces communs et, plus original, la gestion des conflits. Seul bémol à cette bonne entente, la relative exigüité des logements qui pousse souvent les habitants à déménager à moyen terme, induisant un fort taux de rotation des ménages.

Opération - Densité nette 101 logements/ha

Opération - Espaces partagés 41 %

Parcelle - Surface 60 m²

Maison - Typologie T4



Groupe Urbanisme Durable - CAUE 31
mai 2015

Crédits photo : Photo CAUE 31

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