

PARTI ARCHITECTURAL

1. LE TERRAIN

Le terrain est situé Avenue Pasteur, dans un quartier hétérogène à majorité résidentiel.

Les constructions alentours sont de faibles hauteurs : RdC/R+1 pour les logements individuels et R+1 pour les logements collectifs.

Le terrain est issu de la réunion de quatre parcelles cadastrales d'une surface totale de 5 515 m² (environ 92m par 58m). Sa topographie est marquée par une forte pente, il y a environ 11 m d'écart entre le point d'accès et le bas du terrain.

Le terrain est desservi par l'avenue Pasteur, au Sud. Cette voie dessert également la parcelle voisine 2888.

Il domine la vallée de la Garonne et offre une vue panoramique sur celle-ci.

Deux constructions sont présentes sur le site et ne seront pas conservées.

2. LE PARTI D'AMENAGEMENT

Le projet affirme un parti d'urbanisme durable, dont la première des caractéristiques est une approche contextuelle de la proposition.

Notre composition cherche à tirer parti de toutes les contraintes et caractéristiques du site, définies préalablement. Pour cela les principes suivants ont été définis :

- Profiter au maximum de l'orientation du terrain, développer le plus de linéaire de façade bénéficiant d'un bon niveau d'ensoleillement et éviter tout logement uniquement orienté NORD.
- Concentrer stationnements et locaux techniques au nord de la parcelle, en contrebas du talus, afin de minimiser le linéaire de voirie, et de permettre la desserte des logements par les services de secours, tout en facilitant l'accès PMR.
- L'accès au parking se fait au droit de la rue Pasteur, cet accès dessert également la parcelle voisine.
- Le projet prévoit une place de stationnement par logement soit 47 places aériennes.
- Tous les logements disposent d'une terrasse
- L'ensoleillement de chaque logement est optimisé, et les ombres portées n'ont pas d'impact d'un bâtiment à l'autre.
- Les bâtiments sont orientés Est Ouest. Leur disposition permet de respecter l'effet « belvédère » recherché depuis l'avenue Pasteur
- Chacun des trois bâtiments correspond à la programmation demandée : 38% BRS, 32% LLI, 30% LLS.
- Le projet comprend 47 logements répartis en 8 T2 (17%), 23 T3 (49%), et 16 T4 (34%)
- Chaque Bâtiment est implanté sur 2 niveaux : Rez de chaussée et Rez de Jardin, en contrebas.
- Les niveaux bas comportent des logements en simplex. Les niveaux supérieurs desservent des Duplex, permettant d'utiliser les combles.
- Les pièces de vies sont situées en combles,
- Des terrasses Tropéziennes permettent de profiter de la vue , et optimisent la surface des combles , permettant ainsi de ne pas « gaspiller » l'emprise bâtie avec des balcons rapportés.

GOBION + PÉZERIL ARCHITECTURE	<i>Wilfrid Gobion</i> GOBION + PÉZERIL ARCHITECTURE 2, rue Vignerot - 31000 Toulouse 05 61 00 00 00 - www.gobion-pezeril.com	VINCI IMMOBILIER	ST LOUBES AV. PASTEUR	Date: 10/10/2024	N° pièce 01.2	Indice D	Notice	Echelle :	Phase : ESQ
--	--	----------------------------	--	---------------------	------------------	-------------	--------	-----------	----------------

3. LE STATIONNEMENT

Le stationnement automobile

L'accès automobile se fait par rue Pasteur, via une pente règlementaire de 15% maximum. Le stationnement est privatisé, 47 places de stationnement sont prévues soit une place par logement.

Le parking se trouve en contrebas d'un talus de plus de 3m de haut.

Cette organisation permet de minimiser l'impact visuel du parking, et de prévoir une végétalisation importante pour maximiser les places ombragées.

Une aire de retournement pompier est prévue au centre de la voie.

Le stationnement vélos

Les vélos sont intégrés aux bâtiments et sont directement accessibles depuis le parking.

La réglementation actuelle demande 1 place de 1,5 m² par logement jusqu'au T2 et 2 places de 1,5 m² à partir du T3. Le projet comporte donc 87 places de stationnement, ce qui représente avec le cheminement 225 m².

4. LES ACCES

- L'accès aux trois bâtiments se fait par le parking, via l'avenue Pasteur. Le parking est plat.
- Les trois halls d'entrées se situent au Rez de chaussée, comportant les logements accessibles PMR
- Un escalier dessert les logements situés au rez de jardin, un autre distribue les duplex au R+1.
- Des cheminements piétons devront être aménagés pour atteindre la partie Sud du terrain, afin de pouvoir profiter des espaces verts, mais aussi de les entretenir.

- Le traitement des Ordures ménagères se fera par le biais de bornes situées à l'entrée de la résidence, le long de l'avenue Pasteur.

5. LES LIMITES

- Le projet sera clôturé sur l'ensemble de son périmètre en mitoyenneté Est Sud et Ouest
- La clôture existante récente sera utilisée.
- Le talus bas devra être sécurisé
- Compte tenu de la pente d'accès au parking, aucun portail ne pourra être installé.

6. LES LOGEMENTS

- Les 47 logements sont répartis selon un axe Nord Sud, parallèle aux limites de propriété. Tous les logements sont desservis par le cœur d'îlot au moyen de cheminement piétons :
- Chaque bâtiment collectif comprend un hall d'entrée desservant les logements
- Tous les logements bénéficient d'une bonne orientation. Les pièces principales sont orientées Ouest et/ou Est.
- Les logements situés au nord et au sud bénéficient d'une double orientation.
- Tous les logements disposent d'un espace extérieur intimisé par des plantations et/ou des pare vue..
- Aucun jardin privatif n'est prévu à ce stade, le nivellement du terrain restant compliqué entre les limites de bâtiments et les terrains voisins.
- Les logements en simplex sont situés au niveau du sol extérieur fini, soit au RDC, soit au RDJ. Ils disposent de terrasses privatives
- Les logements en duplex fonctionnent de la manière suivante :
 - Niveau bas (RdC ou R+1) : entrées, chambres, sdb et wc. Ces niveaux sont accessibles PMR, soit dès l'origine, soit après transformation simple.
 - Niveau haut (combles) : comprend les séjours et les cuisines. Les grands logements disposent d'une 3ième chambre à ce niveau. Ce niveau n'est pas accessible PMR.
 - Les derniers niveaux ont une hauteur sous plafond de de 2,5m. cependant, leur couverture descend jusqu'au niveau inférieur afin de respecter la notion de combles. C'est dans ces jeux de toiture que se trouvent les terrasses tropéziennes.

7. TRAITEMENT ARCHITECTURAL

- La volumétrie des bâtiments est volontairement simple pour améliorer les performances thermiques et maîtriser le coût des constructions. L'enveloppe est constituée de mur en brique recouverte d'enduit clair.
- Les bâtiments, sont fragmentés en 3 volumes distincts (BRS, LLS, LLI)
- Les locaux vélos sont intégrés dans ces volumes, au rez de chaussée.
- Les toitures sont en tuiles.
- Les menuiseries et les volets sont en PVC blanc.
- Les gardes corps des terrasses, Les paires vues, ainsi que la fermeture des locaux techniques seront en maçonnerie .

8. LE PLU

Le terrain d'assiette est classé en zone **UM UC** PLU.

L'assiette du projet est de 5515 m².

Le projet respecte les dispositions réglementaires générales imposées par le PLU et le règlement de la zone UC: MORPHOLOGIE URBAINE :

- En ordre discontinu, à une distance minimum de 4 m par rapport aux limites séparatives.
- En fond d'unité foncière, toute construction sera implantée à une distance au moins égale à sa hauteur diminuée de 4m mesurée à l'égout du toit, sans que cette distance soit inférieure à 4m.
- Les constructions non contiguës doivent être édifiées de manière à satisfaire aux conditions suivantes : une distance d'au moins 4 m sera imposée entre deux bâtiments non contigus.
- Le projet respecte une EB < 30% de la superficie du terrain : la surface d'emprise bâtie exigée est de 1655 m².
- La hauteur des constructions à usage d'habitation sera limitée à 7 m (R+1), mesurée à l'égout du toit et à 9,50 au faîtage. (porté à 12 m dans le nouveau PLU). Les combles des trois bâtiments sont aménagés dans ce gabarit
- Les espaces en pleines terres représentent plus de 35% de la superficie du terrain : la surface requise réglementairement par le PLU est de 1930 m², la surface conservée est de 2627m².
- Les aires de stationnement extérieures doivent être plantées à raison d'un arbre haute tige pour 3 emplacements : 47/3=16 arbres
- Les groupes d'habitation de plus de 1 ha doivent comporter un espace planté, sur au moins 10% de la surface du projet. Cet espace commun pourra être traité sous la forme de place plantée d'arbres haute tige :
- Sur les terrains non boisés, la plantation d'un arbre haute tige par tranche de 50 m² de plancher est obligatoire en même temps que la construction. 66 arbres sont donc exigés, dont 16 au niveau du parking

9. BILAN DE PUISSANCE ELECTRIQUE

- 47 logements collectifs : 47x9kVA = 423 kVA
- Services généraux et extérieurs : 12 kVA
- Bornes IRVE : 47 places extérieures : 36 kVA
- Soit un total de 471 kVA.

GOBION + PÉZERIL ARCHITECTURE	<i>Wilfrid Gobion</i> GOBION + PÉZERIL ARCHITECTURE 2, rue Wikipédia 33000 Bordeaux 05 57 00 00 00 www.gobion-pezeril.com	VINCI IMMOBILIER	ST LOUBES AV. PASTEUR	Date: 10/10/2024	N° pièce 01.4	Indice D	Notice	Echelle :	Phase : ESQ
--	---	----------------------------	--------------------------	---------------------	------------------	-------------	--------	-----------	----------------

VINCI AVENUE PASTEUR - SAINT LOUBES
TABLEAU DE SURFACES GÉNÉRALES

PARCELLES C 2016 2396 207 208

Etage	Emprise Bâtie	SDP réelle	SDP PC
rez de jardin	1655,0	848	763
rdc		1216	1094
R+1		1208	1087
combles		419	377
Total		3691	3322
ratio:		0,87	0,97

Typologie GÉNÉRALE	%	Nombre	s. par type	SHAB Totale
T1	0%	0	30,0	0
T2	17%	8	46,5	372
T3	49%	23	65,3	1503
T4	34%	16	83,8	1341
Total	100%	47		3216

vélos 225
 SRI + local ménage 10

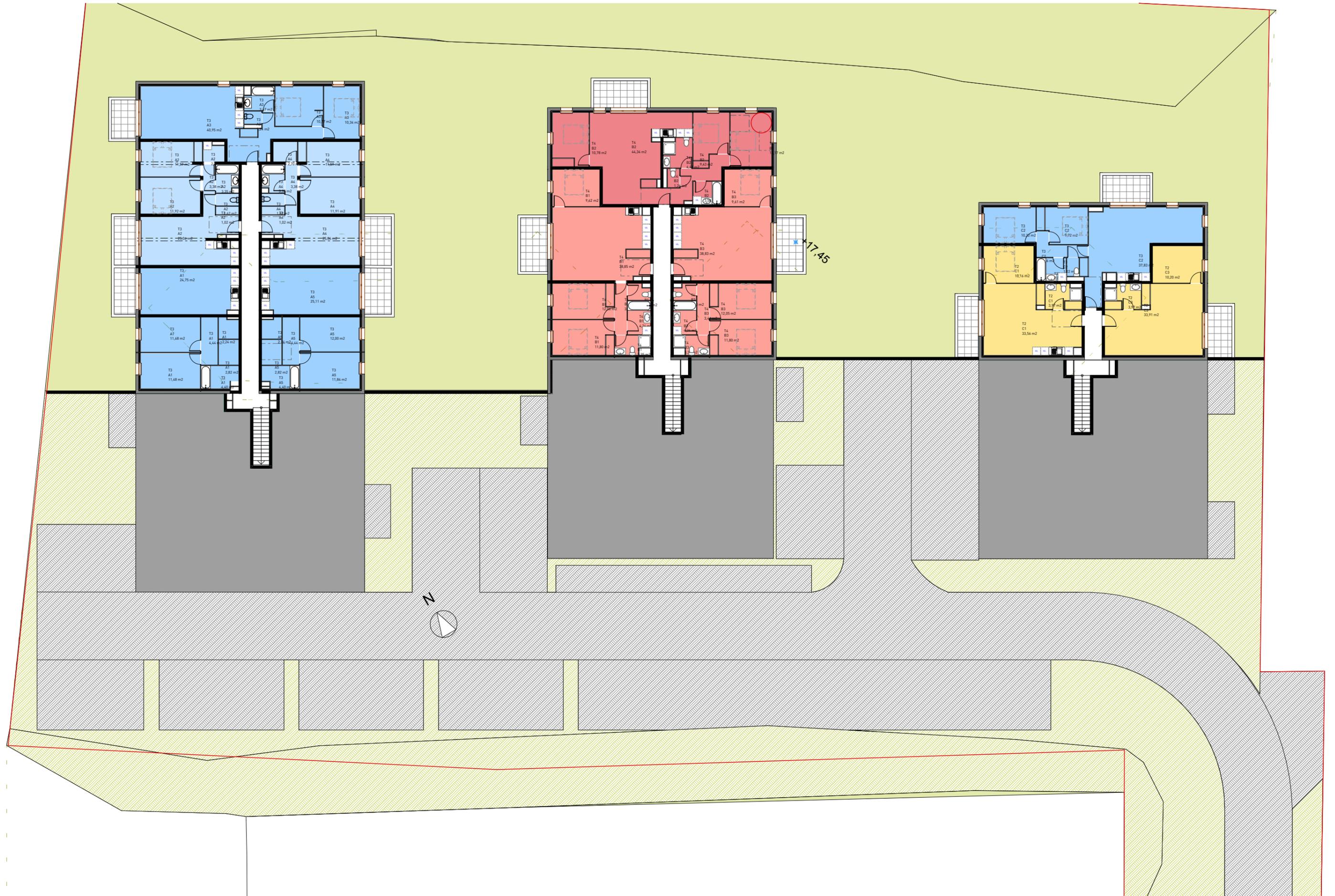
REGLEMENTAIRE UC	PLU	PLU	PROJET
surface terrain total	5 515,00		
HT	R+1 avec HF= 7 et HT =9,5		
recul VEP	R adapté à la séqueR sans objet car pas de VEP		sans objet
recul L1	L ≥ H-4m		
recul annexes - 40m2	L=0		
distance entre bâtiments	4m		
Stationnement vélos (directive 2023)	1U/T2, 2U/T3T4 (unités)	87	87
Stationnement vélos (Surface)	PLU no reglementé		225
stationnement voitures	1/logement	47	47
Stationnement voitures	1p/60m2 SDP		
EB	30%	1655	1655
EPT	35%	1930	2627
Arbres stationnement:	1 pour 3 places%	16	16
Arbres résidence	1 pour 50m2 SDP%	66	66
COS	0,25	1379	sans objet

Superficie voirie	712	m2
Superficie places de stationnement hors PMR	552,5	m2
Superficie cheminements	25	m2
superficie batiments = emprise au sol	1655	m2
Superficie des terrasses jardins	136	m2
TOTAL surfaces imperméabilisées projet	3080,5	m2
Superficie EPT projet	2627	m2

Superficie bâtiments existants	492	m2
Superficiedes terrasses des maisons existantes	138	m2
Superficie voirie existante	700	m2
TOTAL sufaces imperméabilisées État des lieux	1330	m2

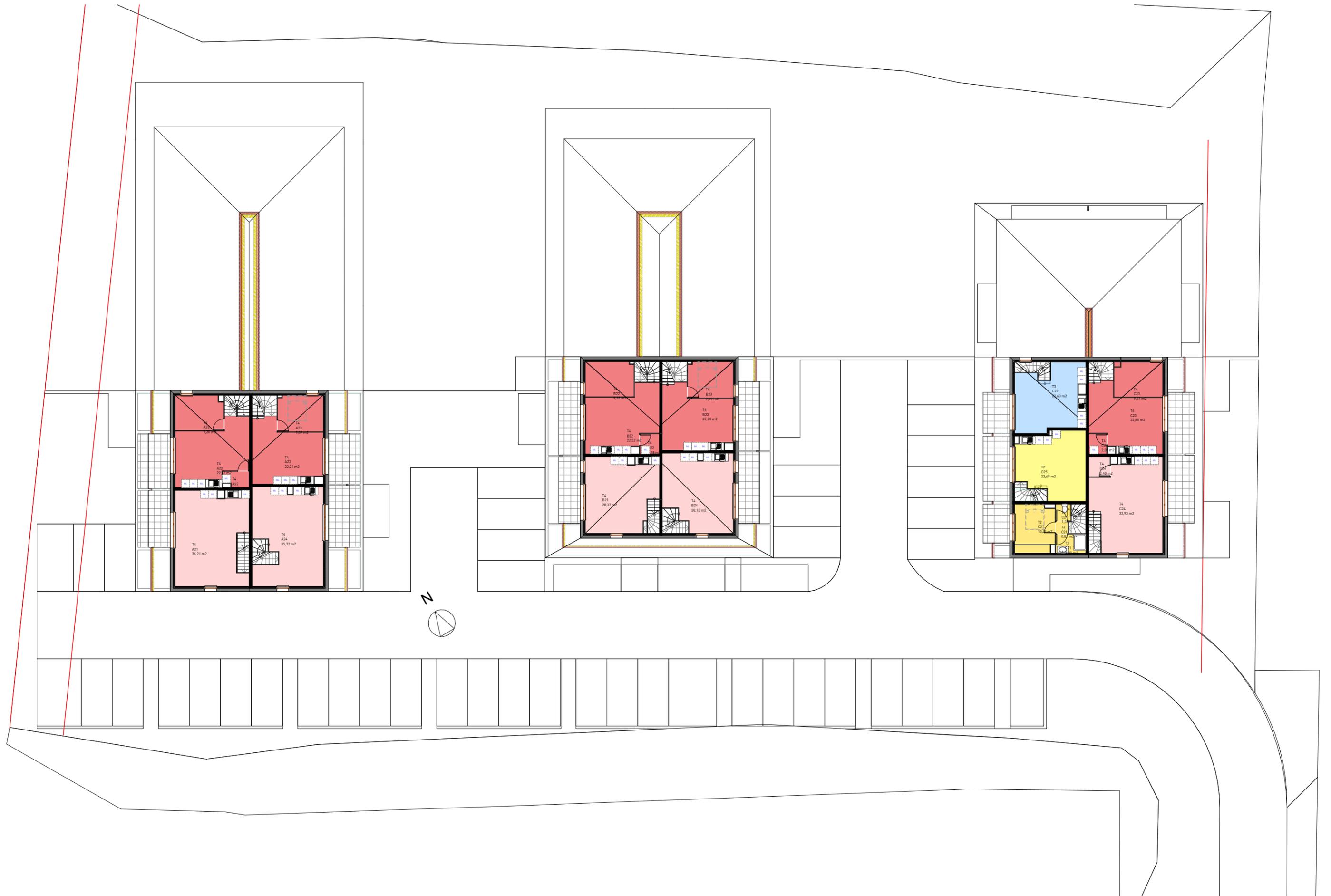


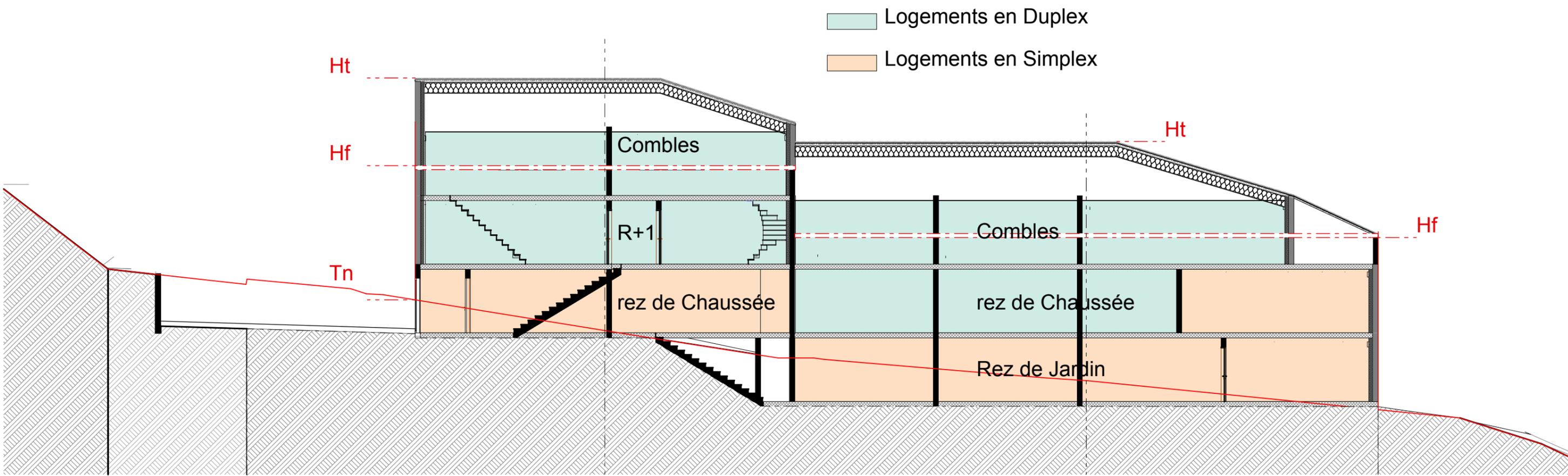




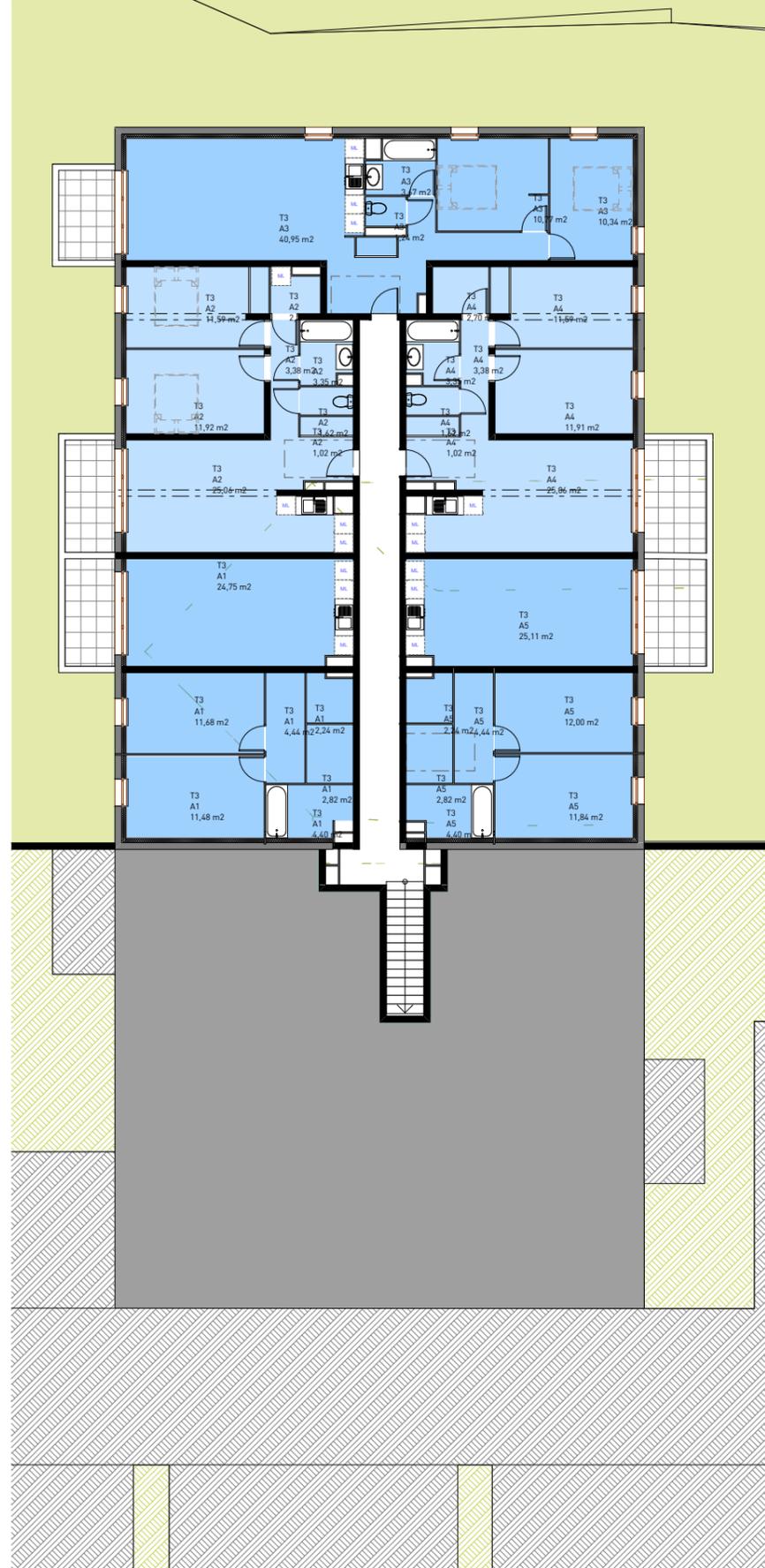




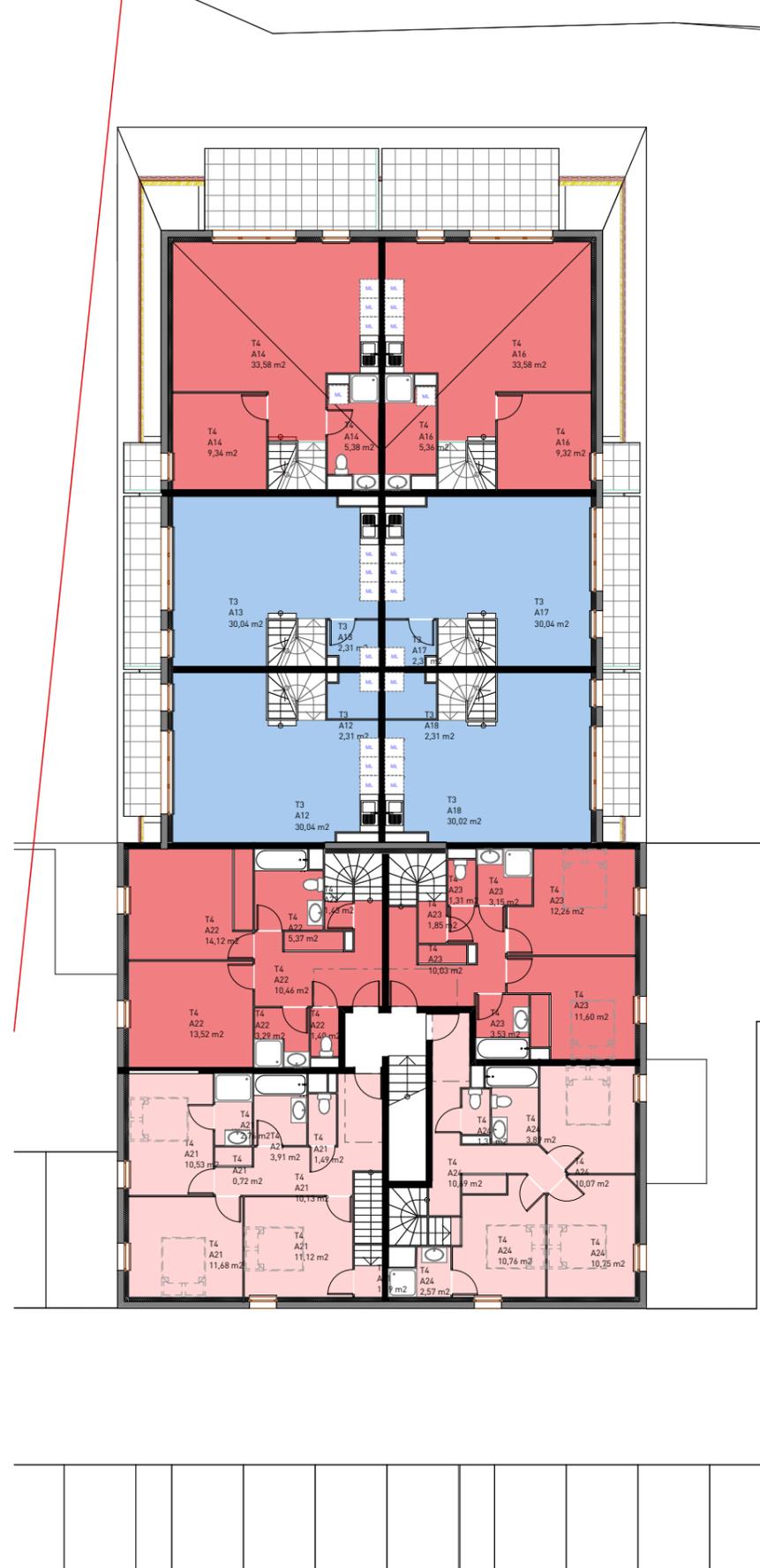




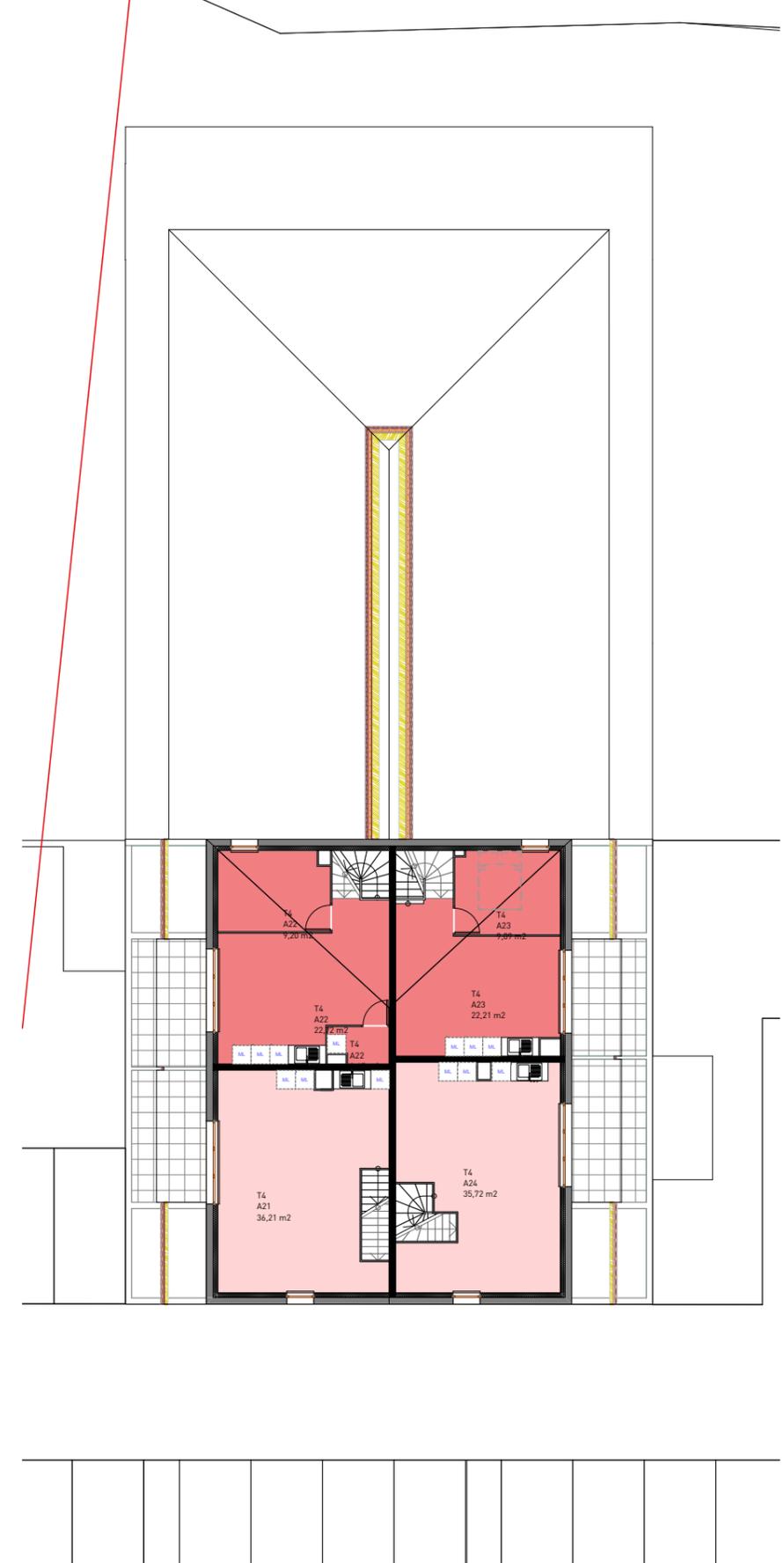
Rez de Jardin

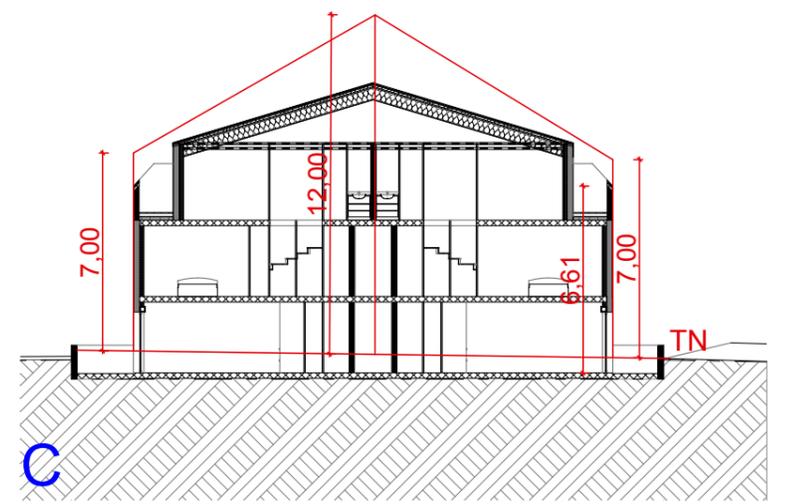
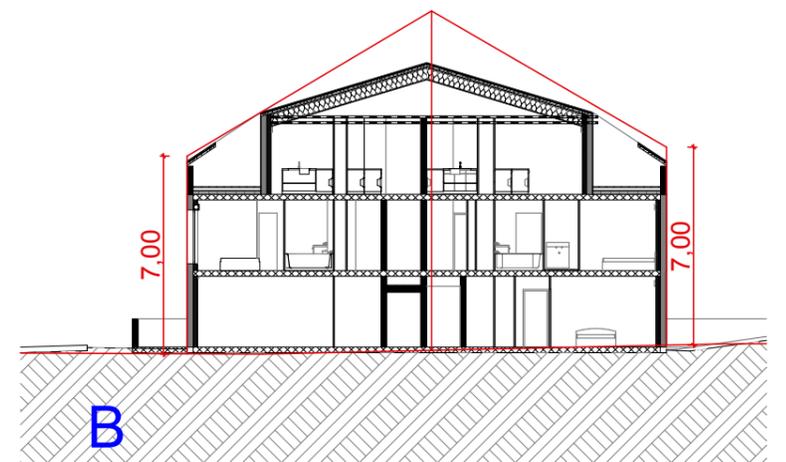
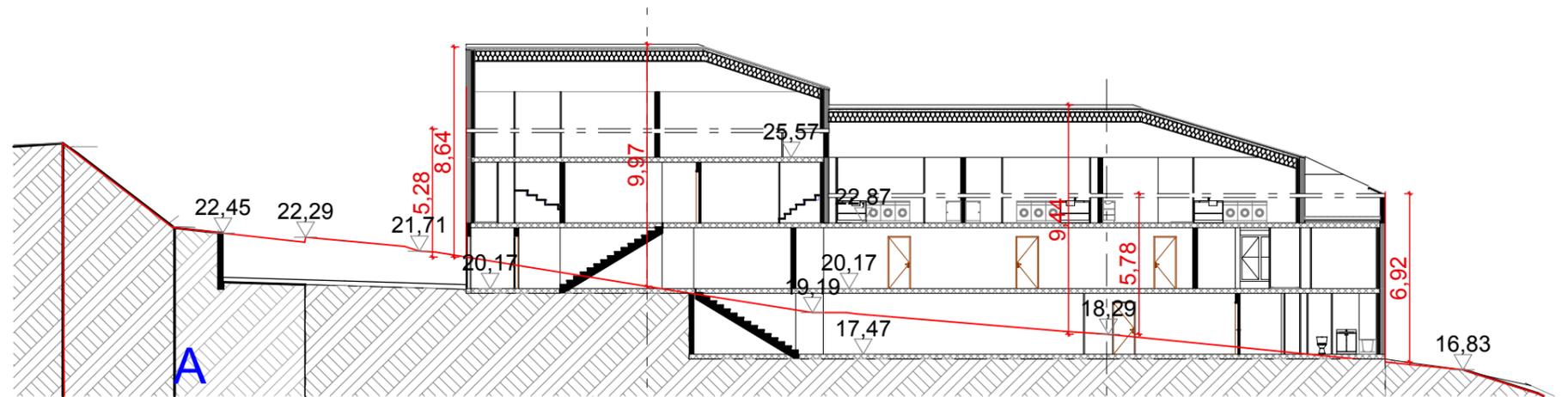
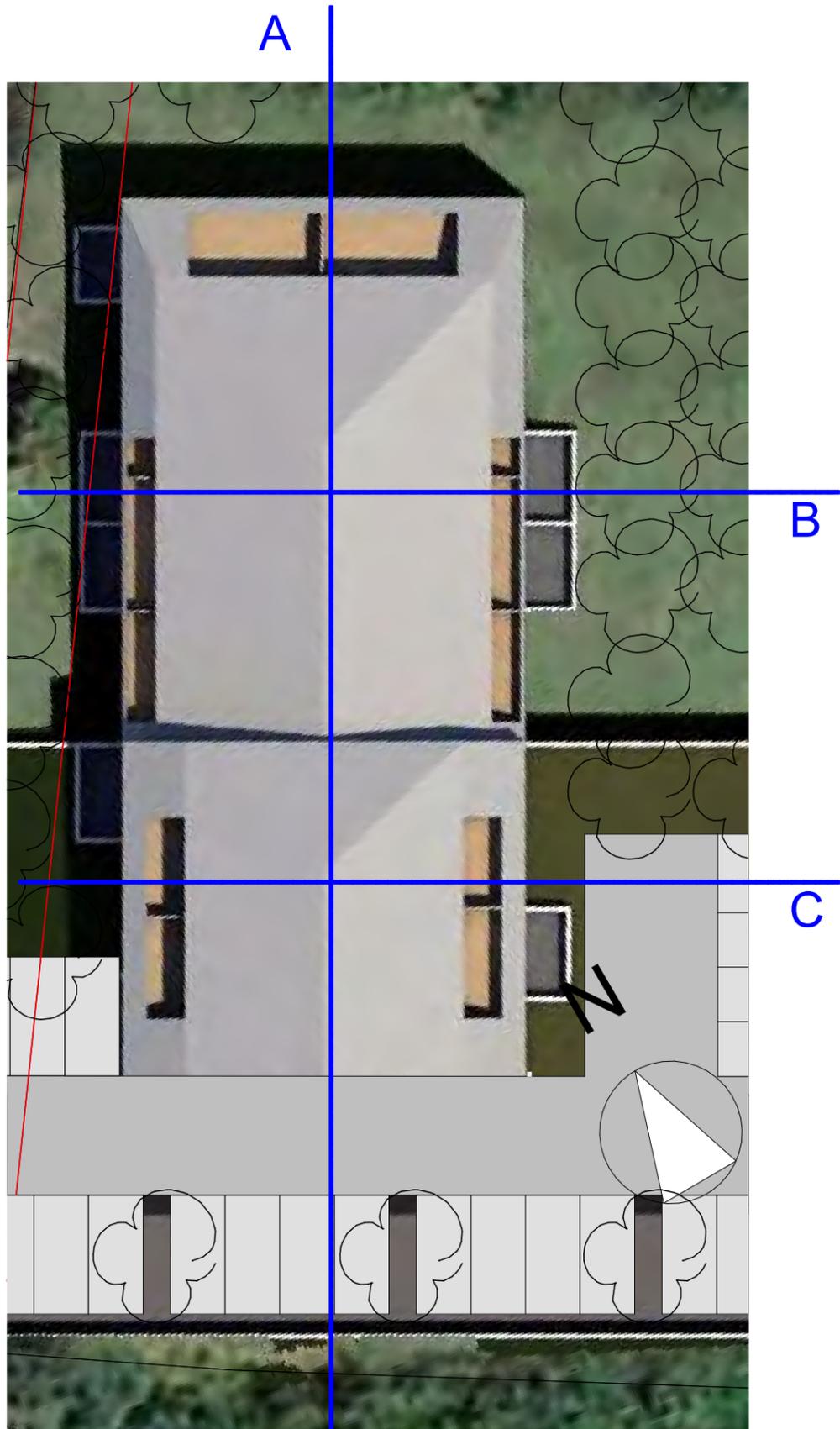


R+1

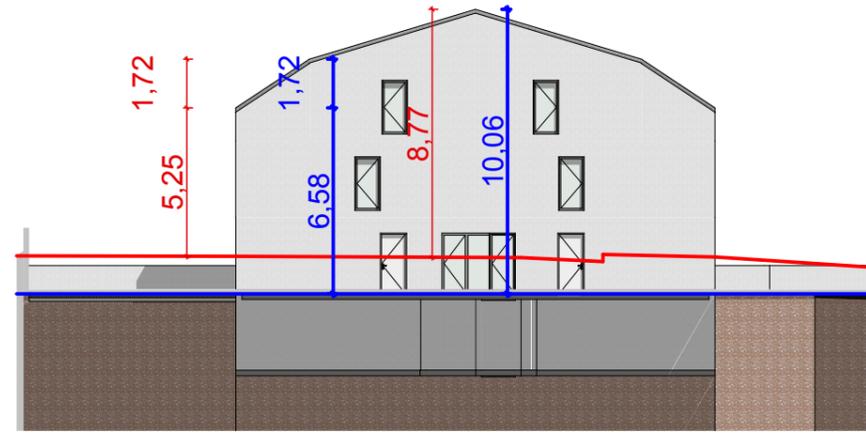


Combes





Rez de Chaussée



Sud



Nord

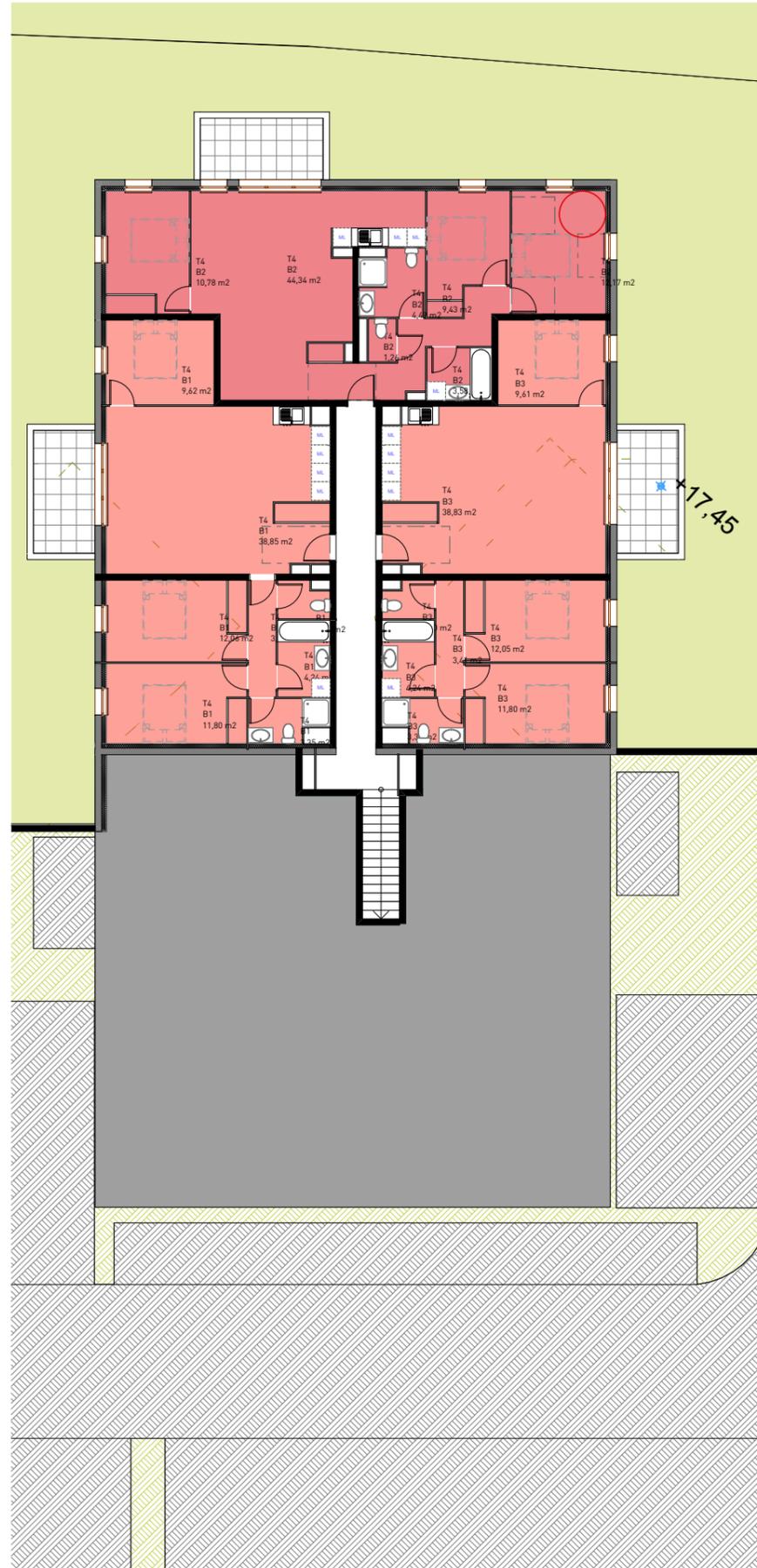


Est

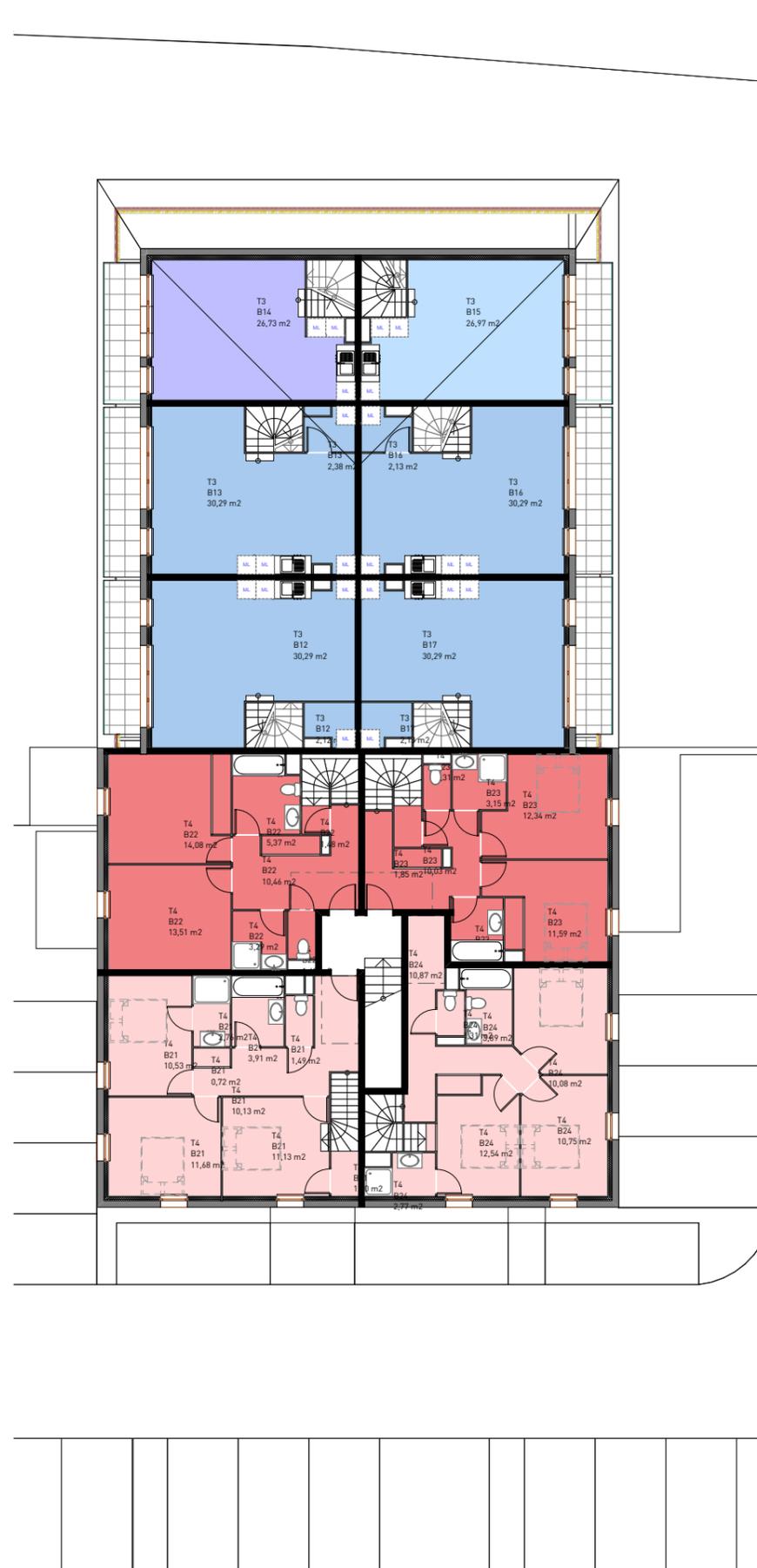


Ouest

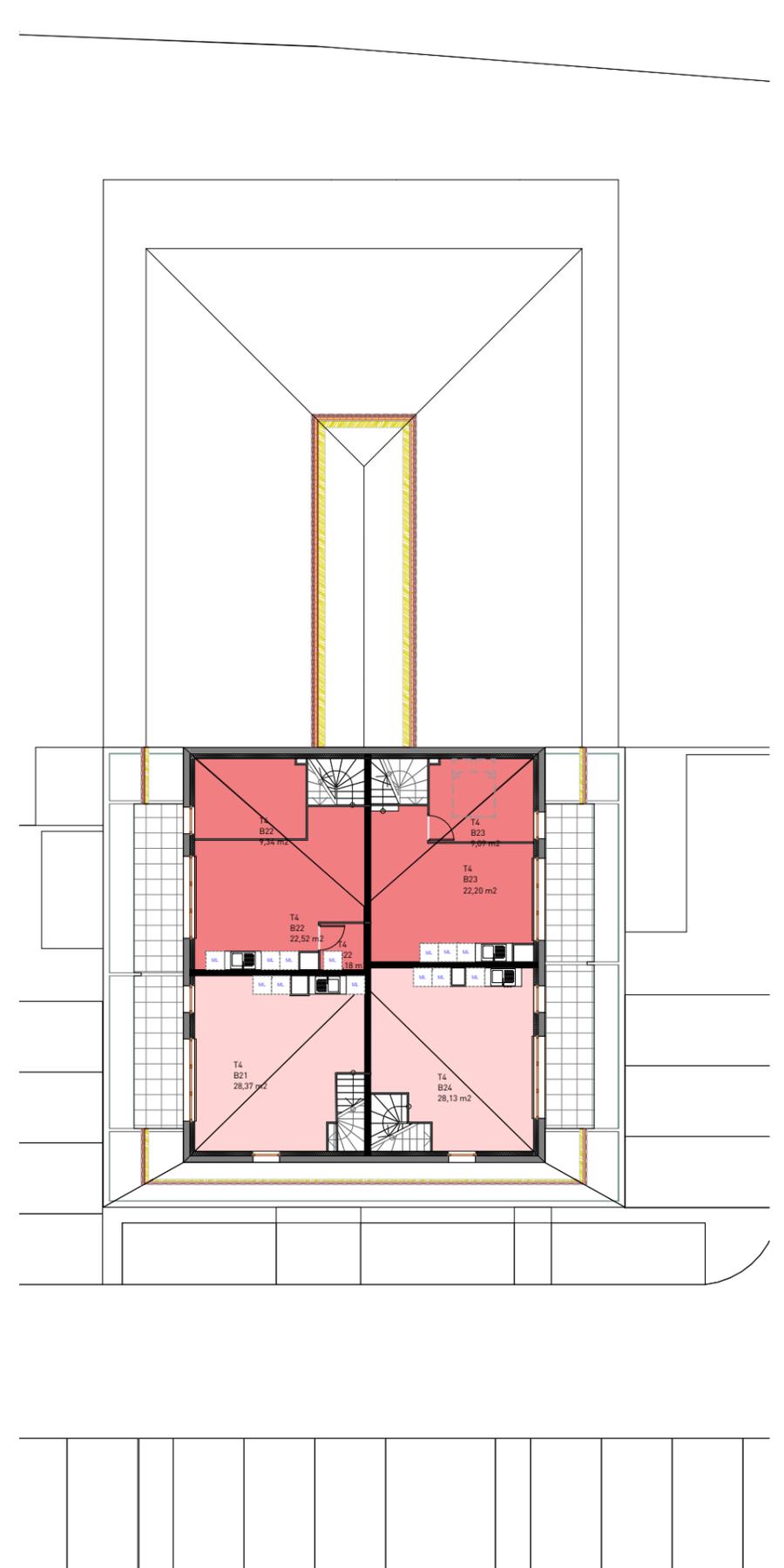
Rez de Chaussée

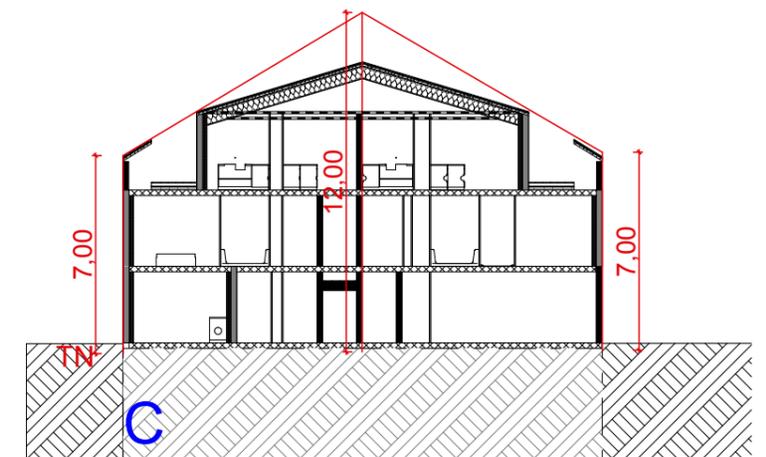
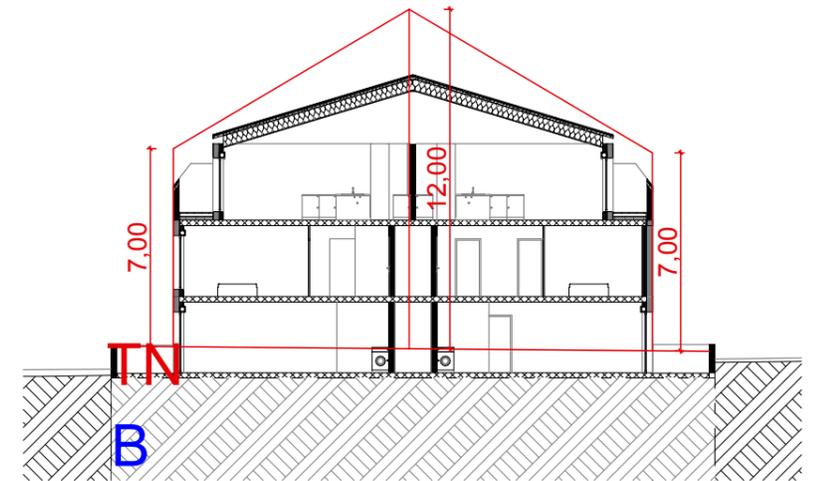
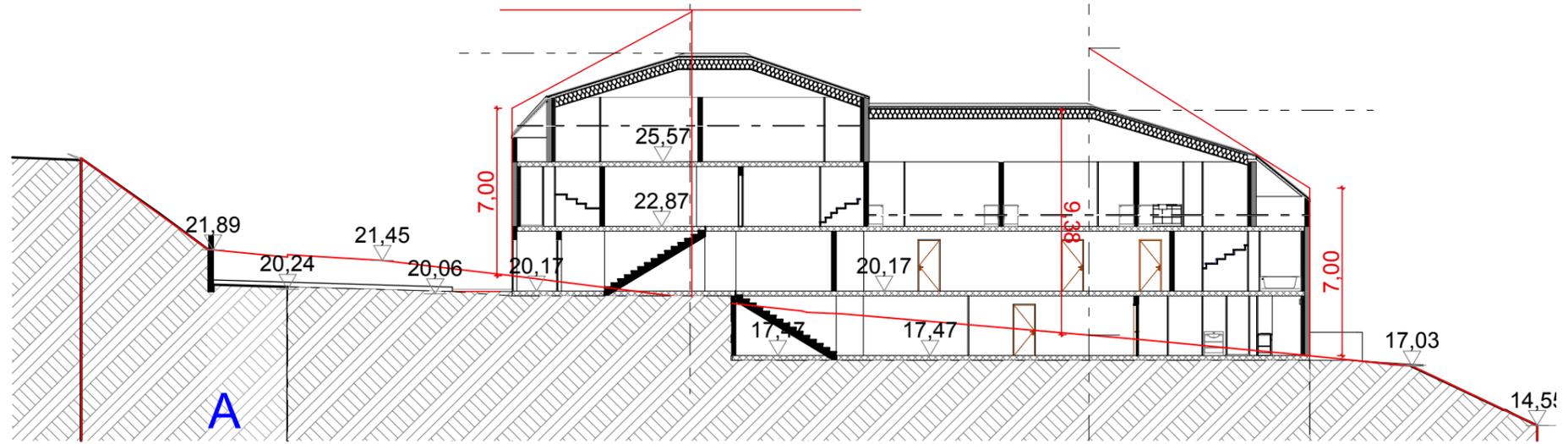
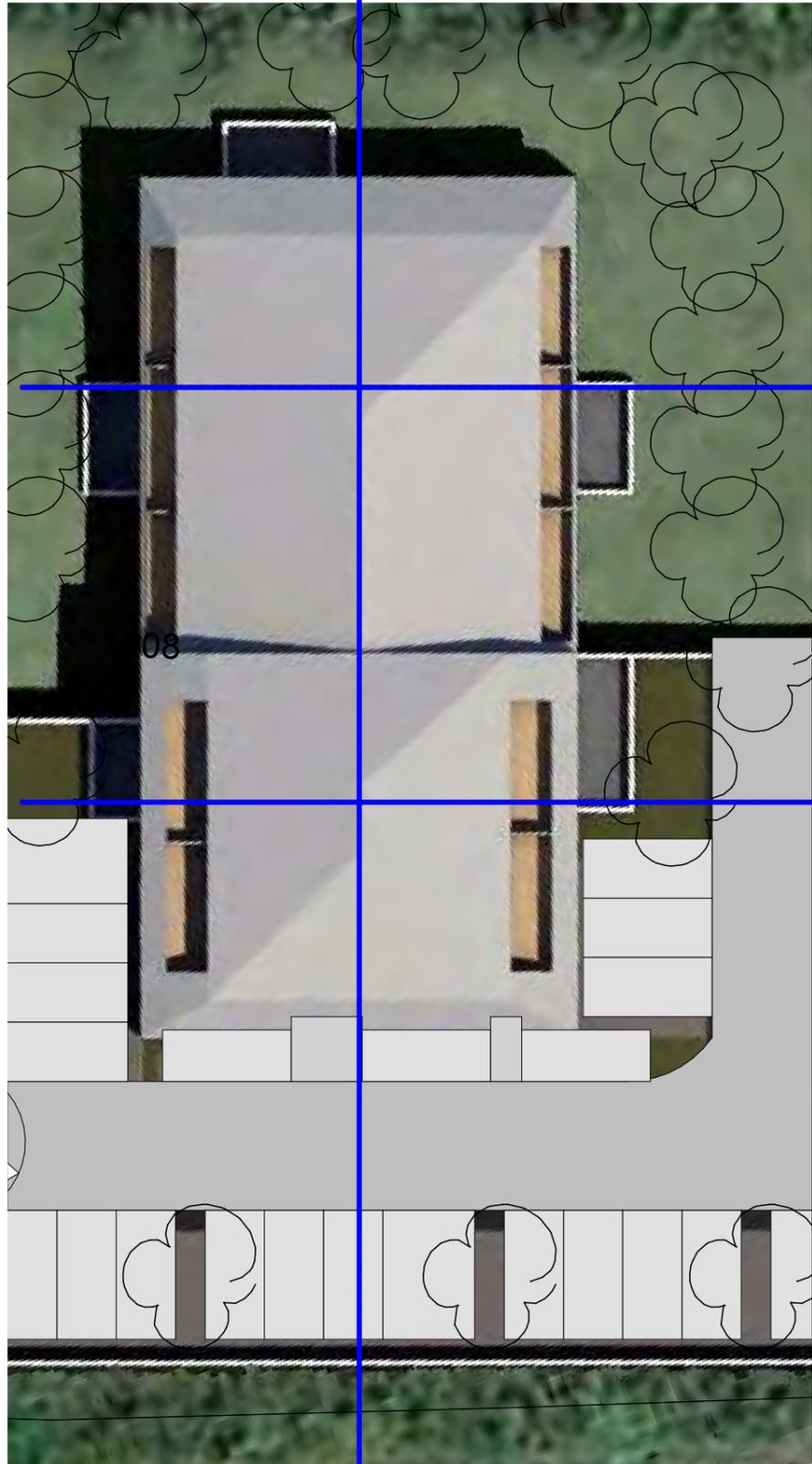


R+1

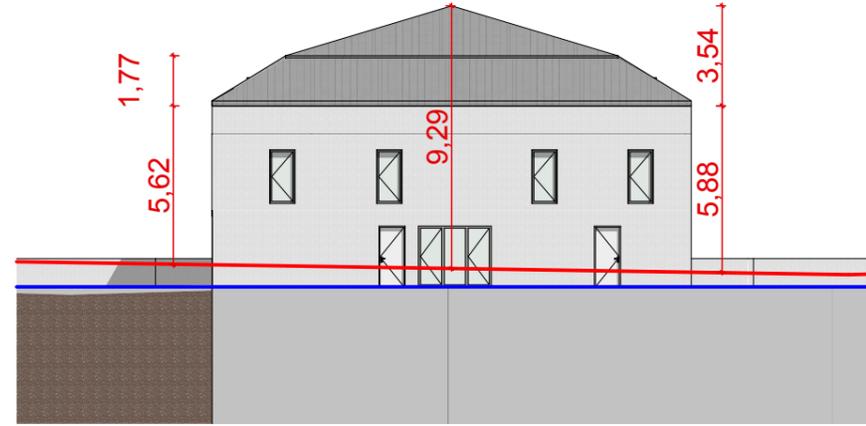


Combles

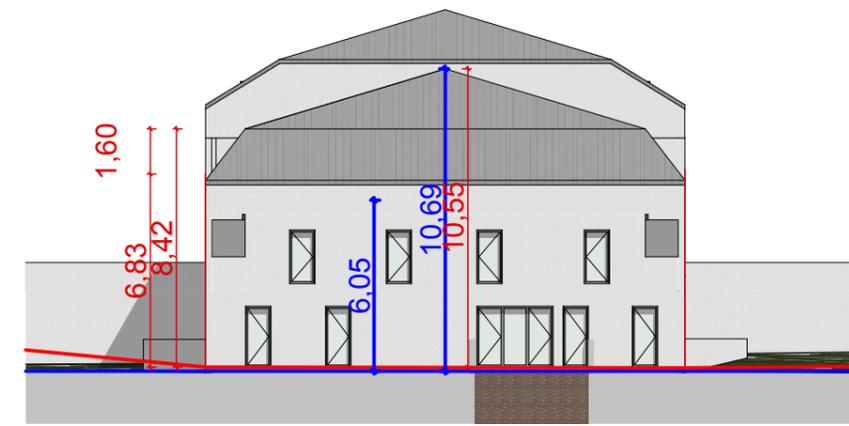




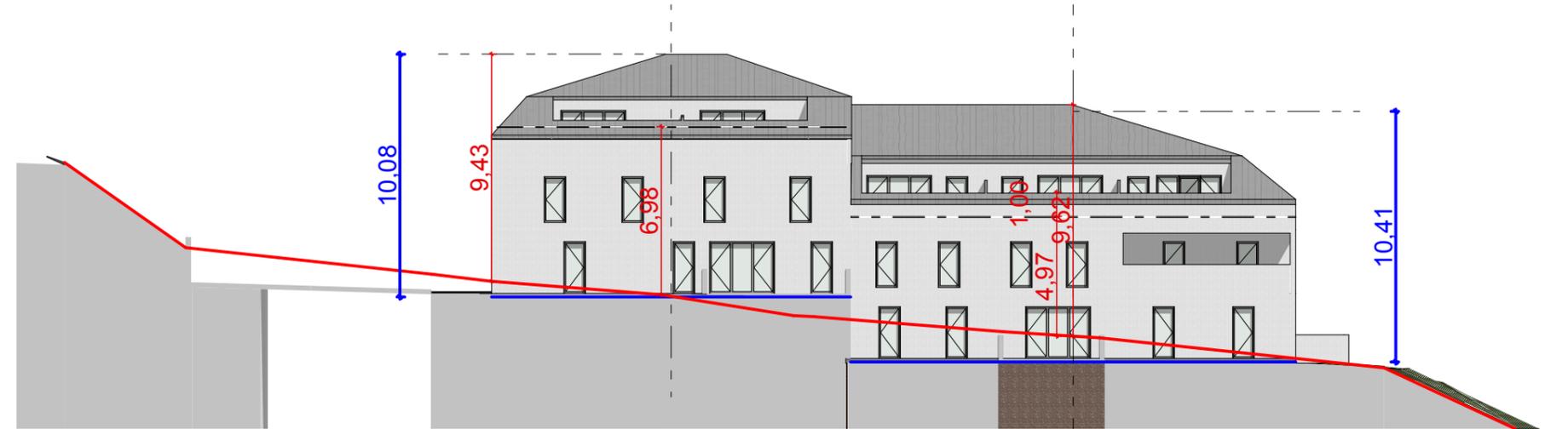
Rez de Chaussée



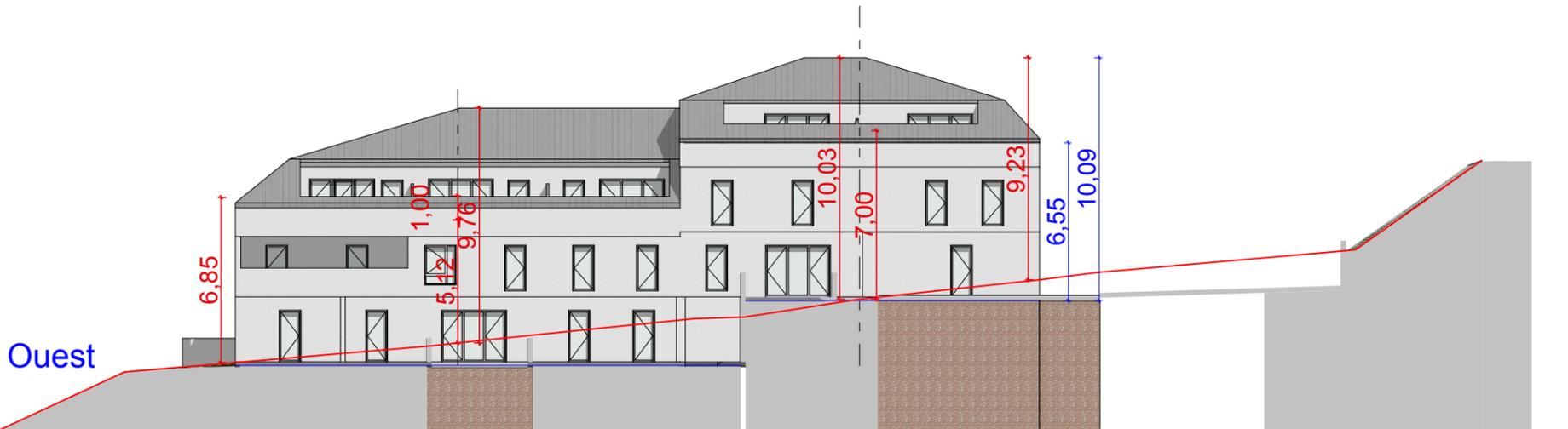
Sud



Nord

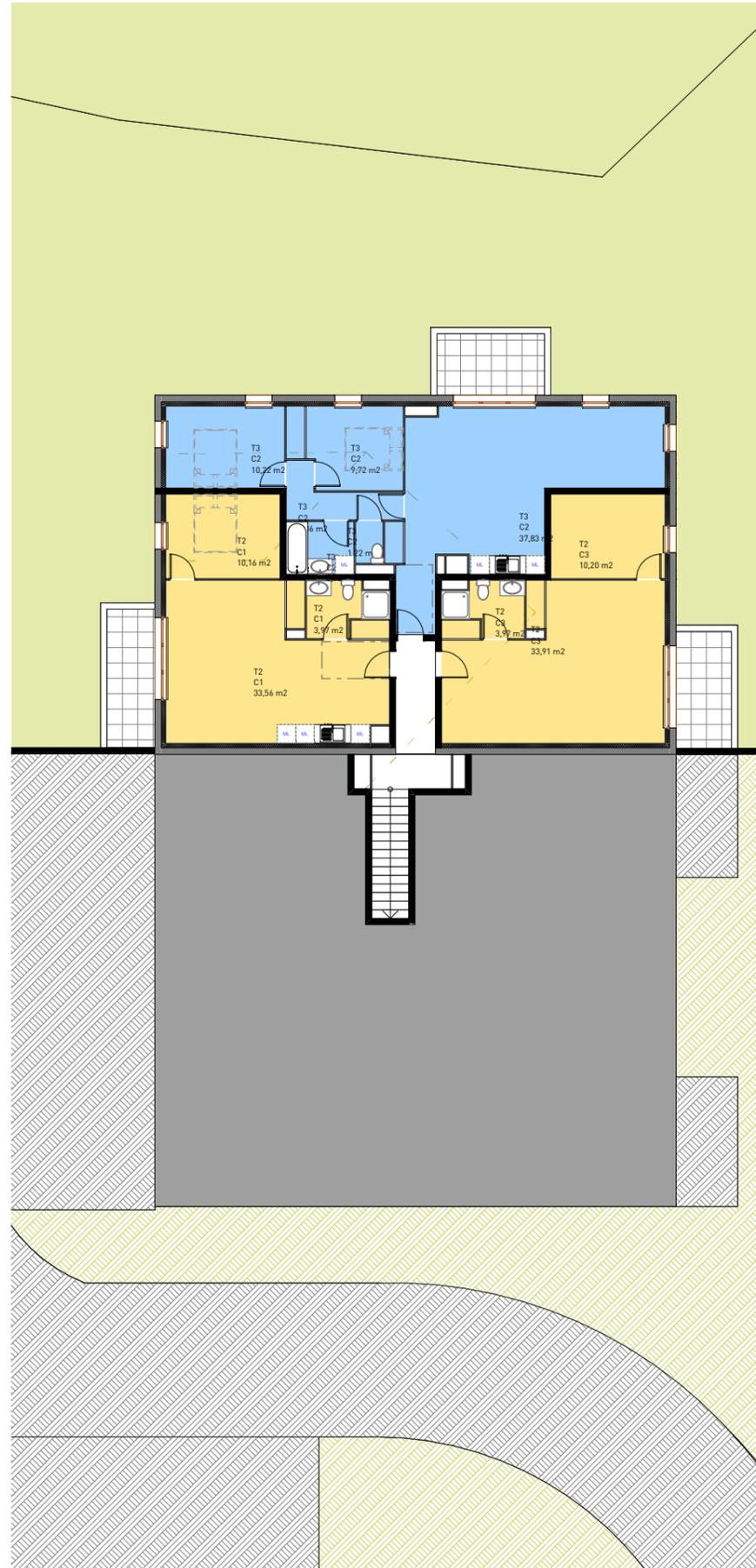


Est

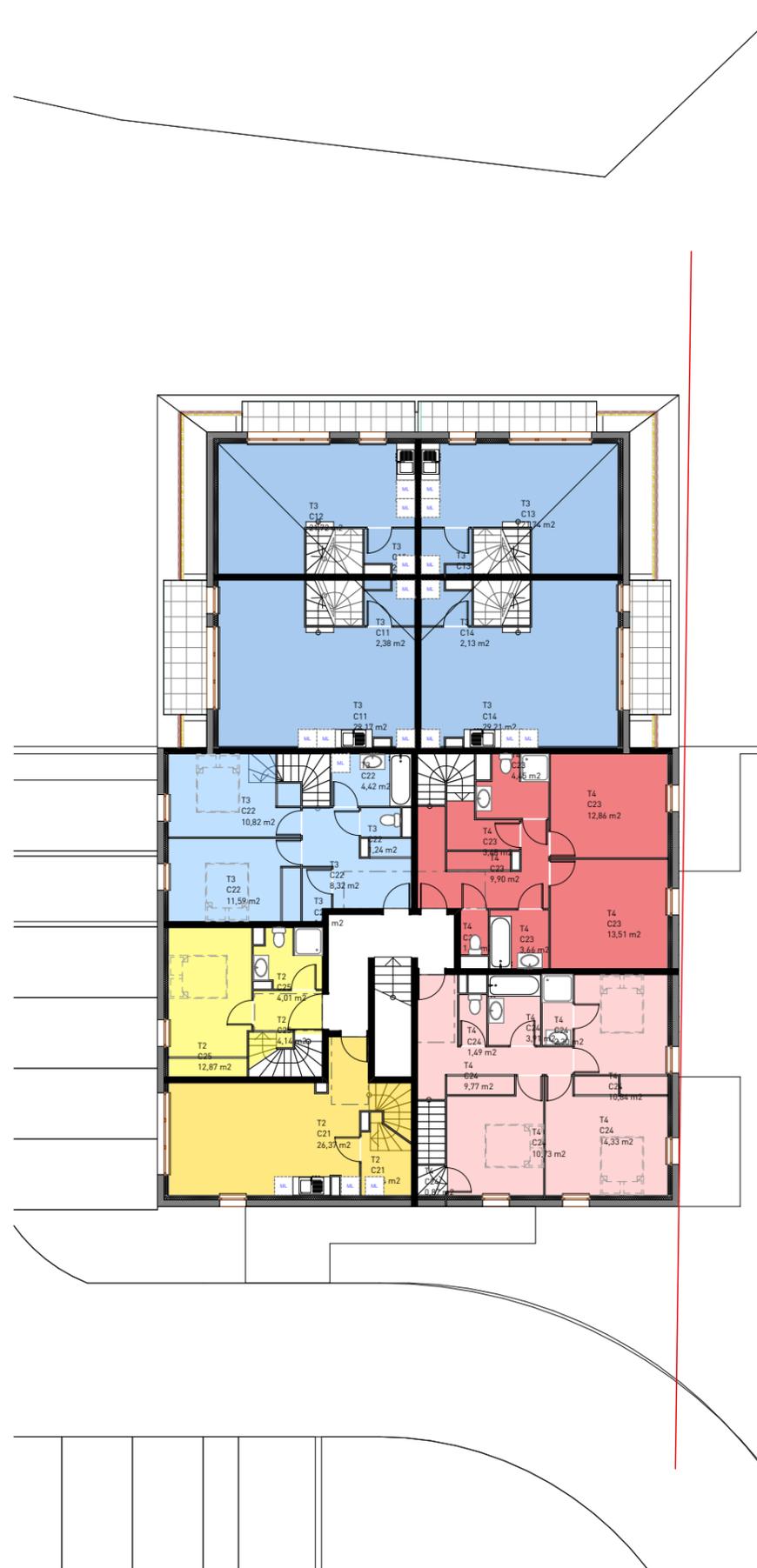


Ouest

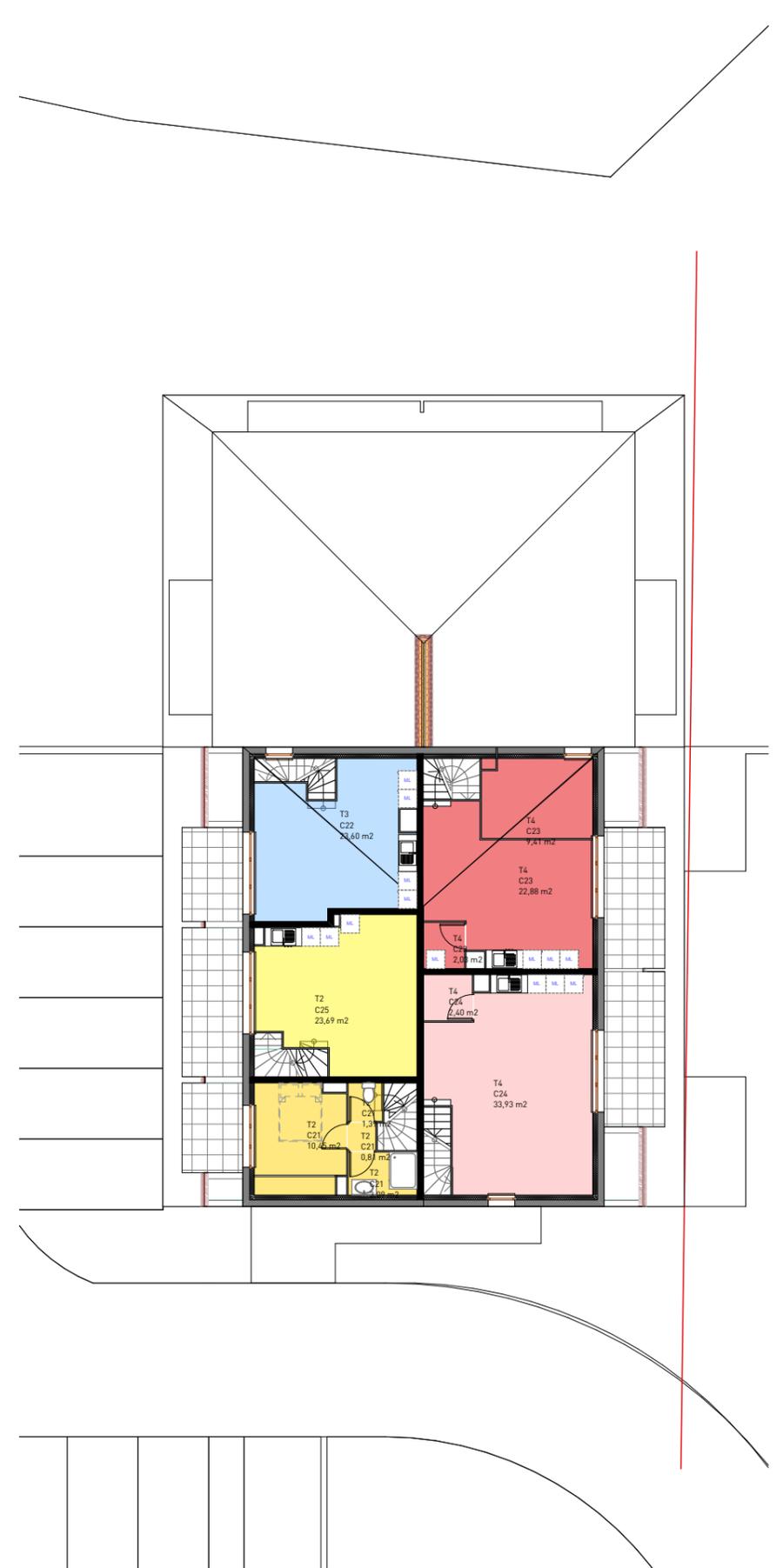
Rez de Chaussée

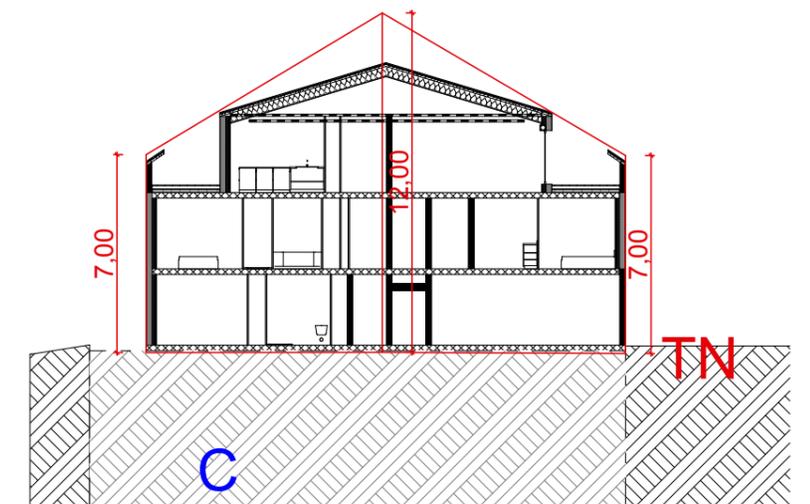
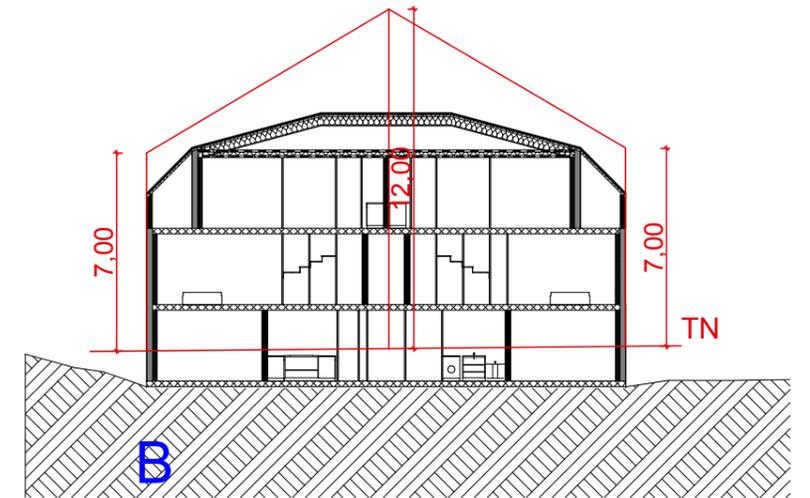
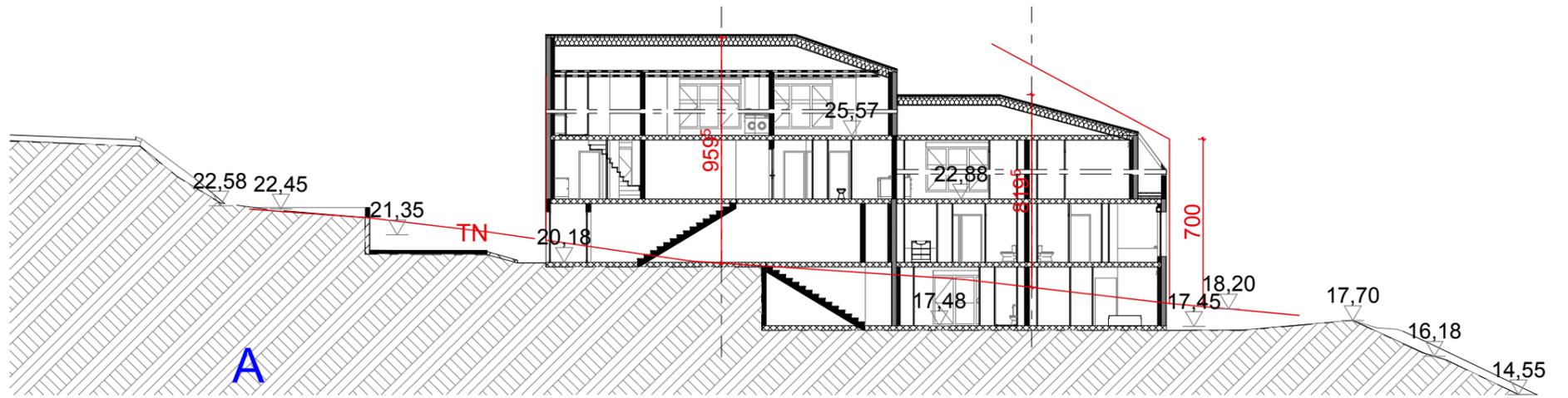
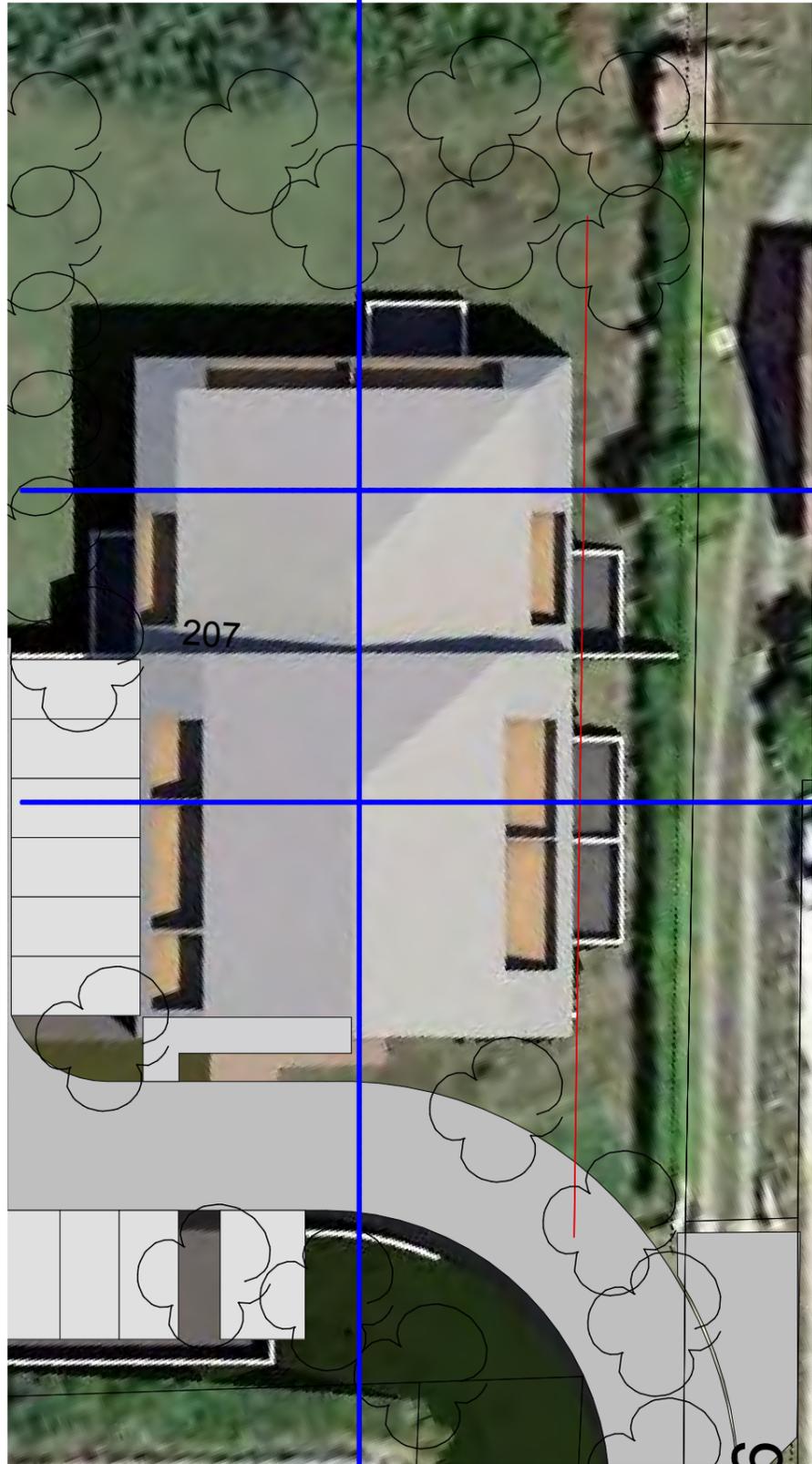


R+1

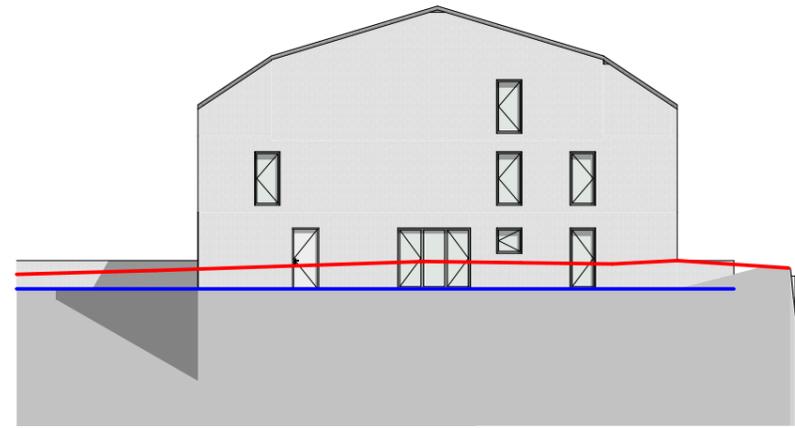
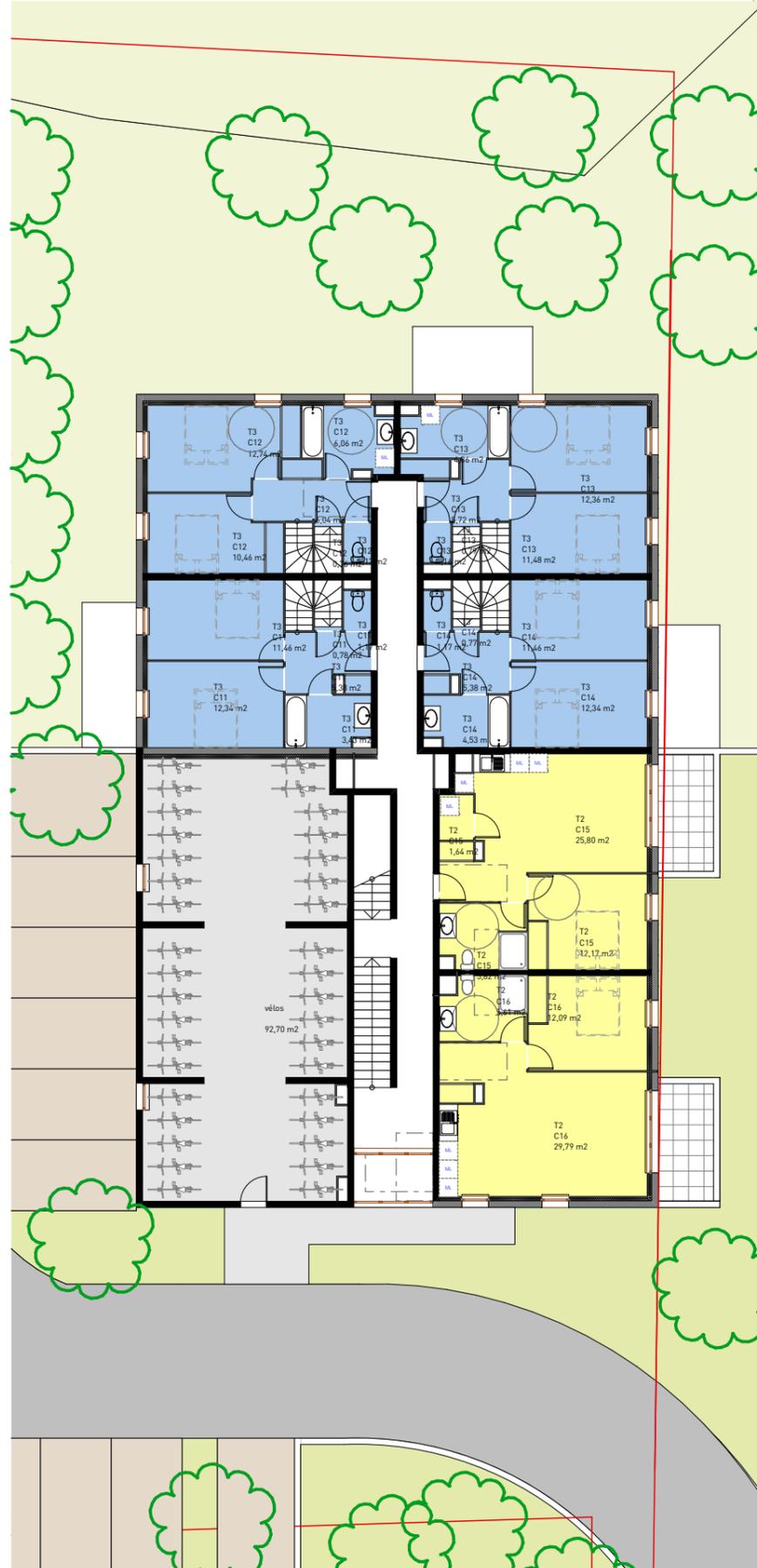


Combes

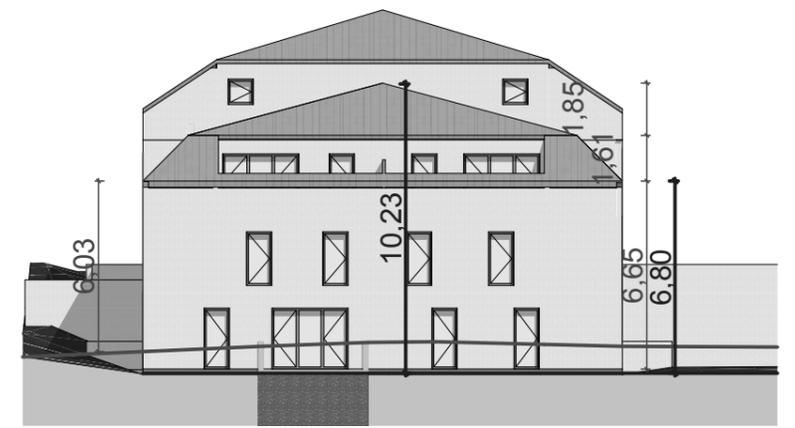




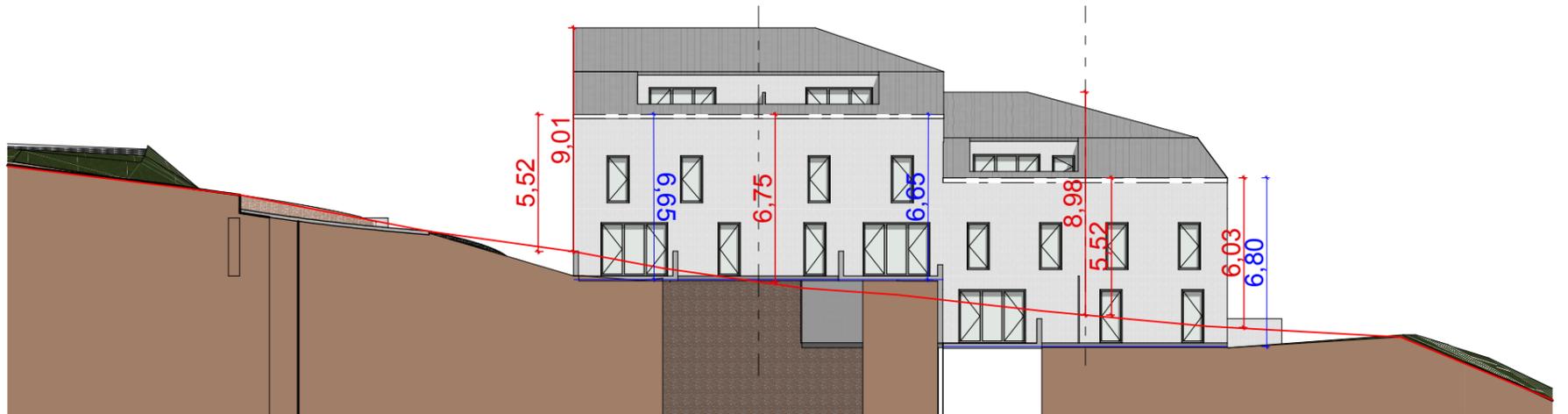
Rez de Chaussée



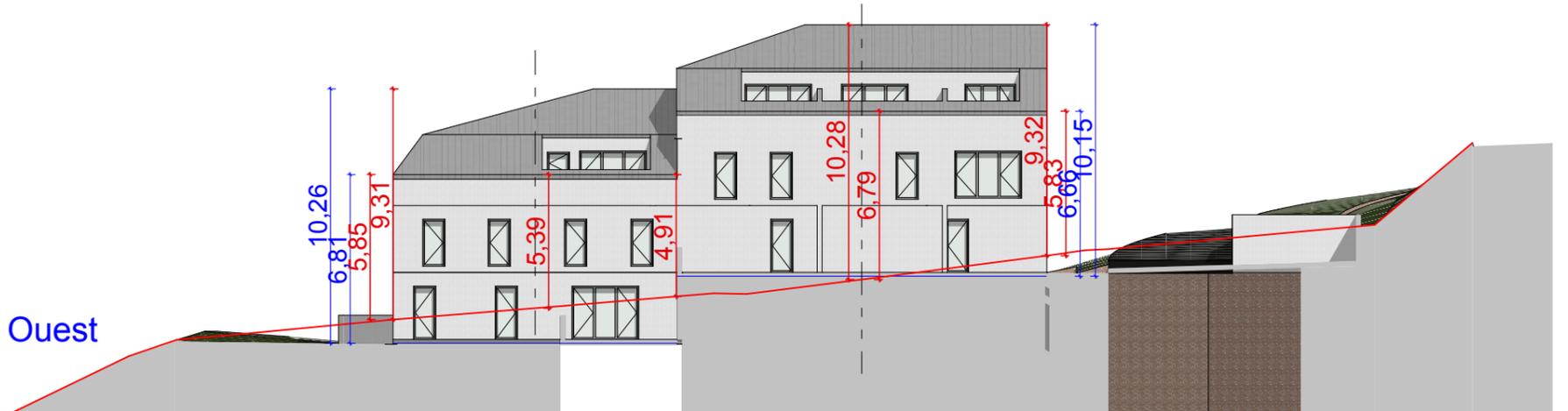
Sud



Nord



Est



Ouest

