taad



Central Parc

Opération mixte - construction neuve
Commission urbanisme - 16/11/2021
Maître d'ouvrage : Aquitaine Promotion / Safran Immobilier

Teisseire
Dumesnil
Architectes Associés

12 cours de Luze
33300 Bordeaux
T : 0556 010 296
agence@taad.archi
www.taad.archi

Central Parc

CENTRAL PARC
Opération mixte - construction neuve
Commission urbanisme - 16/11/2021
Maître d'ouvrage : Aquitaine Promotion / Safran Immobilier

SOMMAIRE

PLAN MASSE	**P. 4**
PLAN RDC - Programme	**P. 5-11**
PLAN RDC - Flux voitures	**P. 12**
PLAN RDC - Liaisons douces	**P. 13**
PERSPECTIVE - Vue Proche - Côté Nord - Sortie de Ville	**P. 14**
PERSPECTIVE - Vue Proche - Côté Sud - Entrée de Ville	**P. 15**
PERSPECTIVE - Vue d'ensemble - Côté Sud - Parc Central	**P. 16**
PERSPECTIVE - Vue venelle - Côté Ouest - Accès piétons	**P. 17**
TABLEAU DE SURFACE - Chiffres clés	**P. 18**
SURFACES - Existant / Projet	**P. 19**
PERSPECTIVES - Bâtiment F	**P. 20-22**
BÂTIMENT A - Plan	**P. 24**
PERSPECTIVE - Perspectives	**P. 25-29**
ANNEXES - Plans de niveaux	**P. 30-35**

CENTRAL PARC
Opération mixte - construction neuve
Commission urbanisme - 16/11/2021
Maître d'ouvrage : Aquitaine Promotion / Safran Immobilier



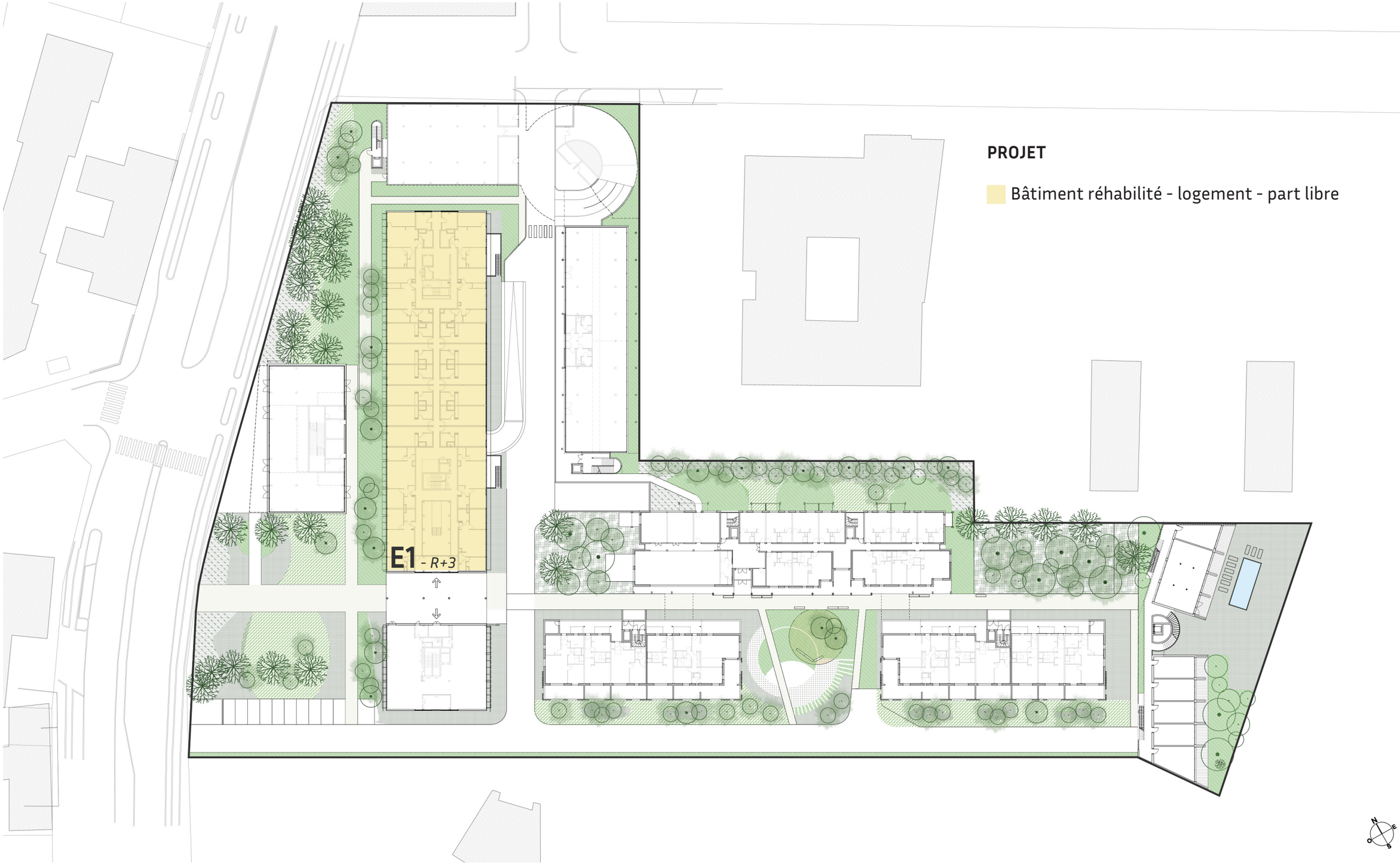
N
O ↑ E
S

1. campus kedge
2. domaine de raba
3. école d'architecture
4. bois de thouars

Foncier
17 623m²

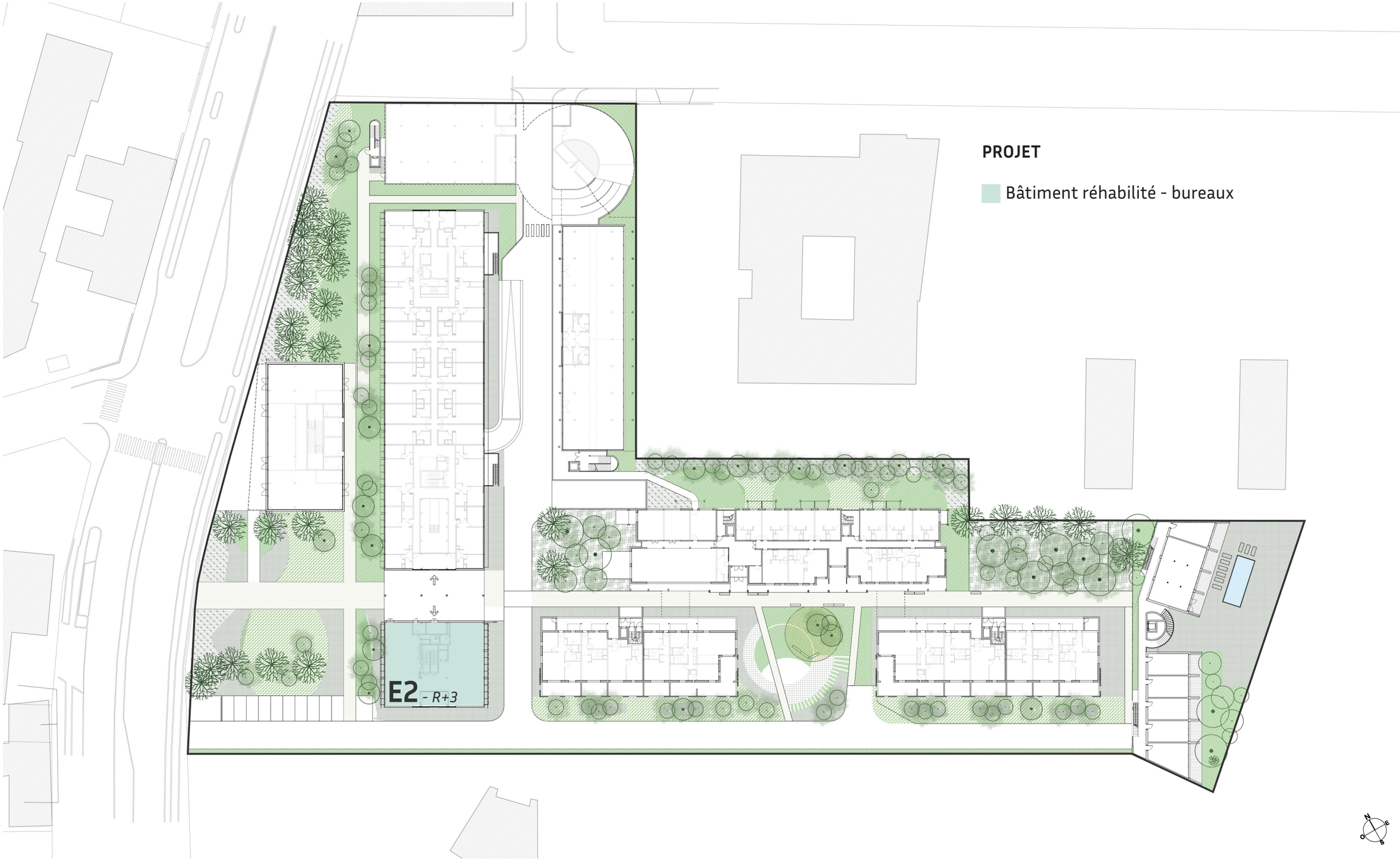
PLAN MASSE

CENTRAL PARC
Opération mixte - construction neuve
Commission urbanisme - 16/11/2021
Maître d'ouvrage : Aquitaine Promotion / Safran Immobilier



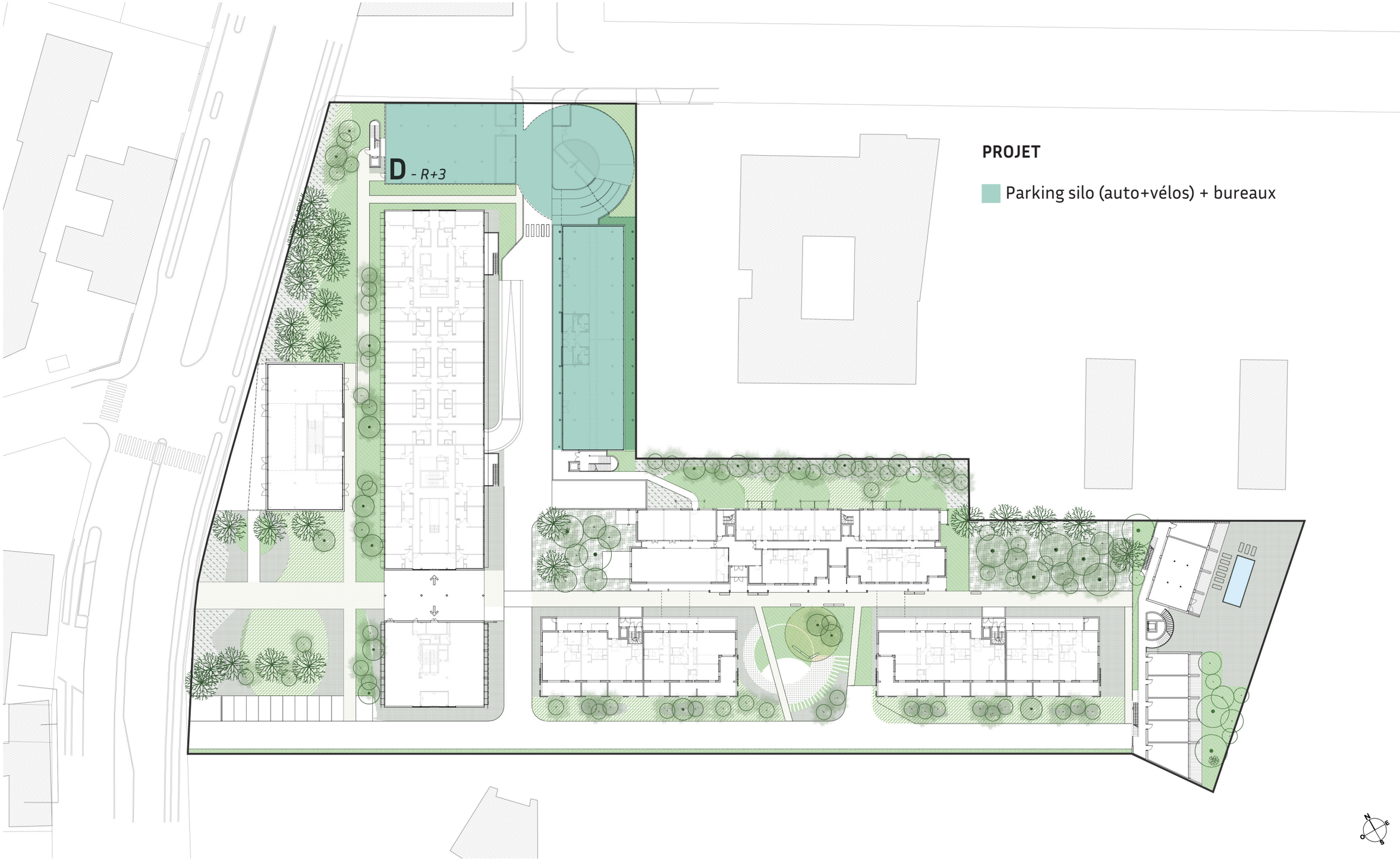
PLAN RDC - PROGRAMME

CENTRAL PARC
Opération mixte - construction neuve
Commission urbanisme - 16/11/2021
Maître d'ouvrage : Aquitaine Promotion / Safran Immobilier



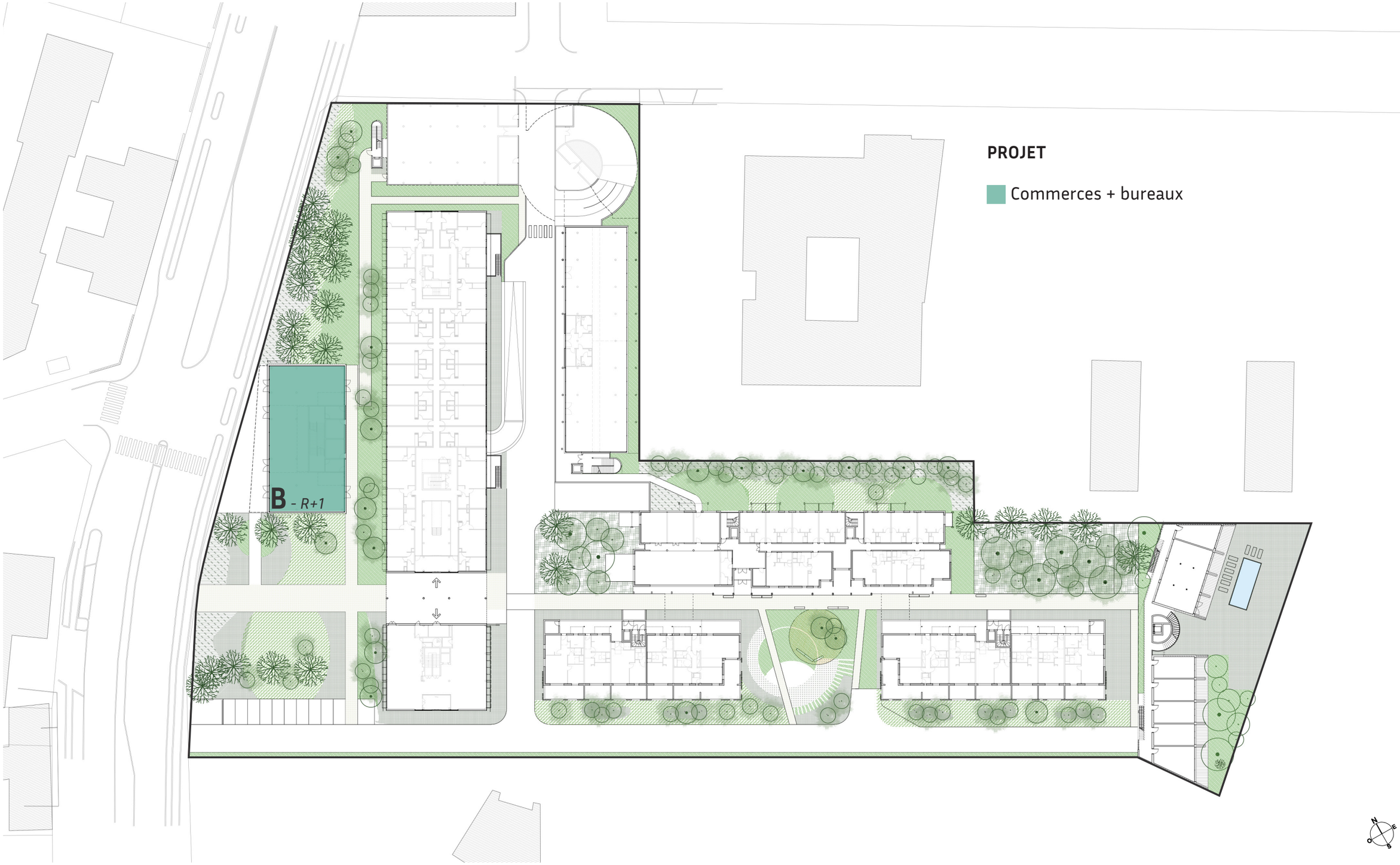
PLAN RDC - PROGRAMME

CENTRAL PARC
Opération mixte - construction neuve
Commission urbanisme - 16/11/2021
Maître d'ouvrage : Aquitaine Promotion / Safran Immobilier



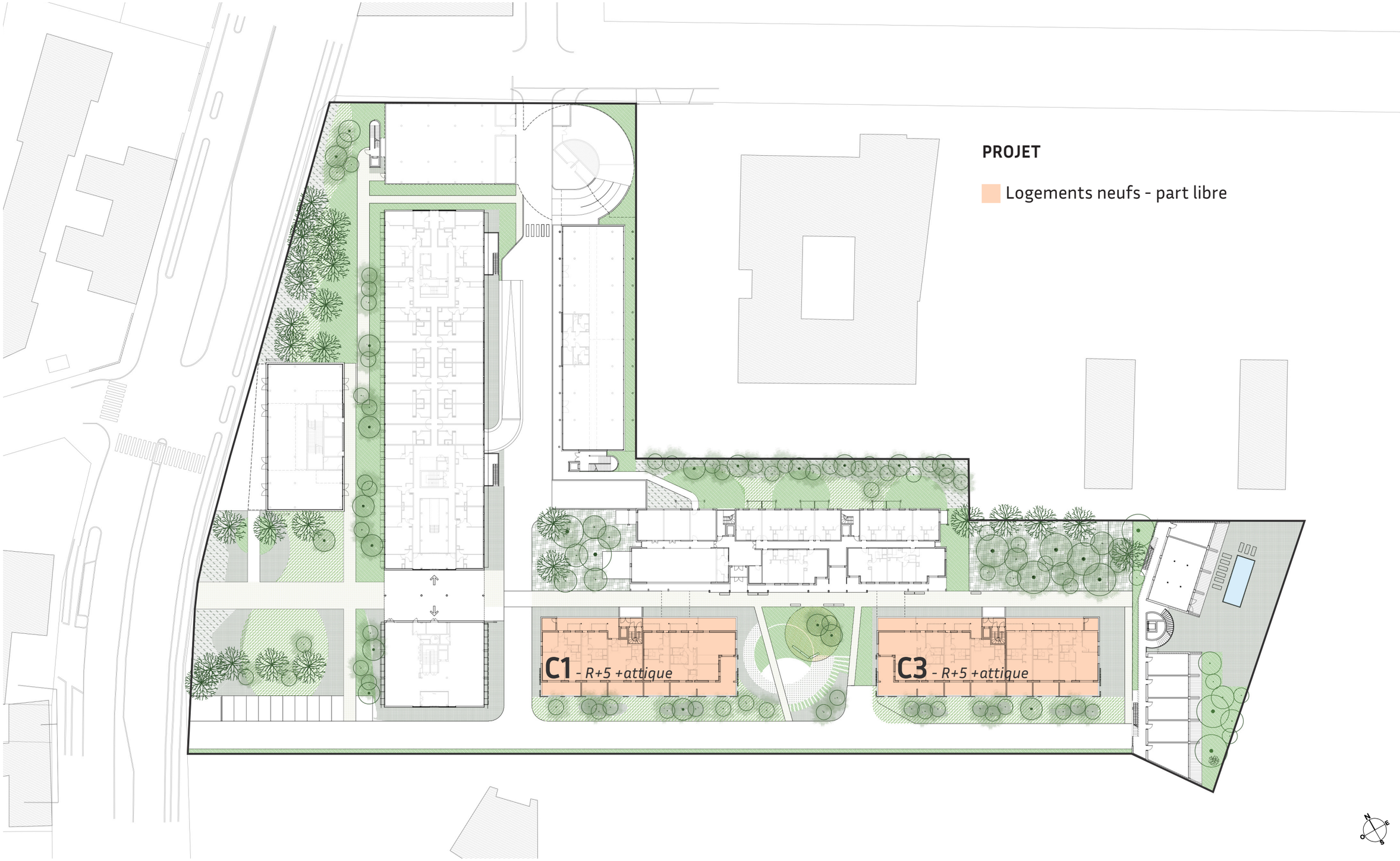
PLAN RDC - PROGRAMME

CENTRAL PARC
Opération mixte - construction neuve
Commission urbanisme - 16/11/2021
Maître d'ouvrage : Aquitaine Promotion / Safran Immobilier



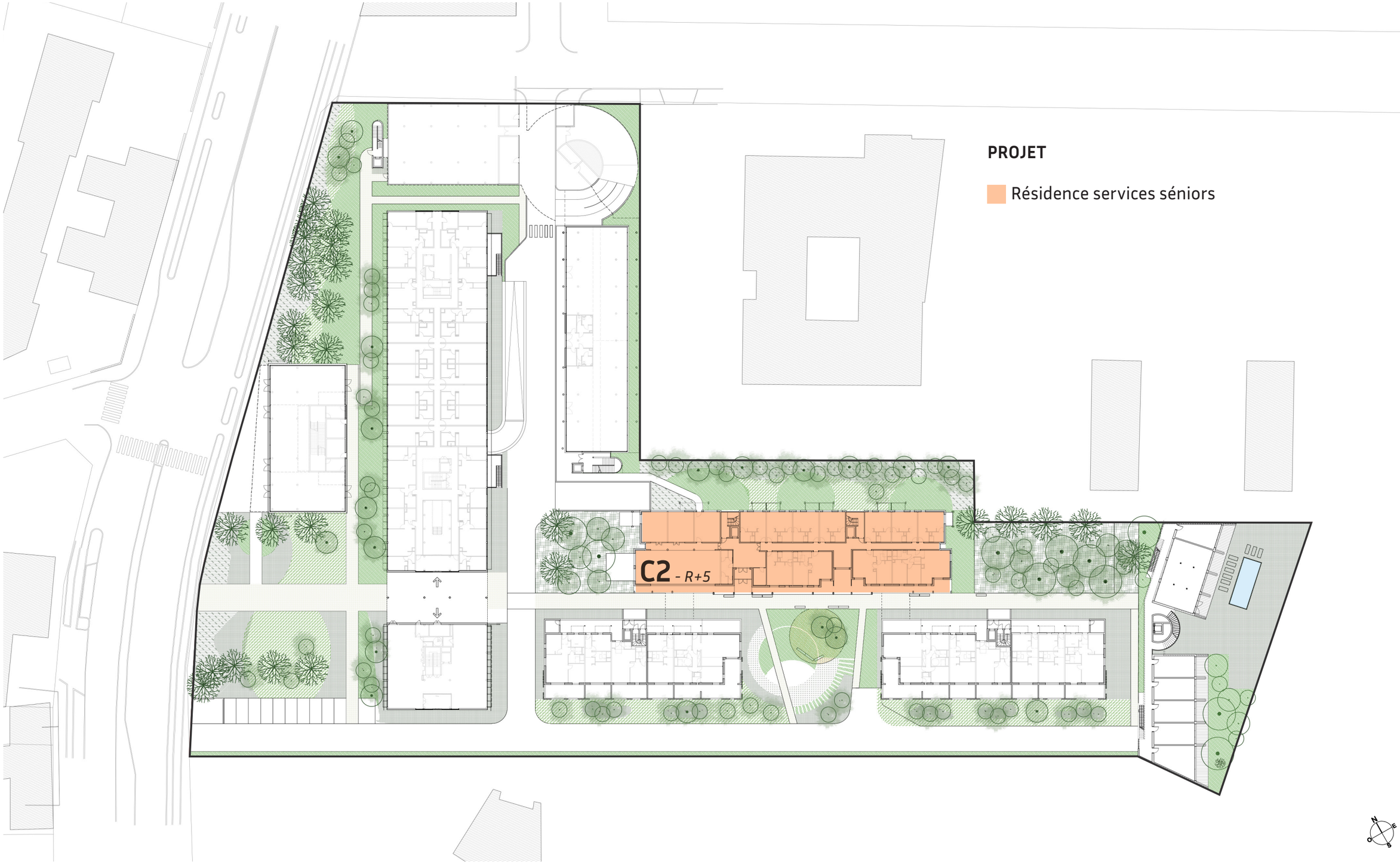
PLAN RDC - PROGRAMME

CENTRAL PARC
Opération mixte - construction neuve
Commission urbanisme - 16/11/2021
Maître d'ouvrage : Aquitaine Promotion / Safran Immobilier



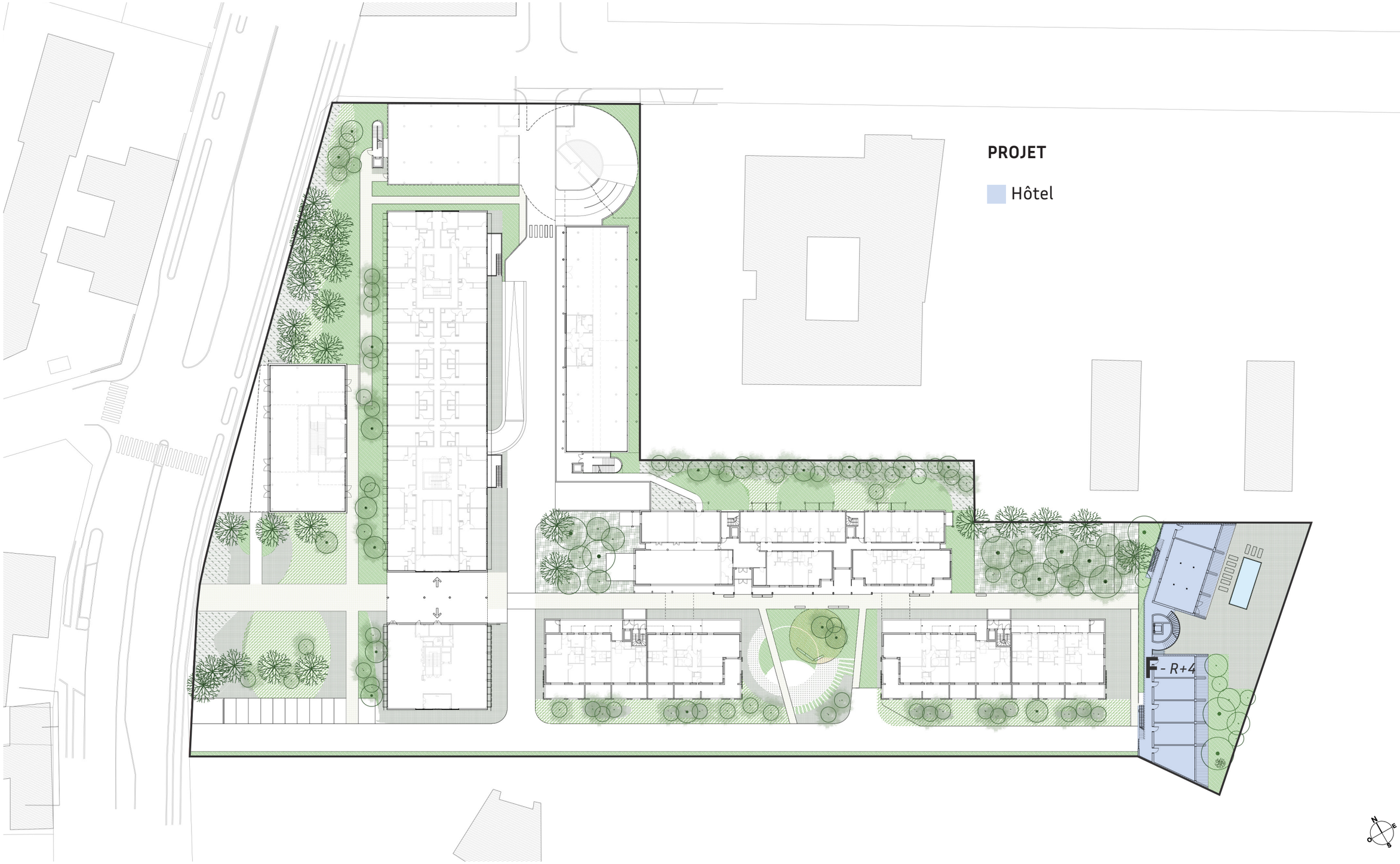
PLAN RDC - PROGRAMME

CENTRAL PARC
Opération mixte - construction neuve
Commission urbanisme - 16/11/2021
Maître d'ouvrage : Aquitaine Promotion / Safran Immobilier



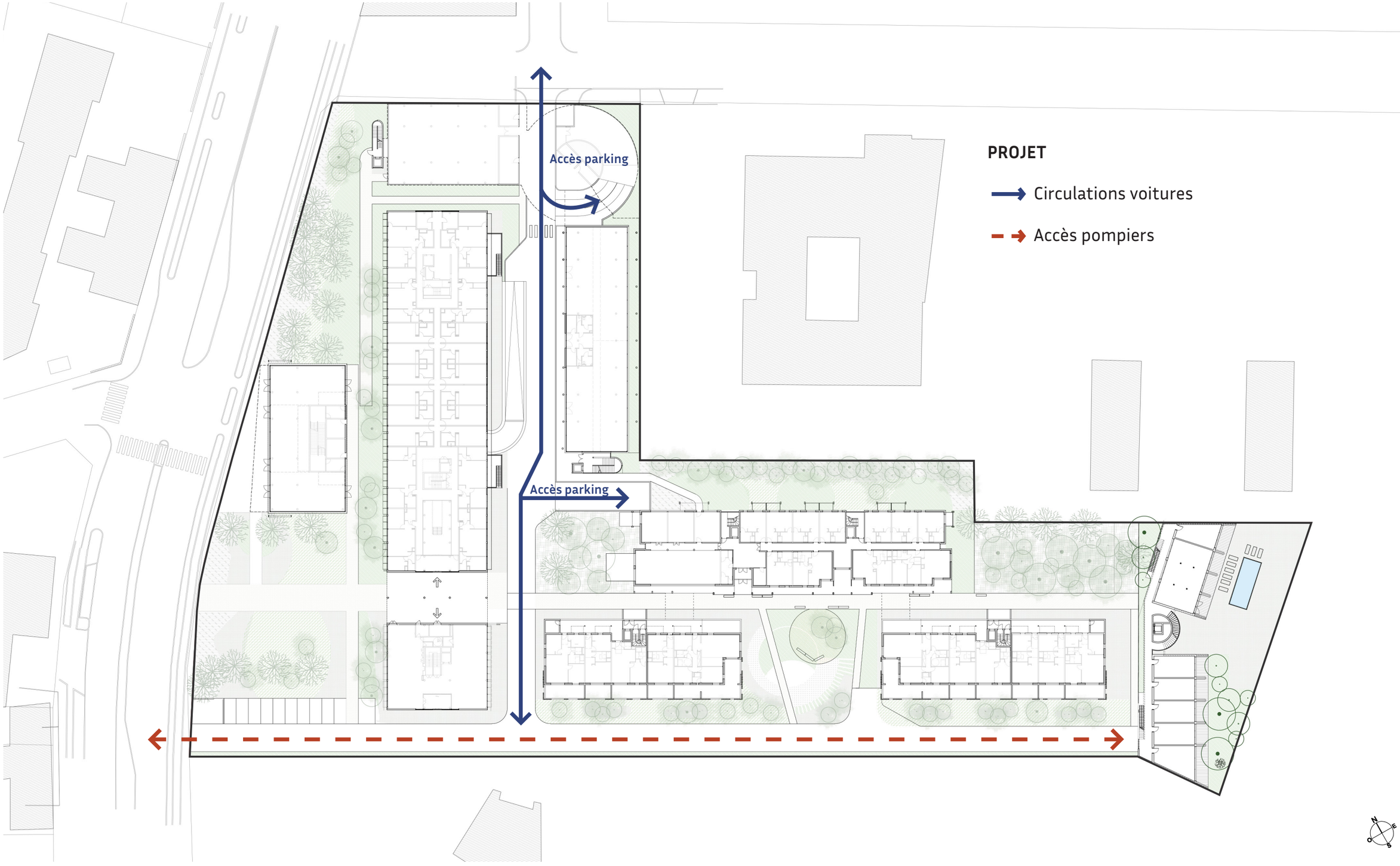
PLAN RDC - PROGRAMME

CENTRAL PARC
Opération mixte - construction neuve
Commission urbanisme - 16/11/2021
Maître d'ouvrage : Aquitaine Promotion / Safran Immobilier



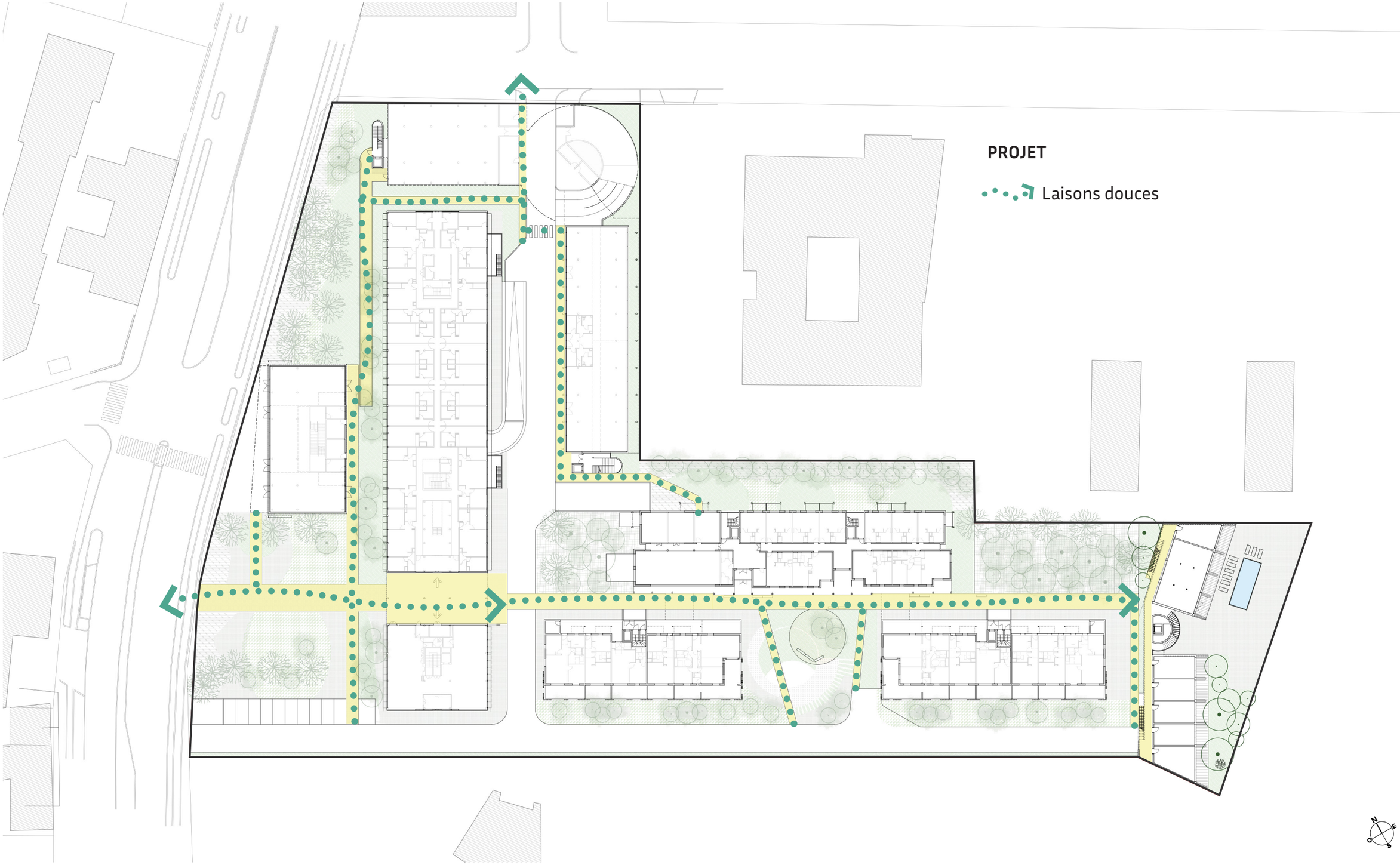
PLAN RDC - PROGRAMME

CENTRAL PARC
Opération mixte - construction neuve
Commission urbanisme - 16/11/2021
Maître d'ouvrage : Aquitaine Promotion / Safran Immobilier



PLAN RDC - FLUX VOITURES

CENTRAL PARC
Opération mixte - construction neuve
Commission urbanisme - 16/11/2021
Maître d'ouvrage : Aquitaine Promotion / Safran Immobilier



PLAN RDC - LIAISONS DOUCES

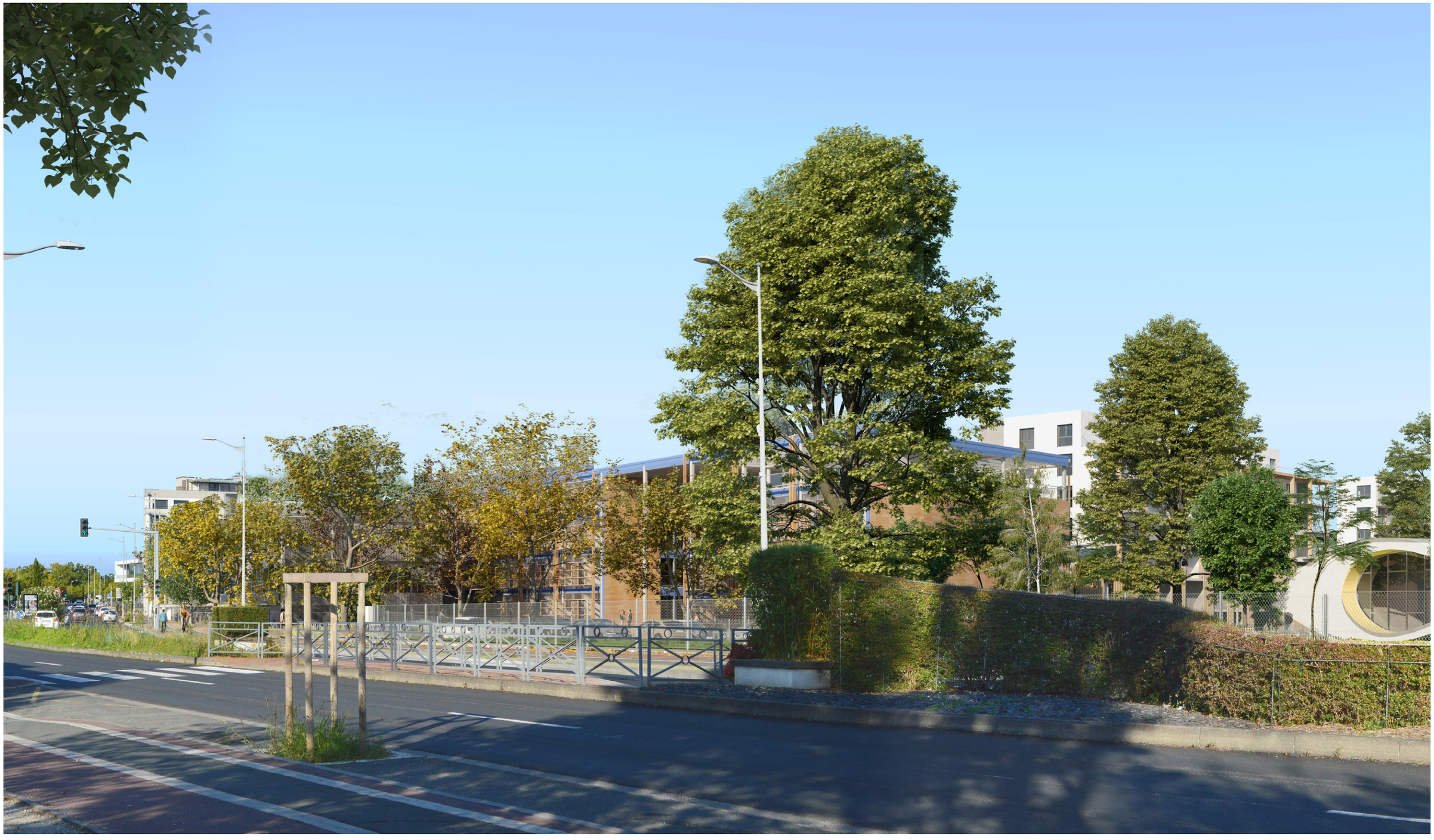
CENTRAL PARC
Opération mixte - construction neuve
Commission urbanisme - 16/11/2021
Maître d'ouvrage : Aquitaine Promotion / Safran Immobilier



PERSPECTIVE D'INTÉGRATION URBAINE

Vue proche - Côté Nord - Sortie de Ville

CENTRAL PARC
Opération mixte - construction neuve
Commission urbanisme - 16/11/2021
Maître d'ouvrage : Aquitaine Promotion / Safran Immobilier



PERSPECTIVE D'INTÉGRATION URBAINE

Vue proche - Côté Sud - Entrée de Ville

CENTRAL PARC
Opération mixte - construction neuve
Commission urbanisme - 16/11/2021
Maître d'ouvrage : Aquitaine Promotion / Safran Immobilier



PERSPECTIVE COEUR D'ILÔT

Vue d'ensemble - Côté Sud - Parc Central

CENTRAL PARC
Opération mixte - construction neuve
Commission urbanisme - 16/11/2021
Maître d'ouvrage : Aquitaine Promotion / Safran Immobilier

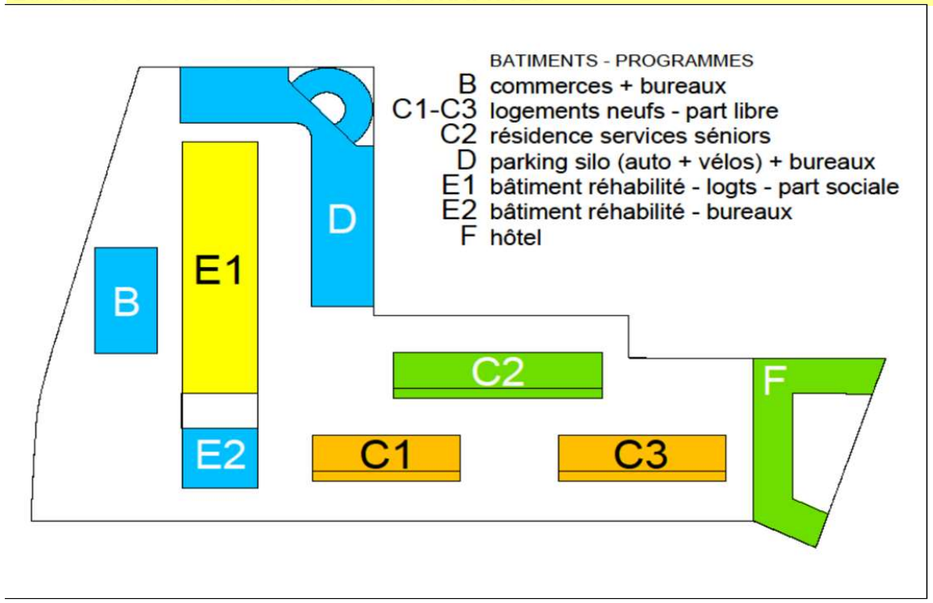


PERSPECTIVE COEUR D'ILÔT

Vue venelle - Côté Ouest - Accès piétons logements

CENTRAL PARC
Opération mixte - construction neuve
Commission urbanisme - 16/11/2021
Maître d'ouvrage : Aquitaine Promotion / Safran Immobilier

LOCALISATION BÂTIMENTS & PROGRAMMES



LOGEMENTS

			total logements 158		T1	%	T2	%	T3	%	T4	%
bâtiment			**70**	44%			**38**	54%	**15**	21%	**17**	24%
C1	**libre**	neuf	33				18	55%	7	21%	8	24%
C3	**libre**	neuf	37				20	54%	8	22%	9	24%
			88	56%								
E1	**social**	existant réhabilité	88		**40**	45%	**16**	18%	**32**	36%		

Nota : Zone PLU **US2 - 4L30 - STL2**

Le projet est concerné par une **STL2** soit **45%** de T3 ou plus.

Conforme à cette **STL2**, le projet comporte une part de **T3** et **T4** égale à **46%** de la programmation logements (hors part sociale).

Le PLU impose **30%** de logements sociaux dans cette zone. Le projet en prévoit **56%**

RÉSIDENCE SERVICES SÉNIORS

bâtiment			*total*		T1	%	T2	%	T3	%
C2	**libre**	neuf	**91**		**58**	63,7%	**22**	24,2%	**11**	12,1%

DONNÉES FONCIÈRES

TERRAIN

surface totale (m²) **17623**

EMPRISE BÂTIE

	existant		*existant+projet*	
surface totale (m²)	**1930**	11%	**7056**	40%

E1-E2	1930
B	527
C1-C3	1300
C2	1048
D	1641
F	610

EMPRISE PLEINE TERRE

	existant		*projet*	
surface totale (m²)	**5950**	34%	**6270**	36%

SURFACE de PLANCHER (SdP)

total (m²) **18 865**

bâtiment	
B	1 050
C1	2 220
C2	4 730
C3	2 545
D	532
E1	5 437
E2	911
F	1 440

STATIONNEMENTS (AUTOS + VÉLOS)

AUTOS	*total places*	**380**
B	**commerce + tertiaire**	14
C1-C3	**logts libres**	53
C2	**rés. services séniors**	31
D	**parking silo (cis hôtel)**	260
E1	**logts sociaux**	22
VÉLOS	*total*	**436** m²

pour **303** places exigibles au titre du PLU

soit **77** places excédentaires

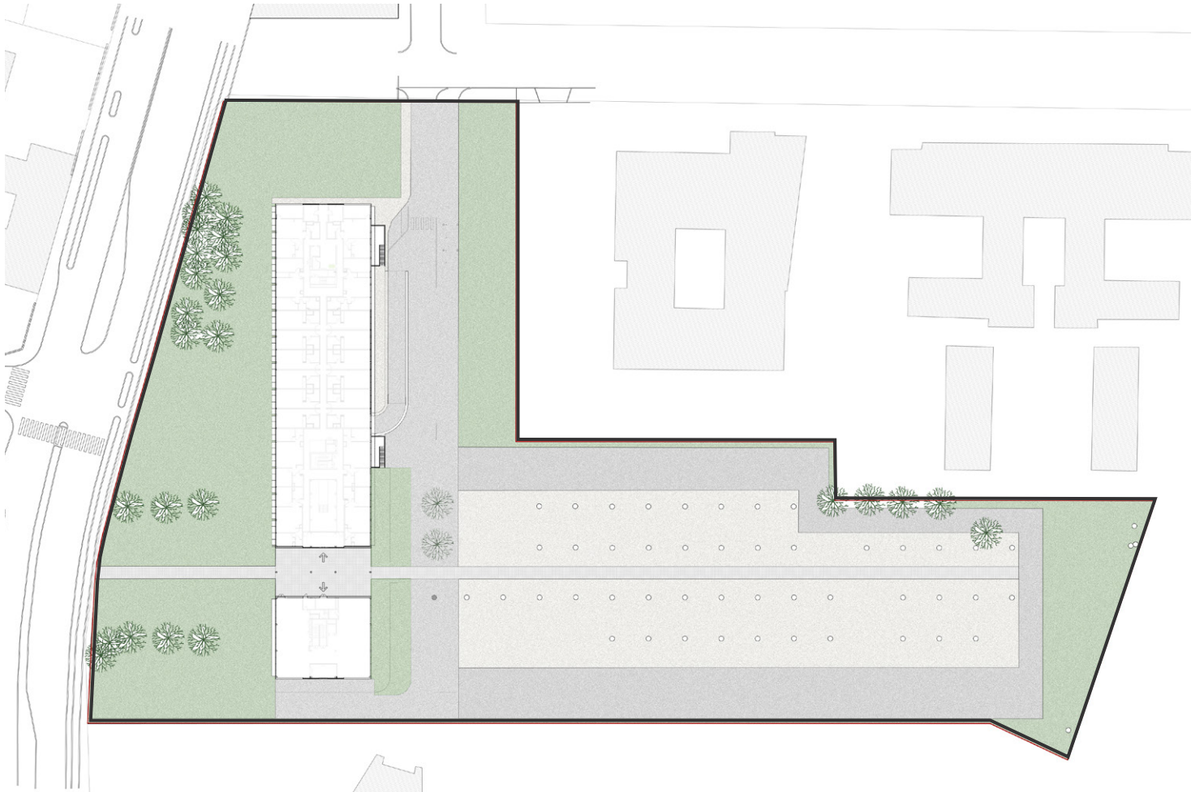
TABLEAU DE SURFACES

CENTRAL PARC

Opération mixte - construction neuve

Commission urbanisme - 16/11/2021

Maître d'ouvrage : Aquitaine Promotion / Safran Immobilier



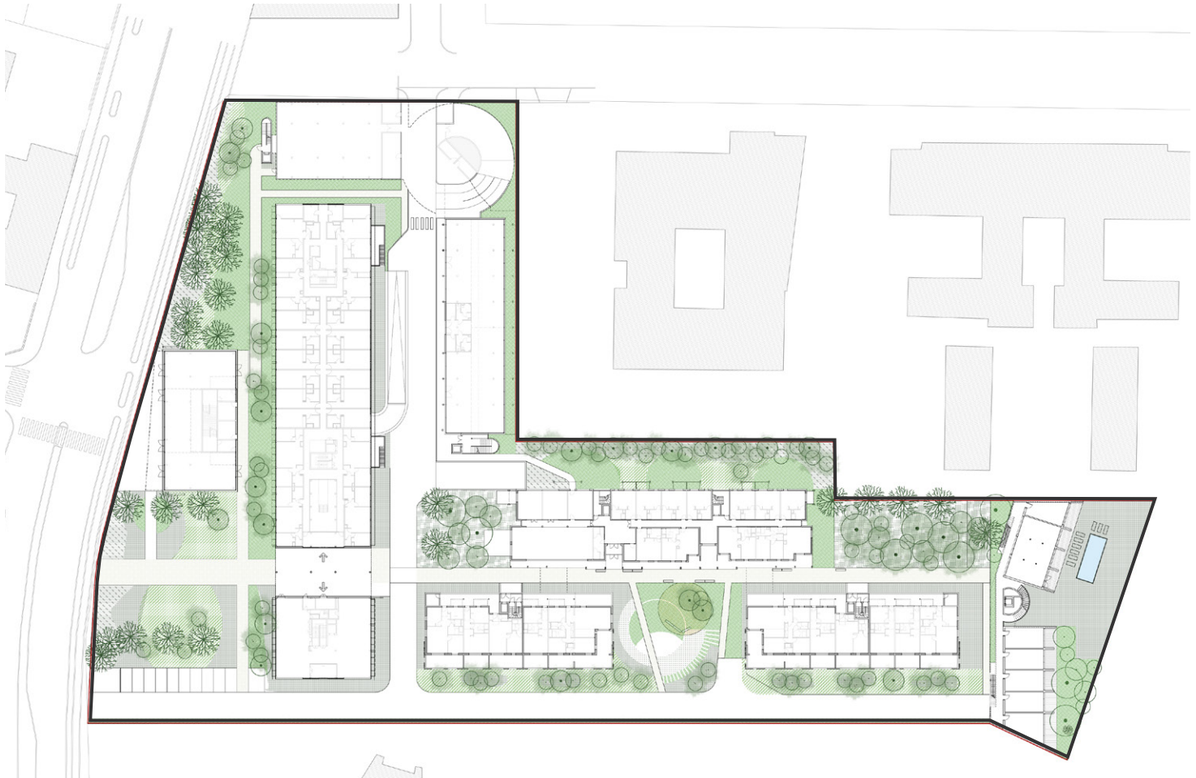
Existant

Surface terrain : 17 623m²

Emprise bâtie : 1930m² - 11%

Espace pleine terre : 5950m² - 34%

Surfaces imperméabilisées : 9743m² - 55%



Projet

Surface terrain : 17 623m²

Emprise bâtie : 7056m² - 40%

Espace pleine terre : 6270m² - 36%

Surfaces imperméabilisées : 4297m² - 24%

SURFACES - EXISTANT / PROJET

CENTRAL PARC
Opération mixte - construction neuve
Commission urbanisme - 16/11/2021
Maître d'ouvrage : Aquitaine Promotion / Safran Immobilier



PERSPECTIVE BÂTIMENT F
Hôtel

CENTRAL PARC
Opération mixte - construction neuve
Commission urbanisme - 16/11/2021
Maître d'ouvrage : Aquitaine Promotion / Safran Immobilier





PERSPECTIVE BÂTIMENT F

Hôtel

CENTRAL PARC
Opération mixte - construction neuve
Commission urbanisme - 16/11/2021
Maître d'ouvrage : Aquitaine Promotion / Safran Immobilier



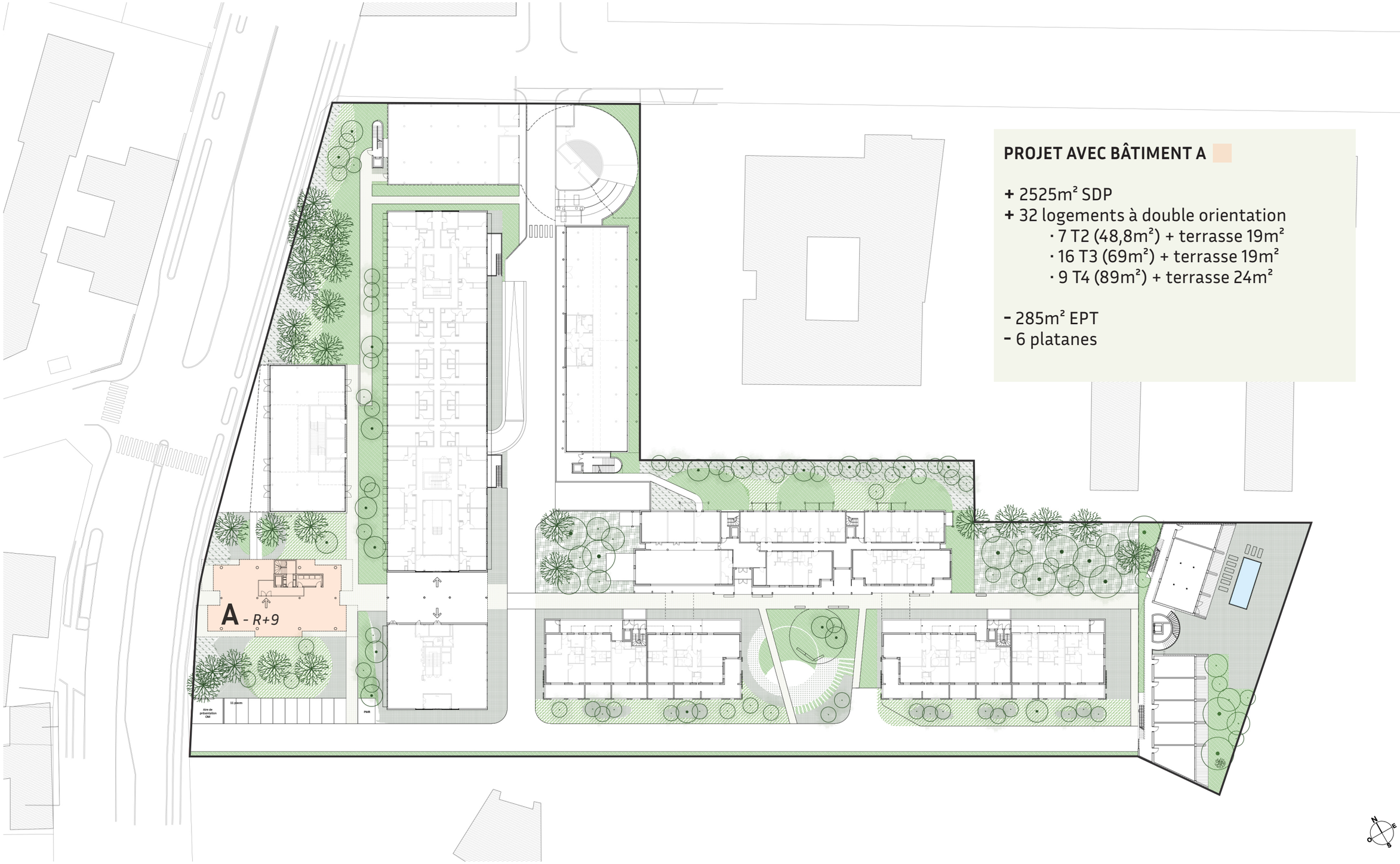
PERSPECTIVE BÂTIMENT F
Hôtel

CENTRAL PARC
Opération mixte - construction neuve
Commission urbanisme - 16/11/2021
Maître d'ouvrage : Aquitaine Promotion / Safran Immobilier

PROJET - AVEC BÂTIMENT A

BÂTIMENT A

CENTRAL PARC
Opération mixte - construction neuve
Commission urbanisme - 16/11/2021
Maître d'ouvrage : Aquitaine Promotion / Safran Immobilier



PROJET AVEC BÂTIMENT A

+ 2525m² SDP
+ 32 logements à double orientation
- 7 T2 (48,8m²) + terrasse 19m²
- 16 T3 (69m²) + terrasse 19m²
- 9 T4 (89m²) + terrasse 24m²

- 285m² EPT
- 6 platanes

BÂTIMENT A

CENTRAL PARC
Opération mixte - construction neuve
Commission urbanisme - 16/11/2021
Maître d'ouvrage : Aquitaine Promotion / Safran Immobilier



SANS BÂTIMENT A

Vue proche - Côté Nord - Sortie de Ville

CENTRAL PARC
Opération mixte - construction neuve
Commission urbanisme - 16/11/2021
Maître d'ouvrage : Aquitaine Promotion / Safran Immobilier



AVEC BÂTIMENT A

Vue proche - Côté Nord - Sortie de Ville

CENTRAL PARC
Opération mixte - construction neuve
Commission urbanisme - 16/11/2021
Maître d'ouvrage : Aquitaine Promotion / Safran Immobilier

SANS BÂTIMENT A

Vue proche - Côté Nord - Sortie de Ville

CENTRAL PARC
Opération mixte - construction neuve
Commission urbanisme - 16/11/2021
Maître d'ouvrage : Aquitaine Promotion / Safran Immobilier



AVEC BÂTIMENT A

Vue proche - Côté Sud - Entrée de Ville

CENTRAL PARC
Opération mixte - construction neuve
Commission urbanisme - 16/11/2021
Maître d'ouvrage : Aquitaine Promotion / Safran Immobilier



BÂTIMENT A

Vue proche - Côté Ouest - Entrée piétonne

CENTRAL PARC
Opération mixte - construction neuve
Commission urbanisme - 16/11/2021
Maître d'ouvrage : Aquitaine Promotion / Safran Immobilier