



Toulouse, Saint-Martin-du-Touch (31 - France)

Au Loin - 43 logements  
Au Loin - 43 Housing Units



Plan de situation. Site Plan.



Depuis la route de Tournefeuille, la cheminée de la chaudière collective bois fume. From the Tournefeuille road, the smoke from the communal wood boiler chimney is visible.

## Données projet - équipe

Programme **Construction de 43 logements locatifs**  
 Lieu **Toulouse, Saint-Martin-du-Touch**  
 Maîtrise d'ouvrage **CDC Habitat Social**  
 Surface / coût **2 934 m<sup>2</sup> SP / 4,9M€**  
 Concours **01.2020**  
 PC **03.2021**  
 Livraison **01.2024**  
 Architectes **GGR architectes**  
 BET **NEDD (structure), POLYMETRIE (économie), SIEA (fluides & thermique), MONTET (électricité), OCAP (VRD), F4 (environnement), Batipilot (OPC)**  
 Paysage **LET'S GROW**  
 Entreprises **SOLMECA, MALET, PRIMO CONSTRUCTION, SNEO, SOL FACADE, OXXO EVOLUTION, AREXIS FRERES, GB AGENCEMENT, PLATRIERS MP, PMMA, GTVS, ENELAT, ORONA, ALK, NET SOLS, SMP, SERPE, ASO, NDEA**

Construction **maçonnerie, béton, parement brique collé, enduit badigeonné, béton préfabriqué brut**  
 Système de chauffage **chaudière collective mixte granulés bois / gaz**  
 Performances **E2C1, RT 2012-20% avec Cep < CEPmax - 20%, NF Habitat HQE**

Photographie **Atelier Félix Faure**

Au Loin  
 Toulouse, Saint-Martin-du-Touch (31)

## Project details - team

Program **Building of 43 Housing Units**  
 Location **Toulouse, Saint Martin du Touch**  
 Client **CDC Habitat Social**  
 Surface area / cost **2 934 m<sup>2</sup> / 4,9M€**  
 Competition **2020.01**  
 Building permit **2021.03**  
 Completion **2024.01**  
 Architectes **GGR architectes**  
 Engineering Consultants **NEDD (structure), POLYMETRIE (economy), SIEA (HVAC), MONTET (electricity), OCAP (civil), F4 (environment), Batipilot (planning)**  
 Landscape **LET'S GROW**  
 Contractors **SOLMECA, MALET, PRIMO CONSTRUCTION, SNEO, SOL FACADE, OXXO EVOLUTION, AREXIS FRERES, GB AGENCEMENT, PLATRIERS MP, PMMA, GTVS, ENELAT, ORONA, ALK, NET SOLS, SMP, SERPE, ASO, NDEA**

Construction **masonry, concrete, bonded brick facade, coated plaster, raw prefabricated concrete**  
 Heating system **collective mixed boiler wood pellets/gas**  
 Performances **E2C1, RT 2012-20% avec Cep < CEPmax - 20%, NF Habitat HQE**

Photography **Atelier Félix Faure**

## Au Loin

La résidence Au Loin est le morceau d'une nouvelle ZAC en périphérie de Toulouse. Elle est donc censée être représentative de l'innovation dans la construction et du logement de demain. Pourtant elle n'invente rien. Elle ne révolutionne pas non plus la façon d'habiter.

La résidence Au Loin a la préoccupation première d'offrir un nouveau paysage à chacun de ses logements. Pour cela elle est façonnée par des principes d'implantation simples et des choix architecturaux éprouvés par le temps.

A l'image des valeurs de l'agence GGR, le projet Au Loin se veut économique, durable, indémodable, et humain. Car la ville ne peut pas être construite uniquement d'exploits.

## Au Loin

The residence Au Loin is part of a new development zone on the outskirts of Toulouse. It is intended to be representative of innovation in construction and the housing of tomorrow. However, it doesn't invent anything. It also does not revolutionize the way of living.

The primary concern of the residence Au Loin is to offer a new landscape for each of its homes. To achieve this, it is shaped by simple siting principles and architectural choices that have stood the test of time.

Reflecting the values of the GGR agency, the Au Loin project aims to be economical, sustainable, timeless, and human-centered. Because a city cannot be built solely on achievements.



Depuis le bassin de rétention de la ZAC. From the retention basin of the development zone.

## Contexte

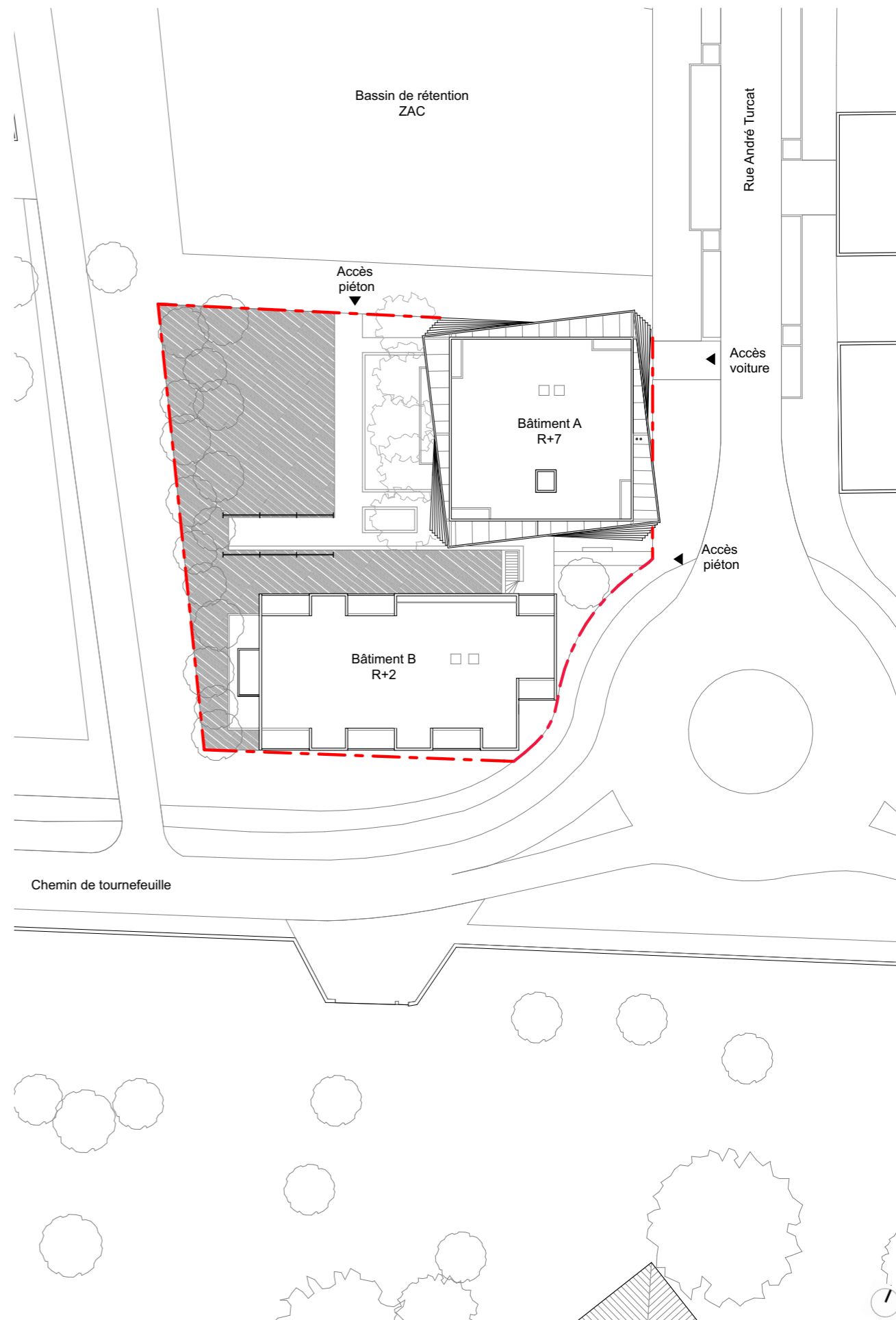
Le projet souhaite faire profiter ses logements des qualités paysagères d'un contexte urbain complexe : une parcelle d'angle étroite, implantée en bordure de l'axe principal d'un quartier en devenir et longeant un espace boisé et un ruisseau « sauvage » .

Pour cela, deux bâtiments construisent le front bâti du côté de la rue afin de préserver le jardin commun des nuisances routières. Un grand bâtiment monte jusqu'à la hauteur maximum autorisée afin de libérer le sol et faire respirer le cœur d'îlot. Un petit bâtiment s'abaisse afin de dialoguer avec le tissu résidentiel voisin. L'espace entre les deux bâtiments constitue l'entrée de la résidence. Le vide du jardin central rejoint le vide du bassin de rétention de la ZAC, donnant l'impression aux habitants que leur jardin commun est immense.

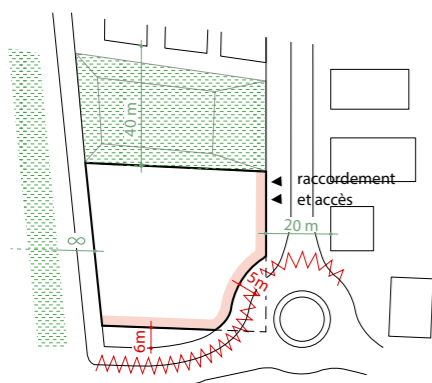
## Context

The project aims to take advantage of the landscape qualities of a complex urban context: a narrow corner plot, located on the edge of the main axis of a developing neighborhood and bordering a wooded area and a 'wild' stream.

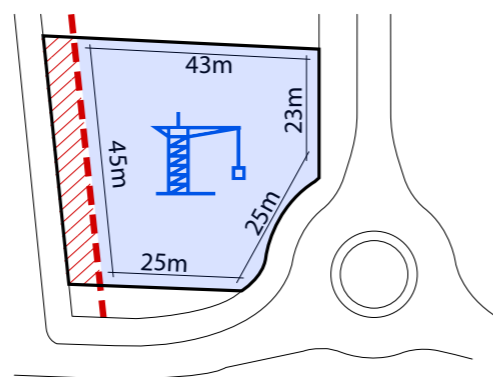
To achieve this, two buildings are constructed along the street to protect the common garden from road nuisances. A large building rises to the maximum permitted height to free up the ground and allow the inner courtyard to breathe. A smaller building is lowered to engage in dialogue with the neighboring residential fabric. The space between the two buildings forms the entrance to the residence. The void of the central garden connects with the void of the retention basin of the development zone, giving residents the impression that their common garden is immense.



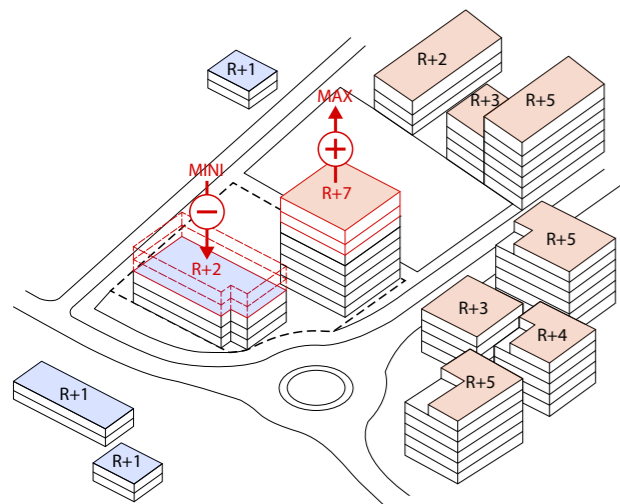
Plan de masse. Site Plan.



Proche de grands espaces paysagers & proche de potentielles nuisances  
Close to large landscaped areas & near potential nuisances

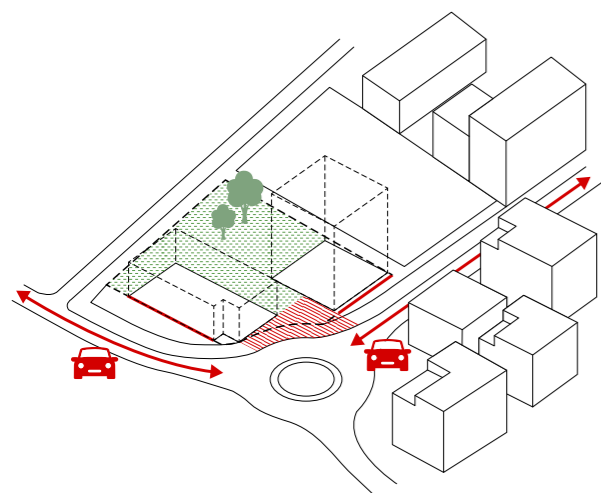


Parcelle à géométrie difficile  
Densité : 1671 m<sup>2</sup> constructible / 43 logements  
An outstanding situation  
Density : 1671 m<sup>2</sup> building land / 43 housing units



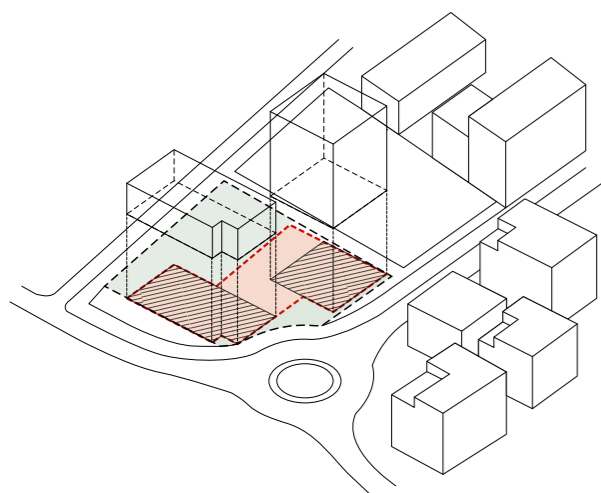
La ville n'est pas faite de bâtiments identiques. L'îlot S27 ne l'est pas non plus, afin de lier la ZAC au tissu plus ancien. Le bâtiment R+2 s'abaisse pour dialoguer avec les maisons voisines. Le bâtiment R+7 marque l'entrée de la ZAC en profitant des larges espaces alentours qui lui sont offerts.

The city is not made up of identical buildings. The two buildings in the project are also distinct in order to harmonize the meeting of the development zone with the older fabric of the city. The lower building is lowered to engage in dialogue with the neighboring houses. The taller building marks the entrance to the development zone. Both buildings take advantage of the wide surrounding spaces offered to them.



Le parvis végétal côté rond-point, met en scène l'entrée de la résidence. La brique souligne l'alignement des deux bâtiments et cadre les espaces verts. Elle assure une grande qualité du RDC.

The planted forecourt on the roundabout side highlights the entrance to the residence. Brick emphasizes the alignment of the two buildings and frames the green spaces. It ensures a high quality of the ground floor.



Bâtir seulement 2 bâtiments sur un parking d'un niveau n'est pas seulement économique : un large cœur d'îlot vert est dégagé; et un arbre majestueux signale l'entrée du côté de la route de Tournefeuille.

Building only two buildings on a single-level parking lot is not just economical: a large green courtyard is created, and a majestic tree marks the entrance on the side of the Tournefeuille street.



Entrée principale de la résidence. Main entrance of the residence.



Dialogue entre les deux bâtiments. Dialogue between the two buildings.

## Différences

Le petit bâtiment et le grand bâtiment sont différents. Leur architecture propre, l'une à côté de l'autre, permet de gérer les vis-à-vis entre logements. Le grand bâtiment rayonne à 360°. Le petit bâtiment s'ouvre vers les vues dégagées et se ferme du côté des vis-à-vis et du rond-point.

Toutefois les deux architectures suivent des principes semblables. Les baies vitrées sont en arrière-plan, en fond de balcon ou de loggia, se faisant oublier afin de laisser place aux masses de brique et de béton. Loin de l'écriture classique des immeubles de logements où la fenêtre exprime l'usage domestique ; la résidence Au Loin est faite de volumes aveugles verticaux en brique et de strates épaisses horizontales de béton.

Les logements sont protégés des nuisances urbaines par ces masses. Pour autant ils s'ouvrent généreusement vers le paysage environnant, chacun à leur manière. Les logements d'angle du grand immeuble et les logements cadrés et orientés du petit, proposent deux façons d'habiter. L'architecture de chaque bâtiment est l'expression directe de la qualité de ses logements.

## Differences

The small building and the large one are different. Their unique architecture, side by side, helps manage the visual relationships between the apartments. The large building radiates 360°. The small building opens towards the open views and closes off on the side facing the neighboring building and the roundabout.

However, both architectures follow similar principles. The glass windows are set back, behind balconies or loggias, blending into the background to highlight the brick and concrete masses. Far from the classic design of residential buildings where windows express domestic use, the 'Au Loin' residence is made up of blind vertical brick volumes and thick horizontal concrete layers.

These masses protect the apartments from urban nuisances. Yet, they open generously to the surrounding landscape, each in its own way. The corner apartments of the large building and the framed, oriented apartments of the small building offer two different ways of living. The architecture of each building is a direct expression of the quality of its apartments.



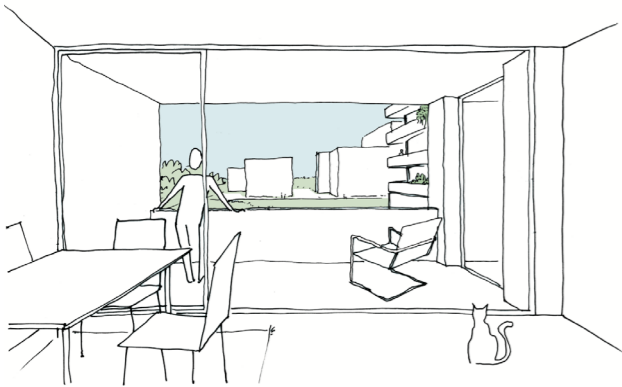
Architectures sans fenêtre. Architecture without windows.



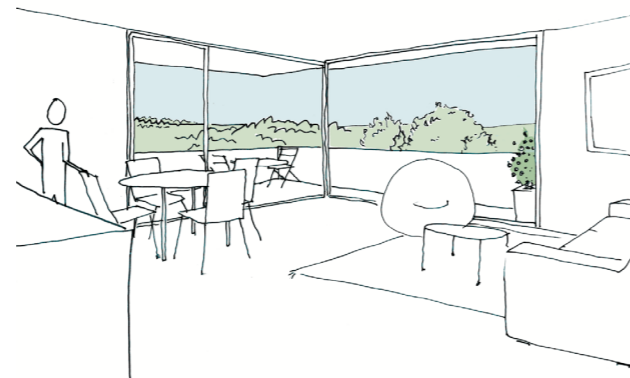
Vue depuis un logement «orienté» du bâtiment R+2. View from an «oriented» apartment in the R+2 building.



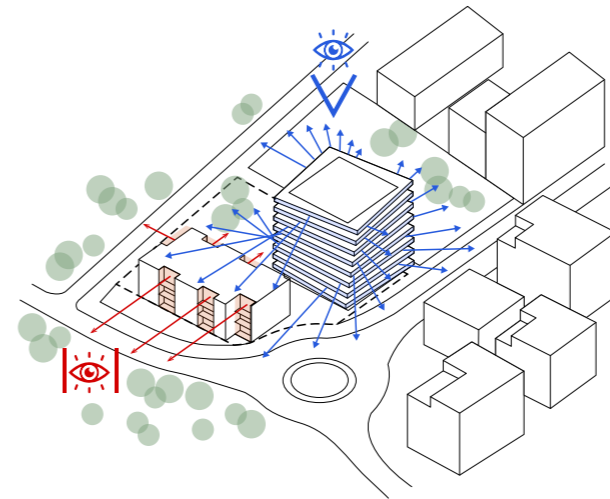
Vue depuis un logement «d'angle» du bâtiment R+7. View from a «corner» apartment in the R+7 building.



Vue depuis un logement «orienté» du bâtiment R+2  
View from an «oriented» apartment in the R+2 building



Vue depuis un logement «d'angle» du bâtiment R+7  
View from a «corner» apartment in the R+7 building

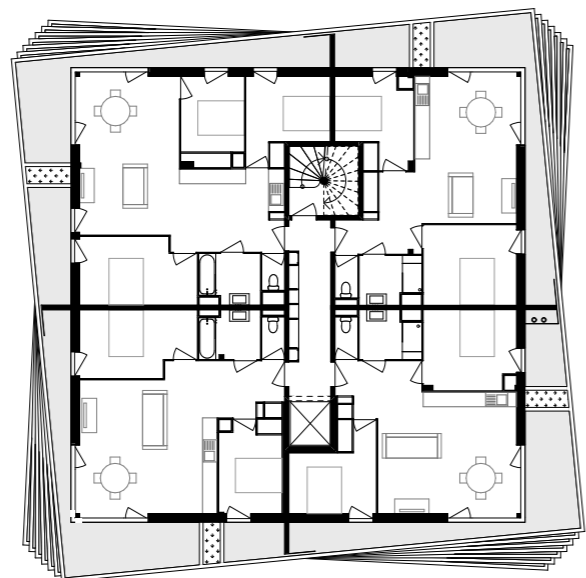


## Voir et être vu

Tous les logements du projets profitent d'une ou plusieurs vues lointaines. Les vues du bâtiments R+2 sont dirigées. Celles du bâtiments R+7 sont ouvertes et varient selon la hauteur. La rotation des balcons autour d'un noyau identique à tous les étages crée des espaces de balcons à géométrie variable. Le coeur d'îlot vert de la résidence participe à l'aménagement paysager de la ZAC grâce à sa continuité avec le bassin de rétention. On aperçoit ce dernier entre le bâtiment R+2 et le R+7, à travers le hall d'entrée en angle.

## To see and be seen

All the apartments in the project benefit from one or more distant views. The views from the R+2 building are directed, while those from the R+7 building are open and vary according to the height. The rotation of the balconies around a common core on all floors creates balconies with variable geometries. The green courtyard of the residence contributes to the landscape design of the development zone through its continuity with the retention basin. The latter can be seen between the R+2 and R+7 buildings, through the angled entrance hall.



Plan d'étage courant. Standard floor plan.

## 2 types de logements / apartments

Le grand bâtiment est à l'échelle des grands espaces paysagers de la ZAC. Il est un collectif haut que les riverains reconnaissent de loin. Il arbore des balcons en mouvement qui cachent les grandes baies vitrées d'angles depuis le RDC. Il propose une façon d'habiter en collectivité classique mais qui offre un "séjour-belvédère" à chaque logement (T3, T4).

Le petit bâtiment rappelle l'échelle des villas de St Martin Du Touch qui bordent le Sud et l'Est de la parcelle. Il mixe les plus petits logements (T2) et les plus grands (T5). Il propose une façon d'habiter plus individuelle en protégeant chaque logement des nuisances sonores et visuelles du RDC. Son architecture de masses aveugles et verticales en brique permet d'isoler les loggias entre elles et de border le rond-point sans impacter les habitants.

L'un à côté de l'autre, implantés précisément, les deux bâtiments cohabitent sans gêne : l'orientation maîtrisée des logements du petit bâtiment évite les vis-à-vis, sinon propose une seconde orientation avec vue lointaine - pour le T2 à séjour traversant accolé au rond-point.

The large building is scaled to match the vast landscaped areas of the development zone. It is a tall collective building that residents can recognize from afar. It features balconies that conceal the large corner windows, which are not visible from the ground floor. It offers, admittedly, a classic way of living in a collective setting but provides a 'belvedere-living room' in each apartment (T3, T4).

The small building reflects the scale of the villas in St. Martin du Touch, which border the south and east of the plot. It mixes the smallest apartments (T2) with the largest ones (T5). It offers a more individual way of living by protecting each apartment from noise and visual disturbances. Its architecture, composed of blind vertical brick masses, isolates the loggias from each other and borders the roundabout without impacting the residents.

Side by side, the two buildings coexist harmoniously: the careful orientation of the apartments in the small building avoids direct views into neighboring apartments and offers the opportunity to enjoy distant views.



Depuis un logement «d'angle», la proximité des deux bâtiments est maîtrisée grâce à l'architecture de murs aveugles. From a 'corner' apartment, the proximity of the two buildings is managed through the architecture of blank walls.



Afin d'éviter le vis-à-vis avec les chambres du voisins d'en face, le T2 à séjour traversant a 2 terrasses : 1 principale côté Sud, 1 secondaire côté bâtiment R+7. In order to avoid direct views into the neighboring apartments across the way, the two-room apartment with a through-living room has two terraces: one main terrace facing south, and a secondary one on the side of the R+7 building.



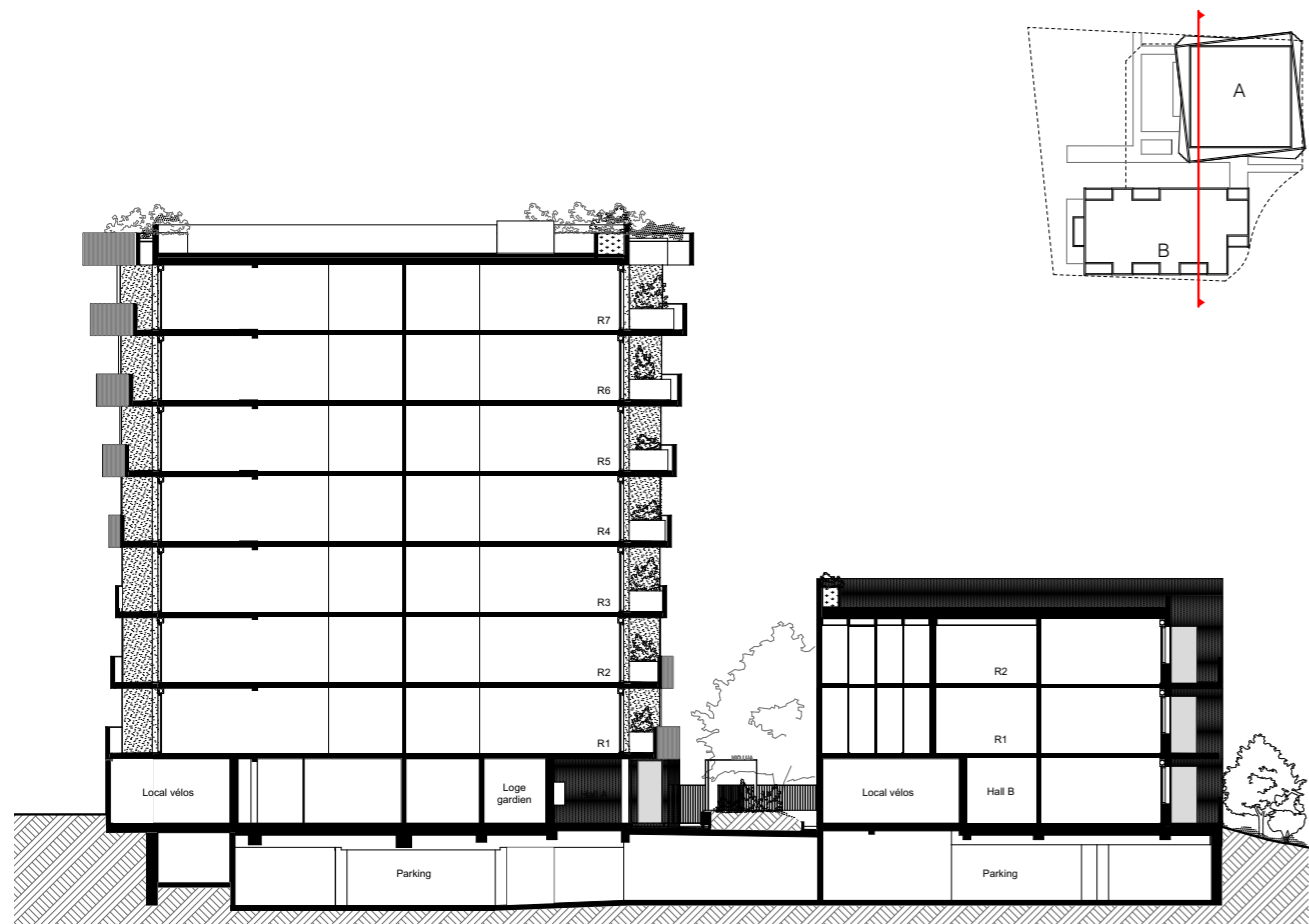
Balcon des étages courants du grand bâtiment. Balcony of the typical floors of the large building.



Depuis la porte d'entrée d'un logement d'angle. From the front door of a corner apartment.



Les garde-corps en béton matricé jouent un rôle important pour l'intimité. The patterned concrete railings play an important role in providing privacy.

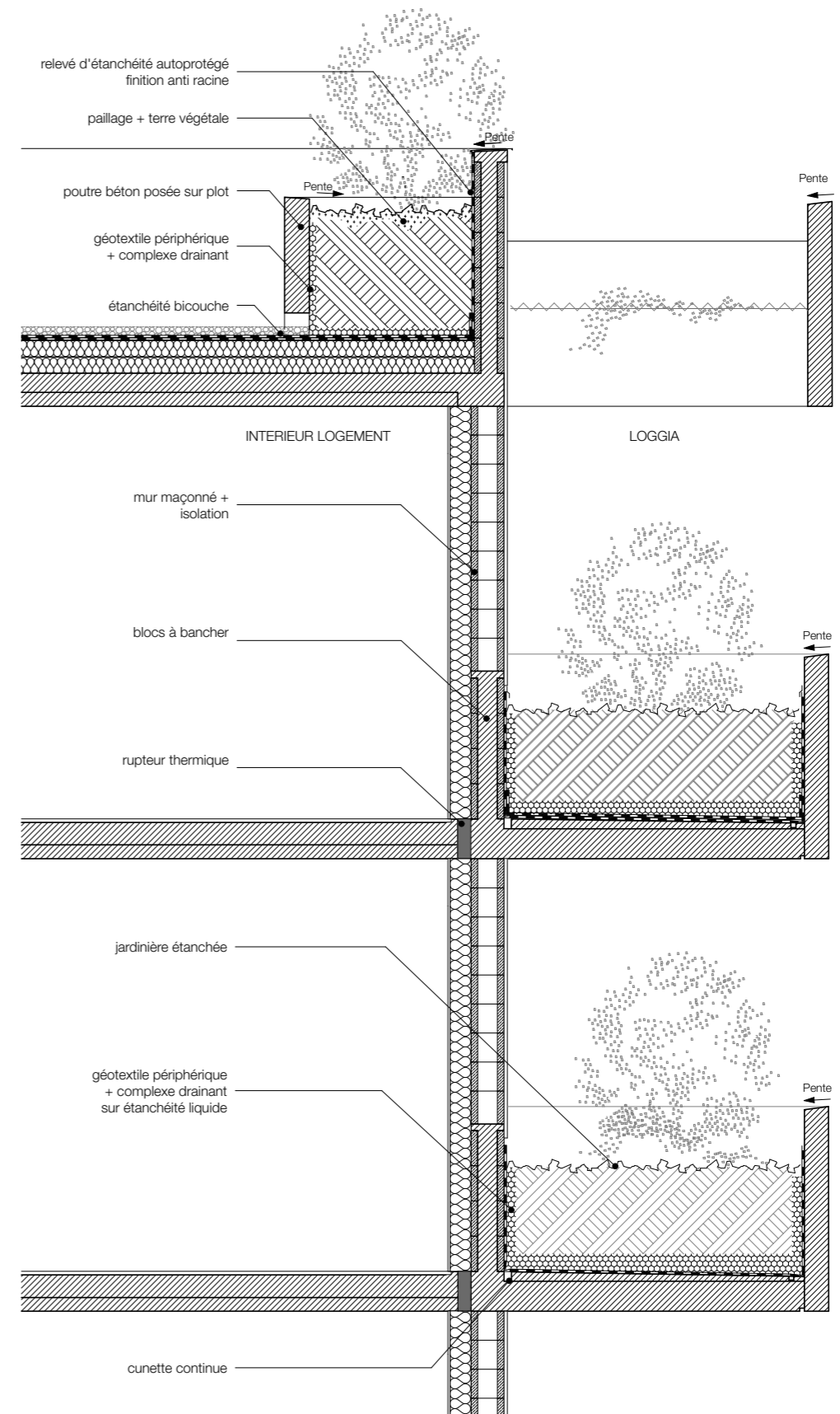


Les deux bâtiments sont posés sur un niveau de parking souterrain : 1 place /logement. The two buildings are situated on an underground parking level: 1 space per apartment.





Les jardinières sont des poutres retroussées participant à porter les planchers des balcons en porte-à-faux. The planters are raised beams that help support the cantilevered balcony floors.

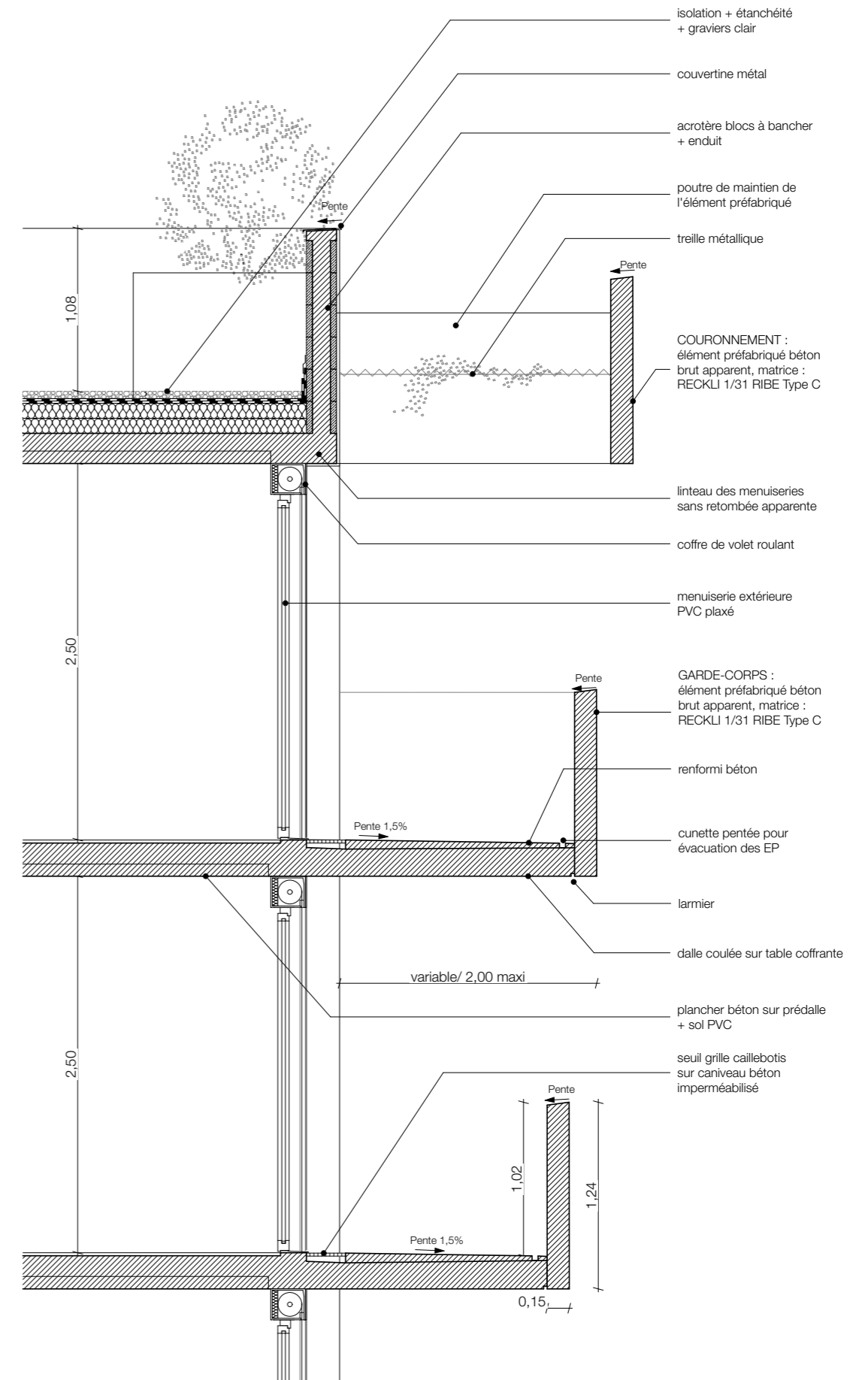


Quatre jardinières sont en toiture du grand bâtiment afin que les grimpantes se propagent au delà de l'acrotère et recouvre la treille métallique. Four planters are located on the roof of the large building so that climbing plants can spread beyond the parapet and cover the metal trellis.



La poutre périphérique en couronnement du dernier étage est comme 8<sup>ème</sup> étage. The peripheral beam crowning the top floor functions as the eighth floor.

Au Loin  
Toulouse, Saint-Martin-du-Touch (31)



Les garde-corps sont des éléments préfabriqués en béton, fixés au nez de plancher. The railings are precast concrete elements, attached to the floor edges.



Façade du local des celliers et du T2 à séjour traversant. Facade of the cellar space and the T2 apartment with a through living area.



L'entrée de la résidence est commune aux deux bâtiments. Elle est le lieu des rencontres car elle distribue quatre entités : parking, hall A, hall B, jardin commun. The entrance to the residence is shared by both buildings. It serves as a meeting point as it connects four areas: parking, Hall A, Hall B, and the communal garden.



Depuis le hall d'entrée du petit bâtiment. From the entrance hall of the small building.



Depuis le hall d'entrée du grand bâtiment. From the entrance hall of the large building.



La pergola du terrain de pétanque sera bientôt envahie de plantes, permettant aux amateurs de jouer à l'ombre. The pergola of the pétanque court will soon be covered with plants, allowing players to enjoy the shade.



La végétation plantée est en devenir. Elle protège de l'extérieur le jardin commun qui est une prairie libre d'appropriation. The planted vegetation is in development. It shields the communal garden, which is a freely accessible meadow, from the outside.»

## Paysage

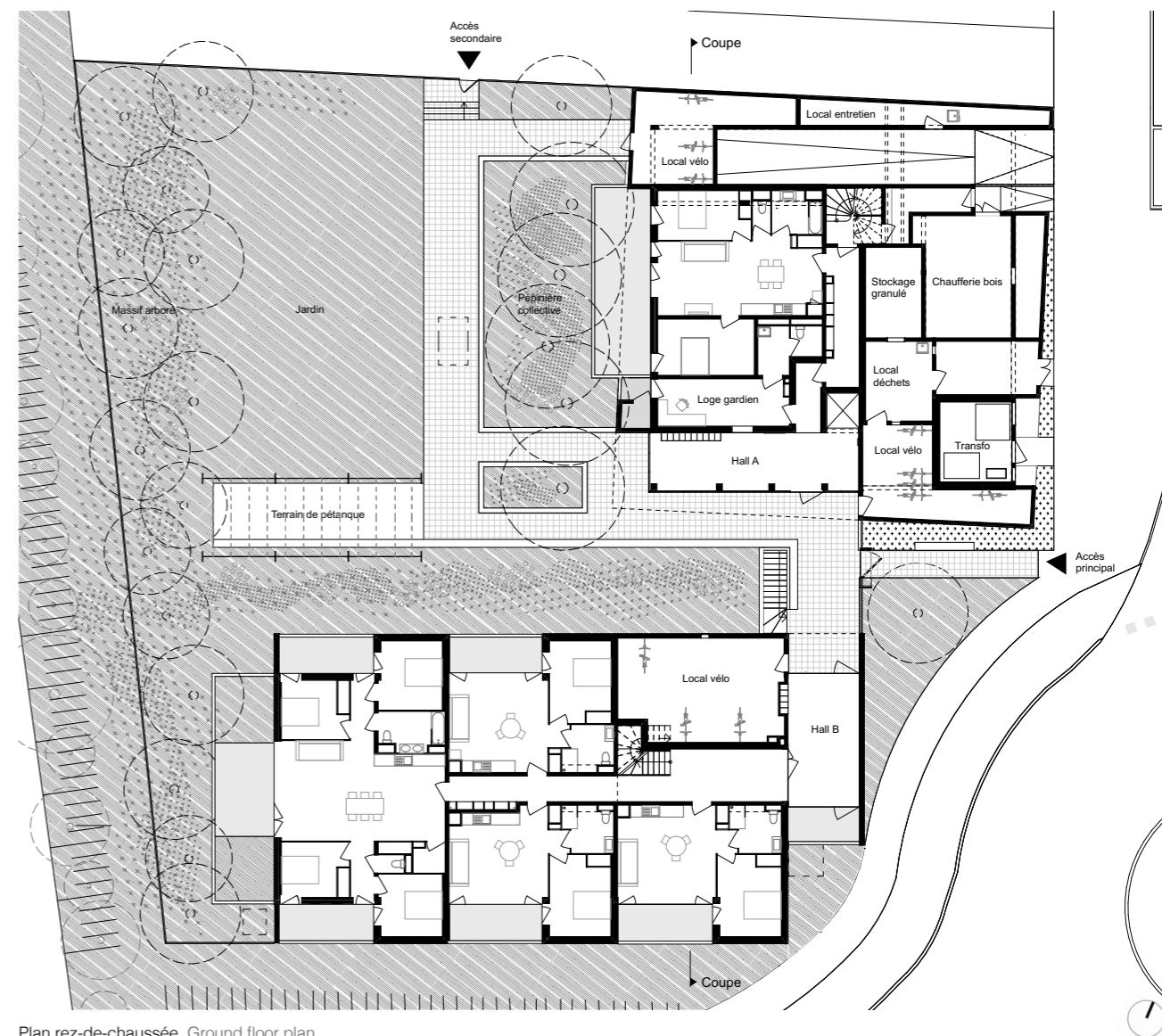
Le projet Au Loin se nourrit d'une volonté commune portée par les acteurs locaux, celle de faire une ville durable où le cadre de vie est le support d'une vie sociale, d'échanges, de détente, de déambulation et de loisirs.

On distingue :

- une placette qui articule les deux bâtiments
- des espaces plantés sur dalle surélevés afin d'intimiser les logements de RDC et de développer les épaisseurs de terre nécessaires au bon développement des végétaux.
- une grande pelouse d'activité
- un espace stabilisé sous pergola
- une limite périphérique généreusement plantée traitée en noue pour collecter les eaux pluviales et assurer les raccords de niveau avec les espaces avoisinants.

La prise en compte du développement durable dans l'aménagement fait partie intégrante de la manière de concevoir ces espaces. Le principe de développement durable s'opère : dans les choix conceptuels en favorisant :

- l'accessibilité du projet par tous
- la réduction des opérations d'entretien et de nettoyage
- des systèmes de récupération des eaux pluviales
- dans le choix de matériaux adaptés au contexte local : matériaux bruts et durables
- dans le choix de végétaux rustiques adaptés au contexte local et résidentiel.



Plan rez-de-chaussée. Ground floor plan.

## Landscape

The Au Loin project is driven by a shared ambition among local stakeholders: to create a sustainable city where the living environment supports social life, exchanges, relaxation, walking, and leisure.

Key features include:

- A small square that connects the two buildings
- Planted areas on raised slabs to provide privacy for the ground-floor apartments and to create enough soil depth for proper plant growth
- A large activity lawn
- A stabilized area under a pergola
- A generously planted perimeter with a swale to collect rainwater and ensure level transitions with the surrounding areas.

Sustainability is integral to how these spaces are designed. The principle of sustainability is reflected in:

- Conceptual choices that promote accessibility for everyone
- Reducing maintenance and cleaning operations
- Systems for rainwater collection
- Selecting materials that are raw, durable, and adapted to the local context
- Choosing hardy plants suitable for the local and residential environment.



Les bordures en bois massif des jardinières plantées servent de bancs. The solid wood borders serve as benches.

Au Loin  
Toulouse, Saint-Martin-du-Touch (31)



Le jardin commun s'adresse vers le bassin de rétention de la ZAC, offrant une vue lointaine aux habitants. The communal garden faces the retention basin of the ZAC, providing residents with a distant view.



L'arbre de l'entrée sera un jour grand et majestueux. The tree at the entrance will one day be big and majestic.



  
GGR architectes

GGR Architectes  
2 rue des Princes  
31500 Toulouse, France

[hello@ggrarchitectes.com](mailto:hello@ggrarchitectes.com)

+33 (0) 5 62 73 73 10

[ggrarchitectes.com/](http://ggrarchitectes.com/)

Toute reproduction; totale ou partielle, de ce document est interdite sans l'autorisation préalable de GGR architectes  
All reproduction, total or in parts, of this document is forbidden without prior authorizaion of GGR architectes