

AOÛT 2025

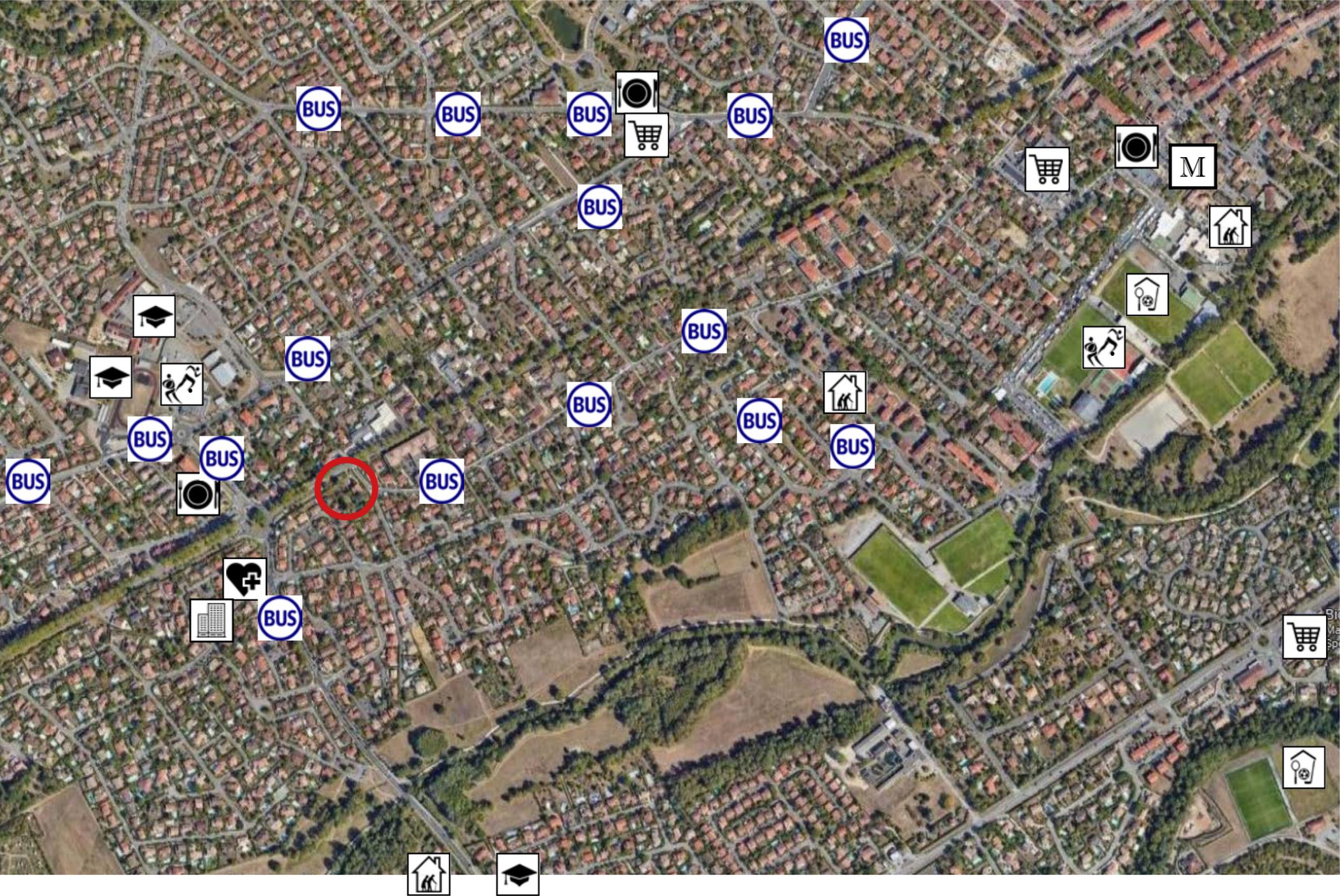
REVUE DE PRÉSENTATION
AVANT PROJET
D'ESQUISSE

.....
Construction de logements
avec deux bâtiments collectifs

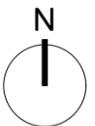
-
76 route de Tarbes
31170 Tournefeuille



Plan de situation



-  Mairie
-  Arrêt de Bus
-  Métro
-  Entreprises
-  Établissement éducatif
-  Écoles
-  Complexe sportif
-  Club de loisirs
-  Commerces
-  Magasins
-  Restauration
-  Médical
-  EHPAD



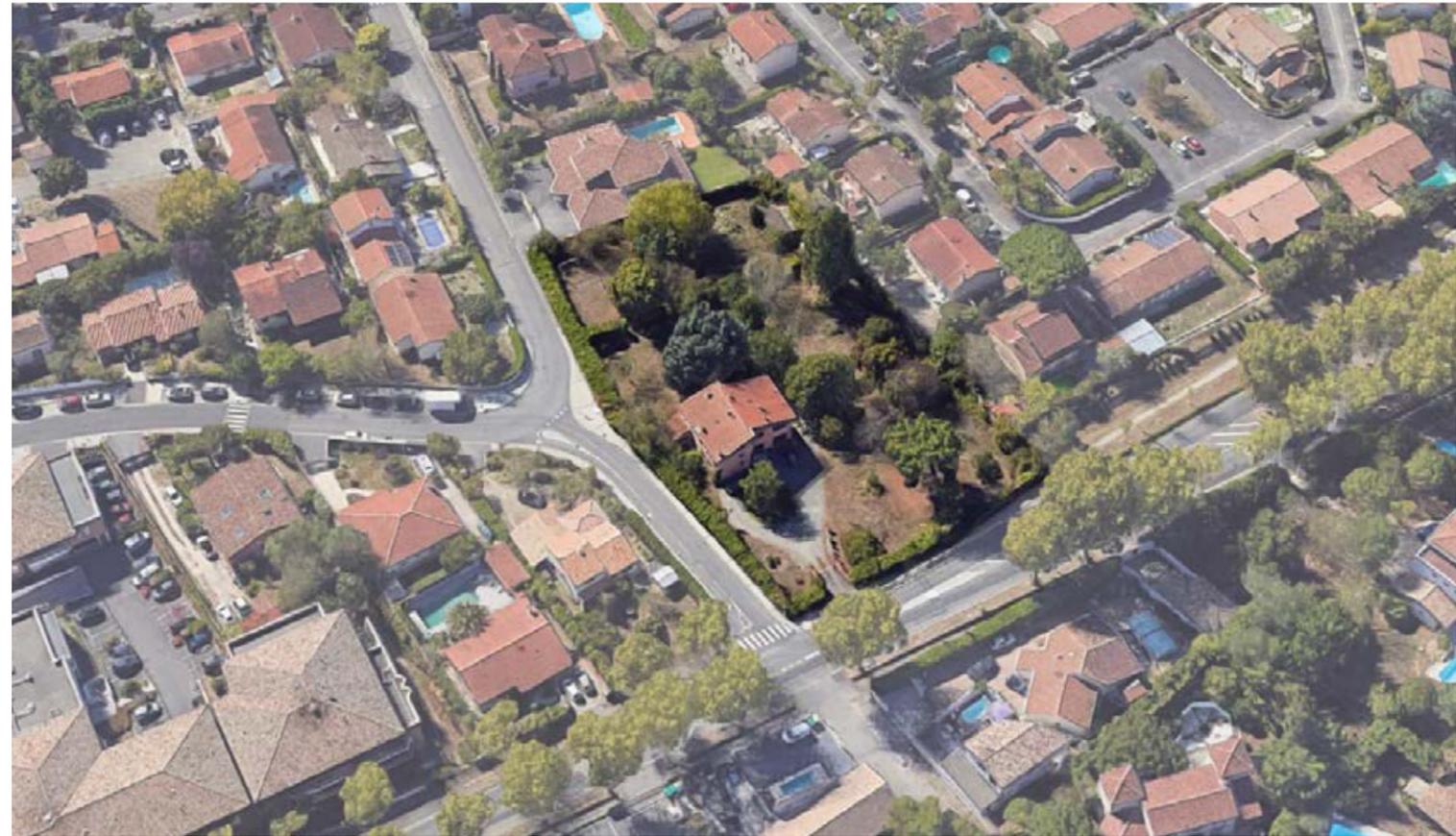
Plan de situation

REVUE DE PRÉSENTATION

Contexte



Parcelles 430 et 443
Superficie totale : 3910 m²
Superficie ER : 97 m²
Superficie projet : 3813 m²



Vue 1



Vue 2

GREENCITY IMMOBILIER
76 route de Tarbes
31170 Tournefeuille 3

REVUE DE PRÉSENTATION

Plan masse projet

Éléments conformes au PLUi-H :

PLUiH 2025		Zone:	UM7 // 6-NR-35-45	PROJET conforme PLUi-H
Règlement		Projet / Implication		
Surface Foncière				3813 m ²
Logements sociaux > 500 m2 secteur jaune				35%
Emprise au sol		35%	max : 1335 m ²	1038 m ²
Stationnement		T.C.S.P.	non	
logts accession libre	2pk/ logement	privés min : 48 pk		
social	1,0 pk/ logement	social : 13 pk		
		TOTAL = 61 pk		62 pk
Espaces Verts de Pleine Terre		45%	min: 1716 m ²	1777 m ²



Projet de 37 Logements

(13 T2, 22 T3, 2 T4)

- 13 Logements LLS (logement locatif social)

- 24 Logements AL (accession libre)

2051m² SHAB logts (Surf. habitable)

2 138m² SdP (Surf. de plancher)

Emprise au sol : 1 038m² (28%)

EVPT (espace vert pleine terre) : 1 777m² (47%)

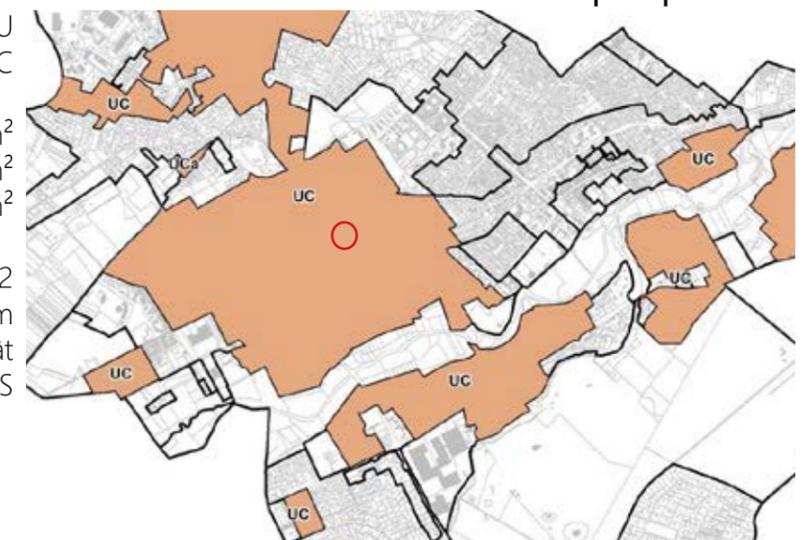
Surf. perméable : 2064m² (54%)

Graphique PLU

PLU
ZONE UC

SUF : 3 813m²
Emprise : 35%=1 334m²
EVPT : 45% = 1 715m²

R ≥ 4m, R ≥ 6m pour RD632
D ≥ H/2 ≥ 3m
H < 7m sur sablière au médian du bât
Pk=2pl/logt AL + 1pl/logt LLS



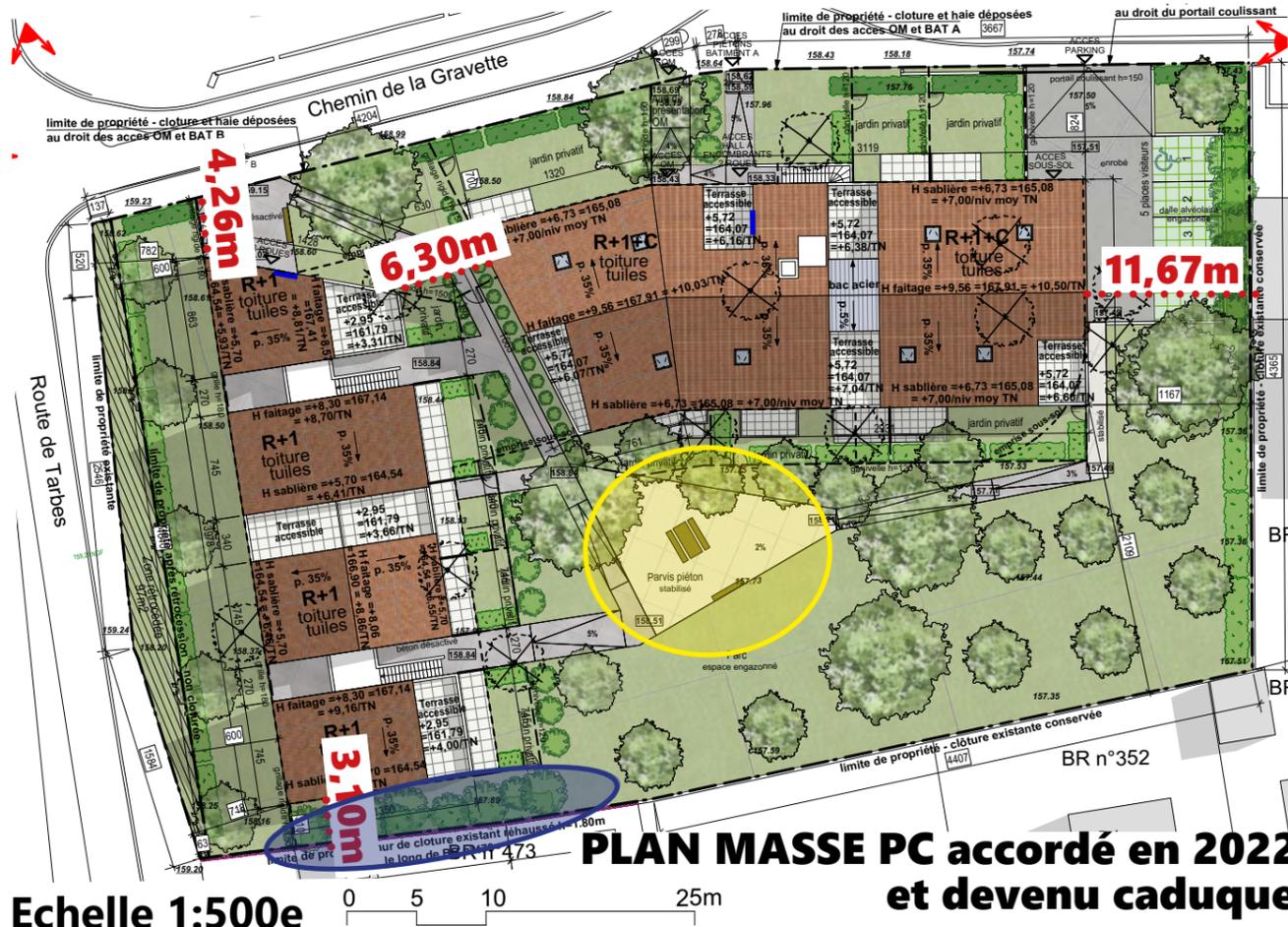
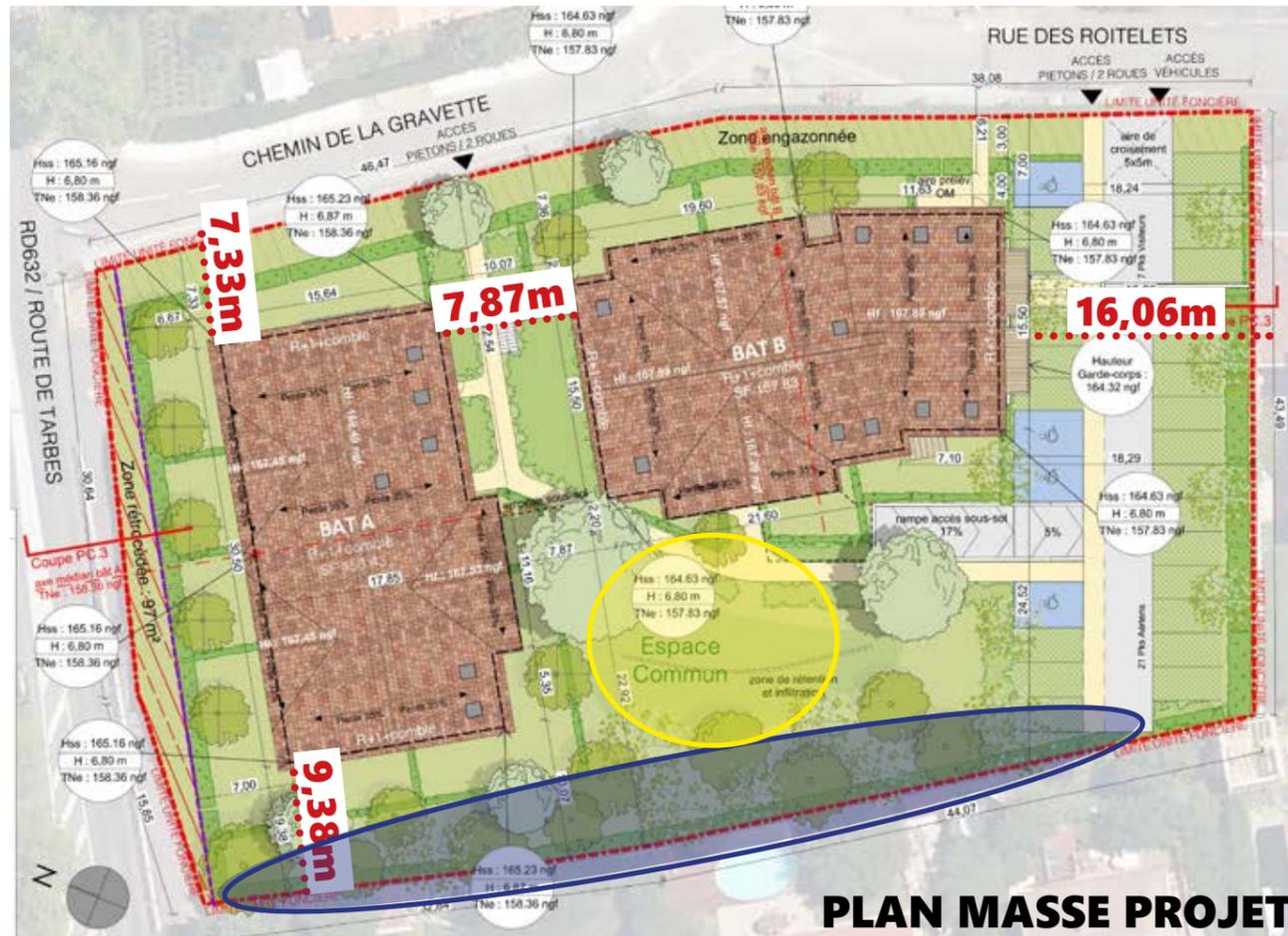
Echelle 1:500e



GREENCITY IMMOBILIER
76 route de Tarbes
31170 Tournefeuille

REVUE DE PRÉSENTATION

Aménagements qualitatifs



Echelle 1:500e

0 5 10 25m

OPTIMISATION ET QUALITÉ DES SOLS

AUGMENTATION STATIONNEMENT VISITEUR : de 5 à 7 places

RÉDUCTION EMPRISE AU SOL : de 1 155m² (31%) à 1 038m² (28%)

AUGMENTATION SURFACE PERMÉABLE DES SOLS : de 2 024m² (53%) à 2 064 m² (54%)

AUGMENTATION DU PROSPECT

distance entre Bât A/B et chemin de la Gravette passe de 4,26m à 7,33m

distance entre Bât A et Limite de Propriété Nord-Est passe de 3,10m à 9.38m

distance entre Bât B et Limite de Propriété Sud-Est passe de 11,67m à 16,06m

distance minimale entre Bât A et Bât B passe de 6,30m à 7,87m,
remplacement de jardins privatifs avec vis à vis proche par un espace commun densément planté de massifs floraux

AUGMENTATION DE LA QUALITÉ DES ESPACES VERTS

MICRO-FÔRET EN LISIÈRE : plantation dense de divers essences d'arbre en lisière de la Limite de Propriété Nord-Est

ESPACE COMMUN VÉGÉTAL : remplacement du parvis minéral par un aménagement planté servant aussi à la rétention et l'infiltration des eaux pluviales

JARDINS PRIVATIFS : dans l'ensemble plus grand (avec un projet qui inclus la zone engazonnée), plantés d'arbres fruitiers

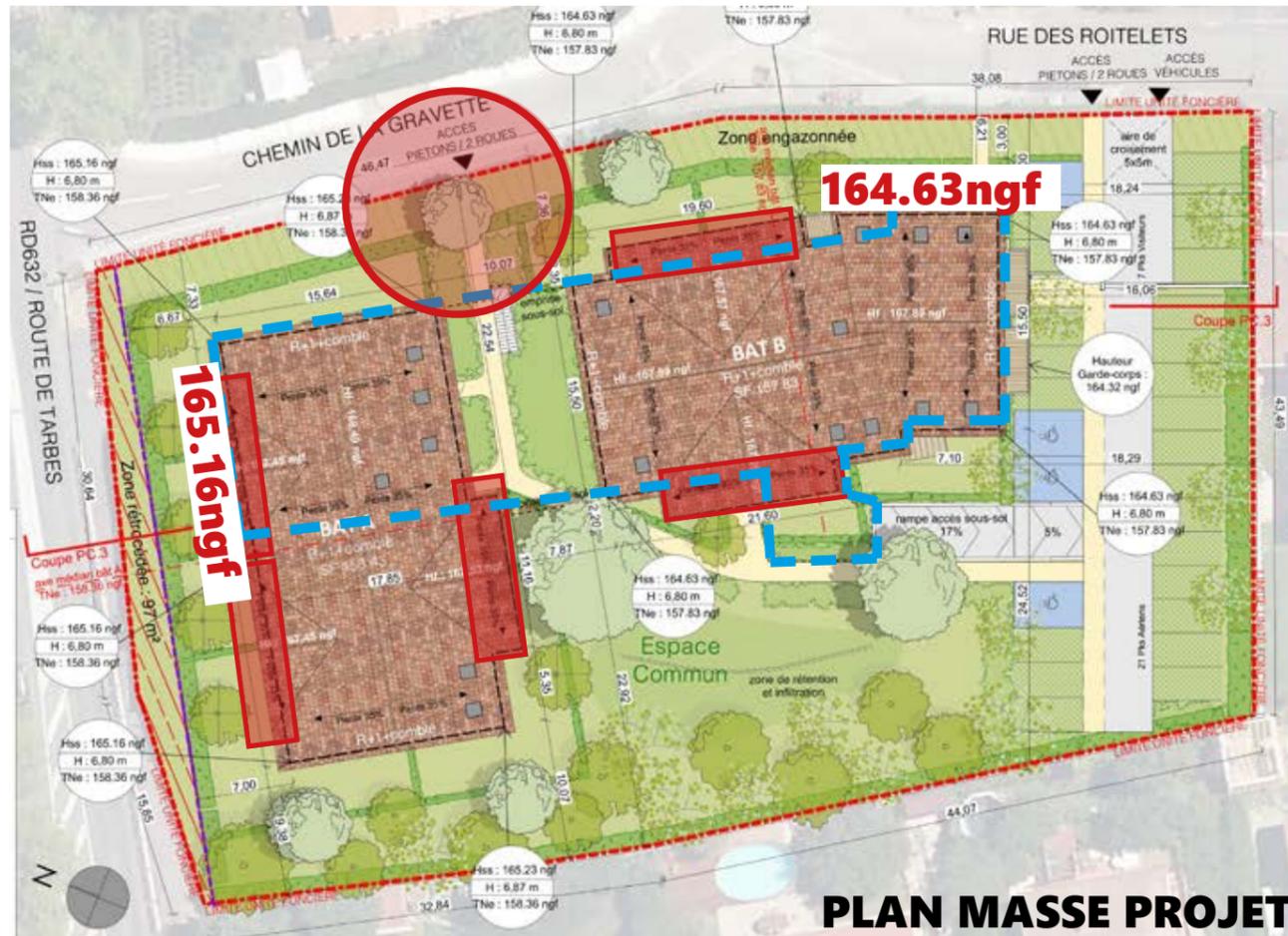
GREENCITY IMMOBILIER

76 route de Tarbes

31170 Tournefeuille

REVUE DE PRÉSENTATION

Optimisation du bâti



PLAN MASSE PROJET

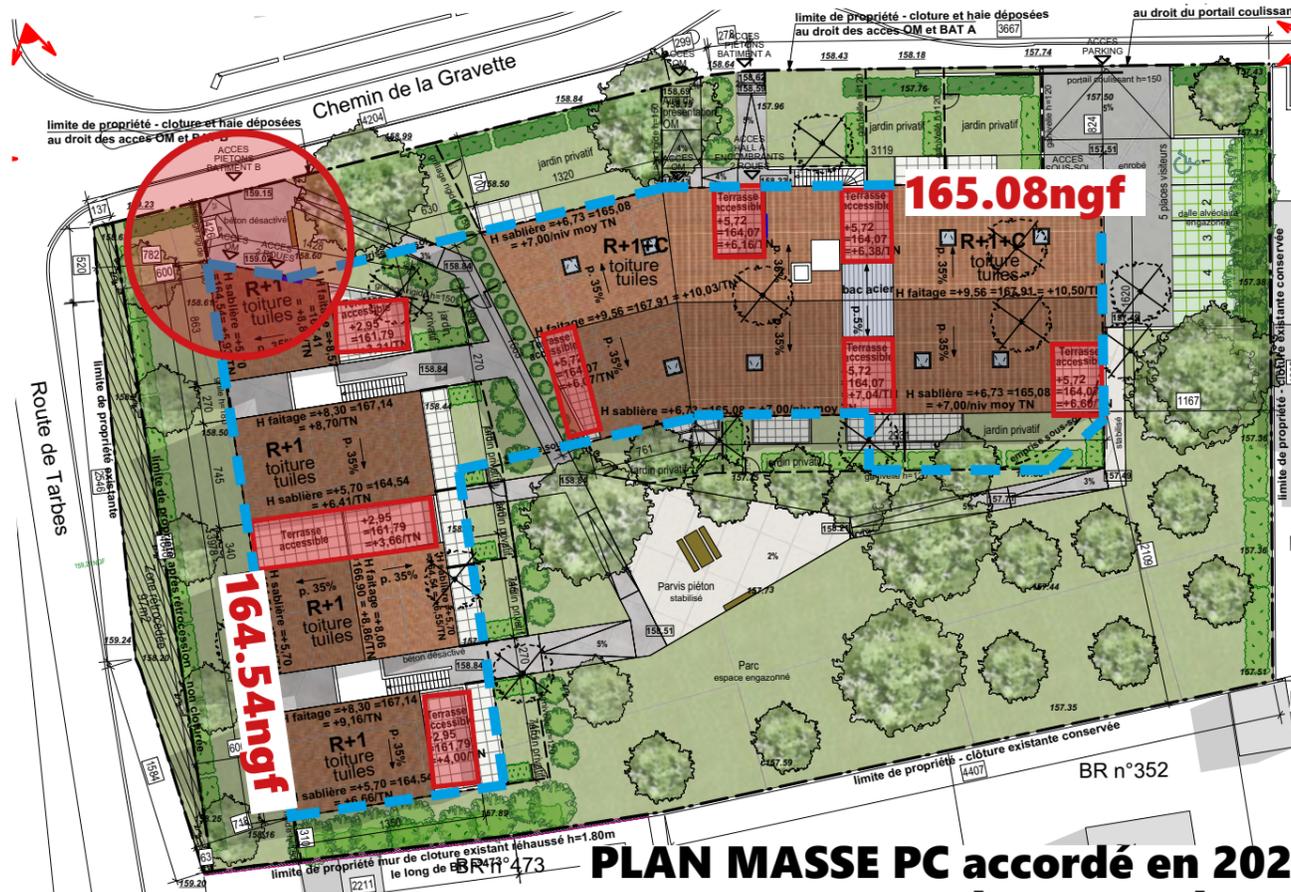
AUGMENTATION DE LA SÉCURITÉ ET DE L'HARMONIE VISUEL

ACCÈS PIÉTONS CHEMIN DE LA GRAVETTE : plus intime près de l'altéa existant, éloigné de l'intersection potentiellement dangereuse avec la rte de Tarbes

HARMONIE DES VOLUMÉTRIES

Bât A : h.s.sablère plus haute de 62cm passe de 164.54ngf à 165.16ngf le long de la route de Tarbes, voirie plus large et plus fréquentée avec des constructions avoisinantes R+2

Bât B : h.s.sablère plus basse de 45cm passe de 165.08ngf à 164.63ngf le long du chemin du chemin de la Gravette et de la rue des Roitelets, voirie «secondaire» desservant les maisons individuelles R+1



PLAN MASSE PC accordé en 2022 et devenu caduque

Echelle 1:500e

0 5 10 25m

AUGMENTATION DE L'ÉCONOMIE DE L'ÉCOLOGIE ET DE LA PÉRENNITÉ DU PROJET

BÂTIMENTS PLUS COMPACTS : gain en performance énergétique et en quantité de matériaux (baisse du mètre linéaire de façade)

DIMINUTION EMPRISE DU SOUS-SOL : de 1400m² à 907m², réduisant l'impact des travaux sous-terrain (excavation, évacuation, etc)

DURABILITÉ DE LA CONSTRUCTION : remplacement des terrasses à étancher non couvertes par des loggias et des blacons en grande majorité couverts par les tympans de toiture

GREENCITY IMMOBILIER
76 route de Tarbes
31170 Tournefeuille

REVue DE PRÉSENTATION

Aménagements qualitatifs



PLAN MASSE PROJET - distance par rapport aux avoisinants

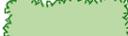


REVue DE PRÉSENTATION

Aménagements qualitatifs



Légende plan de masse projet :

-  Haie
-  Massif
-  Arbres plantés fruitiers (9)
-  Arbres plantés conifères (24)
-  Arbre conservés (4)
ou à déplacer (2)
-  Arbres à abattre (14)

PLAN MASSE PROJET - repérage des arbres à couper et à conserver

0 5 10 25m

REVUE DE PRÉSENTATION Parcours résidentiel

T4 EN REZ-DE-CHAUSSÉE

1 T4 BÂTIMENT A

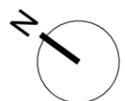
Disposant d'un grand jardin privatif

1 T4 BÂTIMENT B

Disposant d'un jardin privatif et d'une grande terrasse couverte



REZ-DE-CHAUSSEE



Echelle 1:500e

0 5 10 25m

GREENCITY IMMOBILIER

76 route de Tarbes

31170 Tournefeuille

REVUE DE PRÉSENTATION

Qualité d'habitabilité



COMBLES

QUALITÉ D'USAGE DES LOGEMENTS EN COMBLES

BALCONS ET LOGGIAS

Tous les logements disposent d'un espace extérieur accessible par de grandes baies vitrées depuis les tympans de toitures offrant une hauteur sous plafond confortable

LUMINOSITÉ

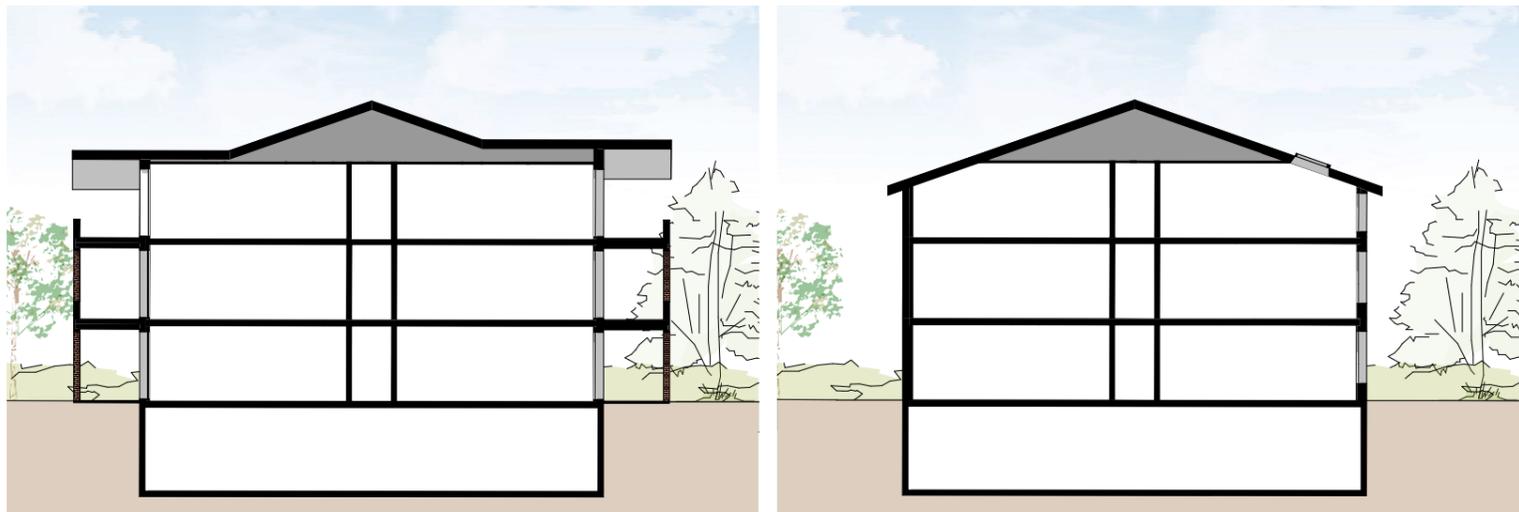
Les baies vitrées, les fenêtres de toit et les dimensions généreuses des menuiseries en façade apportent une belle luminosité aux logements

CIRCULATION DE L'AIR

La disposition des fenêtres de toit et des menuiseries en façade permet une circulation de l'air naturelle, complétée par des brasseurs d'air

SURFACES EXPLOITABLES

Les logements bénéficient d'une surface exploitable non comptabilisée dans la Shab, avantageux pour les résident en prix d'achat ou coût locatif



Coupes transversales



Façade Sud-Ouest bât B

GREENCITY IMMOBILIER

76 route de Tarbes

31170 Tournefeuille

REVUE DE PRÉSENTATION

Façades du projet



Bat A_B

Bat A_B Façade Nord-Est

**Façade depuis
chemin de la Gravette
et rue des Roitelets**

LEGENDE	
	Toiture tuile terre cuite claire
	Parement terre cuite
	Enduit finition gratté fin ton pierre
	Enduit finition gratté ton gris moyen
Garde-corps : verre opalit sur serrurerie thermolaqué blanche	
Séparatif lgmts : verre opalit sur serrurerie thermolaqué blanche	
Menuiserie : PVC gris clair RAL 7035	
Menuiserie hall d'entrée: Aluminium RAL 7022	



Bat A

Bat A Façade Nord-Ouest

**Façade depuis
la route de Tarbes**



Bat B

Bat B Façade Nord-Ouest



GREENCITY IMMOBILIER
76 route de Tarbes
31170 Tournefeuille

REVUE DE PRÉSENTATION

Façades du projet



Bat A_B

Bat A_B Façade Sud-Ouest

Façade bât A/B depuis l'espace commun

LEGENDE	
	Toiture tuile terre cuite claire
	Parement terre cuite
	Enduit finition gratté fin ton pierre
	Enduit finition gratté ton gris moyen
Garde-corps : verre opalite sur serrurerie thermolaqué blanche	
Séparatif lgmts : verre opalite sur serrurerie thermolaqué blanche	
Menuiserie : PVC gris clair RAL 7035	
Menuiserie hall d'entrée: Aluminium RAL 7022	



Bat A

Bat A Façade Sud-Est

Façade bât B depuis l'espace commun



Bat B

Bat B Façade Sud-Est



GREENCITY IMMOBILIER
76 route de Tarbes
31170 Tournefeuille

REVUE DE PRÉSENTATION Image du projet



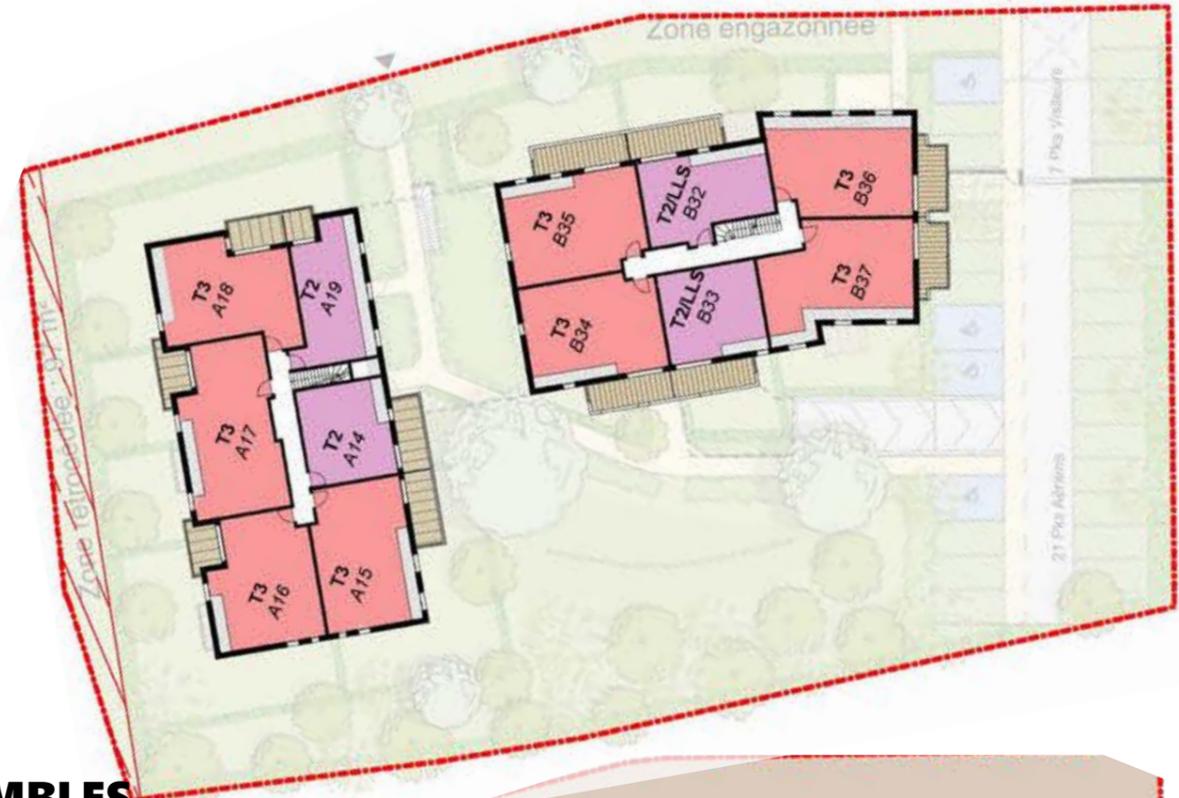
REVUE DE PRÉSENTATION Plans des NIVEAUX projet



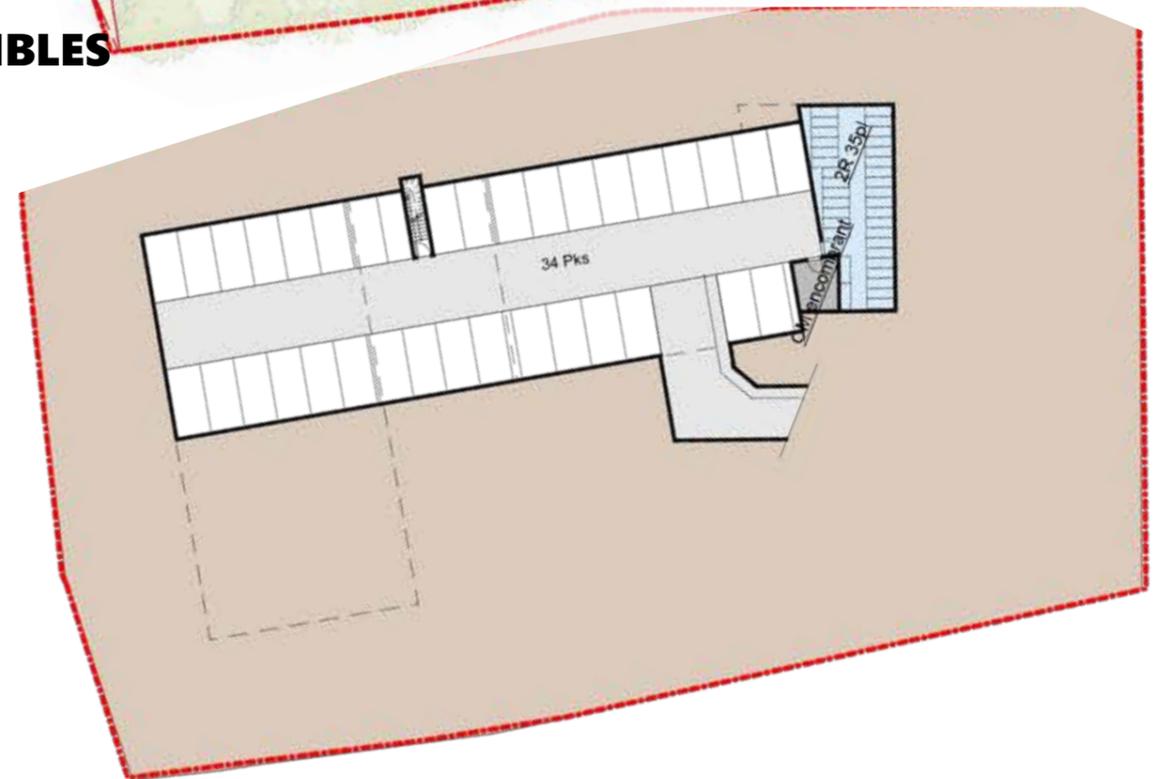
R+1



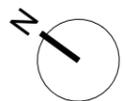
REZ-DE-CHAUSSEE



COMBLES



SOUS-SOL



Echelle 1:500e

0 5 10 25m

REVUE DE PRÉSENTATION

AOÛT 2025

Construction de logements
avec deux bâtiments collectifs

76 route de Tarbes
31 170 Tournefeuille

Maître d'ouvrage

GRENCITY IMMOBILIER
2 esplanade Compans Caffarelli
31 000 Toulouse

Architectes

BELLOUARD, MONTLAUR & BALDUCCHI
05 avenue des herbettes
31 500 Toulouse

