

RÉSIDENTIALISATION
LES LOTS

LOTS 1
RÉHABILITATION
RÉSIDENTIALISATION



LOTS 1 - AVENUE DU PR. VINCENT

LIMITES

LOTS 1 - A, B et C

Réhabilitations
Résidentialisations
Adressage avenue du Professeur Vincent
120 Logements

SURFACES:

1A : 2800 m² hors parking

1B : 3000 m² hors parking

1C : 3100 m² hors parking

Les lots 1A et 1B sont ciblés pour la vente HLM

RAPPEL

Secteur UM 12 - règles générales *

• implantation :

Implantation en ordre continu, semi-continu ou discontinu

- Emprise Bâtie ≤ 40 % de la superficie du terrain

- Pleine terre ≥ 35 % de la superficie du terrain

• reculs :

- si $H_f \leq 6$ m, $R \geq 0$ m

- si 6 m $\leq H_f \leq 9$ m, $R \geq 3$ m

- si $H_f \geq 9$ m, $R \geq 6$ m

- si VEP ≥ 16 m, $R \geq 0$ m

• retraits :

L1 limites séparatives latérales et L2 limites

séparatives fond de terrain

- L1 et L2 supérieurs ou égaux à $H - 3,50$ m W

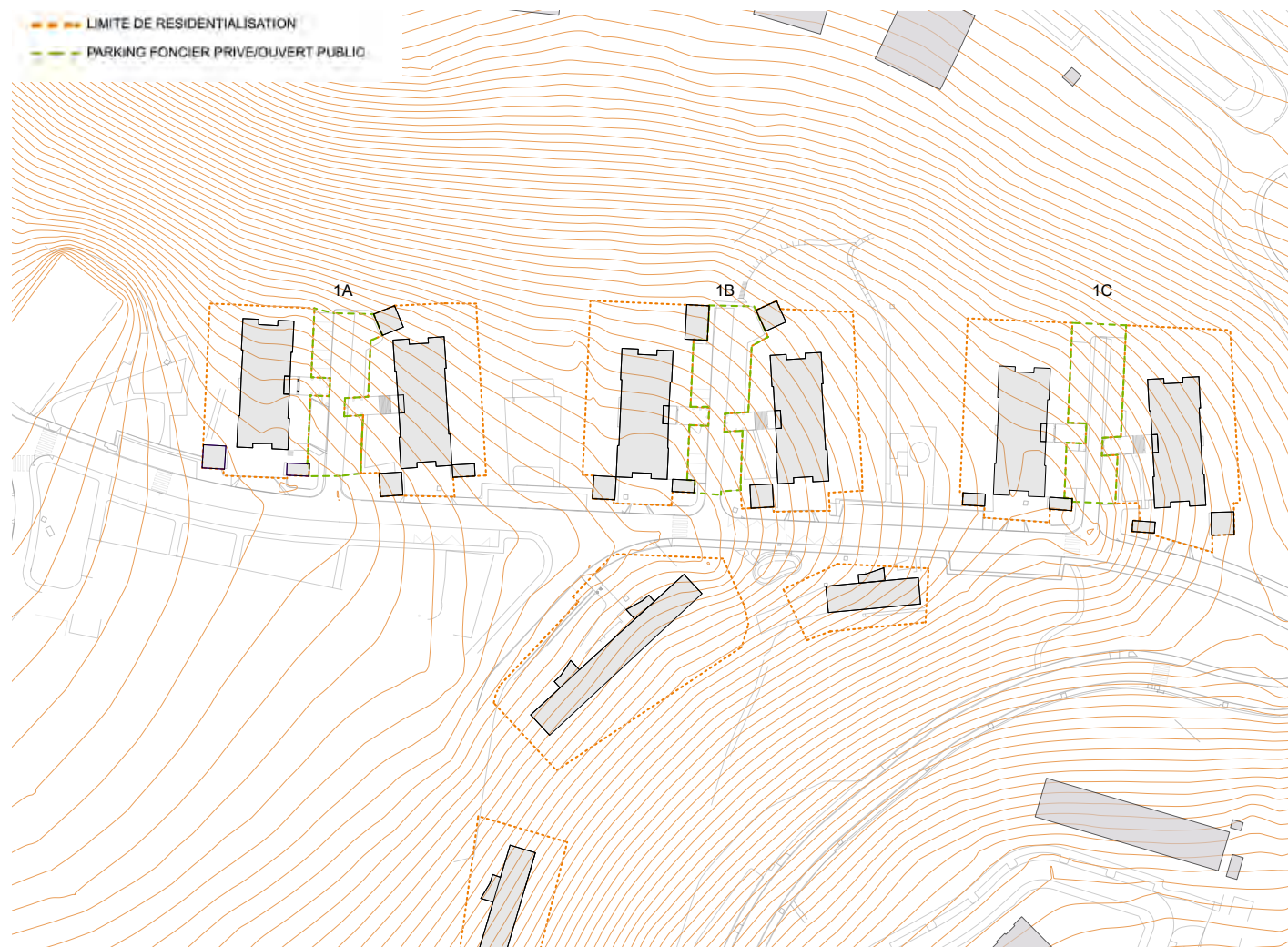
• hauteur :

HT ≤ 21 m

• stationnement:

Modalités pour les constructions existantes avant l'approbation du PLU 3.1 et les changements de destination :

De manière générale, les normes de stationnement ne sont pas applicables si l'augmentation de la surface de plancher après travaux n'excède pas 40 m². Dès lors que les normes s'appliquent, elles le sont sur la seule surface de plancher créée, déduction faite de 40 m²



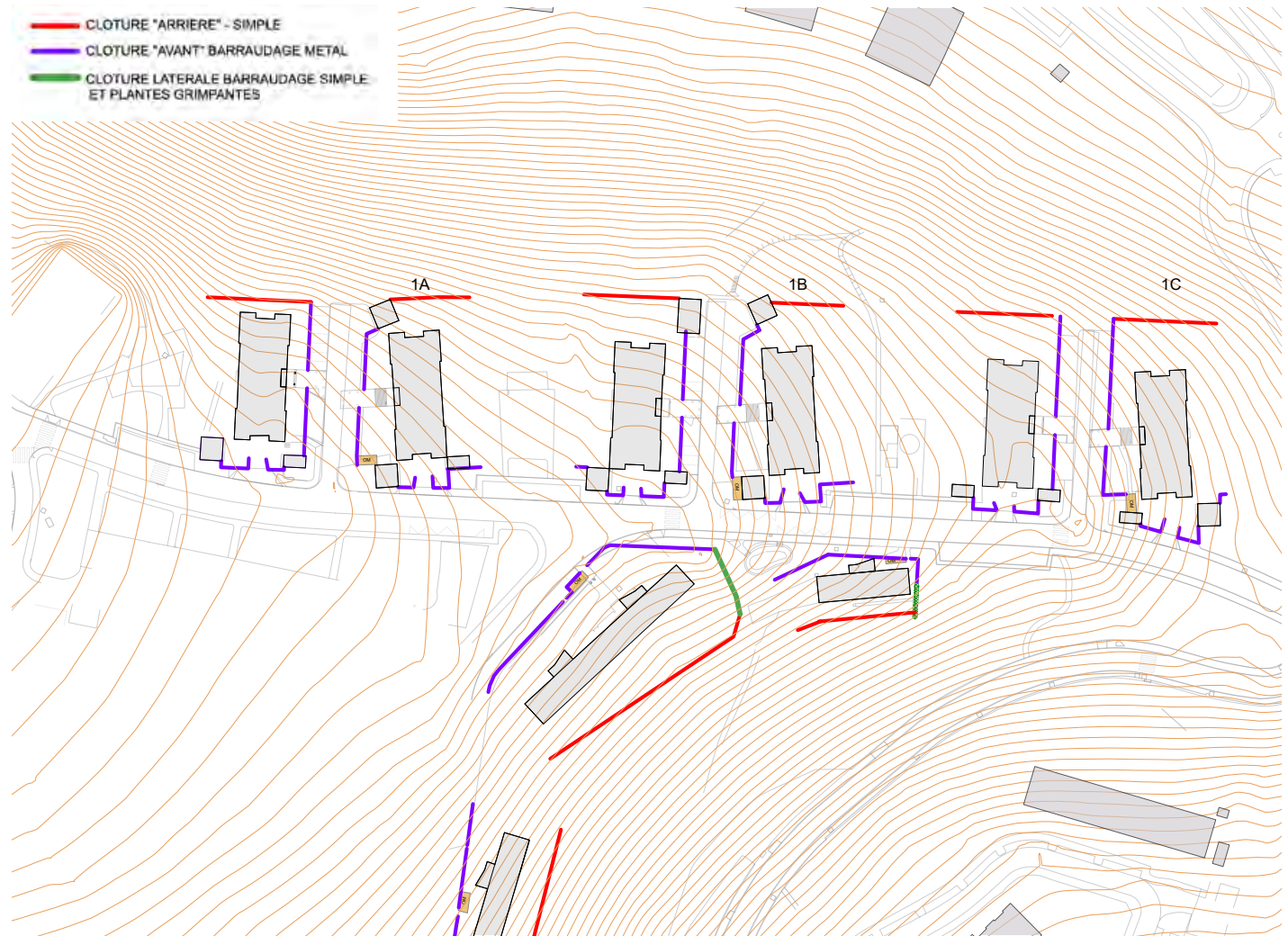


LOTS 1 - AVENUE DU PR. VINCENT CLÔTURES

L'adressage sera avenue Vincent, il sera important de marquer les entrées sur l'avenue, soit une par ensemble soit 1 par immeuble.

Les boxs garages situés en pignon sud, sur l'avenue, sont conservés et intégrés dans le jeu des clôtures, ou démolies et devant être remplacées en nombre de places.

Ces espaces spécifiques seront privatisés et fermés.



LOTS 1 - AVENUE DU PR. VINCENT

PLANTATIONS

Les principes de plantations s'appliquent aisément.

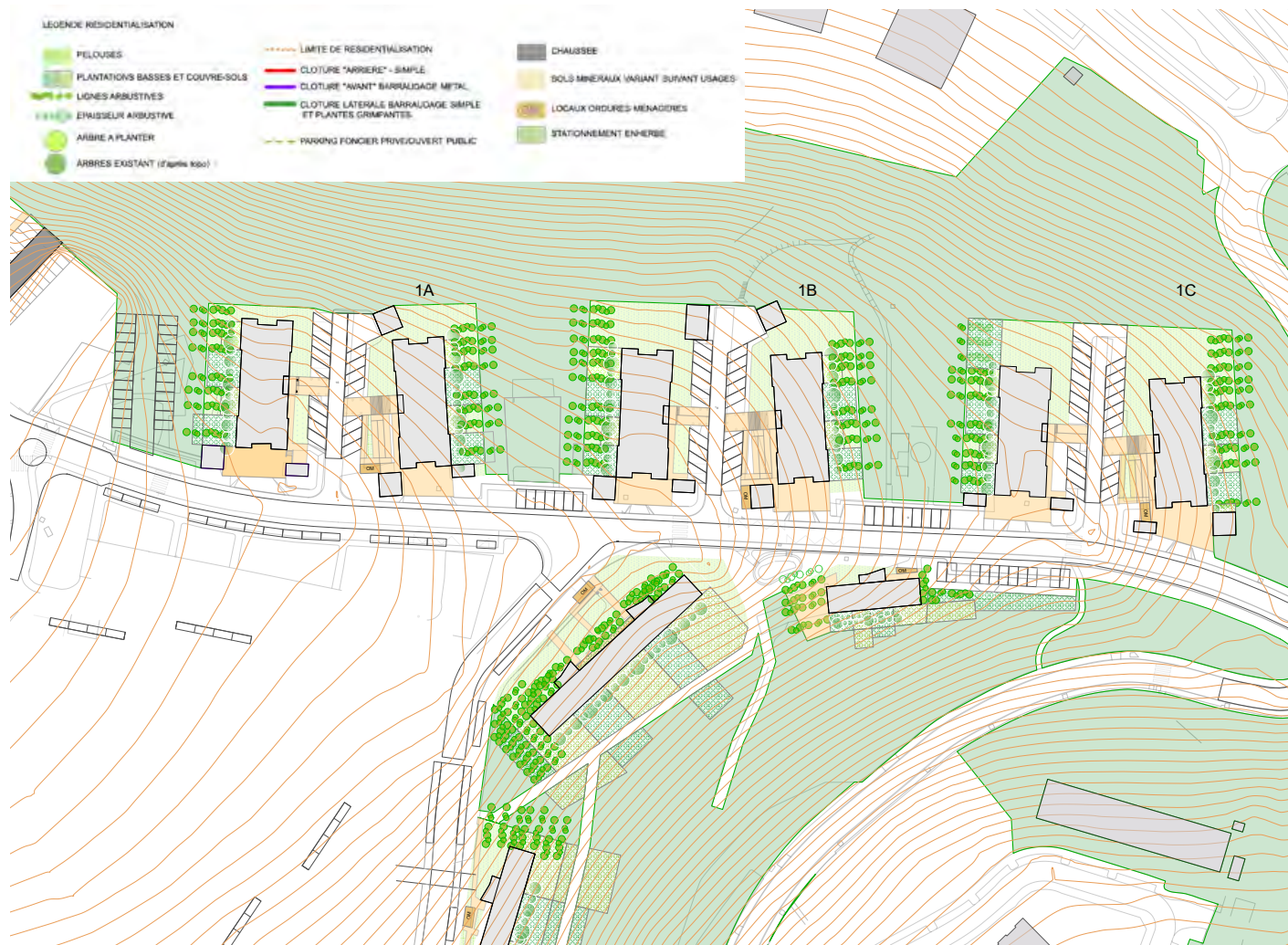
Les façades latérales, du côté du Parc sont accompagnées de l'épaisseur végétale voulue, couvre-sols, plantes basses et arbustives, pour notamment créer une épaisseur en pied de logements.

Au nord, des zones sont dédiées aux appropriations à définir avec les habitants.

Toutes les parties «Avant» gèrent les fonctions d'accès, de stationnement, sans obérer les plantations possibles aussi.

Aire de présentation des OM :

Le mode de collecte des ordures ménagères devra être déterminé par Bordeaux métropole et la ville. Dans le cas d'une collecte en bacs, l'aire de présentation devra être éloignée de l'adressage et intégrée aux limites, avec un accès intérieur et une ouverture extérieure sur le domaine public.



LOTS 1 - AVENUE DU PR. VINCENT DANS LE PLAN GUIDE

Un logique d'intrication des lieux et des différents espaces garantit le projet «CARRIET GRAND OUEST» comme un Parc habité.

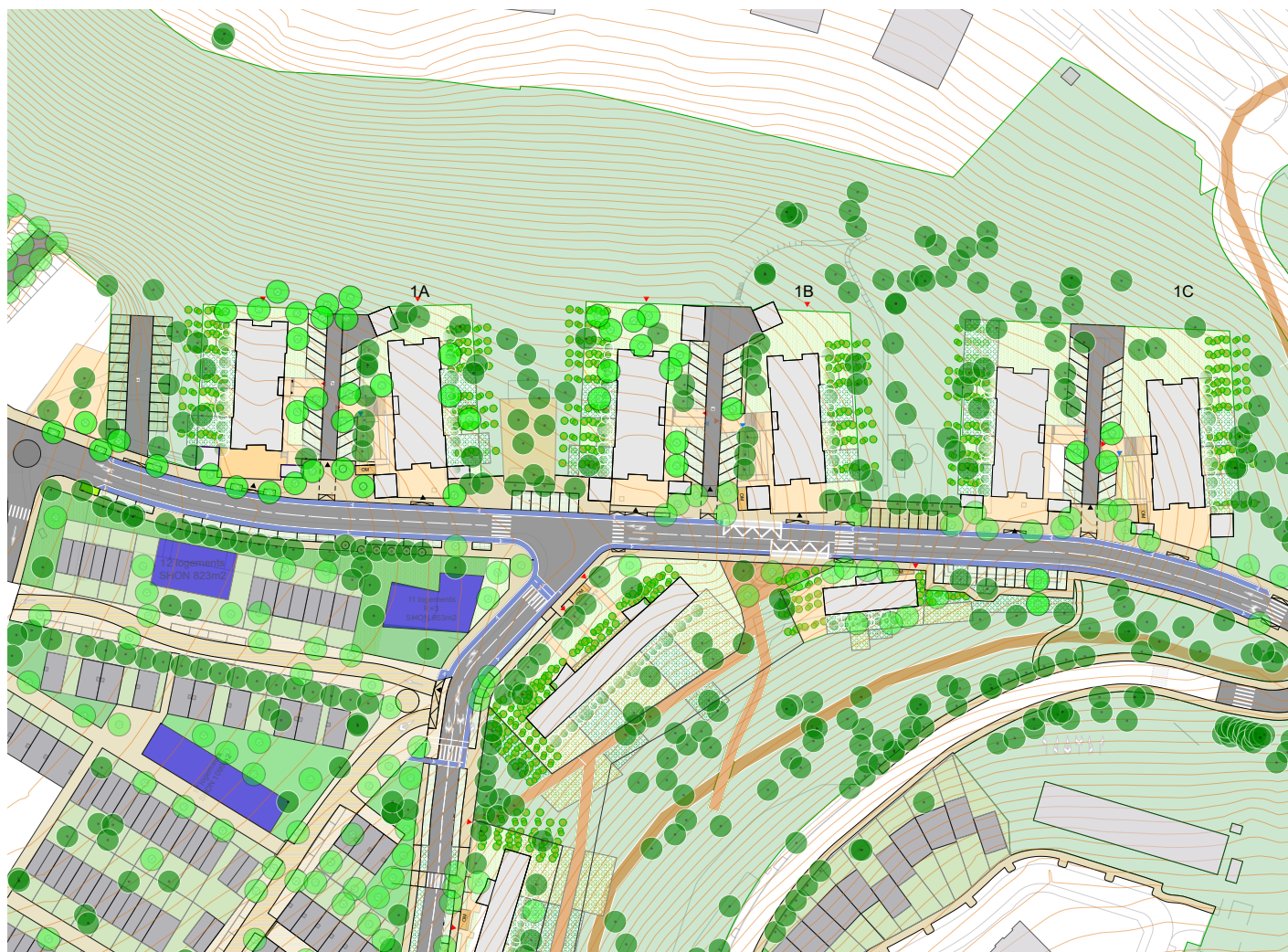
1A
surface de la parcelle : 3325 m²
cote max : 18,35 m NGF
cote min : 14,43 m NGF
env. 71,00 m x 43,00 m

1B
surface de la parcelle : 3309 m²
cote max : 25,09 m NGF
cote min : 19,20 m NGF
env. 71,00 m x 49,00 m

1C
surface de la parcelle : 3714 m²
cote max : 34,34 m NGF
cote min : 25,80 m NGF
env. 71,00 m x 48,00 m

ATTENTION :
Les surfaces résidentialisées sont plus petites qu'au précédent Plan Guide. Le Parc est plus ouvert.

PLACES DE STATIONNEMENT :
Les places existantes sont redessinées pour atteindre un nombre équivalent au possible.





LOTS 2

RÉHABILITATION
RÉSIDENTIALISATION





LOTS 2- RUE PORTO-RICHE

LIMITES

LOTS 2 A, B, C et D

Réhabilitations

Résidentialisations

Adressage avenue Porto-Riche

100 Logements

SURFACES:

2A : 4100 m²

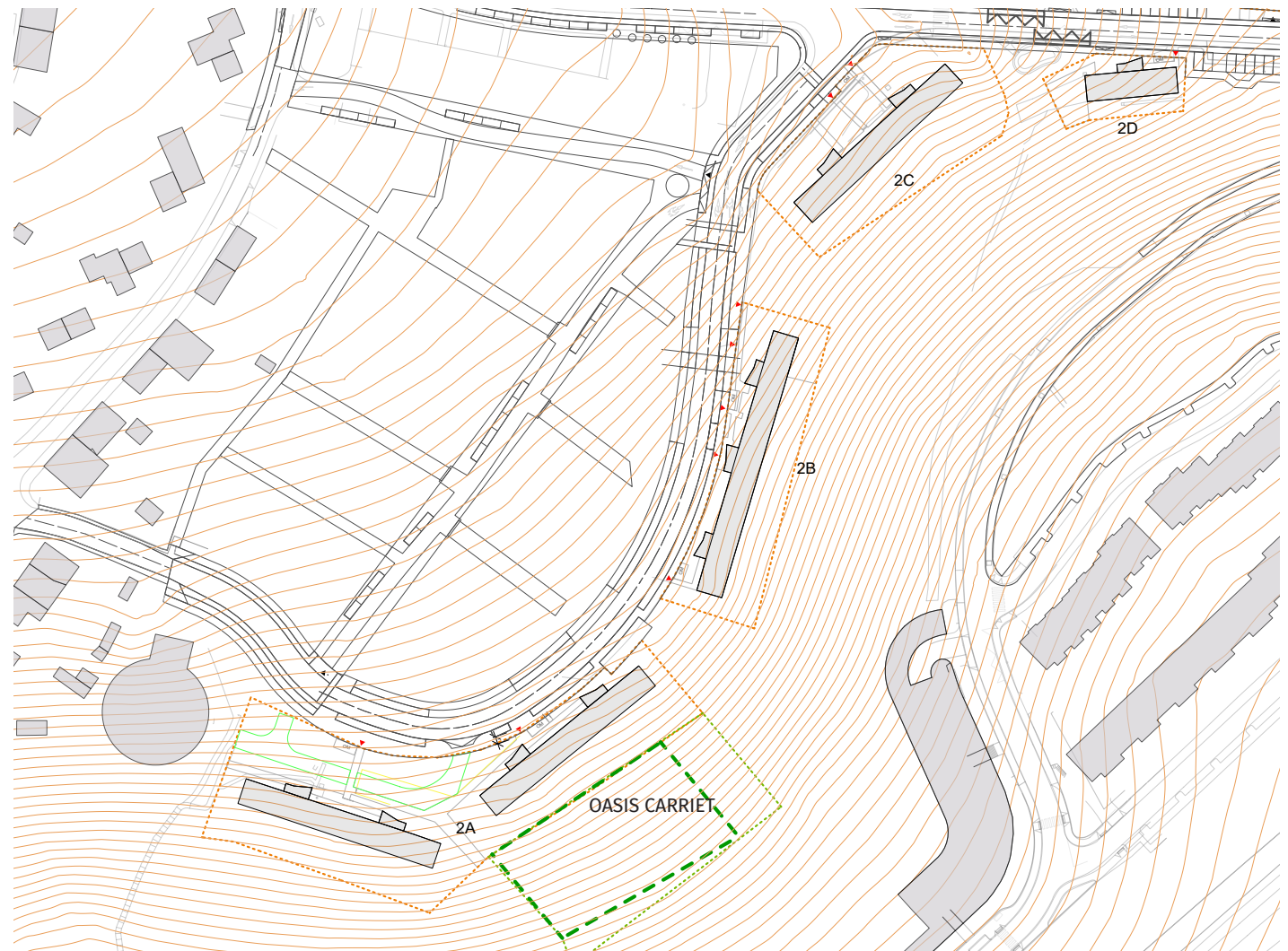
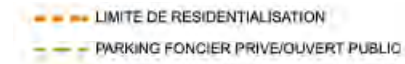
2B : 1820 m²

2C : 2160 m²

2D : 560 m²

RAPPEL

Secteur UM 12 - règles générales *

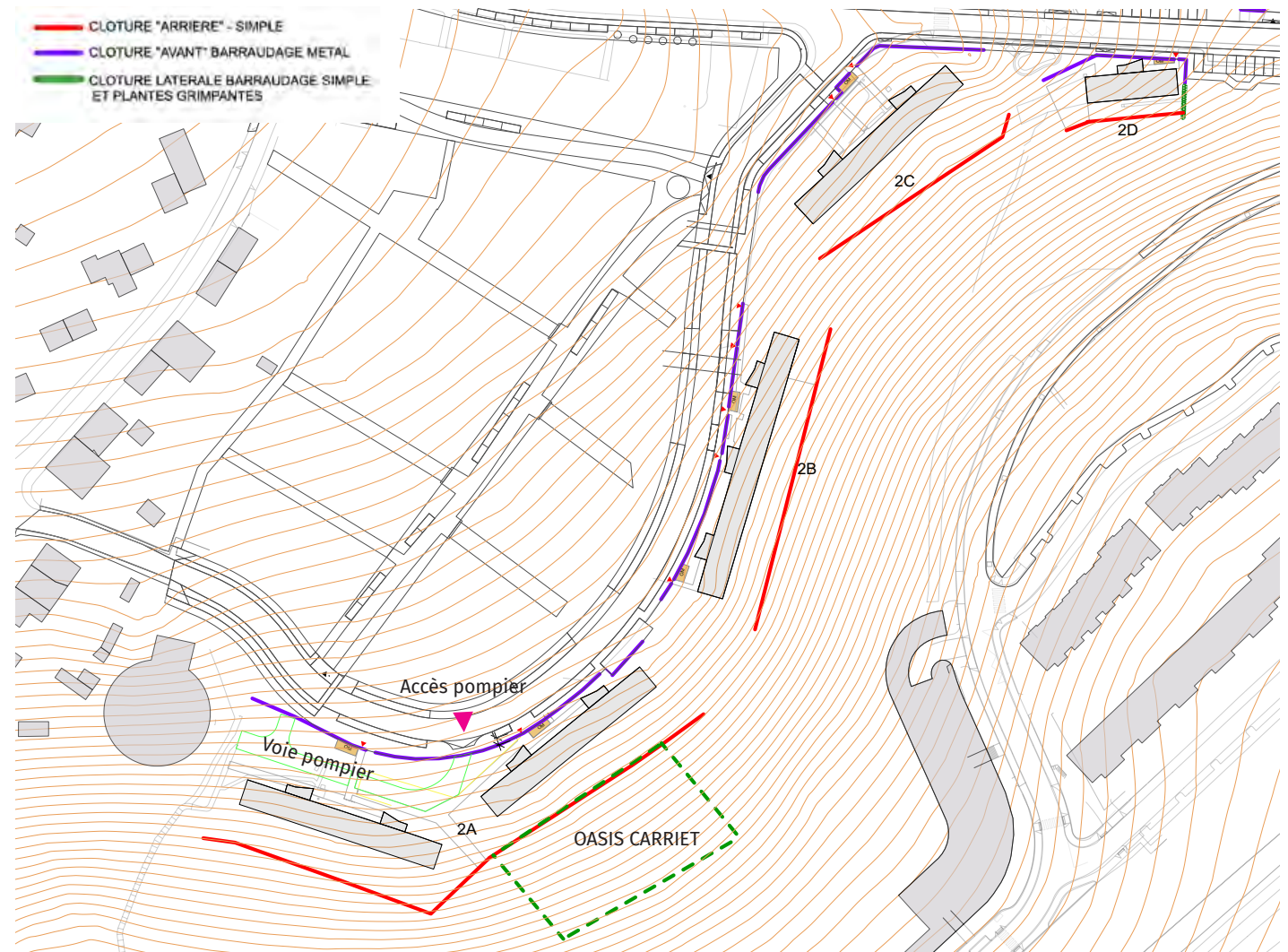


LOTS 2- RUE PORTO-RICHE

CLÔTURES

L'adressage des lots 2A, 2B et 2C sont sur la nouvelle rue Porto-Riche. Le lot 2D est adressé sur la rue du Pr. Vincent.

L'immeuble sud nécessite une voie pompier interne accessible depuis la rue Porto-Riche et compatible avec les pentes.



LOTS 2- RUE PORTO-RICHE

PLANTATIONS

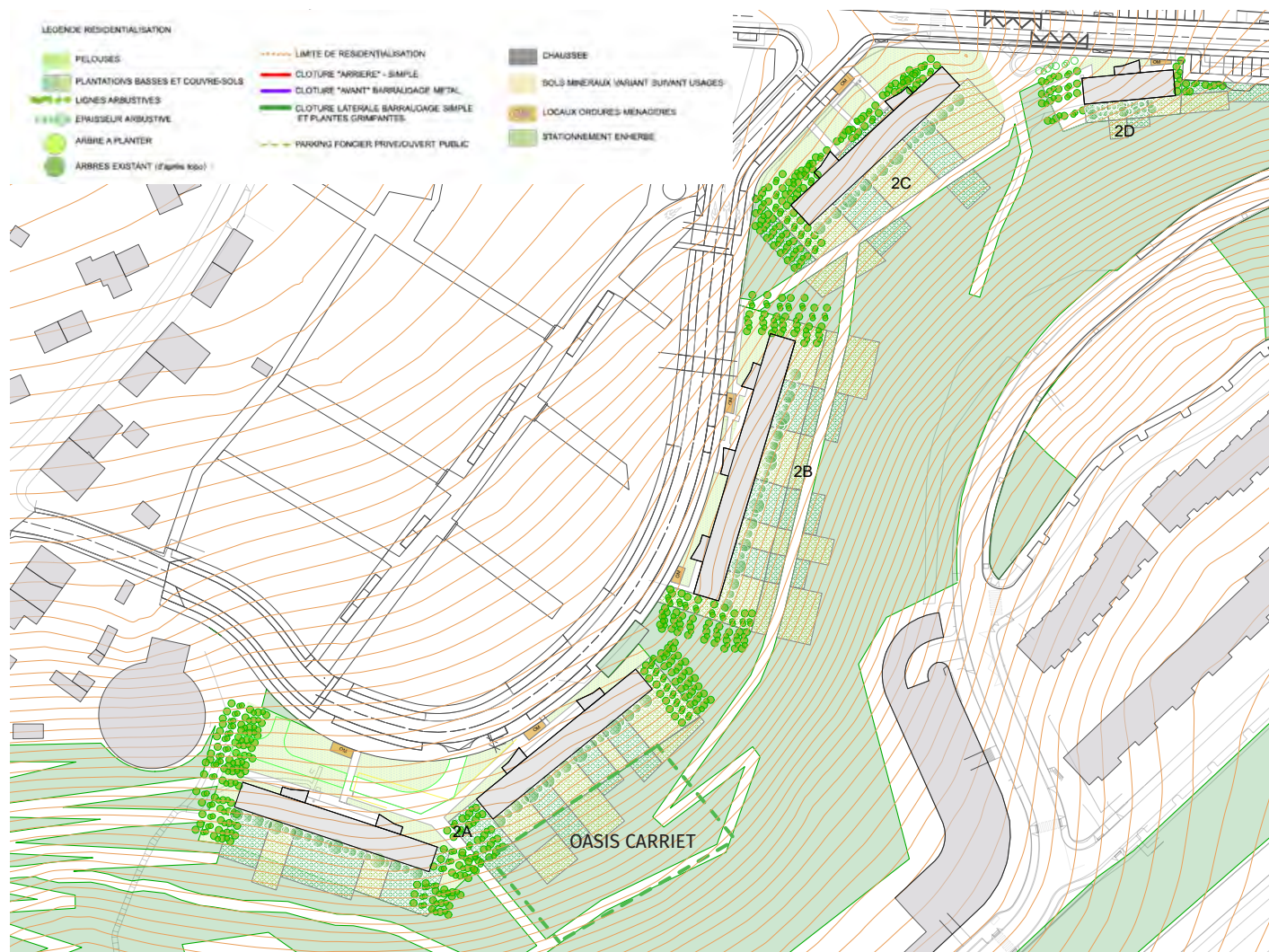
Toute la frange arrière des immeubles propose cette épaisseur végétale déjà décrite. Le rapport au Parc est ainsi écrit par cette continuité végétale qui dépasse les limites privées/ publiques.

Sur les pignons, on retrouve la logique de plantations arbustives qui «traversent» la clôture et existent aussi dans le Parc.

Des portillons arrières pourront donner directement sur le Parc. Au sud du lot 2A, les jardins partagés de l'oasis existant doivent faire partie du projet. Résidentialisation ? ou liés au Parc ? Aujourd'hui géré par le Centre Social Didée, il semble qu'ils ont vocation à s'ouvrir. L'implantation des cultures sera revue par rapport au dessin des cheminements à cet endroit là.

Aire de présentation des OM :

Le mode de collecte des ordures ménagères devra être déterminé par Bordeaux métropole et la ville. Dans le cas d'une collecte en bacs, l'aire de présentation devra être éloignée de l'adressage et intégrée aux limites, avec un accès intérieur et une ouverture extérieure sur le domaine public.



LOTS 2- RUE PORTO-RICHE

DANS LE PLAN GUIDE

Un logique d'intrication des lieux et des différents espaces garantit le projet «CARRIET COEUR VERT» comme un Parc habité. Le projet de nouveaux logements dans le voisinage immédiat portera une «continuité» du paysage .

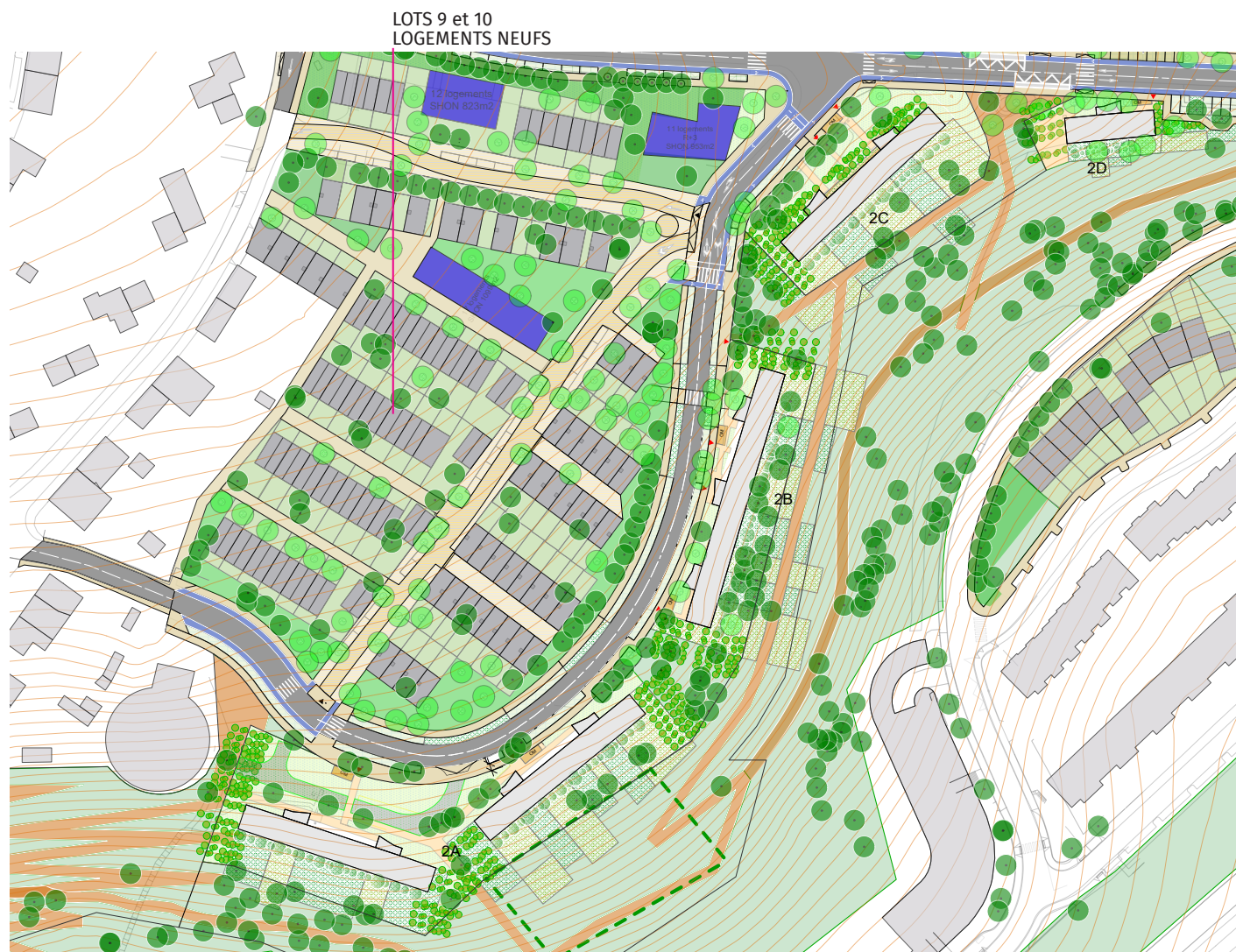
2A
surface de la parcelle : 4100 m²
cote max : 30,03m NGF
cote min : 25,59 m NGF
env. 138,00 m x 41,00 m

2B
surface de la parcelle : 1820 m²
cote max : 28,78 m NGF
cote min : 22,17 m NGF
env. 82,00 m x 20,00 m

2C
surface de la parcelle : 2160 m²
cote max : 25,00 m NGF
cote min : 18,53 m NGF
env. 70,00 m x 36,00 m

2D
surface de la parcelle : 560 m²
cote max : 25,10 m NGF
cote min : 24,58 m NGF
env. 35,00 m x 18,00 m

PLACES DE STATIONNEMENT :
Le stationnement reste sur l'espace public.



LOT 3
RÉHABILITATION
RÉSIDENTIALISATION





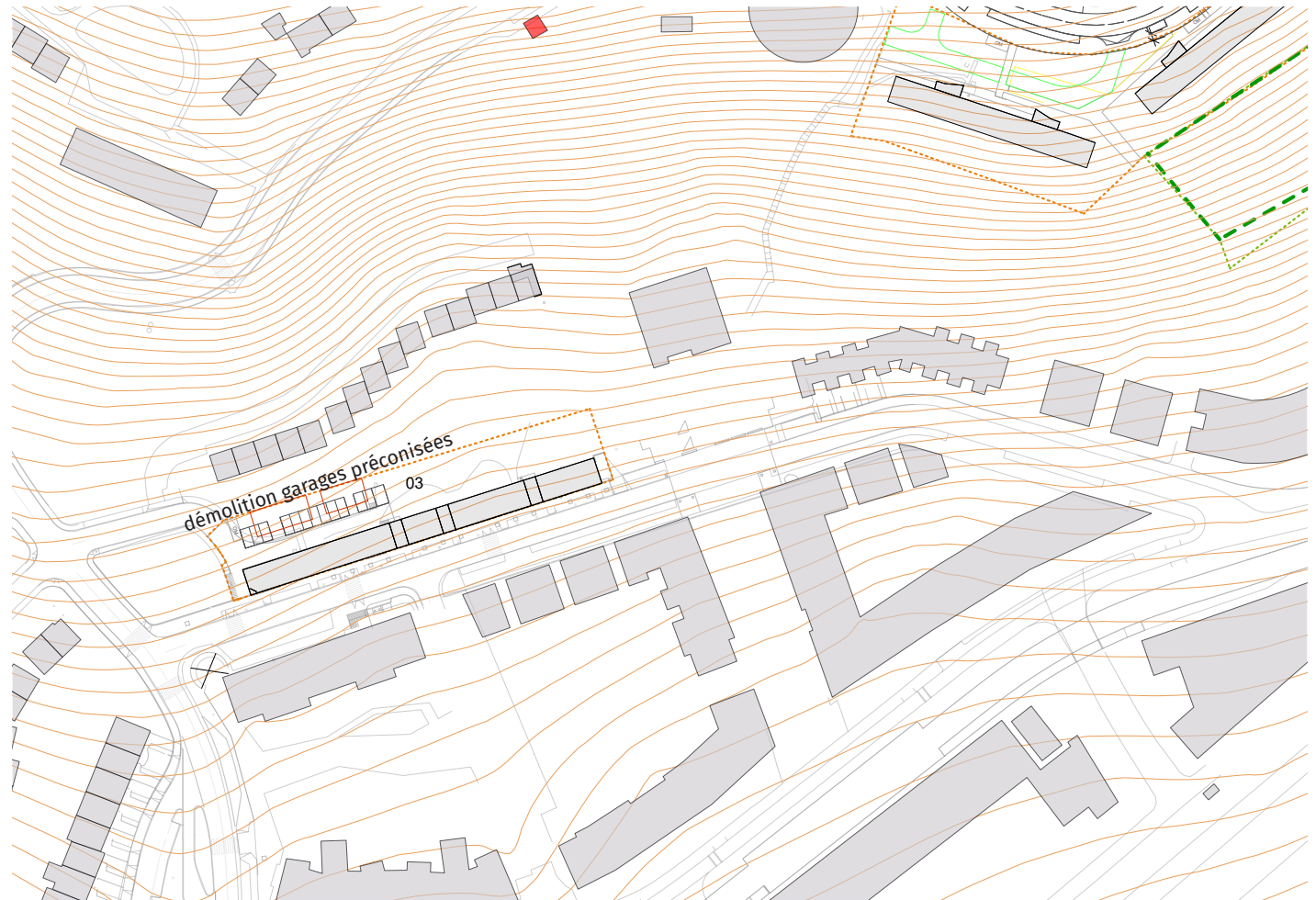
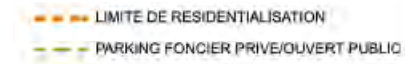
LOT 3- RUE JACQUES THIBAUD

LIMITES

Réhabilitation
Résidentialisation
Adressage rue Jacques Thibaud
32 Logements
SURFACES:
3 : 2100 m²

Le lot 3 est particulier. Il fera l'objet d'une réhabilitation prenant en compte son rez de chaussée, (avant sur rue) et son rez de jardin (arrière sur espace requalifié).

RAPPEL :
Secteur UM 12 - règles générales *





LOT 3- RUE JACQUES THIBAUD

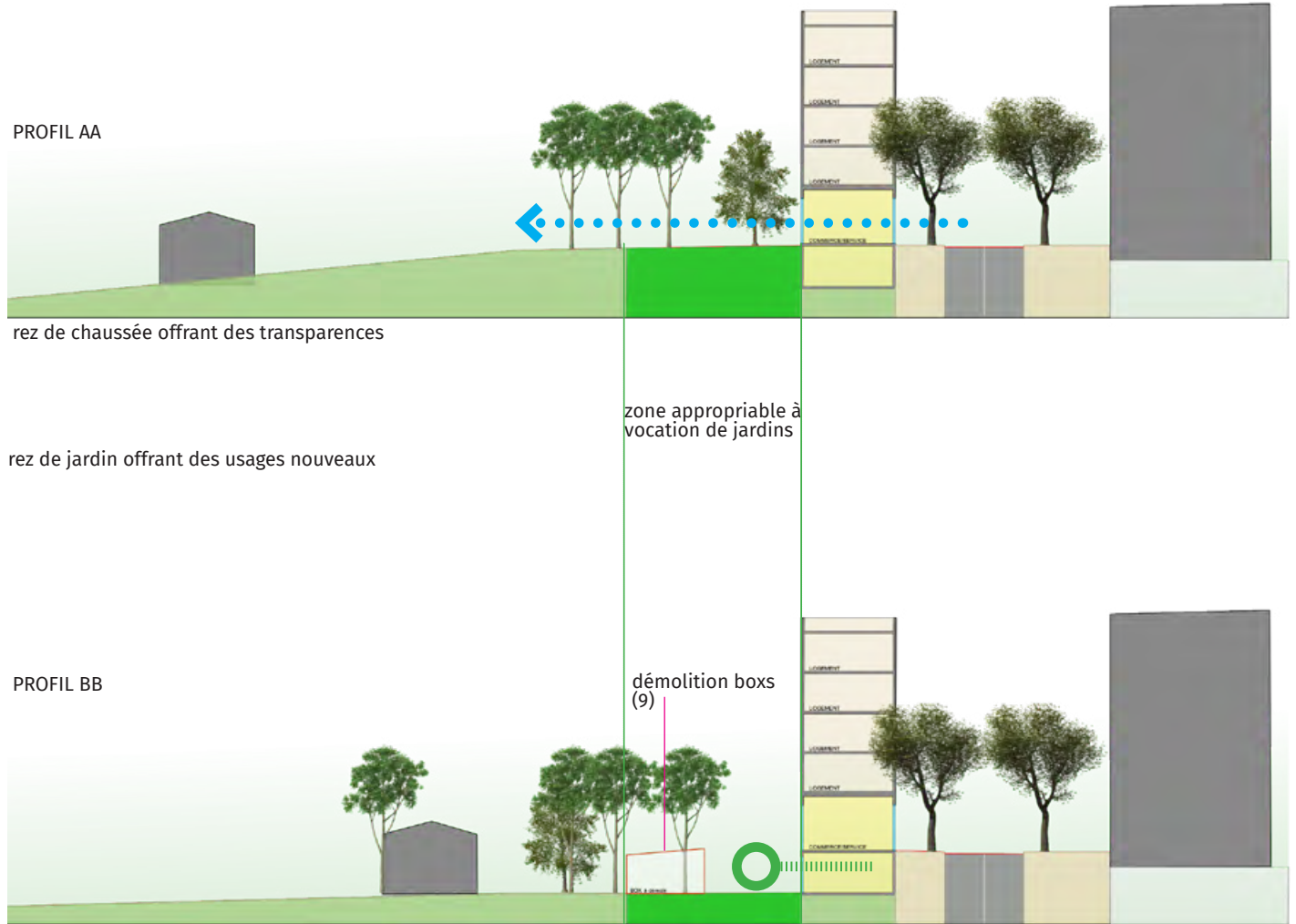
REZ DE CHAUSSEE

L'immeuble sur la rue Thibaud est programmé pour une réhabilitation. C'est le seul immeuble du NPNRU accueillant des commerces en RDC, et des services en rez de jardin...La volonté politique et urbaine est de concrétiser :

- Au niveau de la rue Thibaud, une transparence réelle permettant d'ouvrir la rue sur un horizon,
- Au niveau du rez de jardin (coupe BB) une ouverture des locaux existant sur un «arrière» appropriable et agréable.

Cela demande de démolir les boxes (optimal) et de transformer la voie intérieure en zone plantée accessible techniquement (pompiers, service...)

Cette nouvelle figure permettrait d'envisager un changement notable de l'ambiance de la rue Thibaud, et une qualification réelle des rez de chaussée dans leur ensemble.

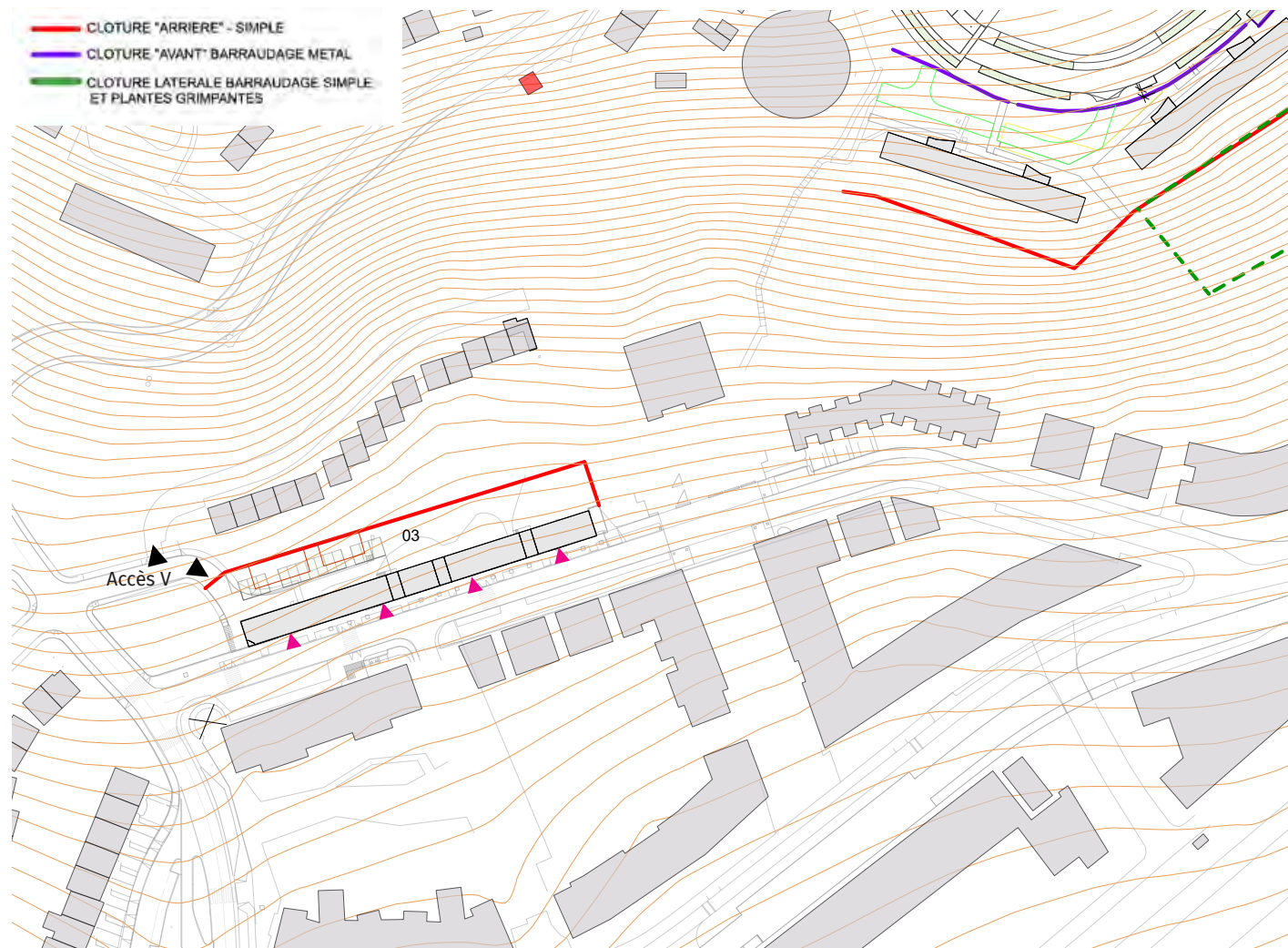


LOT 3- RUE JACQUES THIBAUD

CLÔTURES

L'adressage est sur la rue Thibaud, 4 halls.
L'arrière est limitée de fait par le parcellaire existant.
La voie d'entrée à l'ouest devient en grande partie publique, puisque permettant d'accéder tant à l'immeuble concerné qu'au lotissement voisin au nord.

Une fermeture est prévue ainsi sur cet accès.
Les boxis démolis pourraient laisser place à un stationnement moins prégnant.



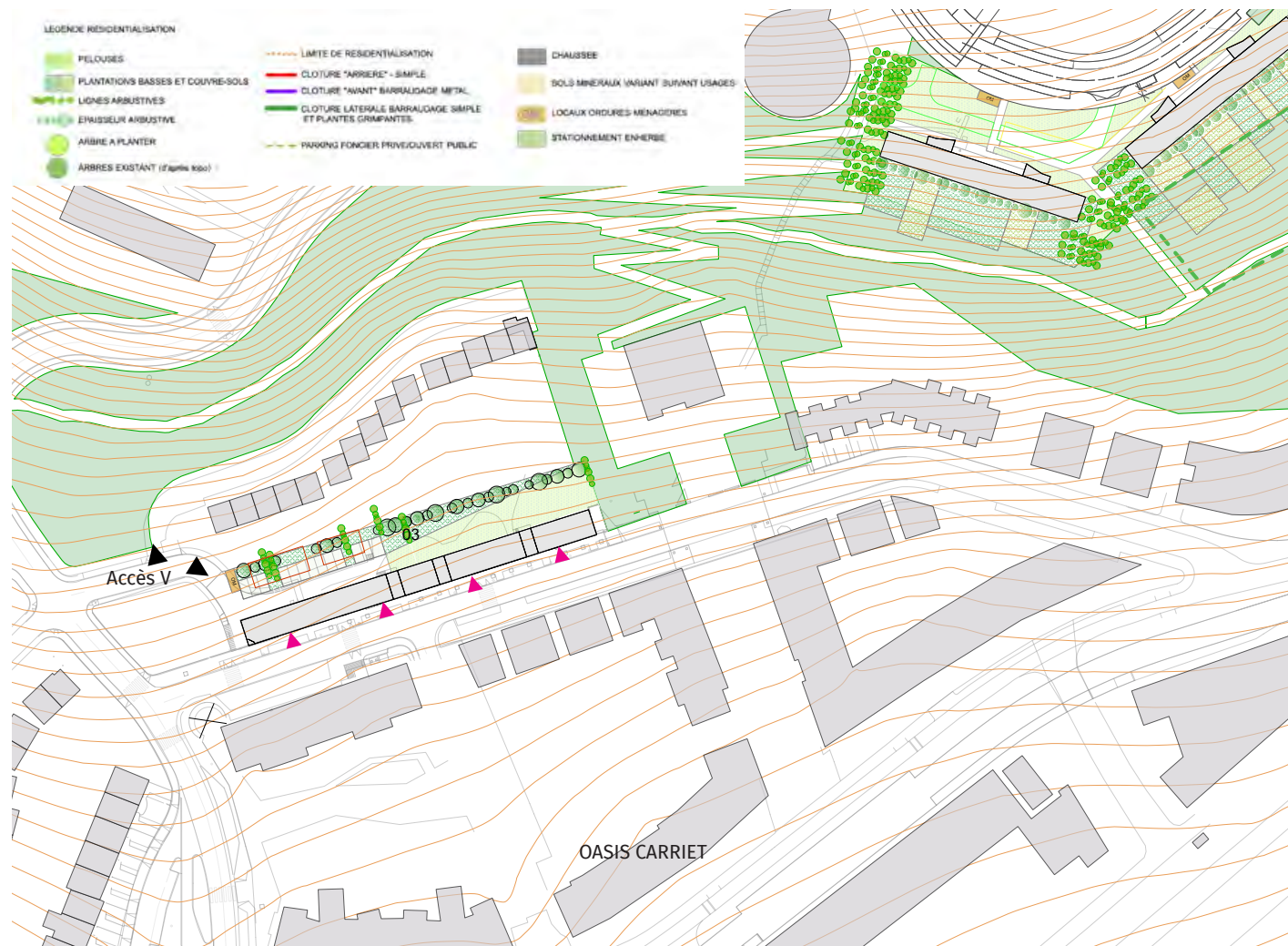
LOT 3- RUE JACQUES THIBAUD

PLANTATIONS

Au-delà de la réhabilitation, c'est bien tout le pied d'immeuble qui peut se transformer vers une qualité d'usages. Transparences visuelles, passages vers les jardins arrières, ouverture des locaux en rez de jardin, offre de stationnement interne...

Aire de présentation des OM :

Le mode de collecte des ordures ménagères devra être déterminé par Bordeaux métropole et la ville. Dans le cas d'une collecte en bacs, l'aire de présentation devra être éloignée de l'adressage et intégrée aux limites, avec un accès intérieur et une ouverture extérieure sur le domaine public.





LOT 3- RUE JACQUES THIBAUD

DANS LE PLAN GUIDE

C'est bien par ce travail spécifique en pied d'immeuble, à l'avant, et à l'arrière que l'on peut transformer notablement cette résidence et l'ambiance de la rue.

3
surface de la parcelle : 2100 m²
cote max : 39,30m NGF
cote min : 49,30 m NGF
env. 104,00 m x 20,00 m

PLACES DE STATIONNEMENT :
9 boîtes démolies, 13/15 places créées



LOTS 4
RÉHABILITATION
RÉSIDENTIALISATION





LOTS 4A, 4B ET 4C - RUE CAMILLE JULLIAN

LIMITES

LOTS 4

Réhabilitations
Résidentialisations
Adressage avenue Camille Julian
80 Logements

SURFACES:

4A : 1740 m²

4B : 3150 m²

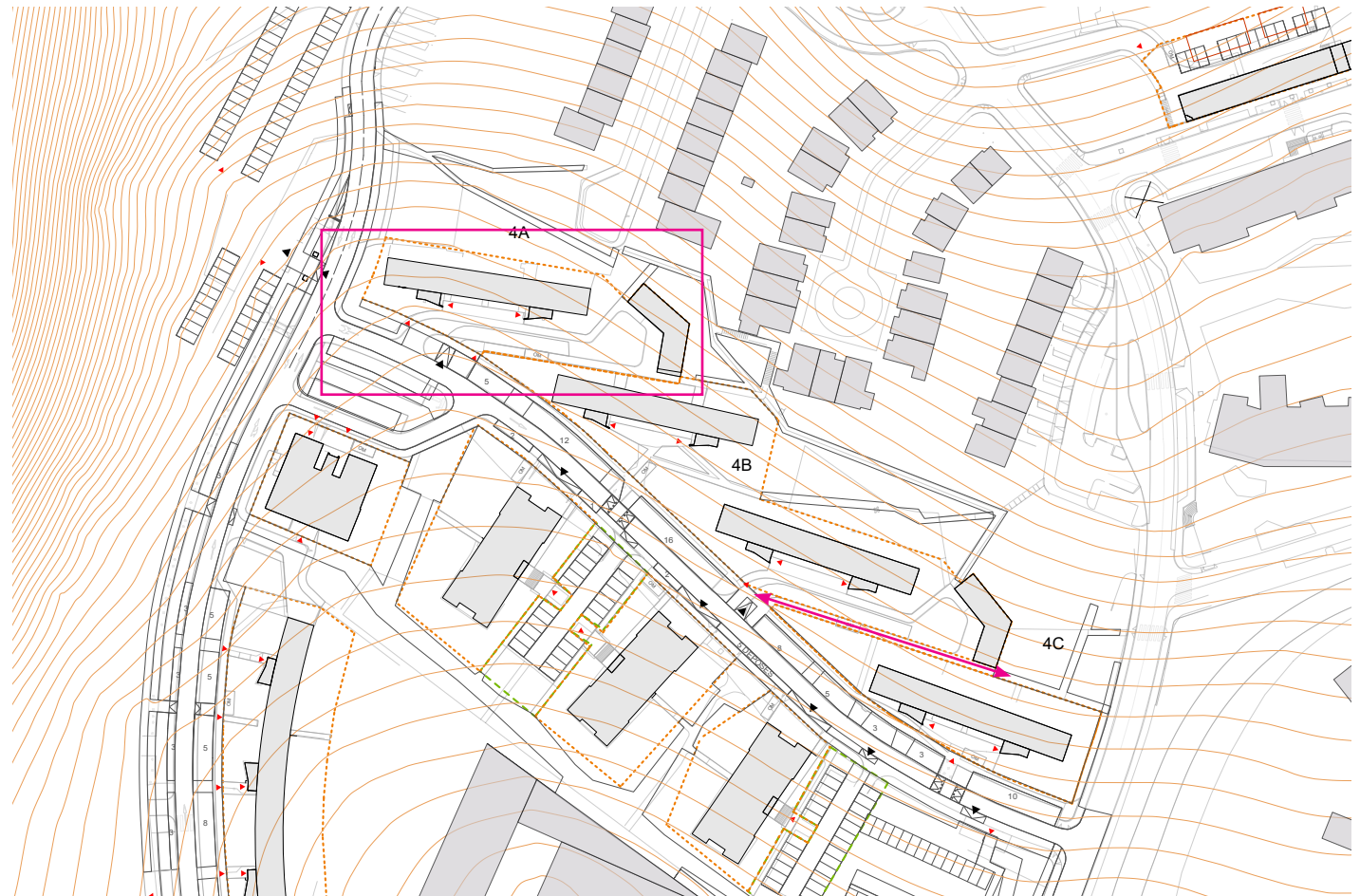
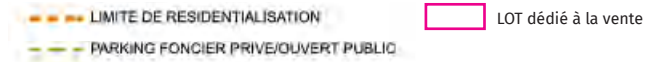
4C : 1470 m²

Les box sont conservés et réhabilités. Ce qui génère des espaces d'accès intégrés à la residentialisation.

L'immeuble nord au 2, et 4 avenue C. Jullian, est dédié à la vente HLM. Les éléments de residentialisation ont évolué.

RAPPEL :

Secteur UM 12 - règles générales *



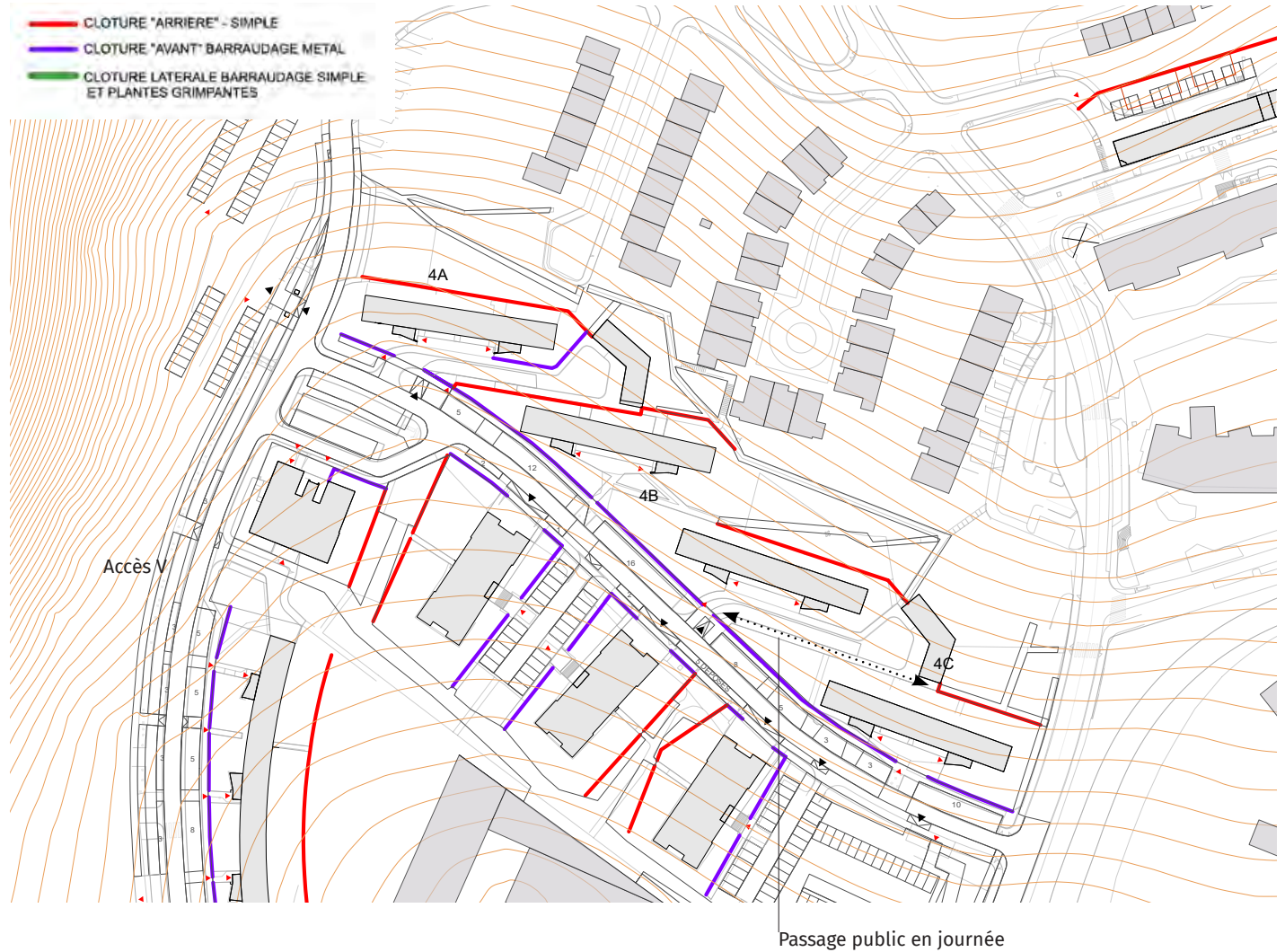


LOTS 4A, 4B ET 4C - RUE CAMILLE JULLIAN

CLÔTURES

Les entrées d'immeuble sont en retrait de la rue. L'idée consiste à utiliser les nouvelles clôtures avant, pour mettre en scène les adressages, les entrées piétonnes et les accès véhicules.

Les clôtures arrières sont légères et longent simplement l'espace modes doux prévu.





LOTS 4A, 4B ET 4C - RUE CAMILLE JULLIAN PLANTATIONS

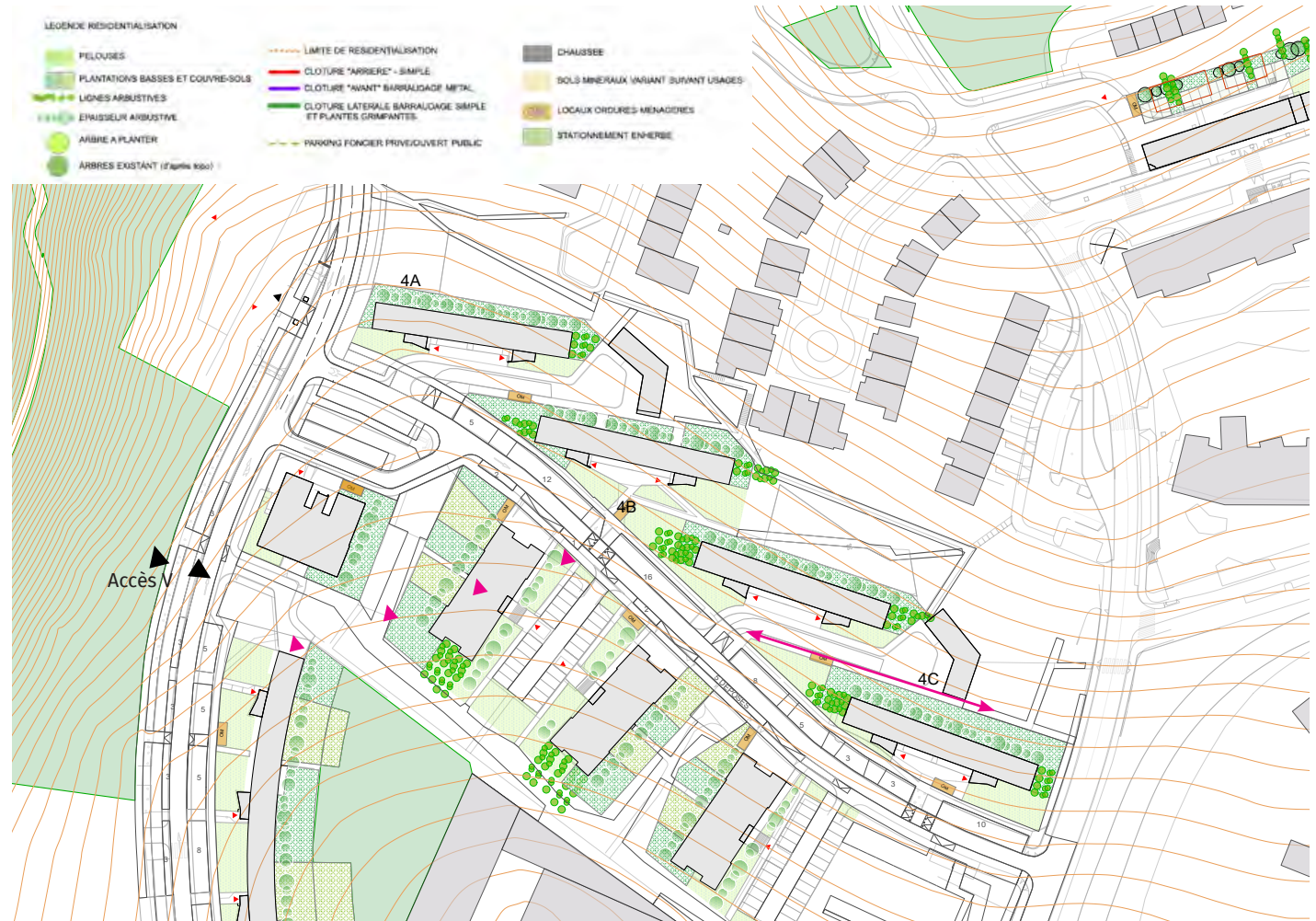
Les espaces sont contraints. Les plantations écrivent une partition simple. Devant, un plateau minéral commun, comme une zone de rencontre. On simplifie les sols et les niveaux. Un stationnement interne est possible, en long au sud de chaque parcelle domaniale.

En accompagnement des façades avant, des espaces enherbés, et plantés d'arbres de hautes tiges. A l'arrière, toujours le même système d'épaisseur végétale pour protéger les logements du rez de chaussée (surélevés).

On note sur l'arrière un des espaces publics importants du dispositif modes doux correspondant à des chemins d'ailleurs déjà existant.

Aire de présentation des OM :

Le mode de collecte des ordures ménagères devra être déterminé par Bordeaux métropole et la ville. Dans le cas d'une collecte en bacs, l'aire de présentation devra être éloignée de l'adressage et intégrée aux limites, avec un accès intérieur et une ouverture extérieure sur le domaine public.





LOTS 4A, 4B ET 4C - RUE CAMILLE JULLIAN DANS LE PLAN GUIDE

Ce groupe de logements fait lien entre la traverse nord piétonne Est/Ouest, et la rue Camille Jullian, malgré des implantations faisant «barrière». Les espaces résidentialisés doivent permettre, en journée les passages libres transversaux.

4A
surface de la parcelle : 2100 m²
cote max : 39,30m NGF
cote min : 49,30 m NGF
env. 104,00 m x 20,00 m

4B
surface de la parcelle : 2100 m²
cote max : 39,30m NGF
cote min : 49,30 m NGF
env. 104,00 m x 20,00 m

4C
surface de la parcelle : 2100 m²
cote max : 39,30m NGF
cote min : 49,30 m NGF
env. 104,00 m x 20,00 m

PLACES DE STATIONNEMENT :
bois conservés
6/8 places longitudinales par immeuble

▲ Entrée portillon gérée (fermée de nuit) ▲ Entrée piétonne sur rue ou entrée d'immeubles ▲ Accès véhicules



LOT 5
RÉHABILITATION
RÉSIDENTIALISATION





LOT 5 - AVENUE CAMILLE JULLIAN

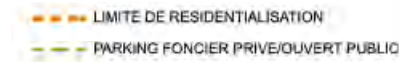
LIMITES

Réhabilitations
Résidentialisations
Adressage avenue Camille Jullian
51 Logements
SURFACES:
5 : 917 m²

A contrario de ce qui était prévu, aucune extension pour la Tour Carriet.

De fait sa limite est simplement dessinée par son îlot d'origine, à ceci près que du côté ouest, sur le boulevard Redon, on aligne sa limite au plus court pour «gagner» un peu sur l'espace public très contraint à cet endroit.

RAPPEL :
Secteur UM 12 - règles générales *



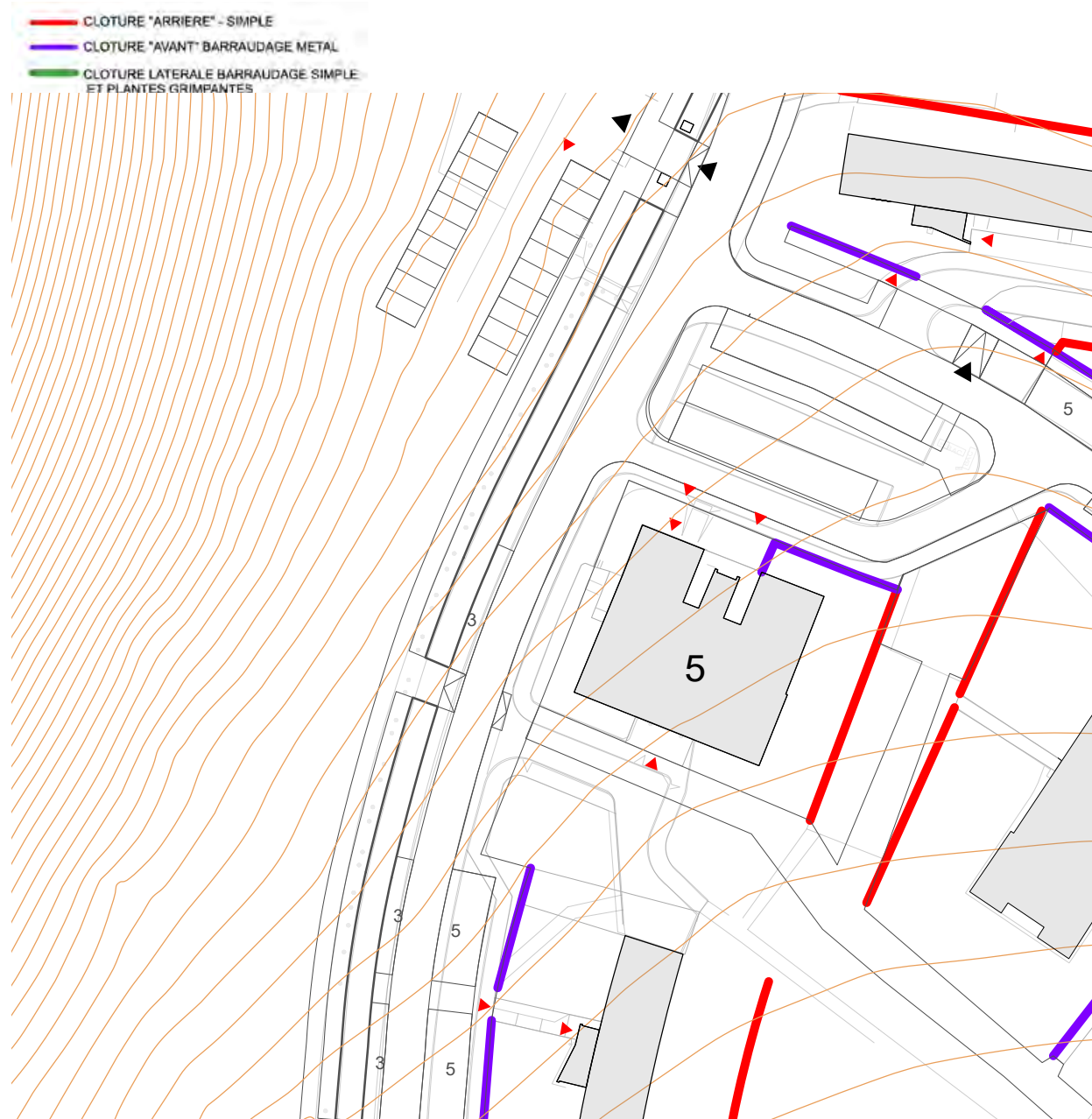


LOT 5 - AVENUE CAMILLE JULLIAN

CLÔTURES

Malgré la simplicité de l'îlot, on différencie tout de même les clôtures en fonction des contextes différents.

La partie nord-ouest, à l'angle, compose l'accès aux logements. Ce jeu de léger dénivelé, d'accompagnement, sera conservé dans ses principes mais repensé dans sa mise en oeuvre.





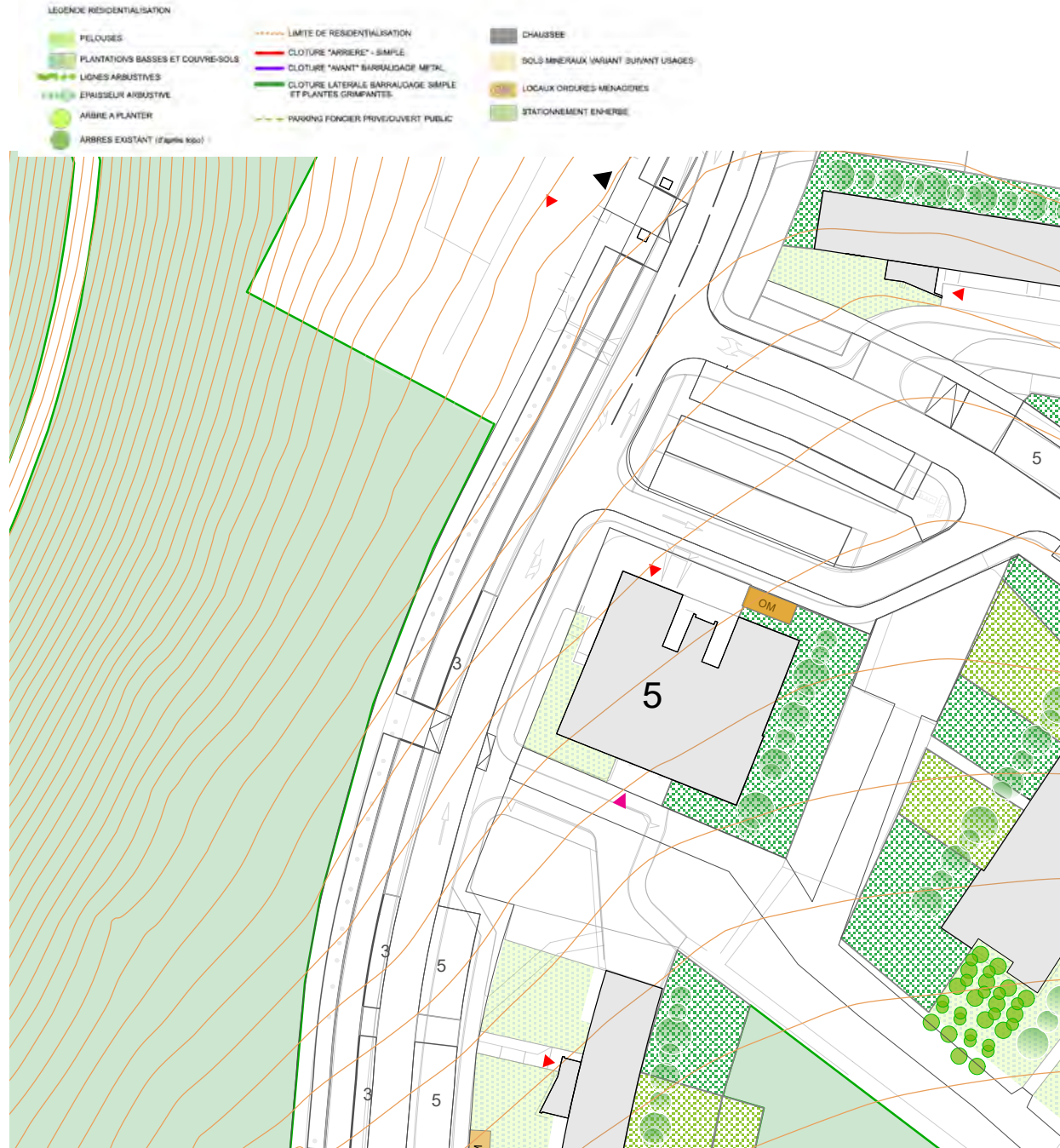
LOT 5 - AVENUE CAMILLE JULLIAN

PLANTATIONS

Les façades est et ouest sont protégées par les logiques de plantation déjà décrites.

Aire de présentation des OM :

Le mode de collecte des ordures ménagères devra être déterminé par Bordeaux métropole et la ville. Dans le cas d'une collecte en bacs, l'aire de présentation devra être éloignée de l'adressage et intégrée aux limites, avec un accès intérieur et une ouverture extérieure sur le domaine public.





LOT 5 - AVENUE CAMILLE JULLIAN

DANS LE PLAN GUIDE

La Tour Carriet représente un repère, un lieu unique et le seul immeuble équipé d'un ascenseur. A ce titre, elle permet d'envisager des «regroupements» de famille avec des difficultés de mobilités.

Il sera cependant important de ne pas «scléroser» l'occupation et de garder un pourcentage de familles «classiques».

5
surface de la parcelle : 910 m²
cote max : 50,07m NGF
cote min : 53,20 m NGF
env. 22,00 m x 21,00 m

PLACES DE STATIONNEMENT :
sur l'espace public, avenue Camille Jullian

▲ Entrée portillon gérée (fermée de nuit) ▲ Entrée piétonne sur rue ou entrée d'immeubles ▲ Accès véhicules



LOTS 6
RÉHABILITATION
RÉSIDENTIALISATION



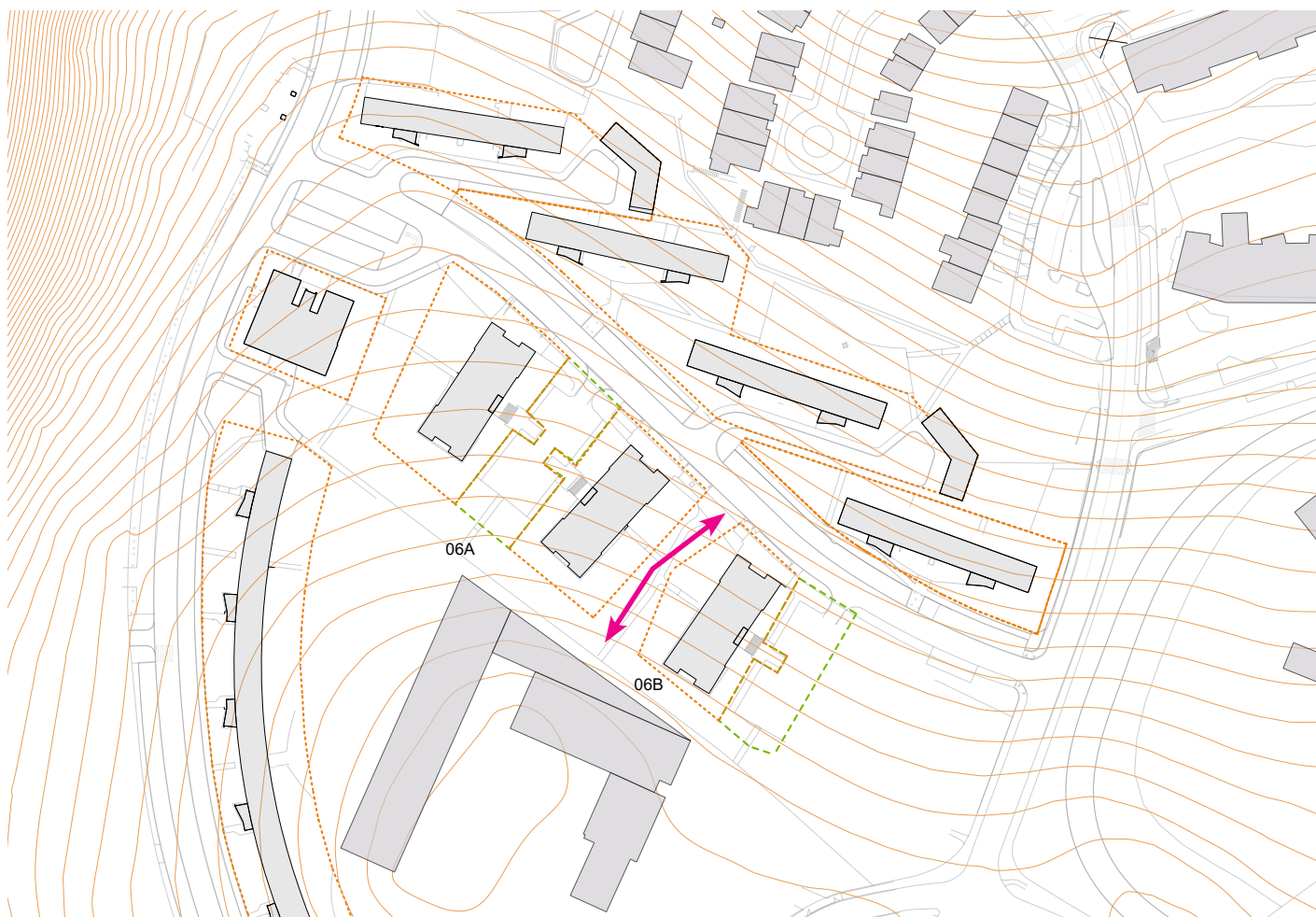
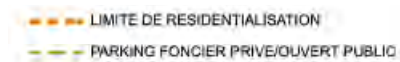
LOTS 6 - AVENUE CAMILLE JULLIAN

LIMITES

Réhabilitations
Résidentialisations
Adressage avenue Camille Julian
60 Logements
SURFACES:
6A : 3794 m²
6B : 1865 m²

Deux sous-lots qui écrivent un passage public depuis l'avenue Camille Jullian vers le groupe scolaire.
Les entrées d'immeubles sont en coeur d'îlot.
Les parkings sont disposés également en coeur d'îlot. Parkings sur foncier privé, mais non fermés.
Des garages en pignon sur l'avenue Jullian contraignent beaucoup les aménagements

RAPPEL :
Secteur UM 12 - règles générales *

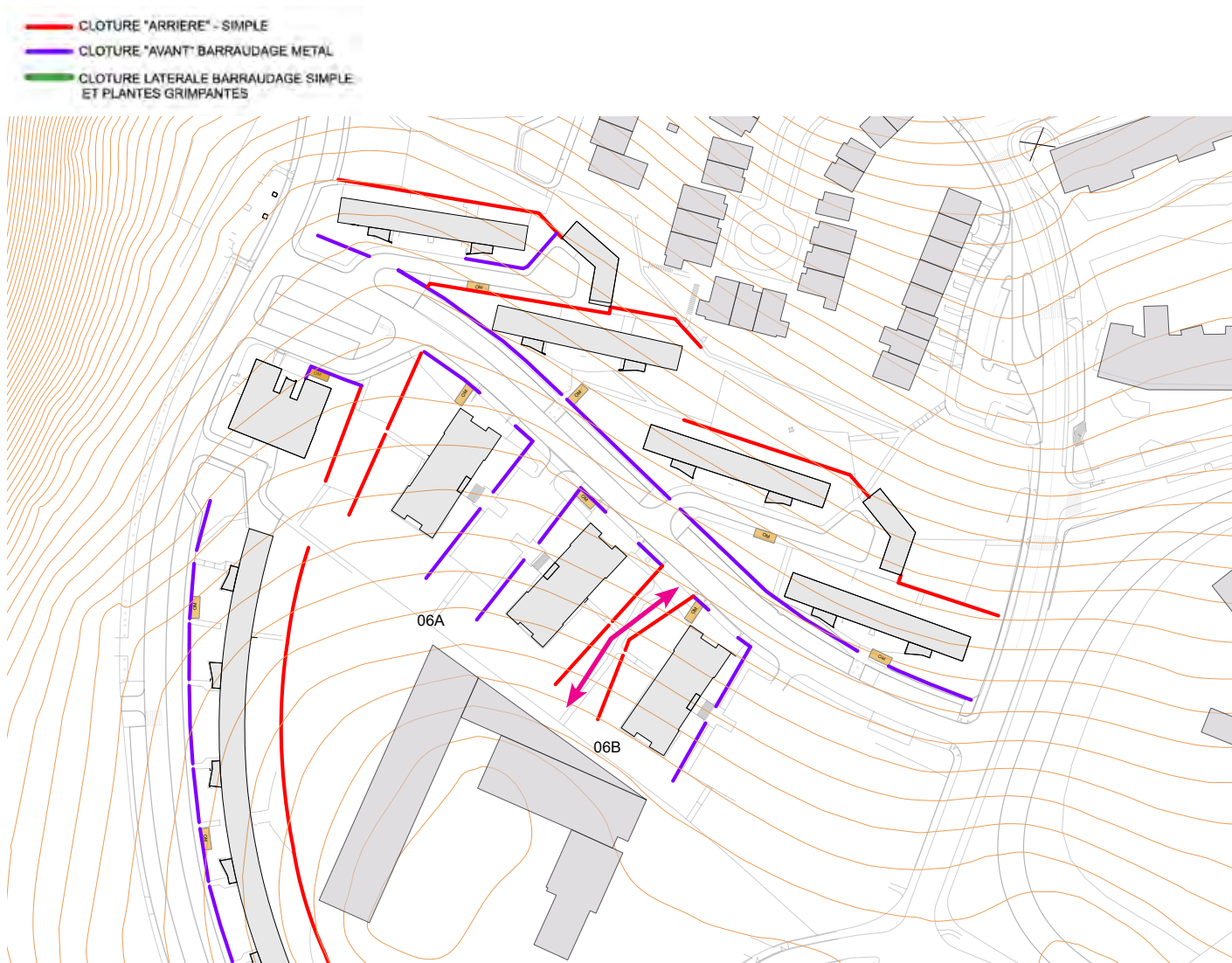


LOTS 6 - AVENUE CAMILLE JULLIAN

CLÔTURES

L'adressage sur l'avenue Camille Jullian doit être mis en scène par le jeu des clôtures et des portillons.

Comme dans le lot 1, on retrouve un système de parking en coeur d'îlot restant ouvert sur l'avenue et sur la grande promenade qui draine l'école.



LOTS 6 - AVENUE CAMILLE JULLIAN

PLANTATIONS

On retrouve la même logique de composition, les parkings sont longés de cheminements piétons qui traversent la parcelle et rejoignent ainsi l'avenue au nord-est et l'espace public modes doux, au sud-ouest.

Aire de présentation des OM :

Le mode de collecte des ordures ménagères devra être déterminé par Bordeaux métropole et la ville. Dans le cas d'une collecte en bacs, l'aire de présentation devra être éloignée de l'adressage et intégrée aux limites, avec un accès intérieur et une ouverture extérieure sur le domaine public.



LOTS 6 - AVENUE CAMILLE JULLIAN

DANS LE PLAN GUIDE

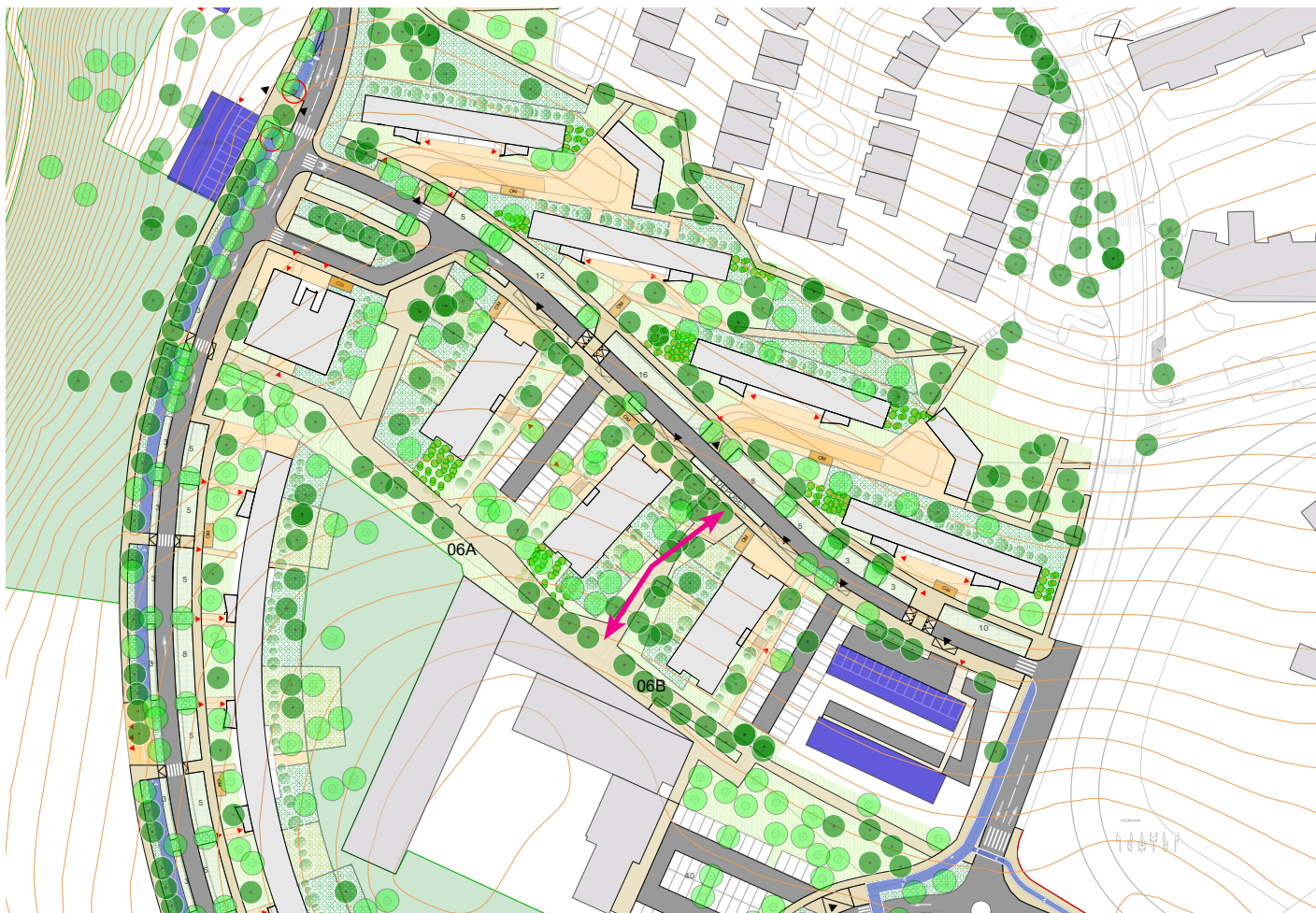


▲ Entrée portillon gérée (fermée de nuit) ▲ Entrée piétonne sur rue ou entrée d'immeubles ▲ Accès véhicules

6A
surface de la parcelle : 3790 m² (inclus parking)
cote max : 51,09m NGF
cote min : 54,97 m NGF
env. 83,00 m x 47,00 m

6B
surface de la parcelle : 1860 m² (inclus parking)
cote max : 55,17 m NGF
cote min : 51,97 m NGF
env. 46,00 m x 42,00 m

PLACES DE STATIONNEMENT :
conservées et aménagées entre les plots



LOT 7
RÉHABILITATION
RÉSIDENTIALISATION



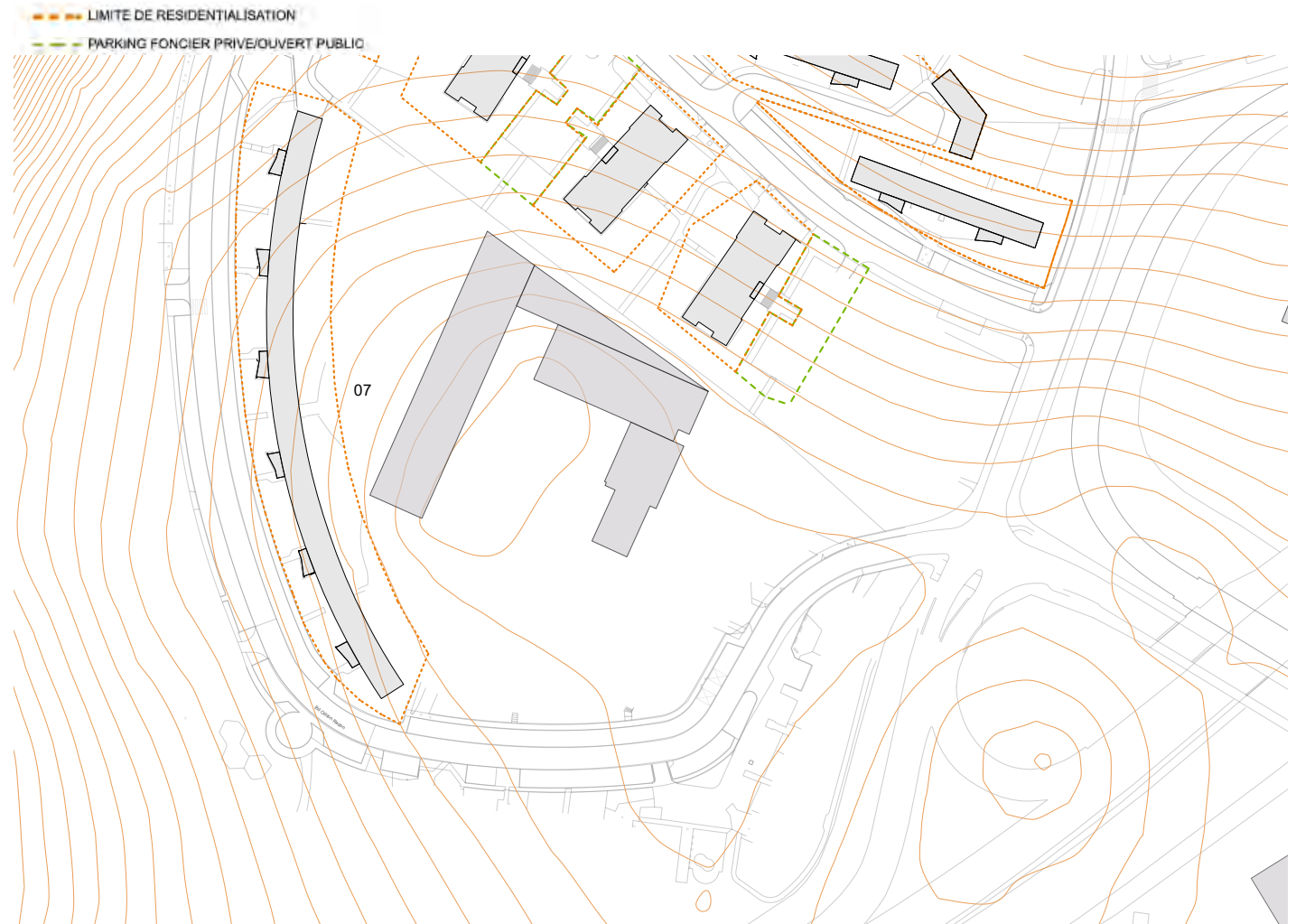
LOT 7 - BOULEVARD ODILON REDON

LIMITES

LOT 7
Réhabilitations
Résidentialisations
Adressage boulevard Odilon Redon
120 Logements
SURFACES:
7: 4239 m²

La logique de résidentialisation est directement issue de la forme du bâtiment. L'avant suit la continuité du profil du boulevard, très contraint par la nécessité de stationnement, et des «jardins» d'entrée, marquant les 6 entrées, 6 adresses lisibles. L'arrière, comme dans les autres lots, définit une largeur suffisante et indispensable pour mettre à distance les logements.

RAPPEL :
Secteur UM 12 - règles générales *

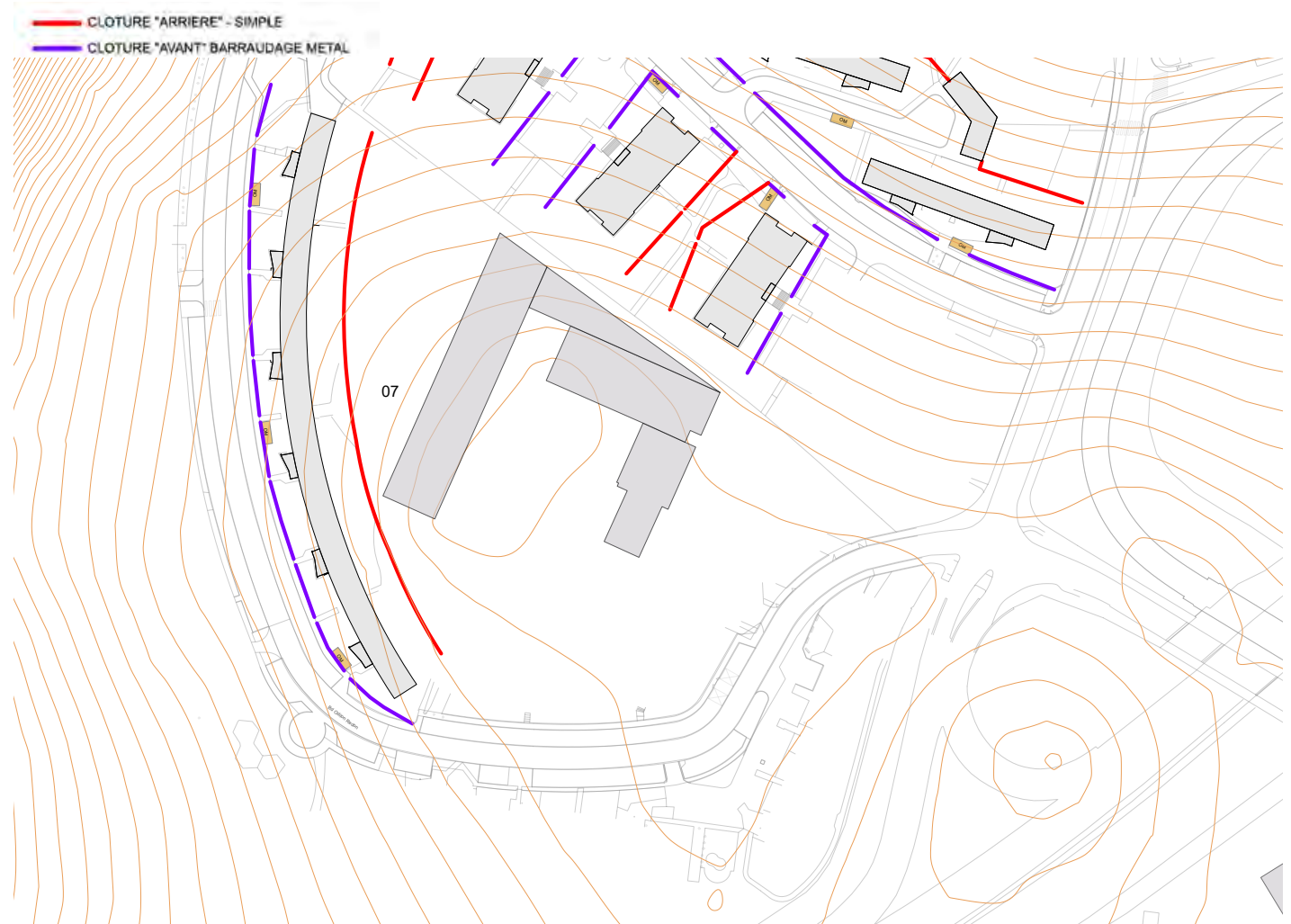


LOT 7 - BOULEVARD ODILON REDON

CLÔTURES

Les clôtures répondent aux mêmes principes. L'avant, ferme la façade d'accès, l'environnement de la piscine nécessitant une sécurité accrue.

L'arrière est simple et compose avec le grand espace vert derrière l'école, pouvant trouver des sorties directes. On pourra imaginer une possibilité d'occupation, dans le même esprit que l'Oasis Carriet.



LOT 7 - BOULEVARD ODILON REDON

PLANTATIONS

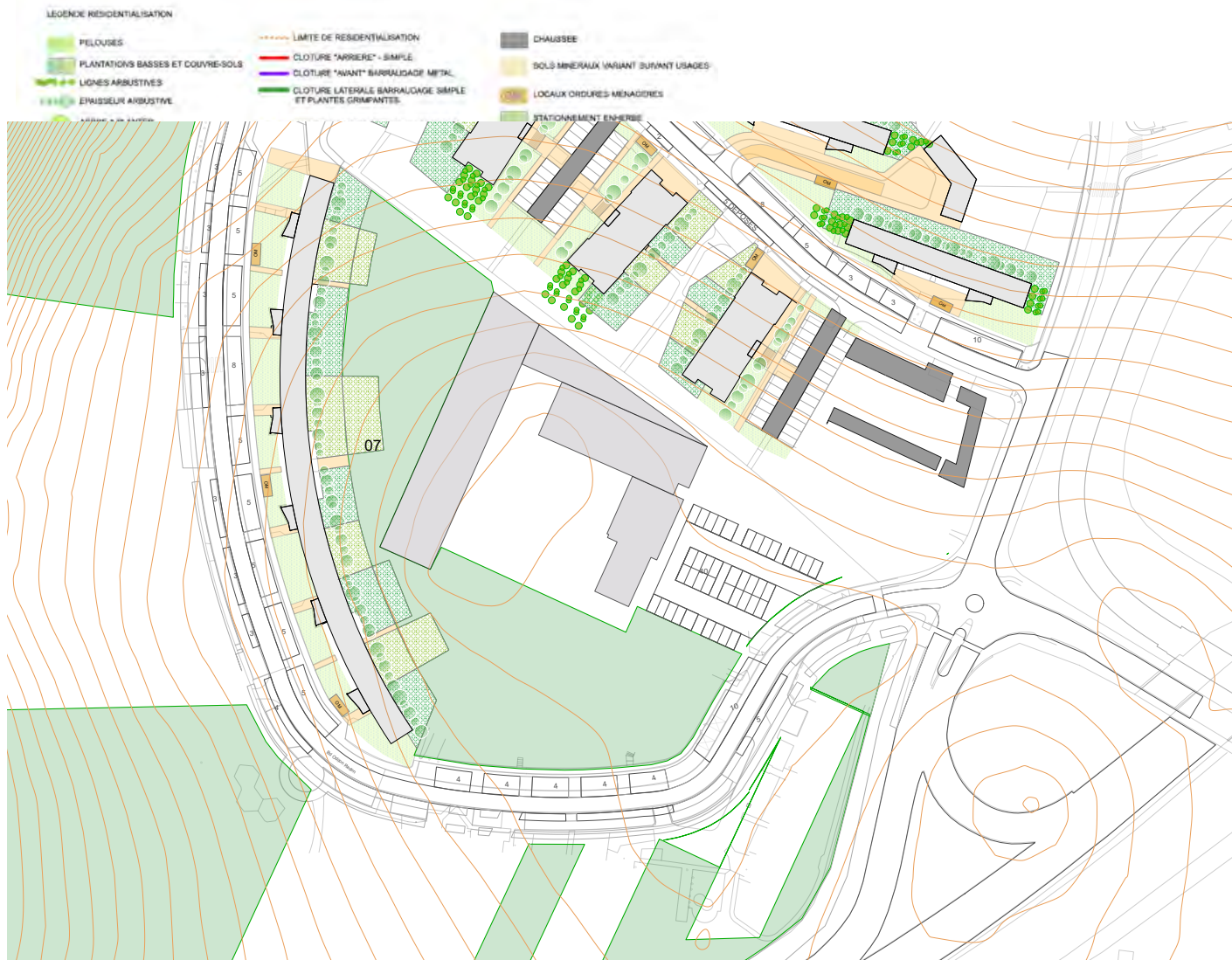
Il y a clairement une mise en scène différente entre l'avant et l'arrière. Les «jardins d'entrée» seront traités en pelouses simples avec une plantation d'arbres de haute tige dense et réaliste, venant porter ombre sur cette façade ouest soumise aux vents et à l'ensoleillement estival.

L'arrière répond aux principes définis, épaisseur végétale, couvre-sols, arbustifs et arbres.

Encore une fois la logique des plantations s'appliquera autant du côté privé que du côté Parc.

Aire de présentation des OM :

Le mode de collecte des ordures ménagères devra être déterminé par Bordeaux métropole et la ville. Dans le cas d'une collecte en bacs, l'aire de présentation devra être éloignée de l'adressage et intégrée aux limites, avec un accès intérieur et une ouverture extérieure sur le domaine public.



LOT 7 - BOULEVARD ODILON REDON

DANS LE PLAN GUIDE

surface de la parcelle : 4240 m²
cote max : 56,01m NGF
cote min : 52,26 m NGF
env. 165,00 m x 25,00 m

PLACES DE STATIONNEMENT :
Les stationnements sont et restent sur la voie publique.

▲ Entrée portillon gérée (fermée de nuit) ▲ Entrée piétonne sur rue ou entrée d'immeubles ▲ Accès véhicules

