

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.

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 règlementation 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'ilot 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 cuisine. Les grands logements disposent d'une 3ieme 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 pares 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 inferieure 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 règlementairement 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.

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

vélos225

SRI + local ménage10

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 batiments	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	1pL/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

BAT A BRS					38,30%
TYPO	%	Nombre	s. par type	SHAB Totale	VÉLOS
T2	0%	0	45,10	0,00	0
T3	61%	11	65,15	716,65	22
T4	39%	7	84,10	588,70	14
Total	100%	18		1305	36,0

typologie	étage	n°	Type	SHAB m2	terrace m2
SIMPLEX	RDJ	A01	T3	61,80	6,00
SIMPLEX	RDJ	A02	T3	60,10	6,00
SIMPLEX	RDJ	A03	T3	67,00	6,00
SIMPLEX	RDJ	A04	T3	60,70	6,00
SIMPLEX	RDJ	A05	T3	62,70	6,00
SIMPLEX	RDC	A11	T3	65,70	6,00
DUPLEX	RDC/COMBLES	A12	T3	70,60	5,50
DUPLEX	RDC/COMBLES	A13	T3	68,20	6,50
DUPLEX	RDC/COMBLES	A14	T4	82,60	15,00
SIMPLEX	RDC	A15	T4	87,80	3,00
DUPLEX	RDC/COMBLES	A16	T4	83,80	15,00
DUPLEX	RDC/COMBLES	A17	T3	68,00	6,50
DUPLEX	RDC/COMBLES	A18	T3	69,40	5,50
SIMPLEX	RDC	A19	T3	62,50	6,00
DUPLEX	R+1/COMBLES	A21	T4	90,00	6,00
DUPLEX	R+1/COMBLES	A22	T4	83,70	6,00
DUPLEX	R+1/COMBLES	A23	T4	75,00	6,00
DUPLEX	R+1/COMBLES	A24	T4	85,80	6,00
TOTAL			18	1305,40	123,00

BAT B LLI					31,91%
TYPO	%	Nombre	s. par type	SHAB Totale	VÉLOS
T2	13%	2	46,6	93,2	2
T3	40%	6	67,1	402,6	12
T4	47%	7	82,5	577,8	14
Total	100%	15		1073,6	28,0

typologie	étage	n°	Type	SHAB m2	terrace m2
SIMPLEX	RDJ	B01	T4	85,20	6,00
SIMPLEX	RDJ	B02	T4	86,10	6,00
SIMPLEX	RDJ	B03	T4	85,00	6,00
SIMPLEX	RDC	B11	T2	45,30	6,00
DUPLEX	RDC/COMBLES	B12	T3	68,10	6,00
DUPLEX	RDC/COMBLES	B13	T3	67,00	6,00
DUPLEX	RDC/COMBLES	B14	T3	66,00	8,00
DUPLEX	RDC/COMBLES	B15	T3	66,30	8,00
DUPLEX	RDC/COMBLES	B16	T3	67,10	6,00
DUPLEX	RDC/COMBLES	B17	T3	68,10	6,00
SIMPLEX	RDC	B18	T2	47,90	6,00
DUPLEX	R+1/COMBLES	B21	T4	82,60	6,00
DUPLEX	R+1/COMBLES	B22	T4	83,70	6,00
DUPLEX	R+1/COMBLES	B23	T4	74,90	6,00
DUPLEX	R+1/COMBLES	B24	T4	80,30	6,00
TOTAL			15	1073,60	94,00

BAT C LLS					29,79%
TYPO	%	Nombre	s. par type	SHAB Totale	VÉLOS
T2	43%	6	46,5	279,2	6,0
T3	43%	6	63,9	383,4	12,0
T4	14%	2	87,1	174,1	4,0
Total	100%	14		836,7	22,0

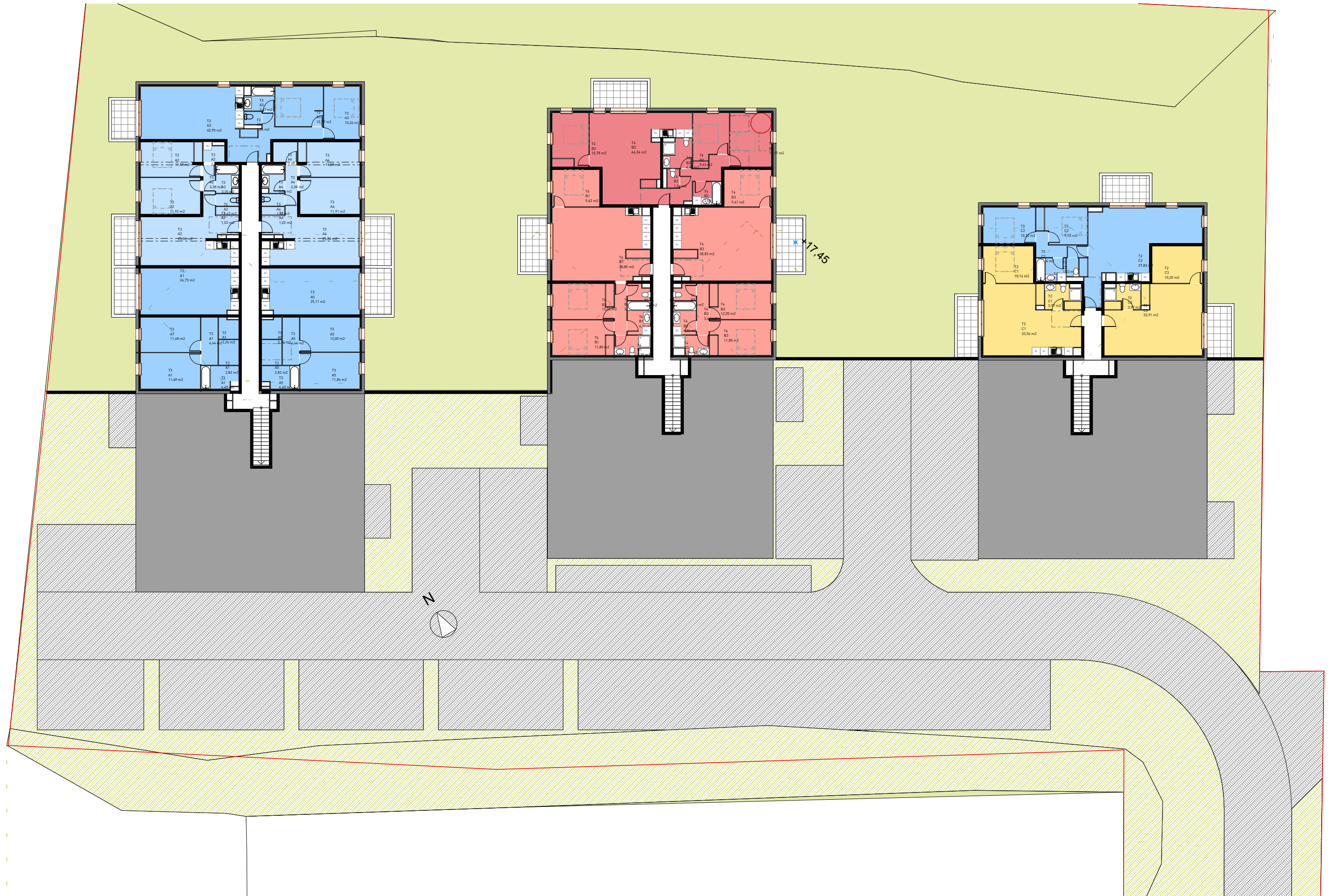
typologie	étage	n°	Type	SHAB m2	terrace m2
SIMPLEX	RDJ	C01	T2	47,80	6,00
SIMPLEX	RDJ	C03	T2	48,10	6,00
SIMPLEX	RDC	C15	T2	45,40	6,00
SIMPLEX	RDC	C16	T2	47,50	6,00
DUPLEX	R+1/COMBLES	C21	T2	45,70	6,00
DUPLEX	R+1/COMBLES	C25	T2	44,70	9,50
SIMPLEX	RDJ	C02	T3	67,10	6,00
DUPLEX	RDC/COMBLES	C11	T3	66,20	6,00
DUPLEX	RDC/COMBLES	C12	T3	61,10	6,00
DUPLEX	RDC/COMBLES	C13	T3	60,60	6,00
DUPLEX	RDC/COMBLES	C14	T3	67,00	6,00
DUPLEX	R+1/COMBLES	C22	T3	61,40	6,00
DUPLEX	R+1/COMBLES	C23	T4	83,60	9,00
DUPLEX	R+1/COMBLES	C24	T4	90,50	9,00
TOTAL			14	836,70	93,50



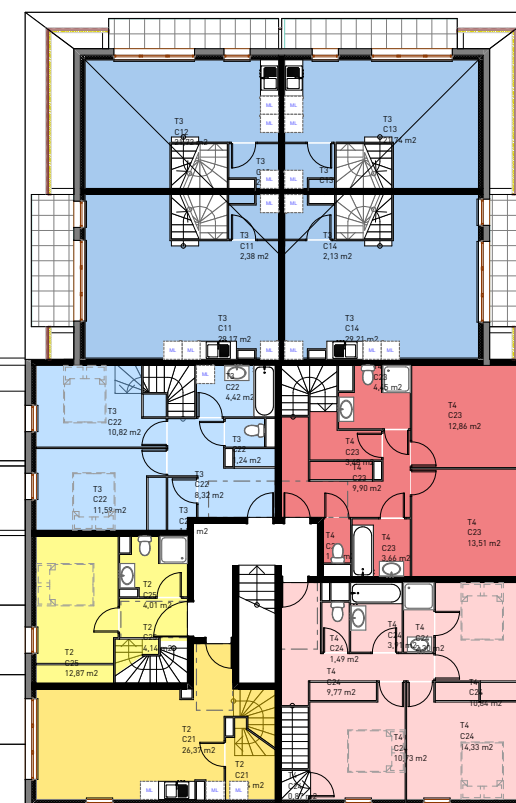
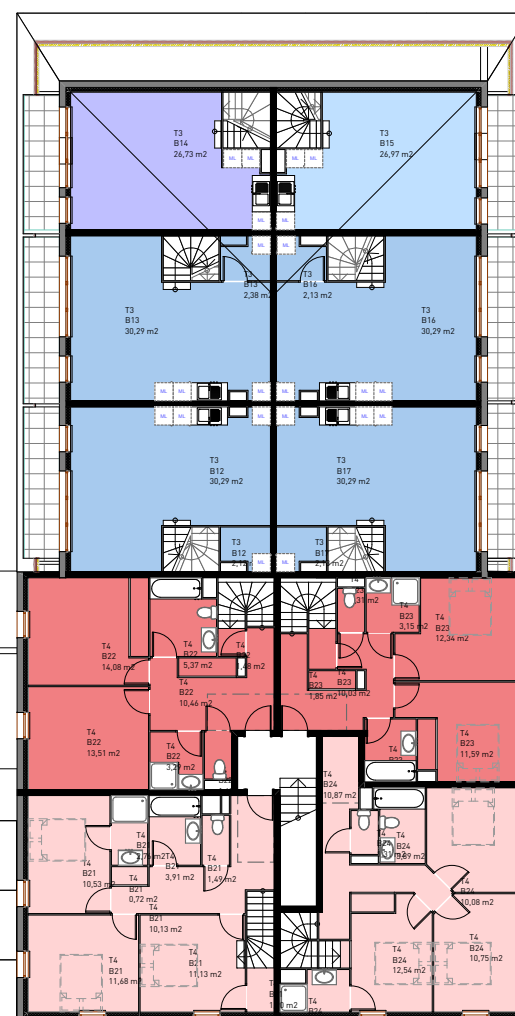
Références de la parcelle 000 C 2116	
Référence cadastrale de la parcelle	000 C 2116
Contenance cadastrale	101 mètres carrés
Adresse	AV PASTEUR 33450 SAINT LOUBES
Références de la parcelle 000 C 2396	
Référence cadastrale de la parcelle	000 C 2396
Contenance cadastrale	94 mètres carrés
Adresse	JEAN VIDEAU-NORD 33450 SAINT LOUBES
Références de la parcelle 000 C 207	
Référence cadastrale de la parcelle	000 C 207
Contenance cadastrale	2 195 mètres carrés
Adresse	JEAN VIDEAU-NORD 33450 SAINT LOUBES
Références de la parcelle 000 C 208	
Référence cadastrale de la parcelle	000 C 208
Contenance cadastrale	3 125 mètres carrés
Adresse	JEAN VIDEAU-NORD 33450 SAINT LOUBES

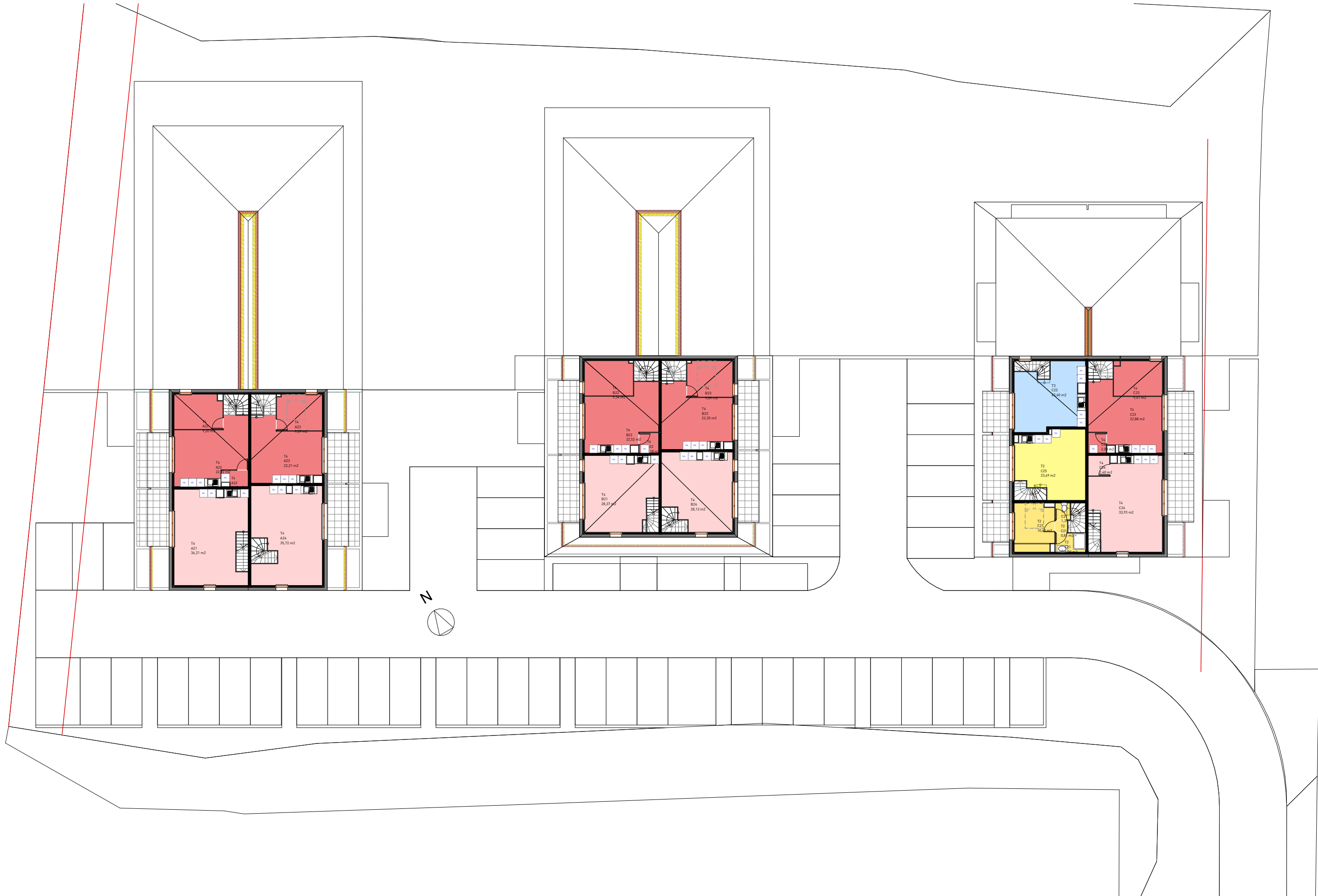


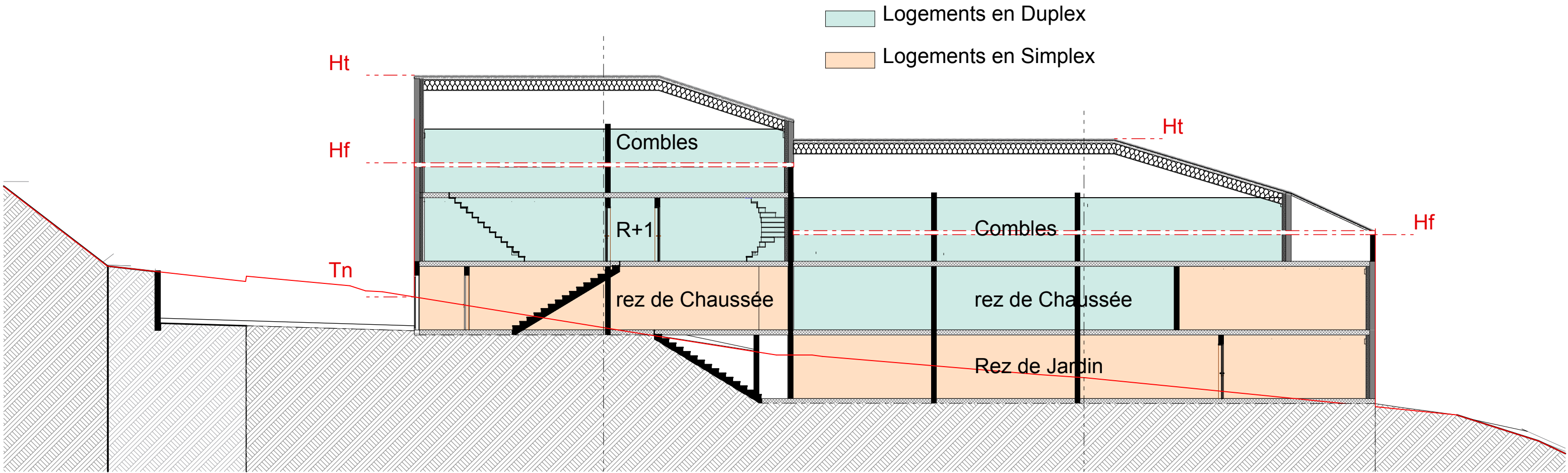




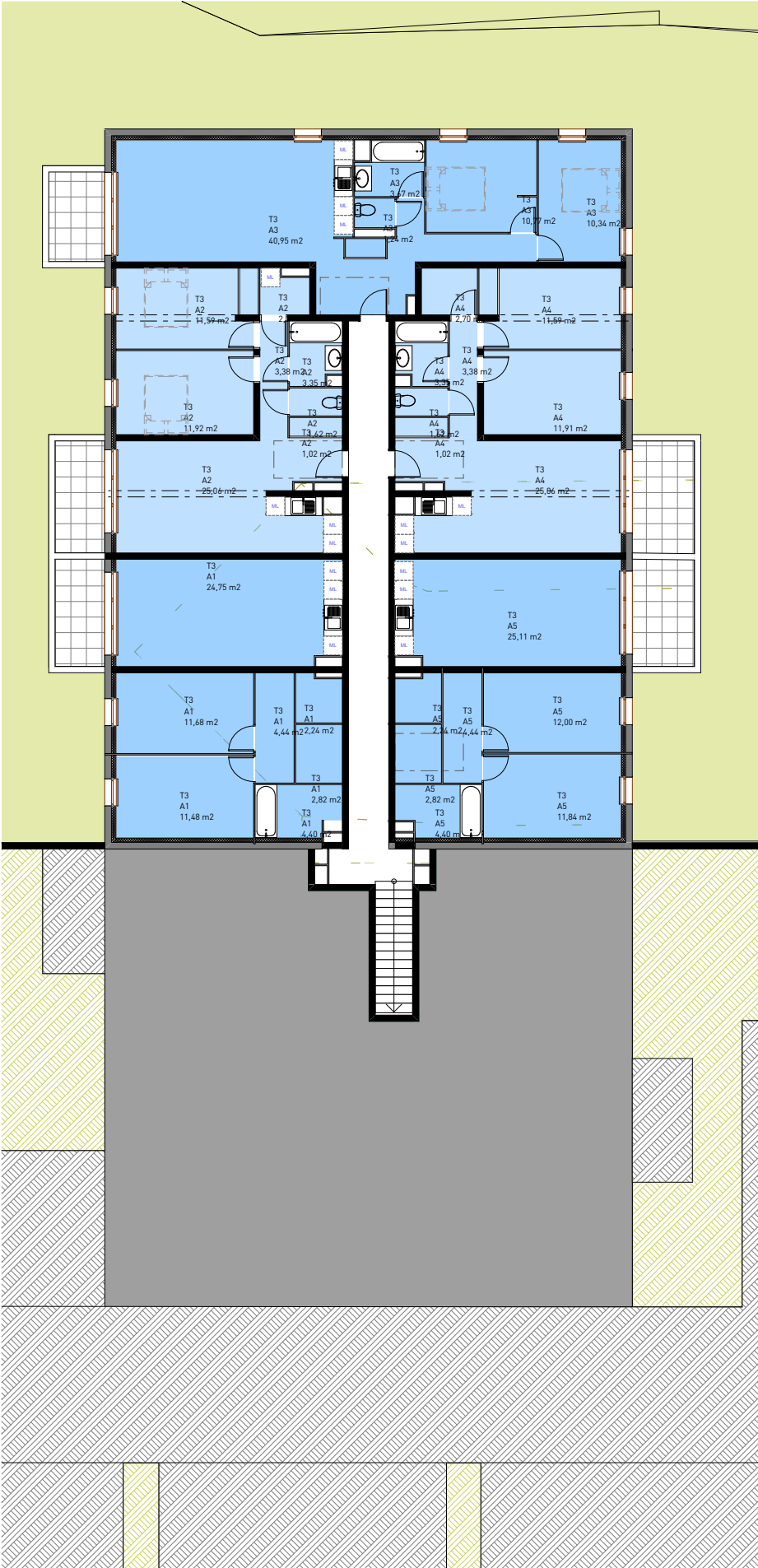




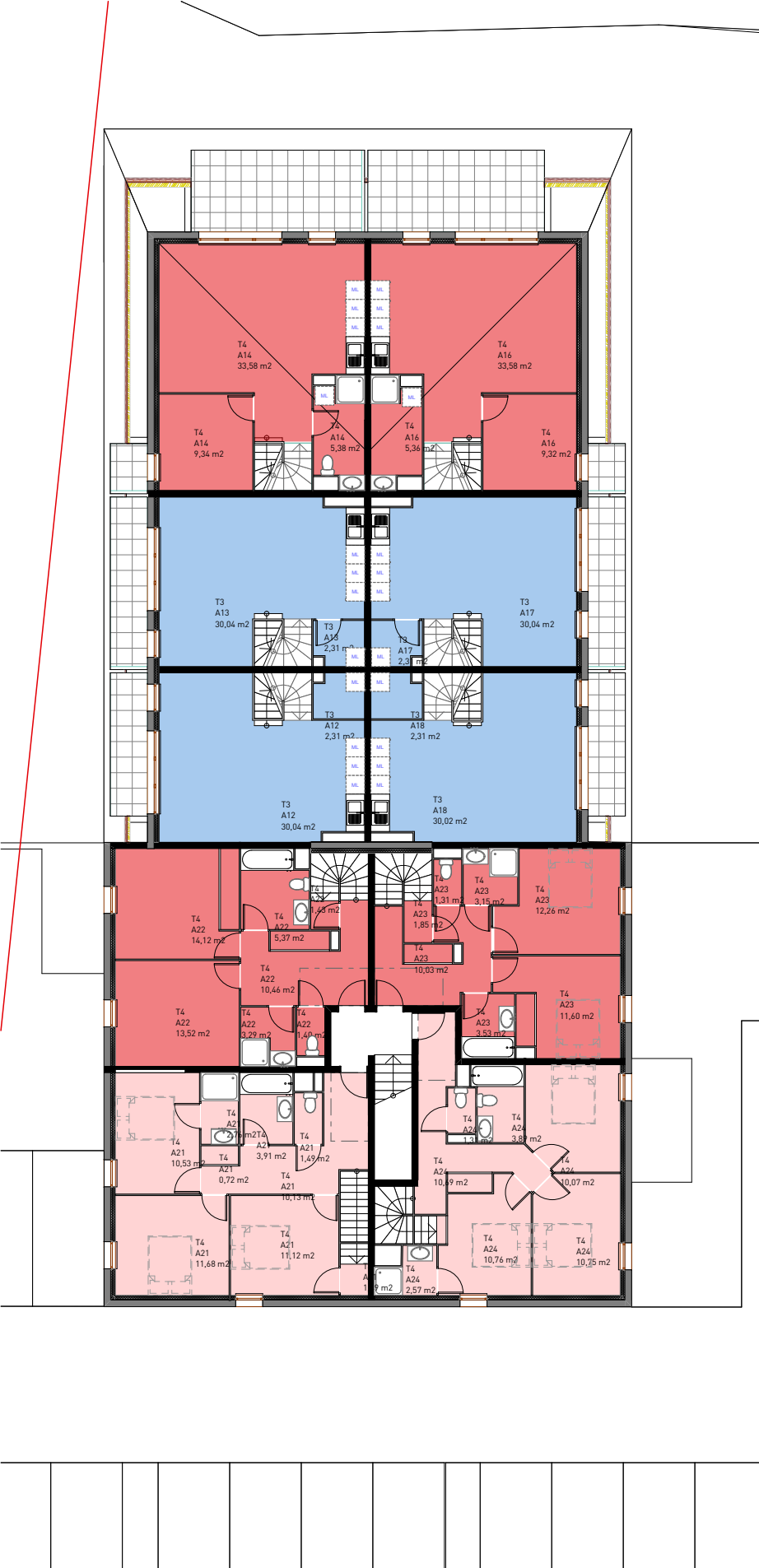




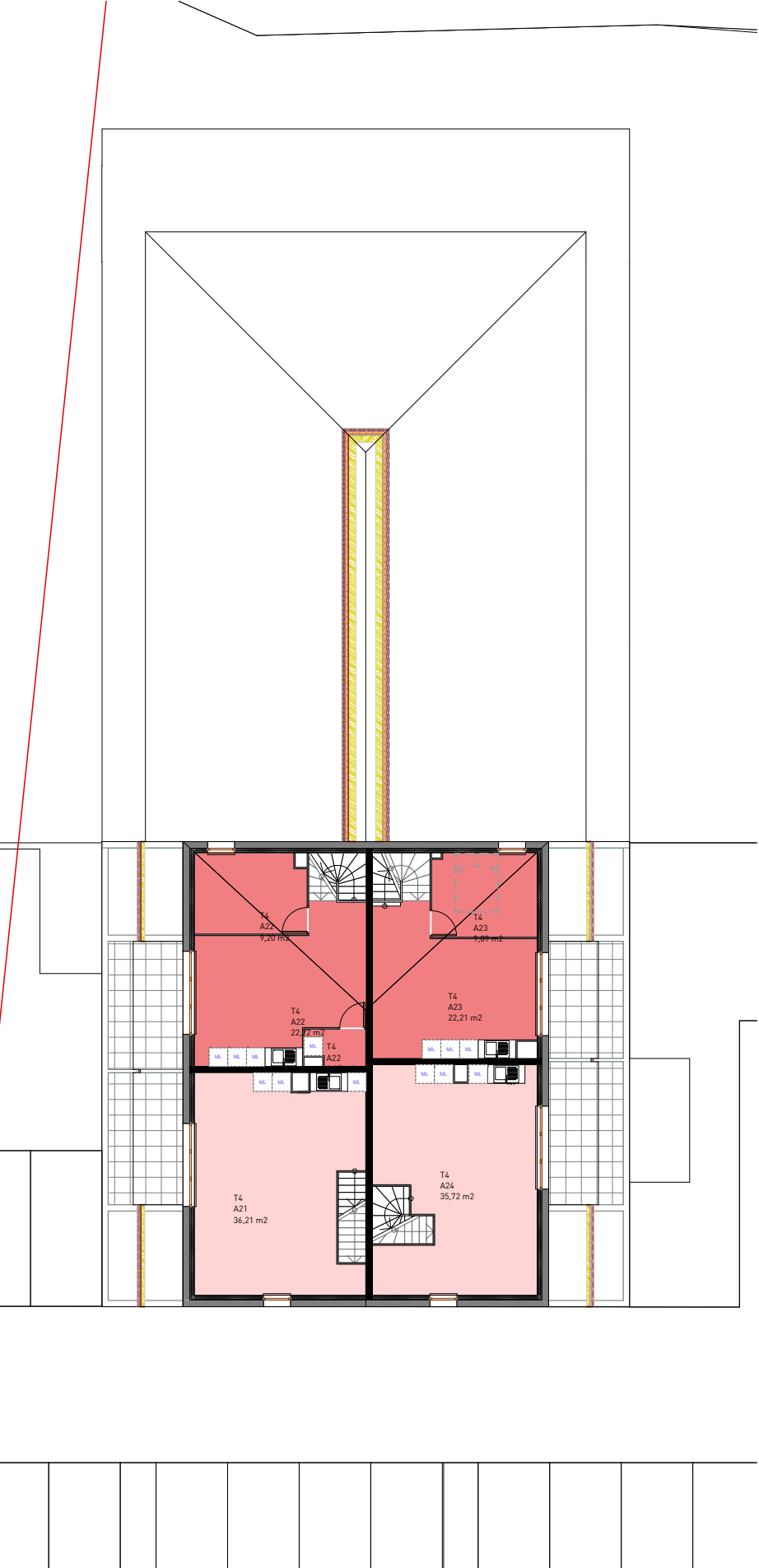
Rez de Jardin

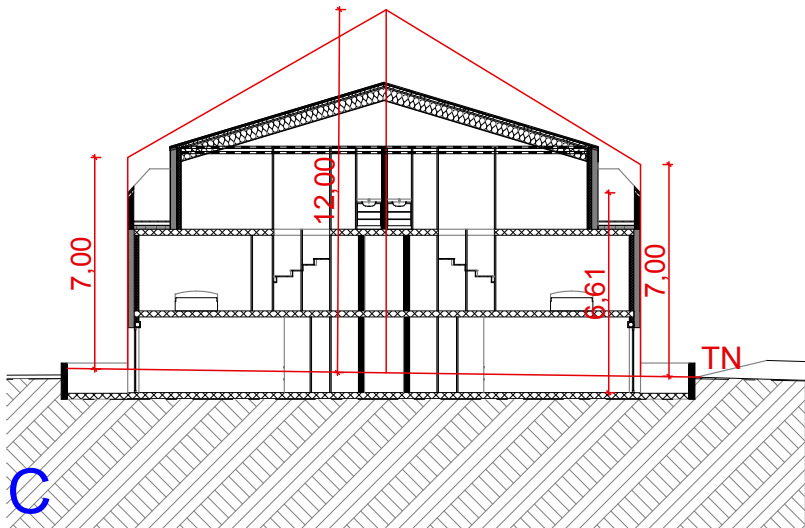
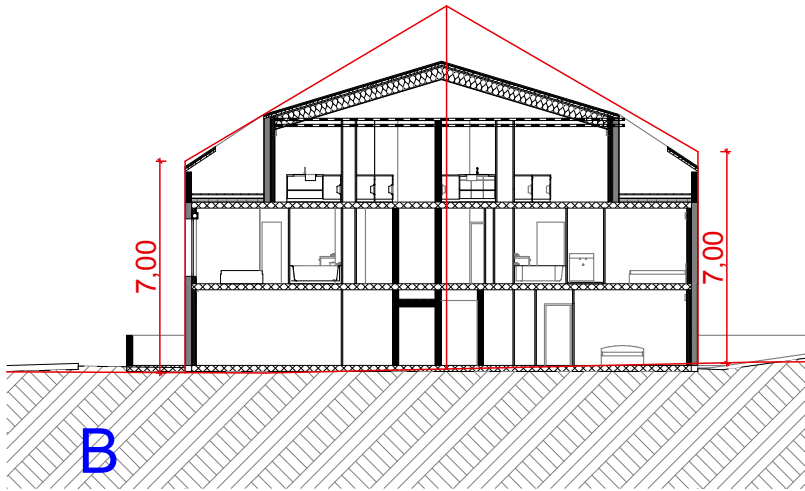
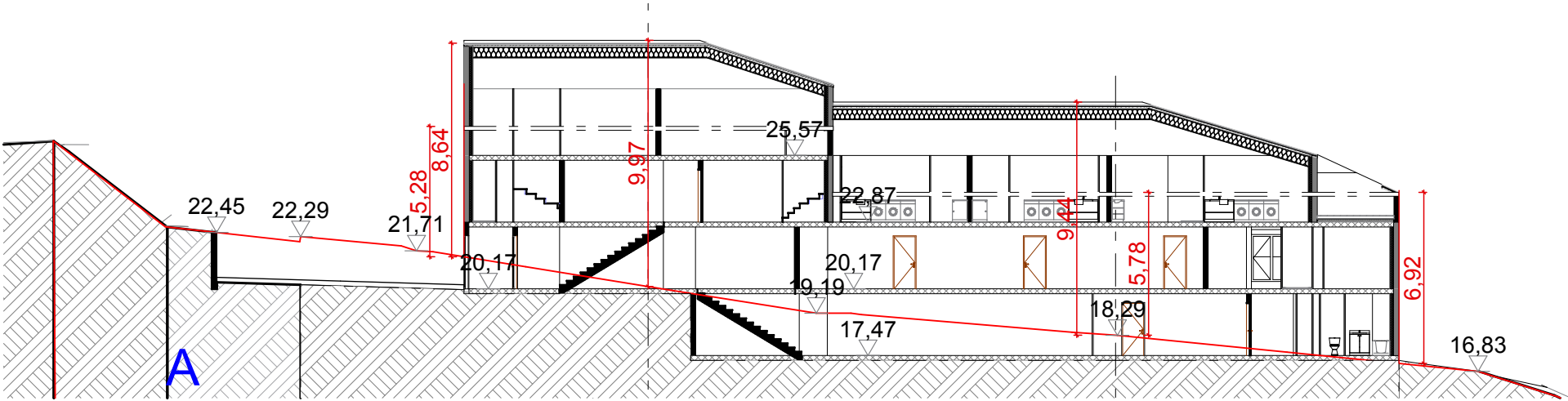
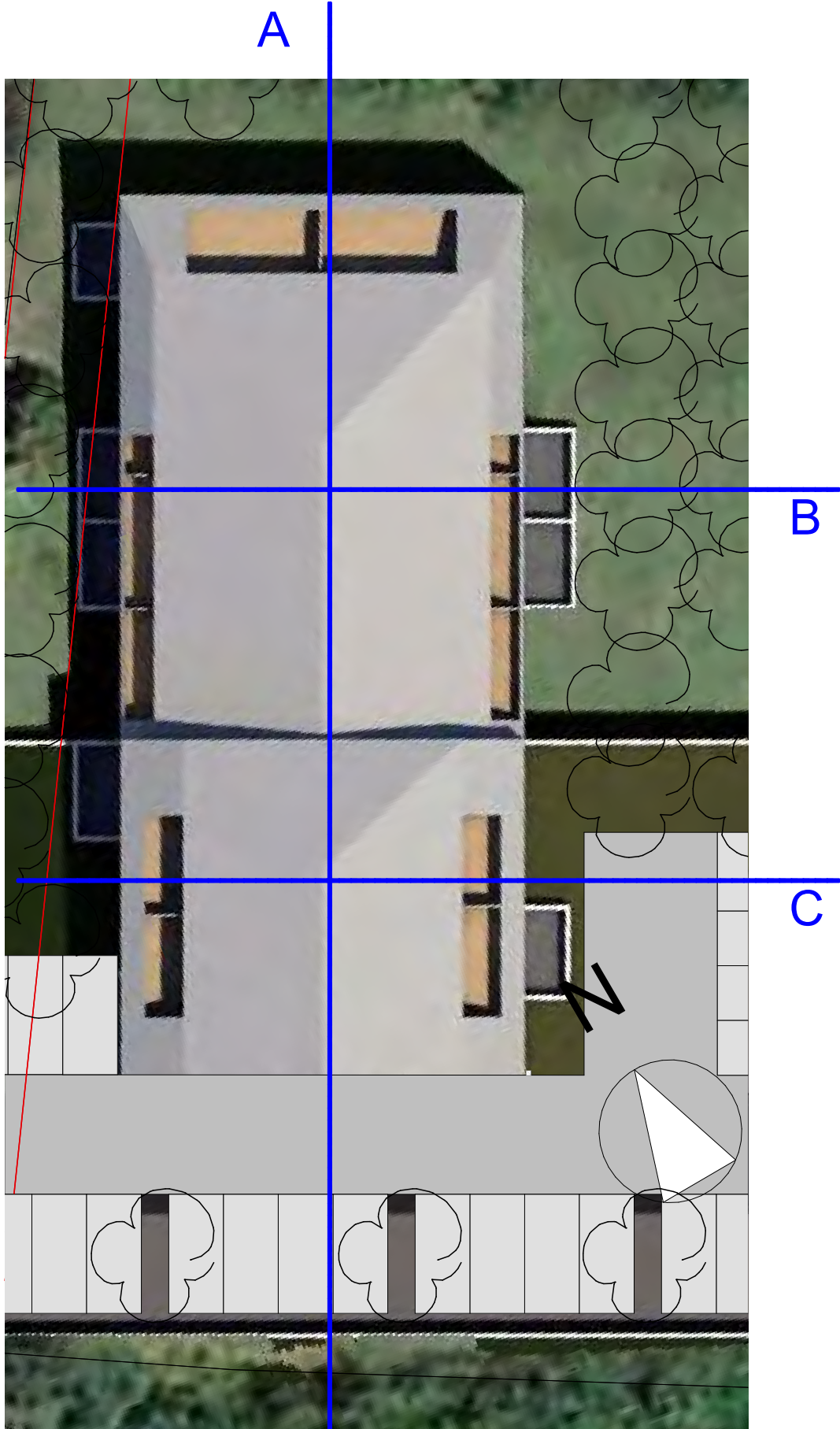


R+1

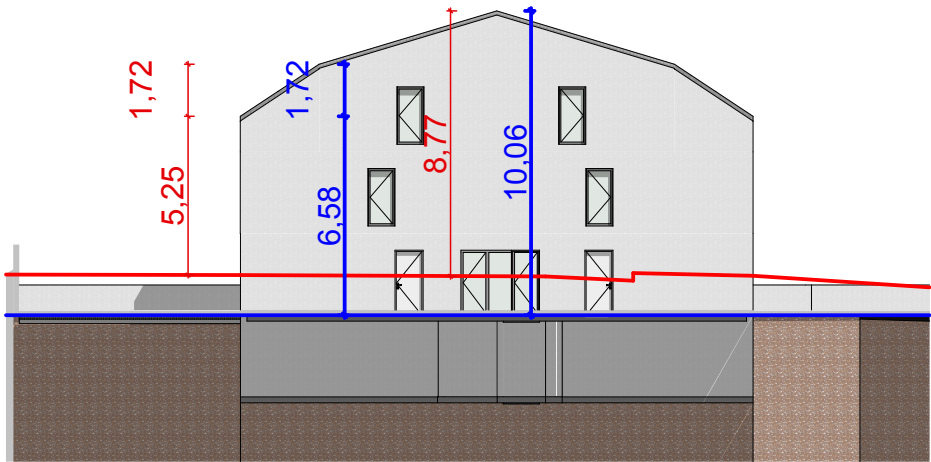


Combes

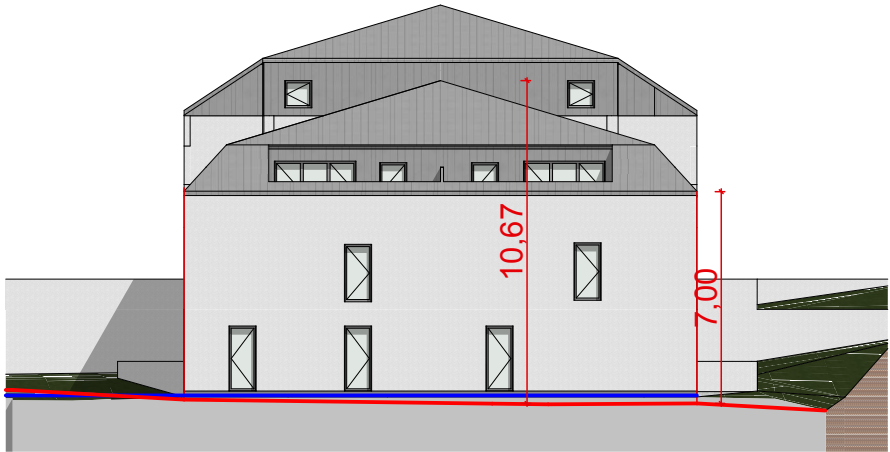




Rez de Chaussée



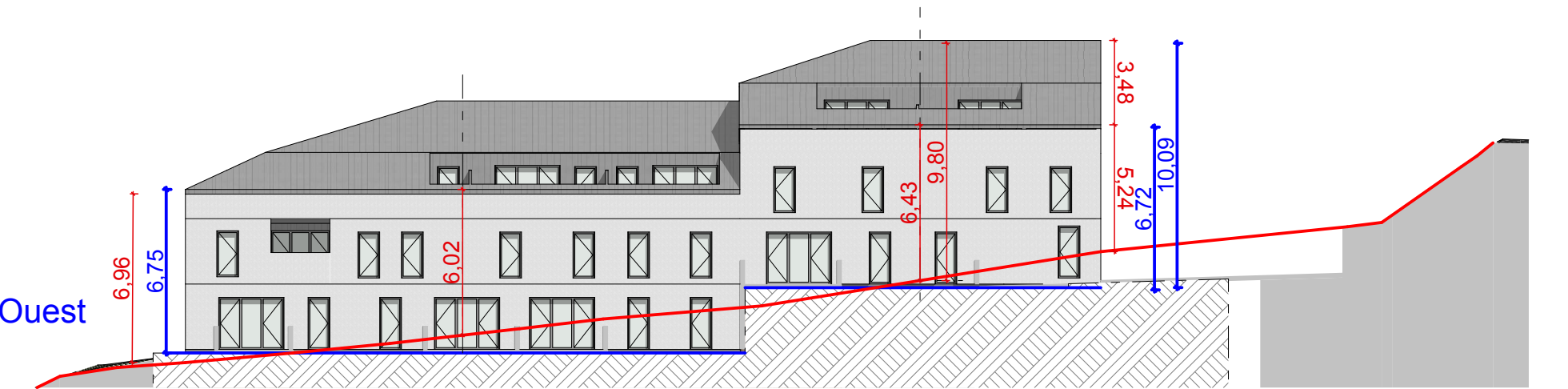
Sud



Nord

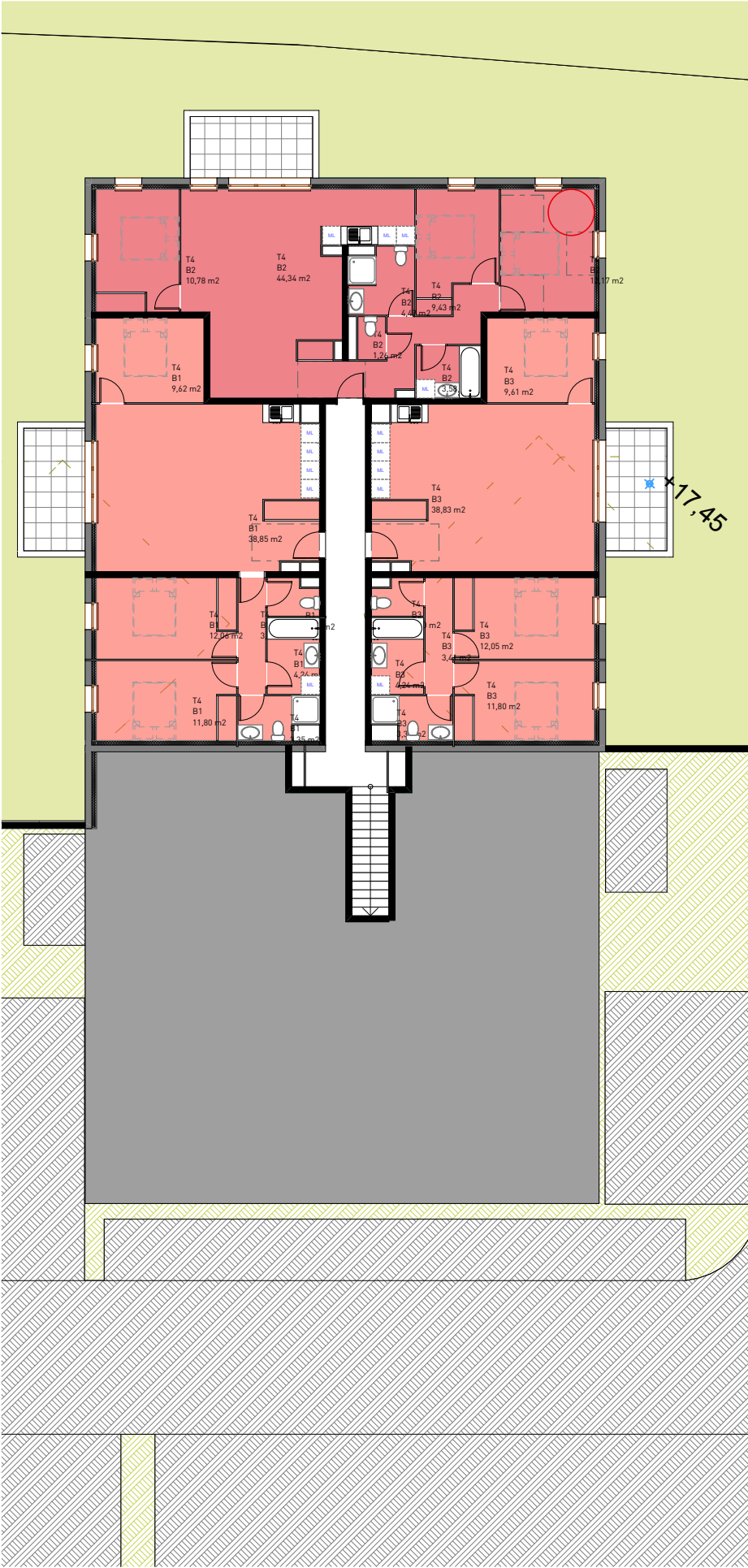


Est

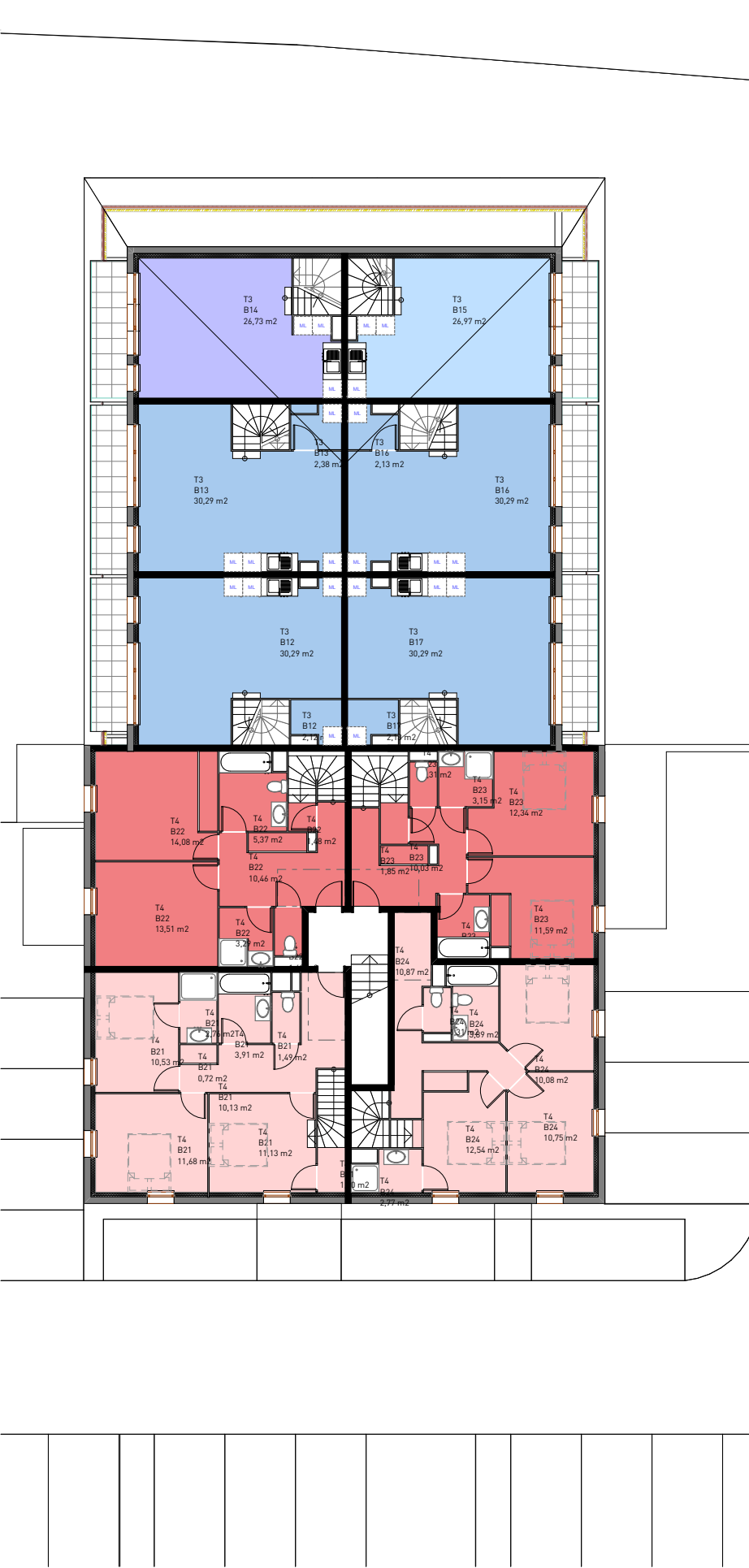


Ouest

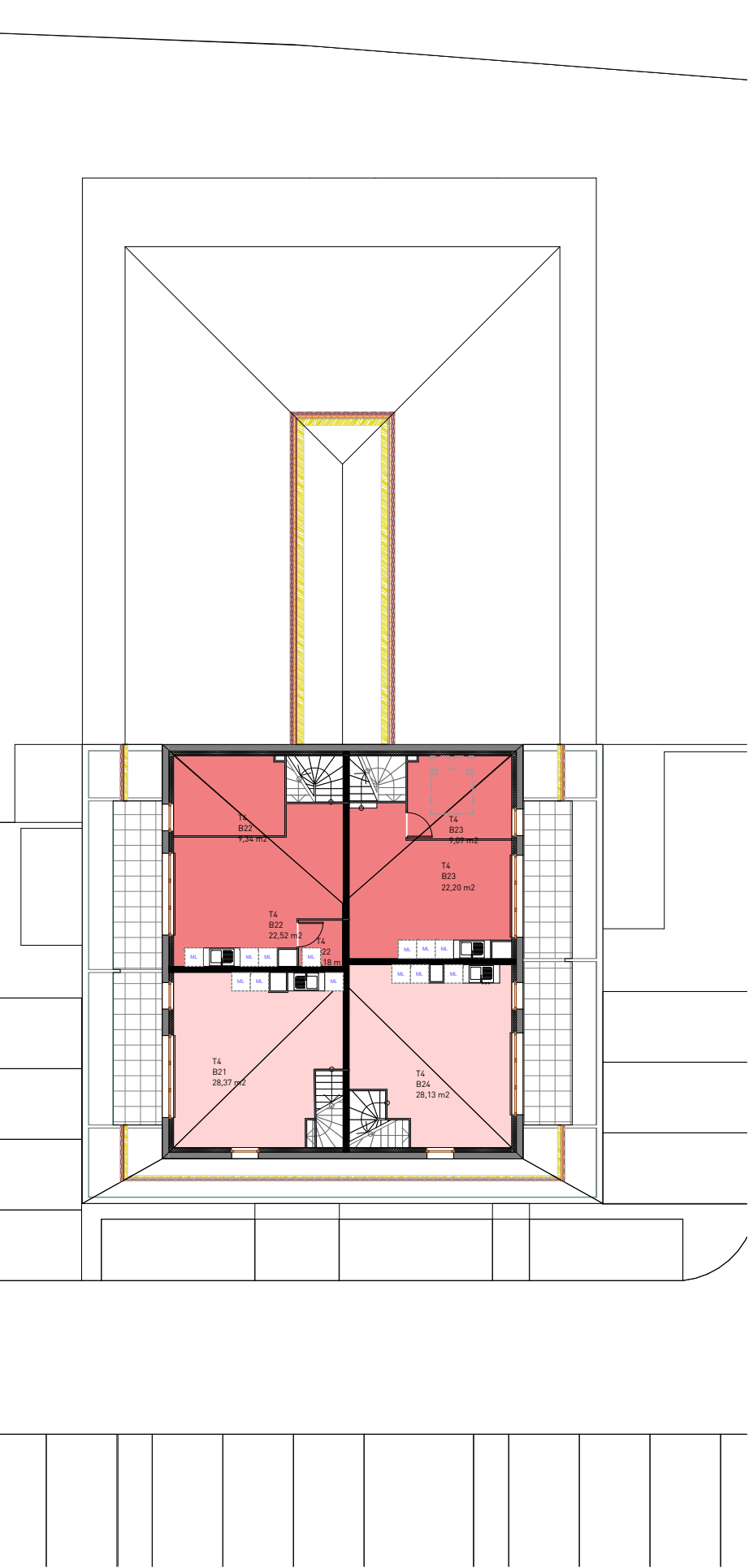
Rez de Chaussée

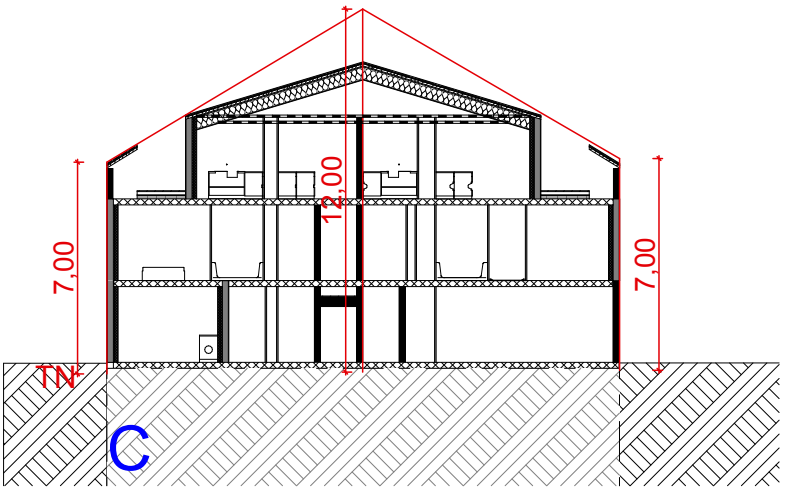
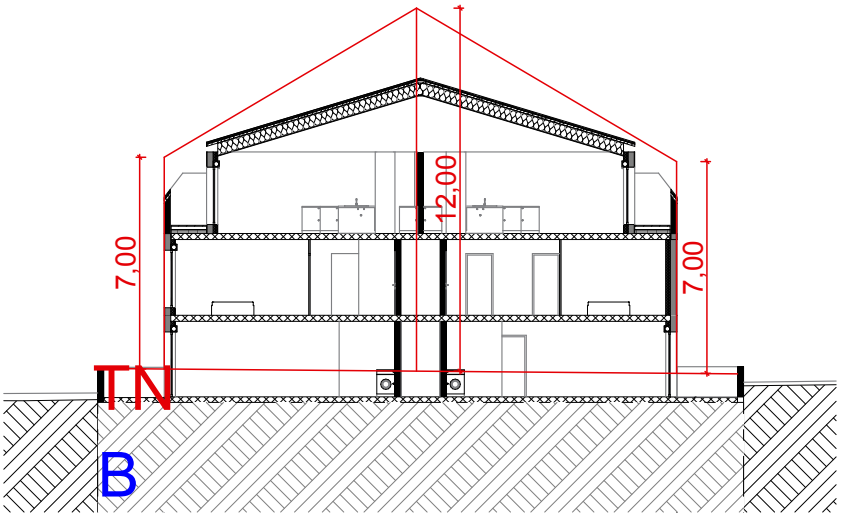
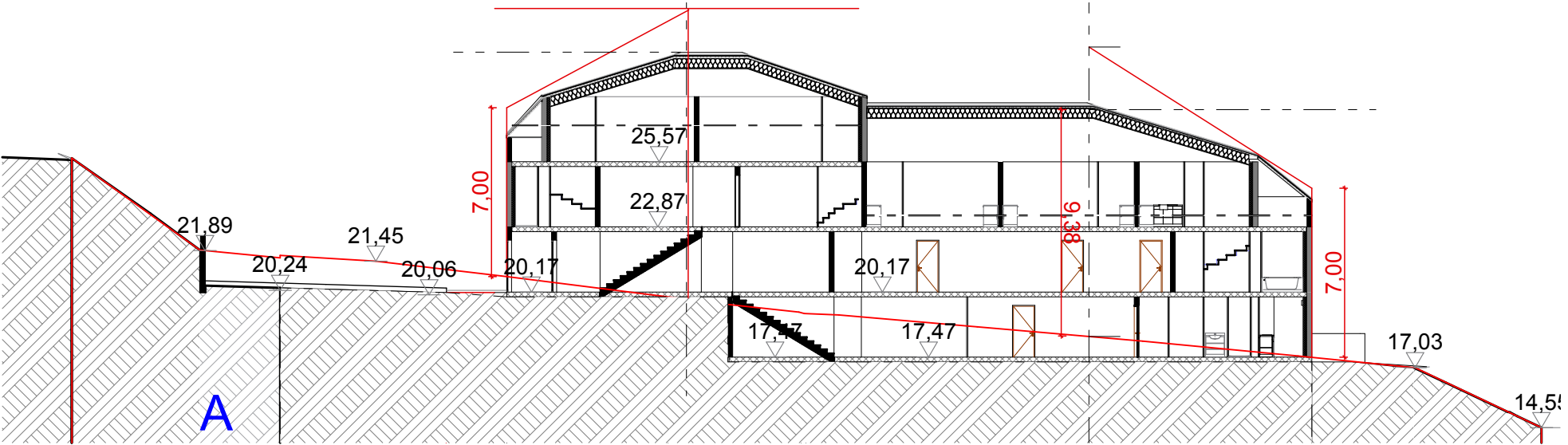
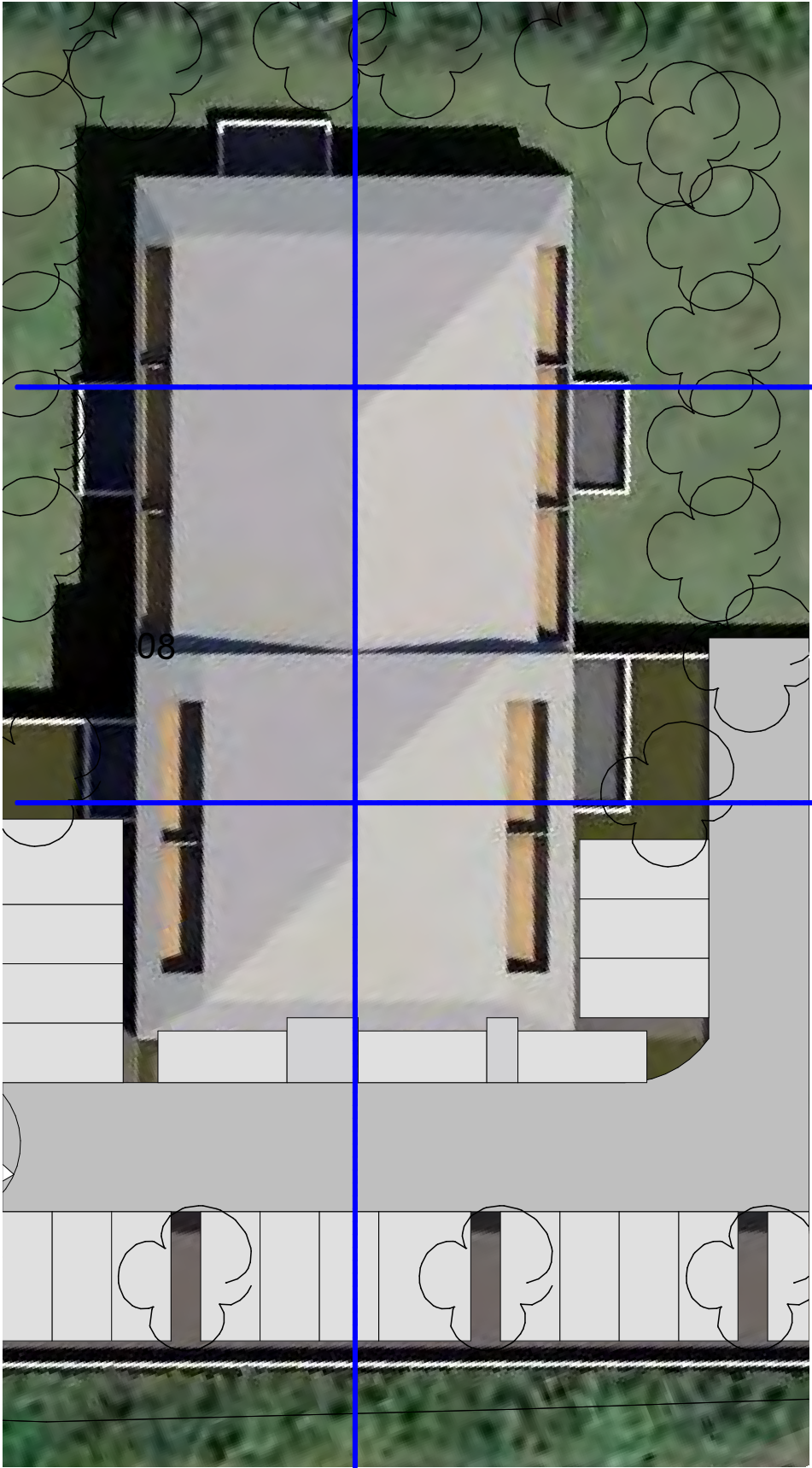


R+1



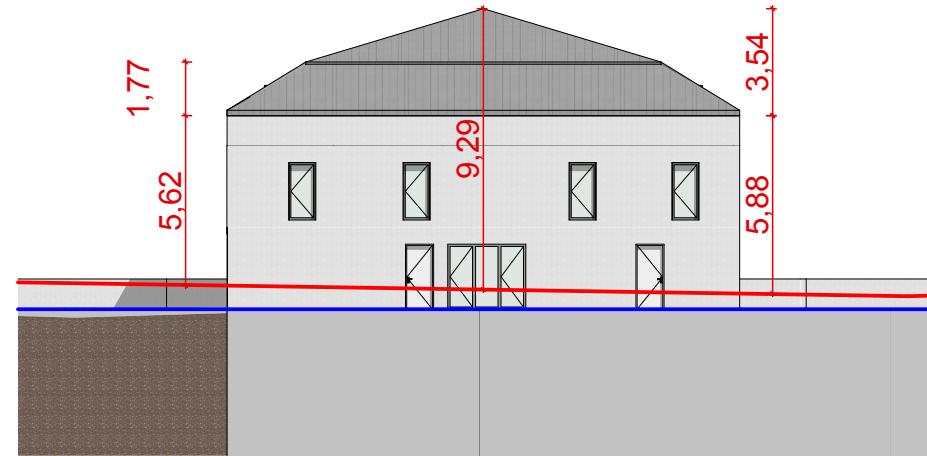
Combles





The floor plan illustrates a multi-story residential or commercial building with a central corridor and multiple entrances. The layout is as follows:

- Top Section (Purple Rooms):** Contains several T3 units (e.g., T3 B14, 12.42 m²; T3 B13, 11.31 m²; T3 B12, 12.34 m²; T3 B11, 11.22 m²; T3 B10, 11.73 m²; T3 B9, 11.72 m²; T3 B8, 11.46 m²; T3 B7, 12.34 m²; T3 B6, 11.46 m²; T3 B5, 11.46 m²; T3 B4, 11.46 m²; T3 B3, 11.46 m²; T3 B2, 11.46 m²; T3 B1, 11.46 m²).
- Middle Section (Blue Rooms):** Contains several T2 units (e.g., T2 B11, 27.11 m²; T2 B10, 11.22 m²; T2 B9, 11.22 m²; T2 B8, 11.22 m²; T2 B7, 11.22 m²; T2 B6, 11.22 m²; T2 B5, 11.22 m²; T2 B4, 11.22 m²; T2 B3, 11.22 m²; T2 B2, 11.22 m²; T2 B1, 11.22 m²).
- Bottom Section (Yellow Rooms):** Contains several T1 units (e.g., T1 B11, 27.11 m²; T1 B10, 11.22 m²; T1 B9, 11.22 m²; T1 B8, 11.22 m²; T1 B7, 11.22 m²; T1 B6, 11.22 m²; T1 B5, 11.22 m²; T1 B4, 11.22 m²; T1 B3, 11.22 m²; T1 B2, 11.22 m²; T1 B1, 11.22 m²).
- Parking and Storage:** Includes a large parking area (vélos) at the bottom (38.50 m²) and a storage area (SRI + ménage) (9.82 m²).
- Central Corridor:** A wide central corridor runs through the middle of the building, providing access to all rooms.
- Staircases:** Multiple staircases are located throughout the building, including a central staircase and side staircases.
- Exterior Features:** The building is surrounded by greenery (trees and bushes) and a road.



Technical drawing of a building facade showing height measurements. The drawing includes a red line indicating the ground level and a blue line indicating the roof level. The building has a gabled roof and several windows. The measurements are as follows:

- Overall height from ground to roof: 1,60
- Height from ground to the top of the main facade: 6,83
- Height from ground to the top of the main facade (excluding the roof): 8,42
- Height from ground to the top of the main facade (excluding the roof and the gable): 6,05
- Height from ground to the top of the main facade (excluding the roof and the gable) (excluding the roof): 10,69
- Height from ground to the top of the main facade (excluding the roof and the gable) (excluding the roof) (excluding the roof): 10,58

This architectural elevation drawing shows a building facade with various height dimensions. The drawing includes a red line representing a sloped ground profile and a blue line representing a level ground reference. The dimensions are as follows:

- Overall height (left side):** 10.08 (blue dimension line)
- Height to roofline (left side):** 9.43 (red dimension line)
- Height to window top (left side):** 6.98 (red dimension line)
- Height to roofline (right side):** 10.41 (blue dimension line)
- Height to roofline (right side, lower section):** 9.62 (red dimension line)
- Height to window top (right side, lower section):** 4.97 (red dimension line)
- Height to roofline (right side, upper section):** 1.08 (red dimension line)

GOBION + PÉZERIL
ARCHITECTURE

wilfrid gobion

GOBION + PÉZERIL
ARCHITECTURE

2, rue Wilfrid Gobion / 33008 Bordeaux
tél. 05 57 00 00 00 / 05 57 00 00 01
Métro: station St-James / 33 05 57 00 00 02
Mail: contact@wilfridgobion.com / contact@wilfridgobion.com



ST LOUBES
AV. PASTEUR

Date:
10/10/2024

N° pièce
01.20

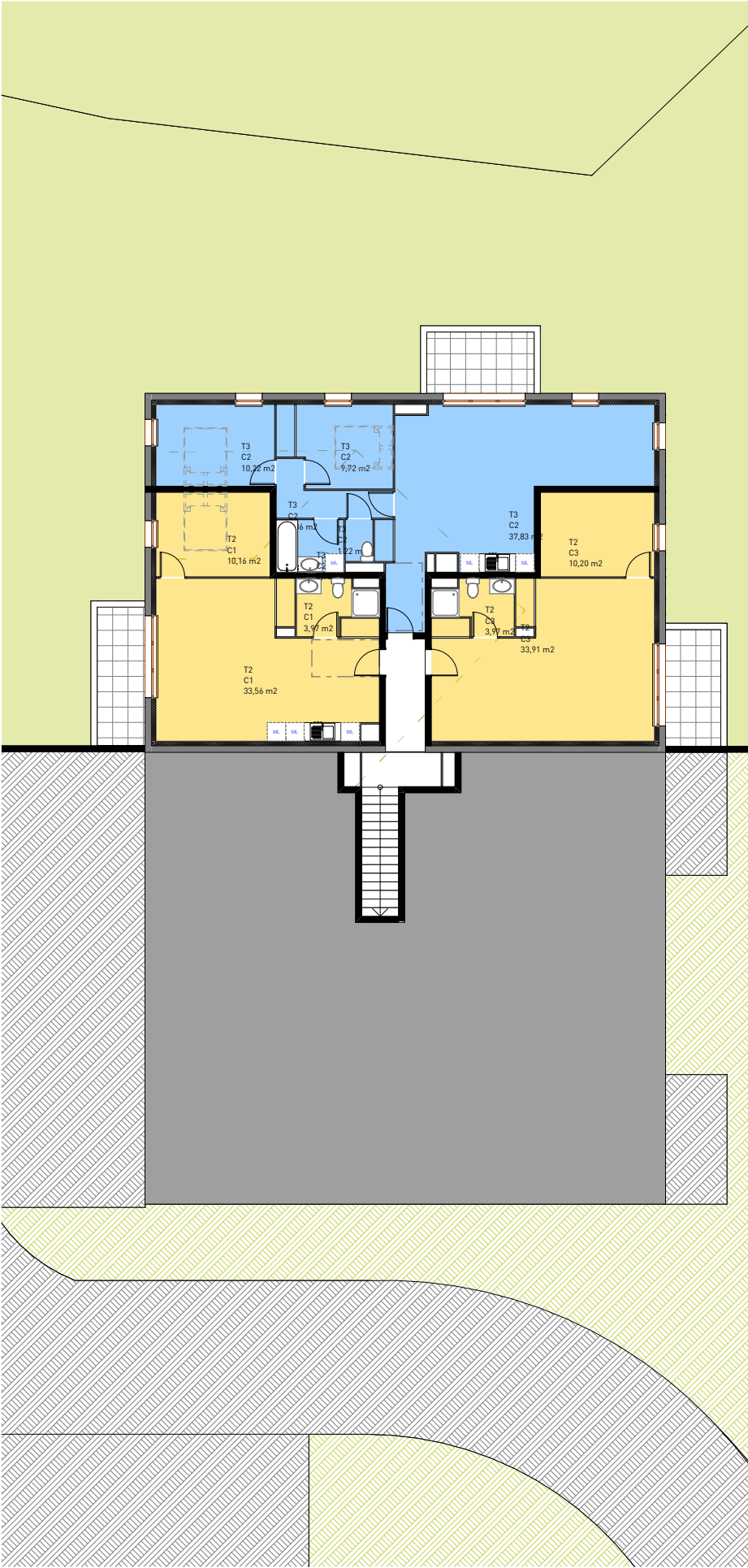
Indice
D

ÉLÉVATIONS BÂTIMENT B

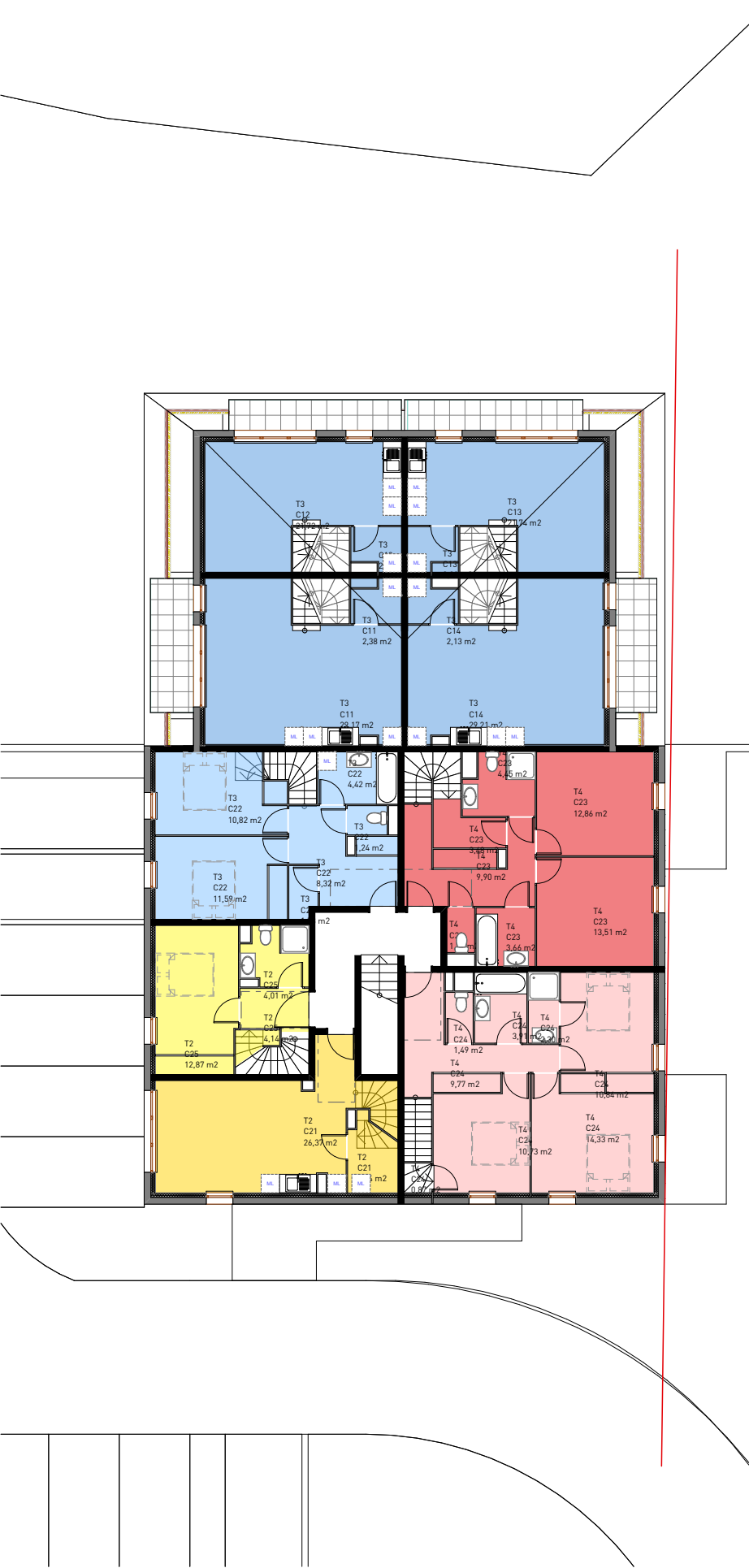
Echelle :
1:200,
1:250

Phase :
ESQ

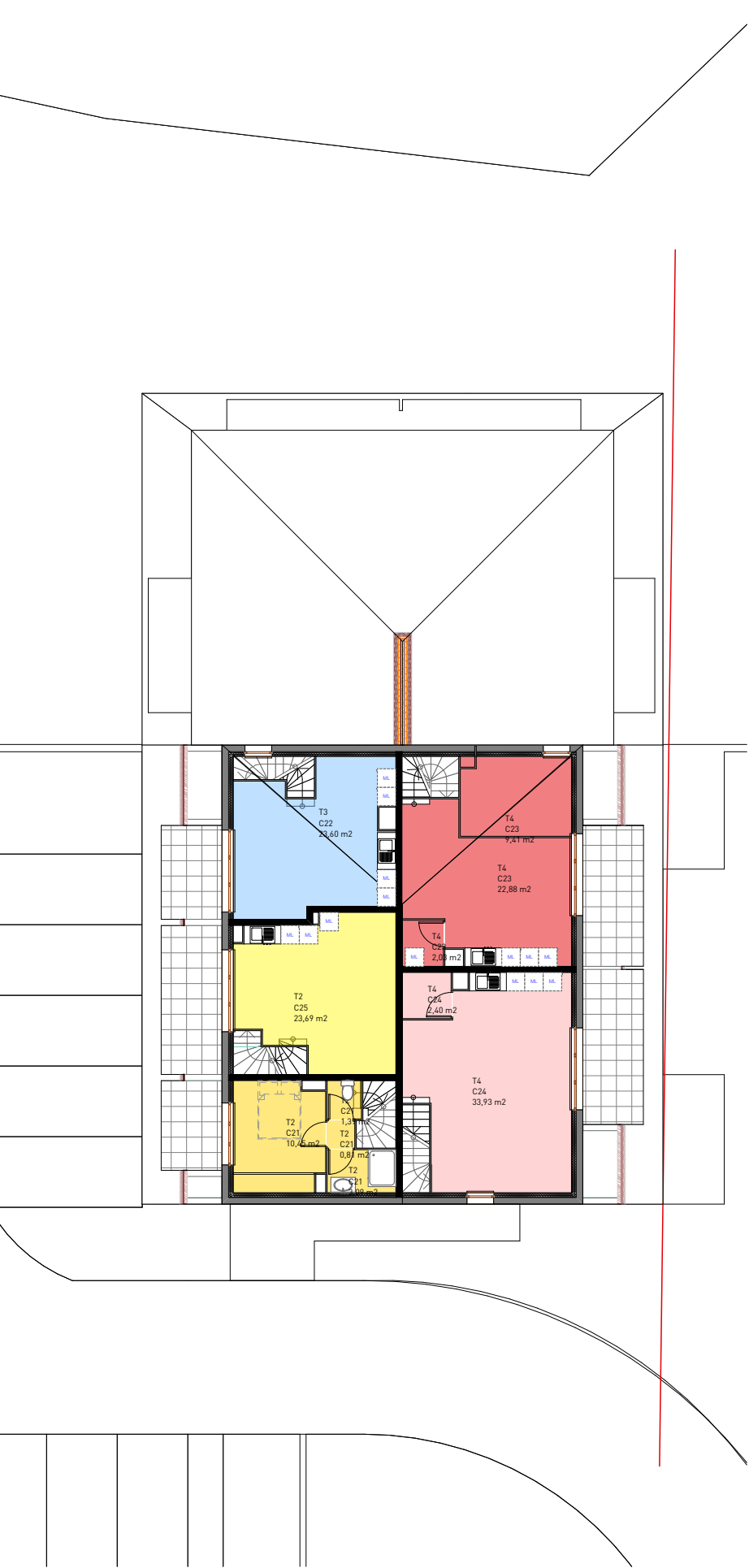
Rez de Chaussée

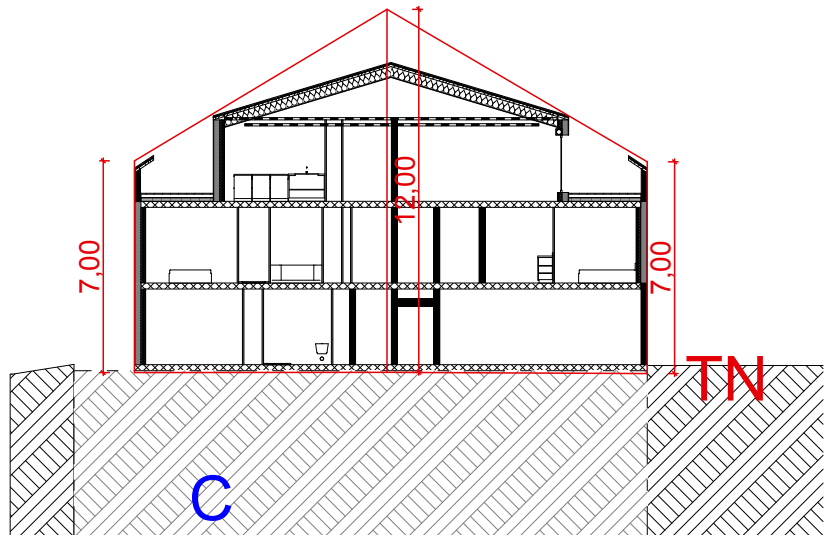
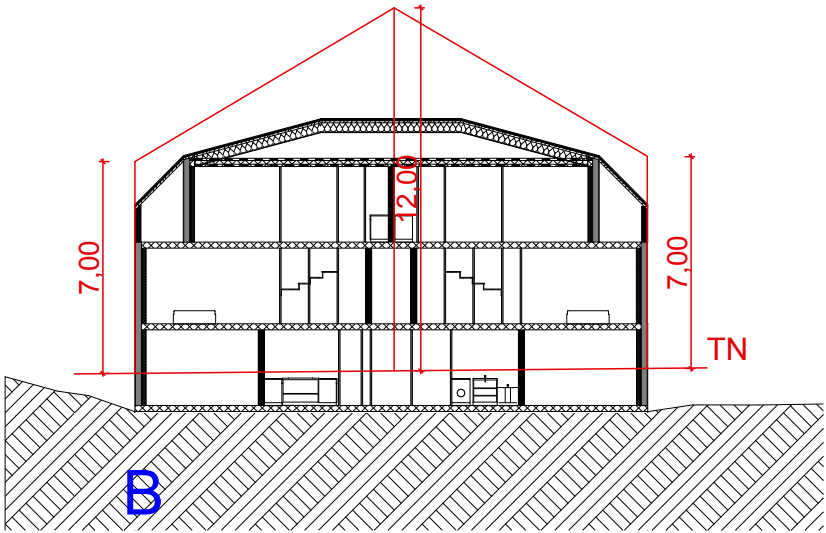
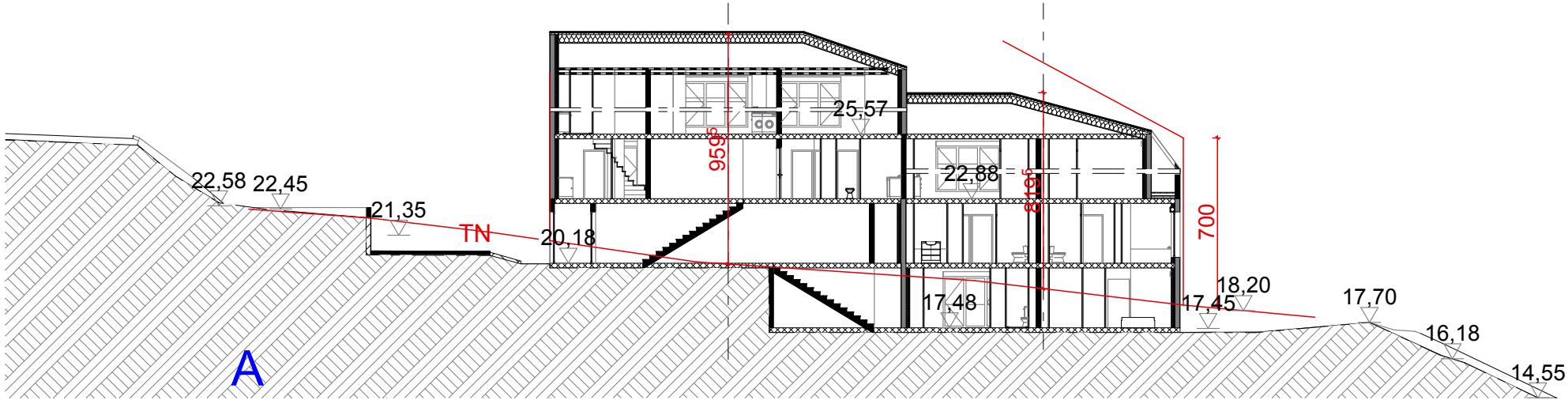
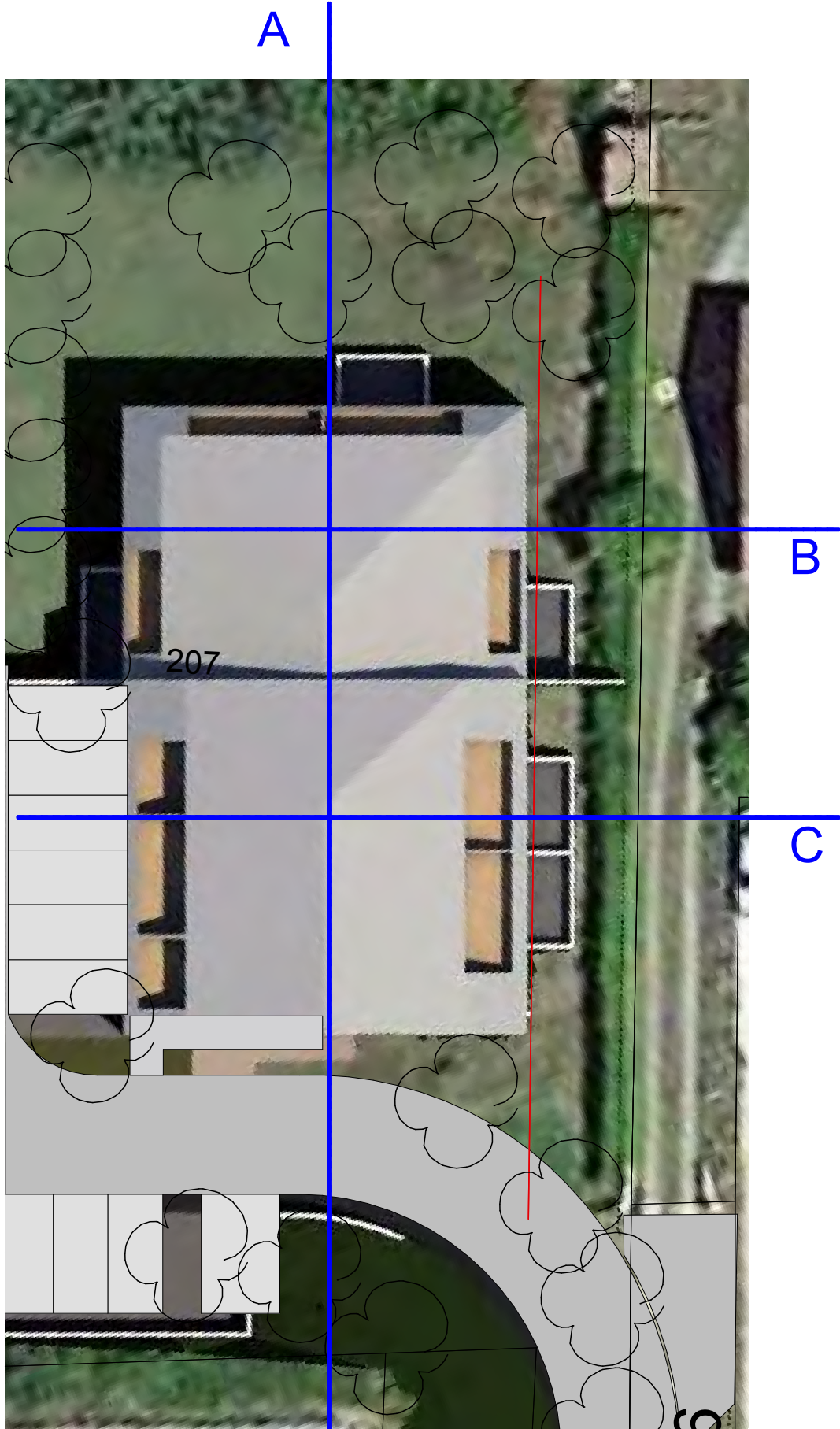


R+1

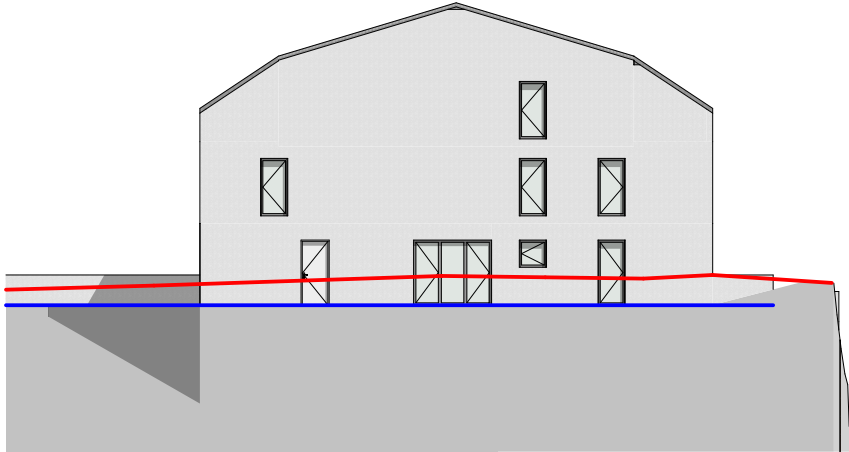
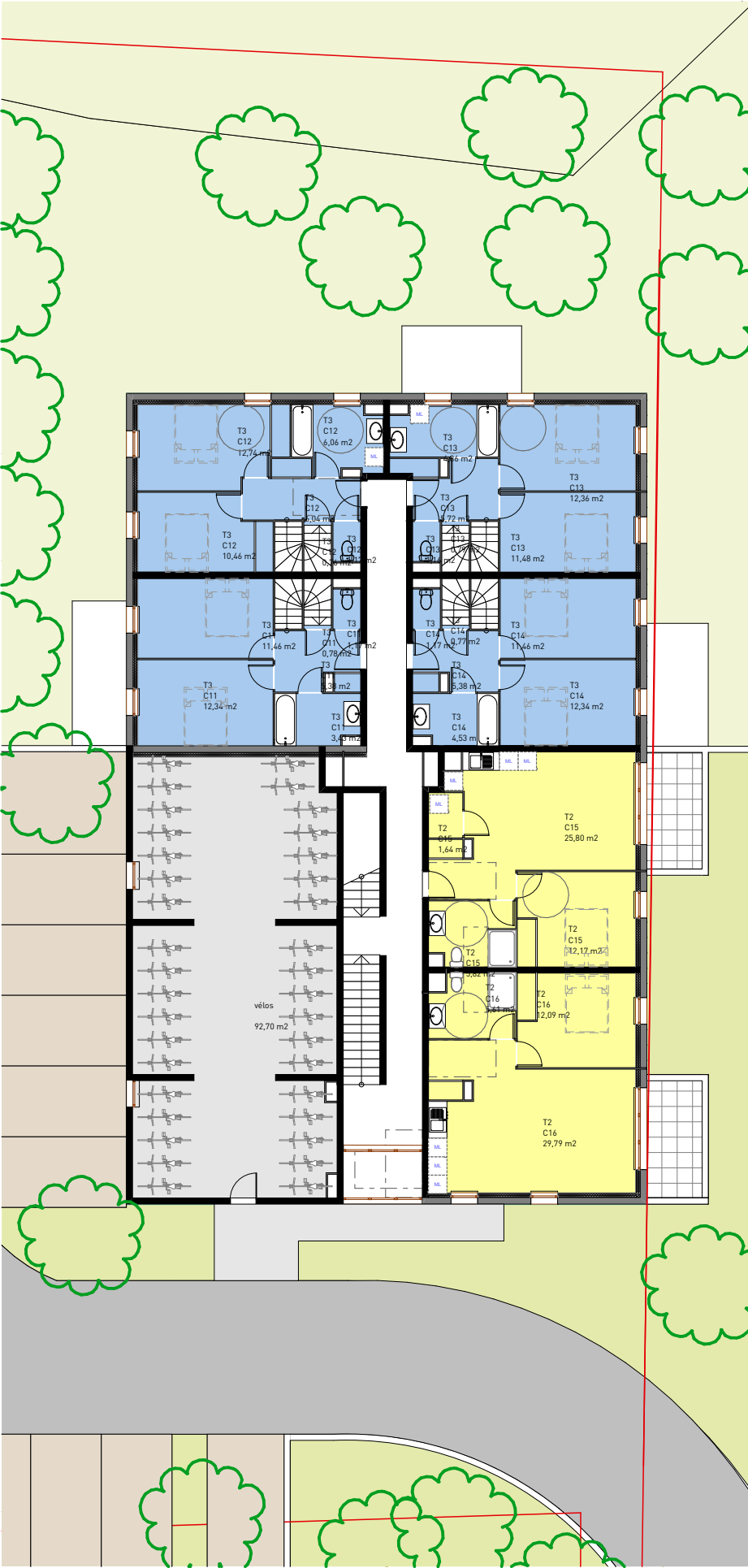


Combles

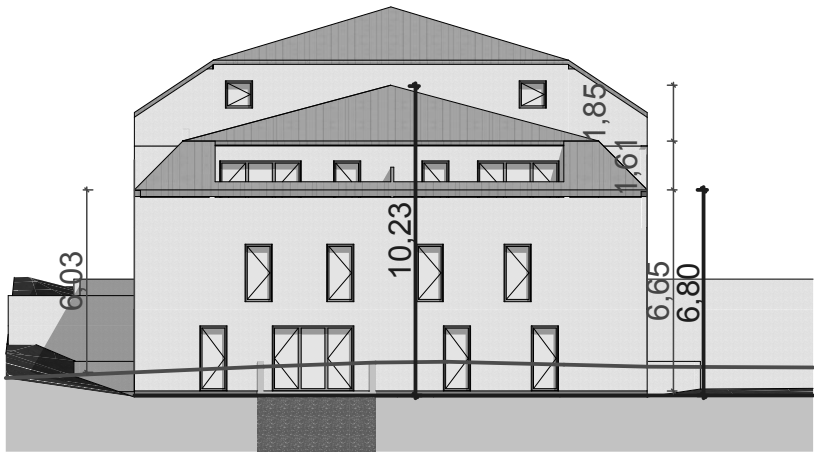




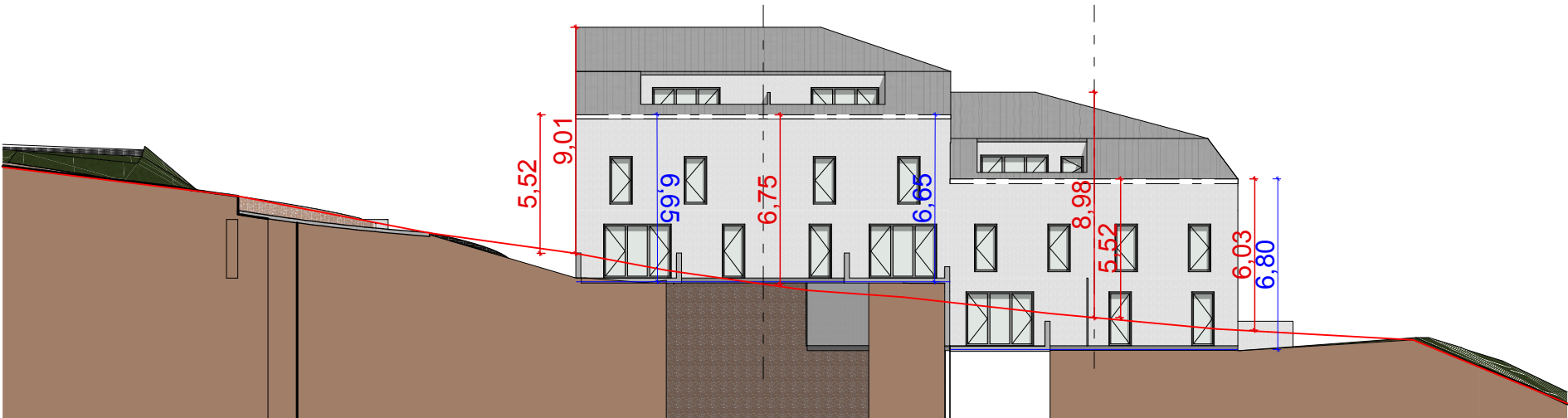
Rez de Chaussée



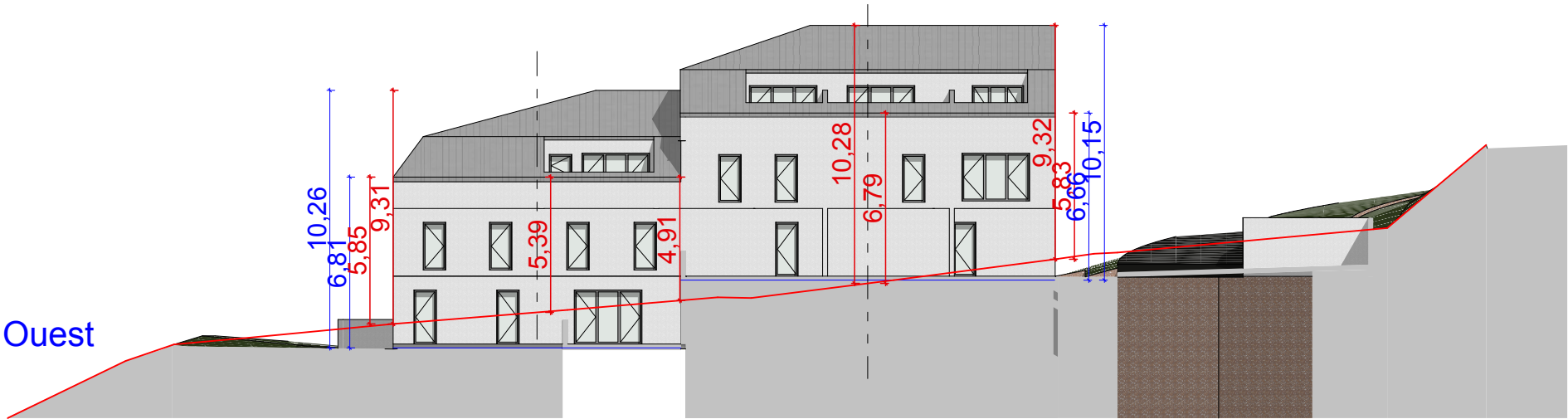
Sud



Nord



Est



Ouest



