AMO Architecture et Maîtres d'Ouvrage Occitanie Midi-Pyrénées

MONGES-CROIX-DU-SUD : DIALOGUE ENTRE L'HABITAT ET LE PAYSAGE

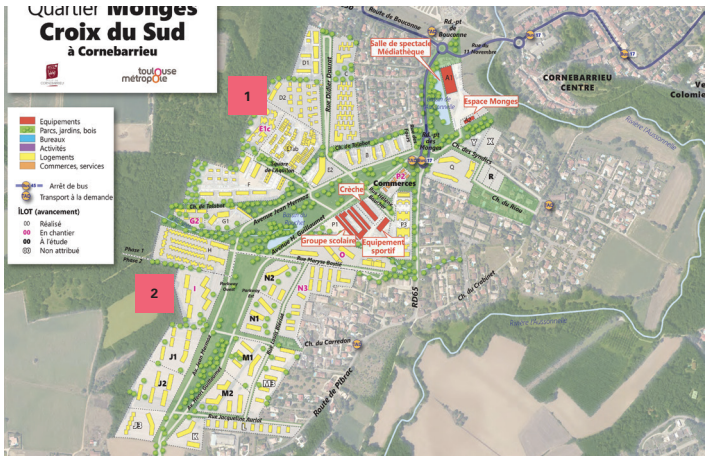
Le 14 novembre dernier, l'AMO Occitanie-Midi-Pyrénées était en visite sur le quartier de Monges-Croix du Sud à Cornebarrieu. Un quartier qui se caractérise par une relation très soignée entre le construit, le paysage et la qualité environnementale. La preuve par deux opérations de logements, respectivement réalisées par l'équipe Promologis (MO)/GGR (architecte) et Julie Poirel (paysagiste) et l'équipe ADN Patrimoine (MO)/ Architectures Raphaël Gabrion Architectures (architecte) et Emma Blanc (paysagiste).

Couvrant une surface de 57 ha, adossé sur toute son extrémité ouest à un boisement et venant à l'accroche, en divers points, de l'habitat existant, le quartier de Monges-Croix-du-Sud à Cornebarrieu [1] émerge véritablement. « *Au niveau de la commercialisation des constructions, on va vers l'achèvement. Depuis 2013, de 100 à 150 logements par an voient le jour. Il nous restera 200 logements à commercialiser sur 2020-2021* » [Valérie Garrigues, responsable commercialisation et coordinatrice de la qualité architecturale urbaine paysagère et environnementale, Oppidea].

UNE QUALITÉ PAYSAGÈRE QUI REND LA DENSITÉ ACCEPTABLE

Même chose du côté des équipements — l'Aria, centre culturel comprenant une salle de spectacle et une importante médiathèque (architecte Philippe Madec), pôle enfance (architecte Duncan-Lewis), équipement sportif associé — et espaces publics : voirie, aire de jeux, cheminements vélo et piétons, mais aussi et surtout le grand parc paysager, épine dorsale de la ZAC couvrant 12 ha ou encore le grand bassin de rétention. Dans une volonté d'articuler dynamique propre à la nature (cordons boisés, chemins creux, ruisseau, essences locales) et composition esthétique, l'aménagement paysager se peaufine encore, tant sur le domaine public que sur le domaine privé : « *Il est important de prolonger*

« Il est important de prolonger le travail paysager à l'intérieur des îlots. Nous demandons aux promoteurs de prendre un soin particulier à conforter ce paysage »
[Valérie Garrigues]



1-2 > Le plan de masse de la ZAC et le repère des programmes Le Parc de Cybèle (1) et Bukolia **(2)** ; **3** > Les acteurs du projet : Valérie Garrigues, représentant l'aménageur Oppidea.

1 > L'habitat individuel et intermédiaire; 2 > Le collectif, positionné sur le haut de parcelle; 3 > L'atmosphère paysagère; 4 > Alain Grima, architecte de l'opération.

le travail paysager à l'intérieur des îlots. Nous demandons aux promoteurs de prendre un soin particulier à conforter ce paysage » [Valérie Garrigues].

Le volontarisme public, c'est aussi une mixité des statuts d'occupation (locatif, accession à 40 %), des typologies (collectif, individuel, intermédiaire). Si le parti a pu décourager certains opérateurs, il se révèle finalement bien assumé : « *C'est vrai que nous sommes à une densité trois fois supérieure à celle du lotissement commun. C'est la qualité paysagère, la qualité d'usage, qui la rendent acceptable. La surface moyenne du logement est de 70 m². Les promoteurs ont joué le jeu* » [Valérie Garrigues]. La capacité de l'aménageur à tenir le cap et à entraîner ses partenaires s'explique aussi par la maîtrise du foncier : « *Les 57 ha de Monges ont été acquis en une seule fois. Ça a fortement impacté le bilan de la ZAC dans les six premières années, mais au final c'est une aubaine : économie finale, garantie de pouvoir mener le quartier jusqu'au bout, dans le respect de ses spécificités, de ses principes fondamentaux. En coût global de travaux, nous atteignons 10,5 M€ pour les espaces publics – on a même fait des économies sur ce poste. Avec la hausse constante des prix du foncier, l'argent consacré aux acquisitions aurait été pris sur la qualité.* »

« Nous sommes à une densité trois fois supérieure à celle du lotissement commun. C'est la qualité paysagère, la qualité d'usage, qui la rendent acceptable. Les promoteurs ont joué le jeu »
[Valérie Garrigues]

LA PREUVE PAR L'EXEMPLE SUR DEUX OPÉRATIONS D'HABITAT

- Le Parc de Cybèle

Le Parc de Cybèle, l'une des toutes premières opérations d'habitat réalisée sur l'éco-quartier. Elle regroupe 66 unités de logement. Originellement portée, côté maîtrise d'ouvrage, par Urbis, elle a été reprise à son compte par Promologis : « *C'est un ensemble qui articule des principes auxquels nous sommes attachés : mixité de statuts variété des formats, typologies allant du T2 au T5. C'est une belle réussite commerciale et je tiens à saluer l'excellent travail de la maîtrise d'œuvre* » [Nicolas Roche, directeur Pôle Maîtrise d'ouvrage, Promologis]. C'est l'agence Gouwy-Grima-Rames, assistée de la paysagiste Julie Poirel, qui était maître d'œuvre. « *Nous sommes sur un terrain en pente. Nous nous sommes inspirés de ces villages méditerranéens de montagne, avec leur étagement des constructions, leurs escaliers qui suivent la pente de la colline, leur ruisseau dans lequel les enfants s'amusent, leur point de vue large sur l'horizon* » [Alain Grima, architecte, agence GGR].

La résidence se déploie graduellement, mais sans clôture visuelle, ni disproportion accusée entre les formats, depuis le haut du site — collectif en plusieurs unités, habitat intermédiaire, maisons individuelles. Matériau de prédilection, sans être exclusif, de l'agence, la brique fait référence à la tradition, résonne

FICHE TECHNIQUE

LE PARC DE CYBÈLE, CORNEBARRIEU

- **Nature :** construction de 66 logements locatifs et en accession sociale (collectif, intermédiaire, maison individuelle), aménagement paysager
- **Livraison :** 2011
- **Maîtrise d'ouvrage :** Promologis
- **Maîtrise d'œuvre :** GGR architectes ; Julie Poirel, paysagiste ; Satec (bet thermique) ; Socotec (bet environnement)
- **Surface (SHON) :** 5 200 m²
- **Montant d'opération :** 6,2 millions d'euros (HT)

avec l'habitat vernaculaire du Sud-Ouest, donne une unité d'ensemble, joue un rôle constructif à part entière — le principe de double mur permet de conjuguer pérennité des façades et qualité d'isolation. Inscrite dans les prescriptions de la ZAC applicable à l'ensemble des bâtis, la performance énergétique, saluée par une mention au prix bas carbone EDF 2011, est assurée aussi par la généralisation des logements traversants, l'utilisation de capteurs solaires.

Le parti paysager a consisté à « *Faire en sorte que la forêt descende dans l'îlot. Nous avons travaillé sur l'épaisseur du boisement, sur une typologie de haies calibrées en fonction de leur rapport avec l'espace public, l'opération voisine, la gestion des vis-à-vis. La palette végétale, très riche, associe de multiples plantes arbustives historiques du site et d'autres plus persistantes* » [Julie Poirel, paysagiste].

- Bukolia

D'une facture tout à fait différente témoin du fait qu'ici comme dans ses autres opérations, l'aménageur métropolitain privilégie une expression contemporaine dans sa diversité, la résidence Bukolia regroupe 90 logements en acession et locatif social, à format diversifié, allant du T1 au T4 évolutif, en collectif et en individuel. Le programme, livré courant 2019, s'est réalisé sous maîtrise d'ouvrage ADN Patrimoine. « *L'évolutivité des logements, avec, par exemple des séjours en double hauteur qui pourront être reconfigurés pour qu'une nouvelle pièce soit créée, était un point clé pour nous. Nous avons essayé d'apporter notre savoir-faire à l'équipe de maîtrise d'œuvre. La manière dont les statuts d'habitat sont délimités mais non séparés, avec une gradation du collectif vers de l'individuel nous intéressait. Et, au final, c'est une belle réussite. Nous avons d'excellents retours sur la clarté, la fonctionnalité* des logements » [Jean Macaud, gérant d'ADN Patrimoine].

L'équipe de Raphaël Gabrion Architectures (Paris), à laquelle était associée la paysagiste Emma Blanc, en a assuré la maîtrise d'œuvre. Un travail centré sur l'idée que « *la ZAC ne vise pas à produire une ville, mais à maintenir une partie de campagne. L'enjeu n'était pas de faire un super bâtiment, mais de s'interroger sur ce qui pourrait motiver l'habitant à venir s'installer ici. Nous avons décidé de nous appuyer sur le milieu naturel existant et pensé le logement comme une maison* » [Raphaël Gabrion, architecte]. La silhouette d'ensemble qui, vue d'en haut, n'est pas sans évoquer le corps d'un « If », fait entrer le bois de fond de parcelle dans la résidence et, au-delà, dans la ZAC. Ce double rapport d'intégration et de limitation se matérialise par les « portes/porches » ménagées dans les bâtis au contact de la rue, les multiples percées visuelles de part et d'autre de la résidence, le séquençage du paysager naturel et des bâtis, organisés

« Nous nous sommes inspirés de ces villages méditerranéens de montagne, avec leur étagement des constructions, leurs escaliers qui suivent la pente de la colline, leur ruisseau dans lequel les enfants s'amusent, leur point de vue large sur l'horizon »
[Alain Grima]

FICHE TECHNIQUE

BUKOLIA, CORNEBARRIEU

- **Nature :** construction de 90 logements en accesssion et en locatif social (collectif, intermédiaire, maison individuelle), aménagement paysager, performance environnementale
- **Livraison :** 2019
- **Maîtrise d'ouvrage :** ADN Patrimoine
- **Maîtrise d'œuvre :** Architectures Raphaël Gabrion (architecte), Emma Blanc (paysagiste)
- **Surface (SDP) :** 5 623 m²
- **Montant d'opération :** 7,6 millions d'euros (HT)

1 > La porte-porche d'entrée dans la résidence ; 2 > Aperçu du traitement paysager ; 3 > Acteurs du projet : au premier plan, Jean Macaud (gauche)et Raphaël Gabrion (droite) ; 4 > Ouverture sur le paysage de la ZAC (page suivante).

en cinq lignes de constructions s'étirant d'est en ouest et reliées entre elles de façon à recréer une sorte de ruban alternant rues et grands jardins, tel que le bâti n'étouffe pas la nature. Un principe de gradation conduit des collectifs, en front de rue, ou viennent aussi se positionner l'ensemble des locaux communs, à l'habitat intermédiaire puis aux maisons individuelles au contact du bois. Cette succession est organisée de telle sorte que l'échelle des typologies s'efface derrière l'ensemble jardins/logements. Tous traversants et orientés Nord-Sud, les logements sont conçus afin de suggérer la perception d'espaces généreux, d'accepter une évolutivité et s'inscrivent dans une approche rationnelle, pratique, domestique. « *C'est aussi une réponse à une contrainte budgétaire forte* » [Raphaël Gabrion]. Les matériaux privilégiés sont ici la brique, mais de couleur blanche, le béton, l'aluminium et le zinc pour les toitures en pente.

4

Si le parti a été de ne pas créer de parking souterrain, l'emprise de la voiture est intégrée au socle du bâti et à la parcelle afin de laisser une expression maximale du paysager, de créer un cadre bucolique. L'intervention de la paysagiste Emma Blanc s'ordonne autour d'ambiances contrastées : « *Les rues et les parkings, plus liés à la ZAC, alternent avec des espaces naturels, prolongeant la forêt dans l'îlot et vers la ZAC. Les plantations accompagnent cette ligne* » [Laure Verdier, paysagiste, agence Emma Blanc Paysage]. Côté forêt, le paysage émerge de corridors boisés, talus arborés auxquels viennent s'adosser les clôtures des jardins privatifs, d'une palette de plantations de formes et d'essences variées mais d'origine locale. Des plantations arbustives denses d'essences telles que cornouiller, érable, persistantes, colorées, font respirer l'espace en même temps qu'elles cadrent le stationnement.

« La ZAC ne vise pas à produire une ville, mais à maintenir une partie de campagne. Nous avons décidé de nous appuyer sur le milieu naturel existant et pensé le logement comme une maison »
[Raphaël Gabrion]

Conformément aux prescriptions pour l'ensemble de la ZAC, le programme affiche une performance environnementale de niveau RT2012 - 20 %.

1) L'aménagement urbain du quartier a été confié à l'équipe Bruno Fortier/Obras/Michel Desvigne Paysagiste, assistée de Ingerop (bet TCE). Cf. aussi : revues de l'AMO 2014 et 2017, rubrique *Repères*.

Infos-Infos-Infos-Infos-Infos

À consulter également sur *www.amo.asso.fr*

AGENDA

• **Conférence** de Dominique Gauzin-Müller, architecte, suivie de la **soirée Vœux des industriels/Galette des rois**, Village by CA Espaces Événementiels, allées Jules-Guesde, Toulouse**, jeudi 23 janvier 2020**

***« La Newsletter »* est éditée par :**
l'AMO Occitanie-Midi-Pyrénées.
Directeur de la publication
Christophe Cousy
Rédaction
Lexies,
Crédits photographiques
Xavier Callejas/Architectures Raphaël Gabrion; Antoine Garcia/GGR; Oppidea
Conception et réalisation
Lexies - 05 61 20 36 37