

CONSTRUCTION DE 12 LOGEMENTS

6 Avenue du Marquisat - 31 170 TOURNEFEUILLE



Jean de LIGONDÉS
Architecte D.E.S.A.
Diplôme de l'École Supérieure
d'Architecture de Paris
T. 05 61 81 26 92 - M. 06 03 82 31 38
deligondes.architecte@gmail.com
7 allée du Languedoc, 31450 Donneville

CONCERTATION
Situation
Juillet 2024



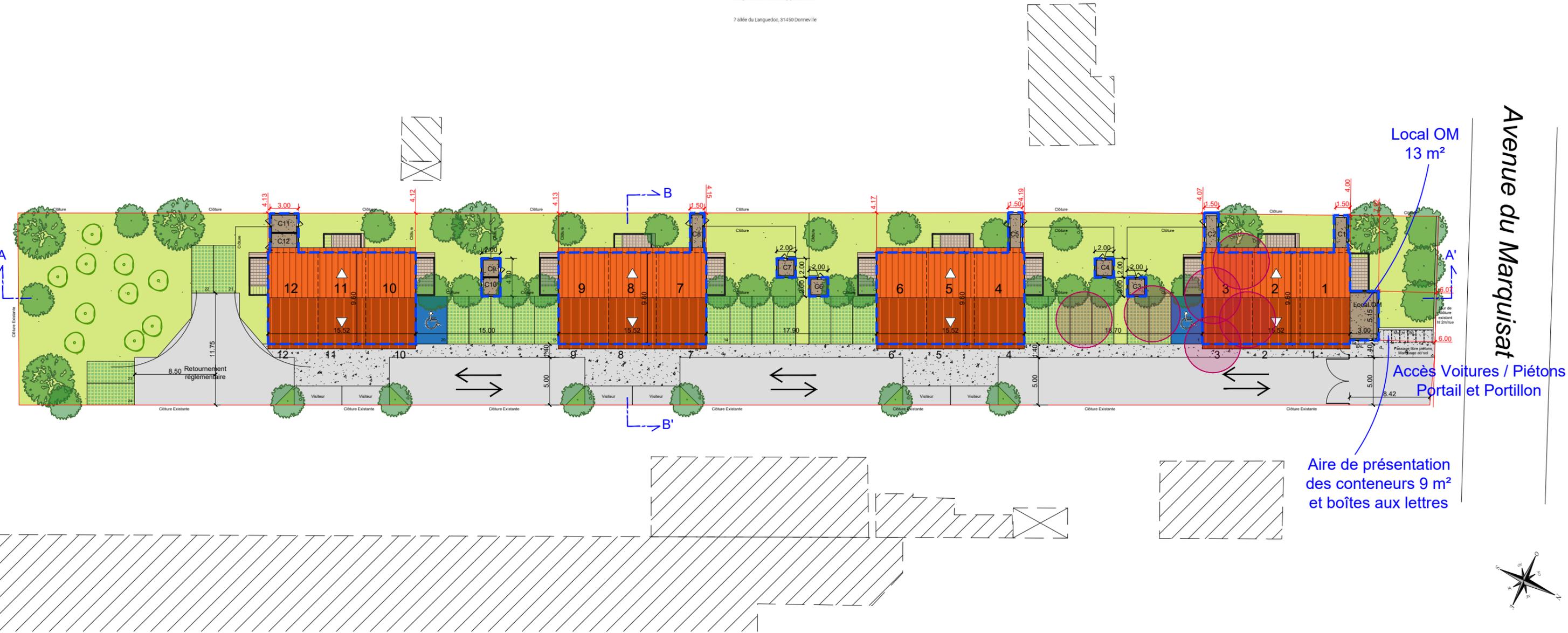
Situation du Projet:
6 Avenue du Marquisat
31 170 TOURNEFEUILLE
Parcelle BI n°5 - 2 973 m²



CONSTRUCTION DE 12 LOGEMENTS

6 Avenue du Marquisat - 31 170 TOURNEFEUILLE

7 allée du Languedoc, 31450 Domexville



- LIMITES DE LA PARCELLE: 2 973 m²
- EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS: 673 m² (22%)
 SURFACE DE PLANCHER DU PROJET: 1 464 m²
- ESPACES VERTS PLEINE TERRE ≈ 1 200 m² (40%)
- STATIONNEMENT Evergreen
- VOIRIE Enrobé Grenailage de l'enrobé
- TERRASSES: 84 m² Bois sur lambourdes
- TOITURE TUILLES 2 PENTES 35% Sablière 7m/TN Faitage 9m/TN
- TOITURE TERRASSE Acrotère max 3m/TN
- PERGOLA Ht 2m60

- SUPPRESSION DE 6 ARBRES POUR LES BESOINS DE LA CONSTRUCTION
- PLANTATION DE 40 ARBRES DE HAUTE TIGE (Frênes, Micocouliers, Erables, Tilleuls, ...)
- PLANTATION D'UN VERGER (+/-10 arbres fruitiers)

Le contexte

Il s'agit de la parcelle BI n°5 d'une superficie de 2 973 m² située à l'Ouest de la commune de Tournefeuille, avenue du Marquisat, dans un quartier résidentiel. Le terrain est rectangulaire, plat (altitude +/-161.90 NGF) et est situé en zone UDa du PLU. Une maison de plain pied et deux abris de jardin occupent actuellement le terrain.

Le projet

Il consiste à démolir la maison et ses annexes pour ensuite bâtir un ensemble de 12 logements pour le bailleur IN'LI SUD OUEST (Groupe Action Logement) répartis sur 4 groupes de 3 maisons en R+1+Combles pour une surface de plancher totale de 1 464 m².

Chaque logement comprend au RDC une entrée, un grand séjour/cuisine et un espace sanitaire avec Wc accessible PMR, au R+1 deux chambres avec salle de bain et Wc séparés puis une dernière chambre, un espace bureau et une pièce d'eau dans les combles. Les logements sont traversants avec l'entrée au Nord Est côté voirie d'accès et le jardin avec terrasse au Sud Ouest. Chaque logement dispose d'un cellier et de deux places de stationnement. Six places supplémentaires sont prévues pour les visiteurs. Les logements seront raccordés aux réseaux publics présents sur l'Avenue Marquisat. Un local commun de stockage des Ordures ménagères sera bâti à proximité de l'entrée/sortie de l'opération. Il sera complété par une aire de présentation des conteneurs.

Une offre destinée aux salariés locaux :

En tant qu'acteur local du logement et fort du lien emploi logement, conscient de cette problématique, INLI Sud Ouest a souhaité aller bien au-delà des contraintes imposées en sa qualité de filiale immobilière du Groupe Action Logement, afin de proposer une offre de logements locatifs, à des loyers inférieurs de 15 % aux loyers du marché, à destination des salariés d'entreprises privées. In'Li sud Ouest restera propriétaire de l'ensemble des logements. Ces logements deviendront les résidences principales de familles aux compositions diverses. Une part importante de locataires nous signifiant leur congé, motivent celui-ci pour 40 % d'entre eux, par l'acquisition de leurs résidences principales. Nous devenons dès lors le dernier maillon du parcours résidentiel. In'Li Sud-Ouest propose aux locataires occupants et plus généralement de son propre parc certains biens à la vente après une phase locative nécessaire aux équilibres d'opérations.

Une offre construite avec nos retours d'expérience:

In'Li Sud-Ouest est un bailleur qui gère pour son propre compte son parc.

Les villas sont de typologie 5 offrant la possibilité aux occupants de pouvoir « télétravailler » dans de bonnes conditions en organisant la pièce supplémentaire à leur convenance et en étant isolée. Les villas par groupe de 3 permettent une approche thermique efficace et une équivalence RE2028 de par le principe constructif.

Chaque villa dispose d'un grand cellier afin de ranger vélos et autres outils d'entretien du jardin. Chaque villa dispose d'une place de stationnement équipée d'une prise électrique renforcée afin de recharger son véhicule : pas d'abonnement superflu en reliant la prise à la villa.

Enfin, un vaste verger en fond de parcelle sera organisé afin d'en laisser l'usage et le bénéfice exclusif aux habitants des 12 villas.



VOLUMETRIE DU PROJET - VUE COTE JARDINS



VOLUMETRIE DU PROJET - VUE PLONGEANTE COTE ACCES