



my
archi-
tectes

SOUVIRON
LACOMBE
PESSANT

5, rue de la Charité 31000 Toulouse
T 05 61 99 18 15 F 05 61 99 73 10
agence@myarchitectes.com

Date
16 Février 2018

N / ref : 16058

TERRE & CREATION • GREEN CITY

Projet d'Urbanisation d'un terrain
48-50, Chemin de Monlong - TOULOUSE

Notice décrivant le terrain et présentant le projet
(Art. R 4418 du code de l'Urbanisme)

PC4

NOTICE de PRESENTATION du PROJET

1 – Localisation du terrain et description des abords

Le terrain d'assiette du projet, objet de cette demande de Permis de Construire, est situé au 48-50, Chemin de Monlong dans le quartier de Saint-Simon à l'Ouest de la commune de Toulouse.



Le quartier fait l'objet d'une mutation progressive vers de l'habitat collectif.

Les abords immédiats du terrain sont constitués :

Au Nord-Est

D'une maison individuelle en R+1

A l'Est et au Sud-Est

Ce sont un terrain à bâtir et 2 maisons individuelles qui constituent l'environnement accessible par la rue Jean Nicolet.

Au Sud-Ouest

C'est le chemin de Monlong et ses trottoirs aménagés en piste cyclable. Sur le côté opposé, ce sont des maisons individuelles construites en retrait et séparées de la rue par d'épaisses haies.

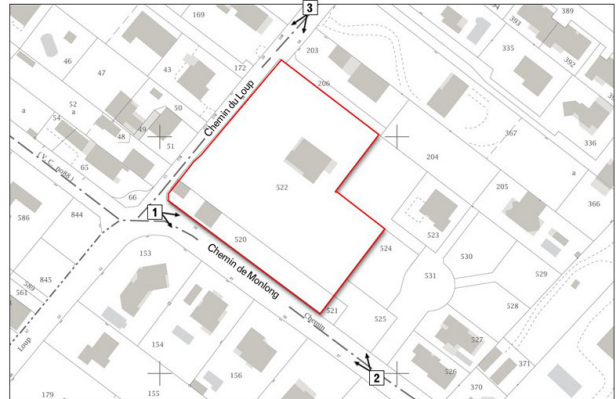
Sur l'angle Ouest du terrain

C'est un petit giratoire sur lequel se raccordent le Chemin de Monlong, le chemin du Loup et le chemin Neuf.

Au Nord-Ouest

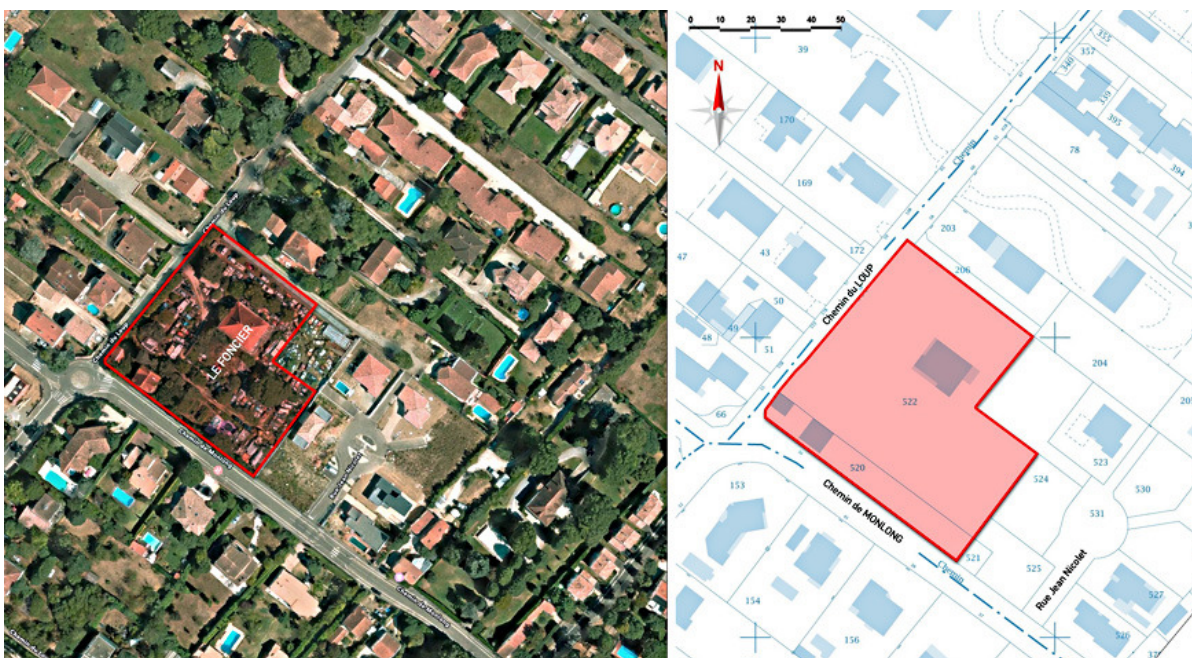
C'est le chemin du Loup, étroit qui pourra se recalibrer au droit de notre projet comme il l'a été au droit des parcelles voisines 203 et 206.

Sur le côté opposé, ce sont 3 petites maisons implantées en retrait de l'alignement.



2 – Présentation du terrain

L'assiette foncière est constituée des parcelles 520 et 522p pour une contenance globale de 5473m².



Il présente une façade de 80ml sur le chemin de Monlong, une façade de 74ml sur le chemin du Loup, et un pan coupé sur le rond-point de 2,88m.

Le terrain est plat. La végétation sauvage, qui a colonisé tout l'espace non bâti laisse apparaître de très nombreuses carcasses de voitures à l'abandon.

Il existe sur le terrain 2 maisons anciennes sans intérêt architectural, qui font l'objet d'une démolition totale dans le cadre de la présente demande de PC.

3 – Présentation du projet

Une résidence jardin de 34 logements...

Au milieu d'un parc, ce sont 3 petits bâtiments en R+1 + combles séquencés comme des maisons jumelées pour s'inscrire sans heurt, dans l'environnement.

L'accès se fait à partir d'un portail positionné à 5m en retrait de l'alignement sur le chemin de Monlong. Une voie intérieure volontairement sinueuse, dessert l'ensemble des stationnements qui seront traitées par végétalisation pour limiter l'imperméabilisation aux seules voies de circulations.

Chaque bâtiment comprend au RdC des appartements tous pourvus de jardins privatifs intimes, et à l'étage des appartements de type 3 et 4 en duplex tous dotés de grandes terrasses-loggias.

Outre les jardins privatifs, le projet prévoit de généreux espaces verts partagés qui constituent un écrin verdoyant profitant à tous les habitants de cette résidence.

Des zones ombragées accompagnent les parkings grâce à la présence d'arbres à port étalé de type albizzias.

Une belle étendue de pelouse occupe le cœur du projet se prolongeant par un verger de cerisiers.

Le long du chemin de Monlong les arbres d'alignement sont volontairement choisis à port pleureur tel que Morus Alba Pendula qui formeront une belle voûte assurant la transition entre la rue et la façade, tout en préservant l'intimité des futurs habitants.

Au total les espaces verts de pleine terre représentent 54% de l'assiette foncière, sans compter les 439m² de stationnement végétalisé.

Afin de favoriser les déplacements doux dont le maillage est bien développé dans ce quartier, nous avons positionné un confortable local 2 roues sécurisé au cœur de l'opération.



Une architecture sobre et raffinée

Chaque bâtiment abrite de 11 à 12 logements dont une majorité à double exposition.
Les logements en RdC sont dotés de belles terrasses qui permettent de profiter des jardins privés.
Ceux occupant les étages sont tous des duplex profitant de profondes terrasses/loggias.

Cette distribution se traduit par une architecture dynamique où alternent les aplats de façades et les loggias qui soulignent le relief par un jeu d'ombres subtil auquel participent les toitures enveloppantes.

L'usage de la brique apparente associée à 2 tons d'enduit rappelle la tradition toulousaine dans une interprétation moderne.

Un projet pertinent au regard du PADD

La densité de 65logt/ha est en deçà de ce qui serait possible, mais les choix faits ici de la limiter, permettent d'accéder à une qualité de vie souhaitée par le promoteur de l'opération.

La forme urbaine choisie ici est à la fois respectueuse de l'identité du quartier, et des qualités patrimoniales.

Ce projet est une parfaite illustration de la nécessité de privilégier aujourd'hui plus d'hier, le développement de la ville sur elle-même.

Soucieux d'anticiper la volonté de la commune de Toulouse de voir proposer 20% de logements à prix maîtrisés à destination des primo-accédants, le promoteur mettra en application cette règle.

4 – La collecte des ordures ménagères

Un local commun de 17,50m positionné au centre de l'opération, permet de stocker l'ensemble des conteneurs nécessaires à l'Opération selon les calculs de Toulouse Métropole.

Une aire de présentation des conteneurs de 19,70m² est prévue à l'entrée qui permettra au camion de ramassage de collecter les déchets en un seul point en bordure du chemin de Monlong.

5 – Le projet quantifié

34 LOGEMENTS : 11 T2 soit 32%
 23 T3 soit 68%

Emprise au sol : 997m² soit 18,21% pour 50% autorisés

Hauteur maximale : 6m à l'égout du toit

Surface de Plancher : 1860m²

Espace vert de pleine

Terre Plantés et engazonnés: 2997m² soit 54,75% pour 30% autorisés

+ stationnements sur
support végétal : 38 places soit 439m²

STATIONNEMENT 41places à l'intérieure de l'opération + 2pl. visiteurs à l'extérieur du portail d'entrée.

Pour 38pl. minimum imposé par le PLU

Stationnement 2 roues : 40m²

L'Architecte,
Michel SOUVIRON

