

## 5 Les besoins

Le bâtiment est destiné à accueillir des logements et des espaces communs partagés. Les objectifs poursuivis par la Jeune Pousse sont les suivants :

- participation des habitants à la conception et à l'utilisation du bâtiment ;
- coût très maîtrisé afin de garantir la possibilité d'une mixité sociale et générationnelle ;
- une mutualisation des espaces afin de contribuer à réduire les coûts (salle commune, buanderie, stationnement, jardin, rangements, etc.) ;
- une modularité des espaces et des fonctions afin de pouvoir s'adapter aux évolutions des foyers habitants ;
- une qualité environnementale allant au-delà du respect de la réglementation ;
- une architecture conviviale, accueillante et invitant à la rencontre.

**Le bâtiment sera un immeuble de 18 logements et comprendra des espaces partagés mutualisés.**

La SHON (Surface Hors Œuvre Nette) attribué au bâtiment de la jeune pousse est, selon Les Chalets, de 1354 m<sup>2</sup> (20 % de la SHON attribuée à l'îlot, 6770 m<sup>2</sup>). Cette surface est à entendre comme un compromis entre les objectifs de densité d'OPPIDEA et la capacité du sol. C'est l'objectif à atteindre.

La hauteur du bâtiment pourrait être limitée à 3 étages (R+3) afin de ne pas constituer un masque solaire trop important pour les autres immeubles de l'îlot

## 5.1 Les espaces communs

### Synthèse espaces communs

La surface des espaces mutualisés est limitée à 100 m<sup>2</sup> de surface habitable (SHAB). Voici une répartition de ces espaces issue des débats au sein du groupe d'habitants.

**Pour un même usage, la maîtrise d'oeuvre recherchera la solution la plus économique en surface.**

Espaces	Localisation	Usages	À l'unanimité	A discuter ou désaccord	Surfaces
<b>Accès immeuble</b>		Lieu de passage et rencontre conviviale: - lire courrier, - bavardage voisins, - accueil personnes extérieures...	Attendre les propositions des architectes	- Fermeture la nuit - 2 entrées accueillantes - Hall d'entrée avec baie vitrée sur vélo - Donne accès aux espaces communs	10-15 m2
<b>Toit-terrasse</b>	Accès par ascenseur	Détente (repas/apéro, jardinage...),	- Bacs jardinage - Point d'eau potable	- <b>Autres usages proposés : salle à vivre, celliers, buanderie</b> -Ruches - toit couvrant - pergolas, tonnelles... - <b>Point électrique</b> - WC - récupération pluie - compostage	Hors surface espaces communs
<b>Salle à vivre/coin cuisine</b>	<b>RDC ou toit-terrasse</b>	Lieu privé/collectif - - Salon détente, - réunions, - repas d'immeubles, - événements privés, - projections, bibliothèque... - jeux enfants	- Sanitaires - Isolation phonique - local de rangements	- Espace différencié pour les enfants (ex type mezzanine mais désaccord car bruyant) - <b>Aux architectes de décider la localisation de la salle</b>	50-55m2
<b>Chambres d'amis</b>	<b>RDC ou 1er/2e étage (laisser agrément des jardins aux habitant-e-s)</b>	- pour parents (certains âgés) - pour amis	2 chambres (2 X 10 m2)	- <b>Sanitaires communs aux deux chambres -ou chambres d'amis attenantes et sanitaires partagés avec la salle à vivre (désaccord)</b>	25 m2
<b>Stockage commun/local technique</b>	RDC ou local à vélos ou toit-terrasse...)	Matériel de nettoyage, de jardinage...		Matériel de bricolage (proposition de partager sur internet )	Hors surface espaces communs 10 m2

Espaces	Localisation	Usages	Validé	A discuter	
<b>Celliers individuels</b>	RDC <u>ou</u> local à vélos <u>ou</u> toit-terrasse <u>et/ou</u> sas entrée partagée appartement	Voir réponses questionnaire		C'est le gros point noir . Besoin informations complémentaires)	1,5 m2/foyer
<b>Buanderie</b>	RDC <u>ou</u> toit-terrasse (proche étendage draps)	Lavage/repassage Autres ?	- 2 ou 3 machines à laver - Évier	- Sèche linge (désaccord) - table repassage - cagibi de rangement	10 m2
<b>Bricolage</b>	<b>ABANDON (atelier bricolage au niveau de l'îlot)</b>				
<b>Étendage</b>	Toit-terrasse		Uniquement pour draps	Radiateur sèche linge dans salle de bain individuel	
<b>Local vélos (50 m2 obligatoire )</b>	RDC	+ Poussettes, rangement matériel commun		- Possibilité à l'extérieur de l'immeuble ? - Interdiction par OPPIDEA d'un autre usage que vélos à vérifier	4 % SHON
<b>Congélateur commun</b>	?				
<b>Ascenseur</b>			Un seul ascenseur (si obligation deux entrées)	- Possibilité à l'extérieur ? - Vérifier coûts des contrôles - Utilisation réservée (personnes âgées, avec enfants,...) pour réduire coûts	Hors surface espaces communs
<b>Espaces verts/jardin</b>		- haies fruitières - petit potager, - compostage	- Nécessité de Paysagiste (négocier le prix) - Matérialiser les limites des espaces	Plantes grimpantes sur façades	Hors surface espaces communs
<b>Serre bioclimatique</b>	RDC (attenante salle à vivre) <u>ou</u> sur plusieurs étages	Jardin d'hiver		-Voir avec architectes	Hors surface espaces communs
<b>Circulation (coursives, accès espaces communs, apparts...</b>	A DISCUTER				Hors surface espaces communs

### 5.1.1 Accès

Aspiration forte à ce que l'immeuble soit en front bâti sur la rue côté sud ou en léger recul selon les contraintes urbanistiques du quartier, et les espaces communs au nord.

L'accès unique se fait par un espace, où on prend plaisir à s'attarder, s'asseoir, lire le courrier pris dans la boîte à lettres, interpeller les voisins qui passent, bavarder. De cet espace partent les circulations vers les espaces communs et les logements. Les parties communes susceptibles de recevoir des personnes extérieures doivent être les premières auxquelles on accède.

### 5.1.2 Jardin d'hiver, serre bioclimatique

#### A proposer en option

Réaliser un jardin d'hiver sous la forme d'une serre bioclimatique serait apprécié.

### 5.1.3 Salle à vivre

La salle à vivre doit pouvoir communiquer de plain-pied avec une terrasse couverte ou jardin d'hiver en cas de besoin exceptionnel. Ce n'est pas un établissement recevant du public. Cependant la salle doit être facilement accessible depuis le hall.

Cette salle servira à 1) des échanges internes et des invitations collectives 2) des réunions 3) une fonction salon, détente, jeux 4) des projections (obscurité, écran, projecteur, ordinateur...) 5) des repas d'immeuble 6) des événements et réceptions privés des résidents.

Elle comportera un espace cuisine type « grande famille », permettant de cuisiner pour 12 à 15 personnes, et de tenir au chaud ou au froid des plats élaborés chez elles par les familles qui veulent manger ensemble.

La salle à vivre devra comporter de nombreux rangements.

Des toilettes et un lavabo seront attenants à la salle. Ceux-ci devront répondre aux normes d'accessibilité.

Une excellente isolation phonique et qualité acoustique de la salle polyvalente est nécessaire.

Un rangement pour le matériel de nettoyage des parties communes devra être situé dans ou près de cette salle.

La salle à vivre doit être facilement convertible en logement.

### 5.1.4 Chambres d'amis

2 chambres avec WC/lavabo et douche, sans kitchenette, pour le passage d'amis ou famille d'une surface totale d'environ 25 m<sup>2</sup>.

- une chambre permettant 4 couchages
- une chambre permettant 2 couchages

### 5.1.5 Buanderie

Pour 2 ou 3 machines à laver, plus un évier (bac à laver) et 2 planches à repasser et 2 fers, qui pourront être emportés dans les appartements. L'espace doit pouvoir être aéré. Sa surface sera de 10 m<sup>2</sup>.

### 5.1.6 Toiture

On peut y envisager des ruches, des bacs de jardinage... Une attention particulière sera apportée à la sécurité si la toiture est un espace partagé de vie. Nous n'envisageons pas de toit végétalisé en intégralité. En revanche, des murs végétalisés seront bienvenus.

#### Prescriptions d'OPPIDEA

Les toitures seront de préférence des terrasses végétalisées pour favoriser la gestion des eaux pluviales (possibilités de stockage/rétention) et participer à la lutte contre l'effet «îlot de chaleur». Tous les dispositifs en toiture : machineries, excroissances techniques et tuyaux devront être composés, intégrés et «habillés». Les gardes-corps de sécurité pour les toitures terrasses doivent être intégrés dans la volumétrie globale par la création d'un acrotère de hauteur suffisante par exemple ou un système de fixation. Les barrières souples sont proscrites.



*Illustration 17: Traitement de la toiture comme espace habité*

### 5.1.7 Garage à vélos, carriole, caddies, poussettes

Le stationnement deux-roues est de 4% de la SHON (Plan Local d'Urbanisme du 29/03/12, art. 12-4-3).

Local à vélo : plutôt directement sur la rue. Le local à vélos sera préférentiellement hors du bâtiment principal, dans des structures autonomes, plus légères, bénéficiant d'un éclairage naturel.

Un ou plusieurs locaux avec accès extérieurs, permettant :

- de ranger contre des arceaux 20 vélos d'usage quotidien,
- d'accrocher en hauteur les vélos moins utilisés,
- de ranger les carrioles / poussettes / tandem / triporteur...

Les locaux vélos devront être équipés de systèmes de fixations efficaces, permettant d'attacher le cadre et la roue avant (arceaux, dispositifs muraux ou au sol, etc.), d'une manière fonctionnelle rentabilisant au mieux la surface.

### 5.1.8 Espaces verts

Notre espace vert (commun aux ménages de l'immeuble) sera partagé entre le sud et le nord du bâtiment. Côté nord, l'espace extérieur donnera sur l'espace vert de l'îlot. Cet espace est à convenir avec les autres groupes projets, étant (pour partie) mutualisé à l'échelle de l'îlot. Côté sud, l'immeuble sera en retrait de la rue, ce qui laisse un espace pour un aménagement paysager.

#### Prescriptions d'OPPIDEA

Les essences des végétaux seront choisies parmi les essences indigènes adaptées au sol et au sous-sol existant (calicole ou calcifuge, présence de la nappe), à l'exposition (soleil, vent) et au climat de Toulouse. Les essences choisies doivent être adaptées à l'environnement urbain et ne pas nécessiter d'arrosage spécifique en dehors de quelques périodes critiques dans l'année. Il est important que les essences ne nécessitent pas d'entretien particulier et soient rustiques. Les végétaux seront non toxiques et non allergènes. La diversité des essences évitera les propagations des maladies cryptogamiques et des parasites. Pour éviter au maximum la taille, il faut prendre en compte les distances de plantation et le choix des variétés selon le type de développement : la forme « naturelle » sera privilégiée. Les prairies seront préférées à des pelouses tondues à ras.

### 5.1.9 Stationnements automobiles

Le PLU impose pour les logement une place de parking pour 70 m<sup>2</sup> de SHON (art. 12 UB2e). Dans l'écoquartier de la Cartoucherie, il est prévu que la moitié des stationnements seront situés dans des parking silos (soit une place pour 140 m<sup>2</sup> de SHON). L'autre moitié des places seront situées dans un parking souterrain sous l'îlot (soit une place pour 140 m<sup>2</sup> de SHON).

**Le parking sera commun à l'ensemble de l'îlot 2.2C.**

### **5.1.10 Espaces de rangements**

Dans l'un des espaces communs, le moins chauffé possible, un (des) congélateur(s) partagé(s) sont à prévoir.

Une cave à vin est attendue. Chaque ménage pourra y clore son espace dédié.

Espaces de rangements aussi sur la toiture terrasse et dans le local à vélos.

### **5.1.11 Ascenseur**

Un ascenseur est nécessaire dans la mesure où la Jeune Pousse compte signer une convention avec la CARSAT pour financer des logements pour des personnes retraitées en situation de fragilité.

**L'ascenseur desservira tous les logements et espaces communs.**

**L'accessibilité des logements et des espaces communs est un enjeu important afin de garantir la mixité générationnelle, élément essentiel dans le projet de La Jeune Pousse.**

## 5.2 Les logements

Voir fiches projets individuels en annexe.

### Le bâtiment comprendra 18 logements.

Le nombre moyen de personnes par ménage est de 2, soit en projection 31 personnes, enfants inclus. Les foyers connus s'étalent entre 1 personne et des couples avec 2 enfants.

Si possible, les logements seront modulables. Cette modularité peut s'entendre soit par des échanges d'appartements entre foyers, soit par la division des appartements les plus grands (90-100 m<sup>2</sup>).

Certains espaces demandés pour chaque logement pourront être partagés entre deux (palier avec manteaux, chaussures...)

Objectifs poursuivis :

- garantir une mixité générationnelle pérenne et ne pas devenir une maison de retraite, par impossibilité faite aux familles avec enfants de rester dans les lieux ou d'y entrer,
- éviter la situation où des ménages sont contraints de partir parce que trop à l'étroit, alors que d'autres ménages sous-occupent de grands logements.
- faciliter les échanges d'appartements au sein de la Jeune Pousse, et l'intégration de nouveaux foyers suite à des départs.

N°	Prénoms	Noms	Nb de pers	Surface	Type	Duplex	Etage	Orientation	Terrasse	CARSAT	Note spécifique
1			1	50	T2	non	en haut (R+3)	E-O - N-S	oui	oui	
2			1	41	T2	non	1 ou + (R+4)	S et SE	oui	oui	plus petit mais bien agencé & proche serre bioclimatique
3			2	58	T3	non	1 ou + (R+1)	S-N-E	oui		3 expositions
4			4	103	T6	duplex	RDC (RDC)	soleil en hiver	oui		3 expositions
5			1	66	T3	non	dernier (RDC)	S/E/N	oui		3 expositions, RDC mais bien agencé
6			2	55	T3	non	dernier (R+4)	S-N-E	oui	oui	3 expositions
7			2	90	T4	duplex	en haut (R+2 +3)		oui		3 expositions
8			1	44	T2	non	dernier (R+4)	S-N ou E-O	oui	oui	
9			1	44	T2	non	Dernier (R+3)	S-E	oui		
10			1	45	T2	non	3 (R+4)	S-E	oui		
11			1	44	T2	non	2 ou + (R+2)	S-N	oui		
12			1	44	T2	non	1 ou + (R+2)	S-N ou E-O	oui		
13			4	80	T4	non	peu importe (R+3)	S-N ou E-O	oui		3 expositions
14			1	50	T2	non	3 (R+2)	S-O ou S-E N-S	oui		
15			1	60	T3	non	2ème (R+2)	S-N - O	oui	oui	3 expositions
16			1	50	T2	non	2 ou 3 (R+1)	S-N	oui	oui	
17			1	20	studio		(R+4)	N-O	non		
18			1	59	T3		(R+3)	S-E-N	oui		3 expositions
<b>Total</b>			<b>27</b>	<b>1003</b>							

SHAB

Moyenne par foyer 1,42105263

Espaces communs	100 SHAB	
Local vélos	43 SHAB	
Total	1103 SHAB	
Total	1389,6 SHON	1293,0 SP
<b>Objectif OPPIDEA</b>	<b>1354 SHON</b>	<b>1260,0 SP</b>
Ecart	35,6 SHON	33,0 SP

Nb de places parkingSous-sol 10,16129  
Silo 10,16129