DGDUD
Service réglementation Urbaine



Plan Local d'Urbanisme

PLU révisé le 1er Mars 2006
1ère Mise à jour le 5 juillet 2006
2ème Mise à jour le 17 décembre 2007
3ème Mise à jour le 29 décembre 2009

1er MODIFICATION
Approuvée le 23 juin 2011

3 – Orientations d'Aménagement
ZAC des Monges – Croix du Sud

VILLE DE CORNEBARRIEU

auat toulouse aire urbaine

le grand toulouse
6, rue René Leduc B.P. 35821
31505 Toulouse Cedex 5
www.grandtoulouse.fr

le grand toulouse COMMUNAUTÉ URBAINE

ZAC MONGES - CROIX DU SUD

COMMUNE DE CORNEBARRIEU / ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENTS / DÉCEMBRE 2010



VILLE DE CORNEBARRIEU

SEM CONSTELLATION

le Grand Toulouse COMMUNAUTÉ URBAINE

ZAC MONGES - CROIX DU SUD

Les orientations d'aménagement définissent l'esprit qui préside à l'aménagement de ce nouveau quartier. Il appartiendra aux architectes des différentes opérations, de les interpréter, de les enrichir, et d'accorder à chaque élément son identité dans le cadre commun donné dans le plan directeur.

I. LES ENJEUX D'UN QUARTIER DURABLE

La ZAC Monges-Croix-du-Sud est un projet d'aménagement situé sur le territoire de la commune de Cornebarrieu. Elle permettra, en une dizaine d'années, la création d'un quartier à haute valeur paysagère comportant habitations et équipements ; ceci à deux pas du village existant.

Ce projet a fait l'objet d'un marché de définition lancé en décembre 2002 par la SEM-Constellation et la Communauté Urbaine du Grand Toulouse.

L'ensemble devrait rassembler, sur une surface d'environ cinquante-sept hectares, plus de neuf cents logements individuels ou collectifs, ainsi que divers équipements et constituera, autour du parc qui viendra en occuper le centre, une alternative aux formes d'urbanisation diffuses développées récemment. Loin de consommer tout l'espace ce projet tentera en effet d'en conserver le charme et s'appuiera sur ses boisements pour y créer un paysage urbain et cohérent : véritable quartier, lui aussi, mais agencé autour d'un parc traversant et doté de voiries permettant d'accéder à des quartiers situés sur sa périphérie et installés sur des « terrasses » légèrement dominantes.

Cette urbanisation - au demeurant très progressive - aura par conséquent un double caractère:

. S'adossant au village, elle en sera un prolongement intelligent, lui apportant des qualités et des respirations que n'aurait pas permis un simple lotissement ;

. Occupant un site magnifique, elle en conservera l'esprit et s'attachera à en enrichir les boisements ; laissant à cette «campagne» une part de sa



PLAN DE SITUATION

mémoire et préfigurant ce que pourrait être à l'avenir une urbanisation de densité mesurée, mais économe en énergie et respectueuse de l'environnement.

II. L'INSCRIPTION DANS LE PAYSAGE

Cultivés encore récemment et présentant, sur toute sa périphérie, de longs cordons de boisement,



PLAN DES AMÉNAGEMENTS

les cinquante-sept hectares que devrait occuper ce quartier possèdent des caractéristiques qu'il importait de prendre en compte avant même d'en aborder les principes d'aménagement.

. Il fallait tout d'abord en prendre la mesure: terrain plus long que large, présentant vers Cornebarrieu une «fenêtre» plus étroite mais s'élargissant rapidement; déclivité à peu près régulière d'un terrain montant au Nord-Ouest, mais traversé par un chemin profond bordé de chênes ;



. Il convenait aussi d'en apprécier le sol, d'en repérer les points de vue tout autant que l'environnement (les boisements, l'église, mais aussi quelques lotissements…). Autant de données évidentes auxquelles s'ajoutait l'importance qu'il fallait accorder à la préservation des arbres du Rouchet : ruisseau par ailleurs protégé, tout au long de son parcours, dans ce projet de ZAC.

L'espace public futur en découlait et nous l'avons assis sur les principes suivants :

. Il suivra tout d'abord la forme du terrain, sera fuselé tout comme lui et viendra s'y inscrire sous la forme d'un long jardin irriguant la majorité des secteurs consacrés au logement. Plutôt qu'au centre du terrain, c'est donc sur sa périphérie que s'installeront habitations et équipements, tandis que ce nouveau jardin en occupera le centre ;

. Il sera libre de toute construction, traité de manière simple, sous la forme d'une prairie ne comportant de loin en loin que quelques arbres dominants, et formera du coup un panorama très ouvert de manière à offrir au quartier et aux habitants du village un espace de délassement ;

. Il servira enfin d'assise à une circulation à simple sens située sur sa périphérie. Circulation dont la chaussée classique possédera des refuges, des arrêts pour les stationnements visiteurs, pour les bus ou les véhicules de service, et dont la fonction essentielle sera de desservir de part et



d'autre, l'ensemble des micro quartiers et de leurs équipements.



Notons que ce circuit, qui débouchera en trois points sur la Route Départementale (RD 65) verra son gabarit volontairement restreint dans le but d'éviter toute tentation de raccourci, tout autant que pour préserver le confort des futurs résidents. Il possédera en outre - mais au Nord cette fois et passé le chemin de Talabot -, une branche un peu plus importante permettant d'accéder par un chemin piéton à la route de Bouconne qui borde cet aménagement.

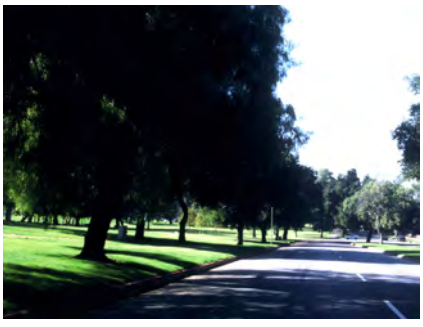
Ainsi délimité, le parc projeté couvrira environ douze hectares. Il acceptera par ailleurs un circuit piétons/cycles autonome et, pour la voirie principale, trois circuits traversants.

III. LA MAÎTRISE DES DÉPLACEMENTS



PRINCIPE DE CIRCULATION

L'ensemble des logements que comportera ce quartier devront être facilement accessibles, et nous avons veillé à la clarté d'une « adresse » qui se devait d'être attrayante. Son entrée, à partir de la RD 65 se fera donc en y créant un échangeur permettant d'éviter les conflits et d'en gérer les traversées vers le village ainsi que les ralentissements. Ce rond-point, légèrement allongé, s'ouvrira sur chacune des deux «branches» délimitant le parc. Une seconde entrée « haute » sera, de son côté, prévue à l'extrémité Sud du terrain, permettant du même coup d'éviter le classique effet de raquette et d'obtenir, comme c'est d'ailleurs le cas dans le village, un maillage convainquant. Ce grand anneau périmétrique sera bien sûr distinct d'un circuit piétons/cycles autonome et situé, quant à lui, à l'intérieur du parc, entre la voie majeure et ses futurs boisements.



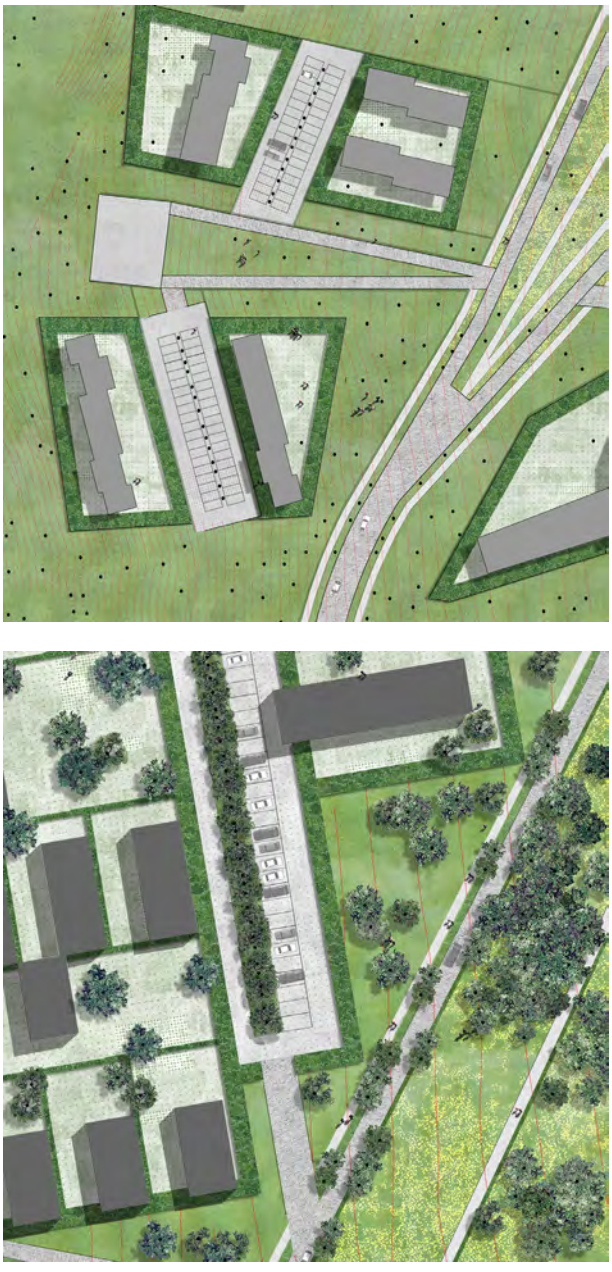
Ainsi conçu, ce circuit de desserte, qui accueillera de loin en loin des stationnements «visiteurs» ainsi que les refuges destinés au service (poste, ordures ménagères et transports publics notamment), offrira un accès direct aux aires d'habitation et à leurs équipements: l'ensemble des parkings résidents (à raison de une à deux places par logement) étant pour sa part regroupé à l'intérieur des îlots de construction prévus par le projet d'aménagement. Il devrait par ailleurs servir de support à une ligne de transport en commun qui le parcourra entièrement (entrée et sortie donnant

en l'occurrence sur la RD 65). On peut enfin noter qu'il nous paraît possible de le mailler plus finement et de l'ouvrir sur chacun des chemins liés aux lotissements existants.

IV. LE PRINCIPE D'INSTALLATION

A. Les Terrasses

L'ensemble du quartier doit, comme nous l'avons dit, accueillir des logements variés - les uns individuels, les autres collectifs (à raison de quarante pour cent environ de logements collectifs, de soixante pour cent environ pour les logements individuels, dont environ vingt pour cent de cet ensemble pour les logements sociaux), mais également un centre pour la petite enfance regroupant crèche, halte-garderie, école maternelle et primaire. D'autres équipements pouvant être envisagés, tels que médiathèque, salle des fêtes, gymnase, commerces, poste de police municipale ou tout autre équipement. Il fallait donc, une fois arrêté le choix d'un parc traversant, décider de l'installation des îlots et des ensembles qu'il desservira.

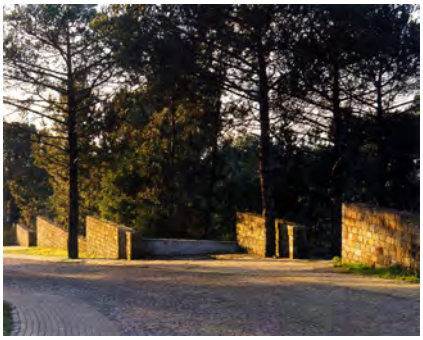


PRINCIPE DE DÉLIMITATION DES TERRASSES

Les terrains laissés libres sur toute la périphérie du parc (soit environ 35 hectares donnés à construire) étant tantôt situés au niveau bas et tantôt dominants, ce modelé nous a guidé et nous avons pris le parti d'une urbanisation moins banale là encore qu'elle ne l'aurait été à l'intérieur d'un lotissement, en répartissant les logements, par îlots afin de leur donner le caractère de véritables résidences : unités associées et tournées vers le parc, mais situées en léger surplomb et adossées, sur toute la périphérie du terrain, à des cordons de boisements.

L'ensemble qui en résultera sera donc une cité-jardin, mais il sera aussi conçu comme une association de petits groupes de bâtiments dont la composition panoramique viendra ourler le parc et y trouvera des vues tantôt horizontales et tantôt surplombantes.

Restait alors à préciser un paysage qui, du jardin central jusqu'aux collines et aux futaies avoisinantes, se présentera tout à la fois comme une vaste prairie dotée d'arbres de haute tige; comme un anneau périphérique au parc (circuit unique et par l'intermédiaire duquel les véhicules accéderont





aux résidences); enfin comme un enchaînement de talus : structure horizontale ourlant ces groupes de bâtiments et plantés de haies vives auxquelles pourront éventuellement s'ajouter des murs bas destinés aux locaux communs (ramassage des ordures ménagères, EDF…) et situés en entrée de chacun de ces groupements.

Centré sur le parc, ce paysage sera entouré de plates-formes accueillant des habitations traitées tantôt en collectifs et tantôt en maisons isolées, superposées ou en bandes : unités autonomes, séparées par des haies, parfois aussi par des chemins d'accès, mais distribuées de manière telle que les terrains qu'elles occuperont ne soient pas construits entièrement et offrent au contraire, en direction des bois, des aires plantées destinées aux jardins, aux piscines, aux tennis et aux jeux d'enfants.

De sa périphérie au centre, l'ensemble se présentera donc comme une cité-jardin boisée; le centre du projet étant constitué par le parc et par un vide «actif» qui - dans sa partie Est et près du village existant - accueillera par ailleurs l'essentiel des équipements: commerces, écoles, et centre de petite enfance, tandis que la prairie située en vis-à-vis et de l'autre côté de la RD 65, pourrait accueillir une médiathèque, une salle des fêtes, une des logements ou tout autre équipement public.







B. Le Paysage Construit

Le paysage construit aura une très grande importance. Des consultations de groupements (architectes et constructeurs) viendront, dans le futur, en préciser la volumétrie et les plans. Nous comptons cependant que s'y attachent des qualités de même niveau que celles qui auront concouru à l'élaboration du plan d'ensemble: soin apporté aux seuils, aux accès privés, aux transitions ou aux limites plantées entre chacun des groupements, confort des résidences et des appartements, baies généreuses évitant les volumes trop fermés sur eux-mêmes et profitant des vues qu'offre l'aménagement… Le tout dans des échelles qui peuvent être diverses mais devront jouer avec le sol en le scandant et en l'accompagnant.





A cet égard, les dispositions recherchées seront, dans leurs lignes générales, les suivantes :

. Pour l'îlot A, un équipement public à mi-chemin entre le centre-bourg et le nouveau quartier ;



. Pour l'îlot B, situé face au lotissement Bel Solelh, un ensemble de petits collectifs implantés en séries discontinues. Les vues, à cet endroit seront de préférence profondes et lieront le lotissement existant à la séquence d'entrée du parc ;





. Pour l'îlot C, une disposition en peigne associant de petits collectifs à proximité de l'allée de desserte et des maisons en bande vers le lotissement Bel Solelh. La pente peut permettre ici de masquer les stationnements en les implantant en contrebas de l'allée de desserte ;

. Pour l'îlot D1, un ensemble de logements collectifs implantés au droit de l'allée, et des logements individuels étagés dans la pente ;











. Pour l'îlot D2, des logements individuels en bande, et un collectif plutôt parallèle à la pente constitueront un front discontinu sur l'espace public ;

. Pour l'îlot E1, des logements, individuels ou collectifs, en gradins étagés sur la pente et offrant des vues longues en direction du parc. Compte tenu de la profondeur de cet îlot, on veillera à minimiser les circuits de desserte de cet ensemble de logements. Les stationnements seront traités de préférence sous forme de volumes intégrés à la pente ;

. Pour l'îlot E2, un « jalon » conçu comme un repère accueillera des logements essentiellement collectifs ;

. Pour l'îlot F, mêmes orientations que pour l'îlot E1, compte tenu d'une orientation sensiblement différente. Le front bâti s'appliquera toutefois à suivre la courbure du chemin de Talabot ;

. Pour l'îlot G, un ou deux jalons posés sur une plate-forme en losange ;

. Pour l'îlot H, une typologie de maisons à patios étagées dans la pente et ponctuées au nord par une série de petits collectifs. Ces maisons à patios, de préférence de plain pied, pourront présenter des émergences ponctuelles. Elles seront irriguées par des venelles permettant une desserte automobile exceptionnelle et l'accès des véhicules de sécurité incendie. Les plots, apparentés aux «peignes» des îlots C et O, bénéficieront de vues sur le ruisseau du Rouchet. Ils pourront accueillir une allée de stationnement semi-enterrés, éventuellement utilisables pour les logements à patios ;

.




. Pour les îlots I et J, qui bénéficieront d'un dénivelé important, des logements en «séries» étagés dans la pente et formant, en bordure de terrasse un front discontinu mais franc. Sur cette face «vue» du parc, l'angulation des fronts, ainsi que leurs volumétries au sommet de chacune des terrasses, auront une très grande importance ;




. Pour les îlots K et Q situés aux entrées de la ZAC, des «jalons» posés sur des plates-formes. La pente du terrain permettra, le cas échéant, d'être à niveau depuis l'espace public et d'abriter des stationnements enterrés ou semi-enterrés en partie basse ;



. Pour l'îlot L, un ensemble de logements de faible hauteur, constituant un front sur la future rue assurera la transition avec le tissu existant au sud ;




. Pour les îlots M et N, on privilégiera coté parc le choix de «Cours» construites sur trois côtés et largement ouvertes en direction sur celui-ci. Les implantations projetées profiteront de la pente très légère en direction des lotissements situés sur l'arrière pour y créer des parkings sous ouvrages. A l'Est, et à proximité du tissu pavillonnaire, un ensemble de maisons assurera la transition avec l'existant ;



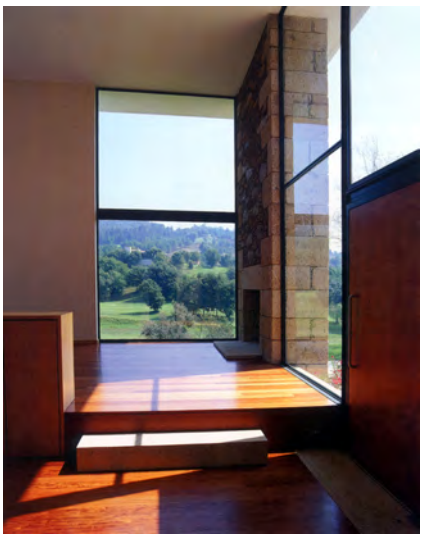
. Pour l'îlot O, le choix d'une disposition en « peigne» d'orientation générale Nord-Ouest Sud-Est, et pour des bâtiments acceptant le cas échéant des parkings semi-enterrés utilisant la pente ;



. Pour les îlot P1, P2 et P3, un ensemble de logements, de commerces et d'équipements publics implantés le long du parc, présentant un front de constructions le long de la Départementale.









V. PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT

Ce quartier répond, on le voit, aux exigences d'une consommation de l'espace mesurée et intelligente. Installé dans le paysage, il en respecte le modelé, les dénivelés et les pentes ; il préserve ses zones humides, enrichit ses boisements en réutilisant les essences végétales, mais il se fixe aussi deux objectifs qui peuvent faire de lui un exemple :

. Ne pas consommer tout l'espace, créer un équilibre entre l'espace public et les secteurs plus spécifiquement consacrés aux zones d'habitation et d'équipements ; l'a priori est donc celui d'un parc d'une douzaine d'hectares accueillant les voiries et occupant le tiers des terrains dévolus à cet aménagement ;

. Donner enfin aux constructions une densité suffisante pour que leur accessibilité en soit facilitée sans pour autant créer, comme trop souvent, de circuits inutiles ou de voiries trop importantes ; la taille très mesurée de ce nouveau quartier et le fait de l'avoir conçu comme un prolongement du village, constituent par ailleurs un atout et ne peuvent que favoriser une mixité inscrite d'ailleurs dans la diversité de ses équipements.

Mais ceci n'est pas tout et cette approche « durable » se traduira aussi dans le détail d'un aménagement qui s'est aussi fixé d'autres exigences :

. S'agissant des sols et de l'eau : celle de terrassements limités, attentifs aux terres arables et les réutilisant ; celle enfin d'une imperméabilisation elle aussi très restreinte et soucieuse, hors des zones ouvragées, de permettre un écoulement très progressif des eaux par un traitement naturel, utilisant des noues et des chaussées réservoirs. Un ou plusieurs bassins de retenue seront à cet égard aménagés et permettront de ne pas dépasser le débit actuel du Rouchet, ni le maximum requis à l'exutoire vers l'Aussonnelle.

. S'agissant des végétations : celle d'une préservation du couvert végétal existant (chênes du chemin de Talabot tout particulièrement) ; préservation très scrupuleuse, à laquelle s'ajoutera un triple enrichissement : l'un concernant le parc, avec l'introduction de frênes, de tilleuls et de chênes ; la seconde concernant les terrasses

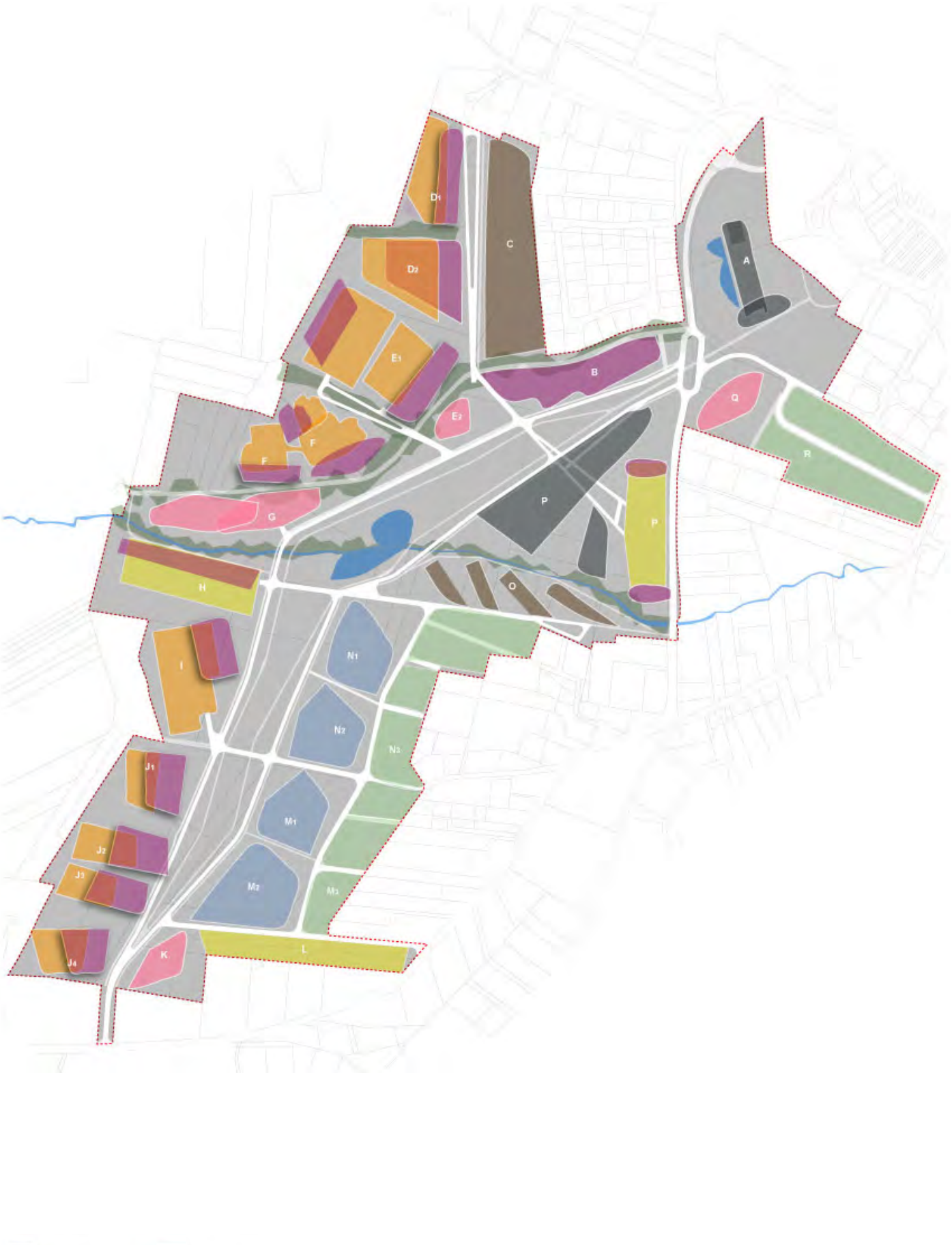
adossées à des boisements dont le couvert sera lui aussi prolongé par des chênes sous une forme plus dense.

. S'agissant des services, celle d'une gestion analytique et minutieuse des déchets résultants du quartier et de son fonctionnement.

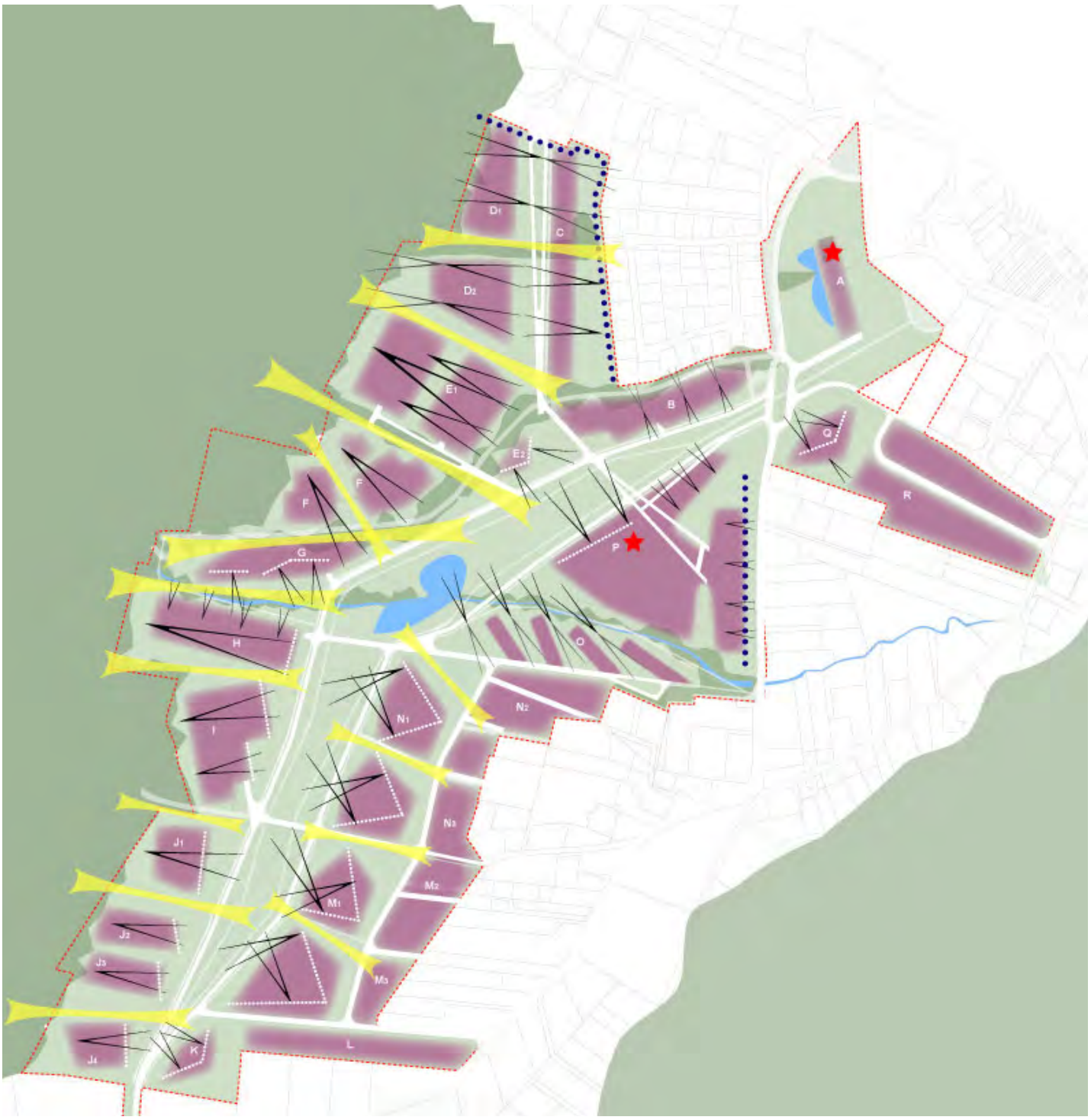
. S'agissant enfin des zones d'habitation, par une implantation ménageant des secteurs de pleine terre et par la mise en place, préalablement aux consultations d'architectes, d'un protocole qualitatif visant essentiellement la consommation d'énergie, la gestion de l'eau (réduction des consommations d'eau potable, gestion des eaux pluviales et des rejets…) et le confort requis, tant au niveau thermique, qu'acoustique ou visuel.



Sans être inaccessibles, ces grandes orientations nous semblent ambitieuses et convaincantes. Elles ménagent un espace public cohérent, des îlots clairement identifiés et adaptables dans le temps, une gamme d'équipements suffisante et un respect actif des prescriptions aujourd'hui applicables à tout nouvel aménagement. Elles devraient donc permettre aux habitants actuels, tout comme aux nouveaux résidents de faire mieux que se côtoyer et de réellement vivre ensemble.



PLAN DE RÉPARTITION PAR FORMES URBAINES



Forêt
Espace vert non constructible
Espace constructible (plates-formes)
Voies structurantes
Vues entre îlôts
Vues du bâti
Limite ZAC
Localisation équipements publics
Recul minimal par rapport à la RD ou à l'existant
Principe d'alignement du bâti sur le parc

PRINCIPE DE COMPOSITION DE LA ZAC