

# OBSERVATOIRE

de la prise en compte de

# L'EAU

dans les projets d'aménagement

octobre 2021



Source : OPPIDEA



# 31

CORNEBARRIEU

## MONGES - CROIX DU SUD

La préservation des milieux aquatiques et humides et des continuités écologiques

La préservation et la gestion des inondations

La gestion des eaux pluviales et du ruissellement

La valorisation esthétique et paysagère du projet

### Identité du projet

LIEU	Cornebarrieu (31) 6 862 habitants
PROGRAMME	ZAC
SUPERFICIE	57 ha
ENVELOPPE FINANCIÈRE	15,5 millions d'euros HT
TERME DU PROJET	2020

#### ACTEURS ET ORGANISMES IMPLIQUÉS

**MOA** : Toulouse Métropole, concédant ;  
Oppidéa, concessionnaire (aménageur)

**MOE** : Bruno Fortier / Obras (architectes urbanistes),  
Michel Desvigne (paysagiste), Ingerop (BET tous corps d'état)

**Organismes partenaires** : Oppidea (aménageur),  
ville de Cornebarrieu

### Description

Monges est une opération d'aménagement publique lancée en 2001 pour accompagner le développement économique et démographique du Nord-ouest toulousain. Situé à proximité immédiate du centre-ville de Cornebarrieu et d'un bassin d'emploi important (secteur aéronautique et clinique médicale), ce quartier de 57 hectares accueillera à terme quelque 1 500 logements. L'ambition est celle d'une « cité jardin » où le paysage existant est valorisé et transfiguré, et où les lieux ont une identité, dans laquelle s'inscrivent des architectures contemporaines justes, respectueuses et durables. La qualité de l'espace public se décline en exigences : urbaine, architecturale, paysagère et environnementale pour les opérations de construction. Toutes les constructions sont accompagnées de partis paysagers, plantations particulièrement étudiées et présentes qui prolongent les espaces naturels publics et alentour aux cœurs des opérations de construction et définissent leurs limites et contours.

Observatoire financé par :

Agences d'urbanisme partenaires :





## Motivations

### Pour une prise en compte de l'eau dans le projet d'aménagement

L'équipe projet a imaginé, projeté et réalisé un quartier « vert » dans le sens où le paysage a une part prépondérante : un parc de 12 hectares occupe le cœur du quartier, il s'appuie sur la topographie du lieu et sur les éléments paysagés déjà existants (chemin en creux, cordons boisés, ruisseau...). Il est fuselé et tourné vers le centre historique. Autour du parc s'adossent des terrasses et plates-formes destinées à accueillir des logements, des équipements et quelques commerces de proximité. Tout contribue à la gestion vertueuse de l'eau :

- la faible imperméabilisation des sols par la réduction des surfaces de voiries et par leur profil ;
- la gestion aérienne des eaux pluviales : autant de fossés, noues et bassins qui constituent des éléments d'agrément et de détente ;
- une part importante d'espaces de pleine terre sur chaque opération de construction.

Ceci permet en parallèle le maintien d'une biodiversité, tout en organisant une densité 2 à 3 fois supérieure à celle des urbanisations environnantes.

### ZOOM SUR L'IMPERMÉABILITÉ DES SOLS

Le projet a voulu économiser les terrains urbanisés et proposer une alternative aux lotissements en installant une densité relative et en autorisant une hauteur relative pour réduire l'emprise au sol des constructions, et en veillant à la faible imperméabilisation des sols de la conception à la réalisation des espaces publics et des constructions. La limite de l'imperméabilisation s'est traduite par la réduction de la part des voies de circulation (largeur réduite au strict minimum de la desserte



## Données techniques

### Les aménagements vertueux mis en place à l'échelle du projet

La gestion des eaux pluviales participe à la grande qualité environnementale du quartier Monges-Croix du Sud. Elle se fait à l'échelle de l'ensemble du quartier, mais aussi à l'échelle de chaque parcelle et construction (programmes immobiliers et équipements publics).

Le parti d'aménagement du quartier a proposé :

- La gestion aérienne des eaux pluviales
- La préservation et l'amélioration des cours d'eau présents sur le site
- La faible imperméabilisation des sols par la réduction des surfaces de voiries
- La végétalisation importante de l'ensemble du quartier (parc, cordons boisés, haies, préservation de la végétation existante)

La déclinaison de ces dispositions se réalise sur chaque îlot :

- gestion des eaux pluviales la plupart du temps aérienne (bassin/ noue avec ouvrage de rejet/régulation au réseau public) ;
- toitures terrasses participant à la rétention d'eau ;
- faible imperméabilisation des sols, emploi de matériaux de sols poreux ;
- limites et clôtures végétales, jardins et cœurs d'îlot végétalisés ;
- part conséquente du stationnement en infrastructure ;
- part de pleine terre importante (nombreux îlots avec un ratio de 50% à 70% de pleine terre), réduction de l'emprise au sol des bâtiments.

pour les moyens de secours) et par l'emploi de matériaux de sols poreux drainant sur les voies de desserte, les parkings de stationnement, etc. Cet objectif de limitation de l'imperméabilisation s'est également traduit en veillant à ce que les évolutions des habitations, les usages préservent la part de sols naturels, en pleine terre et perméable (cahier des prescriptions de la ZAC rappelé dans les règlements divers, avis sur déclaration de travaux et permis de construire, etc.).

**Vous voulez en savoir plus ?**  
**Contactez le commanditaire du projet**

Toulouse Métropole, concédant ; OPPIDEA, aménageur.  
**Valérie GARRIGUES**, OPPIDEA, pôle commercialisation et coordinatrice qualité AUPE.  
✉ [v.garrigues@oppidea.fr](mailto:v.garrigues@oppidea.fr)  
☎ 05.31.48.82.51