



**Maîtrise d'ouvrage publique et privée**  
Promologis / ville de Muret (31)

**Programme**  
Rénovation urbaine architecturale et paysagère du square Maimat,  
Parc urbain / Reconstruction de 148 logements sociaux  
Place publique : 4 800m<sup>2</sup>  
Parc boisé public : 34 000m<sup>2</sup>

## Square Maimat, un parc boisé urbain

**Bâtiments BBC - Projet subventionné par l'ADEME**  
(Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie)

**Maîtrise d'œuvre**  
Emma Blanc paysagiste co-traitante,  
Puig Pujol (architectes mandataire), Albert et compagnie (Consultant HQE),  
Inafa(OPC), Axe ingénierie (Bet VRD), Ceercé (Bet fluides),  
Alayrac (Economiste).

**Coût**  
Aménagements paysagers : 1,8M€ HT  
Coût global : 17,10 M€ HT

**Calendrier**  
T1 Avril 2013 - T2 Juin 2014



↑ Le site redonné aux habitants



↑ Sur la place du marché - à la plantation

## D'UNE ECHELLE « MEGALOMANE »... A UN SQUARE HUMANISE

Le Square Maimat situé dans les quartiers Nord de Muret (31), a été conçu sur le modèle des «Grands Ensembles» qui furent à l'honneur dans les années 1960. Sur une surface de 4,5 hectares, Promologis aménage le site en construisant de grandes barres de logement social R+4 (totalisant 213 logements dont 40 en copropriété). Le sol, totalement imperméable, est le domaine réservé des parkings aériens et flux routiers permanents. Comme de grands rubans, les bâtiments sont placés en périphérie de la parcelle, renfermant le site sur lui-même. Au cœur de l'ensemble, un centre commercial se trouve rapidement à l'abandon (années 80) dans ce quartier qui se paupérise.

Attaché à redynamiser le quartier, Promologis a initié un projet de renouvellement urbain global (hors ANRU), en étroite collaboration la Ville de Muret et Puig Pujol Architectes associés à Emma Blanc paysagiste.

Le projet s'articule aujourd'hui autour d'un vaste espace public boisé de 3,5 hectares dans lequel sont positionnés six plots d'habitation. Une place publique de 4800m<sup>2</sup> accueille au sud, un marché de plein vent et une extension des commerces au pied de l'immeuble en copropriété. Débuté en 2011, le chantier a fait l'objet d'une «opération tiroir», consistant en une démolition/reconstruction avec le relogement des habitants sur place.

Le projet est porté par une double maîtrise d'ouvrage : Promologis pour le parc paysager et les plots d'habitation. La ville de Muret pour la place et la voirie.

Autrefois centré sur lui-même, totalement imperméabilisé, le site est désormais ouvert, public et poreux.

## LES GRANDS OBJECTIFS

### RETROUVER DES USAGES

Le nouveau quartier est pensé autour d'un espace paysager public fédérateur, qui rétablit le lien, en modes doux, entre centre-ville ancien au Sud et quartiers Nord. L'objectif est de permettre aux habitants du quartier et de la ville de circuler facilement, en sécurité et sans obstacles. Une rue nouvelle Est-Ouest, réorganise rationnellement les flux automobiles communaux vers l'extérieur du quartier. Un parking sous-terrain construit sous l'emprise de la place publique permet de gérer une part du stationnement nécessaire.

Tandis que les autres places disposées en périphérie, libèrent le cœur d'îlot pour les piétons et autres modes doux. Piétonne, la place accueille un marché hebdomadaire, des commerces, des manifestations ou événements ponctuels... autant d'espaces qui animent ce quartier résidentiel chaleureux et ouvert à tous.

La partie Sud qui concerne 148 logements, n'est que la première phase de construction d'un projet de logements plus global qui se prolongera vers le Nord (extension actuellement en cours d'études). En attendant, sur cette réserve foncière ont été plantés plus de 5000 arbres qui constituent une pépinière en cœur de ville.

## RESIDENTIALISER AUTREMENT

Critère de départ dans les premiers échanges avec Promologis, la question de la résidentialisation a fait l'objet d'un processus de réflexion engageant le parti pris urbain dans son ensemble. La question du rapport au sol des bâtiments et de la transition du tout public au tout privé a été ici envisagée par le biais de deux dispositifs : courettes et îlots boisés.

Les rez-de-chaussée libérés des logements, ont permis l'installation de locaux de commerces ou associatifs.

Des cours communes de petites échelles constituent l'interface ou le sas entre l'espace public et le hall de chaque plot. Collectives et conviviales, constituées de chevrons de mélèze posés à la verticale et plantées, elles créent du lien et offrent un environnement privilégié. Des îlots boisés protégés car très jeunes complètent ces dispositifs en s'insérant au pied des plots.

La résidentialisation est ici une « résidentialisation verte ».

## MAXIMISER LA POROSITE

Ne rien évacuer, travailler les sols en place, tel a été notre postulat de départ. Stériles depuis les années 60, car recouverts entièrement d'enrobé, les sols ont été rendus fertiles grâce à un travail précis et technique sur un mètre de profondeur. Les horizons reconstitués à l'aide des matériaux issus du site incorporés en fond de fouille et de composts issus de compostières locales agricoles et biologiques.

Ces sols recomposés accueillent une végétation jeune et dense - frugale et rustique- sélectionnée précisément car adaptée, peu coûteuse en investissement, en eau et en entretien.



↑ Plan masse du Square Maimat.

- Dans les îlots boisés une grande variété d'arbres et d'arbustes d'un mètre de haut sont plantées sur une trame d'1mx1m selon une technique d'inspiration sylvicole.
- Le long du chemin piéton central, une riche palette herbacée est plantée aléatoirement dans du concassé de béton issu de la démolition.

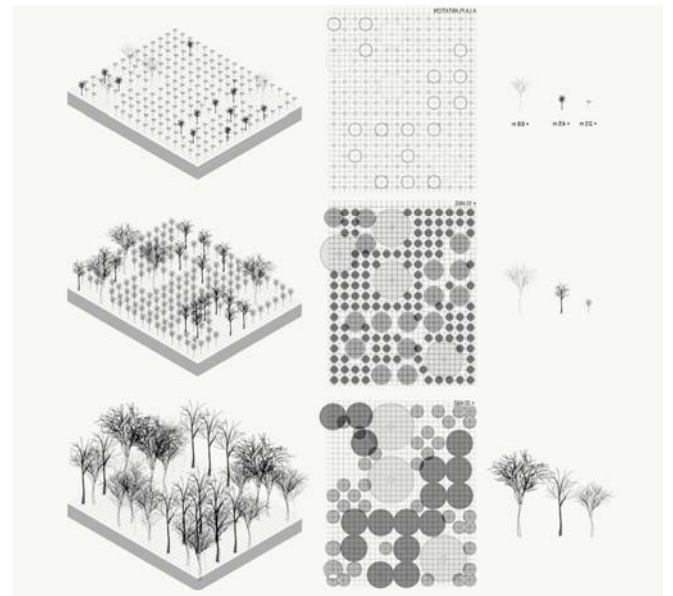
### GERER L'EAU

Le sol nouvellement poreux et les plantations qu'il accueille permettent d'absorber une partie des eaux pluviales. En interface entre les parkings et le cœur d'îlot sont positionnés de larges noues. Dispositifs à la fois spatiaux et techniques, (3.00 m de large et 0.70 m de profondeur) elles permettent de gérer l'ensemble des eaux de la parcelle



↑ La pépinière au nord - à la plantation

© Philippe Ruault



↑ Gestion du boisement à +5ans et +15 ans



↑ le sol paillé de concassé de béton est un jardin sec ponctué de vivaces et graminées

(compris les eaux de ruissellement des parkings, les eaux de toiture, les eaux de la place...). Elles sont de véritables limites qui permettent de mettre à distance les voiries et voitures des piétons. On entre alors dans le site par des ponceaux en béton qui passent sur les noues.

### MATERIAUX ET REEMPLOI

Béton et bois habillent les six nouveaux bâtiments sociaux, sélectionnés et mis en œuvre pour leur aspect brut et leur facilité d'entretien. Séduite par l'enveloppe de ces immeubles, la copropriété voisine a fait appel à l'architecte pour rénover ses façades en continuité. Désormais propriétaires et locataires cohabiteront dans une résidence homogène de sept îlots, R+6 à R+8, regroupant 148 logements neufs et 40 réhabilités.



Les grumes issues des arbres existants abattus.

Îlots boisés protégés : une plantation dense, tous les mètres, de plants forestiers (50 cm à 1 m de haut à la plantation) et ponctuations de baliveaux (1,5 m de haut à la plantation).



Les garde corps métalliques de l'ancien centre commercial désaffecté comme délimitation des îlots boisés fragiles.



Le concassé de béton issu de la démolition.



#### Le projet inclus la valorisation de matériaux issus du site :

- Enrobés, bordures, béton.... issu de la démolition des voiries existantes pour reconstituer les horizons du sol poreux et planté.
- Béton concassé (0/40) issu de filières de recyclage pour pailler les sols des espaces extérieurs hors cheminements principaux.
- Dalles béton 50X50 de l'ancien centre commercial, réemployés pour le sol des courtes.
- Garde-corps métalliques de l'ancien centre commercial réemployés pour protéger les îlots plantés.
- Grumes des arbres abattus réemployés pour protéger les îlots plantés.

#### UN PROGRAMME RESPECTUEUX DES NORMES ENVIRONNEMENTALES

L'implantation du projet et la conception des bâtiments sous forme de plots compacts ont permis de diviser par 2 le niveau de consommation énergétique des locataires. Chaque logement, implanté en angle, propose une double orientation et des espaces de vie disposés en fonction des heures d'occupation. Construits dans un esprit d'habitat traversant, les appartements accordent une place prépondérante à la lumière naturelle. Ils bénéficient d'une pièce extérieure en plus – une loggia de 9m2 de bois et métal.

La performance environnementale supérieure de 13 % à la réglementation Bâtiment Basse Consommation (BBC).

Béton et bois habillent les six nouveaux bâtiments sociaux, sélectionnés et mis

en œuvre pour leur aspect brut et leur facilité d'entretien.

L'inertie des appartements et la réduction des charges locatives sont également favorisées par les ouvertures Lumeal et Soleal Minimal. À rupture de pont thermique, elles présentent respectivement un  $U_w$  de 1,6 W/m<sup>2</sup>.K et 1,8 W/m<sup>2</sup>.K (double vitrage  $U_g = 1,1$  W/m<sup>2</sup>.K). Ces performances élevées renforcent l'isolation thermique en toute saison et permettent de répondre à la RT 2012 et aux critères de perméabilité BBC. Leur  $R_{a,Tr}$  de 30 dB amortit les nuisances sonores provenant de l'extérieur, pour un confort optimal.

#### UN PROGRAMME RESPECTUEUX DE CES HABITANTS

Dès la phase de réflexion, Promologis a placé l'habitant au cœur de leur démarche en organisant des réunions de concertation. Leur engagement s'est également traduit par l'accompagnement lors du ré-emménagement : soutien personnalisé ; animations, formations et informations autour de l'utilisation des logements BBC. Afin de suivre les consommations énergétiques de chaque appartement, un portail extranet dédié a été créé et mis à disposition de chaque locataire.

Faciliter le lien social en proposant des espaces communs, créer de l'animation avec des commerces de proximité et des services, repenser un axe de passage quotidien en parc traversant et ouvert sur la ville... ont été les guides de ce projet.