



La qualité de vie entre logement, opération et quartier

Atouts et faiblesses
d'une vingtaine de réalisations
sur Bordeaux Métropole

Recueil des fiches de cas

09 / 2020

Ce volume 2 du cahier « La qualité de vie, entre logement, opération et quartier » rassemble les fiches de cas construites à partir d'une vingtaine de réalisations livrées sur Bordeaux Métropole dans la période comprise entre 2006 et 2017.

En s'appuyant sur les principes méthodologiques développés dans le volume 1, l'objectif de ces fiches est de mettre en évidence les atouts et les points faibles des opérations au regard des orientations fixées par la Métropole en matière de renforcement de la qualité urbaine. L'analyse s'attache en particulier à décrypter comment ces opérations conjuguent densité, urbanité et intimité, au travers de la notion de qualité d'usage, au sein du logement et dans sa relation avec son environnement ; la qualité d'usage étant entendue comme une capacité à accompagner ou anticiper l'évolution des modes de vie.

Dans un souci de pédagogie seuls les atouts des opérations sont mis en valeur dans les fiches. Pour autant, les points faibles observés sur l'ensemble des sites sont aussi largement analysés dans la partie « tendances à l'œuvre » de la synthèse de l'étude.

Un choix de critères facilement observables

La méthodologie retenue propose une douzaine de critères communs, quantifiables et observables à partir des données de terrain et des dossiers de permis de construire, consultables dans les services de la métropole.

Pour des raisons de cohérence d'échelle, les opérations sont décryptées en partant du quartier et en effectuant un « zoom » à l'échelle de l'opération, puis du logement. Le choix a également été fait d'examiner une même typologie de logement, à savoir un T3, typologie la plus répandue dans les opérations sur les périmètres étudiés. Quelques cas d'opérations de logements individuels échappent à cette règle dans la mesure où elles ne comportent que des T4.

Une sélection de 21 opérations sur cinq situations urbaines

L'échantillon des opérations reflète la diversité des réalisations sur Bordeaux Métropole. Il illustre différents types de projets : opérations au sein de grands sites de projet ou dans le diffus, opérations publiques ou privées (bailleurs sociaux, promoteurs privés), opérations offrant une mixité de formes urbaines et de types de logements, collectifs, individuels ou mixtes.

Le choix s'est également porté sur des opérations traitées dans le cadre de la démarche d'évaluation collaborative menée par la Direction de la Nature de Bordeaux Métropole, de sorte à capitaliser les résultats des différentes approches.

En parallèle, il a été proposé une approche contextualisée (et intercommunale) sur la métropole en retenant cinq « situations urbaines », identifiées dans le diagnostic du PLU 3.1.

Les quartiers denses constitués

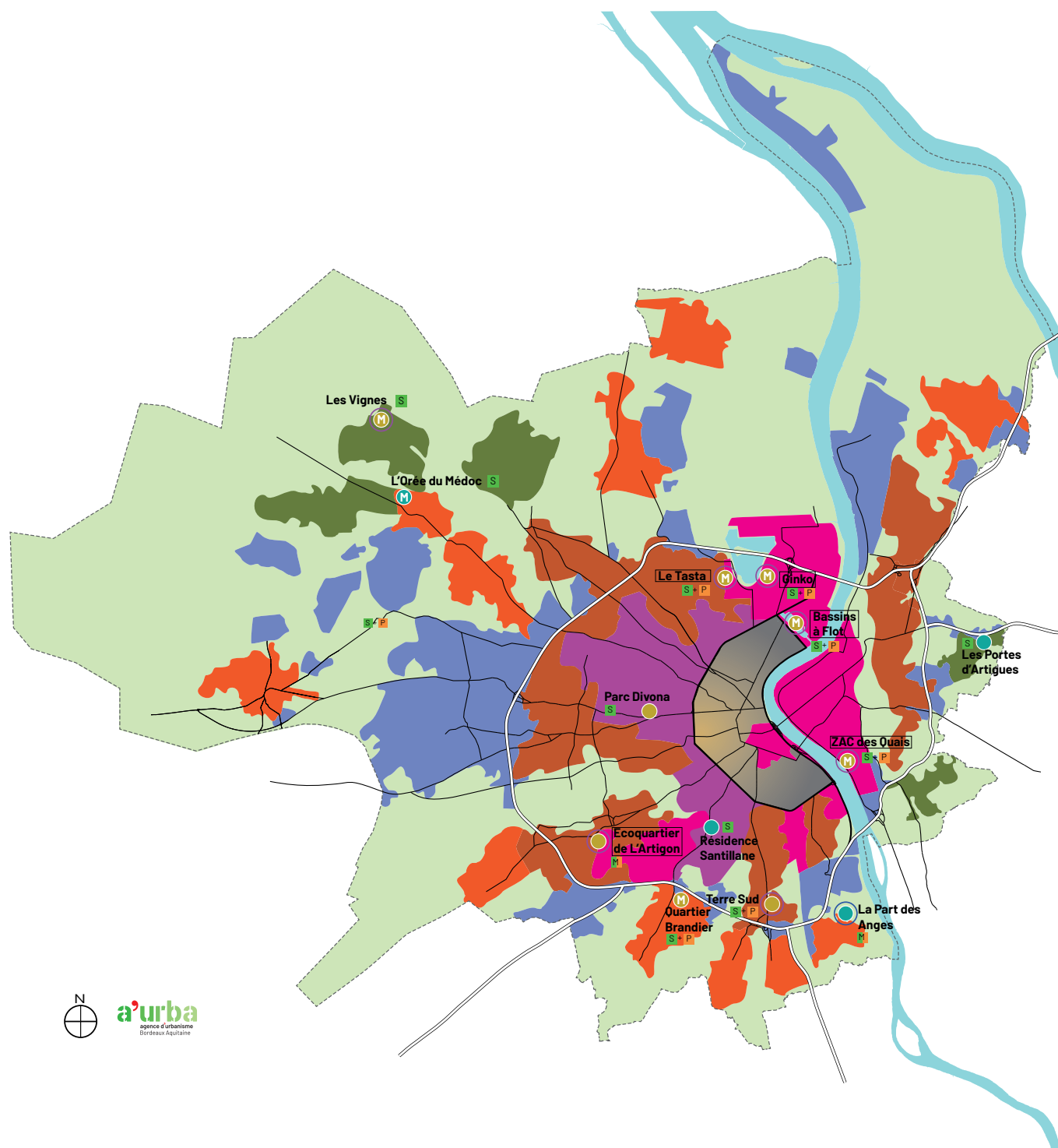
Les sites des grands projets centraux

Les tissus mixtes en évolution

Les centralités résidentielles intermédiaires

Les villages urbains

Les opérations sont localisées sur 12 communes de la Métropole.



Type de projet

- Grands projets d'aménagement
- Opération en dehors de grands projets
- M Mixité de formes
- M Projet Evolution Urbaine
- Projet Projet évalué par BM
- S Bailleur social
- P Promoteur privé
- M Opération partagée Promoteur privé / Bailleur social

Situations urbaines

- Centre historique
- Quartiers de faubourgs denses continus
- Sites de grands projets centraux
- Tissus mixtes en évolution
- Centralités résidentielles intermédiaires
- Villages urbains
- Secteurs en interaction forte avec la nature
- Secteurs à vocation économique dominante





Décryptage

Quartiers denses constitués

p.6

- Parc Divona, PAE La Glacière - Mérignac (2011), 196 logements collectifs et commerces
- Résidence Santillane, Talence (2015), 132 logements collectifs

Sites de grands projets centraux

p.10

- Les Villas du Lac, Le Tasta - Bruges, 20 logements intermédiaires
- Les Villas du Lac, Le Tasta - Bruges, 9 maisons accolées
- Résidence U.NYC, Bassins à Flot - Bordeaux, 64 logements collectifs sur un parking silo, activités et bureaux
- Dock B, Bassins à Flot - Bordeaux, 169 logements collectifs, commerces et parking
- Canopée, Ginko - Bordeaux, 113 logements collectifs et 6 intermédiaires
- So'Lac, Ginko - Bordeaux, 90 logements collectifs et 3 individuels
- Résidence rue du Mascaret, ZAC des Quais - Floirac, 42 logements collectifs
- Avenue de la Garonne, ZAC des Quais - Floirac, 55 logements collectifs
- Avenue de la Garonne, ZAC des Quais - Floirac, 16 maisons groupées

Tissus mixtes en évolution

p.28

- Eco-quartier du l'Artigon, Eco-quartier du Pontet - Pessac, 291 logements collectifs, bureaux
- Le Levant, Terre Sud - Bègles, 50 logements collectifs
- Esprit B, Terre Sud - Bègles, 48 logements collectifs

Centralités résidentielles intermédiaires

p.34

- La Part des Anges, Domaine de Geneste - Villenave d'Ornon, 154 logements collectifs, bureaux, crèche
- L'Orée du Médoc - Saint-Médard-en-Jalles, 58 logements collectifs
- L'Orée du Médoc - Saint-Médard-en-Jalles, 47 maisons
- Carré Cabernelle, Domaine de Bouquet - Gradignan, 56 logements collectifs
- Résidence Muscadelle, Le Clos des Vignes - Gradignan, 16 maisons individuelles

Villages urbains

p.44

- Les Portes d'Artigues, Artigues-près-Bordeaux, 74 maisons
- L'Orée des Vignes, PAE des Vignes - Saint-Aubin-de-Médoc, 16 maisons groupées, 13 maisons individuelles

Résidence Parc Divona

Localisation Avenue de La Marne, Mérignac

Maîtrise d'ouvrage ICF, Gironde Habitat

Architectes Rudy Ricciotti et HPL

Date livraison 2011

Programme 196 logements collectifs
commerces

Densité nette opération La Glacière : 147 logements / ha



COMPOSITION DE L'OPÉRATION

Formes et composants urbains

- 10 plots de R+2 à R+3+attique en peigne sur un socle R+2
- Aménagement d'une nouvelle rue Berlet, reliant l'avenue de La Marne à l'avenue d'Arès
- Espace public paysager et jardins privatifs en cœur d'îlot
- Cheminement piéton longitudinal en cœur de parcelle

Occupation du RdC

- Commerces et accès aux cours intérieures depuis les avenues
- Équipements communs et logements côté cœur d'îlot et sur la rue Berlet

Typologies et mixité de logements

- 10 T1, 51 T2, 86 T3, 38 T4, 7 T4bis, 4 T5
- 124 loc. sociale (63 %), 20 accession aidée (10.2 %), 52 accession libre (27 %)
- Logements traversants, à double orientation, mono orientés

Accès et parties communes

- Depuis la rue, passages privatifs vers les cours intérieures et accès aux logements
- Noyau central (esc.+asc.) avec éclairage naturel, couloir distributif central
- Parking en sous-sol 181 pl, parking RdC couvert 12 pl, parking aérien 20 pl
- Locaux vélos, locaux poubelles, espace public paysager

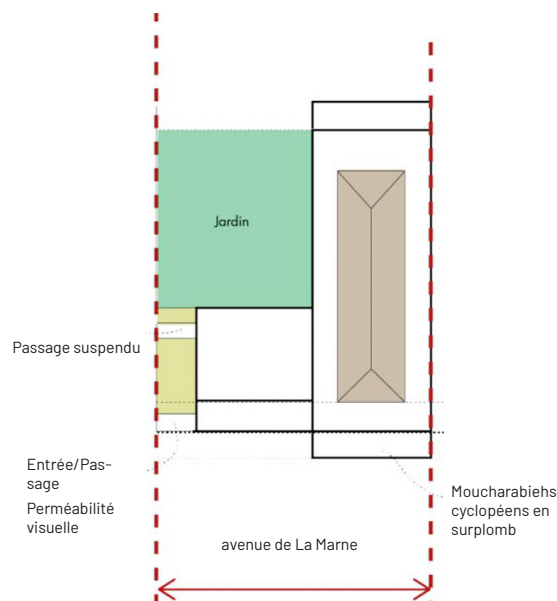


Schéma d'un module

COMPOSITION D'UN T3

Orientation - Éclairage - Ventilation

- Logement traversant ; séjour et cuisine en façade avec accès à la loggia ; chambres côté cœur d'îlot

Aspects pratiques

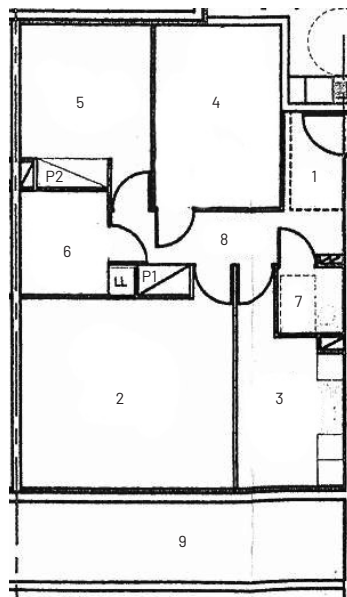
- Deux placards (dégagement et chambre secondaire)
- Surface totale dédiée au rangement : 1,9 m²
- Lave-linge dans la cuisine ; possibilité d'étendre le linge dans la loggia, protégée par le garde-corps plein et des volets

Habitabilité

- L'entrée donne accès au dégagement
- Dégagement central qui distribue toutes les pièces du logement
- Cuisine pièce indépendante avec accès à la loggia

Prolongements extérieurs

- Loggia profondeur 1,70 m
- Garde-corps plein et volets coulissants préservant l'intimité et servant de protection solaire
- Séparatif opaque entre loggias voisines



Plan logement T3 - accession libre

Possibilité de faire une connexion directe séjour-cuisine, ou de créer une grande pièce de vie séjour-salle à manger-cuisine

Surface T3 : 69,8 m²

- 1. Entrée : 4,4 m²
- 2. Séjour : 20,8 m²
- 3. Cuisine : 9,6 m²
- 4. Chambre 1 : 11,4 m²
- 5. Chambre 2 : 9,8 m²
- 6. Sdb : 4,4 m²
- 7. WC : 2,5 m²
- 8. Dgt : 4,8 m²
- 9. Loggia : 12,8 m²
- P1 : 1,0 m², P2 : 0,9 m²



CONTEXTE DE L'OPÉRATION

L'opération se situe sur l'avenue de La Marne, à l'articulation entre Bordeaux et Mérignac ; elle fait partie du PAE La Glacière. Le PAE comportera 500 nouveaux logements d'ici 2023.

L'avenue de La Marne est un axe de circulation important en entrée de ville, et de grands parkings dominent le paysage autour des surfaces commerciales. L'accessibilité piétonne et vélo est reléguée au second plan et la présence végétale est faible. Dans le cadre du PAE, l'enjeu principal est la réorganisation de la circulation automobile en faveur des déplacements doux.

Le quartier résidentiel est constitué de pavillons, de petits collectifs et de grandes résidences des années 60. Au-delà du centre commercial, le quartier compte un espace de centralité autour du groupe scolaire et de la maison de quartier.

MÉTROPOLE DU 1/4h

- Équipements scolaires tous niveaux et aires de jeux
- Grandes surfaces commerciales
Commerces de proximité sur l'avenue de La Marne
- Parc Bourran
- Équipements sportifs publics et privés
- Bus 1, 41, 42, 11



Façade urbaine imposante sur l'avenue de La Marne - © : Lisa Ricciotti



Espace paysager en cœur d'îlot



Terrasses au dernier niveau - © : Lisa Ricciotti

Atouts

du quartier

Proximité du Parc Bourran
Bonne offre d'équipements et de commerces
Création d'une nouvelle façade urbaine, repère sur l'avenue de La Marne

de l'îlot

Aménagement paysager en cœur d'îlot avec espaces de rencontre et de détente
Mixité fonctionnelle
Noyaux de circulation verticale avec lumière naturelle
Panneaux solaires sur la toiture
Grands jardins en RdC de quelques logements

échelle du logement

Logements traversants et à double orientation
Cuisine en pièce indépendante avec accès direct à la loggia
Quelques logements bénéficiant d'espaces extérieurs appropriables avec protection solaire

À retenir :

Création d'une nouvelle identité pour le quartier de La Glacière - Mondésir.

Opération présentant une densité intéressante et une mixité fonctionnelle et générationnelle.

Aménagement d'un jardin en cœur d'îlot.

Résidence Santillane

Localisation	Avenue de La Libération, Talence
Maîtrise d'ouvrage	SNI Sud-Ouest
Architectes	FLINT
Date livraison	2015
Programme	132 logements collectifs
Densité nette opération	Santillane : 99 logements / ha



COMPOSITION DE L'ÎLOT

Formes et composants urbains

- 6 plots R+5 perpendiculaires à la rue sur un socle de stationnement
- Implantation des bâtiments en retrait par rapport à la rue
- Espace vert avec une butte plantée recouvrant le parking
- Cheminement doux sur l'arrière donnant accès aux logements

Occupation du RdC

- Parking, halls d'entrée et équipements communs
- Logements individuels en cœur d'îlot

Typologies et mixité de logements

- T1 à T5
- 108 location ou accession sociale (82 %), 24 accession libre (18 %)
- Logements à double orientation et mono orientés

Accès et parties communes

- Muret en pierre 1,5 m ht sur l'avenue de La Libération
- Un portail et un portillon par bloc, cheminement jusqu'aux halls
- Escalier et couloir distributif avec éclairage naturel
- Parking au RdC 106 places
- Locaux poubelles, caves, locaux vélos par plot en RdC



Axonométrie de l'opération

COMPOSITION D'UN T3

Orientation - Éclairage - Ventilation

- Logement à double orientation
- Séjour en angle avec accès à la loggia

Aspects pratiques

- Deux placards (entrée-dégagement et chambre secondaire)
- Celliers d'environ 2,0 m² disponibles au RdC
- Surface totale dédiée au rangement : 4,0 m²
- Lave-linge dans la SdB ; pas d'espace pour étendre le linge

Habitabilité

- Entrée directe sur le dégagement
- Une chambre avec accès direct
- Accès à la chambre principale depuis le séjour

Prolongements extérieurs

- Loggia profondeur 1,70 m
- Vis-à-vis protégé par des lattes verticales bois toute hauteur

Coin cuisine ouvert sur le séjour, avec possibilité de le fermer



Plan logement T3 - accession sociale

Peu de linéaire disponible pour meubler le séjour

Surface T3 : 68,4 m²

- 1. Entrée - Dgt : 6,0 m²
- 2. Séjour : 21,7 m²
- 3. Cuisine : 6,4 m²
- 4. Chambre 1 : 11,5 m²
- 5. Chambre 2 : 9,2 m²
- 6. Sdb : 4,9 m²
- 7. WC : 1,7 m²
- 8. Loggia : 8,5 m²
- P1 : 1,0 m², P2 : 1,0 m²



CONTEXTE DE L'OPÉRATION

La Résidence Santillane est une opération de logements collectifs des années 60. Depuis 2009 elle fait l'objet d'une restructuration, densification, processus en plusieurs phases qui, à terme, sera un programme entièrement mixte de 482 logements : collectifs, individuels, sociaux, libres, intermédiaires et en accession. L'ensemble analysé a été construit sur l'emplacement d'une ancienne barre le long de l'avenue de La Libération.

Il s'agit d'un quartier à forte intensité urbaine grâce à la présence de commerces et d'équipements, le pôle multimodal, le Parc Peixotto, la proximité du campus universitaire.

Cette opération s'inscrit dans un tissu mixte de pavillonnaire, résidences des années 60 et opérations récentes de logements collectifs. L'avenue de La Libération est un axe de circulation important ; le confort des déplacements doux reste à améliorer.

MÉTROPOLE DU 1/4h

- Équipements scolaires tous niveaux et aires de jeux
- Commerces de proximité sur l'avenue de La Libération
- Parc Peixotto
- Équipements sportifs publics et privés
- Tram B ; Bus 10, 20, 21, 35, 58 ; VCub ; BlueCub



Silhouette de l'opération



Parking invisible sous une butte plantée



Apropiation des espaces extérieurs

Atouts

du quartier	Bonne desserte en TC Bonne offre d'équipements, commerces et services Proximité d'un grand espace de nature et de loisirs
de l'ilot	Parking invisible sous une butte plantée Six volumes identiques mais identité de chaque bâtiment par traitement différent des façades Cheminements doux longitudinaux donnant accès aux halls d'entrée et aux logements individuel en RdC Paliers éclairés naturellement Disponibilité de caves individuelles en RdC Intégration de logements individuels en RdC accolés aux plots
échelle du logement	Possibilité de chambre avec accès direct Séjours en angle du bâtiment (logements à double orientation)

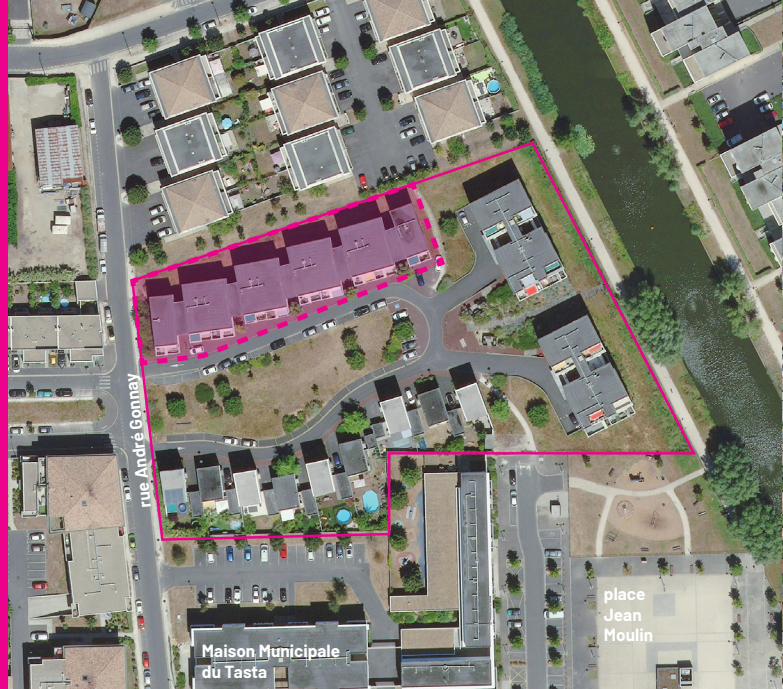
À retenir :

Composition en peigne permettant une porosité par rapport au quartier.
Parking invisible sous une butte plantée.

Les Villas du Lac

Logements intermédiaires

Localisation	Rue André Gonnay, Bruges
Maîtrise d'ouvrage	Domofrance
Architectes	Teisseire Dumesnil architectes + associés Touton architectes
Date livraison	2006
Programme	24 logements collectifs 20 logements intermédiaires 9 maisons accolées
Densité nette opération	Le Tasta : 63 logements / ha



COMPOSITION DE L'ÎLOT

Formes et composants urbains

- 2 blocs collectifs en R+2, 6 blocs intermédiaires en R+2 et 9 maisons individuelles de R+1 à R+2
- Cœur d'îlot végétalisé

COMPOSITION DES BÂTIMENTS INTERMÉDIAIRES

Occupation du RdC

- Garages et une partie des logements T4

Typologies et mixité de logements

- 10 T3, 10 T4
- Logements traversants nord - sud
- Pas de logements sociaux dans cet îlot

Accès et parties communes

- Îlot clôturé, accès par la rue A. Gonnay
- Desserte en U par une voie nouvelle
- Cheminement piéton qui dessert tous les logements
- Stationnements visiteurs autour du cœur d'îlot
- Escaliers métalliques extérieurs semi-ouverts desservant 4 logements

Répartition des étages

- T4 : RdC (garage et une partie du logement) + R+1
- T3 : RdC (garage et coin cellier) + R+2



Plan de masse

COMPOSITION D'UN T3

Orientation - Éclairage - Ventilation

- Logements traversants
- Porte fenêtre donnant accès au balcon depuis le séjour

Aspects pratiques

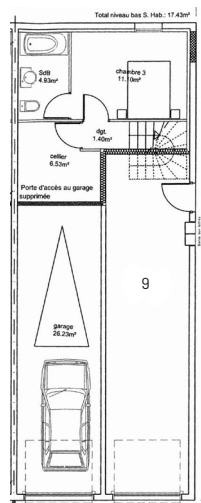
- 2 grands placards (dans la chambre et dans l'entrée), garage vaste avec un coin cellier
- Surface totale dédiée au rangement : 1,40 m²
- Coin cellier détaché de l'étage d'habitation ; place suffisante pour étendre le linge
- Boîtes aux lettres au RdC

Habitabilité

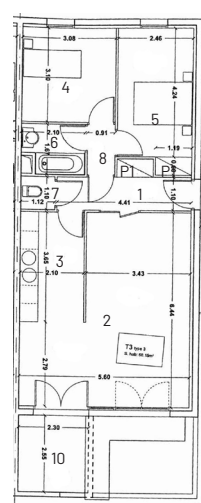
- Pièces de jour au sud séparées des pièces de nuit au nord par les salles d'eau
- Cuisine séparée du séjour par une cloison avec éclairage naturel

Prolongements extérieurs

- Banne solaire réglable pour protéger les balcons du soleil
- Garde-corps en béton enduit d'une hauteur de 1,50 m
- Profondeur du balcon : 2,50 m



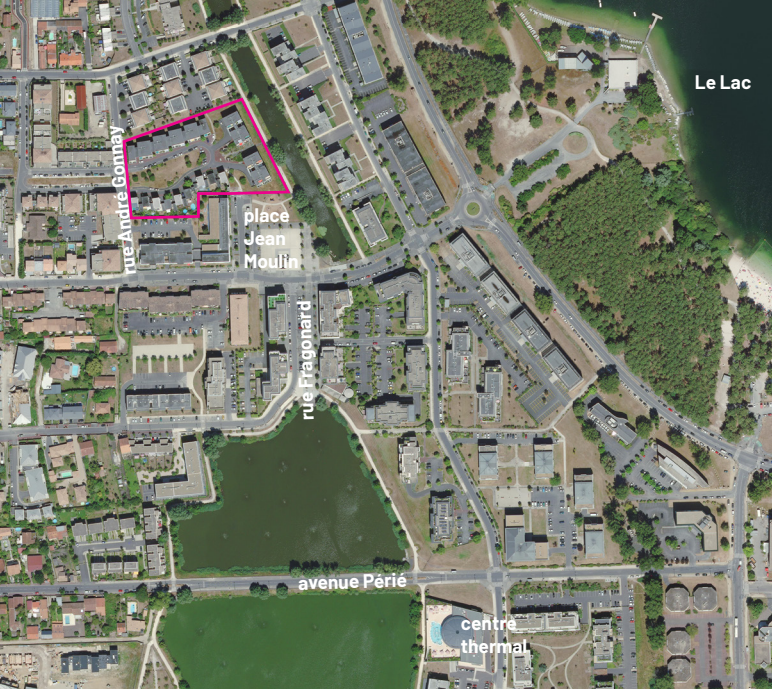
Plan logement T3 RDC



Plan logement T3 R+2

Surface T3 : 68 m²

- 1. Entrée : 5 m²
- 2. Séjour : 28 m²
- 3. Cuisine : 7,70 m²
- 4. Chambre 1 : 10 m²
- 5. Chambre 2 : 11,10 m²
- 6. Sdb : 3,20 m²
- 7. WC : 1,20 m²
- 8. Dégagement : 1,50 m²
- 9. Garage et coin cellier : 31 m²
- 10. Balcon : 6 m²
- P1 : 0,71 m²
- P3 : 0,0 m²



CONTEXTE DE L'OPÉRATION

L'opération les Villas du Lac fait partie de la ZAC du Tasta. Le secteur se situe au sud-est de la commune de Bruges sur une ancienne friche, en limite d'urbanisation de la commune et le long des berges du Lac.

Ce quartier accueillera environ 2 000 nouveaux logements sur un terrain de 45 ha. Aujourd'hui les phases 1 et 2 du projet sont réalisées et la phase 3 est en cours de conception. La ZAC sera à terme, composée d'activités commerciales et tertiaires, d'équipements publics, de logements et d'espaces publics d'importance.

6 ha de bassins entourés de végétation structurent le quartier et un espace de centralité s'est formé autour de la Place Jean Moulin et la rue Fragonard, avec la présence de jeux d'enfants, commerces et terrasses.

MÉTROPOLE DU 1/4h

À terme :

- Équipements scolaires jusqu'au collège et une aire de jeux
- Commerces de proximité dans la rue Fragonard et la rue Jean Pomiès
- Trame naturelle : Lac, plans d'eau des Vergers du Tasta
- Équipements sportifs publics et privés, un centre thermal
- Bus 15, 33, 35 ; VCub; BlueCub



Espace de détente le long du canal - © : Vincent Monthiers



Terrasses donnant sur les espaces verts



Noyau de desserte - © : Vincent Monthiers

Atouts

du quartier	Structuration du quartier avec des aménagements paysagers autour de l'eau
	Bonne offre d'équipements et de services dont la Maison Municipale du Tasta
de l'îlot	Présence de mobilier urbain pour la détente et une aire de jeux
échelle du logement	Superposition de logements avec accès individuel
	Mixité de types de logements (collectifs, intermédiaires et individuels)
	Proximité du canal et des aménagements
	Accès et garages individuels
	Intimité des espaces extérieurs protégée et protection solaire

À retenir :

Opération dans un contexte paysager qualitatif proche du canal du Tasta.

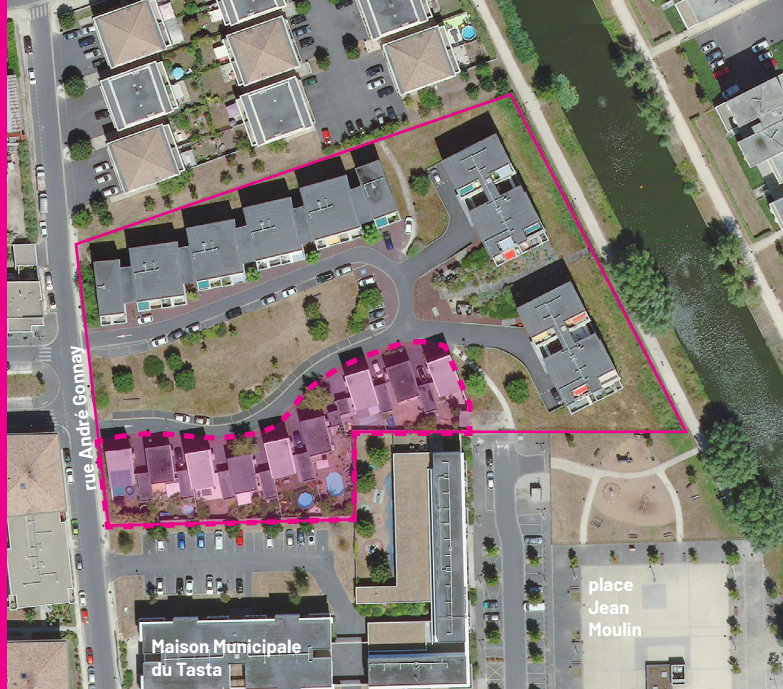
Garages individuels intégrés aux logements intermédiaires au RdC.

Mixité de types de logements au sein de l'îlot (collectifs, intermédiaires, individuels)

Les Villas du Lac

Maisons individuelles

Localisation	Rue André Gonnay, Bruges
Maîtrise d'ouvrage	DomoFrance
Architectes	Teisseire Dumesnil architectes + associés Touton architectes
Date livraison	2006
Programme	24 logements collectifs 20 logements intermédiaires 9 maisons individuelles
Densité opération	Le Tasta : 63 logements / ha



COMPOSITION DE L'ÎLOT

Formes et composants urbains

- 2 blocs collectifs en R+2, 6 blocs intermédiaires en R+2 et 9 maisons individuelles de R+1 à R+2
- Cœur d'îlot végétalisé

COMPOSITION DES MAISONS INDIVIDUELLES

Occupation du RdC

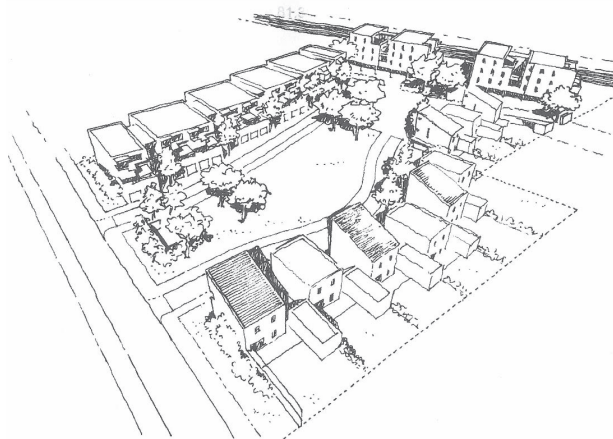
- Pièces de vie et garages séparés
- Jardins individuels

Typologies et mixité de logements

- 4 T4, 5 T5
- Pas de logements sociaux dans cet îlot

Accès et parties communes

- Îlot clôturé, accès par la rue A. Gonnay
- Desserte en U par une voie nouvelle
- Cheminement piéton qui dessert tous les logements
- Accès individuels
- Boîtes aux lettres individuelles



Perspective aérienne de l'îlot

COMPOSITION D'UNE MAISON T4

Orientation - Éclairage - Ventilation

- Logements traversants
- Baie vitrée dans le séjour donnant accès au jardin
- Accès au jardin depuis la cuisine également
- Absence d'ouvertures sur les façades est et ouest

Aspects pratiques

- Place de parking disponible devant chaque garage
- Garage et coin cellier séparé par une cloison dans une construction annexe
- 4 grands placards au RdC et dans les chambres au R+1
- Surface totale dédiée au rangement : 3,30 m²

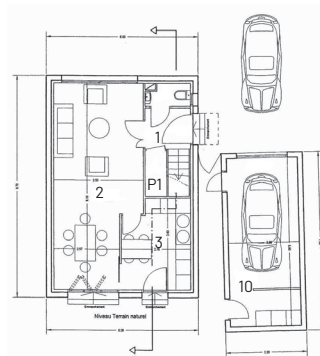
Habitabilité

- Séparation entre les jardins voisins par une clôture en béton
- Pièces de jour au RdC et pièces de nuit au R+1
- WC à chaque étage
- Cuisine indépendante du séjour par une porte et une cloison ; possibilité d'ouvrir la cuisine

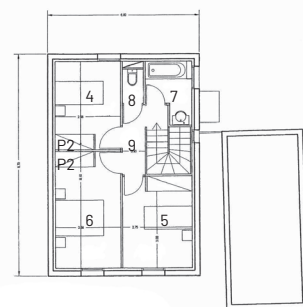
Prolongements extérieurs

- Jardins de surface variable pouvant accueillir des terrasses voire des piscines hors sol
- Banne solaire réglable au-dessus de la baie vitrée

Coin repas et séjour distincts mais communicants et traversants le RdC



Plan maison T4 - RDC



Plan maison T4 - R+1

Surface T4 : 81,4 m²

- 1. Entrée : 2,90 m²
- 2. Séjour : 26 m²
- 3. Cuisine : 9,20 m²
- 4. Chambre 1 : 9 m²
- 5. Chambre 2 : 10 m²
- 6. Chambre 3 : 12 m²

- 7. Sdb : 4 m²
- 8. WC : 1,30 m²
- 9. Dégagement : 3,20 m²
- 10. Garage : 18 m²
- P1 : 0,5 m², P2 : 0,9 m²



CONTEXTE DE L'OPÉRATION

L'opération les Villas du Lac fait partie de la ZAC du Tasta. Le secteur se situe au sud-est de la commune de Bruges sur une ancienne friche, en limite d'urbanisation de la commune et le long des berges du Lac.

Ce quartier accueillera environ 2 000 nouveaux logements sur un terrain de 45 ha. Aujourd'hui les phases 1 et 2 du projet sont réalisées et la phase 3 est en cours de conception. La ZAC sera à terme, composée d'activités commerciales et tertiaires, d'équipements publics, de logements et d'espaces publics d'importance.

6 ha de bassins entourés de végétation structurent le quartier et un espace de centralité s'est formé autour de la Place Jean Moulin et la rue Fragonard, avec la présence de jeux d'enfants, commerces et terrasses.

MÉTROPOLE DU 1/4h

À terme :

- Équipements scolaires jusqu'au collège et une aire de jeux
- Commerces de proximité dans la rue Fragonard et la rue Jean Pommiès
- Trame naturelle : Lac, plans d'eau des vergers du Tasta
- Équipements sportifs publics et privés, un centre thermal
- Bus 15, 33, 35 ; VCub ; BlueCub



Silhouette de l'opération - © : Vincent Monthiers



Maisons sur deux ou trois niveaux



Appropriation de l'espace d'entrée sous un petit auvent

Atouts

du quartier	Structuration du quartier avec des aménagements paysagers autour de l'eau Bonne offre d'équipements et de services dont la Maison Municipale du Tasta Présence de mobilier urbain pour la détente et une aire de jeux
	Mixité de types de logements (collectifs, intermédiaires et individuels) Proximité du canal et des aménagements
	Garage et cellier adossés aux maisons Petit jardin de devant approprié Jardins individuels orientés au sud

À retenir :

Opération dans un contexte paysager qualitatif proche du canal, du Tasta.

Mixité de types de logements au sein de l'îlot (collectifs, intermédiaires, individuels)

Résidence U.NYC

Localisation	Rue des Etrangers, Bordeaux
Maîtrise d'ouvrage	Nexity Apollonia
Architectes	adh [Doazan+Hirschberger & associés]
Date livraison	2016
Programme	64 logements collectifs parking silo étagé
Densité nette opération	Bassins à Flot : 113 logements / ha



COMPOSITION DE L'OPÉRATION

Formes et composants urbains

- 1 bloc collectif sur le toit du parking et des appartements, activités adossés au parking jusqu'au R+3
- Logements collectifs en formes de maisons du R+3 au R+9
- Palissade en bois autour de l'opération

Occupation du RdC

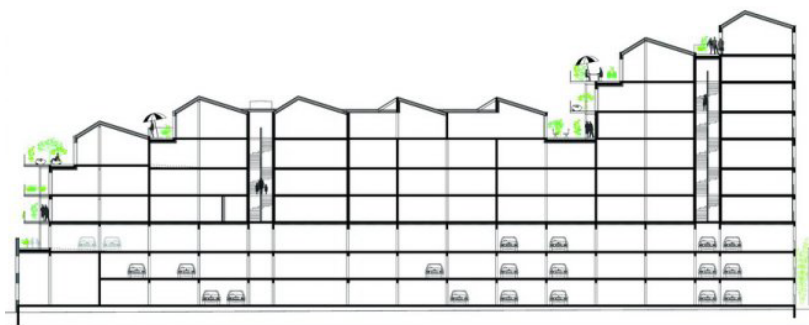
- Parking silo 300 places
- Cabinets, bureaux, 2 halls d'entrée et logements
- Locaux encombrants et celliers

Typologies et mixité de logements

- 7 T1, 13 T2, 31 T3, 9 T4, 4 T5
- Logements mono orientés
- Pas de logements sociaux dans cet îlot

Accès et parties communes

- Terrasse commune végétalisée au R+3
- Accès aux deux halls par la sente des Morutiers
- Cheminements extérieurs autour du parking et jusqu'à la terrasse



© ADH architectes

Coupe transversale de l'opération

COMPOSITION D'UN T3

Orientation - Éclairage - Ventilation

- Logement mono orienté.

Aspects pratiques

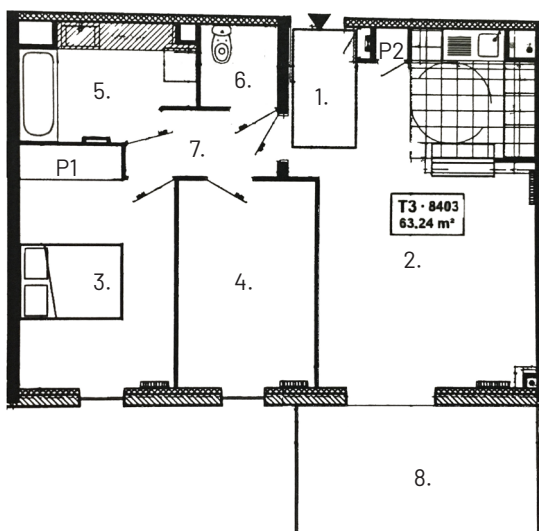
- 2 placards dans l'entrée et dans une chambre
- Surface totale dédiée au rangement : 1,54 m²
- Locaux celliers communs au RdC

Habitabilité

- Dégagement central qui distribue toutes les pièces
- Ouverture entre le séjour et la cuisine
- Entrée communicante avec le séjour - cuisine

Prolongements extérieurs

- Grand balcon de profondeur 2,50 m
- Garde-corps à barreaudage métallique
- Terrasse partagée avec de la végétation



Surface T3 : 63,20 m²

- 1. Entrée : 2,70 m²
- 2. Séjour - cuisine : 26 m²
- 3. Chambre 1 : 12,30 m²
- 4. Chambre 2 : 10,10 m²
- 5. Sdb : 6 m²
- 6. WC : 2,25 m²
- 7. Dgt : 2,20 m²
- 8. Balcon : 11,50 m² ;
profond. : 2,50 m
- P1 : 1,17 m²
- P2 : 0,37 m²



CONTEXTE DE L'OPÉRATION

Devenue un projet majeur, la reconquête des friches portuaires des Bassins à Flot a été lancée en 2010. L'opération a pour but de lier les territoires du centre-ville de Bordeaux et de Bacalan en créant un quartier rassemblant 5 400 logements (63 % programme total), bureaux, activités, commerces et lieux culturels.

Le projet s'étend sur 160 ha, un maillage de cheminements doux organise les îlots le long de sentes paysagères perpendiculaires aux bassins.

MÉTROPOLE DU 1/4h

À terme :

- Equipements scolaires tous niveaux
- Commerces de proximité sur les rues Blanqui et Achard, halle de marché
- Equipements sportifs publics et privés
- Base sous-marine, Cap Sciences, Cité du Vin, Musée de la Mer et de la Marine
- Tram ; VCub ; Bus 4, 7, 9, 32, 45 ; BatCub



Toit du parking végétalisé formant une terrasse partagée



Parking sous 3 niveaux sous les logements



Socle du bâtiment

Atouts

du quartier

Bien desservi par les TC
Aménagement de circulations spécifiques pour les piétons et cyclistes, présence de sentes paysagères
Diversité des formes urbaines

de l'îlot

La hauteur des logements offre une vue dégagée sur le quartier des Bassins à Flot
Terrasse partagée végétalisée avec vue sur la place Pierre Cétois et absence de vis-à-vis
Mixité fonctionnelle dans l'opération
Mixité des typologies de logements

échelle du logement

Chambres de plus de 10 m²
Balcons profonds
Local cellier au RdC

À retenir :

Parking silo offrant un socle à la résidence.

Mixité d'usages.

Terrasse partagée végétalisée.

Dock B

Localisation	Rue des Etrangers, Bordeaux
Maîtrise d'ouvrage	Bouygues Immobilier
Architectes	BLP et associés
Date livraison	2014
Programme	169 logements collectifs commerces au RdC parking
Densité nette opération	Bassins à Flot : 113 logements / ha



COMPOSITION DE L'OPÉRATION

Formes et composants urbains

- 3 blocs en R+3 + combles
- Toits à doubles pentes
- Toiture en métal

Occupation du RdC

- Halls d'entrée et logements
- Locaux vélos et poubelles
- Boîte aux lettres en entrée d'îlot à l'extérieur

Typologies et mixité de logements

- 28 logements : 7 T2, 15 T3, 6 T4
- Logements traversants
- 24 % de logements sociaux dans l'îlot

Accès et parties communes

- Cheminement extérieur entre les plots de l'opération, mise à disposition de poubelles et mobiliers urbains
- Accès aux 3 halls depuis le cœur d'îlot
- Parking privatif en RdC, accès depuis la rue Blanqui ou le cœur d'îlot



Plan masse de l'îlot étudié de l'opération

COMPOSITION D'UN T3

Orientation - Éclairage - Ventilation

- Logement traversant
- 2 accès au balcon, depuis la cuisine et depuis le salon
- Grande baie vitrée dans le salon
- Beaucoup d'ombre portée des constructions alentours

Aspects pratiques

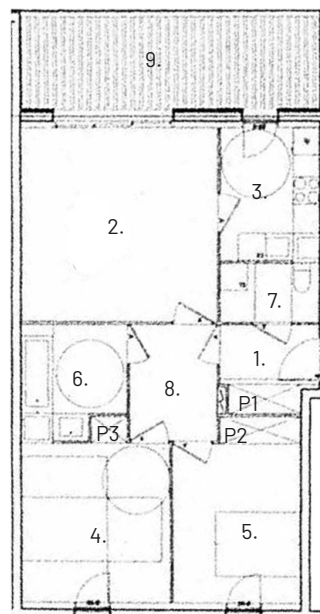
- 3 placards dans l'entrée et les chambres
- Surface totale dédiée au rangement : 2,64 m²
- Lave-linge dans les WC

Habitabilité

- Possibilité d'ouverture de la cuisine sur le salon
- Pièces de vie séparées des pièces de nuits
- Espace tampon (WC, SdB et dégagement) entre les deux parties du logement

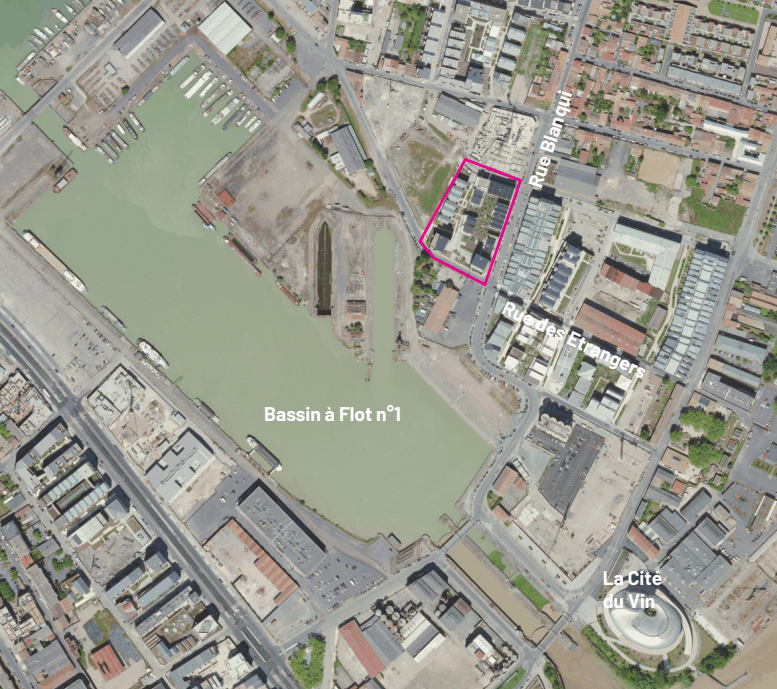
Prolongements extérieurs

- Balcon le long de toute la façade des pièces à vivre, profondeur : 2 m
- Casquette constituée par le balcon supérieur
- Garde-corps à barraudage métallique



Surface T3 : 64,50 m²

- 1. Entrée : 2,60 m²
- 2. Séjour : 19 m²
- 3. Cuisine : 6 m²
- 4. Chambre 1 : 11,50 m²
- 5. Chambre 2 : 10 m²
- 6. Sdb : 5,20 m²
- 7. WC : 3 m²
- 8. Dgt : 5 m²
- 9. Balcon : 13,20 m² ; profond. : 2 m
- P1 : 1,12 m²
- P2 : 1,08 m²
- P3 : 0,44 m²



CONTEXTE DE L'OPÉRATION

Devenue un projet majeur, la reconquête des friches portuaires des Bassins à Flot a été lancée en 2010. L'opération a pour but de lier les territoires du centre-ville de Bordeaux et de Bacalan en créant un quartier rassemblant 5 400 logements (63 % du programme total), bureaux, activités, commerces et lieux culturels.

Le projet s'étend sur 160 ha, un maillage de cheminements doux organise les îlots le long de sentes paysagères perpendiculaires aux bassins.

MÉTROPOLE DU 1/4h

À terme :

- Equipements scolaires tous niveaux
- Commerces de proximité sur les rues Blanqui et Achard, halles de marché
- Equipements sportifs publics et privés
- Base sous-marine, Cap Sciences, Cité du Vin, Musée de la Mer et de la Marine
- Tram ; VCub ; Bus 4, 7, 9, 32, 45 ; BatCub



Silhouette des bâtiments - © BLP et associés



Venelle végétalisée



Cheminement en coeur d'opération - © BLP et associés

Atouts

du quartier	Quartier desservi par les TC Aménagement de circulations spécifiques pour les piétons et cyclistes, présence de sentes paysagères Diversité des formes urbaines
	Cœur d'îlot végétalisé à différents niveaux avec une variété de traitement du sol (herbe, terrasse végétalisée, pierre de lave) Transparence entre les voies qui entourent l'îlot Nouvelle écriture du toit traditionnel à deux pentes reprenant la silhouette d'une maisons.
	Logements traversants et à doubles orientations Petit nombre de logements par cage d'escalier ce qui facilite le voisinage Grandes terrasses accessibles depuis le séjour et la cuisine Séparation des blocs jour/nuit

À retenir :

Bâtiments aux allures de maisons, réduisant l'effet de hauteur des constructions.
Terrasse partagée sur un parking au RdC de l'îlot.

Canopée

Ginko

Localisation	Av. André Reinson, Bordeaux
Maîtrise d'ouvrage	Bouygues Immobilier
Architectes	BLP et associés La Nouvelle Agence
Date livraison	2015
Programme	113 logements collectifs 6 logements intermédiaires parking sous l'îlot
Densité nette opération	Ginko : 184 logements / ha



COMPOSITION DE L'OPÉRATION

Formes et composants urbains

- 1 immeuble en R+6
- Bâtiment à forme hexagonale
- 2 textures utilisées : bardage en bois pour les terrasses et briques blanches pour les façades

Occupation du RdC

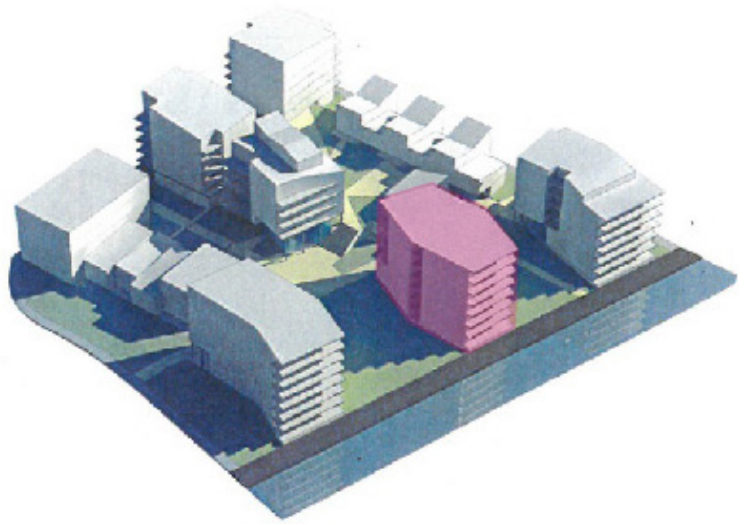
- 1 sas d'entrée de 20 m²
- Local poussettes et local poubelles accessible depuis l'int. et l'ext. du bâtiment
- Parking au R-1 et RdC sur une partie de l'îlot

Typologies et mixité de logements

- 21 logements : 3 T2, 7 T3, 6 T4, 5 T5
- 30 % de logements sociaux sur l'ensemble de l'îlot

Accès et parties communes

- 5 portiques d'accès à l'îlot
- Cœur d'îlot végétalisé avec présence de mobilier urbain
- Terrasse partagée sur le toit du parking



Axonométrie de l'îlot Canopée et des bâtiments de l'îlot adjacent

COMPOSITION D'UN T3

Orientation - Éclairage - Ventilation

- Logement avec 2 orientations ou 3 en fonction du T3
- 2 baies vitrées dans le séjour donnant accès à la terrasse
- Ombre portée des constructions alentours

Aspects pratiques

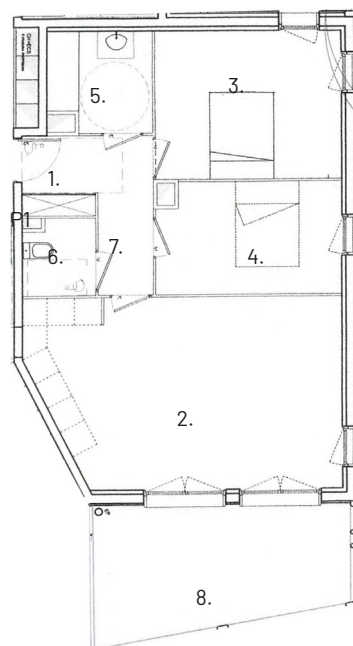
- 1 placard dans l'entrée
- Surface totale dédiée au rangement : 0,8 m²

Habitabilité

- Dégagement central qui distribue toutes les pièces du logement
- Espaces de vie séparés des espaces de nuit
- Absence de vis-à-vis des terrasses grâce aux pare-vues

Prolongements extérieurs

- Au moins l'une des terrasses du logement est orientée au sud
- Casquette constituée par le balcon supérieur



Surface T3 : 66 m²

- 1. Entrée : 5,30 m²
- 2. Séjour - cuisine : 28 m²
- 3. Chambre 1 : 13 m²
- 4. Chambre 2 : 10 m²
- 5. Sdb : 5 m²
- 6. WC : 2,60 m²
- 7. Dgt : 1,80 m²
- 8. Balcon : 16 m² ; profond. : 2,44 m
- P1 : 0,8 m²



CONTEXTE DE L'OPÉRATION

L'éco-quartier Ginko est le premier réalisé à Bordeaux et participe au renouvellement urbain du nord de la ville. Le projet se construit en 4 phases dont la dernière est en cours de réalisation. L'opération s'étend sur 32 ha et accueillera à terme 2 700 logements, des bureaux, commerces et de nombreux espaces verts (40 % de la superficie).

Les modes de transports doux sont variés et uniformément répartis (pistes cyclables, sentiers piétons, Tram). La place de la voiture reste conséquente avec des axes routiers structurant le quartier et des parkings au RdC de certains îlots.

L'opération Canopée, de 119 logements au total, se compose de 5 ensembles de collectifs et 6 logements intermédiaires de R+2 à R+7. Cet îlot a remporté une distinction au prix de l'esthétique de la Pyramide d'argent en 2012.

MÉTROPOLE DU 1/4h

À terme :

- Equipements petite enfance et scolaire jusqu'au primaire
- Commerces de proximité le long du Cours de Québec et de la place Jean Cayrol
- Lac de Bordeaux, parc Denis et Eugène Bühler, jardin d'enfants et centre d'animation
- Jardins partagés
- Tram ; VCub ; Bus 7, 15, 32



Accès aux différents blocs - © La Nouvelle Agence



Accès aux différents blocs



Grande terrasse avec vue sur le lac - © Benoit Cary

Atouts

du quartier	Offre urbaine en termes de commerces, activités et équipements Dispositifs de traitements des déchets bien intégrés : bacs enterrés Diversité des formes urbaines, des matériaux et des textures des constructions Trame naturelle de grande qualité
de l'îlot	Végétation présente au sein de l'îlot et dans son environnement immédiat Présence de l'eau : lac, canal Parking intégré visuellement Peu voire pas de vis-à-vis Proximité du jardin des enfants
échelle du logement	Forme du bâtiment en hexagone : technique architecturale mise en oeuvre afin de répondre au maximum au besoin d'ensoleillement naturel et d'apport de chaleur Logements à plusieurs orientations Logements possédant 2 espaces extérieurs pour des appropriations différentes

À retenir :

Opération à l'esthétique coordonnée avec des matériaux et couleurs identiques. Forme hexagonale du plot offrant une diversité de vues et augmentant la durée d'ensoleillement. Ilot bordé par des espaces de nature .

So'Lac

Ginko

Localisation Av. Marcel Dassault, **Bordeaux**

Maîtrise d'ouvrage Bouygues Immobilier

Architectes Hessamfar & Vérons

Date livraison 2015

Programme 90 logements collectifs
3 maisons individuelles
parking au RdC de l'îlot

Densité nette opération Ginko : 184 logements / ha



COMPOSITION DE L'OPÉRATION

Formes et composants urbains

- 1 immeuble collectif en R+8 avec des maisons sur le toit
- 3 maisons individuelles en R+1
- Constructions en métal et béton blancs

Occupation du RdC

- Halls d'entrée et logements
- Locaux vélos et encombrants
- Parking au RdC

Typologies et mixité de logements

- 30 logements : 8 T2, 12 T3, 7 T4, 3 T5
- 32 % de logement sociaux sur l'ensemble de l'îlot

Accès et parties communes

- Accès au RdC du bâtiment depuis la rue ou au R+1 depuis le cœur d'îlot
- Cœur d'îlot végétalisé avec présence de mobilier urbain et massifs verts
- Halls indépendants pour chaque ensemble



Coupe sur jardin suspendu

COMPOSITION D'UN T3

Orientation - Éclairage - Ventilation

- Logement avec 2 orientations
- 2 orientations au séjour
- Grande baie vitrée donnant sur le balcon
- Ventilation naturelle possible

Aspects pratiques

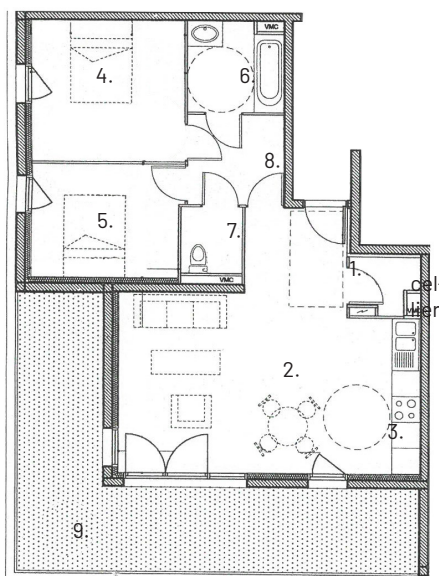
- 1 cellier de 1,80 m²
- Pas de placard autre

Habitabilité

- Dégagement central qui distribue toutes les pièces
- Cloison possible entre le séjour et la cuisine
- Séparation des pièces de jour et de nuit par un mur porteur

Prolongements extérieurs

- Grand balcon en angle bordant le séjour, avec deux orientations
- Pas de vis-à-vis entre balcons



Surface T3 : 66 m²

- 1. Entrée : 4,60 m²
- 2. Séjour : 22 m²
- 3. Cuisine : 6 m²
- 4. Chambre 1 : 11,40 m²
- 5. Chambre 2 : 9 m²
- 6. Sdb : 4,50 m²
- 7. WC : 2,20 m²
- 8. Dgt : 5 m²
- 9. Balcon : 27,30 m² ; profond. : 1,90 m
- Cellier : 1,80 m²



CONTEXTE DE L'OPÉRATION

L'éco-quartier Ginko est le premier réalisé à Bordeaux et participe au renouvellement urbain du nord de la ville. Le projet se construit en 4 phases dont la dernière est en cours de réalisation. L'opération s'étend sur 32 ha et accueillera à terme 2 700 logements, des bureaux, commerces et de nombreux espaces verts (40 % de la superficie).

Les modes de transports doux sont variés et uniformément répartis (pistes cyclables, sentiers piétons, Tram). La place de la voiture reste conséquente avec des axes routiers structurant le quartier et des parkings au RdC de certains îlots.

L'îlot s'organise en 4 ensembles, 3 sont collectifs et presque identiques en termes de composition, allant de R+6 à R+8.

Un ensemble regroupe 3 logements individuels.

MÉTROPOLE DU 1/4h

À terme :

- Equipements petite enfance et scolaire jusqu'au primaire
- Commerces de proximité le long du Cours de Québec et de la place Jean Cayrol
- Lac de Bordeaux, parc Denis et Eugène Bühler, jardin d'enfants et centre d'animation
- Jardins partagés
- Tram ; VCub ; Bus 7, 15, 32



Sente paysagère séparant deux îlots



Maisons sur les toits



Maisons individuelles bordant l'îlot

Atouts

du quartier

Offre urbaine en termes de commerces, activités et équipements
Dispositifs de traitements des déchets bien intégrés : bacs enterrés
Diversité des formes urbaines, des matériaux et des textures des constructions
Trame naturelle de grande qualité

de l'îlot

Les matériaux blancs des bâtiments donnent beaucoup de luminosité
Végétation diversifiée présente au sein de l'îlot
Parking intégré visuellement
Peu voire pas de vis-à-vis
Formes compactes, présence de «maisons» (duplex) sur les plots des collectifs

échelle du logement

Une réelle séparation des pièces de jour et de nuit en deux unités distinctes
Chaque logement occupe 1/4 du niveau du plot et bénéficie d'une plus grande intimité
Grands balcons avec double orientation et peu de vis-à-vis

À retenir :

Traitement paysager de qualité, végétation diversifiée au niveau de la terrasse en R+1.

Prolongements extérieurs de grande surface et sans vis-à-vis.

Résidence rue du Mascaret

ZAC des Quais

Localisation	Rue du Mascaret, Floirac
Maîtrise d'ouvrage	LP Promotion
Architectes	Lanoire & Courrian
Date livraison	2015
Programme	42 logements collectifs
Densité nette opération	ZAC des Quais : 65 logements / ha



COMPOSITION DE L'ÎLOT

Formes et composants urbains

- Deux barres parallèles en R+3
- Coursive extérieure centrale en zigzag, éloignant la circulation des façades
- Bâtiment aligné sur rue et sur la place

Occupation du RdC

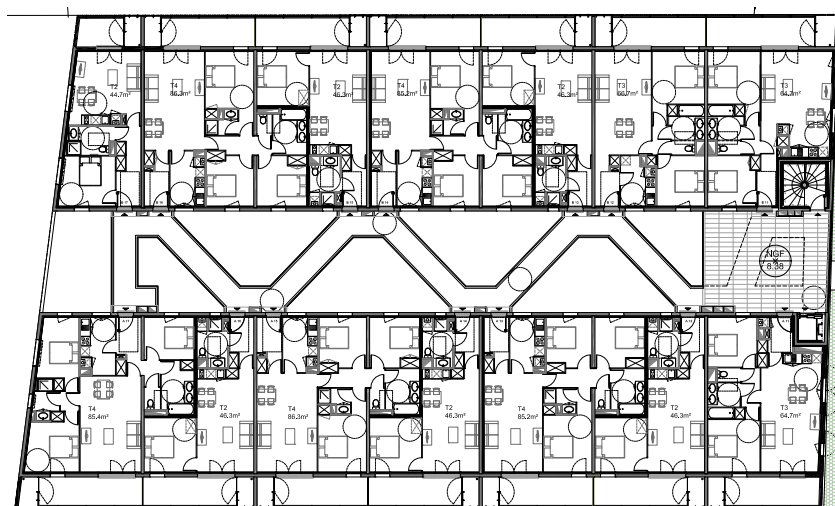
- Parking, hall d'entrée

Typologies et mixité de logements

- 18 T2, 9 T3, 15 T4
- 42 accession libre (100 %)
- Logements traversants nord-est / sud-ouest

Accès et parties communes

- Accès au hall par la place Nougueys
- Coursive extérieure en zigzag avec un noyau de circulation verticale (esc.+asc.)
- Parking en RdC 54 places, éclairé par le vide central et la clôture ajourée
- Rack à vélos au milieu du parking (dans le vide central)
- Local poubelles accessible depuis le hall



Plan étage courant

COMPOSITION D'UN T3

Orientation - Éclairage - Ventilation

- Logement traversant ; séjour et chambre principale en façade avec accès à la loggia ; chambre secondaire et cuisine côté coursive

Aspects pratiques

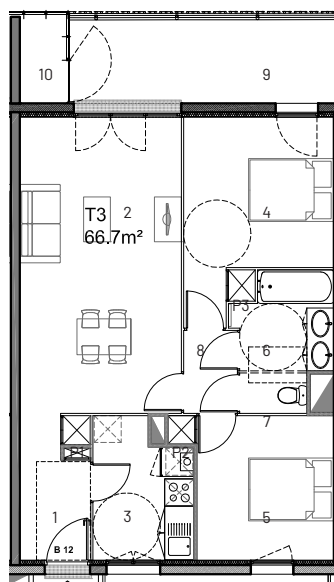
- Trois petits placards (entrée, chambres) et cellier dans la loggia
- Surface totale dédiée au rangement : 3,2 m²
- Lave-linge dans la cuisine ; pas d'espace prévu pour étendre le linge

Habitabilité

- L'entrée donne accès à la cuisine et au séjour
- Accès aux chambres en traversant la pièce de vie
- Cuisine pièce indépendante, ouverture côté coursive
- Cloison amovible entre SdB et WC

Prolongements extérieurs

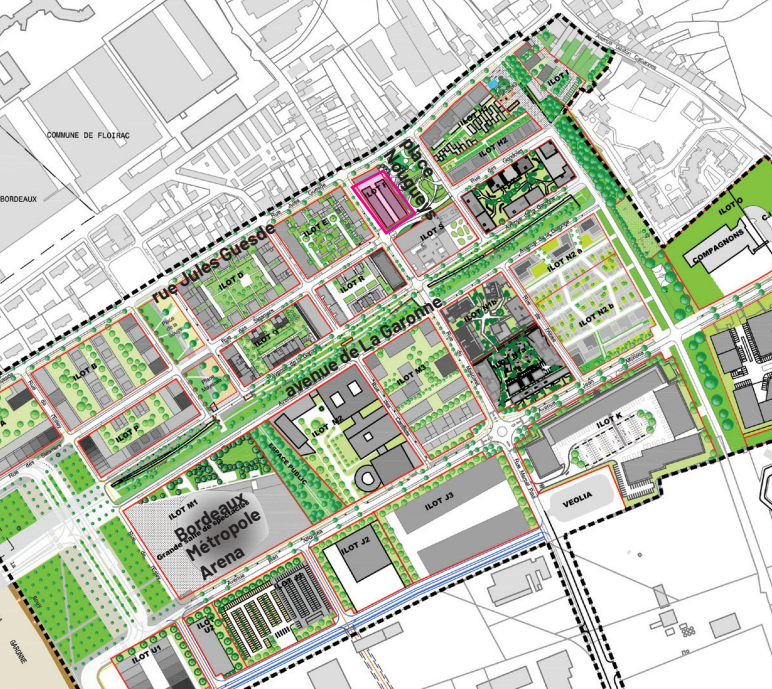
- Loggia profondeur 1,95 m
- Garde-corps à barreaudage serré
- Les celliers font fonction de séparatif entre loggias voisines



Plan logement T3

Surface T3 : 66,7 m²

1. Entrée : 4,6 m²
2. Séjour : 23,8 m²
3. Cuisine : 6,5 m²
4. Chambre 1 : 12,5 m²
5. Chambre 2 : 9,9 m²
6. Sdb : 4,6 m²
7. WC : 1,4 m²
8. Dégagement : 2,2 m²
9. Loggia : 11,5 m²
10. Cellier : 2,0 m²
- P1 : 0,4 m², P2 : 0,4 m²
- P3 : 0,4 m²



CONTEXTE DE L'OPÉRATION

La ZAC des Quais est en cours de réalisation depuis 1990. Elle se situe sur une ancienne friche d'activité entre les coteaux et La Garonne. La longue cohabitation d'espaces habités avec des espaces jusqu'à présent non réalisés donne un caractère "en chantier" au quartier.

Les îlots s'organisent en lanières perpendiculaires au fleuve et accueillent des immeubles de logements collectifs, des maisons groupées, des activités et des équipements. À terme l'opération accueillera 1400 logements.

Une ambiance résidentielle prédomine dans le quartier, les rues sont plantées de petits arbres et arbustes, les bâtiments sont alignés sur rue, laissant des percées visuelles vers les cœurs d'îlots. Ce nouveau quartier compte plusieurs espaces publics ; les places ont un caractère plutôt minéral, l'aménagement paysager de l'avenue de La Garonne introduit une ambiance naturelle.

MÉTROPOLÉ DU 1/4h

À terme :

- Écoles maternelles et élémentaires
- Commerces de proximité en centre ville (à 500m)
- Parc du Castel, Arc des Étangs, accès vers les coteaux
- Équipements sportifs publics et privés ; Salle de spectacles
- Bus 10, 28, 32, 38, 45, 52, 62 ; VCub ; BlueCub



Celliers dans les loggias ; végétation en pied d'immeuble



Coursive en zigzag entre les deux bâtiments



Ouvertures équipées de volets coulissants sur le pignon sud-est

Atouts

du quartier

Nombreuses places et placettes
Diversité des formes urbaines
Continuité de la trame urbaine existante
Piste cyclable vers Bordeaux
Espaces végétalisés sur la promenade centrale

de l'îlot

Façade nord-ouest sur une grande place
Éclairage naturel du parking et présence d'un jardin central
Coursive centrale en zigzag éloignant les façades intérieures
Présence de baies sur les pignons
Plantations en pied d'immeuble masquant le parking

échelle du logement

Logements traversants
Présence d'un grand cellier
Cuisine indépendante
Optimisation de la surface SdB-WC avec cloison amovible pour accès aux personnes à mobilité réduite
Loggia appropriable
Garde-corps préservant l'intimité
Brise-soleil au dernier niveau

À retenir :

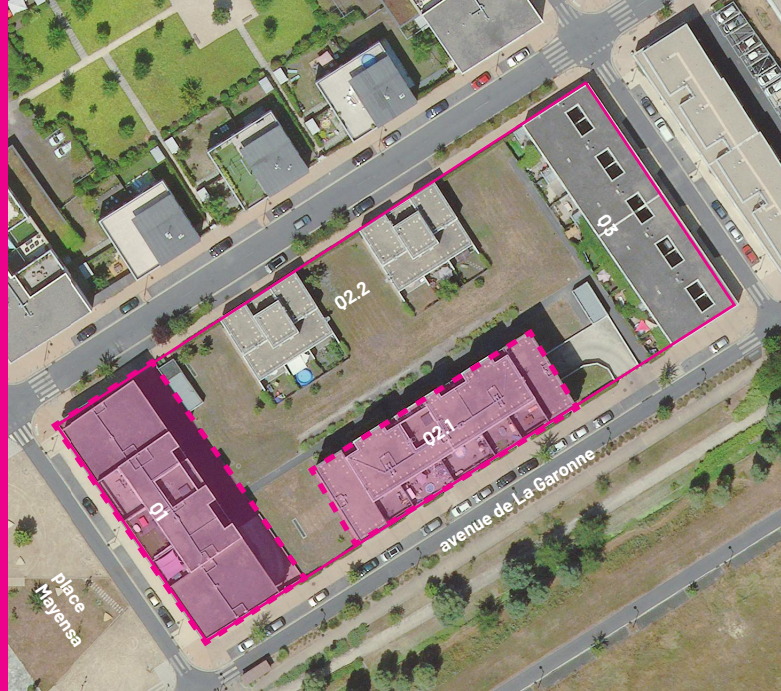
Opération dense en bordure d'une grande place.

Dispositif astucieux d'accès aux logements, assurant l'éclairage naturel entre les deux blocs.

Av. la Garonne

ZAC des Quais Logements collectifs

Localisation	Avenue de La Garonne, Floirac
Maîtrise d'ouvrage	DomoFrance
Architectes	Lanoire & Courrian
Date livraison	2009
Programme	55 logt. collectifs 16 maisons groupées commerces
Densité nette opération	ZAC des Quais : 65 logements / ha



COMPOSITION DE L'ÎLOT

Formes et composants urbains

- Deux blocs de logements collectifs R+3+attique
- Trois bâtiments de maisons groupées R+1, R+2
- Bâtiments alignés sur rue
- Un grand espace vert commun en cœur d'îlot

COMPOSITION DES BÂTIMENTS COLLECTIFS

Occupation du RdC

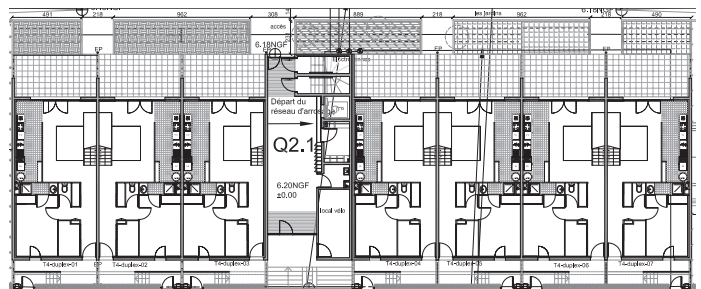
- Commerces, hall, local vélos, celliers et stationnement
- Logements en duplex avec entrée individuelle

Typologies et mixité de logements

- 5 T2, 35 T3, 11 T4, 4 T5
- 25 loc sociale (45 %), 30 accession aidée (55 %)
- Appartements mono orientés, appartements en duplex

Accès et parties communes

- Halls traversants, accès principal depuis la rue
- Présence d'un porche d'entrée dans le bâtiment Q2.1
- Noyau central (asc.+esc. avec éclairage naturel), long couloir central éclairé aux deux extrémités
- Parking commun en sous-sol et en RdC
- Locaux vélos au RdC près des halls
- Deux locaux poubelles en édicules en cœur d'îlot
- Celliers individuels au RdC



Plan RdC

COMPOSITION D'UN T3

Orientation - Éclairage - Ventilation

- Logement mono orienté ; la pièce de vie et la chambre principale ont accès à la loggia
- Fenêtres équipées de brise-soleil à lames orientables

Aspects pratiques

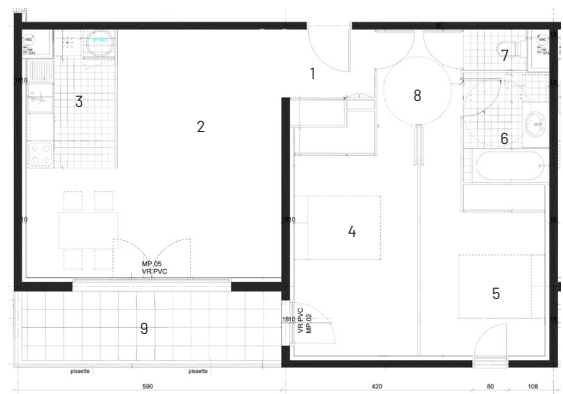
- Trois placards (entrée et chambres) et option de cellier
- Surface totale dédiée au rangement : 5,1 m²
- Lave-linge dans la SdB ; pas d'espace prévu pour étendre le linge, possibilité dans loggia avec garde-corps occultant

Habitabilité

- L'entrée est équipée d'un placard, elle donne accès à la pièce de vie et à la zone de nuit
- Le coin cuisine est au fond de la pièce de vie sans possibilité de la fermer complètement
- Cloison amovible entre SdB et WC

Prolongements extérieurs

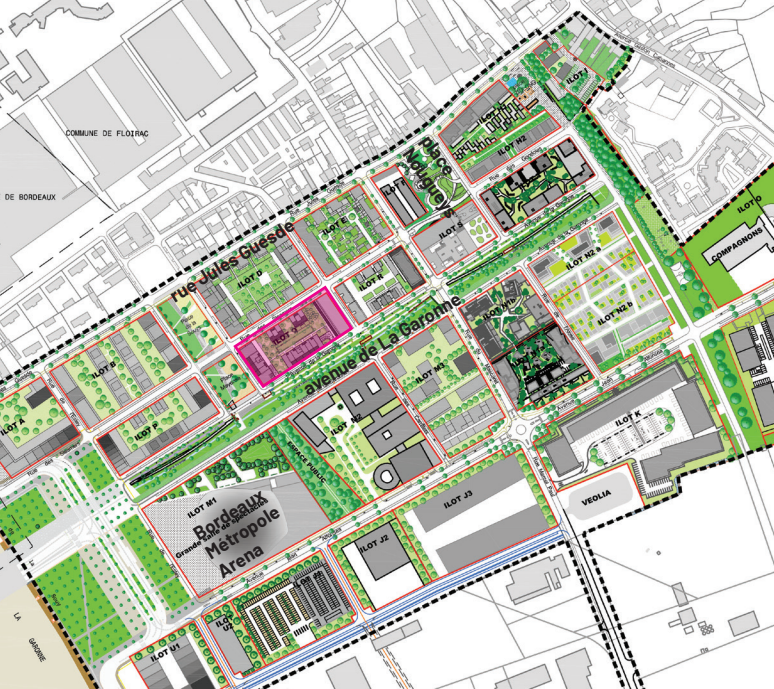
- Loggia profondeur 1,60 m
- Garde-corps en lames verticales bois serrés (intimité)
- Aucun vis-à-vis



Plan logement T3

Surface T3 : 70,3 m²

1. Entrée : 3,5 m² ; 2. Séjour : 24,3 m² ; 3. Cuisine : 6,7 m² ;
4. Chambre 1 : 12,5 m² ; 5. Chambre 2 : 10,4 m² ; 6. SdB : 4,6 m² ;
7. WC : 1,3 m² ; 8. Dégauchement : 3,9 m² ; 9. Loggia : 9,4 m² ;
P1 : 0,7 m², P2 : 1,3 m² ; P3 : 1,1 m²



CONTEXTE DE L'OPÉRATION

La ZAC des Quais est en cours de réalisation depuis 1990. Elle se situe sur une ancienne friche d'activité entre les coteaux et La Garonne. La longue cohabitation d'espaces habités avec des espaces jusqu'à présent non réalisés donne un caractère "en chantier" au quartier.

Les îlots s'organisent en lanières perpendiculaires au fleuve et accueillent des immeubles de logements collectifs, des maisons groupées, des activités et des équipements.

Une ambiance résidentielle prédomine dans le quartier, les rues sont plantées de petits arbres et arbustes, les bâtiments sont alignés sur rue, laissant des percées visuelles vers les cœurs d'îlots. Ce nouveau quartier compte plusieurs espaces publics ; les places ont un caractère plutôt minéral, l'aménagement paysager de l'avenue de La Garonne introduit une ambiance naturelle.

MÉTROPOLE DU 1/4h

À terme :

- Écoles maternelles et élémentaires
- Commerces de proximité en centre ville (à 500 m)
- Parc du Castel, Arc des Étangs, accès vers les coteaux
- Équipements sportifs publics et privés ; Salle de spectacles
- Bus 10, 28, 32, 38, 45, 52, 62 ; VCub; BlueCub



Grand espace vert à usage des habitants en cœur d'îlot



Entrées individuelles des logements en RdC



Accès aux logements en RdC depuis le cœur d'îlot

Atouts

du quartier	Nombreuses places et placettes Diversité des formes urbaines Continuité de la trame urbaine existante Piste cyclable vers Bordeaux Espaces végétalisés sur la promenade centrale
de l'îlot	Diversité des formes Intégration de caractéristiques de l'individuel dans le collectif (accès individuels au RdC avec petit frontage) Mixité fonctionnelle (commerces au RdC des collectifs) Grand cœur d'îlot à disposition des habitants Grands halls d'entrée traversants
échelle du logement	Grande superficie des pièces Espace de rangement optimisé Optimisation de surface SdB-WC avec cloison amovible Protection solaire avec des brise-soleils à lames orientables sur les fenêtres Loggia avec vue sur la Place Mayensa ou vers le cœur d'îlot Intimité préservée avec grade-corps en bois

À retenir :

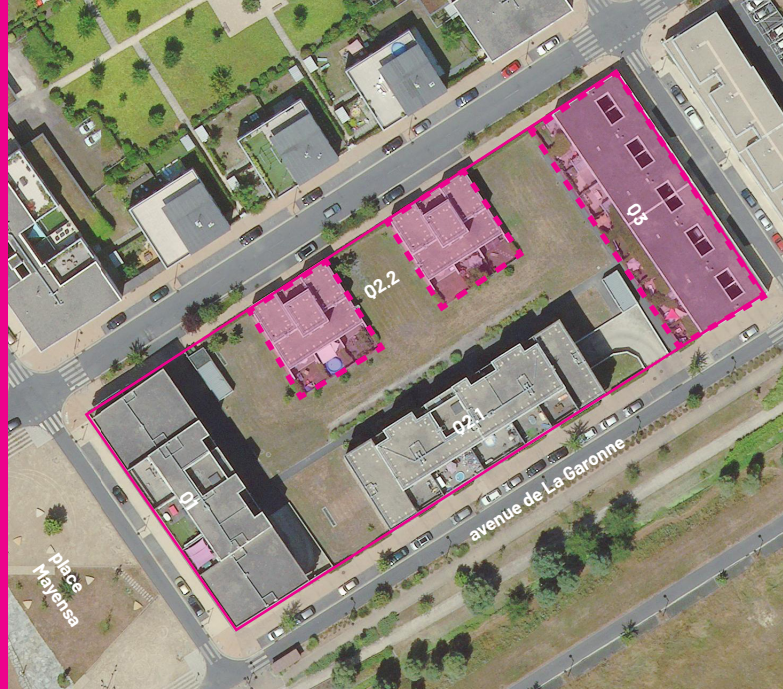
Logements de grandes superficies.

Vues des séjours et des loggias vers des espaces verts.

Av. la Garonne

ZAC des Quais Maisons groupées

Localisation	Avenue de La Garonne, Floirac
Maîtrise d'ouvrage	DomoFrance
Architectes	Lanoire & Courrian
Date livraison	2009
Programme	55 logt. collectifs 16 maisons groupées commerces
Densité nette opération	ZAC des Quais : 65 logements / ha



COMPOSITION DE L'ÎLOT

Formes et composants urbains

- Deux blocs de logements collectifs R+3+attique
- Trois bâtiments de maisons groupées R+1, R+2
- Bâtiments alignés sur rue
- Un grand espace vert commun en cœur d'îlot

COMPOSITION DES MAISONS GROUPÉES

Occupation du RdC

- Pièces de vie, garage, jardin

Typologies et mixité de logements

- 4 T3, 10 T4, 2 T5
- 6 location sociale (38 %) ; 10 accession aidée (62 %)
- Maisons traversantes en duplex ou triplex

Accès

- Présence d'un porche devant les entrées individuelles
- Accès aux jardins depuis le cœur d'îlot



Plan R+1



COMPOSITION D'UNE MAISON T3

Orientation - Éclairage - Ventilation

- Logement traversant ; au RdC, entrée et WC côté rue, cuisine et séjour avec accès au jardin côté cœur d'îlot
- Fenêtres équipées de brise-soleil à lames orientables

Aspects pratiques

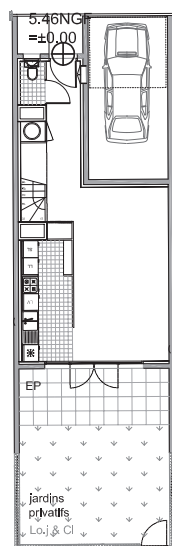
- Trois placards (entrée et chambres) et garage (disponibilité d'environ 3,5 m² pour rangement)
- Surface totale dédiée au rangement : 5,9 m²
- Bacs poubelles individuels
- Buanderie avec lave-linge et possibilité de sèche-linge ; pas d'espace prévu pour étendre le linge, possibilité dans le porche du jardin (mais visible)

Habitabilité

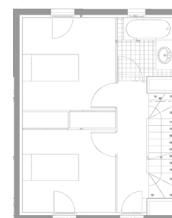
- Pièces de jour au RdC et pièces de nuit au R+1
- 1 WC par étage
- Cuisine séparée du séjour par une cloison avec éclairage naturel
- Au fond de la cuisine, accès à la buanderie

Prolongements extérieurs

- Jardin privatif plein terre en cœur d'îlot, clôturé par un grillage
- Présence d'une terrasse couverte devant le séjour

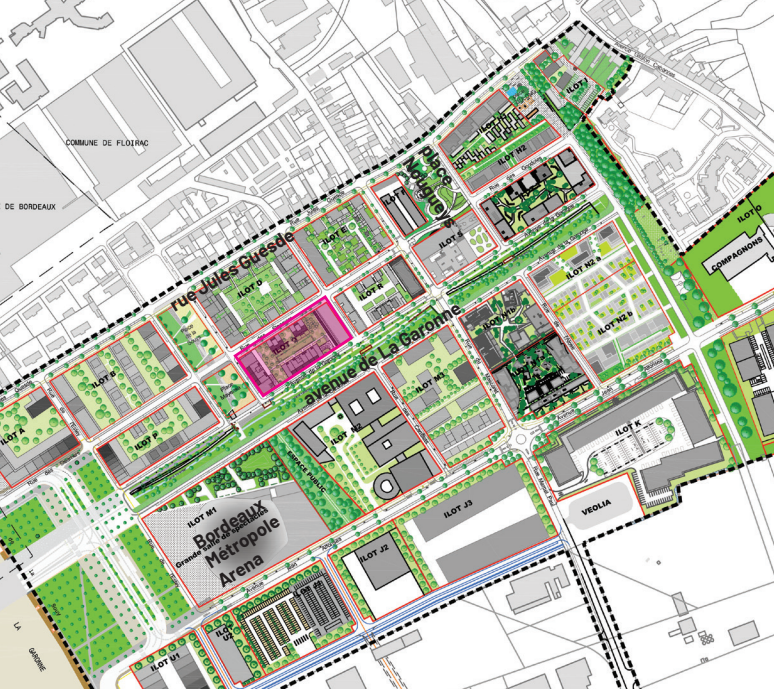


Plan maison T3 - Q2.2



Surface T3 : 72,8 m²

1. Entrée : 8,7 m²
2. Séjour : 20,3 m²
3. Cuisine : 5,5 m²
4. Chambre 1 : 11,9 m²
5. Chambre 2 : 10,2 m²
6. Sdb : 5,3 m²
7. WC : 1,3 m²
8. Dgt : 5,0 m²
9. Buanderie : 2,2 m²
10. Garage : 16,1 m²
11. Jardin : 33,4 m²
- P1 : 0,6 m², P2 : 0,9 m²
- P3 : 0,9 m²



CONTEXTE DE L'OPÉRATION

La ZAC des Quais est en cours de réalisation depuis 1990. Elle se situe sur une ancienne friche d'activité entre les coteaux et La Garonne. La longue cohabitation d'espaces habités avec des espaces jusqu'à présent non réalisés donne un caractère "en chantier" au quartier.

Les îlots s'organisent en lanières perpendiculaires au fleuve et accueillent des immeubles de logements collectifs, des maisons groupées, des activités et des équipements.

Une ambiance résidentielle prédomine dans le quartier, les rues sont plantées de petites arbres et arbustes, les bâtiments sont alignés sur rue, laissant des percées visuelles vers les cœurs d'îlots. Ce nouveau quartier compte plusieurs espaces publics ; les places ont un caractère plutôt minéral, l'aménagement paysager de l'avenue de La Garonne introduit une ambiance naturelle.

MÉTROPOLE DU 1/4h

À terme :

- Écoles maternelles et élémentaires
- Commerces de proximité en centre ville (à 500 m)
- Parc du Castel, Arc des Étangs, accès vers les coteaux
- Équipements sportifs publics et privés ; Salle de spectacles
- Bus 10, 28, 32, 38, 45, 52, 62 ; VCub; BlueCub



Percées visuelles vers le cœur d'îlot



Jardins privatifs en cœur d'îlot



Accès aux jardins depuis le cœur d'îlot

Atouts

du quartier

Nombreuses places et placettes
Diversité des formes urbaines
Continuité de la trame urbaine existante
Piste cyclable vers Bordeaux
Espaces végétalisés sur la promenade centrale

de l'îlot

Diversité des formes
Intégration de caractéristiques de l'individuel dans le collectif (accès individuels au RdC avec petit frontage)
Mixité fonctionnelle (commerces au RdC des collectifs)
Grand cœur d'îlot à disposition des habitants
Grands halls d'entrée traversants

échelle du logement

Garage individuel fermé
Présence d'une buanderie
Grand espace extérieur avec terrasse couverte
Jardins inclus dans un grand espace vert
Un porche devant la porte d'entrée

À retenir :

Opération avec des gabarits variés.

Espaces extérieurs privatifs en cœur d'îlot avec accès depuis une venelle.

Éco-quartier du Lartigon

Localisation	Avenue Montesquieu, Pessac
Maîtrise d'ouvrage	Aquitanis, Axanis, ICADE
Architectes	Leibar & Seigneurin
Date livraison	2016
Programme	291 logt. collectifs, bureaux



COMPOSITION DE L'OPÉRATION

Formes et composants urbains

- Immeubles plots R+3+attique articulés en quinconce au sud
- Deux barres parallèles au nord
- Espaces extérieurs communs et espaces verts en cœur d'îlot
- Espace public autour de l'arrêt du tramway ; Sentier du Lartigon

Occupation du RdC

- Logements, bureaux, halls, locaux vélos

Typologies et mixité de logements

- T2, à T5
- 32 logt. résidence étudiants (11 %) ; 40 logt. résidence intergénérationnelle (14 %) ; 12 logements résidence sociale (4 %) ; 21 logements locatifs sociaux (7 %) ; 20 logements accession abordable (7 %) ; 166 logements accession libre (57 %)
- Logements mono orientés, logements à deux ou trois orientations

Accès et parties communes

- Cheminements doux pour accès à tous les halls
- Paliers et couloirs distributifs avec éclairage naturel
- Parkings communs en sous-sol
- Locaux et terrasses partagées ; espaces de rencontre ; locaux vélos en RdC accolés aux halls d'entrée, chaufferie collective



Plan masse îlot E

COMPOSITION D'UN T3

Orientation - Éclairage - Ventilation

- Logement à deux orientations ; pièce de vie en angle avec sortie à la loggia à l'ouest

Aspects pratiques

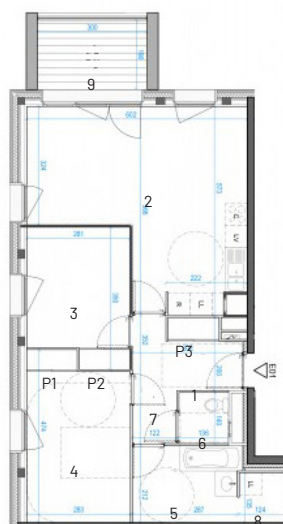
- Trois placards (entrée et chambres)
- Surface totale dédiée au rangement : 2,6 m²
- Buanderie aménagée dans la SdB avec lave-linge et possibilité de sèche-linge ; pas d'espace prévu pour étendre le linge

Habitabilité

- Espace d'entrée qui distribue toutes les pièces

Prolongements extérieurs

- Loggia profondeur 1,90m accessible depuis la pièce de vie
- Garde-corps en verre translucide
- Plantation d'arbustes devant la loggia en RdC



Plan logement T3 en accession libre - îlot E

Géométrie de la loggia permettant l'appropriation de l'espace

Coin cuisine ouvert sur la pièce de vie, sans possibilité de fermer

Surface T3 : 66,5 m²

1. Entrée : 2,4 m²
2. Séjour - cuisine : 26,8 m²
3. Chambre 1 : 11,7 m²
4. Chambre 2 : 9,2 m²
5. Sdb : 6,2 m²
6. WC : 1,9 m²
7. Dgt : 4,1 m²
8. Buanderie : 1,70 m²
9. Loggia : 5,7 m²
- P1 : 0,9 m², P2 : 0,8 m²
- P3 : 0,8 m²



CONTEXTE DE L'OPÉRATION

L'éco-quartier du Lartigon est la première opération du PAE du Pontet, qui prévoit la réalisation de 730 logements, bureaux, commerces et équipements, avec de fortes ambitions en faveur du développement durable. L'ensemble s'étend sur 46 ha.

L'opération est à proximité du centre ville de Pessac dans un quartier composé d'un tissu pavillonnaire émaillé de grands espaces boisés. Un pôle d'équipements communaux se situe à côté du Parc Razon. L'opération est adossée à un parc central préservé, autour du tramway et intégrant un axe convivial pour les circulations douces.

L'éco-quartier priorise fortement les déplacements doux et ne prévoit aucune place en surface pour la voiture.

MÉTROPOLÉ DU 1/4h

À terme :

- Crèches, écoles maternelles et élémentaires, collège
- Commerce de proximité et équipements de détente à Pessac centre ; Maison Municipale, Médiathèque
- Parc Razon, Parc Fontaudin, Parc et Château de Camponac
- Équipements sportifs publics et privés
- Tram ; Bus 4, 23, 24, 35, 42, 44, 87 ; Gare TER ; VCub ; BlueCub



Terrasse et mobilier pour la détente



Loggias - © Leibar & Seigneurin



Protections des loggias - © Leibar & Seigneurin

	Atouts
du quartier	Proximité du pôle d'échanges Gare de Pessac Proximité des commerces et services du centre Intégration de l'opération dans l'espace naturel préexistant Piste cyclable et cheminements piétons confortables Attractivité du Parc Razon et du centre-ville
de l'îlot	Mixité fonctionnelle logements - bureaux et mixité de logements Aménagement paysager de qualité Préservation des espaces boisés et des grands arbres existants Végétation grimpante en façades Intégration de mobilier urbain Signalétique de repérage des bâtiments Lisibilité et traitement qualitatif des halls Circulations communes éclairées naturellement Présence d'espaces de sociabilité, locaux et terrasses partagés Priorité aux modes doux ; pas de présence voiture en surface
échelle du logement	Espace de vie en L, permettant de séparer l'espace de salle-à-manger et séjour Placards à l'entrée et dans chaque chambre Présence d'une buanderie Espace extérieur appropriable (géométrie et intimité) Garde-corps en verre translucide, protection de l'intimité et préservation de la luminosité Volets coulissants et/ou végétation pour privatisation des loggias

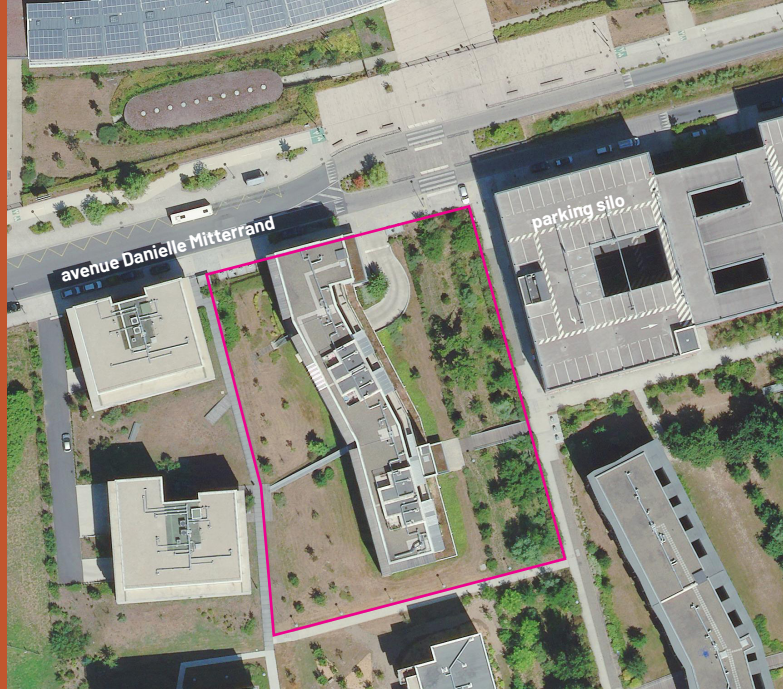
À retenir :

Traitement paysager de qualité, optimisant les composantes préexistantes du site.
Opération alliant densité et convivialité.

Le Levant

Terre Sud

Localisation	Av Danielle Mitterrand, Bègles
Maîtrise d'ouvrage	DomoFrance
Architectes	Thierry Boutin
Date livraison	2012
Programme	50 logements collectifs
Densité nette opération	Terre Sud : 121 logements / ha



COMPOSITION DE L'ÎLOT

Formes et composants urbains

- Barre sur l'axe nord-sud
- R+4+attique
- Bâtiment bordé d'une noue paysagère

Occupation du RdC

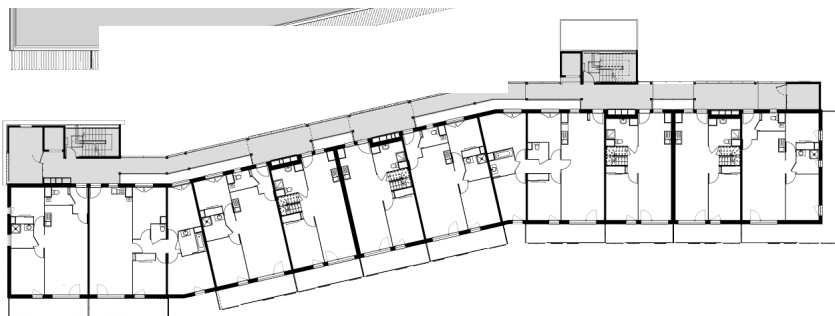
- Logements, hall d'entrée et espaces verts

Typologies et mixité de logements

- 16 T2, 28 T3, 4 T4, 2 T5
- 50 accession sociale (100 %)
- Logements traversants est-ouest

Accès et parties communes

- Hall principal sur rue ; trois accès supplémentaires depuis les allées vertes
- Deux noyaux de circulation verticale (esc.+asc.)
- Coursive extérieure détachée de la façade, protégée par des panneaux en verre et un maillage métallique support de végétation grimpante
- Parking semi-enterré 42 places
- Locaux vélos aux deux extrémités de chaque coursive



Plan étage courant

COMPOSITION D'UN T3

Orientation - Éclairage - Ventilation

- Logement traversant ; cuisine et chambre secondaire en façade est, côté coursive ; séjour et chambre principale en façade ouest avec accès à la loggia

Aspects pratiques

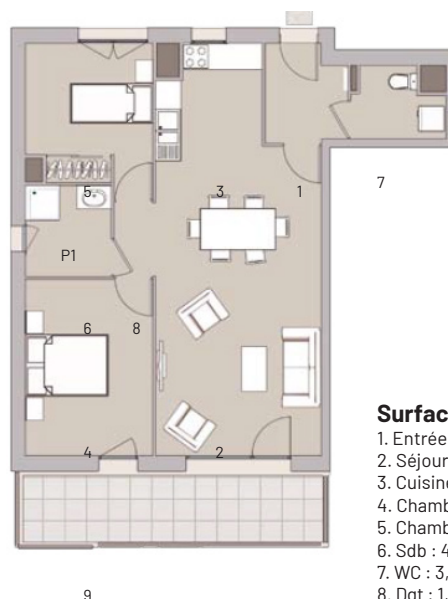
- Un placard (chambre secondaire)
- Lave-linge dans le WC ; espace extérieur partiellement protégé par des lames horizontales en bois pour étendre le linge

Habitabilité

- Entrée en forme de sas donnant accès au WC et à la pièce de vie
- Accès aux chambres traversant la pièce de vie
- Cuisine ouverte avec éclairage et ventilation naturels

Prolongements extérieurs

- Loggia profondeur 1,60m orientée ouest avec vue sur l'allée verte
- Délimitation d'un espace intime par des lames bois fixes
- Volets coulissants en métal perforé comme protection solaire
- Garde-corps et séparatif entre loggias voisines en lames horizontales en bois suffisamment serrées
- Vis-à-vis à plus de 20 m de distance



Cuisine ouverte avec possibilité de la fermer

Surface T3 : 66,2 m²

- 1. Entrée : 4,0 m²
- 2. Séjour : 26,2 m²
- 3. Cuisine : 6,1 m²
- 4. Chambre 1 : 11,9 m²
- 5. Chambre 2 : 8,4 m²
- 6. Sdb : 4,1 m²
- 7. WC : 3,1 m²
- 8. Dgt : 1,5 m²
- 9. Balcon : 11,3 m²
- P1 : 0,9 m²

Plan logement T3



CONTEXTE DE L'OPÉRATION

L'éco-quartier Terres Sud se situe sur un vaste terrain naturel à l'ouest de la route de Toulouse. L'aménagement du quartier a débuté en 2010 et se déroule sur 3 phases. Aujourd'hui, environ 1 300 logements sont déjà construits ou en phase de réalisation.

L'aménagement paysager préserve l'ambiance naturelle du site et un maillage de cheminements doux priorise les déplacements piéton et vélo. Les îlots sont ouverts. Les bâtiments (barres et plots) sont implantés sur un axe nord-sud ou est-ouest.

L'opération présente un équilibre en termes de mixité sociale (1/3 accession sociale, 1/3 locatif conventionné, 1/3 accession libre) et générationnelle (logements étudiants, résidence personnes âgées). Le stationnement est prévu dans deux parkings silos de 575 places chacun.

MÉTROPOLE DU 1/4h

À terme :

- Équipements scolaires tous niveaux
- Commerces de proximité sur la route de Toulouse
- Delta Vert, Parc Mussonville
- Équipements sportifs publics et privés
- Tram ; Bus 89, 5S, 15, 43 ; VCub



Aménagement paysager et grandes noues



Protection solaire des balcons en façade ouest



Appropriation des coursives près des portes palières

	Atouts
du quartier	Aménagements paysagers qualitatifs Maillage de cheminements doux Bonne offre de TC ; tram, bus, VCub Proximité du « Delta Vert » cheminement vers le Parc Mussonville Présence de mobilier urbain pour la détente
de l'îlot	Présence de grandes loggias sur le pignon sud Possibilité d'appropriation des coursives Bonne lisibilité de l'entrée principale Environnement très végétal côté coursive
échelle du logement	Logements traversants Ventilation et éclairage naturel des cuisines et SdB Espace extérieur protégé prévu pour étendre le linge Dispositifs de protection solaire pour l'espace extérieur ; balcon appropriable

À retenir :

Opération bénéficiant d'un environnement très vert.

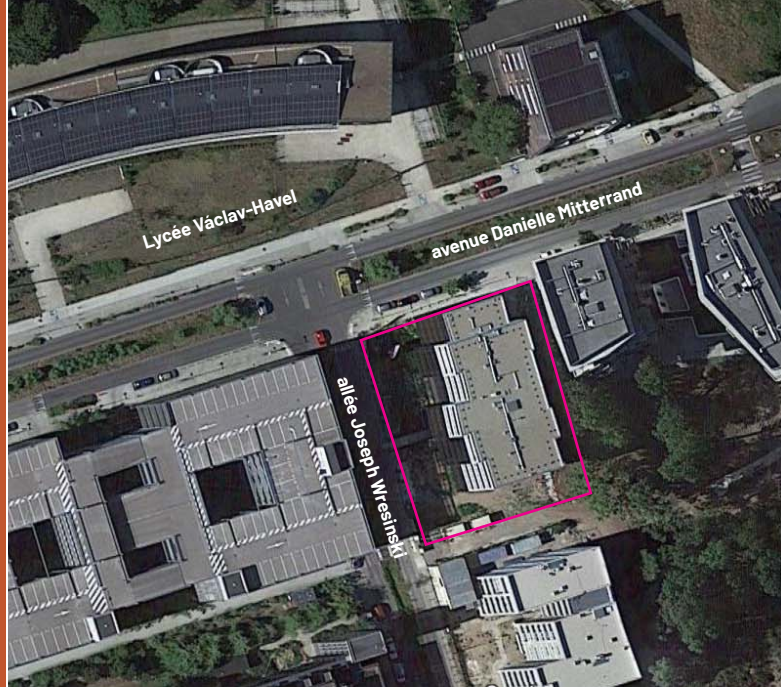
Optimisation de l'orientation Est-Ouest des logements.

Coursives et loggias appropriables.

Esprit B

Terre Sud

Localisation	Allée Joseph Wresinski, Bègles
Maîtrise d'ouvrage	Cogedim
Architectes	Atelier King Kong
Date livraison	2017
Programme	48 logements collectifs
Densité nette opération	Terre Sud : 121 logements / ha



COMPOSITION DE L'ÎLOT

Formes et composants urbains

- Un plot en R+5
- Bâtiment entouré de noues paysagères

Occupation du RdC

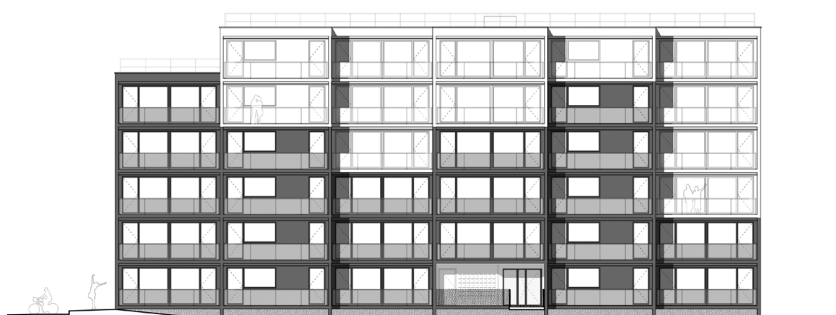
- Logements, hall, locaux vélos

Typologies et mixité de logements

- 2T1, 26T2, 18 T3, 3T4
- 48 accession libre (100 %)
- Logements mono-orientés et logements traversants est-ouest

Parties communes

- Passerelle d'accès depuis la rue
- Hall traversant avec double accès (rue et allée verte)
- Boîtes aux lettres dans le porche
- Un noyau circulation verticale
- Couloir central non éclairé
- Trois locaux vélos au RdC



Plan de la façade Ouest

COMPOSITION D'UN T3

Orientation - Éclairage - Ventilation

- Logement mono-orienté ; les deux chambres avec accès à une petite loggia et la pièce de vie avec accès à une grande loggia
- Grandes baies vitrées dans le séjour et les chambres

Aspects pratiques

- Deux placards (entrée et chambre secondaire)
- Surface totale dédiée au rangement : 1,50 m²
- Lave-linge dans la SdB ; aucun espace prévu pour étendre le linge

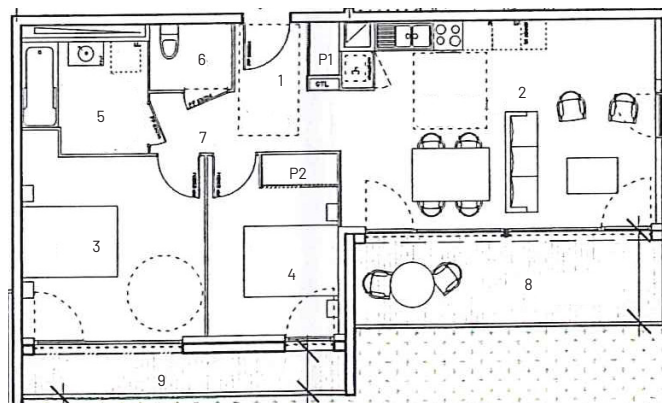
Habitabilité

- Entrée sur le dégagement distribuant toutes les pièces
- Un seul espace séjour - salle à manger - cuisine
- L'équipement cuisine est contre le mur au fond

Prolongements extérieurs

- Deux loggias
- Profondeur loggia chambres 1 m et loggia séjour 1,80 m
- Garde-corps en verre translucide préservant l'intimité et gardant la luminosité ; séparatif entre loggias voisines en voiles béton
- Stores à projection comme protection solaire des loggias

La position de l'équipement de cuisine au fond du séjour ne permet pas de la privatiser par rapport au séjour



Plan logement T3

Surface T3 : 62,8 m²

1. Entrée : 2,0 m² ; 2. Séjour - Cuisine : 26,8 m² ; 3. Chambre 1 : 12,9 m² ; 4. Chambre 2 : 8,2 m² ; 5. SdB : 5,1 m² ; 6. WC : 2,1 m² ; 7. Dgt : 4,2 m² ; 8. Loggia 1 : 11,1 m² ; 9. Loggia 2 : 5,8 m² ; P1 : 0,6 m² ; P2 : 0,9 m²



CONTEXTE DE L'OPÉRATION

L'écoquartier Terres Sud se situe sur un vaste terrain naturel à l'ouest de la route de Toulouse. L'aménagement du quartier a débuté en 2010 et se déroule sur 3 phases. Aujourd'hui, environ 1300 logements sont déjà construits ou en phase de réalisation.

L'aménagement paysager préserve l'ambiance naturelle du site, et un maillage de cheminements doux priorise les déplacements piéton et vélo. Les îlots sont ouverts. Les bâtiments (barres et plots) sont implantés sur un axe nord-sud ou est-ouest.

L'opération présente un équilibre en termes de mixité sociale (1/3 accession sociale, 1/3 locatif conventionné, 1/3 accession libre) et générationnelle (logements étudiants, résidence personnes âgées). Le stationnement est prévu dans deux parkings silos de 575 places chacun.

MÉTROPOLE DU 1/4h

À terme :

- Équipements scolaires tous niveaux
- Commerces de proximité sur la route de Toulouse
- Delta Vert, Parc Mussonville
- Équipements sportifs publics et privés
- Tram ; Bus 89, 5S, 15, 43 ; VCub



Porche d'entrée abritant les boîtes aux lettres



Garde-corps en verre translucide préservant l'intimité



Façade Est donnant sur un espace boisé

	Atouts
du quartier	Aménagements paysagers qualitatifs Maillage de cheminements doux Bonne offre de TC ; tram, bus, VCub Proximité du « Delta Vert » cheminement vers le Parc Mussonville Présence de mobilier urbain pour la détente
de l'îlot	Hall traversant avec double accès Présence d'un porche Plusieurs locaux vélos au RdC Le traitement en décalé des logements dans le plan masse préserve l'intimité des loggias
échelle du logement	Espace extérieur appropriable ; intimité et protection solaire Accès à une espace extérieur depuis toutes les pièces Grandes baies vitrées dans le séjour et les chambres Garde-corps en verre translucide Stores à projection comme protection solaire des loggias

À retenir :

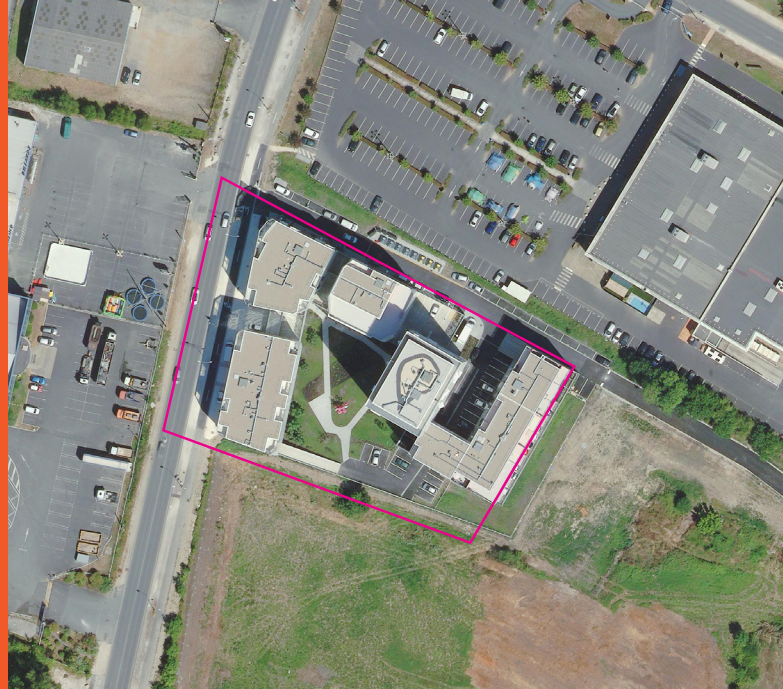
Séjour peu profond et avec de grandes baies vitrées qui assurent une luminosité maximale.

Façades à redents assurant l'intimité des espaces extérieurs.

Local vélos extérieur transparent.

La Part des Anges

Localisation	Avenue Mirieu de Labarre, Villenave d'Ornon
Maîtrise d'ouvrage	ALUR Promotion Immobilière, Clairsienne
Architectes	BUPA
Date livraison	2016
Programme	154 logements collectifs bureaux, crèche



COMPOSITION DE L'OPÉRATION

Formes et composants urbains

- Quatre plots R+6 et R+7 autour d'une tour R+14
- Nouvelle allée en limite nord pour desservir l'îlot

Occupation du RdC

- Parking, halls, local vélos

Typologies et mixité de logements

- De T1 à T5
- 104 location ou accession sociale (67 %), 50 accession libre (33 %)
- Logements mono orientés, traversants, et à trois orientations

Accès et parties communes

- Accès direct aux halls depuis l'avenue Mirieu de Labarre ou depuis l'allée de La Manufacture
- Halls petits et peu éclairés sauf celui de la tour
- Un noyau circulation verticale par plot
- Couloirs centraux de distribution non éclairés
- Un local vélos accessible depuis le cœur d'îlot
- Espace vert central, animé par un lapin rose géant



Plan étage courant

COMPOSITION D'UN T3

Orientation - Éclairage - Ventilation

- Logement à deux orientations ; la chambre secondaire et le séjour s'ouvrent sur un balcon
- Grande baie vitrée et bow-window dans le séjour

Aspects pratiques

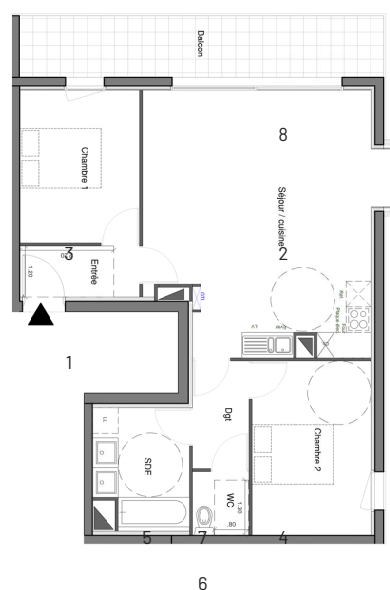
- Aucun dispositif de rangement
- Lave-linge dans la SdB ; balcon suffisamment protégé pour étendre le linge

Habitabilité

- Présence d'une entrée distribuant une chambre et la pièce de vie
- Un seul espace séjour - salle à manger - cuisine
- Accès à la chambre principale, WC et SdB traversant la pièce de vie

Prolongements extérieurs

- Grand balcon profondeur 1,50 m à l'angle, avec vue sur la zone commerciale et La Garonne
- Une double peau en tôle blanche perforée couvre le balcon, protégeant l'intimité
- Séparatif entre voisins en voile béton ; aucun problème de vis-à-vis



Possibilité de réunir
chambre et séjour

Surface T3 : 68,9 m²

1. Entrée : 3,4 m²
2. Séjour - cuisine : 32,5 m²
3. Chambre 1 : 10,0 m²
4. Chambre 2 : 11,5 m²
5. Sdb : 6,1 m²
6. WC : 2,0 m²
7. Dgt : 3,4 m²
8. Balcon : 12,4 m²

Plan logement T3 - ALUR Promotion



CONTEXTE DE L'OPÉRATION

Le projet se situe en frange de la zone commerciale des Rives d'Arcins, à proximité d'espaces naturels comprenant d'anciennes gravières. L'opération se situe en bordure du projet d'aménagement du PAE de Geneste. Le domaine, qui est constitué à 60 % d'espaces verts, proposera à terme un golf, des logements et un centre d'affaires.

Dans le secteur commercial, l'aménagement urbain privilégie fortement le déplacement en voiture. Une piste cyclable est aménagée en direction de Villenave d'Ornon.

L'espace naturel compte une végétation abondante et de grands plans d'eau.

MÉTROPOLE DU 1/4h

À terme :

- Proximité de grandes surfaces commerciales
- Cinéma, bowling, gymnase
- Le Domaine de La Plantation
- Bus 11,34,36
- Piste cyclable vers Villenave d'Ornon



Le lapin, emblème du projet et fierté des occupants



Double peau en moucharabieh



Tour centrale

Atouts

du quartier

Proximité d'un espace naturel
Proximité d'équipements commerciaux et de loisir
Piste cyclable aménagée vers Villenave d'Ornon

de l'îlot

Protection de l'intimité grâce à la tôle perforée devant les espaces extérieurs
Vue panoramique sur La Garonne
Flexibilité du RdC qui réserve la possibilité d'accueillir, à terme, de nouveaux services

échelle du logement

Surface totale généreuse
Balcon reliant plusieurs pièces sans vis-à-vis
Présence d'une chambre séparée
Vue panoramique depuis le balcon et le bow-window

À retenir :

Traitement architectural et intervention artistique qui qualifient cette opération de logements au sein d'un espace économique.

L'Orée du Médoc

Logements collectifs

Localisation	Rue Jean Valmy Baysse, Saint-Médard-en-Jalles
Maîtrise d'ouvrage	Gironde Habitat
Architectes	Atelier des Architectes Mazières BPM architectes
Date livraison	2014
Programme opération	58 logements collectifs 47 maisons
Densité nette opération	L'Orée du Médoc : 75 logements / ha
Densité brute opération	L'Orée du Médoc : 48 logements / ha



COMPOSITION DE L'ÎLOT

Formes et composants urbains

- 3 bâtiments collectifs R+2 en forme de U en cœur d'îlot
- Maisons individuelles regroupées par 2, 4 ou 6 maisons
- Voie de desserte centrale
- Espace boisé au nord et en cœur d'îlot

COMPOSITION DES BÂTIMENTS COLLECTIFS

Occupation du RdC

- Halls, équipements communs et logements

Typologies et mixité de logements

- Logements collectifs 20 T2, 33 T3, 5 T4
- 58 location sociale (100 %)
- Logements traversants

Accès et parties communes

- Accès piéton et vélo depuis l'espace boisé central
- Bâtiments avec un grand vide central comprenant le hall et les circulations communs, clôturé par de claustras bois
- Parking en sous-sol 85 places
- Un local vélos et un local poussettes par hall
- Chaufferie collective à gaz



Plan RdC

COMPOSITION D'UN T3

Orientation - Éclairage - Ventilation

- Logement traversant ; pièce de vie avec accès à la loggia en cœur d'îlot et chambres vers la voie de circulation

Aspects pratiques

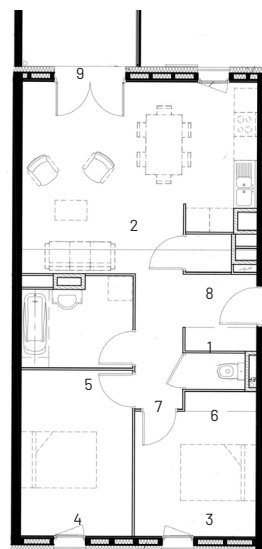
- Deux placards (entrée et chambre secondaire)
- Présence d'un espace de rangement près de la cuisine 1,1 m²
- Surface totale dédiée au rangement : 3,1 m²
- Lave-linge dans la SdB ; possibilité d'étendre le linge dans la loggia (protégée par des persiennes bois)

Habitabilité

- Entrée au centre du logement avec accès au dégagement
- Dégagement central distribuant toutes les pièces

Prolongements extérieurs

- Loggia profondeur 1,90 m accessible depuis la pièce de vie
- Habillage partiel en lames bois horizontales fixes avec un volet coulissant
- Espace planté de grands arbres devant la loggia



Surface T3 : 64,1 m²

- 1. Entrée : 2,4 m²
- 2. Séjour - cuisine : 26,0 m²
- 3. Chambre 1 : 9,6 m²
- 4. Chambre 2 : 11,6 m²
- 5. SdB : 5,9 m²
- 6. WC : 1,4 m²
- 7. Dgt : 4,1 m²
- 8. Cellier : 1,1 m²
- 9. Loggia : 5,3 m²
- P1 : 1,1 m², P2 : 0,9 m²

Plan T3 collectif



CONTEXTE DE L'OPÉRATION

L'opération L'Orée du Médoc s'inscrit dans un bois situé dans un tissu pavillonnaire moyennement dense. Ce quartier résidentiel se compose de maisons individuelles en RdC, avec des toitures traditionnelles en tuiles.

La végétation est très présente dans l'espace public, grâce à la préservation d'espaces boisés et de grands arbres. Les parcelles sont clôturées par des murets bas, doublés régulièrement par de grandes haies denses.

La résidence étudiée se situe à proximité de l'accès à la RD1215, à un quart d'heure à pied du centre de Saint-Médard-en-Jalles.

MÉTROPOLE DU 1/4h

À terme :

- Multi-accueil, collège, lycée
- Commerces de proximité, équipements culturels et de loisir en centre-ville
- Salle sportive intercommunale, terrain de tennis communal
- Bus 3, 30, 37 ; VCub en centre-ville
- Piste cyclable vers le Lycée Sud Médoc et Saint-Aubin
- Piste cyclable Bordeaux - Lacanau



Sentes arborées et mobilier pour la détente



Hall et circulations communes



Claustres en bois protégeant les loggias

Atouts

du quartier

Centre ville à 15 min à pied
Présence de pistes cyclables
Préservation du caractère boisé du site
Proximité de la RD 1215
Bonne insertion de l'opération par rapport aux pavillons limitrophes

de l'ilot

Préservation de la forêt en cœur d'ilot, au nord et le long des limites parcellaires
Espace aménagé autour de l'espace boisé central, à l'écart de la circulation
Traitement du vis-à-vis des espaces extérieurs
Bâtiments plus bas que les arbres préexistants
Halls et circulations des étages connectés dans un grand volume couvert
Chauffage et production d'eau chaude sanitaire par chaufferie collective à gaz

échelle du logement

Logements traversants
Présence d'un espace de rangement
Espaces extérieurs petits mais appropriables
Traitement de l'intimité des espaces extérieurs par le biais des persiennes bois et de la végétation

À retenir :

Espace central boisé au cœur des logements collectifs .
Prise en compte de l'environnement immédiat de l'opération,
Préservation et mise en valeur de la végétation préexistante.

L'Orée du Médoc

Maisons mitoyennes

Localisation	Rue Jean Valmy Baysse, Saint-Médard-en-Jalles
Maîtrise d'ouvrage	Gironde Habitat
Architectes	Atelier des Architectes Mazières BPM architectes
Date livraison	2014
Programme opération	58 logements collectifs 47 maisons
Densité nette opération	L'Orée du Médoc : 75 logements / ha
Densité brute	L'Orée du Médoc : 48 logements / ha



COMPOSITION DE L'ÎLOT

Formes et composants urbains

- 3 bâtiments collectifs R+2 en forme de U en cœur d'îlot
- Maisons individuelles regroupées par 2, 4 ou 6 maisons
- Voie de desserte centrale
- Espace boisé au nord et en cœur d'îlot

COMPOSITION DES MAISONS GROUPÉES

Occupation du RdC

- Abris de jardin et abris de voiture, logements, jardins

Typologies et mixité de logements

- Maisons 15 T3, 20 T4, 6 T4bis, 6 T5
- 47 location sociale (100 %)
- Logements traversants

Accès et équipements

- Accès individuels depuis le trottoir de la voie centrale
- Espaces verts plantés entre le trottoir et les maisons
- 1 place de stationnement couverte + 1 place extérieure
- Production d'ECS collective
- Bacs poubelles collectifs semi-enterrés



Axonométrie de l'opération

COMPOSITION D'UNE MAISON T3

Orientation - Éclairage - Ventilation

- Logement traversant ; au RdC pièce de vie avec accès au jardin à l'arrière ; au R+1 chambre principale vers l'arrière et chambre secondaire vers la rue

Aspects pratiques

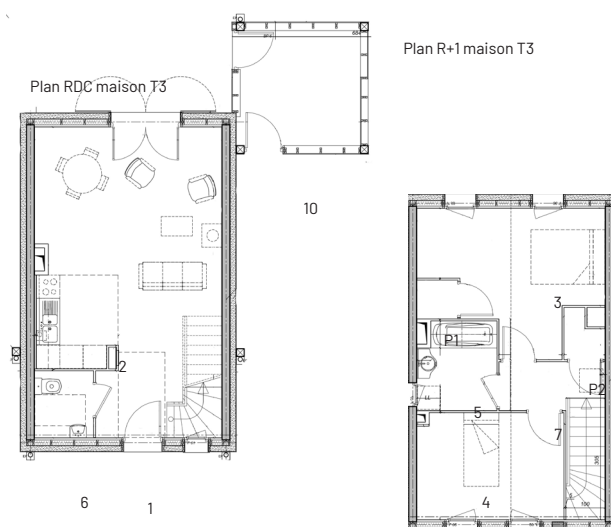
- Deux espaces de rangement (dégagement et chambre principale) de 1,1 m² chacun
- Présence d'un abri de jardin de 5,7 m²
- Surface totale dédiée au rangement : 7,9 m²
- Lave-linge dans la SdB ; possibilité d'étendre le linge dans le jardin à l'arrière de la maison

Habitabilité

- Entrée ouverte vers la pièce de vie et avec accès au WC
- Espace jour au RdC et espace nuit à l'étage

Prolongements extérieurs

- Jardin d'environ 34 m² à l'arrière de la maison
- Clôture en lattes bois 1,5 m ht
- Aucun vis-à-vis avec l'espace public



Surface T3 : 69,5 m²

1. Entrée : 4,6 m² ; 2. Séjour - cuisine : 28,2 m² ; 3. Chambre 1 : 13,9 m² ;
4. Chambre 2 : 10,3 m² ; 5. SdB : 4,5 m² ; 6. WC : 2,6 m² ; 7. Dgt : 3,2 m²
P1. Rangement 1 : 1,1 m² ; P2. Rangement 2 : 1,1 m² ; 10. Abri jardin : 5,7 m²
; 11. Jardin : 34,0 m²
11. Jardin : 34,0 m²



CONTEXTE DE L'OPÉRATION

L'opération L'Orée du Médoc s'inscrit dans un bois situé dans un tissu pavillonnaire moyennement dense. Ce quartier résidentiel se compose de maisons individuelles en RdC, avec des toitures traditionnelles en tuiles.

La végétation est très présente dans l'espace public, grâce à la préservation d'espaces boisés et de grands arbres. Les parcelles sont clôturées par des murets bas, doublés régulièrement par de grandes haies denses.

La résidence étudiée se situe à proximité de l'accès à la RD1215, à un quart d'heure à pied du centre de Saint-Médard-en-Jalles.

MÉTROPOLE DU 1/4h

À terme :

- Multi-accueil, collège, lycée
- Commerces de proximité, équipements culturels et de loisir en centre-ville
- Salle sportive intercommunale, terrain de tennis communal
- Bus 3, 30, 37 ; VCub en centre-ville
- Piste cyclable vers le Lycée Sud Médoc et Saint-Aubin
- Piste cyclable Bordeaux - Lacanau



Espace jardiné entre trottoirs et façades des maisons



Jardins en contact avec l'espace boisé



Auvent et «place de midi» pour les voitures

Atouts

du quartier

Centre ville à 15 min à pied
Présence de pistes cyclables
Préservation du caractère boisé du site
Proximité de la RD 1215
Bonne insertion de l'opération par rapport aux pavillons limitrophes

de l'îlot

Préservation de la forêt en cœur d'îlot, au nord et le long des limites parcellaires
Espace aménagé autour de l'espace boisé central, à l'écart de la circulation
Petits linéaires de maisons
Production d'eau chaude sanitaire par chaufferie collective à gaz
Absence de bacs poubelles individuels dans l'espace public avec les bacs collectifs enterrés
Intégration discrète des coffrets techniques sur façades latérales
Individualisation des maisons par l'utilisation de trois matériaux de façade différents et un jeu de toitures

échelle du logement

Possibilité d'ajouter une cheminée ou un poêle
Rangements intégrés
Espaces extérieurs généreux avec aucun vis-à-vis par rapport à l'espace public
Présence d'un abri de jardin
Espace public appropriable devant les maisons

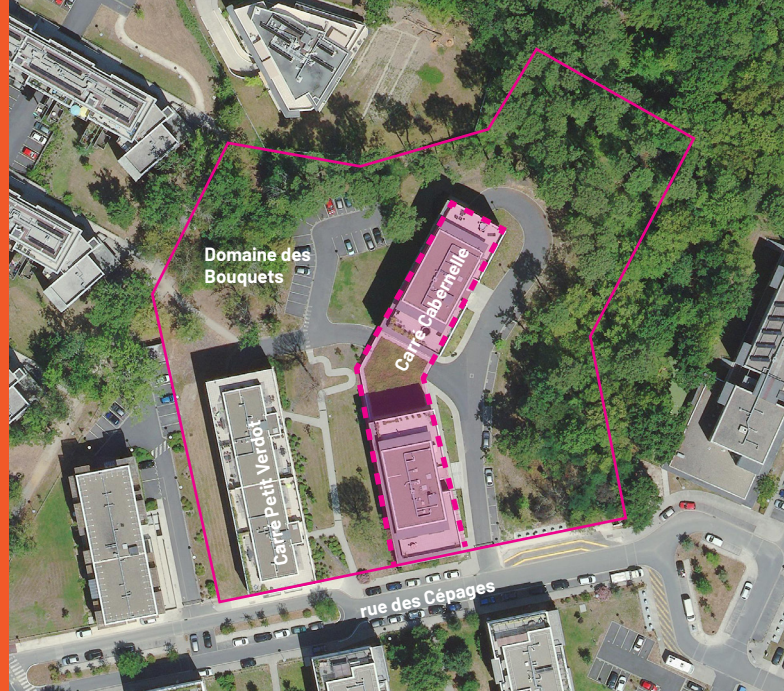
À retenir :

Maisons accolées compactes intégrant abris voitures et abris jardins.
Prise en compte de l'environnement immédiat de l'opération.
Préservation et mise en valeur de la végétation préexistante.

Carré Cabernelle

Domaine des Bousquets

Localisation	Rue des Cépages, Gradignan
Maîtrise d'ouvrage	Eiffage Immobilier
Architectes	A. Charrier, architecte mandataire du groupement BBCR architectes
Date livraison	2014
Programme	56 logements collectifs



COMPOSITION DE LA RÉSIDENCE

Formes et composants urbains

- 2 bâtiments collectifs sur un socle commun affecté au parking
- Espaces verts et cheminement doux
- Voie d'accès et places de parking extérieures

Occupation du RdC

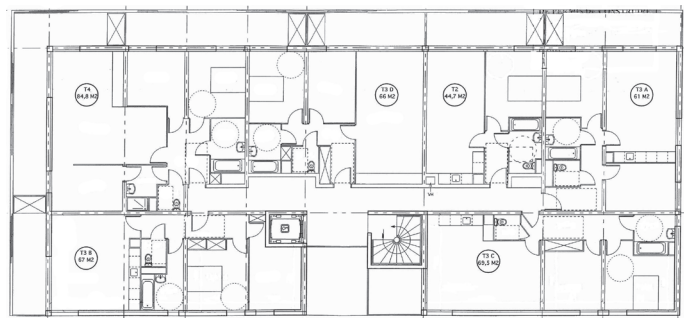
- RdC semi-enterré avec parking s'inscrivant dans la pente, halls et locaux vélos

Typologies et mixité de logements

- 16 T2, 32 T3, 8 T4
- 56 accession libre (100 %)
- Logements à double orientation et mono orientés, logements traversants en attique

Accès et parties communes

- Trottoir en pente le long du bâtiment pour accéder aux halls
- Petits halls d'entrée
- Baies vitrées sur les paliers permettant l'éclairage naturel au centre des couloirs de circulation
- 103 places dans le parking (sous-sol et RdC) et 9 places de stationnement extérieures



Etage courant plot C

COMPOSITION D'UN T3

Orientation - Éclairage - Ventilation

- Logement à double orientation ; pièce de vie en angle avec accès à la loggia
- SdB avec éclairage et ventilation naturels

Aspects pratiques

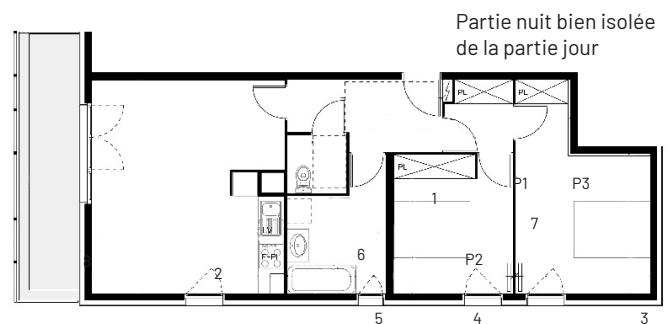
- Trois placards (dégagement et chambres)
- Surface totale dédiée au rangement : 2,9 m²
- Lave-linge dans la SdB ; pas d'espace prévu pour étendre le linge

Habitabilité

- Entrée distribuant les zones jour/nuit, la SdB et le WC
- Coin cuisine ouvert sur la pièce de vie, avec fenêtre

Prolongements extérieurs

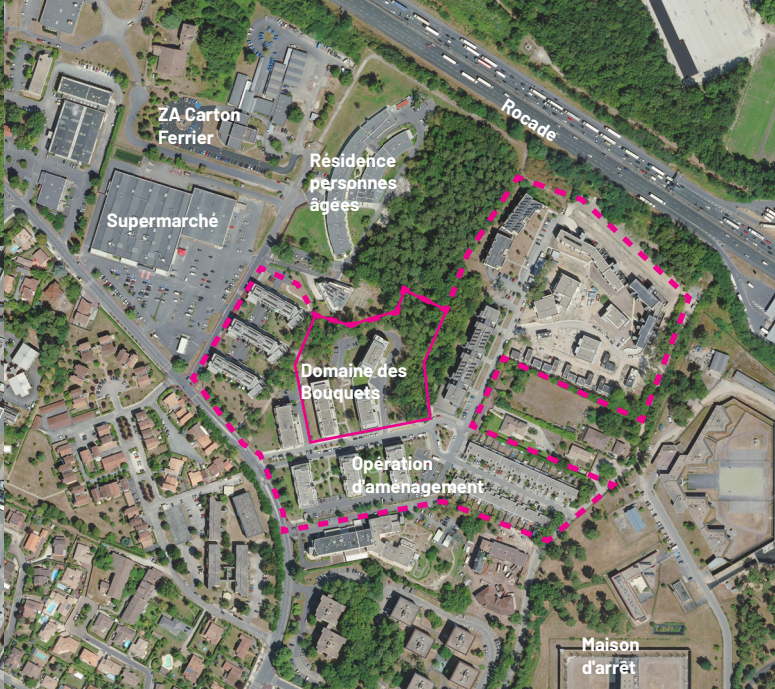
- Loggia profonde 1,50 m
- Garde-corps en barreaudage métallique
- Persiennes coulissantes pour confort thermique et intimité
- Vue sur le cœur d'îlot



Plan logement T3

Surface T3 : 67,2 m²

1. Entrée : 6,2 m² ; 2. Séjour - cuisine : 24,9 m² ; 3. Chambre 1 : 13,1 m² ; 4. Chambre 2 : 9,0 m² ; 5. SdB : 6,9 m² ; 6. WC : 2,2 m² ; 7. Dgt : 2,0 m² ; 8. Loggia : 10,0 m² ; PL 1 : 0,9 m² ; PL 2 : 1,2 m² ; PL 3 : 0,8 m²



CONTEXTE DE L'OPÉRATION

La Résidence Carré Cabernelle fait partie du programme Domaine des Bouquets (100 logements). Elle se situe au nord de la ville (à 25 min à pied du centre-ville), au sein d'un nouveau quartier qui compte 594 nouveaux logements.

Le quartier s'insère à l'orée d'un espace boisé ; de grands arbres ont été conservés entre les bâtiments, préservant l'ambiance naturelle du site.

L'opération se situe à proximité de la rocade dans un tissu mixte. Elle jouxte la zone d'activité et commercial Carton Ferrier, des maisons individuelles, des résidences des années 60, des résidences de personnes âgées, la Maison d'arrêt de Gradignan.

MÉTROPOLE DU 1/4h

À terme :

- Crèche, écoles maternelles et élémentaires, collège
- Supermarché et pharmacie à proximité
- Parc de Gazailhan, Parc Cotor-Laburthe, Bois de Thouars
- Équipements sportifs publics et privés
- Bus 10, 21
- Piste cyclable vers le centre-ville et vers Talence
- Aménagement de l'avenue en vue d'un transport en commun en site propre.



Nombreuses loggias et terrasses



Cheminements en coeur d'opération



Persiennes coulissantes pour le confort thermique et l'intimité

Atouts

du quartier

Intégration de l'opération dans l'espace boisé préexistant
Offre d'équipements scolaires et sportifs
Proximité de plusieurs espaces de nature
Facilité des déplacements à vélo

de l'îlot

Traitement des pignons orientés au sud avec loggias
Protection solaire et intimité grâce aux volets coulissants
Paliers éclairés naturellement
Parking niveau RdC avec éclairage naturel
Toiture du socle en RdC végétalisée

échelle du logement

Parties jour et nuit bien isolées
Éclairage et ventilation naturels de la SdB
Surface de rangement importante
Dispositif de protection solaire pour l'espace extérieur
Attiques avec grandes terrasses

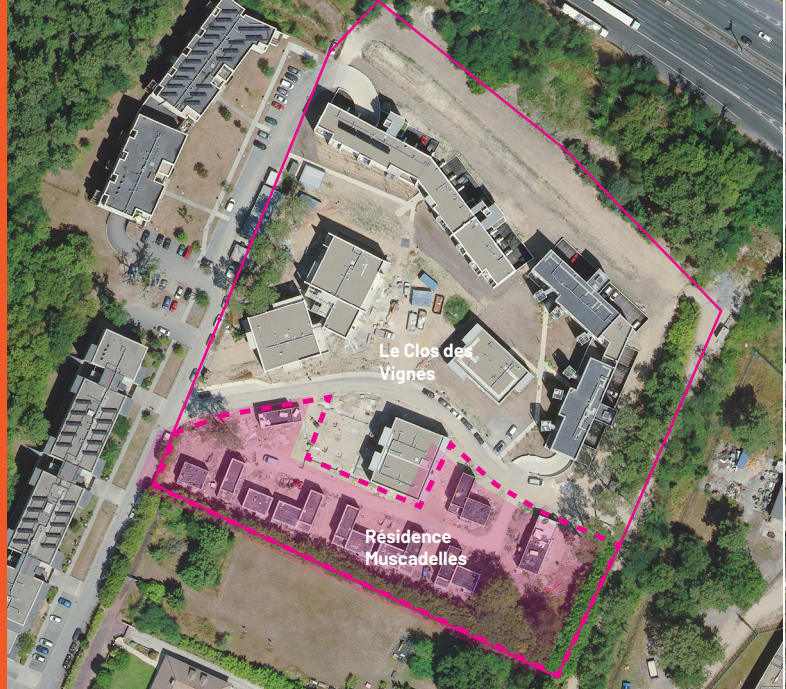
À retenir :

Opération qui s'adapte à la déclivité du terrain et qui profite de l'espace boisé existant.

Résidence Muscadelle

Le Clos des Vignes

Localisation	Rue des Cépages, Gradignan
Maîtrise d'ouvrage	Mésolia
Architectes	Atelier François Guibert
Date livraison	2017
Programme	16 maisons individuelles



COMPOSITION DE LA RÉSIDENCE

Formes et composants urbains

- 16 maisons individuelles ou regroupées par 2
- Création d'une nouvelle allée desservant les maisons

Occupation du RdC

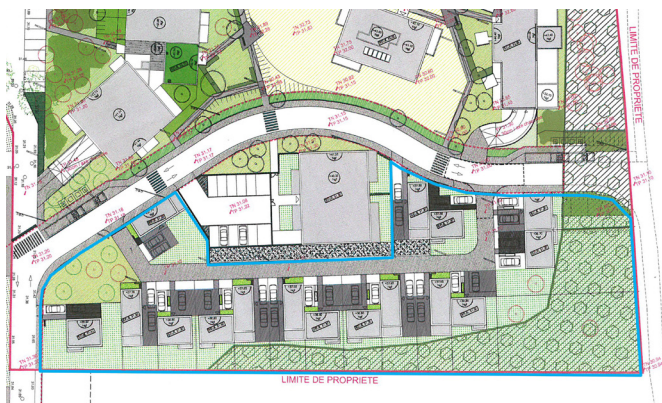
- Abris de voiture, celliers, logements, jardins

Typologies et mixité de logements

- 14 T4 et 2 T5
- 16 accession sociale (100 %)

Accès et équipements

- Accès individuels depuis l'allée
- Celliers et abris de voitures devant les maisons
- 1 pl de stationnement couverte + 1 pl extérieure par maison
- Bacs poubelles collectifs semi-enterrés



Plan de masse des maisons

COMPOSITION D'UNE MAISON T4

Orientation - Éclairage - Ventilation

- Maison traversante ; toutes les pièces sont éclairées et ventilées naturellement. Séjour, cuisine et chambre avec accès au jardin

Aspects pratiques

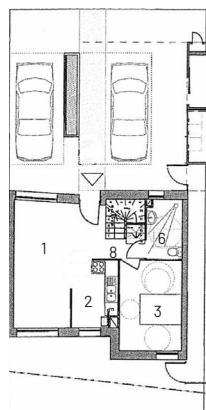
- Deux placards (chambres) et cellier à l'extérieur
- Surface totale dédiée au rangement : 6,4 m²
- Buanderie à ventilation naturelle en R+1 ; place pour lave-linge, sèche-linge, et pour étendre le linge

Habitabilité

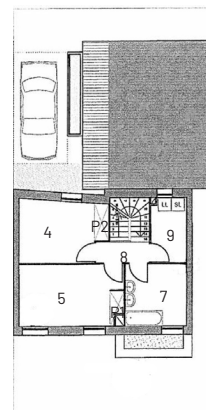
- Entrée dans le séjour
- 1 appartement T2 en RdC ; 2 chambres avec salle d'eau en R+1
- Cuisine indépendante connectée au séjour, avec accès au jardin

Prolongements extérieurs

- Jardin d'environ 48 m² à l'arrière de la maison, orienté au sud
- Accès direct au jardin depuis un passage privé
- Aucun vis-à-vis avec l'espace public
- Clôture en grillage métallique 1,60 m ht
- Végétation abondante (zone EBC) en limite séparative sud



Plan RdC maison T4



Plan R+1 maison T4

Surface T4 : 82,4 m²

1. Entrée - Séjour : 19,3 m² ; 2. Cuisine : 6,4 m² ; 3. Chambre 1 : 11,6 m² ; 4. Chambre 2 : 10,2 m² ; 5. Chambre 3 : 12,7 m² ; 6. Sdb : 4,1 m² ; 7. Salle d'eau : 7,8 m² ; 8. Dgt : 1,6 m² + 2,3 m² ; 9. Buanderie : 4,5 m² ; 10. Cellier : 3,6 m², 11. Jardin : 48,2 m²
PL 1 : 0,8 m² ; PL 2 : 1,1 m²



CONTEXTE DE L'OPÉRATION

La Résidence Muscadelle fait partie du programme Le Clos des Vignes. Elle se situe au nord de la ville (à 25 min à pied du centre-ville), au sein d'un nouveau quartier qui compte 594 nouveaux logements.

Le quartier s'insère à l'orée d'un espace boisé ; de grands arbres ont été conservés entre les bâtiments, préservant l'ambiance naturelle du site.

L'opération se situe à proximité de la rocade et elle s'insère dans un tissu mixte. Elle jouxte la zone d'activité et commercial Carton Ferrier, des maisons individuelles, des résidences des années 60, des résidences de personnes âgées, la Maison d'arrêt de Gradignan.

MÉTROPOLE DU 1/4h

À terme :

- Crèche, écoles maternelles et élémentaires, collège
- Supermarché et pharmacie à proximité
- Parc de Gazailhan, Parc Cotor-Laburthe, Bois de Thouars
- Équipements sportifs publics et privés
- Bus 10, 21
- Piste cyclable vers le centre-ville et vers Talence



Jardins en lisière d'un espace vert



Place de stationnement et cellier devant chaque maison



Entrée personnalisée

Atouts

du quartier

Intégration de l'opération dans l'espace boisé préexistant
Offre d'équipements scolaires et sportifs
Proximité de plusieurs espaces de nature
Facilité des déplacements à vélo

de l'ilot

Absence de bacs poubelles individuels dans l'espace public avec les bacs collectifs enterrés
Intégration de petits espaces verts devant les maisons, entre les places de stationnement
Celliers assurant la séparation des entrées en façade des maisons

échelle du logement

Séjour traversant
Éclairage et ventilation naturels de toutes les pièces
Grands espaces extérieurs privatifs
Présence d'un cellier et d'une buanderie

À retenir :

Traitement individualisé des entrées.

Logements tournés vers un grand espace vert au sud du site.

Les Portes d'Artigues

Localisation	Avenue du Périgord Artigues-près-Bordeaux
Maîtrise d'ouvrage	Domofrance
Architectes	Baggio - Piechaud
Date livraison	2009
Programme	24 logements collectifs 74 maisons salle communale
Densité nette opération	Les portes d'Artigues: 42 logements / ha



COMPOSITION DE L'ÎLOT

Formes et composants urbains

- Une voie créée traverse l'opération du nord au sud
- 2 petits blocs intermédiaires R+1 et 74 maisons
- Maisons intégrées dans la pente et en retrait par rapport à la voie ; avec jardin clôturé et/ou espace de stationnement devant les maisons

Occupation du RdC

- Logements, jardins

Typologies et mixité de logements

- Maisons 32 T3, 42 T4
- 74 maisons accession sociale (79 %), 20 logements locatifs sociaux (21 %)
- Maisons jumelées, maisons en bande, maisons individuelles, appartements traversants

Accès et équipements

- Places de stationnement le long de la voie d'accès
- Plantation de haies dans l'espace public pour intégration du stationnement, coffrets techniques et boîtes aux lettres
- Portillons d'accès aux jardins ou accès direct depuis la voie



Axonométrie de l'opération

COMPOSITION D'UNE MAISON T3

Orientation - Éclairage - Ventilation

- Maison à triple orientation ; toutes les pièces sont éclairées et ventilées naturellement
- Séjour avec baie vitrée en angle au sud, protégé par de grands volets coulissants en bois et avec accès à la terrasse ; chambres avec accès direct au jardin

Aspects pratiques

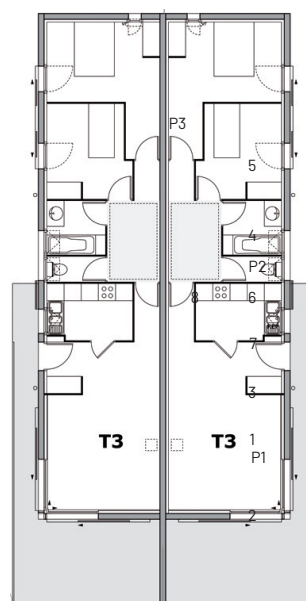
- Trois placards (entrée et chambres) ; et cave en sous-sol sous le séjour
- Surface totale dédiée au rangement : environ 22 m²
- Lave-linge dans la cuisine ; pas d'espace spécifique prévu pour étendre le linge (jardins et terrasses utilisés)

Habitabilité

- Entrée dans le séjour, privatisé avec un placard
- Cuisine fermée
- Séparation pièces jour/nuit avec dégagement central

Prolongements extérieurs

- Une terrasse au sud et un jardin entourant la maison
- Jardin en pente, clôturé par un grillage ; garde-corps de la terrasse en treillis soudé
- Espace extérieur couvert sous la terrasse avec accès à la cave



Plan maisons T3 jumelées

10

Possibilité de fermer l'espace extérieur sous la terrasse

Surface T3 : 65,9 m²

1. Entrée : 1,5 m²
2. Séjour : 22,8 m²
3. Cuisine : 5,9 m²
4. Chambre 1 : 8,6 m²
5. Chambre 2 : 12,8 m²
6. Sdb : 3,9 m²
7. WC : 1,8 m²
8. Dgt : 6,5 m²
9. Cave : 20,0 m²
10. Terrasse : 22,9 m²
11. Jardin : 120,0 m² (aprox)

P1 : 0,7 m², P2 : 0,7 m², P3 : 0,7 m²



CONTEXTE DE L'OPÉRATION

L'opération Les Portes d'Artigues se situe sur une grande parcelle à forte pente et à proximité de la RN 89. Le nord du site, entre l'avenue du Périgord et la RN 89, est occupé par une petite zone d'activités.

Au sud, le secteur est occupé par de lotissements de maisons individuelles et de petites opérations de maisons groupées. Une végétation abondante prédomine sur l'espace public, notamment aux alentours du Bois de Margnat.

Le centre-ville est à 15 minutes à pied.

MÉTROPOLE DU 1/4h

À terme :

- Crèches, école maternelle et élémentaire
- Commerces de proximité au Poteau d'Yvrac (10 min à pied) et en centre-ville (15 min à pied)
- Le Bois de Margnat
- Équipements sportifs communaux et privés
- Bus 64



Maison et jardin intégrés dans la pente



Jardins en lisière d'espace naturel



Ajout d'une pièce sous la terrasse

Atouts

du quartier

Préservation d'espaces boisés
Commerces de proximité
Offre variée d'équipements sportifs
Proximité d'une vaste forêt

de l'îlot

Implantation tirant parti du terrain en pente
Intégration dans le tissu pavillonnaire avec un langage architectural actualisé
Chemin piéton longeant la partie sud de l'opération permettant un accès direct au centre-ville

échelle du logement

Éclairage et ventilation naturels de toutes les pièces
Intégration de caves sous les maisons jumelées
Cuisine en pièce indépendante
Plusieurs catégories de prolongements extérieurs
Majorité de prolongements extérieurs en orientation sud
Possibilité de créer une pièce en plus sous les terrasses des maisons jumelées.

À retenir :

Opération qui tire parti du terrain en forte pente.

Utilisation des niveaux semi-enterrés.

Traitement des vis-à-vis permettant de préserver l'intimité des habitants.

L'Orée des Vignes

Localisation	Chemin des Vignes Saint-Aubin-de-Médoc
Maîtrise d'ouvrage	Domofrance, Exterra
Architectes	Philippe Berdet
Date livraison	2015
Programme	4 logements collectifs 16 maisons groupées 13 maisons individuelles
Densité nette opération	L'Orée des Vignes: 14 logements / ha



COMPOSITION DE L'ÎLOT

Formes et composants urbains

- Un petit collectif de 4 logements en R+1, 4 ensembles de maisons en bande, 13 maisons individuelles
- Une voie centrale de desserte
- Édicules abritant des garages individuels alignés sur la voie

Occupation du RdC

- Logements, garages et jardins
- Un local vélos et un local poubelles pour les collectifs

Typologies et mixité de logements

- Collectifs 4 T2
- Maisons 2 T3, 26 T4, 1 T5
- 13 accession sociale (40 %), 20 locatifs sociaux (60 %)

Accès et équipements

- Côté Chemin des Vignes, jardins clôturés par des murets
- En cœur d'opération, clôtures grillagées 1,50 m ht et portillons d'accès
- Garages individuels et stationnement extérieur (75 pl)



Axonométrie de l'opération

COMPOSITION D'UNE MAISON T4

Orientation - Éclairage - Ventilation

- Maison à triple orientation ; chambres et pièce de vie avec accès au jardin
- Porche avec brise-soleil devant la pièce de vie ; volets coulissants devant les porte-fenêtres

Aspects pratiques

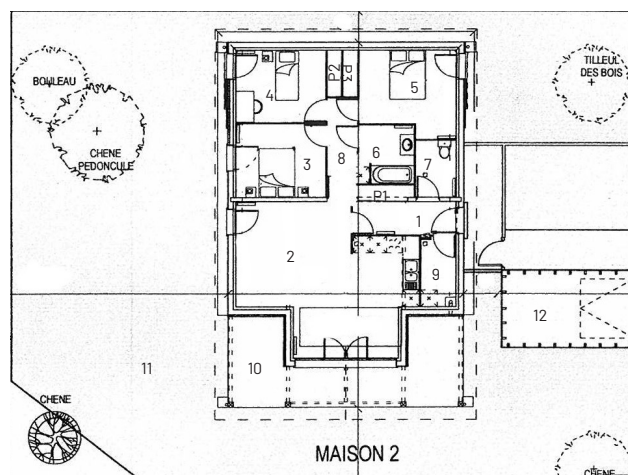
- Trois placards (entrée et chambres)
- Surface totale dédiée au rangement : 3,6 m²
- Présence d'une buanderie avec place pour lave-linge et sèche-linge ; pas d'espace spécifique pour étendre le linge

Habitabilité

- Entrée donnant accès au WC, buanderie et pièce de vie
- Grande pièce de vie avec coin cuisine ouvert
- Accès à la zone nuit depuis la pièce de vie

Prolongements extérieurs

- Un porche accessible depuis le séjour
- Jardin entourant la maison, accessible depuis toutes les pièces
- Clôtures 1,50 m ht en grillages, doublées d'arbustes pré-plantés
- Présence d'arbres préexistants sur le terrain



Plan maison individuelle T4

Surface T4 : 92,6 m²

1. Entrée : 5,0 m² ; Séjour : 27,3 m² ; 2. Cuisine : 7,4 m² ; 3. Chambre 1 : 10,0 m² ; 4. Chambre 2 : 10,1 m² ; 5. Chambre 3 : 12,1 m² ; 6. Sdb : 5,0 m² ; 7. WC : 3,6 m² ; 8. Dgt : 4,7 m² ; 9. Buanderie : 3,8 m² ; 10. Porche : 23,3 m² ; 11. Jardin : 257,1 m² ; 12. Garage : 15,9 m² ; PL 1 : 1,4 m² ; PL 2 : 1,1 m² ; PL 3 : 1,1 m²



CONTEXTE DE L'OPÉRATION

L'Orée des Vignes s'inscrit dans le cadre du PAE des Vignes qui comportera environ 440 nouveaux logements. Le secteur se trouve en lisière des tissus pavillonnaires Nord de la commune, au sein d'un boisement important de pins et de chênes. Au nord, le Château de Cujac s'intègre dans ce grand espace boisé.

Le tissu existant se compose de maisons individuelles en RdC dans une végétation très présente. Le centre-ville se situe à 20 minutes à pied de l'opération.

MÉTROPOLE DU 1/4h

À terme :

- Équipements scolaires et commerces de proximité dans le centre-ville
- Collège, lycée et plaine des sports à 15 minutes à vélo
- Boucles locales de pistes forestières
- Bus 30



Jardin au rez-de-chaussée des collectifs



Aménagement d'une pièce en plus intégrée à la terrasse couverte



Lisière boisée de l'opération

Atouts

du quartier

Cadre naturel boisé
Préservation de la végétation entre différentes opérations
Opération permettant de revaloriser la densité dans ce secteur pavillonnaire

de l'ilot

Attention portée au végétal existant et pré-verdissement de l'opération avec une palette végétale locale
Mixité de formes (collectifs, maisons groupées et maisons individuelles)

échelle du logement

Configuration du séjour permettant un espace repas et un espace salon
Grand espace extérieur privatif accessible depuis toutes les pièces dont une terrasse couverte
Présence d'une buanderie

À retenir :

Opération offrant une alternative crédible au lotissement pavillonnaire extensif classique.

Utilisation d'une palette végétale donnant une cohérence à l'ensemble de jardins et espaces verts.

Modèle de maison individuelle offrant un réel confort d'usage.

Sous la direction de : Jean-Christophe Chadanson
Chef de projet : Catherine Courraud Le Calvé
Equipe projet : Amaia Artachevarria, Elise Barbezat, Louise Baixe, Clara Barretto, Céline Castellan, Sylvain Charlier, Bob Clément, Nelson Correa, Mélina Gaboreau, Emmanuelle Goity, Maud Gourvellec, Vincent Laguille, Stella Manning
Conception graphique : Olivier Chaput, Laurent Dadies, Christine Tachaires

Photographies © a'urba sauf mention contraire.

« Bien que tous les efforts possibles aient été effectués pour entrer en contact avec les propriétaires des droits d'auteurs des illustrations et photos figurant dans cette étude, nous n'avons pas toujours réussi à les retrouver. Si une de vos illustrations ou photos apparaît ici sans copyright, veuillez-nous en avertir »