

DOSSIER DE PRÉSENTATION

15/02/2021

22 AVENUE DE TOULOUSE – **CASTANET-TOLOSAN**



La Cité Jardins 
Groupe ActionLogement

FONTA
Immobilier


LETELLIER
ARCHITECTES

SOMMAIRE

A.	PRÉSENTATION DES ÉQUIPES	3
01.	SITE ET ENVIRONNEMENT	16
	Échelle de la ville	
	Vues piétonnes	
	Plan de repérage et informations cadastrales	
	Vues du ciel	
	Rapport Plein/Vide	
02.	ÉTUDE URBAINE	23
03.	RÈGLEMENT	45
04.	PROJET ARCHITECTURAL	47
	Grands principes d'aménagement	
	Rapport plein vide	
	Plan Masse grande échelle	
	Plan Masse	
	Des façades homogènes	
	Comparatif état des lieux/projet	
	Note architecturale	

A ● PRÉSENTATION DES ÉQUIPES



Une expérience reconnue, gage de sécurité

Créé en 1977, le Groupe Fonta se spécialise dans l'immobilier de bureaux. **L'immobilier d'entreprise, premier métier du Groupe, pionnier en développement tertiaire**, avec des réalisations telles que le Sicoval, Labège Innopole où l'on retrouve bon nombre de constructions signées FONTA.

En 1989, **le Groupe se diversifie et opère avec succès le marché du logement, avec près de 8 000 logements construits** et assure une production annuelle de 400 logements.

Une sélection rigoureuse de terrains qui constitue l'assiette de réalisation de ses futures résidences, fondée sur une étude approfondie : de l'environnement, des attentes locales de la population, conception, typologie, prestations et qualité des logements, des infrastructures, des commerces et services existants et à venir et de la parfaite intégration du projet architectural.

Notre objectif majeur est le suivant : réaliser des logements pérennes avec une écriture architecturale soignée et élégante, dans le respect de l'environnement existant.

Résidence Villa MONTEBELLO 1



Avenue du Docteur Louis Delherm



6 bâtiments – 65 logements



Livraison : 2 mars 2007



Résidence SAMANA



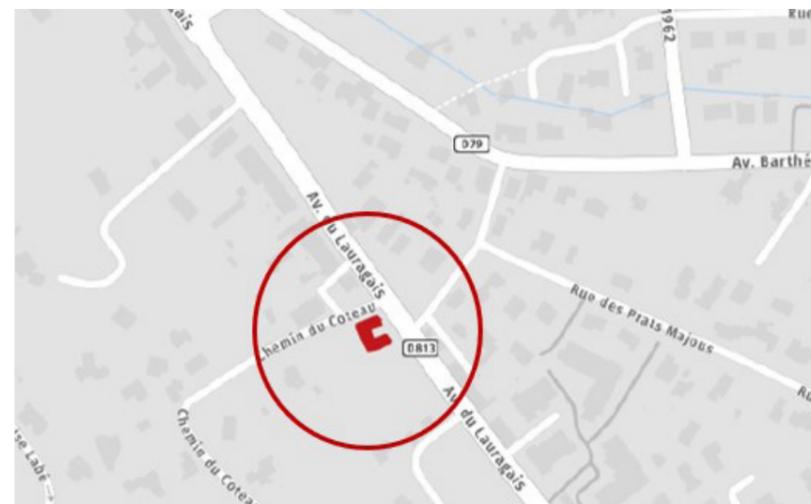
98 avenue du Lauragais



4 bâtiment – 86 logements



Livraison : 30 novembre 2020



La Cité Jardins

Groupe ActionLogement

Riche de presque 90 ans d'activité et grâce à son Pacte d'Actionnaires constitué de Action Logement Immobilier et de la Caisse d'Epargne Midi-Pyrénées, La Cité Jardins s'est imposée en qualité d'acteur à part entière de l'habitat, familial ou collectif.

Depuis 2017, La Cité Jardins s'inscrit dans un champ d'activité spécifique. Pour le Groupe Action Logement et sur la région Occitanie, c'est l'opérateur du logement ou de l'hébergement sur-mesure.

Véritable référent pour le logement dédié, La Cité Jardins conçoit de nouvelles formes de résidences collectives en lien direct avec la demande et les besoins exprimés par les territoires.

Adaptable et réactive, elle s'appuie sur son expérience pour proposer à des publics toujours plus divers (jeunes et seniors notamment) des formes d'habitat en adéquation avec leurs besoins.

Avec 38,6 M€ de chiffre d'affaires, elle est présente dans 101 communes de la région Occitanie avec un parc de plus de 6 000 logements.

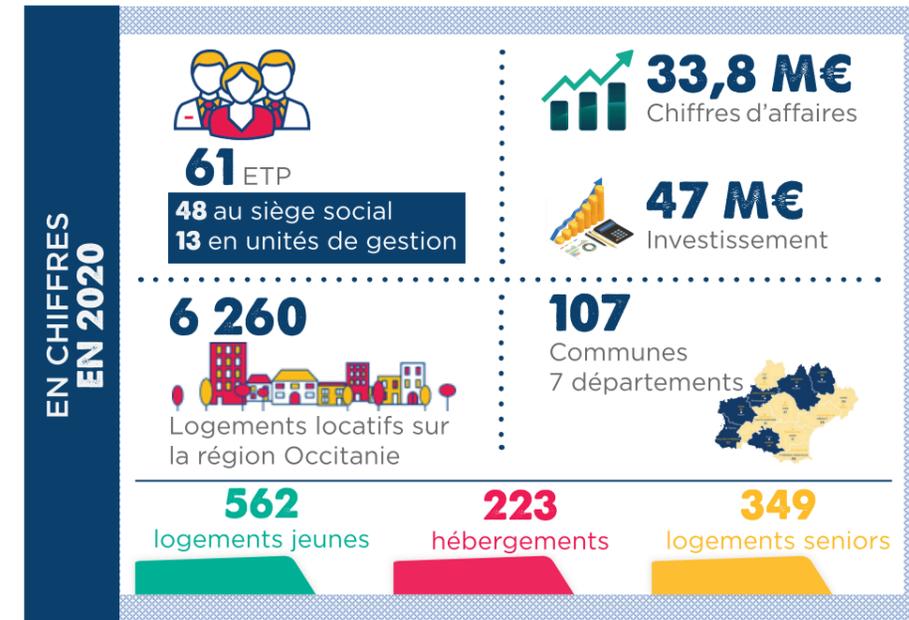
Nos résidences doivent permettre selon le cas l'accueil de publics cibles, uniques ou multiples, jeunes et salariés en mobilité, jeunes en formation, salariés rencontrant des difficultés particulières, seniors, structures médico-sociales et hébergement d'urgence, résidence mobilité avec prestations hôtelières, le tout avec la garantie d'une même qualité de service et de gestion. Ainsi et en lien avec les filiales du Groupe, La Cité Jardins entend déployer et compléter les marques existantes par la labellisation de ces nouveaux concepts.

Engagée aux côtés des Territoires, La Cité Jardins développe son activité sur l'ensemble de la région avec pour objectif l'innovation au cœur de son action. Elle porte à travers tous ses projets des valeurs d'écoute, de solidarité et d'adaptation qui sont au cœur de sa volonté de favoriser le Vivre Ensemble.

La Cité Jardins, une gouvernance, une équipe et un savoir-faire, des ambitions fortes en faveur du logement.

La Cité Jardins

Groupe ActionLogement



UNE GAMME DE PRODUITS DÉDIÉS À CHAQUE PROFIL DE RÉSIDENTS

RÉSIDENCES POUR JEUNES ET SALARIÉS MOBILES

FJT : Foyer jeunes travailleurs
RJA : Résidences jeunes Actifs Résidences sociales salariés en mobilité
RHVS : Résidences Hôtelière à Vocation sociale
RM : Résidences Mobilité
RTS : Résidences Travailleurs saisonniers

RÉSIDENCES POUR JEUNES EN FORMATION

RE : Résidences étudiants / alternants
RU : Résidences Universitaires

RÉSIDENCES POUR SALARIÉS RENCONTRANT DES DIFFICULTÉS

RS : Résidences Sociales
FTM : Foyers pour travailleurs migrants
PF : pension de famille
MR : Maisons relais
RIG : Résidences d'intérêt général
FHP : Foyers pour personnes handicapées

STRUCTURES MÉDICO-SOCIALES HÉBERGEMENT D'URGENCE

FAM : Foyers d'accueil médicalisés
MAS : Maisons d'accueil spécialisées
CHRS : Centres d'Hébergement, de réinsertion sociale
CHU : Centres d'hébergement d'urgence
CHS : Centres d'hébergement de stabilisation
CADA : Centres d'accueil demandeurs d'asile
RMT : Résidences meublées temporaires
RGV : Résidences gens du voyage

RÉSIDENCES POUR PERSONNES ÂGÉES

RPA - Résidences pour personnes âgées
MARPA : Maisons d'accueil rural pour personnes âgées
EHPAD : Établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes



Créée en 1998 à Toulouse et en 2017 à Paris, l'agence Letellier Architectes regroupe aujourd'hui 44 collaborateurs engagés au service de la qualité. Une pluralité de personnalités et de parcours fédérée autour d'une vision commune de notre métier : **une architecture sensible**, guidée par la **créativité** et l'**exigence**.

Deux valeurs fondatrices dans la lignée de notre identité :

- Donner vie aux projets de nos clients, les accompagner de **l'idée à la réalisation, en plaçant l'utilisateur au cœur de la réflexion**
- Mettre en œuvre une démarche qui s'attache autant à la **fonctionnalité du lieu qu'à son esthétisme** pour donner corps à une **architecture contextuelle**

L'agence intervient sur des bâtiments aux exigences fortes tels que les Monuments Historiques et sites protégés, les sites urbains complexes en zone sensible, les bâtiments passifs ou labellisés BEPOS, grâce à sa démarche Haute Qualité Environnementale. L'ensemble de ces projets met en exergue notre **pluridisciplinarité**, cœur de notre force de proposition.

Axel Letellier, architecte fondateur, promeut une architecture riche de son caractère pluridisciplinaire, « un savoir-faire complet basé sur l'expérience », excluant le choix d'un secteur de prédilection, et affirmant **l'unicité et la singularité de chaque projet**.

En 20 ans d'expérience d'architecture, l'agence s'est forgée un sens accru du dialogue, de l'écoute et de l'exigence : **le dialogue** étant la clé d'une **prise en compte intelligente, minutieuse et exhaustive des besoins de tous les acteurs d'un projet**, et l'**exigence** constituant la valeur fondatrice d'une **créativité maîtrisée**, de la conception, tournée vers la prise en compte des utilisateurs, à la livraison. L'agence compte ainsi parmi son équipe des conducteurs de travaux qui assurent une gestion rapide et efficiente des problématiques de chantiers et garantissent la fidélité à la vision du maître d'ouvrage et de l'architecte. La **gestion des contraintes « temps – espace – technique – réalité »** est reconnue par nos clients comme une valeur ajoutée et un réel gage de qualité.

Nous déployons dans chacun de nos projets la combinaison d'une architecture sensible et de **l'exploitation de techniques de pointe**. Cette philosophie innovante mène sans cesse notre action vers de nouvelles réflexions, entre volonté humaine, exigence technique et cohérence du projet.

A. LETELLIER



RÉSIDENCE INSIDE

7 bâtiments
203 logements et bureaux

L'UNION 31 - 5 et 7/9 Avenue des Pyrénées





252 FAUBOURG

NF Habitat HQE



Coordination Ilot C de 317 logements et de
500 m² de commerce
183 logements en R+7

TOULOUSE 31 - 254/256 Route de Revel



01. ● SITE ET ENVIRONNEMENT

01. SITE ET ENVIRONNEMENT

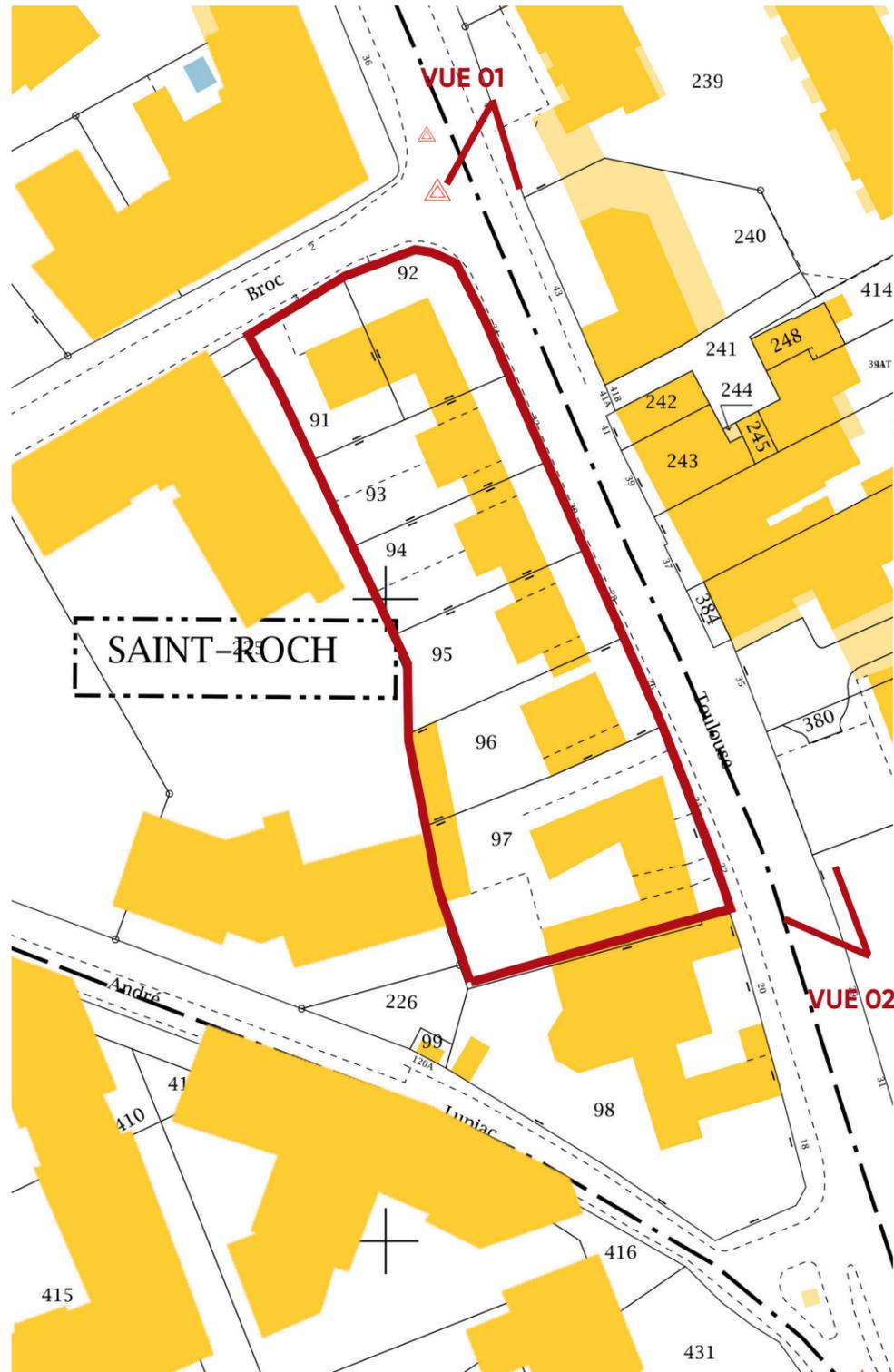
Échelle de la ville



1. Centre-ville 2. Échangeur du Palays 3. Rocade A620 4. Autoroute A61

01. SITE ET ENVIRONNEMENT

Vues piétonnes



PLAN DE REPÉRAGE DES VUES



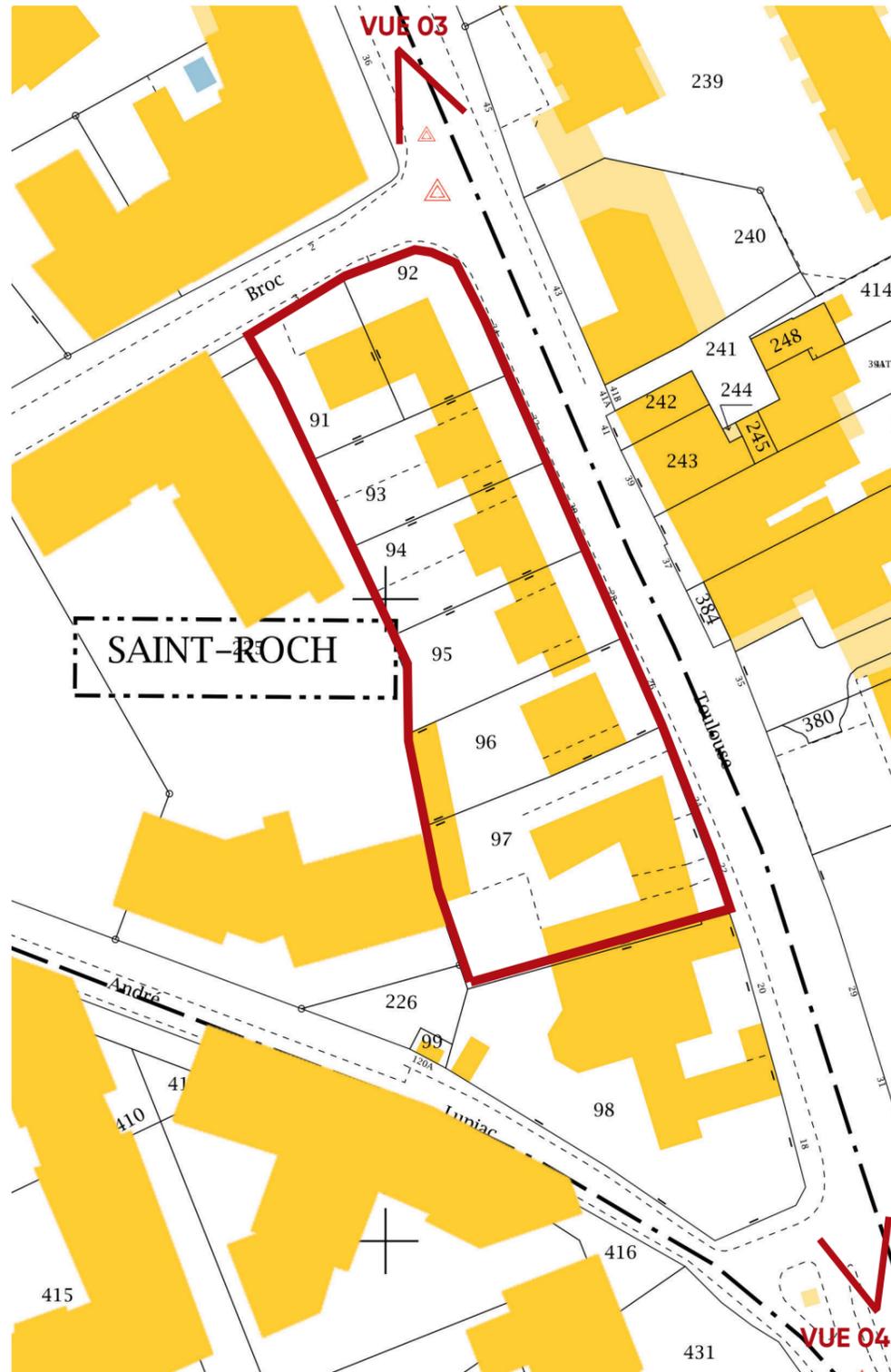
VUE 01 - Depuis l'Avenue de Toulouse



VUE 02 - Depuis l'Avenue de Toulouse

01. SITE ET ENVIRONNEMENT

Vues piétonnes



PLAN DE REPÉRAGE DES VUES



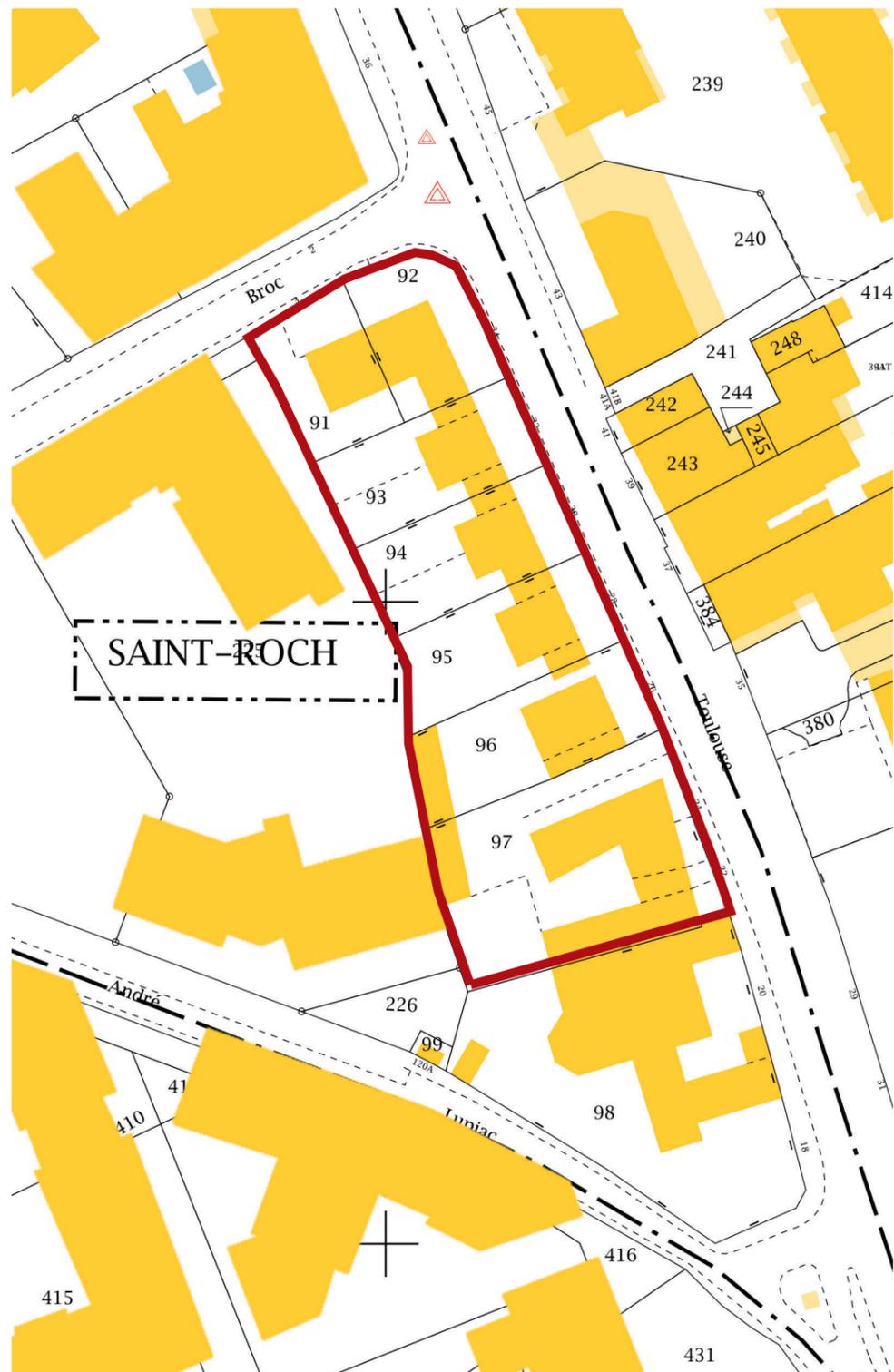
VUE 03 - Depuis l'Avenue de Toulouse



VUE 04 - Depuis l'Avenue de Toulouse

01. SITE ET ENVIRONNEMENT

Plan de repérage et informations cadastrales



PLAN CADASTRAL - Éch. 1:1000 ème



PARCELLES N° 000 CH 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97
EMPRISE TOTALE : 4006m²

PLAN DE SITUATION - Ech. 1:2000 ème

02. ÉTUDE URBAINE

Vues du ciel



02. ÉTUDE URBAINE

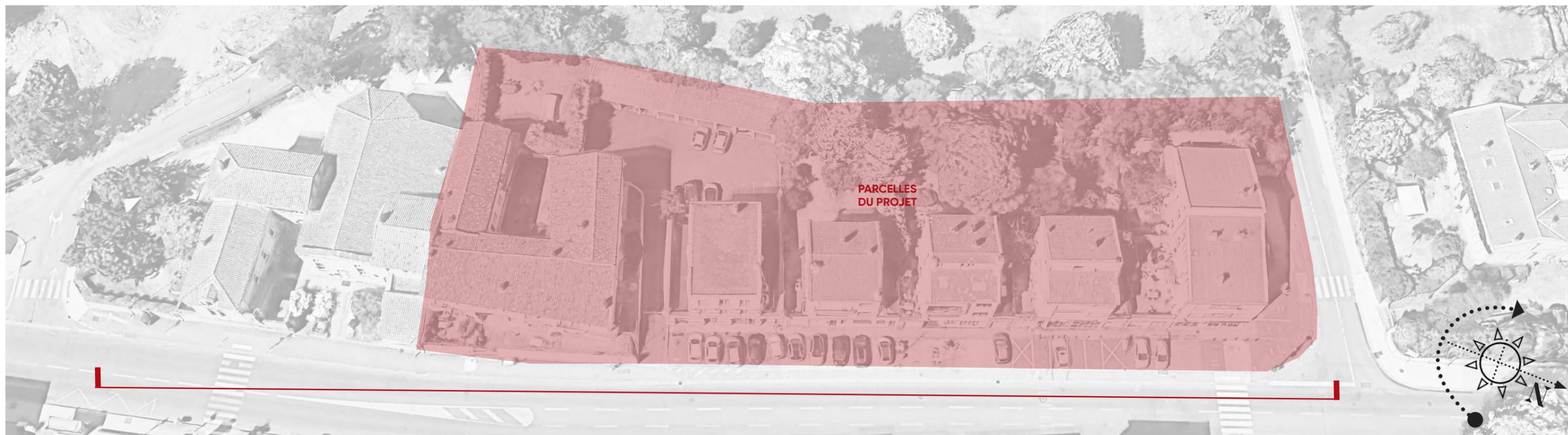
Rapport Plein/Vide



02. ● ÉTUDE URBAINE

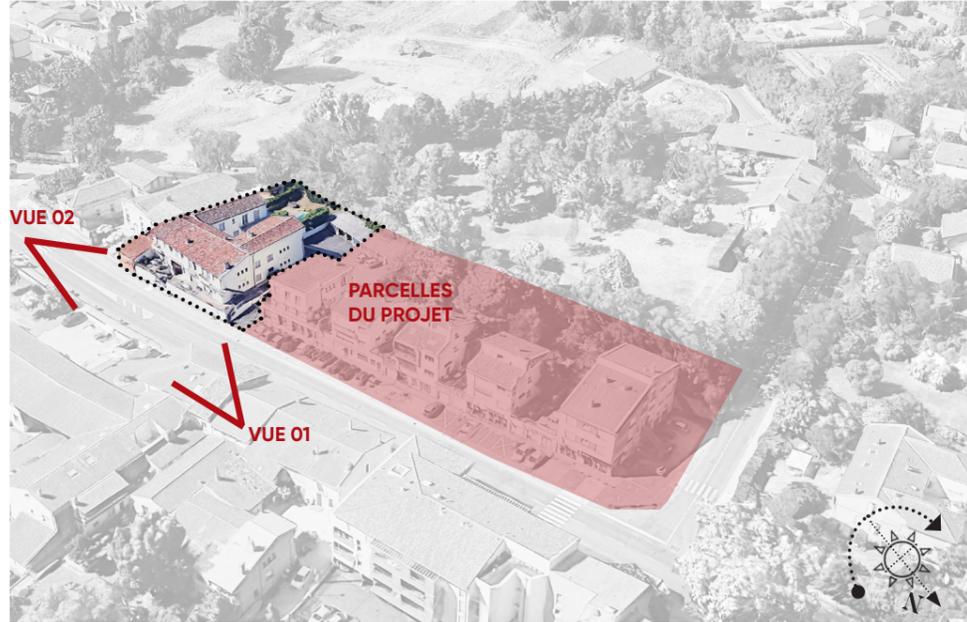
02. ÉTUDE URBAINE

Façades existantes de l'îlot sur l'Avenue de Toulouse



02. ÉTUDE URBAINE

22-24 Avenue de Toulouse

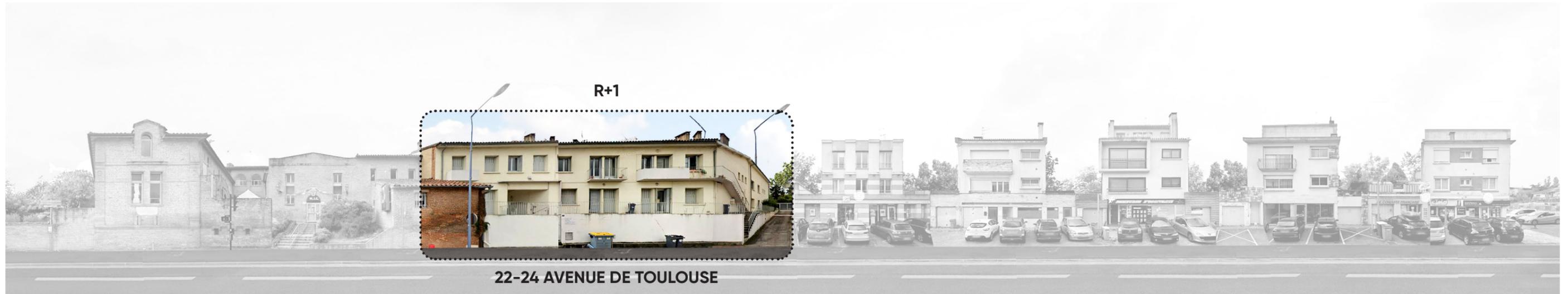


Localisation par rapport à la parcelle

Vue 01



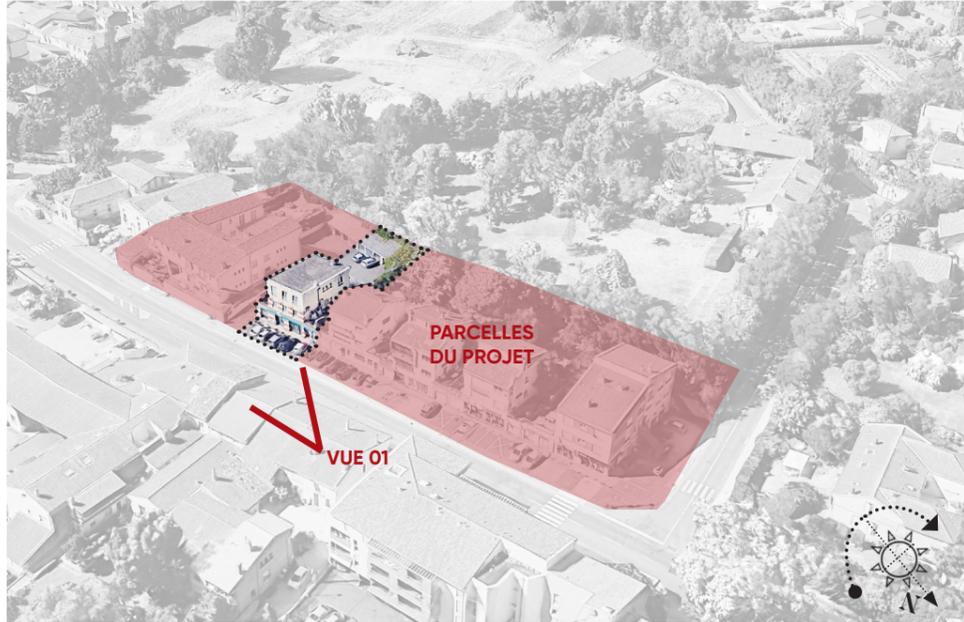
Vue 02



22-24 AVENUE DE TOULOUSE

02. ÉTUDE URBAINE

26 Avenue de Toulouse



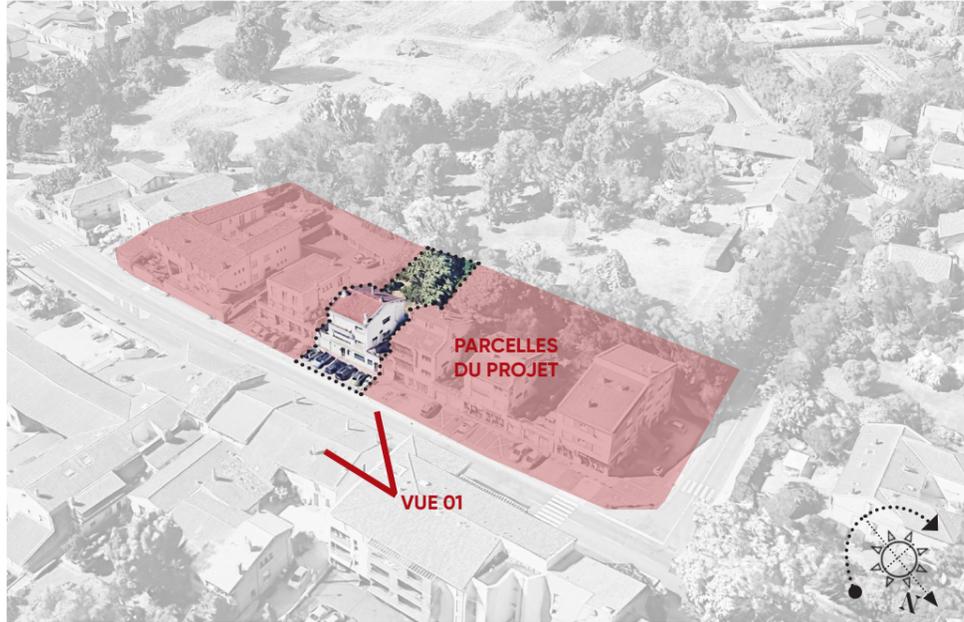
Localisation par rapport à la parcelle

Vue 01



02. ÉTUDE URBAINE

28 Avenue de Toulouse



Localisation par rapport à la parcelle

Vue 01



02. ÉTUDE URBAINE

30 Avenue de Toulouse



Localisation par rapport à la parcelle

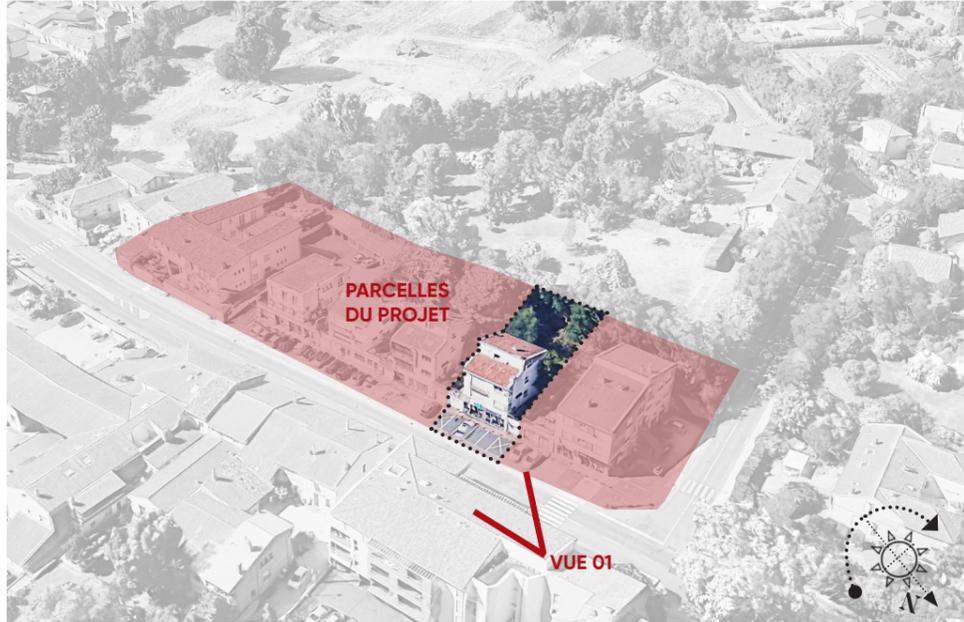


Vue 01



02. ÉTUDE URBAINE

32 Avenue de Toulouse



Localisation par rapport à la parcelle

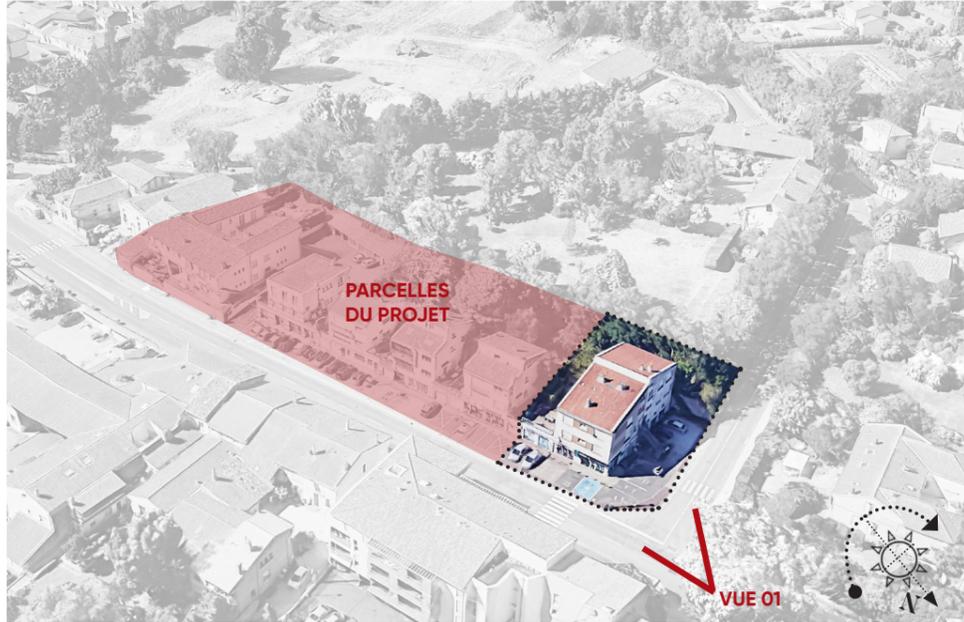


Vue 01



02. ÉTUDE URBAINE

34 Avenue de Toulouse



Localisation par rapport à la parcelle

Vue 01



02. ÉTUDE URBAINE

De l'autre côté de la rue



02. ÉTUDE URBAINE

Une ville en pleine évolution



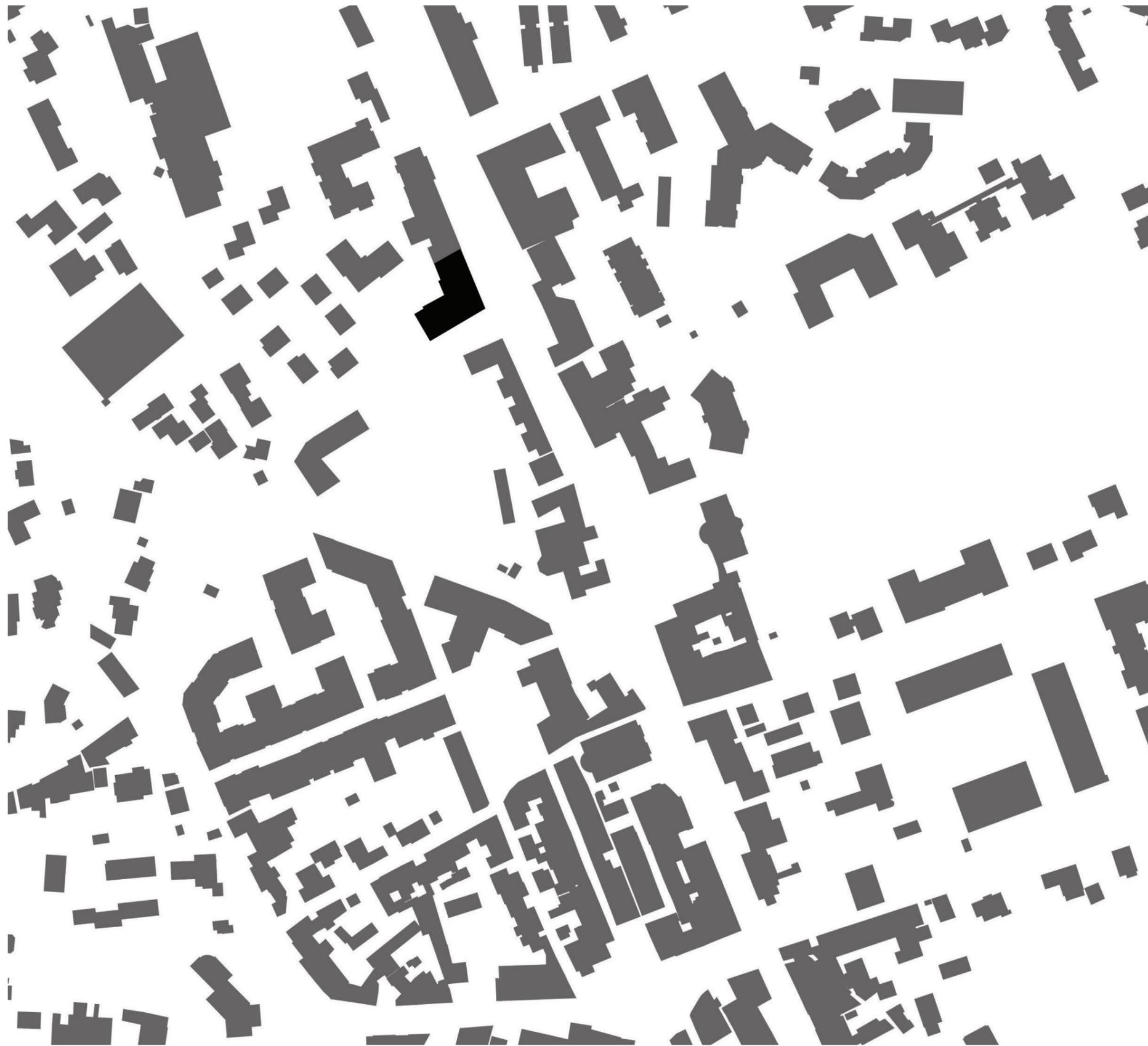
ARCHIGRIFF

"La Ritournelle" - *Green City Immobilier*



02. ÉTUDE URBAINE

Une ville en pleine évolution

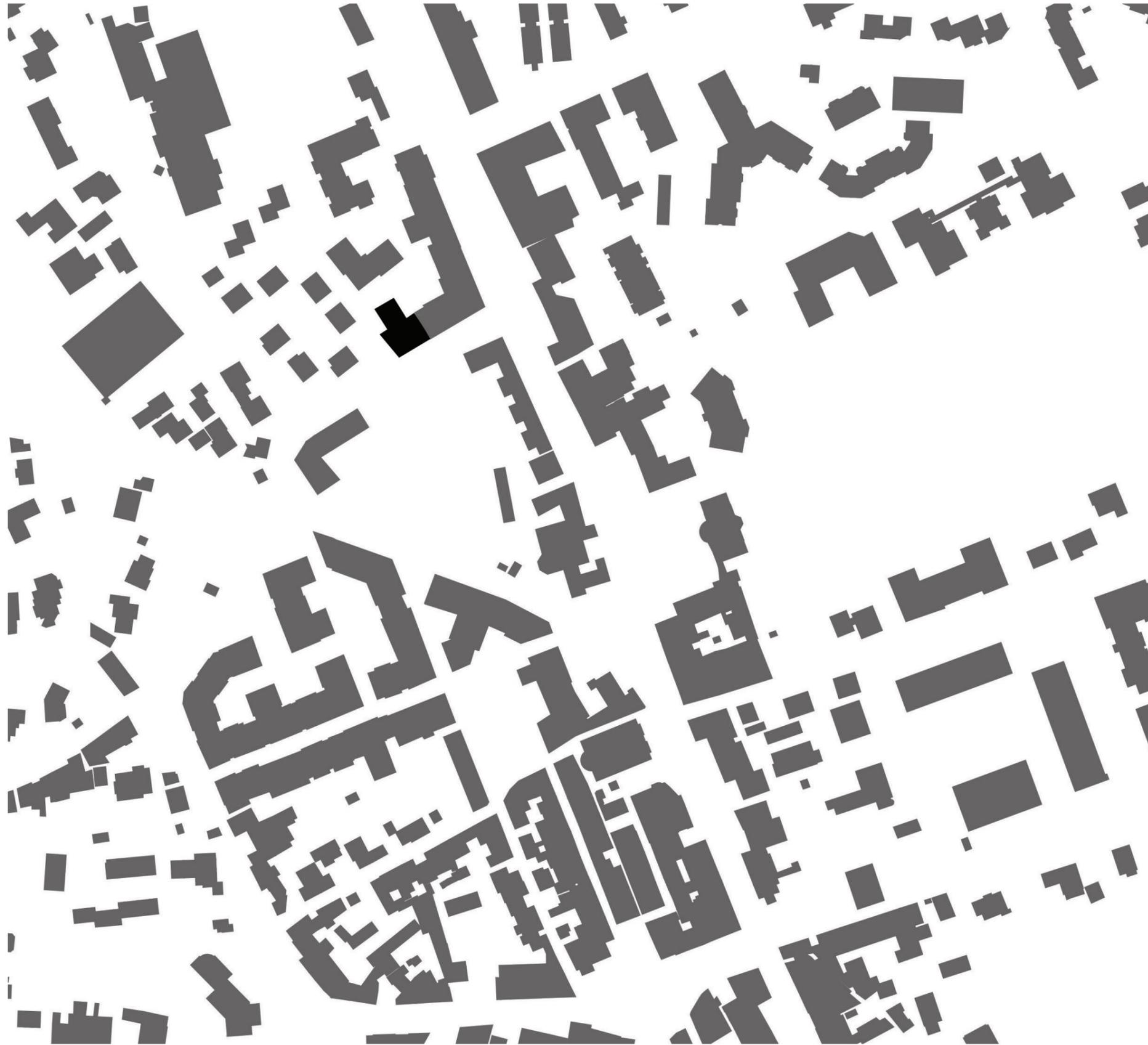


MR3A
"Le Clos Ramona" - Tagerim



02. ÉTUDE URBAINE

Une ville en pleine évolution



MR3A
"Le Soprano" - *Green City Immobilier*



02. ÉTUDE URBAINE

Une ville en pleine évolution



MR3A
"Patio Castanet" - Serge Mas Promotion



02. ÉTUDE URBAINE

Équipements



02. ÉTUDE URBAINE

Circulation//flux



02. ÉTUDE URBAINE

Les respirations



02. ÉTUDE URBAINE

Circulations//cheminements



02. ÉTUDE URBAINE

Typologies



02. ÉTUDE URBAINE

PATRIMOINE - Plan cadastral 1808 : à la porte de la ville



02. ÉTUDE URBAINE

Patrimoine bâti

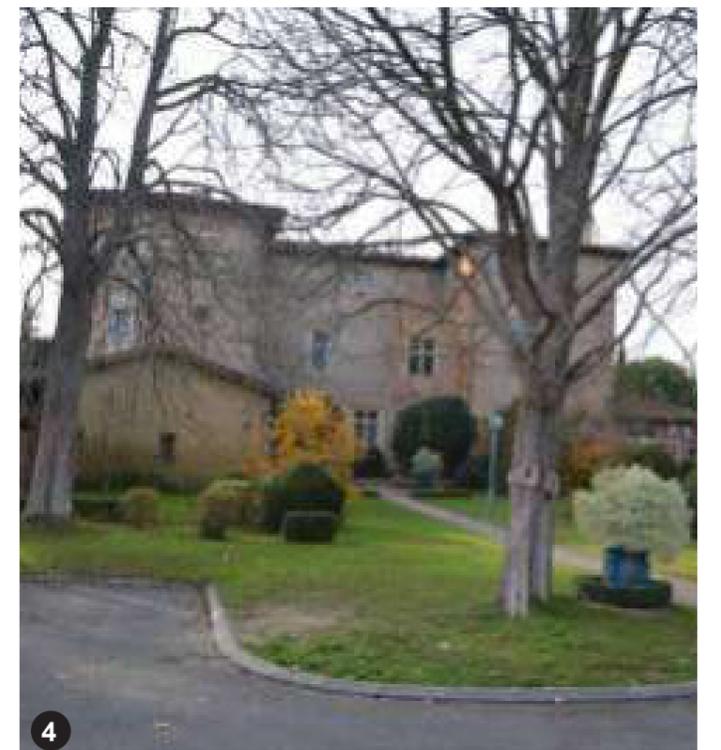
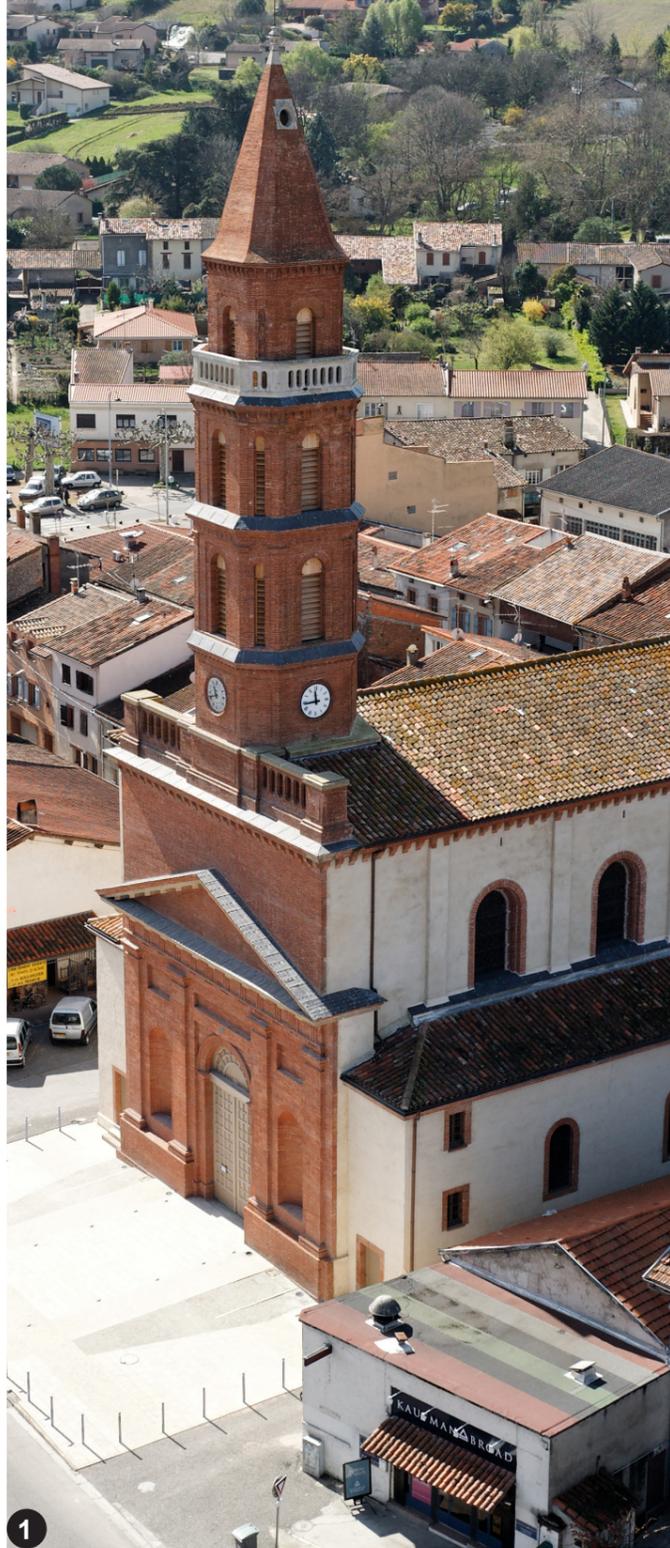


PARCELLES ÉTUDIÉES

- 1 L'ÉGLISE SAINT-GERVAIS-SAINT-PROTAIS
- 2 MJC ET CLUB DU 3ÈME AGE (Ancien hôpital Saint-Jacques)
- 3 LA HALLE LAURAGAISE
- 4 LE CHÂTEAU DE RABAUDY

02. ÉTUDE URBAINE

Patrimoine bâti



02. ÉTUDE URBAINE

SYNTHÈSE

- Au croisement d'axes majeurs
- A un emplacement privilégié à la porte de l'entrée du centre ville historique
- S'inscrit dans une continuité de renouvellement urbain
- Porosités piétonnes existantes structurantes
- Présence de richesses bâties

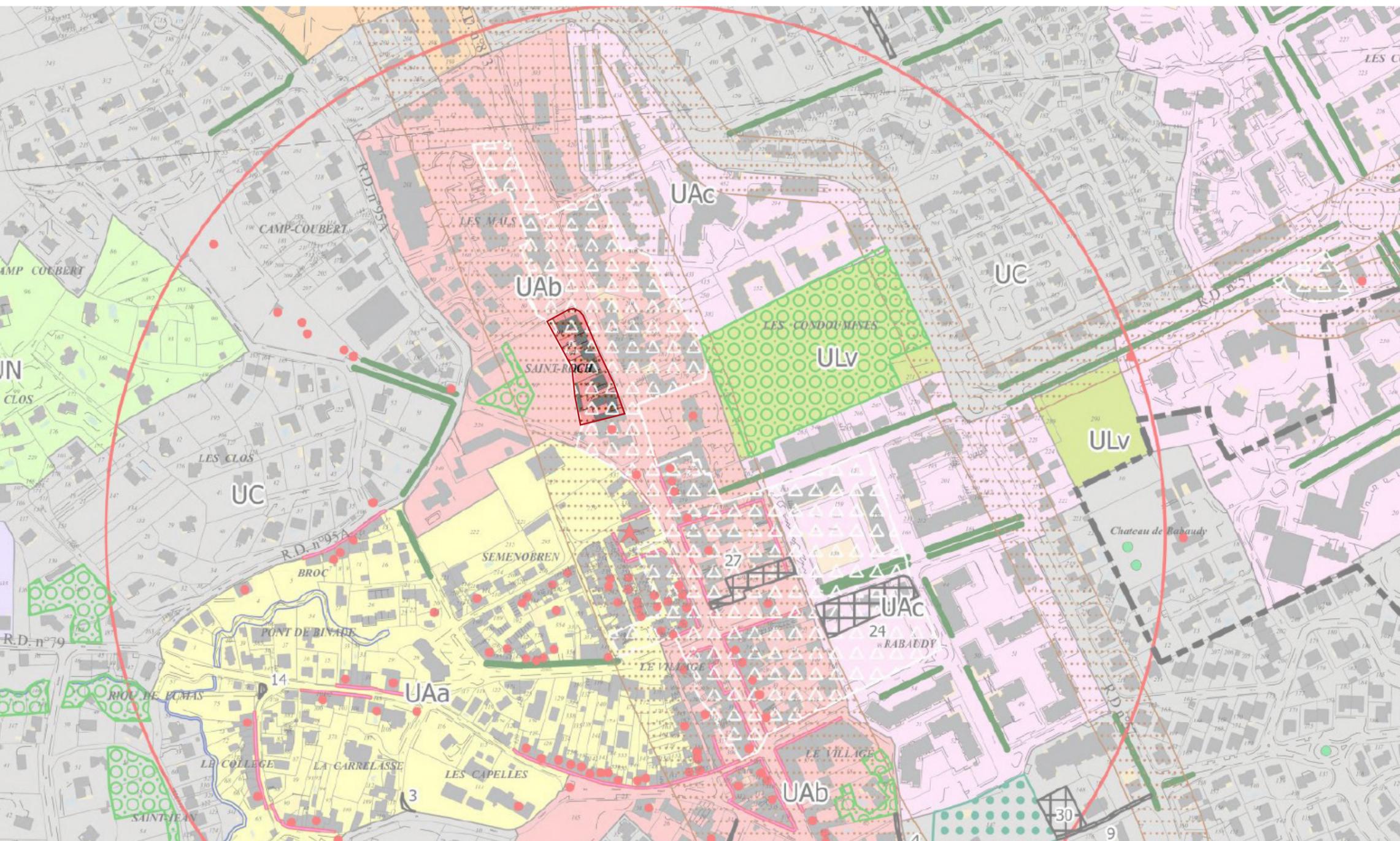
- ▭ PARCELLES ÉTUDIÉES
- ① L'ÉGLISE SAINT-GERVAIS SAINT-PROTAIS
- ② MJC ET CLUB DU 3ÈME AGE (Ancien hôpital Saint-Jacques)
- ③ LA HALLE LAURAGAISE
- ▬ ALIGNEMENT SUR RUE
- ▭ PARC//CŒUR D'ÎLOT VERT
- ▭ PLACES//ESPACES PUBLICS
- ▭ COLLECTIFS
- 🚌 ARRÊTS DE BUS
- LIGNES DE BUS
- 👉 VOIRIE (PIÉTONS, VOITURES)
- 👉 CHEMINEMENTS PIÉTONS



03 ● RÈGLEMENT

03. RÈGLEMENT

PLU de Castanet-Tolosan



Zonage

- UAa : Secteur correspondant au village historique
- UAb : Secteur correspondant au développement urbain le long de la RD 813
- UAc : Secteur correspondant à de l'habitat collectif récent, des équipements publics, des commerces et des services
- UB : Zone correspondant à un développement urbain récent sous forme de lotissements
- UC : Zone correspondant majoritairement aux quartiers d'habitation dans la plaine et les coteaux
- UD : Zone correspondant aux quartiers d'habitation dans les coteaux
- ULi : Secteur correspondant à des constructions économiques liées à des hôtels, des restaurants...

- ULv : Secteur correspondant à des parcs urbains aménagés
- UN : Zone correspondant à de l'habitat pavillonnaire dispersé avec une constructibilité très limitée
- UX : Zone économique
- AUe : Zone à urbaniser ouverte à l'urbanisation dans le cadre d'un quartier durable
- AUX : Zone à urbaniser ouverte à l'urbanisation à vocation d'activités industrielles, artisanales, commerciales et de services
- N : Zone naturelle
- A : Zone agricole

Autres informations

- Espaces boisés classés soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme
- Espaces présentant un intérêt écologique à préserver selon les dispositions de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme
- Espaces soumis à une Orientation d'Aménagement et de Programmation
- Espace soumis à une servitude de projet (NB : la durée de validité de la servitude de projet est de 5 ans à partir de la date d'approbation du dossier de PLU)
- Emplacements réservés
- Prescription d'alignement
- Boisements linéaires à préserver selon l'article L.151-19 du code de l'urbanisme
- Amendement Dupont selon les dispositions de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme

- Amendement Dupont selon les dispositions de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme
- ★ Monuments historiques (localisation des monuments se référant à l'annexe 5.2 - Servitude d'Utilité Publique)
- Éléments du patrimoine à préserver selon les dispositions de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme (cf : listing de ces éléments dans le tome 1 du rapport de présentation)
- Arbres remarquables à protéger selon les dispositions de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme
- Zone affectée par le bruit
- Limite de ZAC
- Périmètre de classement des abords du canal du midi correspondant à la servitude AC2 (voir annexe 5.2.b)
- Zone d'Accueil de Commerces
- Espaces soumis au risque d'inondation

GRAPHIQUE DE DÉTAIL

- ZONE : **UAb**
- HAUTEUR/FAÇADE : **12m MAX**
- HAUTEUR/VOIE : **LARGEUR**
- COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL : **NR**
- COEFFICIENT D'EMPRISE ESPACES PLEINE TERRE : **20% soit 801m² min**
- APPLICATION DU CSE : **NON**

IMPLANTATIONS

- 1- DANS UNE BANDE DE CONSTRUCTIBILITÉ De 15m
 - PAR RAPPORT À LA VOIE : **En alignement ou en retrait avec 5m minimum**
 - PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES : **Alignement sur une ou plusieurs limites ou retrait avec D=H/2 min 2.5m**
- 2- AU-DELÀ DE LA BANDE DE CONSTRUCTIBILITÉ DE 15m
 - PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES : **Alignement sur 15m max avec H=2,50m max ou en retrait avec D=H/2 min 6m**

DONNÉES PROJET

- MIXITÉ SOCIALE : **30% à partir de 2000m²**
- LIBRE : **2 pl/lgt**
- SOCIAL : **1 pl/lgt**

INFORMATIONS PROJET

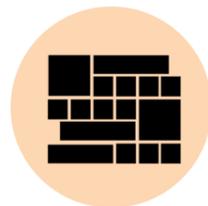
- ZONE SEUIL MINIMAL DE DENSITÉ : **NON**
- RISQUES NUISANCES : **BRUIT**
- SPÉCIFICITÉ ENVIRONNEMENTALE : **NON**
- ZONE OAP, ZAC : **NON**

04. ● PROJET ARCHITECTURAL

04. PROJET ARCHITECTURAL

Grands principes d'aménagement

LÉGENDE



INSERTION TISSU EXISTANT // FRONT BÂTI



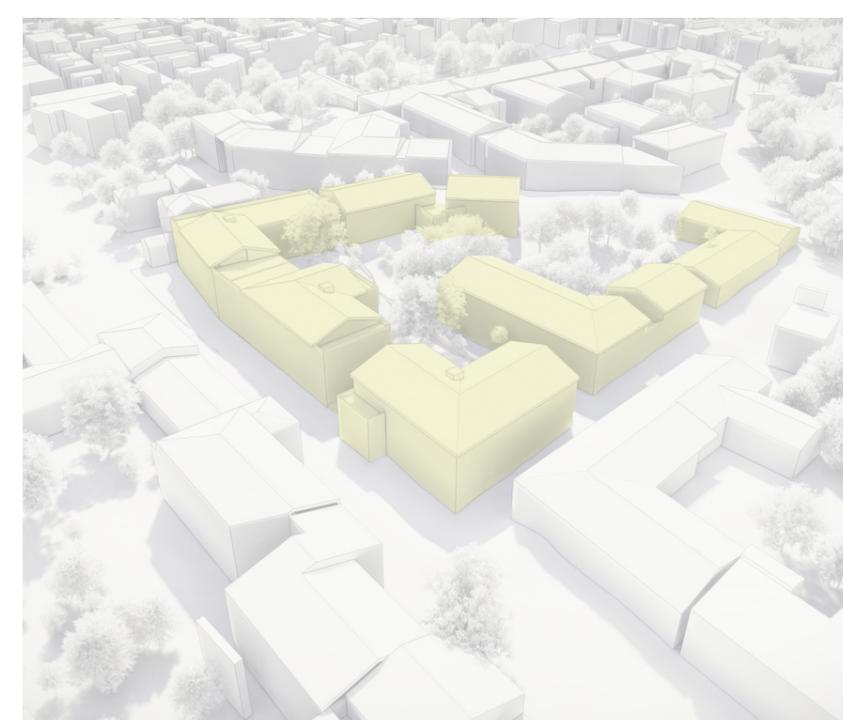
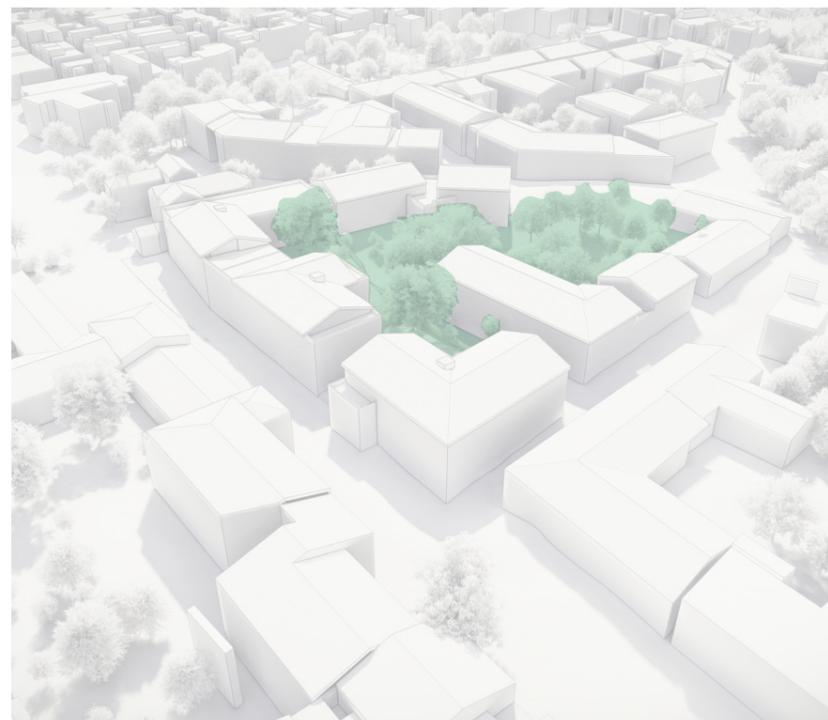
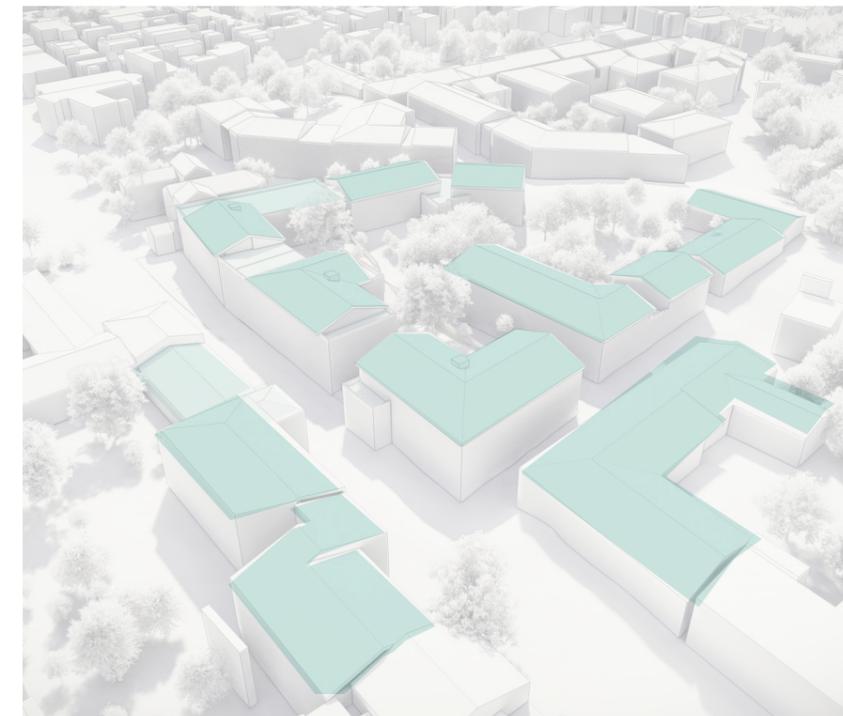
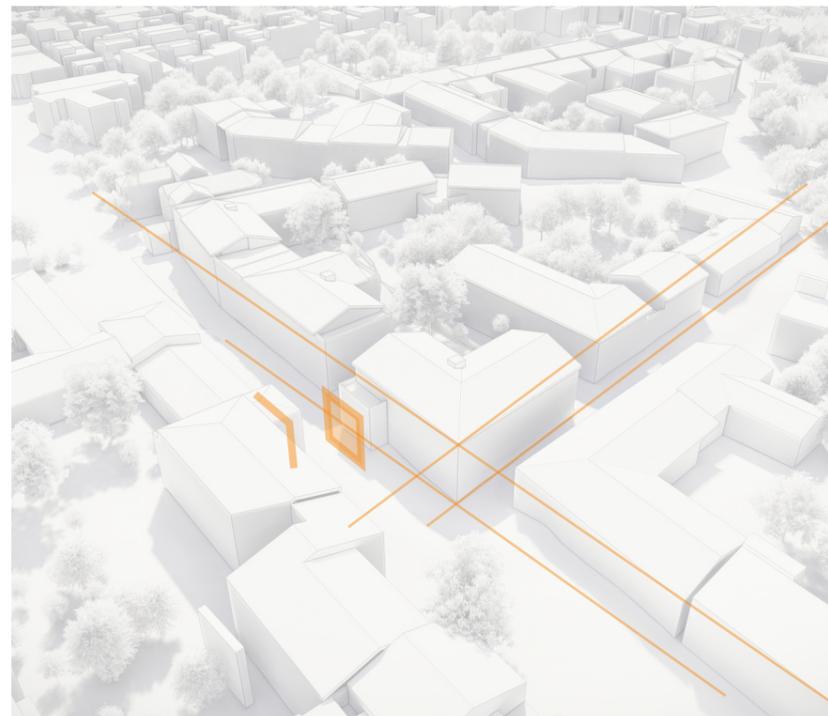
HARMONIE DE HAUTEURS



CONTINUITÉ VÉGÉTALE



ÎLOT URBAIN



04. PROJET ARCHITECTURAL

Rapport Plein/Vide



04. PROJET ARCHITECTURAL

Plan Masse grande échelle - 1:1000



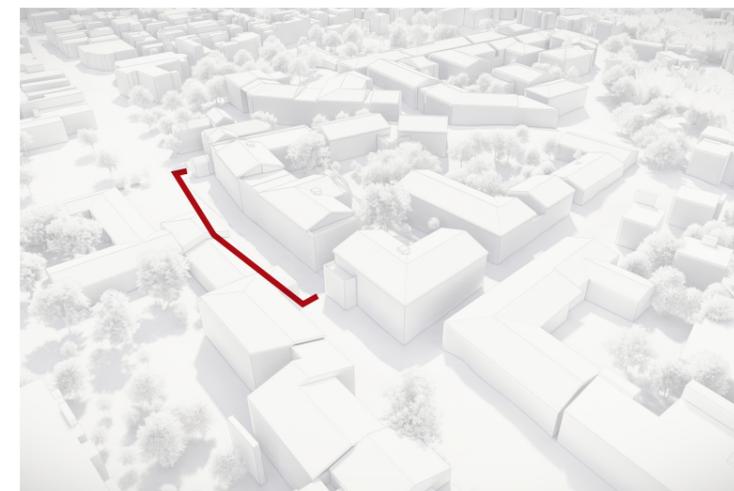
04. PROJET ARCHITECTURAL

Plan Masse - 1:500



04. PROJET ARCHITECTURAL

Des façades homogènes



BÂT. A
R+3+C



BÂT. B
R+3+C



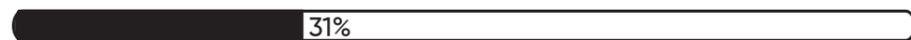
04. PROJET ARCHITECTURAL

Comparatif état des lieux/projet

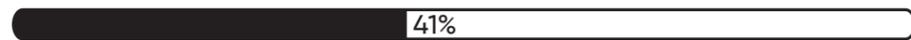
EXISTANT



EMPRISE BÂTIE



SURFACE IMPERMÉABLE AU SOL



SURFACE ESPACES VERTS



PROJET



EMPRISE BÂTIE



SURFACE IMPERMÉABLE AU SOL



SURFACE ESPACES VERTS



04. PROJET ARCHITECTURAL

Note architecturale

Le projet se situe dans le centre-ville de Castanet-Tolosan, au 22 Avenue de Toulouse.

Le quartier regroupe une majorité de maisons individuelles R+1 et de logements collectifs allant du R+2 au R+4. L'endroit est desservi par la ligne de bus 81, dont deux arrêts -*Mairie Castanet* et *École Castanet*- se situent à seulement quelques mètres des parcelles du projet. Elle permet de relier le centre-ville de Castanet-Tolosan à l'Université Paul Sabatier.

Après une étude du PLU de la commune, l'implantation respectera l'alignement par rapport à l'Avenue de Toulouse. La hauteur maximale de 12m permettra de proposer un rez-de-chaussée et trois étages plus des combles aménagés (R+3+C).

Le programme consistera en la création de 111 logements et locaux commerciaux au RDC. L'accès véhicules se situera au sud de la parcelle, et mènera vers un parking sous-terrain comprenant 151 places de stationnement.

Une large partie de la surface de la parcelle sera dédiée à des espaces verts de pleine terre, afin de privilégier l'intégration de ce projet à l'espace urbain et paysager.

TABLEAU RÉCAPITULATIF

SURFACE DE PLANCHER LOGEMENTS

TOTAL : 5986 m²

Dont : 2643m² LIBRE

1456m² PRIX MAÎTRISÉ

1887m² LSS

NOMBRE DE LOGEMENTS : 111

SURFACE DE PLANCHER COMMERCES :

1007 m²

STATIONNEMENTS : 151 PLACES



04. PROJET ARCHITECTURAL

Volumétrie





LETELLIER
ARCHITECTES

12, rue des Vases 31000 TOULOUSE

71, rue du Fbg St-Antoine 75011 PARIS

www.letellier-architectes.com
agence@letellier-architectes.com
05 34 41 10 20