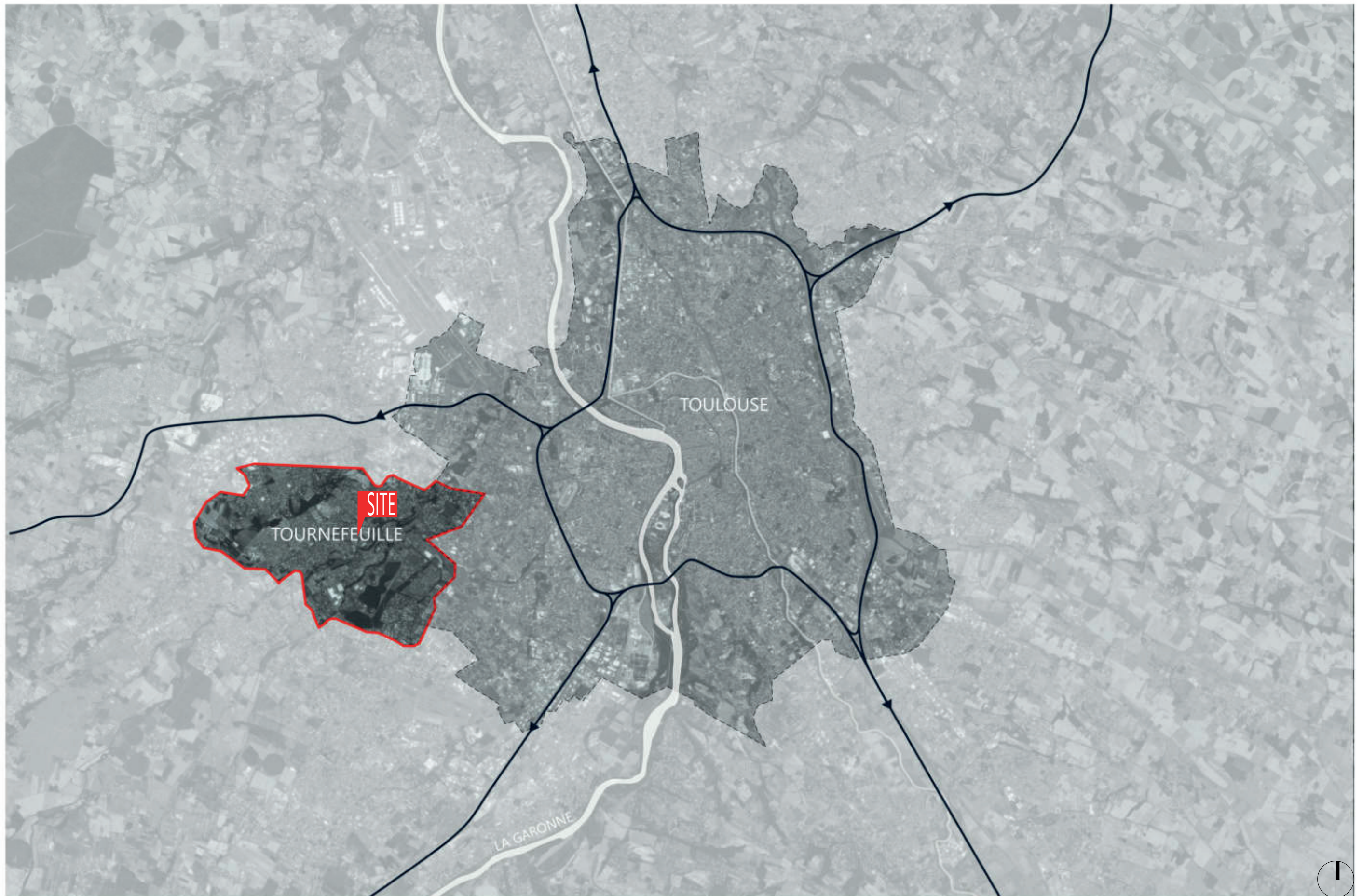




RJA ET LOGEMENTS  
Rue Gaston Doumergue



## PLAN DE SITUATION, ECHELLE DE LA VILLE





PLAN DE SITUATION, ECHELLE DU QUARTIER





## PHOTOS AERIENNES DE LA PARCELLE





VUES DE LA PARCELLE





PROJET



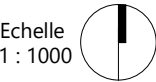
SURFACE DE PLANCHER ET REPARTITION:

RJA :  
RDC : Micro-crèche avec 138 m² SDP.  
RDC à R+3 : Résidence jeunes actifs de 139 logements avec 4690 m² SDP.  
Logements :  
RDC à R+3 : 51 logements 2930 m² SDP

RECAPITULATIF:

RJA + Micro-crèche : 4828 m² SDP  
Logements : 2930 m² SDP

8 200 m² de terrain  
1 021 m² d'emplacement  
réservé voirie  
Macrolot A: 4 111 m²  
Macrolot B: 4 089 m²



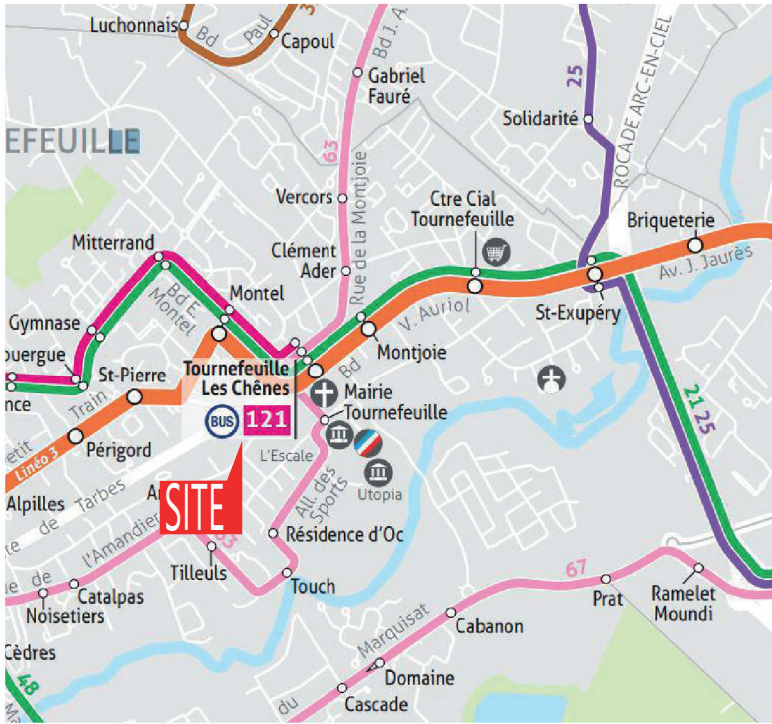


ANALYSE DU PLU

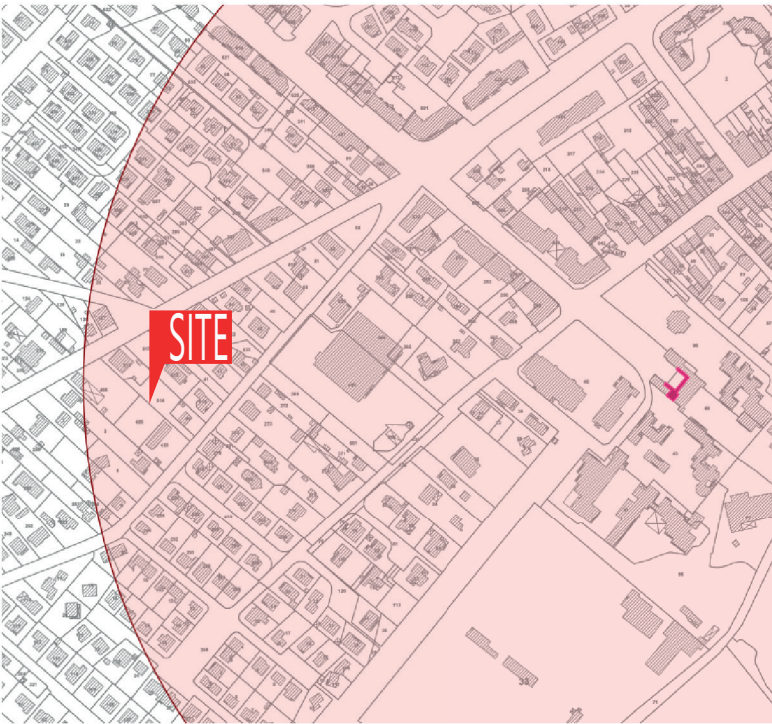


**Carte IGN**  
La parcelle n'est traversée par aucune courbe de niveau, cote moyenne du site 157 NGF. Sous réserve du relevé géomètre pour l'altimétrie du terrain.

157 NGF  
Cote moyenne

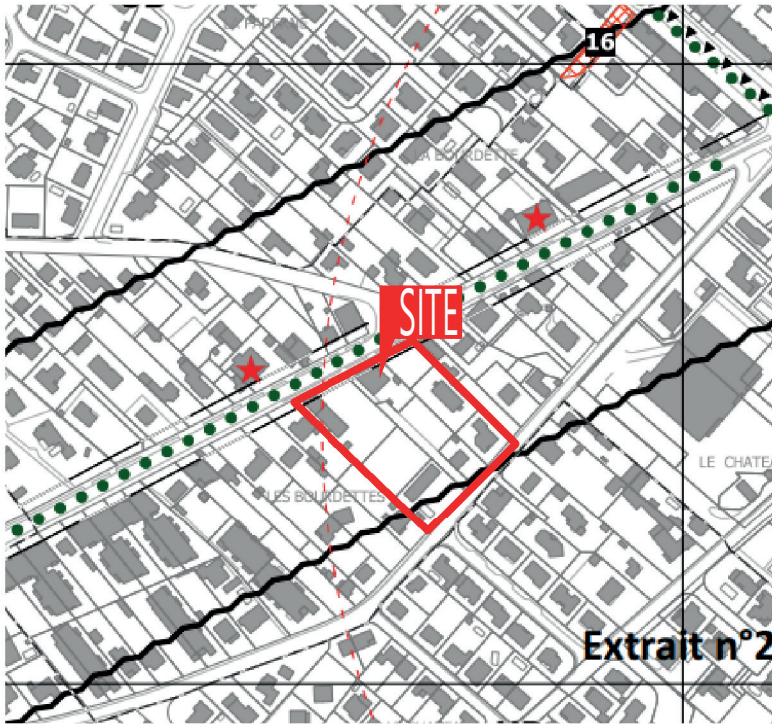


**Carte Transports Tissee**  
Métro: Station Carmes  
Bus: Navette centre ville - Lignes 14-16-29-38-22 arrêt Jean Jaures



Dans périmètre ABF

UM6  
UA  
Zone PLU





# ANALYSE DU PLU

## ANALYSE DU PLU ZONE UA

### // IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET VOIES PRIVÉES :

Toute construction doit être implantée :

- à une distance minimale de 6m de la limite d'emprise des voies structurantes : RD 632 (rue Gaston Doumergue)
- à une distance minimale de 4m de la limite des autres voies

Des décrochements ou retraits dans la façade par rapport aux implantations fixées dans le règlement graphique peuvent être admis ou imposés, sans excéder 3 mètres notamment pour permettre : une continuité avec une construction immédiatement voisine déjà existante ou pour permettre un alignement à un bâti collectif structurant existant le long de la voie, ou lorsque cette implantation apporte une amélioration au paysage urbain

### // IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Toute construction doit être implantée :

à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3 mètres

### // IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIÉTÉ

Deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété doivent l'être de façon telle que la distance les séparant soit au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé et jamais inférieure à 4 mètres.

### // EMPRISE AU SOL

Dans une bande de 15 mètres (comptée à partir de l'alignement ou des retraits évoqués et des règlements graphiques) l'emprise au sol des constructions n'est pas fixée  
Hors bande de 15 mètres, l'emprise au sol est fixée à 50% au maximum

### // HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

le long des voies à prescriptions signalées au document graphique par une légende spécifique :  
Dans la bande de 15 mètres maximum, la hauteur des constructions est comprise entre 6 mètres minimum et 13 mètres maximum mesurée sur sablière ou sur acrotère  
Hors bande de 15 mètres, la hauteur des constructions ne doit pas excéder 13 mètres

hors voies à prescriptions : la hauteur des constructions ne doit pas excéder 13 mètres, comptée sur sablière ou acrotère

### // OBLIGATION EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATION

15 % au moins de la surface doivent être aménagés en espace vert



### // OBLIGATION DES CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Habitat: Une place par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher de construction avec un minimum de 2 places par logement

Hébergement hôtelier: 1 place par chambre

#### Deux roues:

- Habitation en collectif: 1m<sup>2</sup> par logement





ANALYSE DU PLU



- Parcelle
- Retrait minimum
- Bande de 15 mètres
- R+2
- R+3
- Hauteur maximum



Zone PLU UA - Parcelle : 8200 m<sup>2</sup> = 100%

|                            |                            |                            |
|----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| 4100 m <sup>2</sup> = 50%  | Non réglementé             | Non réglementé             |
| 2629 m <sup>2</sup><br>32% | 2041 m <sup>2</sup><br>25% | 2457 m <sup>2</sup><br>30% |
| Emprise au sol             | Espace pleine terre        | Espace libre               |





# ANALYSE DE L'ANCIENNE OAP PLUIH

## OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation)

Pièce obligatoire du plan local d'urbanisme (PLU, PLUi), elles servent de cadre au projet urbain souhaité par les élus, les aménagements prévus dans le périmètre défini par ces OAP devant être compatibles avec ces orientations.

## OAP Tournefeuille - Rue Belbeze - Rue Doumergue

### //ENJEUX ET OBJECTIFS

Enjeux urbains et paysagers à l'échelle de la commune:

- élargissement de la centralité
- amélioration de l'image d'entrée de ville sur l'axe route de Tarbes
- maillage vert et mode doux Margelle / parc boisé de la Paderne / Touch

Enjeux à l'échelle du site:

- Recomposition et requalification urbaine d'un secteur peu perméable: équilibre à trouver entre espaces construits, espaces verts et espaces publics, lieu de vie de quartier... et réorganisation du foncier vers des îlots.
- Enjeu d'amélioration des déplacements et de la circulation dans un contexte contraint entre la RD632 et la rue Belbèze.

### //PRINCIPES DE QUALITÉ ARCHITECTURALE

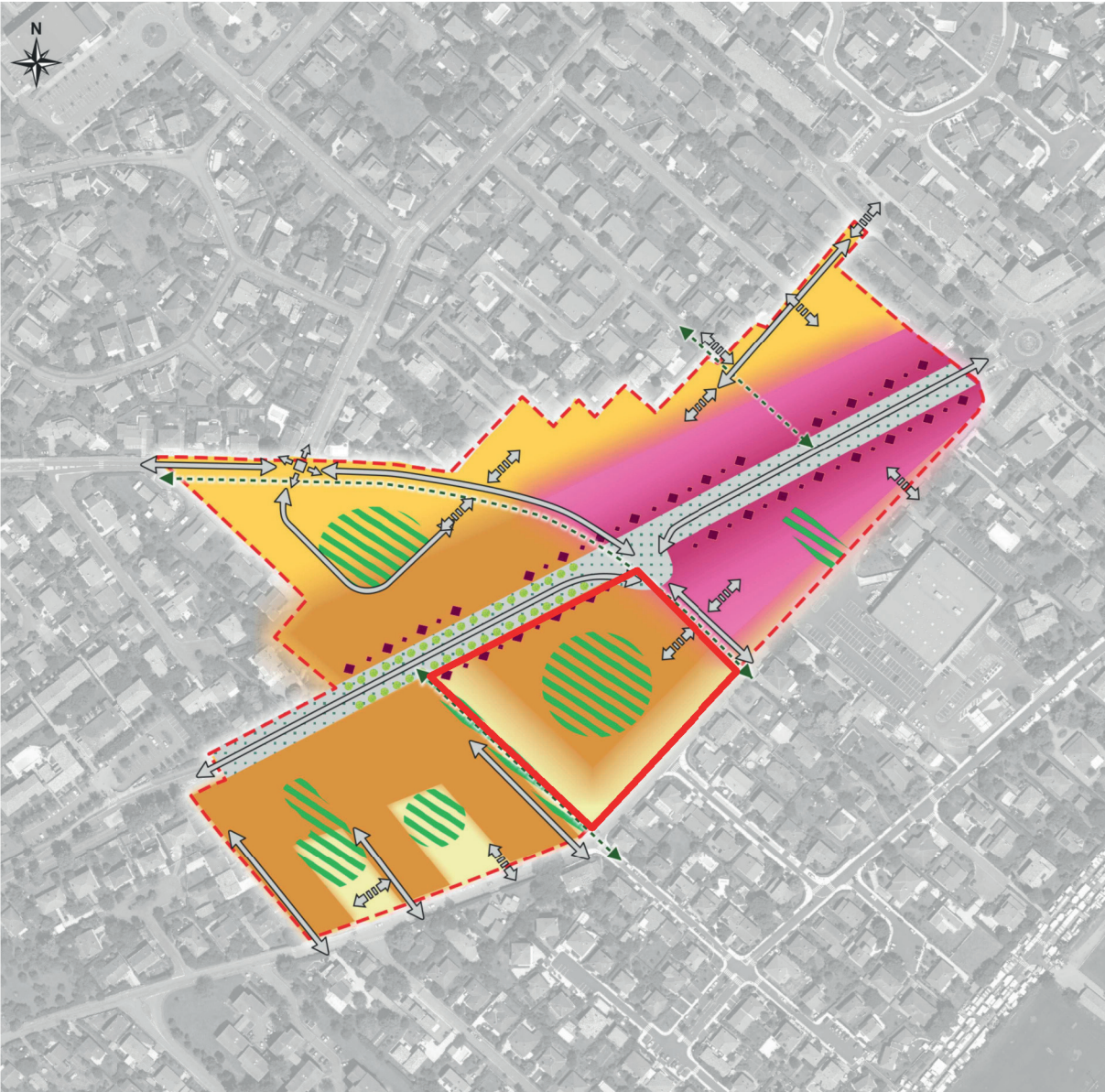
- Encourager une diversité d'habitat avec une pluralité des formes d'habitat, une densité et une implantation assurant une transition souple avec l'environnement
- conforter une entrée de ville qualitative le long de la RD632. Permettre une certaine intensification du bâti en bord de voie pour appuyer l'urbanité, favoriser une composition de façades urbaines avec épannelage des hauteurs, aménager et paysager les espaces libres et le stationnement le long de la voie.

### //PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU URBAIN ENVIRONNANT

- Favoriser une densité et un épannelage des hauteurs permettant une bonne transition avec l'environnement: privilégier un bâti en collectif avec un principe d'alignement le long de la bande verte sur l'axe route de Tarbes. Habitat moins dense le long de la rue Belbèze et au nord.
- Soit une densité graduée: Secteur d'intensification faible 7mètre/R+1 ; secteur d'intensification moyen 9 mètres/R+2; secteur d'intensification fort 13mètres/R+3 + éventuellement attique
- Favoriser une composition de façades urbaines le long de l'axe d'entrée de ville RD632 avec une architecture qualitative
- Permettre un recul du bâti de 10m fixe de l'emprise publique actuelle de la voie rue Gaston Doumergue
- Créer des lieux de vie dans le quartier qui met en valeur l'existant, en appui de l'équipement collectif: crèche et jardin existants.

### //PRINCIPE PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS À VALORISER OU À CRÉER

- Encourager la création de cœur d'îlot paysager dans les opérations d'habitat pour favoriser une qualité du cadre de vie et l'infiltration naturelle des eaux pluviales.
- Permettre un aménagement paysager qui conforte des perspectives et des ouvertures visuelles Nord Sud entre la route de Tarbes et la rue Belbèze
- Conforter une entrée de ville qualitative avec un aménagement paysager des espaces de stationnement et des espaces libres le long de la RD632.



|   |  |
|---|--|
| -----   | Périmètre de l'OAP   |
| <b>MIXITÉ FONCTIONNELLE ET INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE</b> |  |
| <b>PRINCIPES DES VOCATIONS ET DE GRADATION DES HAUTEURS</b>                   |  |
| Degré d'intensification du bâti : faible / moyen / fort                       |  |
| ■   | Secteur à dominante d'habitat  |
| ■   | Secteur à dominante économique   |
| ■   | Secteur de mixité fonctionnelle  |
| ■   | Secteur à dominante agricole ou naturelle                                    |
| ■   | Secteur à dominante d'équipements d'intérêt collectif et de services publics |
| <b>PRINCIPES DE TRAITEMENT DES ESPACES PARTAGÉS</b>                           |  |
| ■   | Espace paysager à dominante piétonne   |
| ■   | Espace à dominante de loisirs, sports et/ou détente                          |
| ■   | Espace végétal paysager à créer  |
| ■   | Ouvrage hydraulique à créer (noues, bassins d'orage)                         |
| ■   | Composition de façades urbaines  |
| <b>PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS À VALORISER OU À CRÉER</b>             |  |
| ■   | Élément (ou ensemble) bâti d'intérêt patrimonial                             |
| ■   | Arbre remarquable ou alignement arboré remarquable                           |
| ■   | Perspective visuelle et paysagère  |
| <b>QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PRÉVENTION DES RISQUES ET NUISANCES</b>        |  |
| <b>TRAME VERTE ET BLEUE</b>   |  |
| ■   | Réservoir de biodiversité  |
| ■   | Corridor écologique majeur à protéger ou à restaurer                         |
| ■   | Espace de nature de proximité à protéger ou à restaurer                      |
| <b>DÉPLACEMENTS</b>   |  |
| <b>DESSERTE EN TRANSPORTS EN COMMUN</b>                                       |  |
| ■   | Ligne et station de transports en commun                                     |
| <b>PRINCIPES DE DESSERTE ET STATIONNEMENT</b>                                 |  |
| ■   | Liaison et/ou desserte voirie  |
| ■   | Liaison mode doux  |
| ■   | Parking  |
| ■   | Accès  |
| ■   | Carrefour  |

Secteur à dominante : habitat  
Intensification du bâti = faible / moyen / fort





# PROJET \_ NOTICE ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE

Le projet propose la construction d'une résidence jeunes actifs de 139 logements intégrant une micro-crèche et d'une résidence de 51 logements.

Il se situe sur la commune de Tournefeuille, sur la parcelle cadastrée AN 40-458-459-460-613-614-615-616-617, d'une surface de 8 200 m<sup>2</sup>.

Cette parcelle se situe dans l'emprise de l'ancienne OAP Tournefeuille \_ Rue Belbeze \_ Rue Doumergue. Le projet proposé respecte les règles du PLU et prend en compte les données de l'ancienne OAP. Il intègre également les emplacements réservés décrits au PLUIH annulé afin d'anticiper les futures évolutions souhaitées par les habitants.

Située au cœur de la commune, entre l'axe structurant que constitue la rue Gaston Doumergue, et la rue Belbeze plus apaisée au Sud, cette parcelle s'insère dans un tissu essentiellement pavillonnaire, bien que ponctué de petits collectifs allant du R+2 le long de la rue Belbeze, au R+4 le long de la route de Tarbes.

Le projet se compose de 2 corps de bâtiment en R+3. La résidence Jeunes Actifs qui comprend 139 logements, sa volumétrie en L s'implante en alignement le long de la rue Doumergue au Nord-Ouest et se déploie vers le Sud, elle dégage au centre de la parcelle un vaste espace vert planté, dédié à la vie collective des résidents, et préserve au Nord-Est l'emplacement réservé à la future modification de voirie figurant au PLUIH.

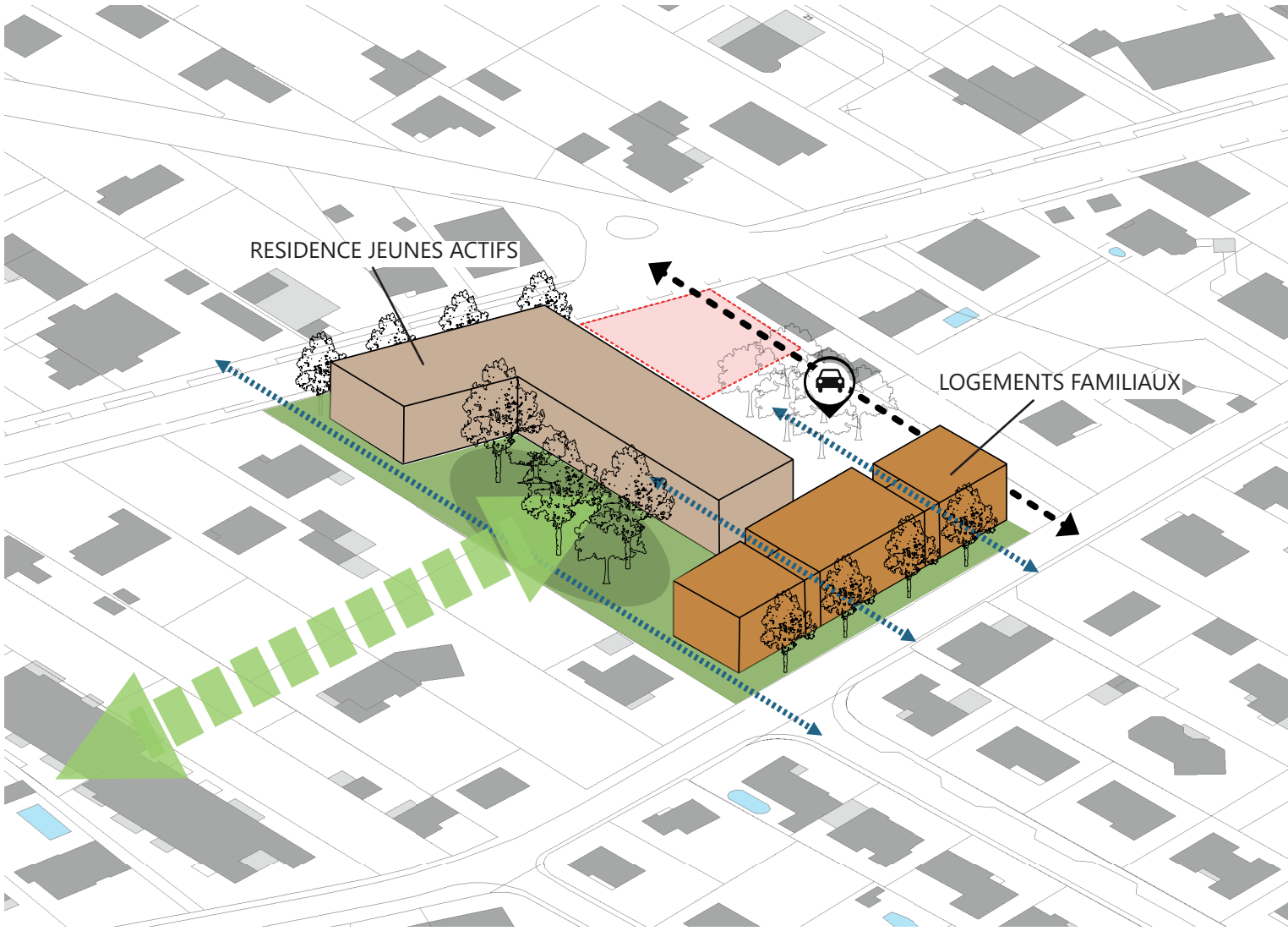
Le long de la frange Sud-Est de la parcelle, le bâtiment de 51 logements, propose une volumétrie qui répond au tissu pavillonnaire de la rue Belbeze, regroupé en 3 volumes par les halls et circulations verticales, offrant ainsi des vues et des transparences vers le cœur d'îlot.

En rez-de-chaussée de la résidence jeunes actifs, il est prévu d'être intégré une micro-crèche de 138 m<sup>2</sup>SDP, située à l'angle du bâtiment, elle disposera d'un espace extérieur dédié et aménagé dans le cadre du projet paysager.

En terme de desserte, le projet prévoit d'intégrer au sein de la parcelle, la connexion viaire souhaitée dans l'OAP entre la Rue Doumergue et la rue Belbeze. Cette voie permettra d'assurer la desserte du projet depuis le Sud-Est sans attendre la réalisation des aménagements prévus par la commune au Nord de la parcelle. Le projet prévoit donc la réalisation de places de stationnement en aérien en cœur d'îlot, pouvant être utilisés en dépôt minute pour la micro-crèche, ainsi qu'un complément en sous-sol pour assurer le besoin des logements.

L'ensemble des halls seront accessibles depuis le cœur d'îlot, ce qui participera au dynamisme des espaces de vie extérieurs que proposera le projet paysager.

Celui-ci s'attachera dans la mesure du possible et en fonction de la qualité des espèces, à préserver les arbres existants sur la parcelle notamment le long de la rue Belbeze. En cœur d'îlot, un jardin essentiellement composé d'essences locales permettra aux résidents de profiter d'un îlot de fraîcheur, aménagé pour favoriser les usages intergénérationnels de la résidence. Ce jardin permettra également l'infiltration naturelle des eaux pluviales de la parcelle. Les stationnements seront également paysagers et s'attacheront à limiter les surfaces imperméabilisées. Le long des voies les retraits aussi aménagés en espaces verts dans la continuité des aménagements du cœur d'îlot et garantiront une mise à distance des logements du RDC vis à vis du passage des véhicules et des piétons.



- ← - - - - - → Liaison viaire
- ← - - - - - → Porosité visuelle
- ← - - - - - → Trame paysagère de cœur d'îlot



PROJET \_ NOTICE ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE

Concernant les stationnements, les résidences pour jeunes actifs nécessitent à l'usage moins de places de parkings qu'un projet de logement traditionnel. Les jeunes actifs ne sont pas tous véhiculés, ils privilégient souvent pour leurs déplacements les transports en communs ou les solutions d'écomobilité. En tout état de cause il n'apparaît pas rationnel d'un point de vue de l'usage ou encore du prisme environnemental d'imposer 2 places de stationnement pour un studio n'accueillant actuellement qu'une seule personne.

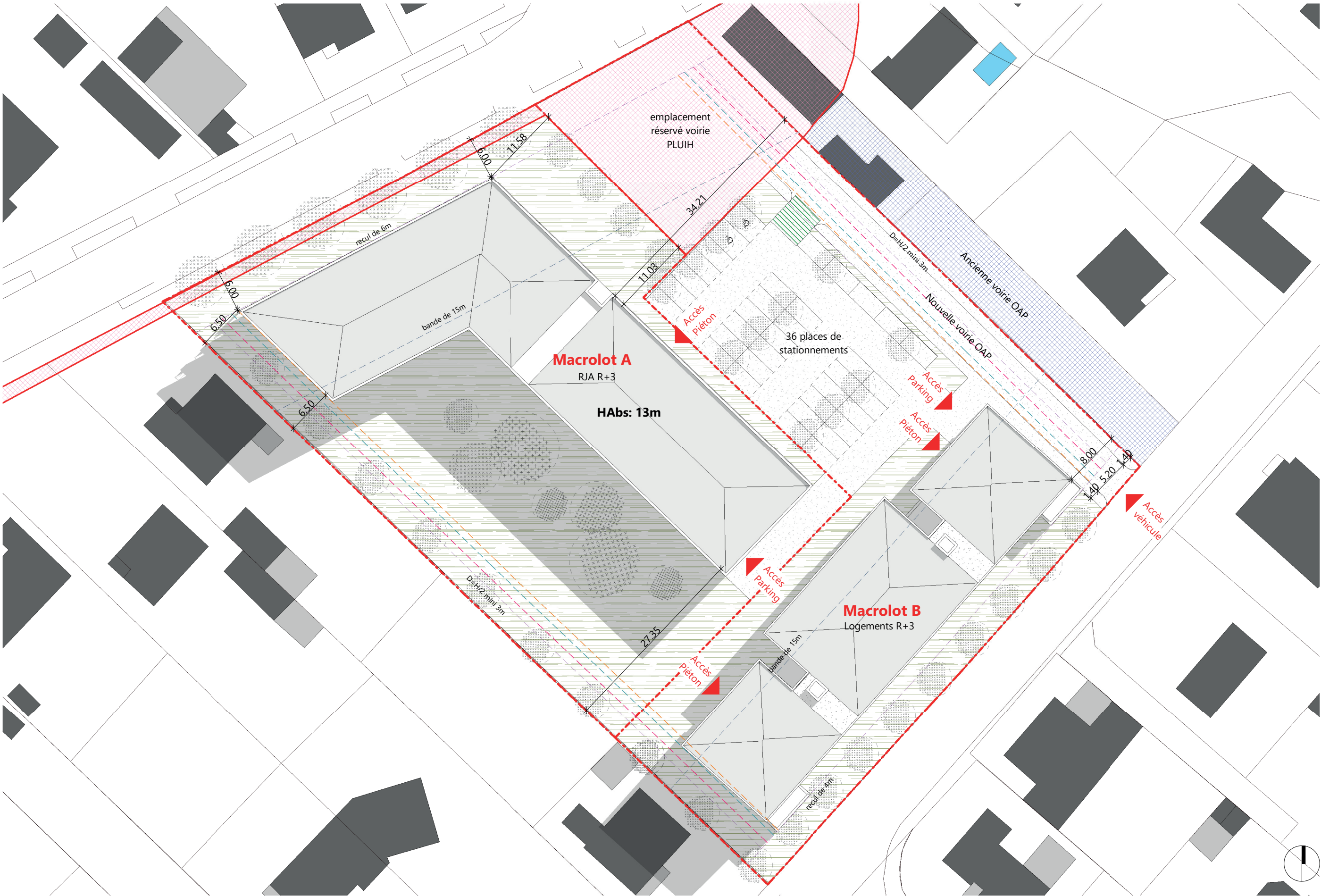
Nous souhaitons à ce titre de recourir à une dérogation au PLU sur le nombre de stationnements du projet en contrepartie de la mise en place de véhicules propres en autopartage pour les résidents, la règle de calcul des parkings par logements pour le projet serait la suivante :

| TYPLOGIE  | NBRE DE LOGEMENTS | PARKING PAR LOGEMENT | PARKING TOTAL |
|-----------|-------------------|----------------------|---------------|
| T1        | 105               | 1                    | 105           |
| T2        | 43                | 1                    | 43            |
| T3        | 39                | 1.5                  | 59            |
| T4        | 3                 | 2                    | 6             |
| T5        | 0                 | 2                    | 0             |
| T6 et +   | 0                 | 2                    | 0             |
| VISITEURS | -                 | 0                    | 0             |
| TOTAL     | 190               | -                    | 213           |

Nous proposons de ce fait 213 places de stationnement à l'échelle du projet.

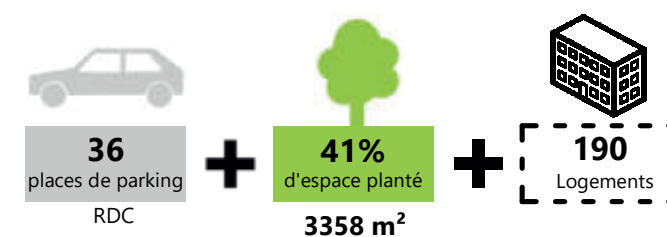
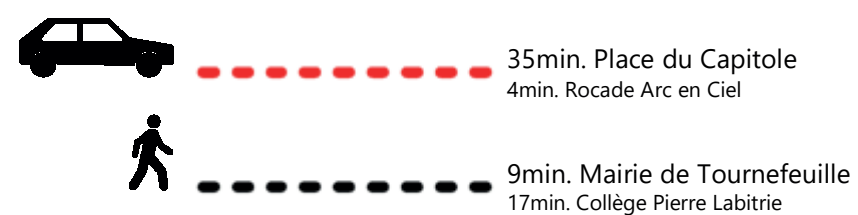
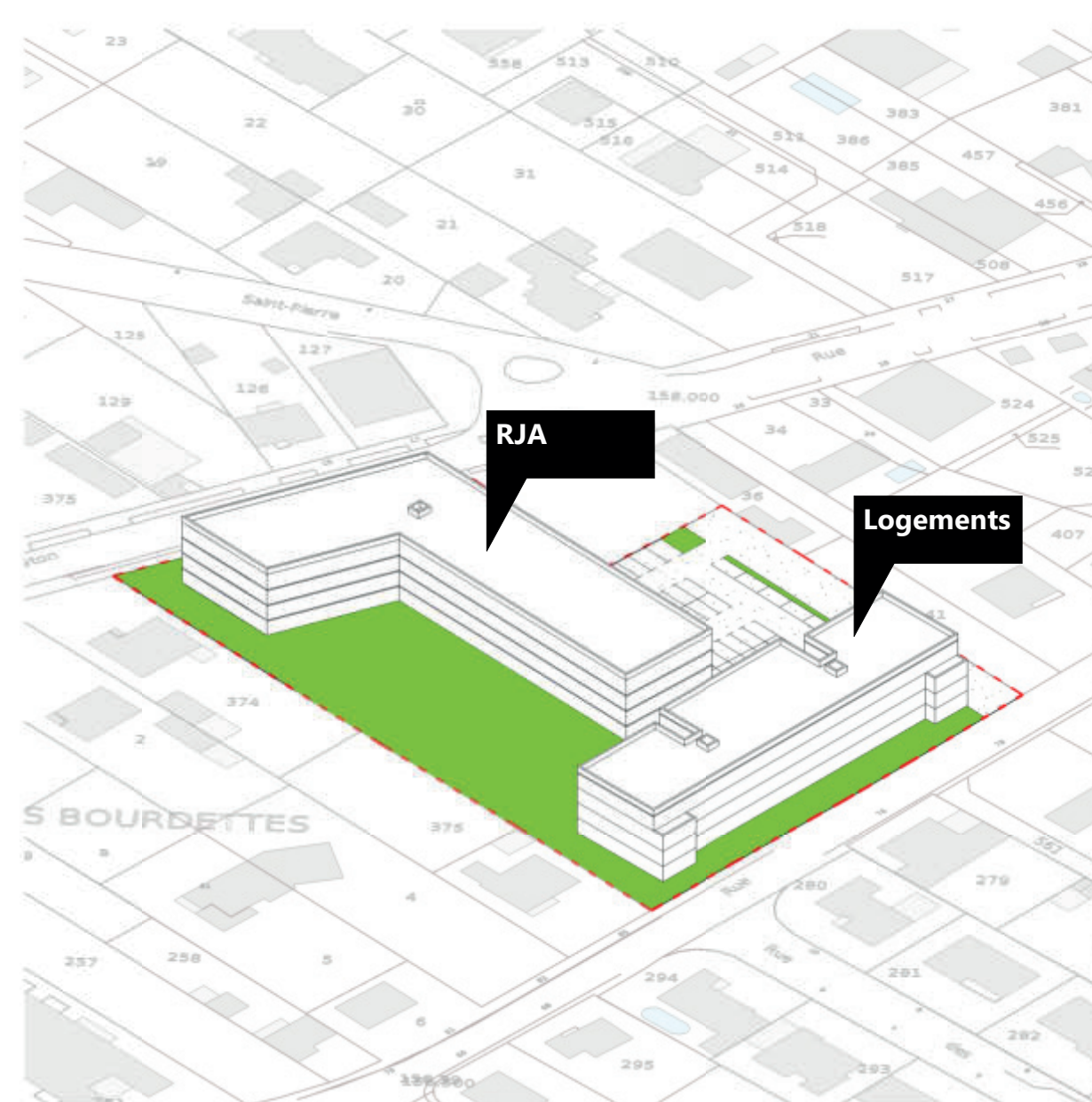
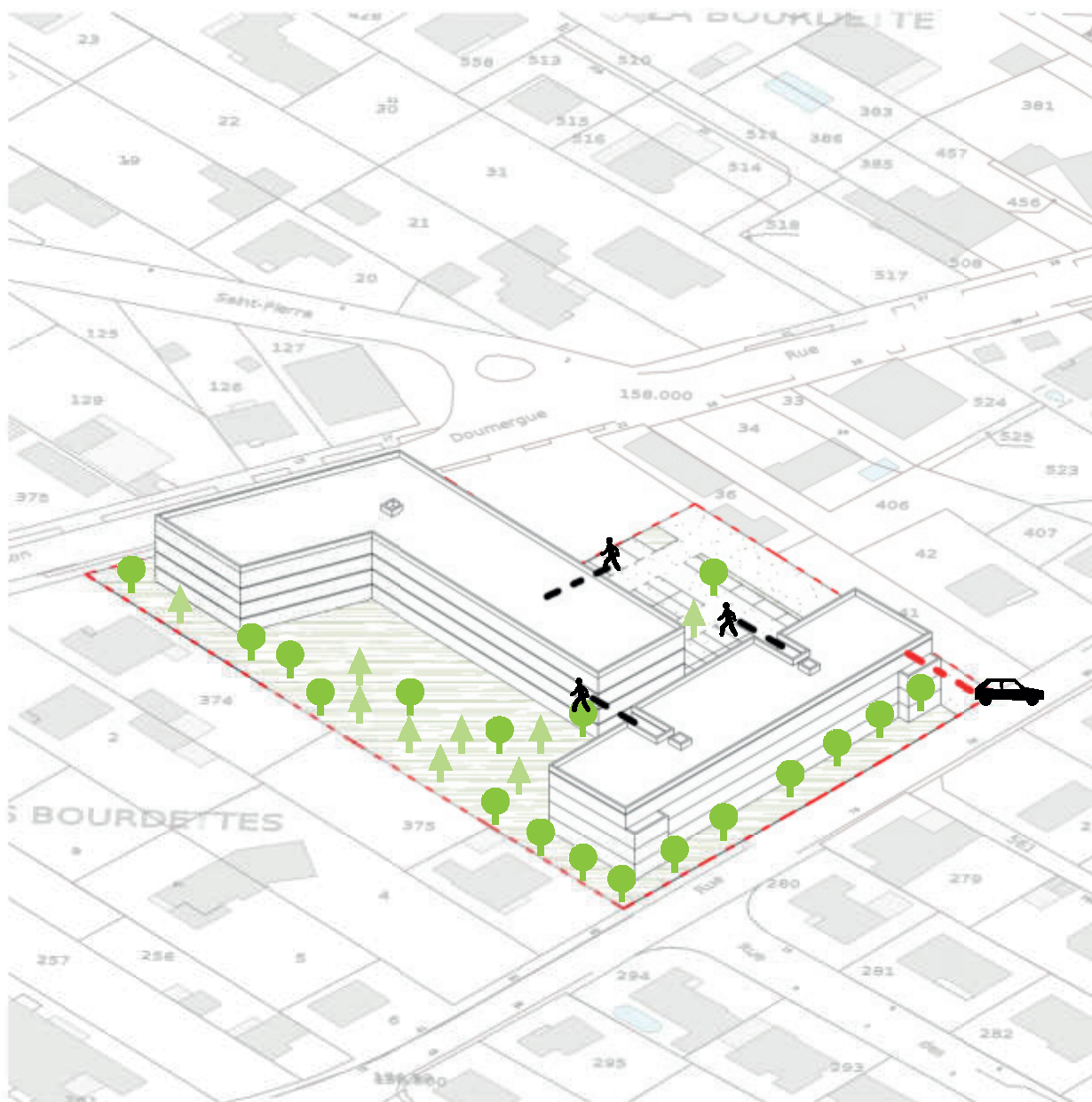


PROJET



PLAN DE MASSE 1:500e







# FACADES ET MATERIALITE

## INTENTION DE FACADES DES LOGEMENTS LIBRES



Proposition pour les façades briques

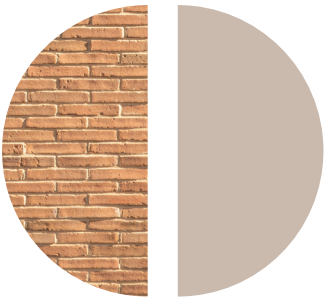


Proposition pour les façades enduit



### 1/ Le béton

Le béton sera utilisé en rez-de-chaussée du bâtiment. Sa finition sera prévue soignée afin de qualifier le socle.



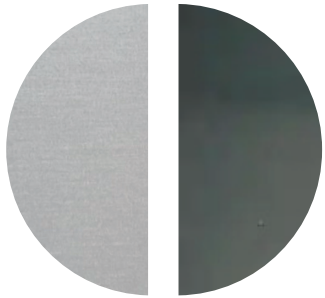
### 2/ La brique et l'enduit

Les façades proposeront une alternance entre briques et enduit. Moulée main, la brique sera appliquée en parement sur les 3 niveaux supérieurs du bâtiment. Choies dans des teintes panachées, le rendu se veut au plus proche des nuances régionales. Les enduits seront eux choisis dans des teintes se marient avec la brique.



### 3/ La tuile

Les toitures seront couvertes de tuiles terre cuite. D'une volumétrie à 4 pans, elles prévoient des relevés d'acrotère permettant un intégration de ces toitures dans le volume du bâti.



### 4/ Les menuiseries

Les menuiseries seront de teinte aluminium naturel en rez-de-chaussée dans les façades béton. Dans les étages supérieurs dont les façades sont en briques, les menuiseries et garde-corps seront thermolaqués gris anthracite.



# FACADES ET MATERIALITE

## INTENTION DE FACADES POUR LA RESIDENCE JEUNES ACTIFS



Proposition pour les façades briques

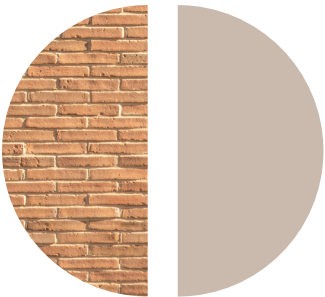


Proposition pour les façades enduit



### 1/ Le béton

Le béton sera utilisé en rez-de-chaussée du bâtiment. Sa finition sera prévue soignée afin de qualifier le socle.



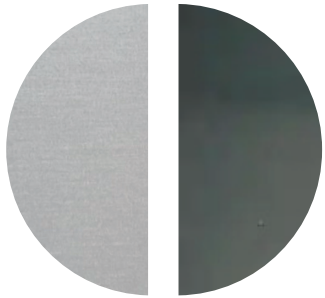
### 2/ La brique et l'enduit

Les façades proposeront une alternance entre briques et enduit. Moulée main, la brique sera appliquée en parement sur les 3 niveaux supérieurs du bâtiment. Choies dans des teintes panachées, le rendu se veut au plus proche des nuances régionales. Les enduits seront eux choisis dans des teintes se marient avec la brique.



### 3/ La tuile

Les toitures seront couvertes de tuiles terre cuite. D'une volumétrie à 4 pans, elles prévoient des relevés d'acrotère permettant un intégration de ces toitures dans le volume du bâti.



### 4/ Les menuiseries

Les menuiseries seront de teinte aluminium naturel en rez-de-chaussée dans les façades béton. Dans les étages supérieurs dont les façades sont en briques, les menuiseries et garde-corps seront thermolaqués gris anthracite.



# REFERENCES

## REFERENCES ECLISSE PROMOTION



**Nom de l'opération :** INFINITY  
**Lieu de l'opération :** TOULOUSE  
**Coût de l'opération HT :** 16 184 600€  
**Avancement de l'opération :** Livrée  
**Destination :** Logements collectifs et semi individuels  
**Maîtrise d'ouvrage :** ECLISSE PROMOTION  
**Architecte :** TAILLANDIER ARCHITECTES ASSOCIES  
**Présentation de l'opération :**

- 101 logements mixtes collectifs et individuels
- Typologies allant du T2 au T5
- Logements libres, en accession sociale à la propriété, en locatif social, en accession à prix maîtrisés
- Intégration du projet au sein d'un espace boisé classé dense
- Des espaces communs extérieurs à destination des résidents
- La diversité des typologies et des financements au sein d'un même projet, associés à des espaces d'usages communs propulse naturellement une dynamique intergénérationnelle.



**Nom de l'opération :** LA MAUVAISE HERBE  
**Lieu de l'opération :** TOULOUSE  
**Coût de l'opération HT :** 4 637 900€  
**Avancement de l'opération :** Livrée  
**Destination :** Habitation  
**Maîtrise d'ouvrage :** ECLISSE PROMOTION  
**Architecte :** ATELIER R&C ARCHITECTURE  
**Présentation de l'opération :**

- 27 logements collectifs
- Typologies allant du T2 au T4
- Logements libres et en locatif social
- Intégration du projet au sein d'un espace boisé classé dense
- Des espaces communs extérieurs à destination des résidents
- Démarche écologique à travers le bannissement des produits phytosanitaires dans le cadre de la gestion des espaces verts de la résidence.



## REFERENCES



**Nom de l'opération :** L'ORIGAMI  
**Lieu de l'opération :** L'UNION  
**Coût de l'opération HT :** 5 388 300€  
**Avancement de l'opération :** Livrée  
**Destination :** Habitation  
**Maîtrise d'ouvrage :** ECLISSE PROMOTION  
**Architecte :** SYN ARCHITECTURES  
**Présentation de l'opération :**

- 34 logements collectifs
- Typologies allant du T2 au T5
- Logements libres et en locatif social
- Des espaces extérieurs généreux pour chaque logements : balcons filants et terrasses en rooftop.
- Des espaces communs extérieurs à destination des résidents.



**Nom de l'opération :** PACHAMAMA  
**Lieu de l'opération :** CORNEBARRIEU - ZAC MONGES CROIX DU SUD  
**Coût de l'opération HT :** 12 022 000 €  
**Avancement de l'opération :** Chantier en cours  
**Destination :** Logements collectifs et individuels + salle polyvalente  
**Date de livraison :** 4<sup>ème</sup> trimestre 2024  
**Maîtrise d'ouvrage :** ECLISSE PROMOTION  
**Architecte :** BORIS BOUCHET ARCHITECTES ET URBANISTES  
**Présentation de l'opération :**

- 61 logements mixtes : collectifs, intermédiaires, individuels
- Typologies allant du T2 au T5
- Logements libres et en accession sociale (BRS)
- Des espaces extérieurs généreux pour chaque logements : loggias, jardins, terrasses.
- Des espaces communs extérieurs à destination des résidents : verger, potager...
- Utilisation de matériaux biosourcés et géosourcés en masse : blocs de terre crue en façades (produite à 70km de chantier), menuiseries et escaliers bois, etc.



## REFERENCES



**Nom de l'opération :** BOTANIST  
**Lieu de l'opération :** TOULOUSE - ZAC MALEPERE – ILOT A21  
**Coût de l'opération HT :** 20 900 000€ €  
**Avancement de l'opération :** DCE en cours  
**Destination :** Logements collectifs et intermédiaires + Locaux d'activités + Salle polyvalente  
**Date de livraison :** 4<sup>ème</sup> trimestre 2026  
**Maîtrise d'ouvrage :** ECLISSE PROMOTION / SPORTING PROMOTION  
**Architecte :** AVENIER CORNEJO / YANN CHEREAU  
**Présentation de l'opération :**

- Résidence intergénérationnelle de 120 logements collectifs et intermédiaires
- Espaces communs : terrains de pétanque, salle commune animée par une société dédiée à la thématique intergénérationnelle.
- Performance environnementale : NF HABITAT HQE, EFFINATURE, RE2020 seuil 2025
- Surface des logements adaptée aux attentes des clients en sortie d'épidémie de covid19, espace bureau. Les T2 ont une surface moyenne de 46m<sup>2</sup>, les T3 de 68m<sup>2</sup>, etc.



**Lieu de l'opération :** TOULOUSE – 4 RUE DES TEINTURIERS  
**Coût de l'opération HT :** 18 638 000€  
**Avancement de l'opération :** Permis de construire obtenu  
**Destination :** Résidence jeunes actifs + Locaux actifs  
**Maîtrise d'ouvrage :** ECLISSE PROMOTION  
**Architecte :** FAITS D'ARCHITECTURE  
**Présentation de l'opération :**

- Résidence jeunes actifs de 80 hébergements ainsi que des locaux actifs au RDC (espaces de travail, restauration, sport, etc.
- Surélévation / réhabilitation d'un immeuble en hypercentre de Toulouse, en secteur sauvegardé



---

# RJA ET LOGEMENTS

## Rue Gaston Doumergue

---

**FAISABILITE**

28/02/2024

**PROMOTEUR**

Eclisse Promotion

**ADRESSE**

Rue Gaston Doumergue 31170 Tournefeuille

**MAITRISE D'OEUVRE**

**TAILLANDIER ARCHITECTES ASSOCIÉS**

42 rue de Cugnaux, 31300 Toulouse



TAILLANDIER  
ARCHITECTES ASSOCIÉS

#23034