

LA NEWSLETTER #119

LE QUARTIER JARDIN DE MONGES, CORNEBARRIEU (31)

Le nouveau quartier de Monges, à Cornebarrieu, est en voie d'achèvement. Il se caractérise par un rapport privilégié à l'environnement naturel et urbain proches, dans lequel s'inscrivent une diversité de formes d'habitat et d'écritures architecturales. Retour sur la visite de l'association AMO Occitanie-Midi-Pyrénées, in situ, le 22 septembre 2022 ⁽¹⁾.

C'est il y a 20 ans qu'a été engagée l'opération d'urbanisation de Monges-Croix du Sud à Cornebarrieu. Une opération au long cours qui couvre près de 60 hectares et devrait accroître la population locale de près d'une moitié de ses habitants (7 372 en 2019) puisque, à son achèvement, le projet devrait avoir drainé près de 4700 nouveaux résidents. Un challenge délicat, au regard notamment de la configuration paysagère initiale, pour lequel l'opérateur métropolitain Oppidea accompagne la commune avec volontarisme dans l'optique d'une «ville jardin», structurée par un rapport harmonieux entre le bâti et la nature ⁽²⁾, une exemplarité en matière de développement durable et de mixité fonctionnelle et résidentielle.

UNE ATTENTION PREMIÈRE APPORTÉE À LA QUALITÉ PAYSAGÈRE, À LA BIODIVERSITÉ

De multiples opérations sur les équipements publics et les logements ont ainsi été distinguées pour leurs qualités et leur justesse ou encore pour l'exemple d'alternative à l'étalement urbain. Ainsi que le précise Valérie Garrigues [responsable Commercialisation et Qualité Urbaine et coordinatrice qualité AUPE-pôle Commercialisation et Action foncière, Oppidea]: «*Nous effectuons un gros travail, avec la commune, les syndicats, les maîtres d'ouvrage, qui se sont bien saisis des enjeux,*

« Nous effectuons un gros travail, avec la commune, les syndicats, les maîtres d'ouvrage, qui se sont bien saisis des enjeux, sur la qualité paysagère, la biodiversité »

[Valérie Garrigues]



Photo de gauche: le quartier est structuré par une armature végétale soigneusement entretenue; photo de droite: Valérie Garrigues, responsable d'opération pour l'aménageur métropolitain Oppidea.

FICHE TECHNIQUE

L'AVANT-GARDE (CORNEBARRIEU)

- **Nature**: construction de 30 logements collectifs, espaces de commerce, bureau de police municipale, avec démarche HQE sans objectif de certification – RT2012
- **Livraison**: 2020
- **Maîtrise d'ouvrage**: Mesolia
- **Maîtrise d'œuvre**: marjan hessamfar & joe vérons architectes associés (mandataires); kephren (bet structure), F&H Ingénierie (bet fluides et thermique), Via Infrastructure (bet VRD)
- **Surface**: 2 571 m² (bâti)
- **Montant d'opération**: 3,57 M€ (HT)

FICHE TECHNIQUE

LE PATIO D'ICARE (CORNEBARRIEU)

- **Nature**: construction de 78 logements
- **Maîtrise d'ouvrage**: Pichet Promotion; Alteal
- **Maîtrise d'œuvre**: Obras (architecte mandataire); Ecotech Ingénierie (bet structure fluides, thermique et économie), Agid2D (bet développement durable)
- **Surface**: 2 571 m² (SHON)
- **Montant d'opération**: 6,9 M€ (HT)

FICHE TECHNIQUE

CARRÉ FLORE (CORNEBARRIEU)

- **Nature**: construction de 91 logements, avec haute performance environnementale
- **Livraison**: en cours
- **Maîtrise d'ouvrage**: Green City Immobilier; 3F Occitanie
- **Maîtrise d'œuvre**: Clément Vergély architectes (mandataire); Scop Ecozimut (bet énergie), Terrell (bet structure), MR3R (bet économie, MOE exécution), Alpes Contrôle
- **Surface**: 6011 m² (SHAB)
- **Montant d'opération**: 12,6 M€ (HT)



FICHE TECHNIQUE

NATURELSA (CORNEBARRIEU)

- **Nature**: construction de 77 logements
- **Livraison**: en cours
- **Maîtrise d'ouvrage**: Icade
- **Maîtrise d'œuvre**: Pierre-Luc Morel architectes, Éric Poucheret architecte; EBM (bet structure), Neolia (bet CVC, fluides), Polyexpert (bet environnement); Woodstock (paysagiste)
- **Surface**: 5873 m²
- **Montant d'opération**: 8,1 M€ (HT)

FICHE TECHNIQUE

LES JARDINS DE MARYSE (CORNEBARRIEU)

- **Nature**: construction de 75 logements
- **Livraison**: 2019
- **Maîtrise d'ouvrage**: Nacarat
- **Maîtrise d'œuvre**: Geoffrey Desplaces Architecte (mandataire), SCIB; Atelier DLPG (paysage); G2 Ingénierie (bet), EBM Structures (bet structure), Occinergy (bet).
- **Surface**: 5 600 m² (SDP)
- **Montant d'opération**: 7,1 M€ (HT)

...
sur la qualité paysagère, la biodiversité. Grâce à la maîtrise budgétaire de l'opération, nous avons pu faire évoluer le grand parc central et le cordon boisé afin d'assurer leur pérennité. Parallèlement, la réflexion se poursuit sur plusieurs points d'amélioration: les commerces, les transports publics.»

Alors que se profilent les dernières commercialisations de lots, les équipements publics programmés sont en service (crèche, écoles avec équipement sportif, et pôle culturel l'Aria) et plus de 65 % des logements sont habités. Si s'exprime une diversité des configurations et écritures architecturales, la programmation de la deuxième phase d'opération a été l'occasion de privilégier certaines typologies (immeubles à patio) et le logement individuel.

REVUE D'OPÉRATIONS

L'Avant-Garde

Réalisée sous maîtrise d'ouvrage **Mésolia**, l'opération est un mix de logements (30), commerces et service public (police municipale). C'est l'agence **hessamfar & vérons architectes associés** qui en a assuré la maîtrise d'œuvre. Leur parti se caractérise par une volonté «d'éviter l'effet de barre, par une volumétrie fragmentée, alternant les hauteurs et les alignements» [Joe Vérons, architecte, agence marjan hessamfar & joe vérons architectes associés], un confort d'usage assuré notamment par des «logements traversants, avec double ou triple orientation, pourvus de terrasses profondes avec rideau de verre», ou encore des rez-de-chaussée surélevés, un nombre limité d'appartements par paliers.

Les commerces se positionnent en rez-de-chaussée de la petite barre du «L» que dessine la résidence; le poste de police se place, également en rez-de-chaussée, à l'autre extrémité du site. «Le choix constructif, le registre de matériaux (béton peint) s'explique par un contexte budgétaire serré» [Joe Vérons].

« Éviter l'effet de barre,
par une volumétrie
fragmentée, alternant
les hauteurs et les
alignements »

[Joe Vérons]

L'Avant Garde, ensemble mixte de
commerces, service public, logements.





Le Patio d'Icare

Cette opération de 78 logements se réalise sous maîtrise d'ouvrage **Pichet Promotion**, sachant qu'un certain nombre d'unités seront transférées au bailleur **Alteal**. La maîtrise d'œuvre en était assurée par **Obras Architectes**, par ailleurs associés à l'aménagement du quartier. Le parti est celui « *d'un parc habité, avec un travail soigné sur les strates entre espaces publics, qui dictent le positionnement des trois plots* » [Julien Nespola, directeur d'agence, Pichet Promotion], dont l'un est destiné au bailleur social. Dans deux des trois plots, la desserte des logements s'effectue via le patio central, agrémenté d'une couleur spécifique pour chaque plot, et sur lequel donnent les pièces humides, tandis que les pièces à vivre se positionnent vers le balcon filant à l'extérieur, abritant un cellier recouvert d'aluminium qui fait aussi office de séparation.

Le principe des patios, inspiré des typologies de pays chauds, assure une bonne performance climatique, de même que l'ouverture généreuse des halls. La configuration s'est affinée grâce à une « *itération permanente entre les acteurs: aménageur, maîtrise d'ouvrage et maîtrise d'œuvre, entreprises* » [Julien Nespola].

Carré Flore

Mis en œuvre sous maîtrise d'ouvrage **Green City Immobilier** et sous maîtrise d'œuvre **Clément Vergély architectes**, ce projet regroupe 91 logements, dont 26 en locatif social, de typologie mixte: 2 unités en collectif à patio en R+2; 1 unité en intermédiaire en R+1; 1 unité en bande (villas). L'ambition développement durable s'affirme à travers la souscription au cahier des charges «NoWatt» de la Région Occitanie.

Photos de gauche: le Carré d'Icare, organisé en 3 plots, est le tout premier immeuble à patio du quartier.

Photos de droite: le programme Carré Flore, retenu pour l'appel à projets NoWatt, est structuré par le matériau bois, d'une teinte sombre en façade.

« Un parc habité, avec un travail soigné sur les strates entre espaces publics, qui dictent le positionnement des trois plots »

[Julien Nespola]

LA NEWSLETTER #119

D’où le choix « d’un système constructif privilégiant les matériaux biosourcés: ossature bois, brique de terre crue, isolant en fibre de bois » [Julien Berjaud, responsable d’opération, Green City Immobilier]. Traduisent aussi cette ambition « le choix de naturaliser au maximum la parcelle, avec peu d’enrobé au sol, et de logements traversants ou bi orientés, dont les tailles différenciées permettent de qualifier l’apport de lumière » [Damien Girard, architecte, Clément Vergély architectes]. La performance énergétique, supérieure aux critères RT2020, s’appuie aussi sur le recours à un champ photovoltaïque (200 m²), une chaufferie gaz avec appoint solaire collective ou individualisée.

L’implantation aléatoire des bâtis, de hauteur modérée, ménage un rapport de qualité au paysager ainsi qu’à l’intimité des résidents. La vêtue en bois saturé noir, à laquelle répond la couleur des éléments métalliques, marque l’identité forte du projet. Celui-ci est en chantier. À noter que « Bien sûr, sans l’aide de la Région dans le cadre de l’appel à projets NoWatt, une telle ambition environnementale, pour un coût de logement maîtrisé, n’aurait pas été possible » [Julien Berjaud].

Naturalesa

Pour cette opération, Icade assure la maîtrise d’ouvrage, tandis que la maîtrise d’œuvre est pilotée par Pierre-Luc Morel architectes et Éric Pouchet architecte. Elle regroupe 65 appartements répartis en 4 bâtiments R+2 et R+3 et 12 maisons articulés autour d’un espace vert commun. Le traitement paysager intègre un parcours biodiversité, grâce à un positionnement du stationnement en souterrain (sous 2 des 4 plots). L’intention architecturale a « voulu rompre avec les idées reçues. Les plots sont de forme pentagonale, pourvus de vestibules ouverts toute hauteur. Les terrasses desservent la cuisine et le salon. Cela permet des économies d’échelle en même temps que d’offrir une double ou triple orientation pour les logements » [Pierre-Luc Morel, architecte, Pierre-Luc Morel architectes].

Les villas en bande, avec jardin privatif et garage, s’organisent selon les principes de meilleure exposition et de limitation de l’effet de vis-à-vis. Le programme est en chantier à ce jour.

Les jardins de Maryse

Livré en 2019, le programme associe Nacarar (maîtrise d’ouvrage) et Geoffrey Desplaces Architecte (maître d’œuvre). Il porte sur 75 logements en R+1, dont 49 maisons en bande et 26 logements intermédiaires.

« Un système constructif privilégiant les matériaux biosourcés: ossature bois, brique de terre crue, isolant en fibre de bois »

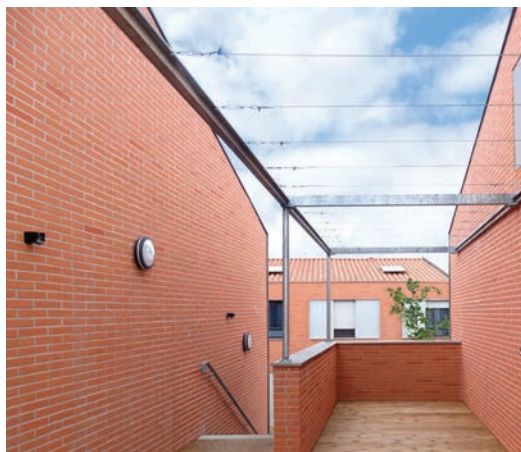
[Julien Berjaud]

« Les plots sont de forme pentagonale, pourvus de vestibules ouverts toute hauteur. Les terrasses desservent la cuisine et le salon. Cela permet des économies d’échelle en même temps que d’offrir une double ou triple orientation pour les logements »

[Pierre-Luc Morel]

Le programme Naturalesa se caractérise notamment par ses plots en pentagone et son parcours biodiversité.





Les jardins de Maryse entretiennent une relation forte avec l'environnement paysager, la morphologie urbaine ancienne, le vocabulaire vernaculaire.

« Le projet fait référence à un village typique de la région, par des morphologies telles que rues, venelles, sentiers, jardins, haies, ainsi que par la mise en œuvre d'un matériau structurant, la terre cuite »

[Geoffrey Desplaces]

Le rapport soigné au paysager est structuré par un sentier piéton en terre cuite qui court sur l'ensemble de la résidence, les stationnements ayant été positionnés à l'arrière des logements. «Le projet fait référence à un village typique de la région, par des morphologies telles que rues, venelles, sentiers, jardins, haies, ainsi que par la mise en œuvre d'un matériau structurant, la terre cuite» [Geoffrey Desplaces, architecte].

Les variations typologiques à l'échelle des ensembles bâtis, des unités de logement, transposent la logique du vernaculaire environnant, permettant de gommer tout effet de monotonie.

1) Visite commentée par: Valérie Garrigues [responsable Commercialisation et Qualité urbaine et coordinatrice qualité AUPE-pôle Commercialisation et Action foncière, Oppidea]; Frédéric Rose (reponsable pôle Promotion, Mésolia), Joe Vérons [architecte, agence marjan hessamfar & joe vérons architectes associés]; Julien Nespola [directeur d'agence, Pichet Promotion]; Julien Berjaud [responsable d'opération, Green City Immobilier] et Damien Girard [architecte, Clément Vergély architectes]; Pierre-Luc Morel (architecte, Pierre Luc Morel architectes)/Éric Poucheret (architecte); Geoffrey Desplaces [architecte, Geoffrey Desplaces Architecte].

2) Rappelons que le projet d'aménagement a été réalisé par Bruno Fortier / Obras (urbanisme), Michel Desvigne (paysagiste), Ingerop (VRD). CF. Revues AMO: 2014; 2019.

Infos-Infos-Infos-Infos-Infos

À consulter également sur <https://www.amooccitaniemidipyrenees.com>

AGENDA

- Journée de visites dans l'Aude: Lycée de Lézignan, Cave du lycée agricole de Carcassonne, Musée NarboVia – jeudi 20 octobre.
- Visite du collège de Beauzelle – vendredi 25 novembre
- Conférence de Jacqueline Osty sur le «Grand parc canal», jeudi 8 décembre

« La Newsletter » est éditée par :
l'AMO Occitanie-Midi-Pyrénées.

Directeur de la publication

Élodie Bousquet

Rédaction

Lexies

Crédits photographiques

Geoffrey Desplaces Architecte; Greencity Immobilier; Hill in Blue; Obras Architectes; Jean-François Trémège; D.R.

Conception et réalisation

Lexies - 05 61 20 36 37