

# ÉTUDE DE FAISABILITÉ

**PROJET D'HABITATION SUR UNE PARCELLE  
1, RUE JEAN BENTABERRY - 31300 TOULOUSE**

***Maitre d'Ouvrage :*  
Toulouse Métropole Habitat**

***Maitre d'Oeuvre :*  
Atelier Sol et Cité  
Direction : Stéphanie Rayssac / Dessin : Flora Blanc**

**FEVRIER 2022**

**soletcité**

# SOMMAIRE

INTRODUCTION	3
I. ANALYSE DES DOCUMENTS REGLEMENTAIRES	5
A. Analyse du Plan Local d'Urbanisme	5
B. Analyse de la Charte de la ZAC Bourrassol	7
C. Photographies	9
II. PROPOSITIONS D'AMENAGEMENT	12
A. Plan suivant règles d'implantation	12
B. Coupes suivant règles d'implantation	13
C. Plan suivant règles d'emprise au sol et d'espace de pleine terre	14
D. Proposition d'implantation d'un logement en R+1 avec toit-terrasse	15
E. Coupes suivant proposition d'implantation	16
CONCLUSION GENERALE	17

## **Introduction**

L'objet de la présente faisabilité concerne la vente d'une parcelle qui sera proposée à des particuliers. Ainsi, l'étude menée porte sur un programme de construction d'une habitation individuelle.

Ladite parcelle, n° 846 AK 626 d'une surface de 347m<sup>2</sup> est située au 1, rue Jean Bentaberry et fait partie de la Zone d'Aménagement Concertée de Bourrassol, entre les quartiers de la Patte-d'oie et la Cartoucherie.

Un **diagnostic pollution** a été réalisé pour la Place des Micocouliers et les jardins partagés attenant (rue Antonio Vivaldi), par la société Anteagroup. Le rapport du 7 janvier 2019 conclut à des « anomalies significatives en métaux lourds (...) essentiellement le plomb (...) et des anomalies en cuivre et en nickel. La tranche de sol de surface (0-0,15m) présente les teneurs les plus élevées et on note une atténuation rapide avec la profondeur. » (*Cf. photographie n°1*)

Ainsi, dans l'hypothèse de l'implantation d'un potager privé associé à l'habitation, ou toutes autres activités dans le sol, il peut être préférable de réaliser un diagnostic pollution sur ladite parcelle.

À noter également que toutes les dimensions fournies dans le présent document s'appuient sur la base de données cadastrales (source : cadastre.gouv.fr). **Elles ne pourront en aucun cas faire foi en tant que bornage du terrain. Celui-ci devant être réalisé par un géomètre assermenté.**

Enfin, la proposition d'implantation du logement est faite d'un point de vue purement factuel, en suivant le contexte architectural (*cf. Photographies*), les règles du PLU et les règles établies par la Charte de la ZAC. **Une étude de sol est obligatoire afin de définir la faisabilité de l'implantation proposée et s'assurer de la bonne stabilité des fondations du projet définitif.**

# Contexte de la parcelle

Plan de situation



Photo aérienne

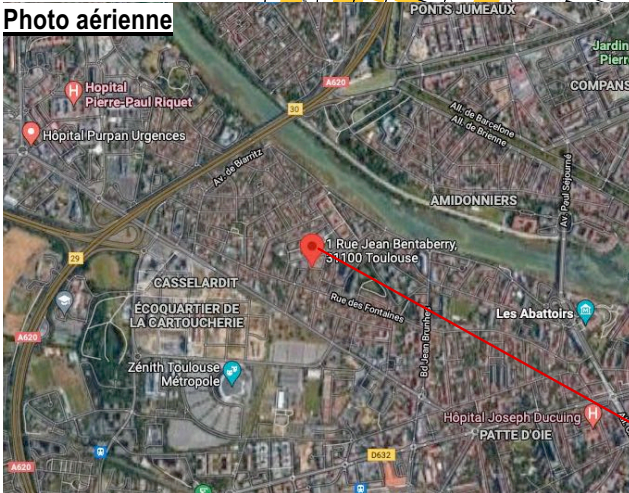
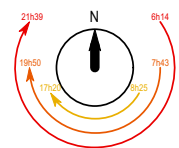


Photo aérienne



1, rue Jean Bentaberry  
31 300 TOULOUSE  
Parcelles : 846 AK 626 - Surfaces : 347m<sup>2</sup>



# I. Analyse des documents réglementaires

## A. Analyse du Plan Local d'Urbanisme

D'après le Plan Local d'Urbanisme de Toulouse Métropole, la parcelle est située en Zone Urbanisée Mesurée (UM-5) et doit répondre aux dispositions spécifiques qui y sont décrites. (Page 60 du PLU)

Article 1 : pas de restriction pour la réalisation d'un logement

Article 2 : pas de restriction pour la réalisation d'un logement

Article 3 : pas de restriction pour la réalisation d'un logement

Article 4 : pas de restriction pour la réalisation d'un logement

Article 5 : pas de restriction pour la réalisation d'un logement

Article 6 : La construction devra être implantée à une distance de 4m au minimum des limites situées le long d'une voie ou d'une emprise publique. (Cf. II. A. et II. B.)

Article 7 : Deux cas de figure définissent l'implantation de la construction par rapport aux limites séparatives, c'est-à-dire les limites avec les voisins : soit dans une bande de 17m mesurée depuis la voie d'accès, soit au-delà de cette bande de 17m.

- Dans la bande des 17 m :
  - Soit, sur les limites latérales **si** pour les autres limites séparatives, il est respecté une distance d'implantation de  $d \geq h/2$  avec au minimum 3m.
  - Soit, une distance d'implantation de  $d \geq h/2$  avec au minimum 3m.
- Au-delà des 17 m :
  - Soit, sur la limite séparative, avec pour conditions : que la hauteur ne dépasse pas 3m hors tout **et** que la partie construite sur la limite ne dépasse pas 10m de long.
  - Soit, une distance d'implantation de  $d \geq h$  avec au minimum 3m.

(Cf. II. A. et II. B.)

« *d* » étant la distance entre la limite et la construction et « *h* » étant la hauteur de la construction, mesurée à la sablière, ou à l'acrotère.

Article 8 : Concernant l'implantation de plusieurs constructions sur une même parcelle, d'après les dispositions communes : « *Dans tous les cas, les constructions implantées en vis-à-vis sur une même unité foncière, doivent l'être de telle sorte que soit aménagé entre elles, un espace suffisant pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des constructions elles-mêmes et, s'il y a lieu, le passage et le bon fonctionnement des moyens de lutte contre l'incendie et autres moyens de secours ou d'urgence et de telle sorte qu'il n'en résulte aucun inconvénient quant à leur occupation ou à leur utilisation : conditions d'éclaircissement, d'ensoleillement, de salubrité, de sécurité, etc.* »

Article 9 : l'emprise au sol maximale est fixée à 50% de la surface totale de la parcelle.

Ainsi, la parcelle mesurant 347m<sup>2</sup>, l'emprise au sol maximale autorisée sera de 173,5m<sup>2</sup>. (Cf. II. C.)

*Ne sont pas compris dans ce calcul : les emplacements couverts réservés aux deux-roues, les piscines, les terrasses non couvertes ne dépassant pas 60cm du terrain naturel, les pergolas et les saillies non constitutives de surface de plancher.*

Article 10 : La hauteur absolue autorisée est de 9,50m. (Cf. II. B.)

Article 11 : Les toitures en pente ou les toiture-terrasse sont autorisées et peuvent comporter des dispositifs de production d'énergie renouvelable s'ils participent à la conception architecturale des projets. (Cf. II. D. et II. E.)

Les lucarnes rampantes ou retroussées type chiens assis sont interdites.

Concernant les clôtures, elles doivent être d'une hauteur maximale de 2,20m, avec un système de grilles ou de claire-voie. Un mur-bahut, de 0,70m de hauteur maximum (compris dans les 2,20m) est possible. Celui-ci doit être enduit sur les deux faces. (Cf. II. D. et II. E.)

Article 12 : La parcelle est située en zone d'influence des stations de Transport en Commun en Site Propre. Ainsi, il est nécessaire de créer une place pour 60m<sup>2</sup> de Surface de Plancher, avec à minima, une place par logement. (Cf. II. C., II. D. et II. E.)

*D'après le règlement, il est spécifié « Le nombre d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés exigées est calculé et arrondi au nombre entier le plus proche (...) ».*

Article 13 : Il est demandé, à minima 15% de la parcelle traitée en « pleine terre », c'est-à-dire enherbée, avec 1 arbre de haute tige par tranche de 75m<sup>2</sup> d'espace de pleine terre.

Cependant, s'il y a 15% de la parcelle minéralisée, il est nécessaire d'avoir 25% de la parcelle traitée en pleine terre.

Ainsi, la parcelle de 347m<sup>2</sup> doit être enherbée sur 52,05m<sup>2</sup> au minimum.

S'il y a 52,05m<sup>2</sup> de surface minéralisée, il faudra au minimum 86,75m<sup>2</sup> de surface enherbée. Il devra donc comprendre 1 ou 2 arbres de haute tige. (Cf. II. C.)

Article 14 : pas de restriction pour la réalisation d'un logement

*Si nécessaire, le règlement du Plan Local d'Urbanisme comprend des annexes et un lexique. Ceux-ci peuvent éclairer certains termes pouvant poser question. (Page 131 du PLU)*

## **B. Analyse de la Charte de la ZAC Bourrassol**

Toutes les données fournies ci-dessous sont celles structurant l'unité architecturale de la ZAC Bourrassol. Ce sont principalement des recommandations, avec quelques points obligatoires, à respecter, en complément des règles du Plan Local d'Urbanisme.

Hauteur des constructions : R + 1 + Combles

Implantation du bâti : garage en sous-sol **interdit**.

Le recul de la porte du garage est **imposé** à au moins 6m de la limite d'emprise publique.

Clôture sur rue (recommandations) : muret + grille barreaudée avec une hauteur maximale de 1,20m, dont 0,60m de muret. L'épaisseur du muret sera de 0,40m minimum. Les matériaux et le couronnement du muret seront prévus en brique ou béton brut. Les grilles barreaudées seront en ferronnerie à barreaudage vertical.

La mise en place d'un portail ou d'un portillon est facultative. Il sera en métal de la même couleur que le barreaudage des clôtures. (à choisir dans la palette couleurs ville de Toulouse, page 55)

Garage et stationnement : le garage **sera implanté à 6m minimum** de la limite d'emprise publique. Son volume et sa couleur seront en harmonie avec la façade de la maison.

La zone de stationnement située sur la parcelle privée sera réalisée avec des matériaux perméables : béton castine, dalles alvéolées sur gazon ...

Les pavés autobloquants et l'enrobé sont **interdits**.

Lorsqu'il n'y a pas de portail, un traitement de sol particulier (béton balayé, béton alvéolé sur gazon...) est **obligatoire**.

Jardin : toute la surface doit être végétalisée, hormis les zones de circulation piétonne et véhicule.

Les végétaux utilisés doivent être à l'échelle de la parcelle : les arbres à grand développement sont proscrits.

Les haies peuvent être des haies de type thuya.

Traitement des limites séparatives (recommandations) :

- Entre deux parcelles :
  - Mur + grille : grille en treillis soudé de couleur verte / Mur enduit ou brique / Hauteur maximale : 1,20m
  - Grille seule : grille en treillis soudé de couleur verte. **Obligatoirement** accompagnée d'une haie arbustive.
  - Mur en continuité de la construction : maximum 2m de haut sur une longueur de 5m maximum. Ils pourront être en briques, parpaings peints ou enduits, mais aussi en panneaux de bois.
  - Plantations : plantes grimpantes, haie d'arbustes pas forcément continu, ou aucune plantation.
  
- En fond de parcelle :
  - Grille en treillis soudé de couleur verte avec haie arbustive **obligatoire**

Recueil des eaux pluviales :

"Un dispositif d'infiltration en fond de parcelle, implanté le plus loin possible des garages enterrés, est à mettre en œuvre suivant les dispositions suivantes :

- Le dimensionnement du dispositif devra être prévu pour une pluie décennale, avec surverse vers le réseau pluvial en cas de saturation de l'ouvrage ou vers un espace vert aménagé en forme de cunette, dimensionnement à adapter en fonction de l'imperméabilisation de chaque lot et des caractéristiques des sols.
- **Il n'y aura aucun rejet direct dans le réseau pluvial public.**

Si la perméabilité des sols ne s'avérait pas suffisamment favorable pour permettre l'infiltration de l'intégralité des eaux pluviales collectées sur la parcelle, un complément de rétention avec restitution régulée au réseau pluvial public pourra être réalisée."

Recommandations architecturales :

- Les toitures : libres pour tous les types de logements
- Les couleurs : Les parties métalliques seront choisies parmi la palette de couleurs de la ville de Toulouse.  
L'îlot de logements mitoyens existant en fond de parcelle s'appuyait sur la palette de couleur 1 de la ville de Toulouse, dans les tons verts/jaunes. Les couleurs utilisées sur la parcelle pourront reprendre ce principe.



## C. Photographies

Photographie n°1 : rue Antonio Vivaldi, sur Place des Micocouliers et jardins partagés



Photographie n°2 : rue Jean Bentaberry



Photographie n°3 : vue depuis rue sur habitation



Photographie n°4 : vue sur terrain



Photographie n°5 : vue sur logements mitoyens



Photographie n°6 : vue accès terrain



Photographie n°7 : vue réseaux eaux devant accès



Photographie n°8 : vue environnement



Photographie n°9 : vue environnement



Photographie n°10 : vue panoramique depuis rue Jean Bentaberry vers logements mitoyens et terrain



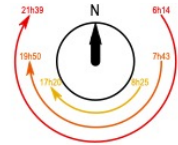
Photographie n°11 : vue panoramique sur terrain vers logements mitoyens et habitation voisine



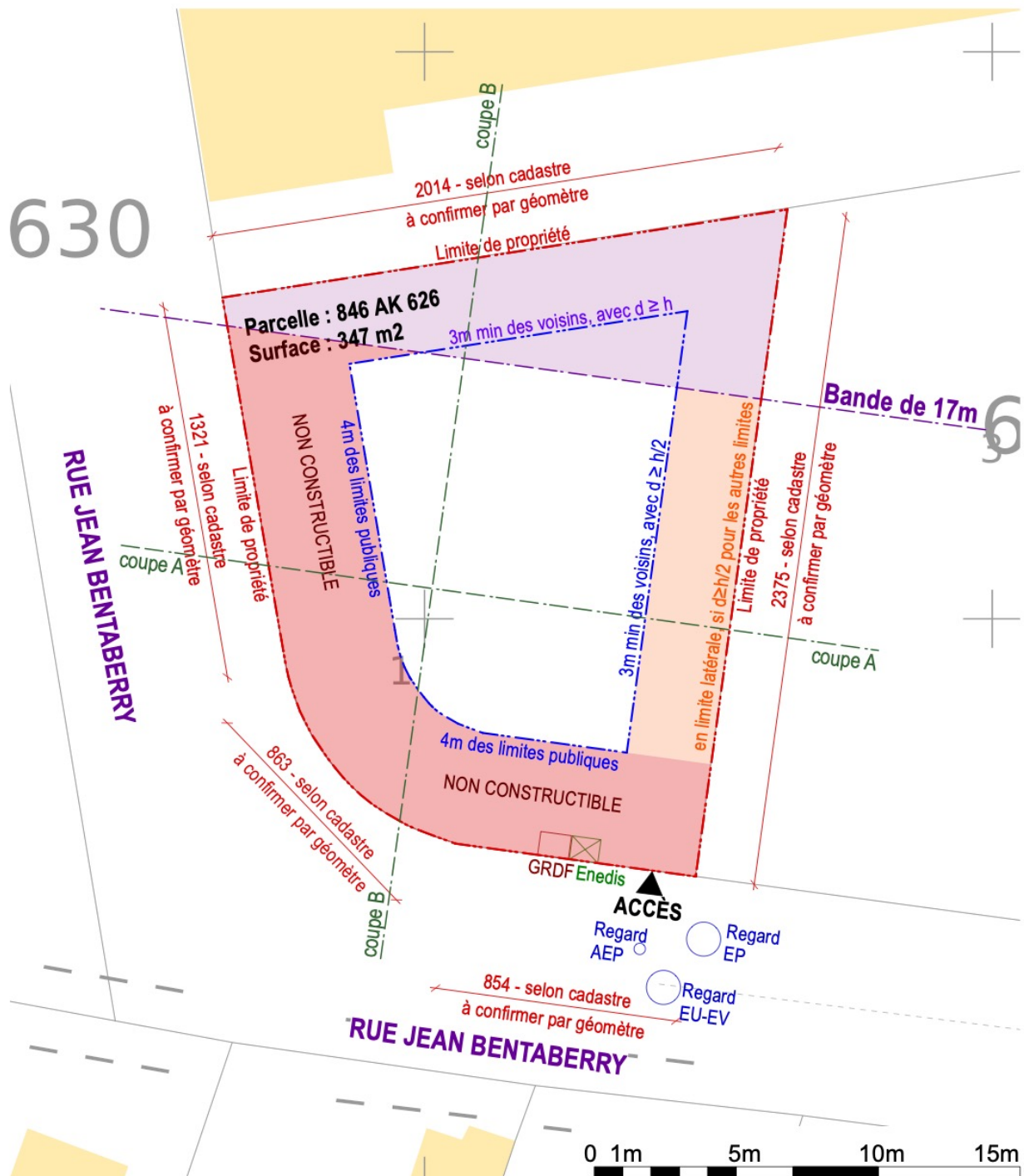
Photographie n°12 : vue panoramique depuis angle de la rue Jean Bentaberry vers terrain



## II. Propositions d'aménagement

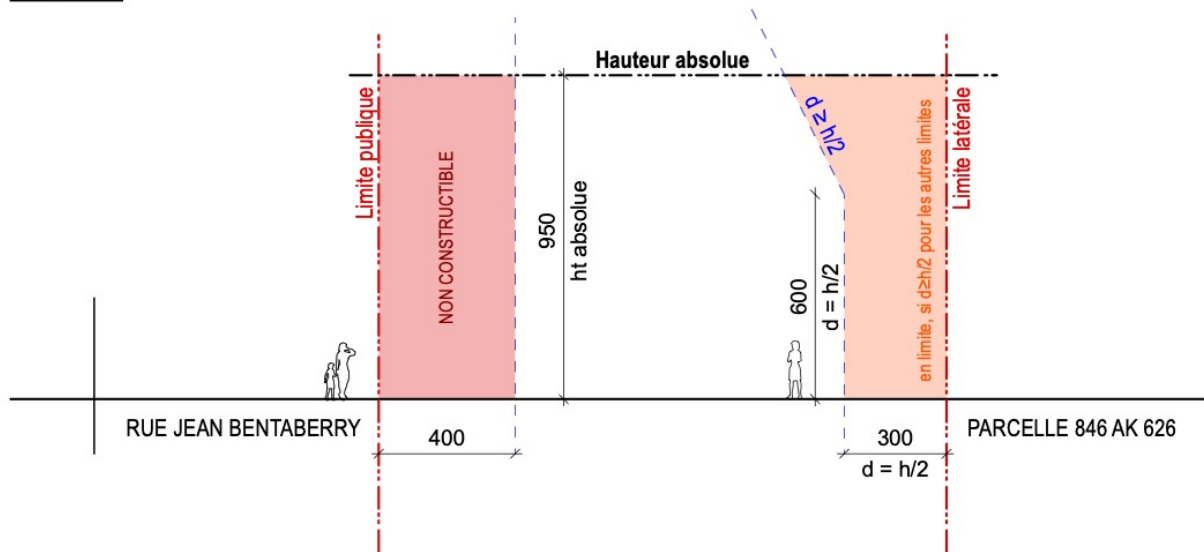


### A. Plan suivant règles d'implantation

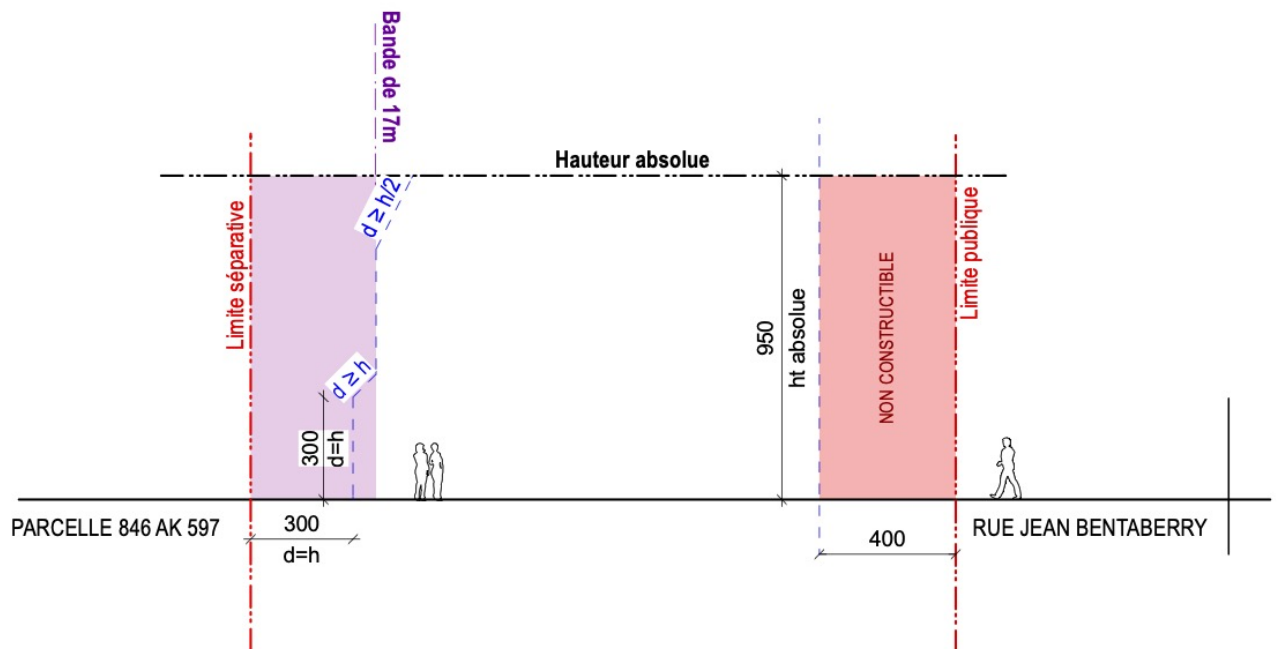


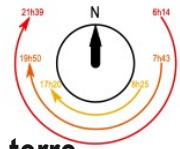
## B. Coupes suivant règles d'implantation

### Coupe AA

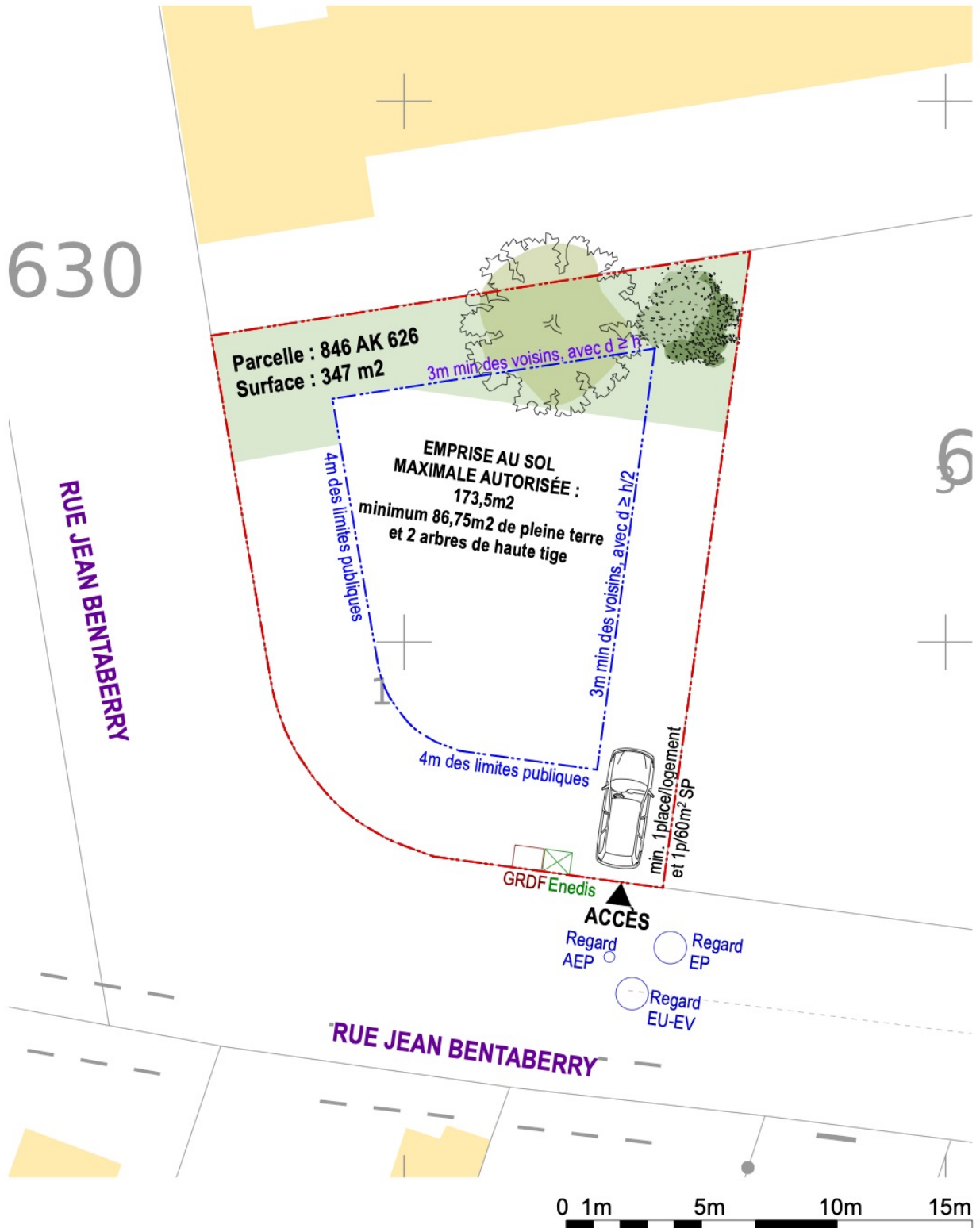


### Coupe BB





C. Plan suivant règles d'emprise au sol et d'espace de pleine terre



## D. Proposition d'implantation d'un logement en R+1 avec toit-terrasse

Emprise au sol : environ 120m<sup>2</sup>

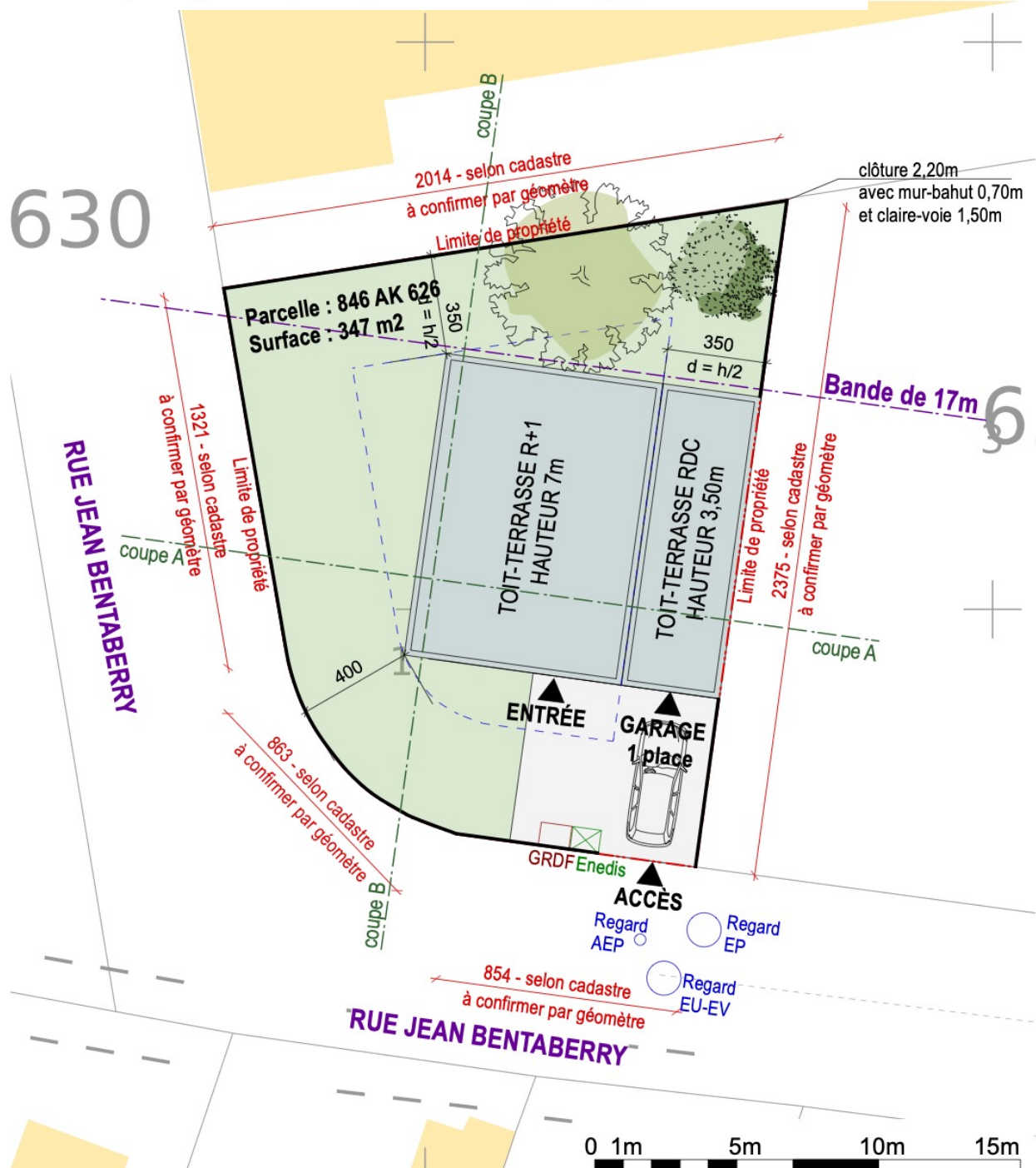
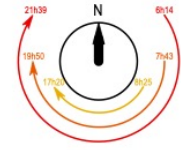
Espace extérieur enherbée : environ 185m<sup>2</sup>

Espace minéralisé pour accès : environ 40m<sup>2</sup>

Surface plancher projetée : environ 148m<sup>2</sup>

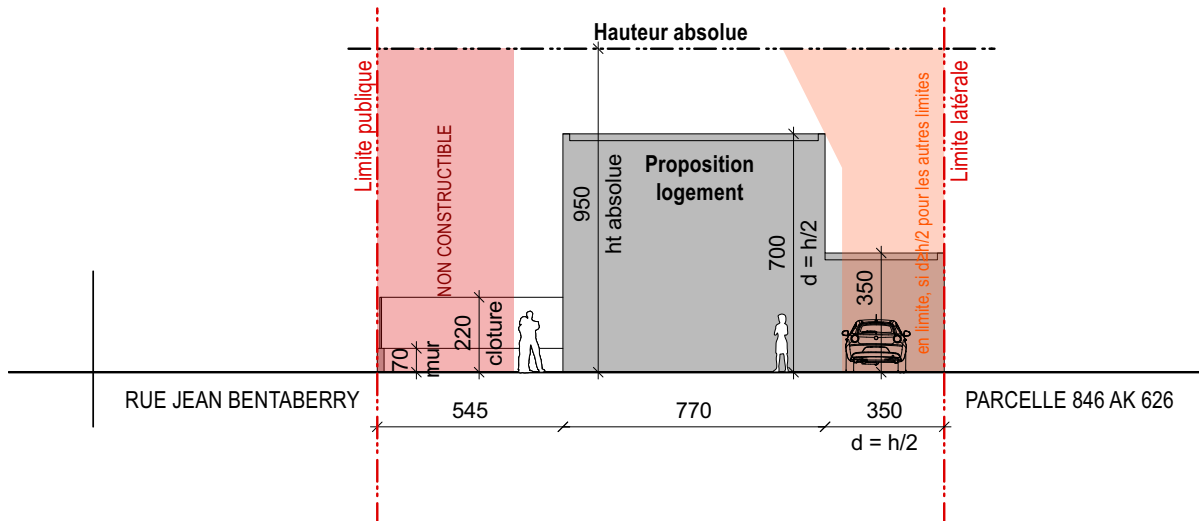
Surface garage : environ 21m<sup>2</sup>

Surface garage : 1place/60m<sup>2</sup> (à arrondir au nombre entier le plus proche)  
soit  $148/60 = 2,4666$ , soit 2 places, une dans le garage, une en extérieur

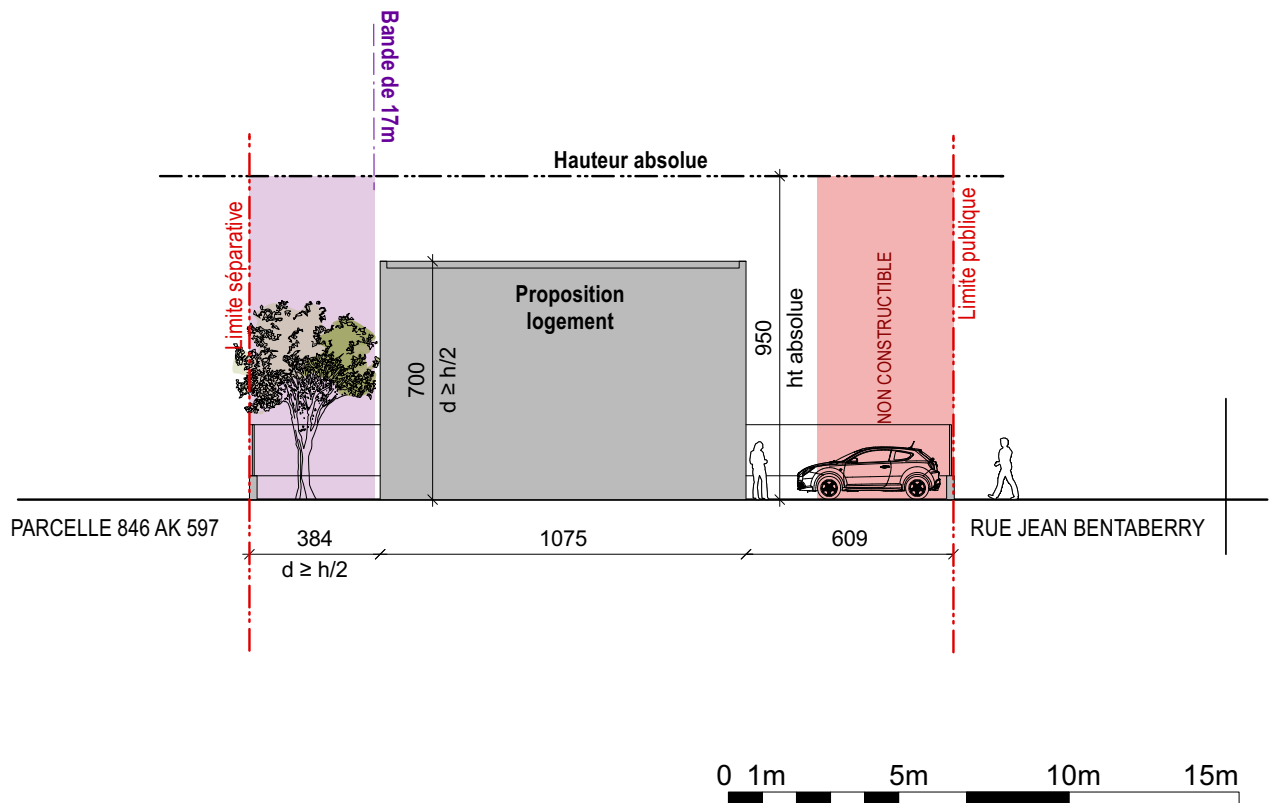


## E. Coupes suivant proposition d'implantation

### Coupe AA



### Coupe BB





## **Conclusion générale**

La zone UM-5 abritant la parcelle 846 AK 626 n'oppose que peu de restrictions quant à l'implantation d'une maison individuelle.

La principale contrainte est le respect des distances d'implantation par rapport aux limites publiques, qui sont fixées à minimum 4m de distance.

Les distances d'implantation par rapport aux limites séparatives sont, elles, moins contraignantes mais imposent plusieurs conditions : il est possible de s'implanter sur la limite latérale par rapport à l'accès, dans le cas où la règle de distance  $d \geq h/2$  est respectée pour les autres limites séparatives.

Dans les autres cas, il faut respecter  $d \geq h/2$ , avec au minimum 3m de distance.

L'emprise au sol maximale autorisée est généreuse, 50% de la surface de l'unité foncière. Autrement dit, la moitié de la surface du terrain peut être construit. Les piscines et les terrasses n'étant pas prises en compte dans le calcul.

Les espaces verts imposés sont cohérents, avec un minimum de 15% de l'unité foncière, majorée à 25% s'il y a une partie importante prévue minéralisée.

La hauteur absolue autorisée est de 9,50m, et les recommandations de la Charte de la ZAC invite à respecter le principe R+1+Combles. Les deux principes restent donc en adéquation.

Pour ce qui est des clôtures, la Charte de la ZAC conseille des clôtures plus basses que ce qu'imposent le PLU. Le choix revient donc au bénéficiaire de la parcelle de suivre ou non les recommandations énoncées par la Charte, toujours dans une recherche d'unité avec l'environnement architectural des alentours. Dans tous les cas, le bénéficiaire se devra de respecter les règles du PLU.

Le style et les teintes de l'habitation reste assez libre de choix. La Charte énonce quelques principes pour orienter le choix du bénéficiaire et suivre les "codes couleurs" déjà présente dans la ZAC. Pour faire son choix, le bénéficiaire peut donc s'appuyer sur les architectures présentes dans la ZAC et se référer à la palette de couleurs de la ville de Toulouse.

Enfin, concernant la proposition d'implantation présentée pages 15-16, celle-ci reprend les principes architecturaux des maisons individuelles présentes sur la ZAC, à savoir, majoritairement des toiture-terrasse, avec des habitations en R+1. Dans cette projection, d'une emprise au sol d'environ 120m<sup>2</sup>, le garage serait implanté en limite séparative, pour distribuer la maison sur la partie Ouest. L'orientation du rez-de-chaussée est majoritairement Sud, Ouest et Nord. L'étage, décalé de la limite séparative profite, lui, des quatre orientations. D'une surface de plancher d'environ 148m<sup>2</sup> sur deux niveaux, auxquels s'ajoutent 21m<sup>2</sup> de garage, la réalisation d'une grande pièce de vie en rez-de-chaussée et de quatre chambres à l'étage est tout à fait réalisable. Cette implantation reste néanmoins hypothétique, et seule l'étude de sol pourra confirmer la bonne approche de celle-ci.

Fait à Toulouse, le 11/02/2022

  
**ATELIER SOL ET CITE**  
**ARCHITECTES - URBANISTES**  
23 route de Blagnac - 31200 TOULOUSE  
Tél : 05 61 57 86 43 - contact@soletcite.com  
SCOP SARL - Siret : 844 351 098 000 18  
Code APE 7111Z - N° SIRET des architectes 114800187