



**HAL**  
open science

**De la planification écologique du périurbain proche  
comme nouvelles formes de productions paysagères?  
L'écoquartier Monges-Croix, entre espace forestier,  
d'agriculture et de logements/parkway durables**

Patrice Ballester

► **To cite this version:**

Patrice Ballester. De la planification écologique du périurbain proche comme nouvelles formes de productions paysagères? L'écoquartier Monges-Croix, entre espace forestier, d'agriculture et de logements/parkway durables. Les paysages du périurbain, des héritages à une gestion différenciée des territoires, Sep 2011, Blois, France. , 2011. hal-03905621

**HAL Id: hal-03905621**

**<https://hal.science/hal-03905621>**

Submitted on 18 Dec 2022

**HAL** is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.

Copyright

## LES NOUVELLES FORMES DU PÉRIURBAIN

De la planification écologique du périurbain proche comme nouvelles formes de productions paysagères ?  
L'écoquartier Monges-Croix, entre espace forestier, d'agriculture et de logements/parkway durables.

**Introduction:** Avec «Constellation», un projet d'aménagement dans le périurbain nord-ouest de la Communauté Urbaine de Toulouse, se projette une opération devant satisfaire aux besoins de logements, de déplacements et de respect de la trame paysagère sous forte pression immobilière. Sur les communes de Blagnac, Beauzelle et Cornebarrieu s'articulent deux ZAC : Andromède et Monges-Croix du Sud dont la réalisation est confiée à la SEM Constellation (Oppidea). L'initiative revient au Grand Toulouse, révisant son PLU en juin 2004 pour confier le projet à l'équipe dirigée par Bruno Forestier, urbaniste, avec Michel Desvignes, paysagiste, et Frédéric Bonnet & Marc Bigamet, architectes. Le récent quartier de Monges-Croix du Sud s'étend sur 54 ha, comportant 12 ha d'espaces verts dont l'objectif est d'accueillir 850 logements, une vingtaine de commerces et services de proximité ainsi que des équipements publics sur la commune de Cornebarrieu.



FAIRE DE LA VILLE UN JARDIN = UN OBJECTIF. Le terme de cité-jardin fut rejeté car jugé trop péjoratif. Dans la publicité, les habitants s'incorporent dans la trame paysagère avec un fond et arrière plan vert. La forêt toute proche et le relief offrent indéniablement des possibilités de perspectives.

### I. La technique du parkway facilite-t-elle la durabilité des territoires périurbains ?

Le projet de la ZAC Monges-Croix du Sud s'incorpore dans un site vallonné adjacent au noyau villageois. L'expression d'urbanisme ouvert est proposée par les auteurs du projet permettant d'expliquer des plans à la fois libre dans les formes d'agencements et surtout dessinés en fonction d'impératifs écologiques et de qualités-perceptions paysagères. L'habitat se concentre autour d'un long jardin central accueillant l'ensemble des axes de circulations en son centre pour permettre des ouvertures et perspectives à grandes échelles. C'est l'originalité du projet et de sa signature dans sa volonté de constituer un ensemble urbain composé de résidences regroupées autour d'un espace vert central de 12 ha comme dans le parkway anglo-saxons accueillant la desserte du site ainsi que des nouveaux équipements s'ajoutant à ceux du village : groupe scolaire, crèche, médiathèque, salle des fêtes. En outre, le projet facilite l'accès à la route départementale 901 et 902 à 2 x 2 voies part des entrées de village et sorties de ville soignées.

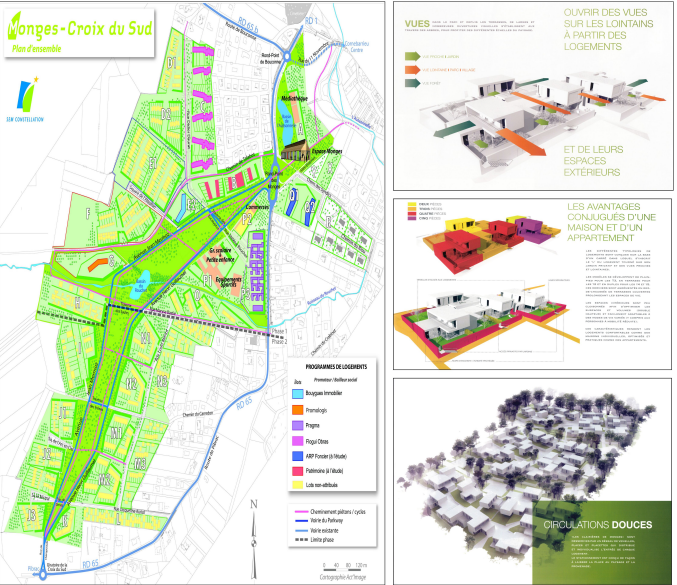
Pour tous les bâtiments, le règlement de construction demande aux promoteurs et architectes de prendre en considération la qualité particulière du site, les perspectives et végétation locale. Les choix de l'orientation des logements, des matériaux, des jardins en copropriété et la pondération-mesure des volumes et hauteurs des immeubles s'expliquent par la présence du parkway et sa volonté de développer un nouveau cadre de vie. L'enjeu est de lier l'intégration des constructions et réceptions du parkway par les habitants ou visiteurs. Actuellement, d'autres métropoles mondiales se remémorent leurs héritages paysagères comme à l'occasion du centenaire du *Plan of Chicago* - 1909/2009. Burnham pensait déjà à construire sur les marges de la nature environnante de la grande ville, un système de parcs et de cité-jardin. Sans tomber dans l'anachronisme ni oublier les particularismes locaux, il s'opère actuellement une tendance à la construction de grand ensemble ou le parkway devient la colonne vertébrale du projet périurbain. L'aspect écologique est important dans l'incorporation de la nature en plein centre des habitations comme un oasis, une mise en scène-récit et spectacle par des perspectives et jeux de végétations/plans d'eaux variés.



Le parkway de Monges-Croix, en parallèle, le Chicago de 1909, représentation d'artiste montrant la volonté de maîtriser la croissance de la ville par la nature environnante. Représentation/infographie d'une perspective avec vue sur le grand Toulouse depuis un équipement public, 2008. 1909/2009, penser les marges de la ville et son périurbain proche par des systèmes de parcs tout en embellissant le cadre de vie et proposant une relation de santé/bien-être avec la biodiversité et la médiation paysagère.

### II. L'hybridation des formes d'habitations comme solutions innovantes pour le périurbain ?

Des logements communautaires, en maison individuelle ainsi que des hybridations comportant la caractéristique de proposer des maisons-appartements ou appartements-maisons, allant du simple studio au T5, sont proposés pour rapprocher les exigences d'un logement bioclimatique avec celle d'un espace à vivre en contact direct avec la nature environnante. Les opérations de construction sont confiées à des promoteurs associés à des architectes, des bailleurs sociaux et des paysagistes. Cette association de compétences est une nécessité pour garantir la qualité du projet urbain et environnemental inventé et encouragé par le Grand Toulouse. La SEM Constellation a signé un protocole obligeant l'ensemble des immeubles d'habitation des ZAC Andromède et Monges-Croix du Sud à être certifié «Habitat & Environnement». Cette norme assure la qualité d'ouvrage et d'usage des logements en matière de confort des habitants, de contrôle des charges, d'attention à l'environnement et d'intégration des immeubles dans le site/situation. Début 2007, la ville de Cornebarrieu voit le dépôt deux permis de construire pour 150 logements répartis sur deux îlots. Fin 2008, plus de 250 logements sont livrés. Le quartier Monges-Croix du sud offre à terme (horizon 2015) : 850 logements dont 20 % de logements sociaux. Le programme «Les clairières de Monges» reste pour l'instant le plus original. Le slogan est clair «les avantages conjugués d'une maison et d'un appartement». A cela, le promoteur, European Homes, croit pouvoir s'appuyer sur le désir de la vue, proche et lointaine à partir de ses résidences et en fait un argument de vente tout comme les modes de déplacements doux au sein de la nouvelle communauté (E1 sur le plan).



Plan du projet, fin 2008 et publicité de European Homes pour leur nouveau complexe immobilier hybride.

### III. Risque d'inondation et végétation locale comme facteur de nouvelle forme du périurbain ?

Le projet a pour objectif d'être le premier écoquartier de la région avec une visée de promotion et de sensibilisation au développement durable. Cet écoquartier dans le périurbain proche base sa réalisation sur la contractualisation par une certification en amont entre la SEM et le CERQUAL. Les acteurs désirent mettre en avant des opérations d'aménagement du relief dont l'imperméabilisation minimum des sols, gestion naturelle des eaux pluviales et économies d'énergies concernant l'éclairage public. Le parc central joue un rôle primordial dans le traitement des eaux et la protection des zones humides (ruisseaux et étangs) présentant ainsi des réponses tangibles aux enjeux environnementaux. Le système des trois strates paysagères privilégie les essences persistantes et caduques, pionnières et pérennes (Arbre, haie, cordon).



Monges-Croix du Sud en 2011, gestion des eaux pluviales, ruisseaux, étangs et faible goudronnage.

#### Conclusion:

La création d'une nouvelle ambiance paysagère est l'objectif surtout dans un contexte toulousain où depuis plus d'une vingtaine d'années les communautés fermées ont proliférées. Le simple verdissement marketing et de vente du projet n'est pas suffisant, il faudra prendre en compte les retours des habitants voulant ou non adhérer à ce projet de vie et faire sienne la philosophie du lieu.



Une future médiathèque ayant succombé aux affres de la durabilité par l'esthétique, projet.