



une alternative au  
lotissement

**projet — équipe**

<b>programme</b>	Construction d'un ensemble immobilier de 103 logements privés et sociaux
<b>lieu</b>	Square de l'Aquilon 31700 Cornebarrieu - France
<b>aménageur</b>	Oppidea
<b>moa</b>	Promologis + European Homes
<b>urbanisme</b>	Bruno Fortier - urbaniste Frédéric Bonnet Obras - architecte Michel Desvignes - paysagiste
<b>surface</b>	9.000 m <sup>2</sup>
<b>coût</b>	12,50 M€
<b>études</b>	14 mois
<b>travaux</b>	18 mois
<b>livraison</b>	mars 2015 phase 1 - 70 logements : 30 Promologis + 40 European Homes
<b>spécificités</b>	Habitat & Environnement, BBC, Effinergie 2005
<b>architecte</b>	ppa●architectures direction de projet : Jean-Manuel Puig chef de projet : Vincent Prunonosa
<b>paysagiste</b>	Emma Blanc
<b>bet</b>	bureaux d'études TCE : Grontmij BEFS économiste : Alayrac consultant HQE : Soconer direction de travaux : Execo menuiseries extérieures : Technal stores BSO : Griesser
<b>fournisseurs</b>	Philippe Ruault
<b>photographe</b>	

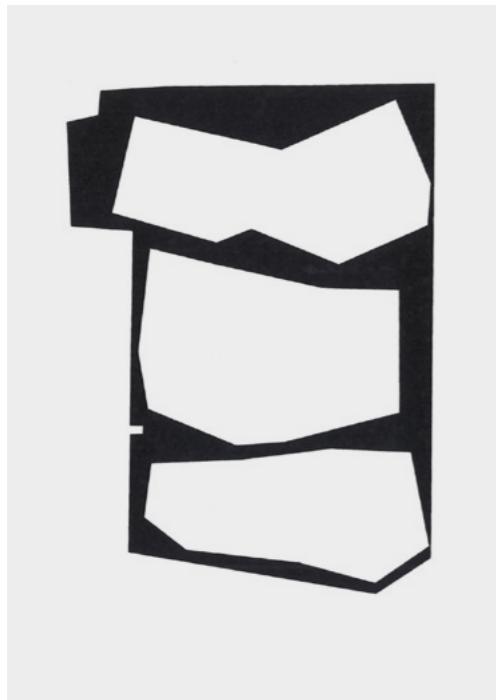


#### cité jardin

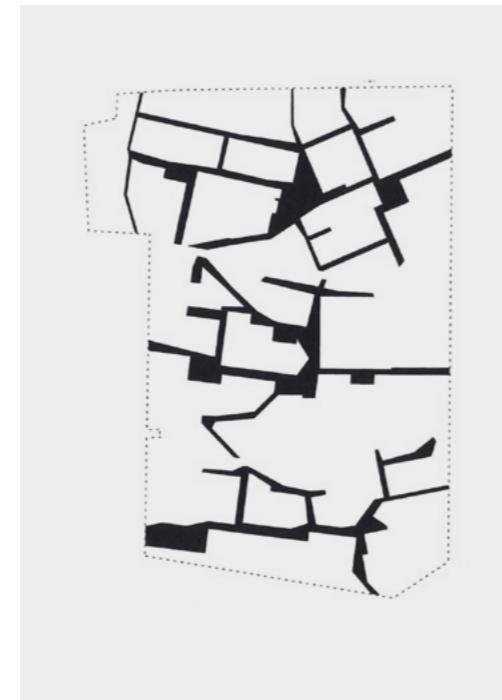
Le quartier Monges Croix du Sud, (Bruno Fortier - urbaniste, Frédéric Bonnet Obras - architecte et Michel Desvignes - paysagiste), situé au Nord Ouest de Toulouse, est un lieu en construction qui figure la matérialisation d'une ville à la campagne dans laquelle les îlots d'habitation sont organisés autour d'un vaste parc public.

La qualité de vie, la densité bâtie et la mixité sociale sont ici associées dans le but de limiter le gaspillage généré par l'étalement urbain caractéristique de la métropole Toulousaine.

Le projet a l'ambition de proposer une alternative au lotissement.



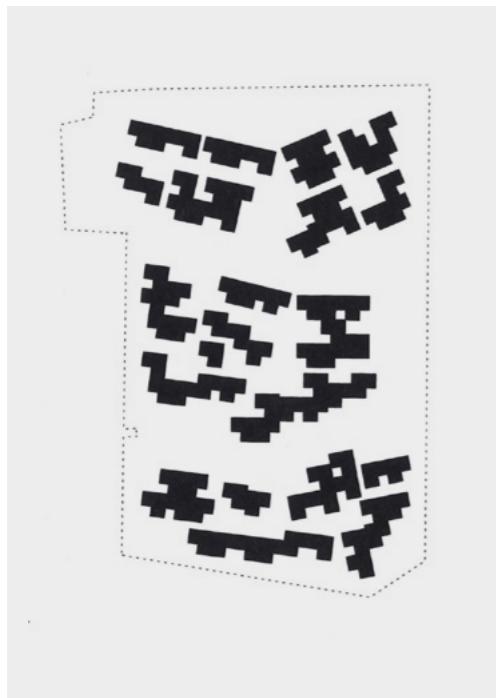
Lisières boisées et clairières



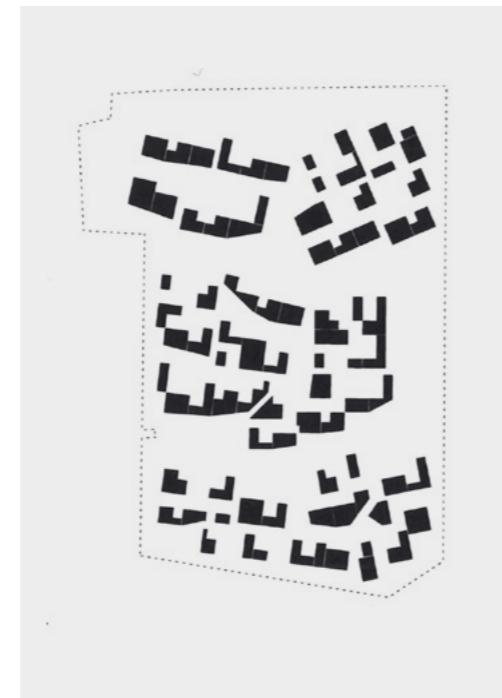
Sentes et placettes accessibles à tous

#### organiser le site

- Le projet est synthétisé en plusieurs actions :
- Prolonger le boisement du coteau
  - Organiser au plus près de la topographie naturelle du site trois clairières en gradins supports de la construction.
  - Composer autour d'un réseau de cheminements dans la pente et d'unités de voisinage, d'échelle intermédiaire entre l'îlot et le logement.
  - Répartir harmonieusement dans la pente, les logements et leurs jardins de manière à favoriser à la fois leur intimité, leur ensoleillement et leur agrément visuel.
  - Organiser par une desserte en sens unique la desserte des logements et des stationnements.



Unités d'habitations orientées



Jardins appropriables



plan rez-de-chaussée

103 logements

#### **l'unité de voisinage**

L'organisation en «hameaux» répartie de façon équitable l'espace privé, les espaces collectifs extérieurs, les vues et l'ensoleillement.

L'unité de voisinage, échelle intermédiaire entre l'îlot et le logement privatif, offre les avantages du collectif tout en sauvegardant l'indépendance du logement.

L'unité d'habitation se développe par addition, emboîtement, combinaison d'un même élément, module cubique.

La composition de chaque entité, profitant du dénivelé naturel du terrain, favorise l'orientation optimale (ensoleillement et vues) et l'intimité (organisation des vis-à-vis différenciés et contrôlés).

Le système modulaire combinatoire permet la mixité typologique en associant les différentes typologies de logement.



une alternative au lotissement

MCS



#### les logements individuels

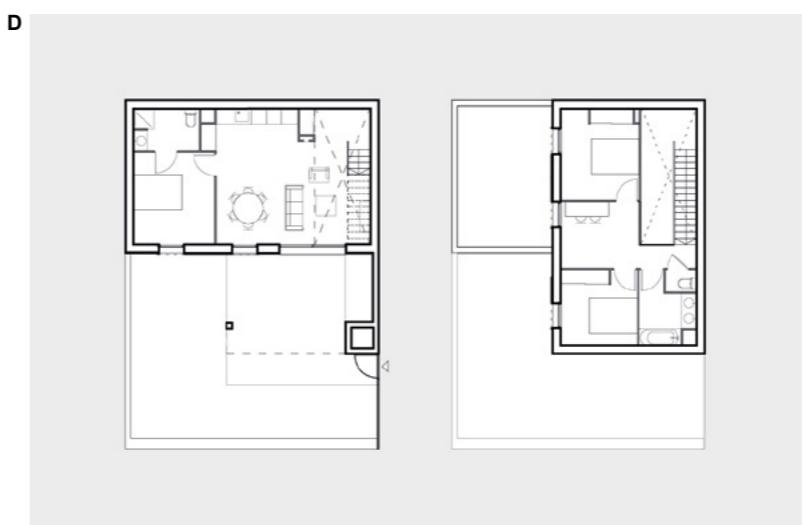
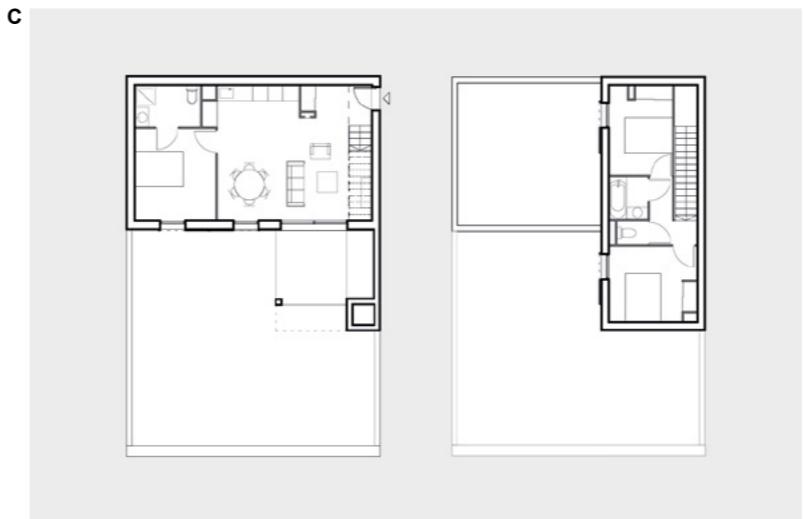
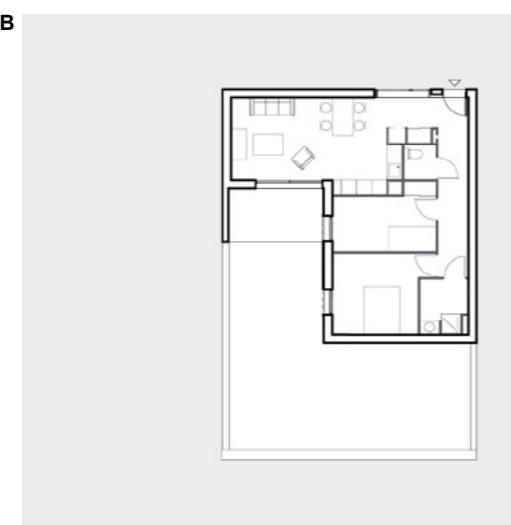
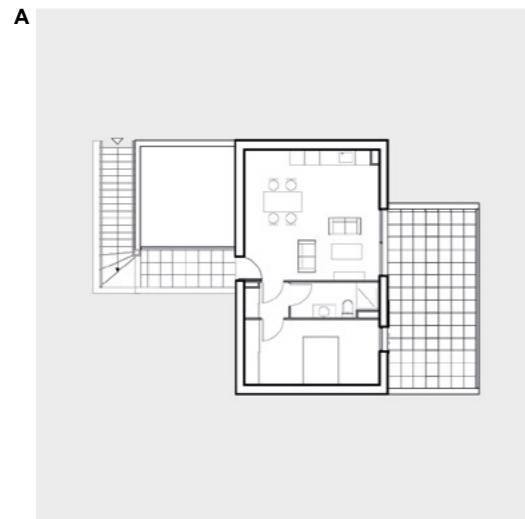
Les différentes typologies de logements individuels sont conçues sur la base d'un module carré de 10 x 10 m dans lequel s'inscrit le «L» du logement tourné sur son jardin privatif et des vues proches et lointaines. Elles se développent de plain-pied pour les T3, en terrasse pour les T2 et en duplex pour 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.

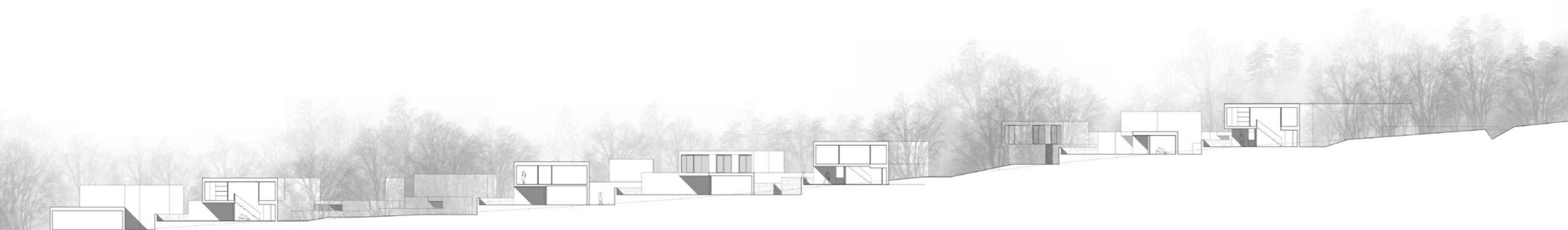
L'espace des logements, simple et optimisé dispose des qualités pratiques d'un appartement; généreux et appropriable (intérieur / extérieur), il dispose des qualités de la maison individuelle.







**A. T2**  
**B. T3**  
**C. T4 (duplex)**  
**D. T4+ (duplex)**



103 logements

une alternative au lotissement

MCS



**les venelles  
et les placettes**

Le réseau de cheminements (sentes, venelles, placettes) serpentant dans la pente dessert les logements et les stationnements.

Les venelles et placettes, espaces collectifs variés et généreux sont conçus comme des espaces publics, lieux de la vie collective.

Le projet conjugue les échelles de la vie privée et de la vie sociale pour offrir un cadre de vie ouvert et appropriable par les habitants.



#### la construction

Le projet développe les techniques de construction traditionnelles de la maison individuelle (construction en brique, enduit et peinture minérale, charpente bois...). Les matériaux et la mise en œuvre expriment l'intention d'une qualité constructive simple.

Le projet destiné à un public de primo accédants et de locataires de logements sociaux, affirme la priorité donnée à la qualité à vivre.



103 logements



une alternative au lotissement

MCS





#### **récompenses**

#### **Palmarès Archicontemporaine #03**

Expositions des 24 réalisations sélectionnées

1<sup>er</sup> au 30 juin — DRAC, 1<sup>er</sup> juillet au 31 aout — ENSA, Toulouse  
Janvier 2018 — Cité de l'Architecture et du Patrimoine, Paris

#### **Prix Architecture Midi-Pyrénées 8<sup>e</sup> édition, 2015**

10 projets sélectionnés parmi les réalisations proposées par des architectes de la région

Président du jury Xaveer De Geyter, XDGA (Brussels, BE)

#### **mention : une alternative au lotissement**

#### **Palmarès Architecture Aluminium Technal 2015**

Mention Habiter Logements Collectifs

#### **publications**

#### **d'a — Juillet Aout 2016 n° 246**

dossier «des maisons oui, mais groupées»

Raphaëlle Saint Pierre

#### **Archiscopie — Avril 2016 n°6**

Trimestriel de la Cité de l'Architecture et du Patrimoine

Margot Guislain

#### **AMC Annuel 2015 — Janvier 2016 - Décembre 2015 n°247**

Une Année d'Architecture en France 2015

Alice Dubet

#### **webzines**

Divisare, Architizer, Le Moniteur la quotidienne, Batiactu

## une alternative au lotissement

ppa●architectures  
20-22 rue du Fb. Bonnefoy  
31500 Toulouse - Fr  
+33 5 62 21 40 10  
[info@ppa-a.fr](mailto:info@ppa-a.fr)  
[www.ppa-a.fr](http://www.ppa-a.fr)