

Extension urbaine

LES CLAIRIÈRES DE MONGES

SCOT de la Grande Agglomération Toulousaine

CORNEBARRIEU, 31 2012 - 2014

[Maîtrise d'ouvrage]

Promologis + Promopyrène (aujourd'hui Zélidom) + European Homes

[Maîtrise d'oeuvre]

PPA + Emma Blanc + Gontmij Befs (BET VRD) + Soconer (consultant HQE)

[Surface]

25 926 m²

[Programme]

104 logements au total en 2 phases
Phase 1 réalisée : 70 logements livrés sur 16 222 m² dont 30 logements sociaux (24 pour Promologis + 6 pour Zélidom) et 40 logements privés pour European Homes

[% d'espaces communs]

48 %

[CONTEXTE]

L'opération « Les Clairières de Monges » se localise sur un îlot de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) Monges-Croix du Sud à Cornebarrieu, dans le prolongement de l'urbanisation et à deux pas du centre bourg. Cette ZAC s'inscrit dans le programme Constellation destiné à développer le nord-ouest toulousain. D'une superficie de 57 ha, elle accueillera à terme environ 1200 logements (collectifs et individuels) et de nombreux équipements (crèche, école, équipement sportif, médiathèque et salle de spectacles). Elle s'organise selon des partis pris urbanistiques à l'aspect paysager très affirmé. Elle s'appuie sur les qualités originelles du site en vue de « faire de la ville un jardin », avec notamment un parc central de 12 ha. Elle recherche une interpénétration entre le végétal et le minéral. La conception de l'ensemble est assurée par les architectes et paysagistes des agences de B. Fortier, d'Obras et de M. Desvigne.



1. Vue de l'opération

2. Plan d'ensemble de la ZAC

[IMPLANTATION, CONCEPTION]

Les constructions nouvelles s'adossent à la forêt et s'ouvrent vers le sud sur un terrain en pente.

Les concepteurs proposent des unités d'habitations composées de 5 logements mêlant différentes typologies du T2 au T5. Ces unités sont regroupées en 3 hameaux qui épousent les courbes de niveaux du site.

Les cheminements piétons qui serpentent dans la pente et les placettes ont été pensés comme des lieux d'échanges entre les habitants. La voie de circulation dissociée de ce réseau décrit une boucle en sens unique. Elle offre une desserte optimisée de l'îlot et des poches de stationnements nécessaires à l'opération.

Le projet développe des techniques de construction traditionnelles adaptées à une démarche environnementale forte. Les matériaux mis en oeuvre sont simples et qualitatifs (pierres massives, enduits à la chaux, revêtements de sols extérieurs en pierre et béton, menuiseries extérieures et occultation en aluminium). Le blanc éclatant a été retenu pour gommer tous les archétypes de la maison individuelle.



[INTIMITÉ]

Les volumes très simples sont conçus sur la base d'un module carré de 10 x 10 m dans lequel s'inscrit le « L » du logement. Chacun d'eux bénéficie de deux orientations et dispose d'un accès extérieur : terrasse ou jardin (de 20 à 90 m²). Des murets séparent les jardins des cheminements piétons. Un travail sur les vues proches et lointaines limite les vis-à-vis et préserve l'intimité de chaque habitation.

Les logements se développent de plain-pied pour les T3, en terrasse pour les T2 et en duplex pour les T4 et T5. La superposition perpendiculaire des volumes des étages de ces derniers génère en rez-de-chaussée des terrasses couvertes prolongeant les espaces de vie. Les espaces intérieurs sont peu cloisonnés afin d'optimiser les surfaces et volumes (double hauteur) et facilement adaptables à des modes de vie variés.

1. Plan masse

2. Vue depuis la lisière boisée

3. Vue d'un jardin privatif



[DENSITÉ]

La densité moyenne de l'opération avec les espaces communs est de **40 logts/ha**. Sans les espaces communs cette densité est d'environ **123 logts/ha**.

[LIEN SOCIAL]

L'îlot offre une diversité de typologies permettant une mixité de population. L'ensemble n'est à ce jour pas totalement commercialisé. Les premiers habitants semblent apprécier leur cadre de vie.

