Charte urbaine, architecturale et paysagère

Ambarès-et-Lagrave

Ce document a été réalisé grâce aux travaux de l'a-urba, Agence d'Urbanisme Bordeaux Aquitaine, dans le cadre du partenariat 2021 avec la ville d'Ambarès-et-Lagrave.

Composante de Bordeaux Métropole, la ville d'Ambarès et Lagrave est très attractive. Son emplacement géographique et son riche patrimoine naturel et paysager en fait un territoire prisé qui connaît une forte pression foncière.

Cette charte se veut avant tout une démarche partagée, permettant aux acteurs du territoire de mieux appréhender notre identité.

Fidèle aux engagements pris, cet outil complémentaire au PLU incite les opérateurs immobiliers et les porteurs de projets individuels à mieux prendre en compte les attentes des Ambarésiens ainsi que les orientations politiques de l'équipe municipale.

- **Respecter l'identité architecturale des quartiers,**
- **Limiter les opérations de logements collectifs aux zones définies par la ville,**
- **Créer des logements de qualité (typologie-orientation, évolutivité des logements),**
- **Lutter contre la spéculation foncière,**
- **Préserver l'environnement et renforcer la végétation,**
- **Favoriser la mixité sociale,**
- **Faciliter les mobilités douces et stationnements…,**

Ce document se veut dynamique et évolutif. Il nous permet de poser les bases de la négociation pour faire entendre la spécificité de notre territoire.

Enfin, il institue un échange obligatoire avec les riverains pour tout projet de construction de plus de 4 logements. Préambule à la révision du PLU prévue d'ici 2027, ce document et la démarche de concertation adossée, nous permet de dessiner une ville attractive, apaisée et solidaire qui prend à bras le corps les questions environnementales.

Nordine GUENDEZ

SOMMAIRE

1 Des intentions sur le territoire communal p. 5

2 Comprendre son territoire p. 7

2.1 Structure paysagère p. 7
Diagnostic
Enjeux
Orientations

2.2 Structure urbaine p.15
2.2.1 Réseau viaire p.15
Diagnostic
Enjeux
Orientations
2.2.2 Tissus urbains p.21
Diagnostic
Enjeux
Orientations

3 Mener à bien un projet de construction de logements p.22

3.1 Les documents d'urbanisme p.22
3.2 Préconisations p.25
3.2.1 Préconisations générales - tout type de projet d'habitations p.22
Implantation
Impermeabilisation du sol
Clôture
Plantations
Division parcellaire

3.2.2 Préconisations particulières p.38
Tissus constitués de parcelles en lanière - Maisons individuelles zone UP4 et UP5
Immeubles collectifs
Lotissements

4 La charte urbaine, architecturale et paysagère comme outil pour l'urbanisme concerté p.66

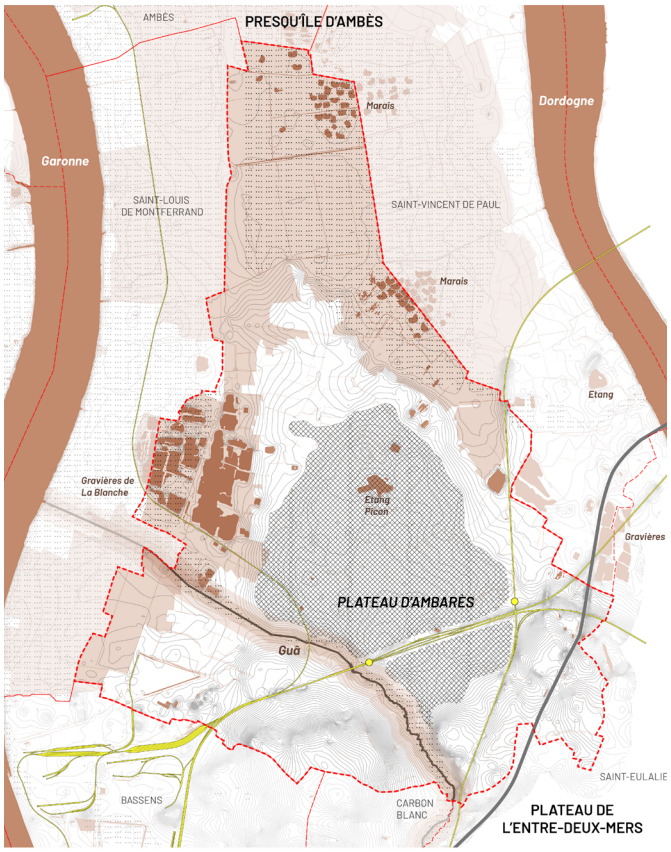
1. Des intentions sur le territoire communal

Dans un contexte de forte pression foncière induite par la proximité de la Ville de Bordeaux en constant développement et d'émergence de nombreux projets immobiliers portés par des particuliers et des promoteurs sur l'ensemble du territoire communal, la Ville d'Ambarès-et-Lagrave, s'est engagée dans la préservation de son identité et de son cadre de vie.
Pour cela, elle a décidé de confier l'élaboration d'une charte urbaine, architecturale et paysagère à l'Agence d'Urbanisme Bordeaux Aquitaine (a'urba) à travers laquelle elle souhaite exposer sa vision et ses objectifs pour l'avenir de tous et chacun des secteurs qui composent ce territoire, que les futurs opérateurs devront respecter dans la conception et la réalisation de leurs projets.

Cette charte constitue ainsi le plan guide du projet de développement urbain du territoire communal. Il s'agit de définir l'esprit et le cadre dans lequel tout futur projet devra s'inscrire en termes d'aménagement, de lien avec ce qui l'entoure et d'intervention sur les espaces publics.

La charte urbaine, architecturale et paysagère est un outil complémentaire au Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Bordeaux Métropole. Elle contribue aussi à expliciter certains éléments retenus dans ce document d'urbanisme.
A différence du PLU, la charte urbaine, architecturale et paysagère n'a pas une valeur réglementaire et opposable. Elle formule des préconisations concernant le montage du projet, son insertion urbaine et son écriture architecturale.

Un socle hydrologique riche.

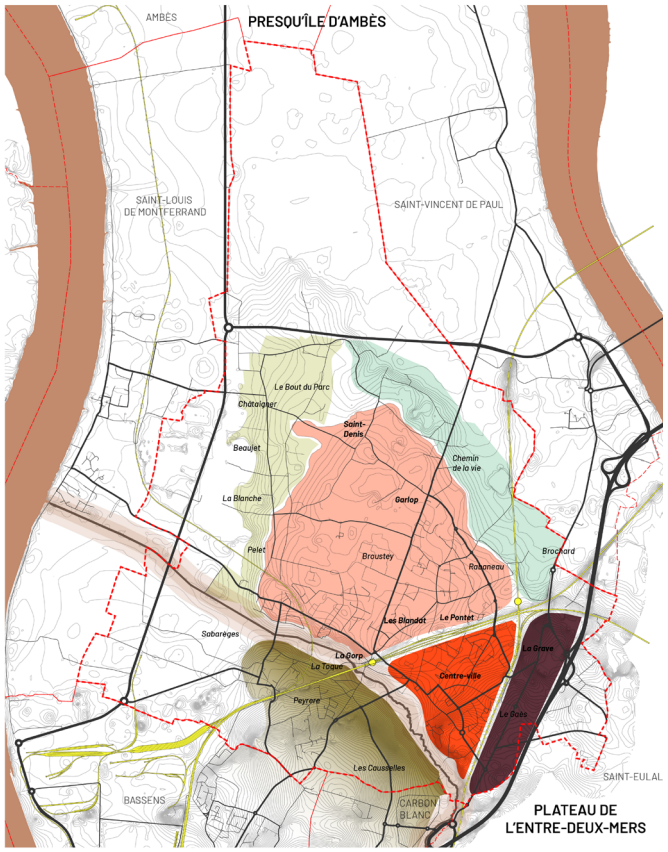


0 1 2 3 km

a'urba agence d'urbanisme Bordeaux Aquitaine

- Fleuves et pièces d'eau
- Zones humides avérées 2020 / B.Métropole
- Zone inondable
- Eau à l'air libre
- Guâ
- Plateau d'Ambarès
- Voies ferrées + Gare
- Autoroute A10

Les territoires habités et le système viaire.



0 1 2 3 km

a'urba agence d'urbanisme Bordeaux Aquitaine

Le réseau hiérarchisé de voirie
- 1
- 2
- 3
- 4
- 5

LES TERRITOIRES CENTRAUX DU PLATEAU AMBARÉSIEN
- Le centre-ville
- L'extension Nord

LES FRANGES SUD (plateau de l'Entre-Deux-Mers)
- Les quartiers Sud de la Vallée du Guâ
- Le faisceau de zones d'activité

LES FRANGES NORD (Presqu'île d'Ambès)
- Les quartiers Nord-Ouest
- Les quartiers Nord-Est

2. Comprendre son territoire

2.1 Structure paysagère

Diagnostic

La commune d'Ambarès-et-Lagrave bénéficie d'un cadre naturel exceptionnel à quelques minutes du centre de la métropole. Ce cadre naturel se compose de plusieurs éléments naturels spécifiques d'Ambarès-et-Lagrave que le projet de territoire de la ville aura à protéger, partager, renforcer afin de réorienter le développement urbain de la ville autour de ses paysages.

1. Un plateau en interfaces

Ambarès-et-Lagrave se situe sur le dernier plateau de l'Entre-deux-Mers avant les marais de la presqu'ile (10-15m) sur la pente douce formée par l'affaissement des coteaux de Garonne et de Dordogne. Ce territoire, au commencement de la Presqu'île d'Ambès et à la fin de la métropole bordelaise, est desservi par de nombreuses infrastructures (ferrées, autoroutières, viaires) qui le placent à une demie-heure de l'hyper-centre. Ces infrastructures ont cependant aussi fracturé le développement des deux bourgs historiques : Ambarès et Lagrave et fortement conditionné la sédimentation des quartiers sur le plateau ambarésien et ses franges. Parmi elles, on relève :
- le Guâ au sud, vallée métropolitaine aux qualités naturelles réelles mais méconnues,
- l'autoroute à l'est, coupure urbaine (peu de franchissements), métropolitaine (limite administrative), et fonctionnelle (plusieurs zones d'activités de part et d'autre),
- les voies ferrées, dont le réseau s'est accentué avec l'arrivée de la LGV et la création du pôle multimodal de La Gorp.

2. Plusieurs territoires isolés

La commune d'Ambarès-et-Lagrave est ainsi composée de plusieurs territoires centraux et périphériques :

1. LE CENTRE-VILLE polarisé par ses deux bourgs (centre-ville d'Ambarès et bourg de Lagrave).

2. LE TERRITOIRE AU NORD DE LA VOIE FERRÉE
entre les gares de la Gorp et La Grave, polarisé par d'anciens regroupements d'habitations qui ont donné leur nom aux nouveaux quartiers rapidement constitués.

3. LES FRANGES DU PLATEAU
Sur les pentes du plateau de l'Entre-Deux-Mers, au sud :
- Les zones d'activités (Beauséjour et Bocéan),
- Le Sud-Ouest, à proximité de la vallée du Guâ.

Vers la presqu'île :
- Le Nord-Est, entre le Chemin de la Vie et la voie ferrée,
- Le Nord-Ouest, entre l'avenue du Roy et le plan d'eau de la Blanche.

Ces territoires sont déséquilibrés : le centre-ville concentre tous les équipements et services alors que les autres ne sont presque que résidentiels ou des zones d'activités.

Le centre-ville et le territoire nord du plateau font l'objet de plusieurs opérations d'aménagement. Les franges nord et sud présentent cependant aussi une forte mutabilité qui risque de fragmenter les paysages encore naturels de ces secteurs, par division / remembrement parcellaire.

3. Une trame d'espaces publics décousue

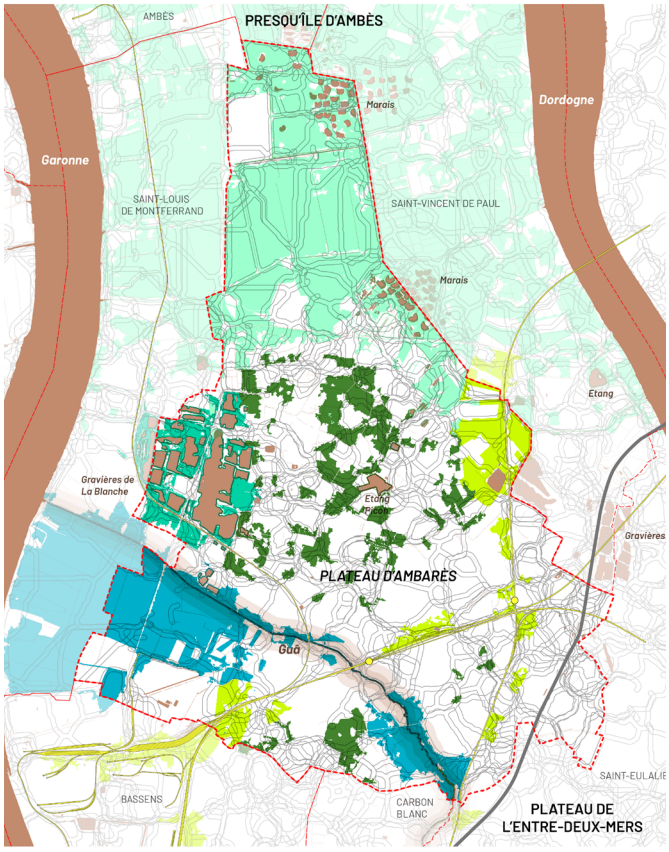
Le réseau viaire d'Ambarès-et-Lagrave est très ramifié autour du centre, desservant un maillage d'habitations compactes. Il est beaucoup plus lâche sur les franges, où la multitude d'impasses sont autant d'attentes pour de nouvelles constructions qui fragmentent les espaces naturels confinés dans de très grands ilôts inaccessibles.

4. Une couronne d'espaces naturels riches

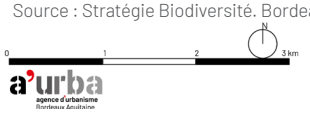
Ambarès-et-Lagrave bénéficie de plusieurs espaces naturels d'envergure autour du plateau, reconnus comme réservoirs de biodiversité à l'échelle métropolitaine, et protégés en grande partie par le PLU.
Ces espaces naturels en prise avec les fleuves, les activités agricoles de la presqu'île et les grandes infrastructures qui organisent le territoire, sont de plusieurs types :
- les gravières et les marais drainés de la presqu'île au nord,
- la vallée du Guâ au sud, avec le site de Sabarèges,
- les délaissés infrastructurels au sud et à l'est, le long des voies ferrées.

Si les communes de la presqu'île sont inondables, la situation en pente douce place Ambarès-et-Lagrave en partie hors d'eau, et lui fait bénéficier de nombreuses pièces d'eau qui ponctuent ces grands ensembles naturels : gravières, marais, étangs.

Les réservoirs de biodiversité / (TVB dir. Nature - BM.)



Source : Stratégie Biodiversité. Bordeaux Métropole, dir. de la Nature, 2018-2025.



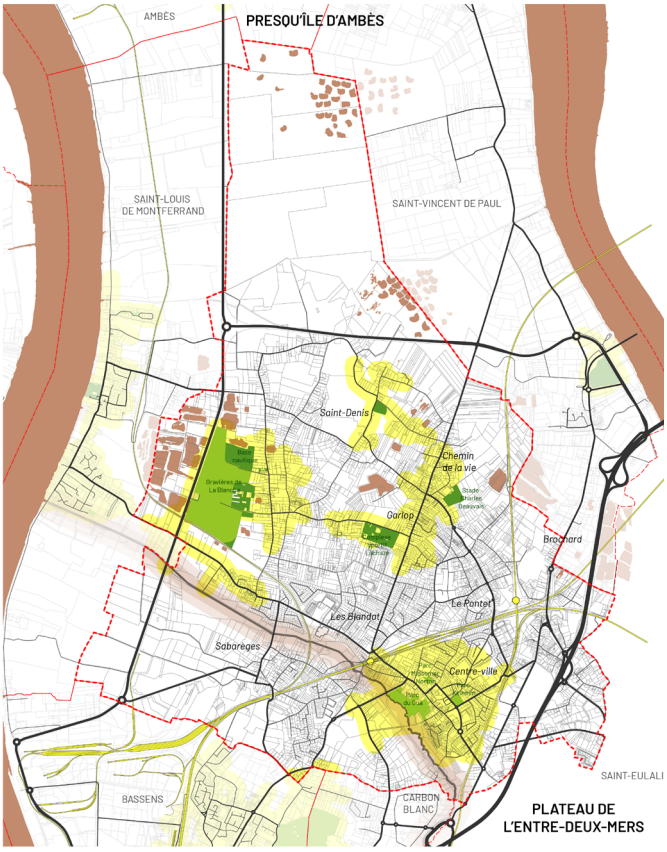
a'urba agence d'urbanisme Bordeaux Aquitaine

TRAMES VERTES ET BLEUES

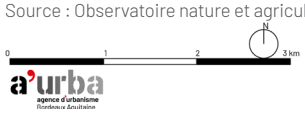
> Réservoirs de biodiversité
- Presqu'île d'Ambès
- Gravières
- Vallée du Guâ
- Voies ferrées
- Ville

> Corridors de biodiversité
Source : Bordeaux Métropole / dir. de la Nature / 2021

L'offre en espaces de nature publics.



Source : Observatoire nature et agriculture. A-urba, 2021



a'urba agence d'urbanisme Bordeaux Aquitaine

ESPACES NATURELS PUBLICS

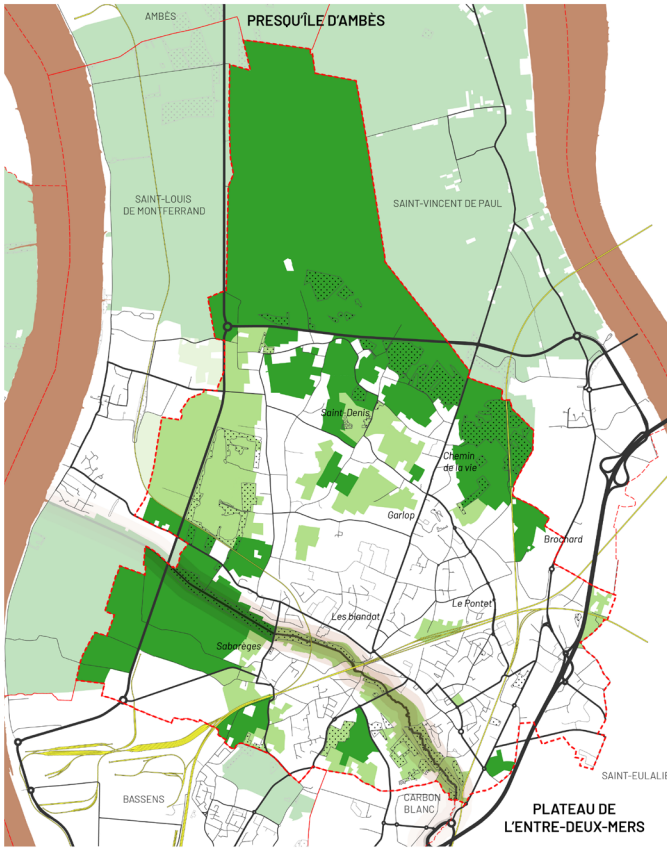
- Espaces verts publics
- Equipements publics
- Accessibilité à 600m / 10 min.

Ambarès-et-Lagrave possède également des espaces naturels de plus petite emprise sur son plateau résidentiel. Fragmentés, ils occupent cependant une place importante dans les paysages urbains locaux. Ces espaces naturels sont majoritairement privés, issus du morcellement parcellaire. Ils sont aussi publics, avec quelques parcs et équipements de plein air.

5. Des espaces naturels publics rares

Avec une proportion d'espaces de nature publics de 46m2/hab, Ambarès-et-Lgrave se situe dans la moyenne métropolitaine (48 m2/hab). Mais cette offre (70ha) est très majoritairement concentrée sur le nord de la commune, loin du centre ville, et pauvre sur le reste du territoire. Il est à noter que la vallée du Guâ n'offre pas d'espace de nature public reconnu (sauf le parc du Guâ, programmé dans le cadre de la ZAC Centre-ville), alors que cet espace naturel es structurant dans le paysage communal et intercommunal.

Le patrimoine naturel règlementaire.

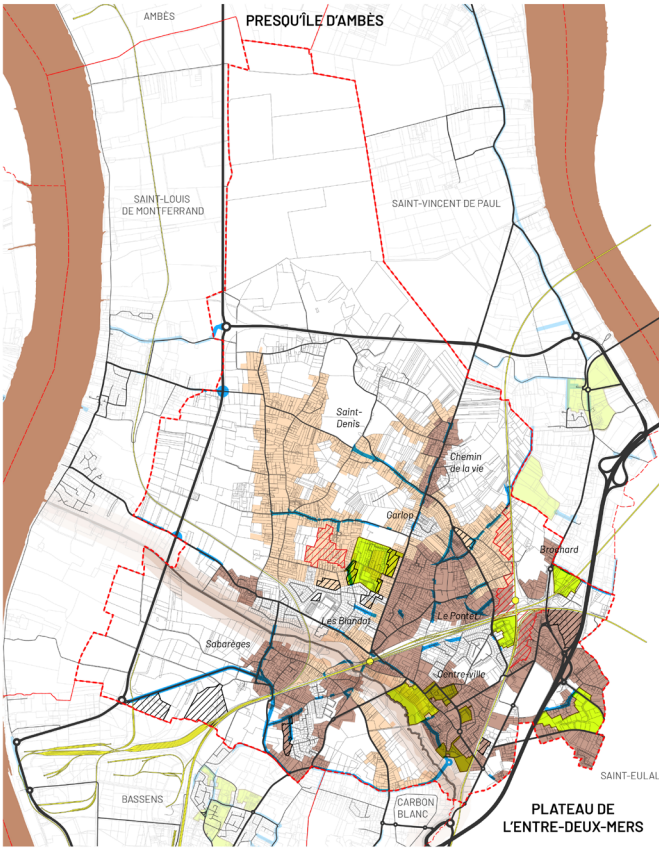


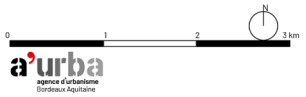
a'urba

ZONAGE NATURE / PLU 3.1

- Agriculture
- Nature
- EBC

Les secteurs en projet.





a'urba
agence d'urbanisme
Bordeaux Aquitaine

- Sites de projets
- Zonage AU / PLU 3.1
- Zonage AU99 / PLU 3.1
- Servitude de voirie / PLU 3.1
- Analyse :
  > Tissus hétérogènes
  > Tissus en lanières

Enjeux

L'identité des espaces naturels d'Ambarès-et-Lagrave doit être préservée au service de son développement urbain et de la qualité architecturale des constructions, ce qui demande de relever plusieurs défis :

1. Préserver et renforcer l'armature des espaces naturels

Construire une armature d'espaces naturels, publics et privés, lisible et accessible pour tous, à travers un territoire communal et intercommunal enclavé.

2. Rendre les quartiers plus poreux

Mieux relier les quartiers entre eux et avec les aménités du centre-ville, au delà des coupures infrastructurelles. Aménager la porosité des grandes parcelles privées, en lien avec les espaces naturels, et renforcer les spécificités de chaque quartier du territoire de part et d'autres des coupures.

3. Encadrer le développement des constructions

Préserver les qualités paysagères des modes d'habitation tout en promouvant l'innovation des formes urbaines et architecturales.

Orientations

L'ensemble des orientations suit deux objectifs :
1. la limitation de l'artificialisation des sols (Cf. Loi Climat et Résilience)
2. le renforcement pour tous de la présence des espaces naturels pour lutter contre les ilôts de chaleur urbains, développer la biodiversité et préserver les qualités paysagères spécifiques de la commune.

1. Protéger

Le PLU 3.1 protège déjà de grandes surfaces non construites (zonage agricole et naturel, espaces boisés classés), mais ce zonage ne porte pas sur toutes les réserves écologiques reconnues dans le cadre de la stratégie BiodiversCité, portée par la direction de la Nature de la métropole. Ces protections sont donc à étendre et les projets de construction à encadrer pour préserver les espaces identifiés comme réservoirs de biodiversité et ceux qui ont un usage social effectif (parcs, jardins, squares).
Comme la meilleure protection d'un espace naturel est aussi celle qui le met en valeur en l'offrant aux regards et/ou en l'ouvrant au public, ces espaces fragiles pourront faire l'objet d'études spécifiques portant sur les spécificités de leur gestion, de leur restauration et de leur mise en valeur.

2. Affirmer des continuités écologiques

3 grandes continuités naturelles orienteront le développement d'Ambarès-et-Lagrave :

- La vallée du Guâ
Le parc du Guâ programmé dans le cadre de la ZAC du Centre-ville pourra être étendu tout le long de la vallée avec le même mode d'aménagement, régénérant une biodiversité en place. Ce projet gagnerait à être étudié à l'échelle du bassin versant avec le Syndicat Mixte du Ruisseau du Guâ, notamment pour répondre aux enjeux inondations.

- La continuité écologique nord-sud
Cette continuité est à affirmer à travers les parcelles privées, en lien avec les marais de la presqu'île.
Il s'agit de mieux encadrer les projets de construction sur cet axe pour préserver et relier ces espaces de nature.

- la continuité des réservoirs de nature ferroviaires à l'est et au sud
Plusieurs délaissés ferroviaires reconnus pour leur biodiversité gagneraient à être mis en réseau pour charpenter ces quartiers de confins et organiser leur densification à proximité d'axes bruyants. Un lien vers la Garonne pourra être étudié, en mobilisant le foncier ferroviaire désaffecté et les abords des voies en service.

Ces axes naturels seront le support de cheminements doux, qui relieront les différentes impasses des quartiers et structureront les grands ilôts et les fonds de parcelles.
Les croisements de ces axes naturels, très contraints, pourront faire l'objet d'études spécifiques.
Les contructions devront être limitées le long de ces continuités écologiques afin de maintenir et de mettre en valeur leurs fonctions dans le territoire.

3. Programmer de nouveaux espaces naturels publics

- Programmer de nouveaux espaces naturels publics dans les quartiers nord, sud et du centre pour diversifier et augmenter l'offre.
- Etudier la faisabilité de programmation d'un maillage le long de la voie ferrée au nord, entre la Gare de la Gorp et la Gare de La Grave, pour relier les quartiers nord au centre-ville. Cette séquence ferroviaire est centrale sur le plateau habité. Un franchissement piéton de la voie ferrée pourrait être étudié, et les abords végétalisés des voies valorisés.

4. Développer un réseau de cheminements doux

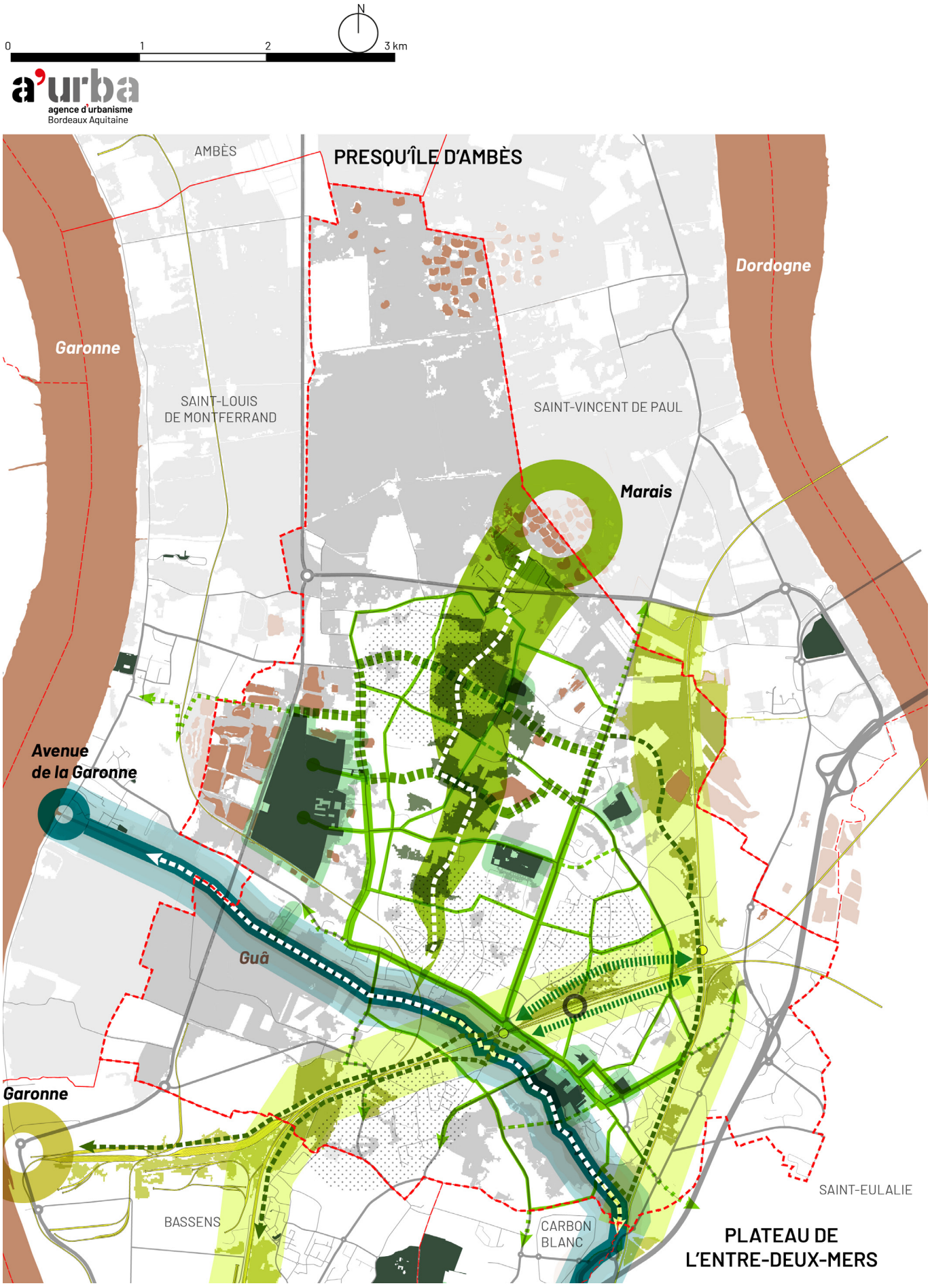
Un réseau de cheminements doux (vélo + piéton) permettrait de rendre plus accessibles des services de proximité, mais aussi des espaces de nature publics. Il s'agit également d'aménager la porosité des quartiers et de les relier entre eux, au centre-ville et aux aménités des communes voisines.

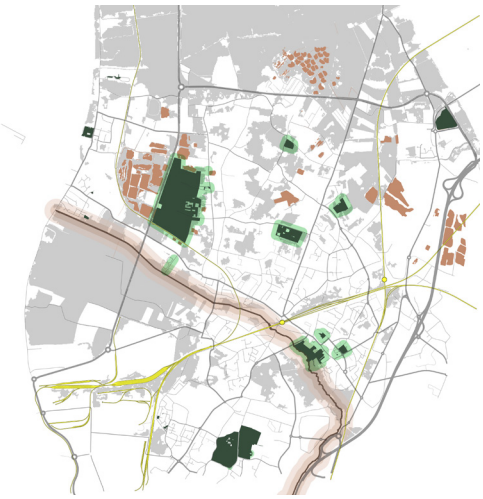
- Requalifier les principaux espaces publics pour favoriser la marche à pied et le vélo, garantir leur confort ombragé, et créer des repères dans les territoires périphériques,
- Végétaliser les espaces publics de quartier,
- Créer une boucle douce entre le centre de Saint-Louis de Montferrand et les quartiers du Chemin de la Vie à travers les grands ilôts du plateau nord,
- Créer des continuités intercommunales en lien avec les continuités écologiques,
- Etudier des liaisons piétonnes intercommunales.

5. Encadrer les projets de construction et d'aménagement

Promouvoir des projets de constructions soucieux du contexte naturel dans lequel ils s'insèrent.Refuser systématiquement des permis de construire qui «tournent le dos» à leur environnement, voire dévégétalisent ou nuisent aux qualités paysagères environnantes.
Tout projet de construction doit participer au maintien et au renforcement des qualités paysagères de son quartier !

Orientations/ Carte de synthèse





Protéger les espaces naturels existants

Consolider les espaces naturels publics et aménager leurs interfaces (espaces verts + équipements de plein air)

Protéger / restaurer / mettre en valeur / ouvrir au public les réserves écologiques au contact des quartiers, dans les espaces publics et privés. (Stratégies de biodiversité / dir. de la Nature)

Compléter l'offre en espaces de nature publics

Programmer de nouveaux espaces naturels publics dans les quartiers déficitaires

Etudier la programmation d'un maillage doux le long des voies ferrées

Zonage N / PLU 3.1

Affirmer 3 continuités naturelles structurantes

Renforcer, restaurer et mettre en valeur l'axe nord / sud

Affirmer l'axe du Guâ est-ouest comme parc intercommunal

Créer une continuité de cheminement entre les délaissés ferroviaires

Créer des continuités douces intercommunales en reliant les impasses et en traversant les grands ilôts :
- au sein de la continuité nord-sud
- sur le fil du Guâ
- le long des voies ferrées

Développer un réseau de mobilités douces

Requalifier les principaux espaces publics communaux

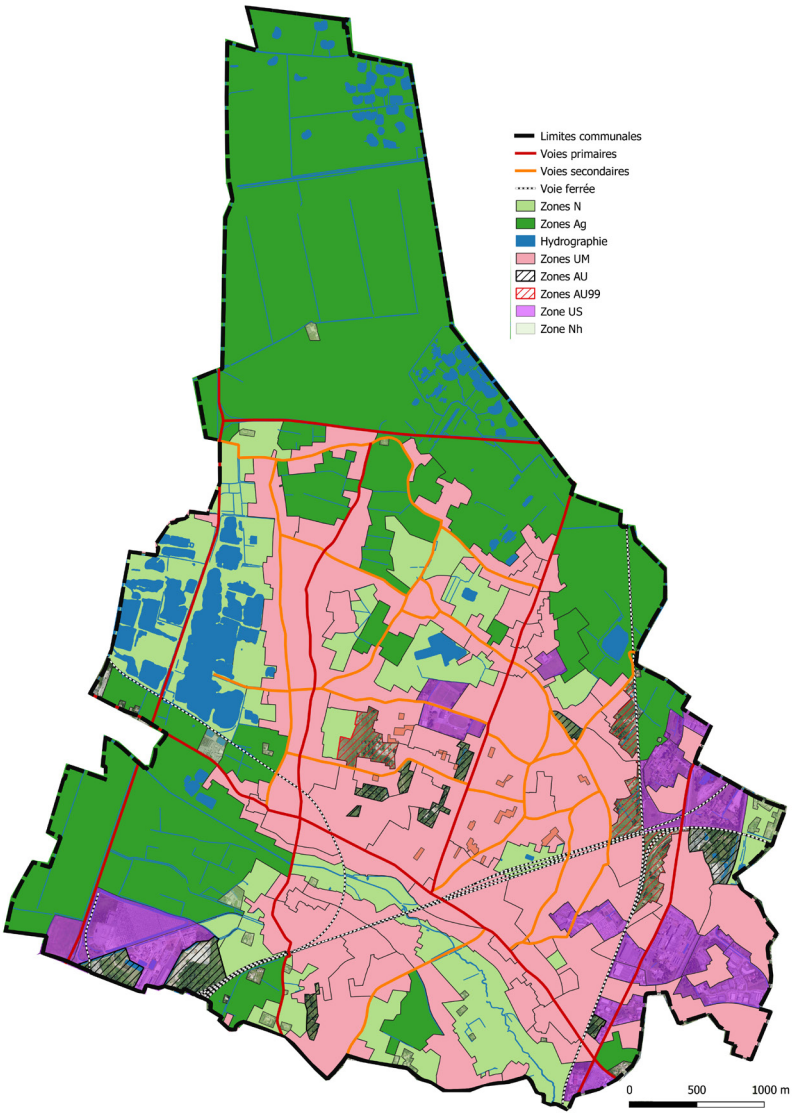
Végétaliser les espaces publics de quartiers

Créer une boucle entre Chemin de la Vie et le centre de Montferrand

Etudier un franchissement ferroviaire piéton

Etudier les liaisons piétonnes intercommunales

a'urba
agence d'urbanisme
Bordeaux Aquitaine
aurba.org



a'urba
agence d'urbanisme
Bordeaux Aquitaine
aurba.org

2.2 Structure urbaine

2.2.1 Réseau viaire
Diagnostic

La voirie communale est constituée par des voies de hiérarchie différente. Certaines traversent le territoire ou une grande partie de celui-ci et relient la ville aux communes voisines et d'autres contribuent à configurer le maillage interne.
Le réseau viaire est très peu maillé notamment dans le quadrant NO du territoire communal ce qui génére des grands îlots dont les parcelles situées au cœur de ceux-ci sont desservies par des voies en impasse ou en boucle.

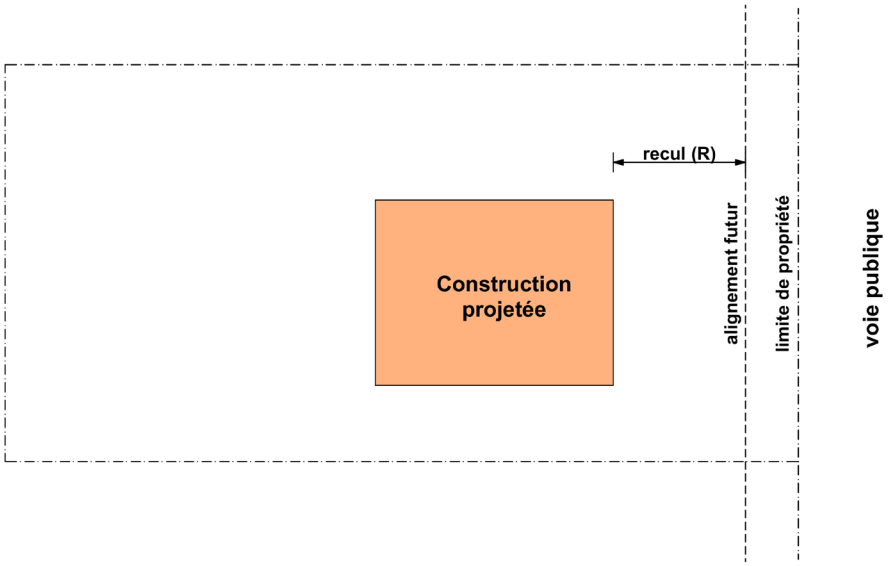
Certaines voies sont très étroites ce qui rend difficile la circulation de véhicules. La volonté de réaménager ces voies à moyen et long terme a été traduite par la mise en place dans le Plan Local d'Urbanisme (PLU) d'emplacements réservés (ER) de voirie ou de servitudes d'alignement (EL7).

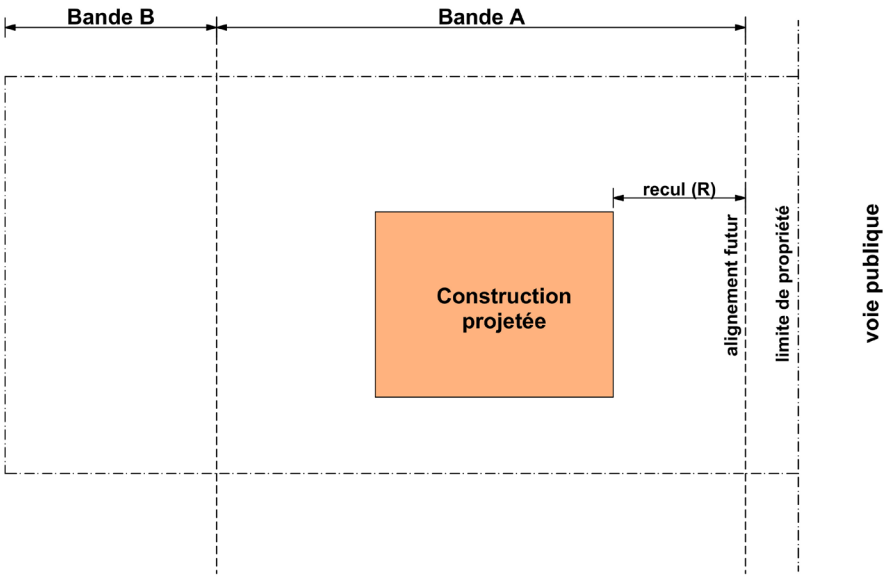
En effet, la plupart des voies font l'objet de servitudes d'alignement EL7, servitudes d'utilité publique dont l'objet est de préserver un espace suffisant pour la modernisation et l'élargissement futurs des voies (aménagements de pistes cyclables, trottoirs, etc.). La liste, les plans et les détails de ces servitudes figurent dans les annexes du PLU.

Le recul des futures constructions et la profondeur des bandes constructibles définies pour certaines zones du PLU devront être mesurés à partir des alignements qui figurent sur les plans de servitudes d'utilité publique.

Enjeux

- Compléter le maillage viaire pour organiser et améliorer la mobilité au sein de la commune ;
- Redonner leur place aux piétons et aux modes doux en dehors du centre-ville ;
- Adapter les infrastructures de voirie au développement des nouvelles mobilités et au partage croissant de l'espace public ;
- Intégrer les exigences environnementales et les principes du développement durable dans la création et le réaménagement des voies ;
- Optimiser les conditions de sécurité des usagers et la diversité des usages sur les espaces publics ;
- Adapter la densification des différents secteurs en fonction des caractéristiques des voies qui les desservent.


recul (R)
Construction projetée
alignement futur
limite de propriété
voie publique


Bande B
Bande A
recul (R)
Construction projetée
alignement futur
limite de propriété
voie publique

Orientations

1.- Adapter la densification des zones urbaines à la capacité des voies de desserte

Malgré la volonté de réaménager certaines voies exprimée à travers la mise en place des outils réglementaires permettant de constituer les réserves foncières nécessaires, celle-ci ne pourra pas se traduire dans les faits à court et à moyen terme, faute de moyens financiers publics suffisants. Afin de ne pas aggraver la situation, et dans l'attente de la réalisation des aménagements nécessaires, la densification des secteurs desservis par ces voies doit être mesurée afin de limiter l'augmentation du flux de véhicules.

2.-Faire participer les cheminements et les voies aménagées par les privés à la création d'un maillage du réseau viaire communal

Les cheminements doux et des voies internes des lotissements et des opérations de construction de logements collectifs doivent être conçus de façon à contribuer à la création d'un maillage de cheminements et des voies à l'échelle du quartier et de la commune. Pour cela des articulations entre les tracés existants et à créer doivent être prévues.

3.- Aménager les parcelles situées aux abords des voies pour fluidifier et sécuriser la circulation

L'aménagement des parcelles situées d'un côté et d'autre de ces voies doivent par ailleurs être adoptées pour fluidifier la circulation de véhicules :

- aménagement du nombre de places de stationnement de véhicules suffisant sur l'assiette foncière des projets pour répondre à leurs besoins afin d'éviter le stationnement sur l'espace public ;
- implantation des portails d'accès des véhicules en retrait par rapport à l'alignement pour créer un espace d'arrêt pendant l'ouverture de ceux-ci de façon à ne pas interférer avec le trafic de véhicules sur la voie publique et réduire les risques d'accidents,
- aménagement des espaces de présentation de bacs d'ordures ménagères en dehors de l'espace public en attente de leur ramassage.

REQUALIFICATION DES ESPACES PUBLICS MAJEURS

Principes d'aménagement pour des espaces publics plus appropriés et partagés dans les secteurs résidentiels en mutation (parcelles en lanières / tissus hétérogènes) :

OBJECTIFS

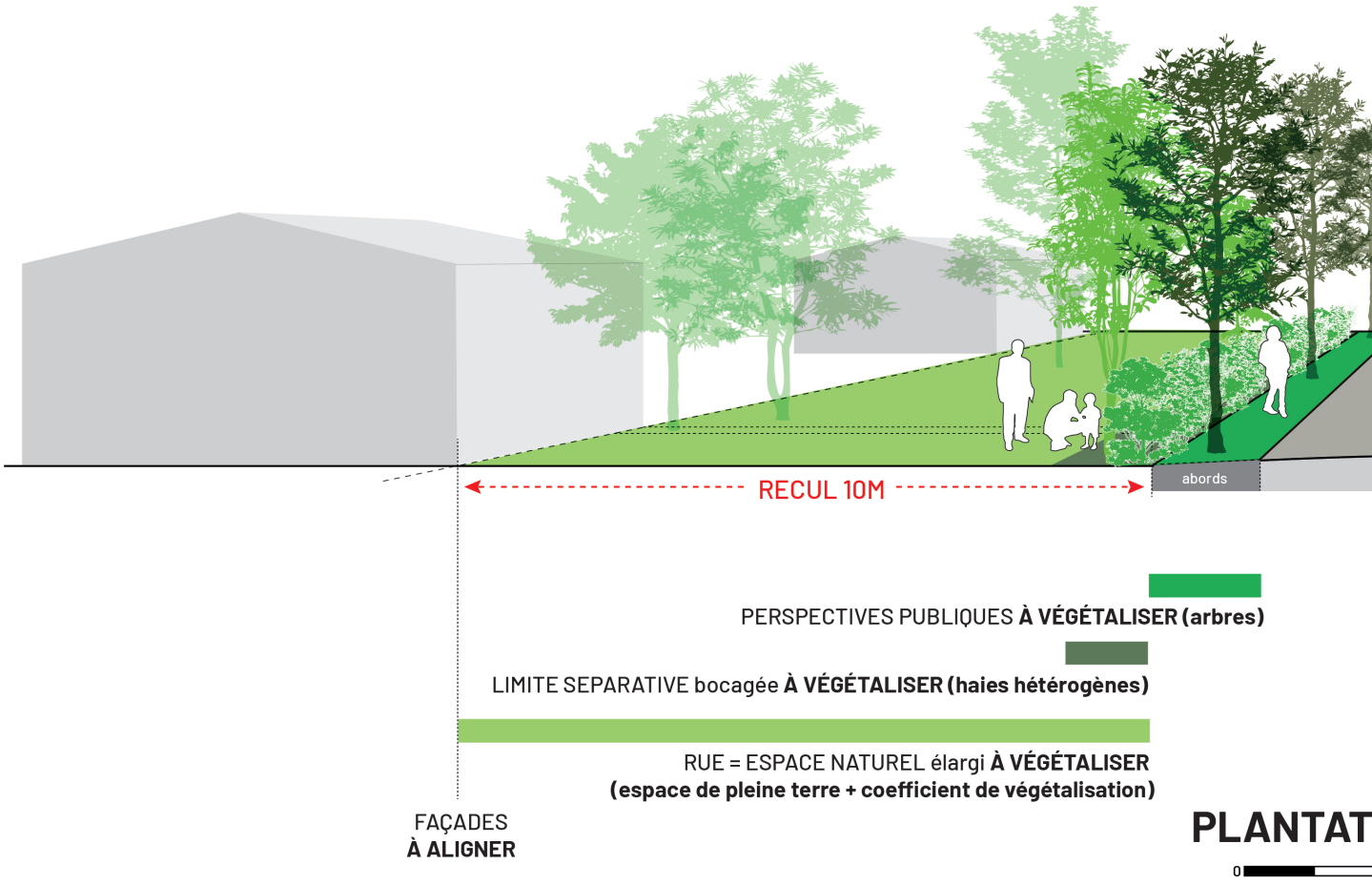
La plantation des espaces publics permet de :
- créer des repères identitaires dans les quartiers résidentiels,
- construire des espaces communs serviciels (gestion des déchets, lieux de pause, ...),
- d'anticiper les mutations parcellaires,
- d'aménager l'attractivité communale.

MOYENS

1. Développer la plantation sur les espaces publics
- sur la voirie (un trottoir minimum)
- sur la limite parcellaire (haies)
- accompagnée d'une gestion de l'eau de surface (noues)

2. Développer les usages collectifs
- aménager un trottoir marchable au minimum
- reculer les entrées des parcelles individuelles pour laisser une place à la gestion des déchets

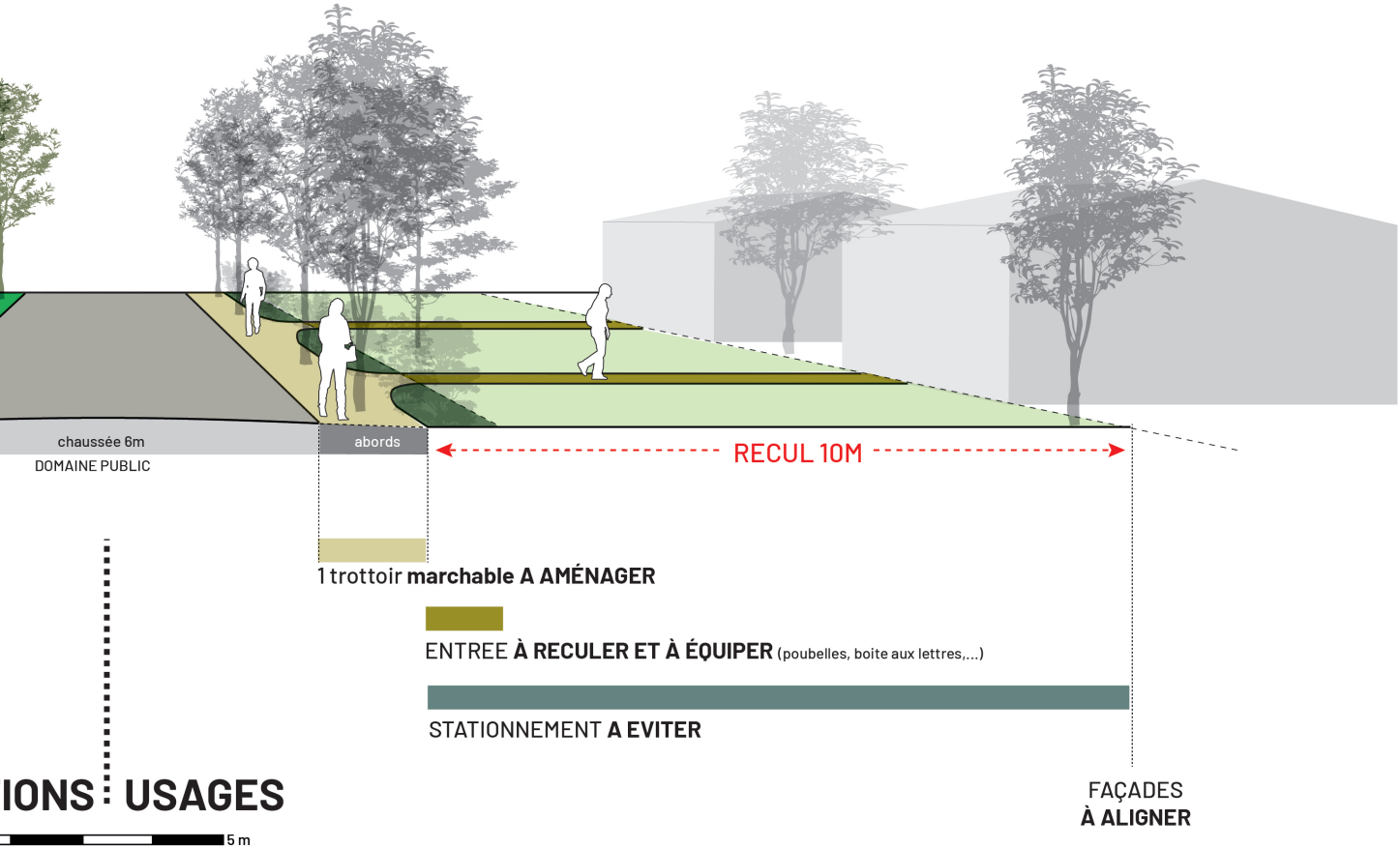
3. Aménager de larges perspectives publiques
- favoriser la plantation des jardins de devant
- éviter le stationnement dans les marges de recul du bâti
- poser une ligne d'implantation des constructions nouvelles pour préserver le paysage de la voie.



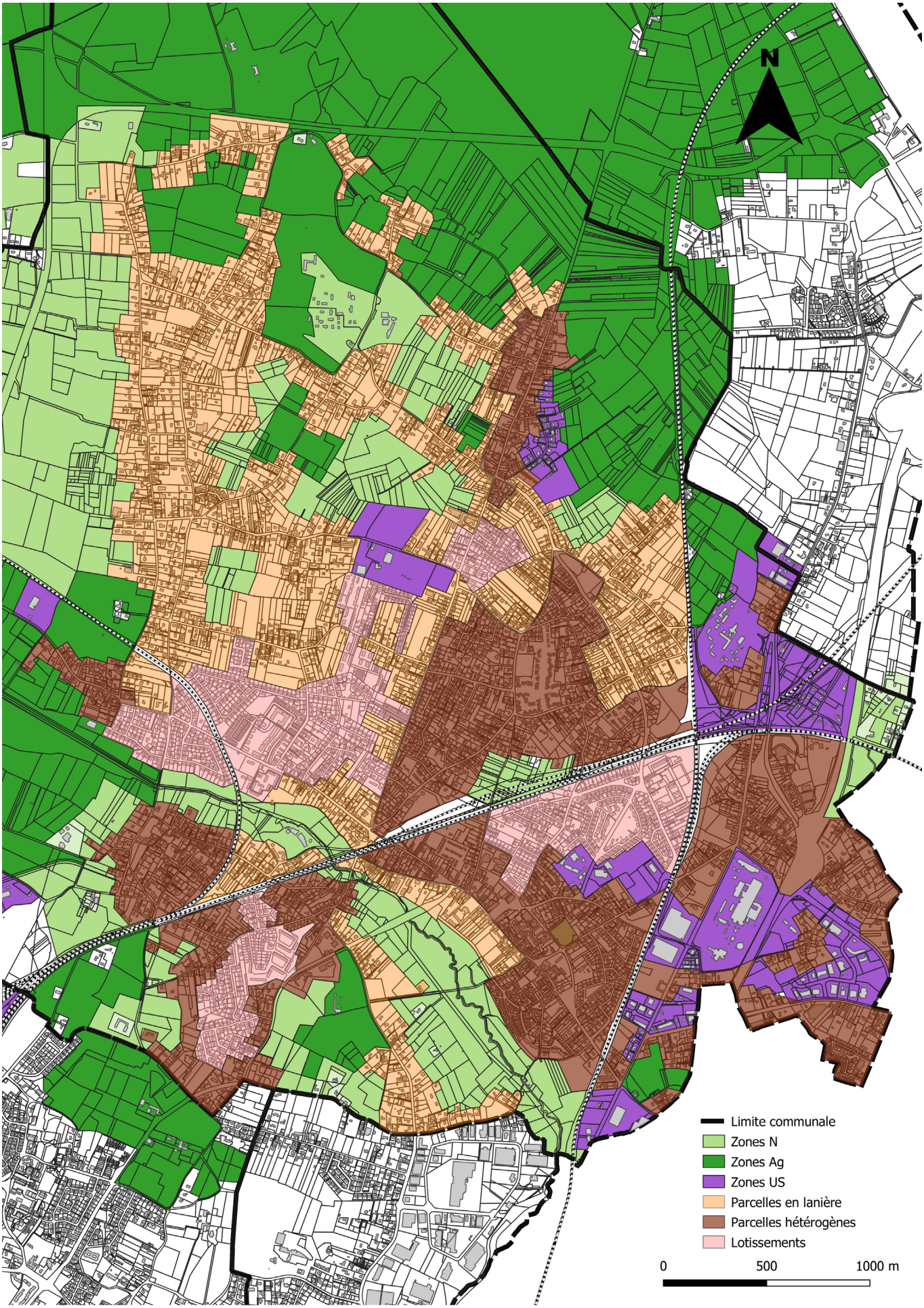
ESPACES PUBLICS PRIORITAIRES

Axes Nord-Sud
- Avenue du Roy
- Rue du Bout du Parc
- Avenue de la Liberté

Axes Est-Ouest
- Rue de Quinsus
- Rue de Saint-Denis + rue Lestonnat
- Avenue de Grandjean
- Rue Broustey
- Rue Jules Ferry + rue du Président Coty



a'urba
agence d'urbanisme
Bordeaux Aquitaine



Commune Ambarès-et-Lagrave. Type de tissus

2.2.2 Tissus urbains

Diagnostic

Jusqu'aux années 1950, pratiquement la totalité de l'actuel territoire urbanisé (zones UM et UP du PLU) et à urbaniser (zones AU du PLU) de la commune était composée de parcelles agricoles, avec une prédominance de parcelles en lanière. L'urbanisation de la commune a été accompagnée par des transformations plus ou moins importantes du parcellaire. Aujourd'hui nous pouvons identifier trois types de tissus urbains sur le territoire de la commune en fonction de la morphologie des parcelles et du bâti :

1. **tissu constitué de parcelle en lanière** : conservation des traces de l'ancien parcellaire agricole. Le bâti est essentiellement composé de maisons individuelles isolées ;
2. **tissu constitué de parcelles hétérogènes** : résultat de la division et du remembrement successif des anciennes parcelles agricoles. Le bâti est essentiellement composé de maisons individuelles avec présence de quelques immeubles collectifs ;
3. **tissu de lotissements** : recomposition du parcellaire par remembrement des anciennes parcelles agricoles. Le bâti est composé dans la plupart de cas de maisons individuelles isolées ou groupées.

La plupart des tissus constitués de parcelles en lanière sont situés dans le cadrant NO du territoire communal, en lisière avec des zones agricoles et naturelles, et se trouvent dans des zones UP du PLU de la métropole bordelaise en vigueur, notamment UP4 et UP5. Dans ces zones, les nouvelles constructions sont seulement autorisées dans une bande de 30 mètres mesurée à partir de l'alignement et leur surface de plancher est limitée à 170 m^2. Au-delà de cette bande, seulement est autorisée la construction de piscine et/ou des annexes d'une emprise bâtie inférieure ou égale à 30 m^2.

Les tissus constitués de parcelle hétérogènes et de lotissements, situés dans des zones urbaines périphériques se trouvent dans des zones UM17 et UM20 du PLU, alors que ceux situées dans la zone urbaine centrale se trouvent pour la plupart en zone UM13 avec une modulation de la hauteur.

Enjeux

• Préserver, conforter et mettre en valeur les éléments construits ou paysagers participant à l'identité de chaque tissu ;
• Accompagner et cadrer l'évolution des espaces habités en s'inspirant de l'existant ;
• Eviter la standardisation, la banalisation des projets.

Orientations

1.- Protéger et mettre en valeur le paysage

Chaque projet doit évaluer son impact sur l'environnement et les écosystèmes du secteur où il sera implanté.

2.- Préserver la richesse et la diversité des paysages habités

Tout projet doit s'imprégner de la spécificité des lieux afin de préserver le patrimoine habité tout en offrant les fondements pour penser la transformation mesurée et adaptée à chacun des secteurs.

3.-Composer avec l'existant

Tout nouveau projet devra prendre en compte la composition de la rue dans laquelle il s'insère et se conformer au type d'alignement et de volumétrie existant ou dominant.

L'architecture de chaque bâtiment pourra affirmer son identité propre, en fonction de la nature du programme, mais devra être attentive aux relations qu'elle entretient avec les bâtiments et les espaces voisins, publics, privés ou communs.

Dans le tissu pavillonnaire, l'implantation de petits collectifs et des lotissements doit avoir pour objectif de ne pas perturber l'échelle générale du quartier.

4.-Faire émerger une architecture contemporaine de qualité.

Eviter de tomber dans la reproduction sans recul d'un style standardisé « contemporain international » en encourageant et en donnant la possibilité de réaliser une architecture actuelle intelligible à partir d'éléments fonctionnels et contextuels.

3. Mener à bien un projet de construction de logements

3.1 Les documents d'urbanisme

Avant de commencer à travailler sur un projet de construction d'une habitation il faut se renseigner sur la faisabilité de celui-ci. Au-delà des aspects topographiques et des situations juridiques propres à chaque parcelle, il faut tout d'abord consulter **le PLU de Bordeaux Métropole** en vigueur pour vérifier la constructibilité de la parcelle et les conditions de celle-ci.

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Le PLU est un document d'urbanisme qui délimite sur l'ensemble du territoire concerné des « zones » en fonction d'un projet de développement et d'aménagement global et fixe, pour chacune d'entre elles, des règles générales et d'utilisation des sols qui permettent notamment de définir les volumes constructibles au sein de chaque parcelle, les caractéristiques des constructions et les exigences en termes d'aménagement des espaces privés.

Dans l'ensemble des documents (graphiques et écrits) que comporte **le PLU de Bordeaux Métropole** en vigueur il est possible d'obtenir des informations concernant :

- la zone du PLU dans laquelle se trouve l'assiette foncière du projet (Plan de zonage) ;
- la possibilité de la parcelle à accueillir des constructions à destination d'habitation (Chapitre 1 du règlement de la zone : Fonctions urbaines) ;
- la constructibilité de la parcelle. Une attention particulière doit être portée sur :
  - les exigences relatives aux dessertes et accès à la parcelle (Chapitre 3 du règlement de la zone : Desserte par les réseaux et les services urbains) ;
  - les éventuelles limitations administratives au droit de propriété (emplacement réservé, servitude de localisation, risques naturels, etc.) et les règles de protection écologique et/ou paysagère des espaces non bâtis (espace boisé classé, continuités paysagères, etc.) qui peuvent affecter l'utilisation des sols (Plan de zonage - PPRI Bordeaux Métropole – Les dispositions relatives à l'environnement et aux continuités écologiques, aux paysages et au patrimoine - Atlas des Arbres Isolés - Liste d'emplacements réservés – Liste de servitudes de localisation).
- les règles à respecter par les futures constructions (Chapitre 2 du règlement de la zone : Morphologie urbaine).

- Pour simplifier l'obtention de certaines informations décrites ci-dessus, Bordeaux Métropole propose dans son site internet dédié au PLU un lien (https://www.bordeaux-metropole.fr/Vivre-habiter/Construire-et renover/Plan-local-d-urbanisme-PLU/Consulter-le-PLU-en-vigueur). L'usager peut alors accéder au PLU à la carte et obtenir des informations à partir de l'adresse ou des coordonnées de la parcelle.

Le Plan de Prévention du Risque d'Inondation (PPRI)

Une attention particulière doit être prêtée au Plan de Prévention du Risque d'Inondation (PPRI).

Pour mémoire, une inondation est considérée comme « une submersion rapide ou lente d'une zone habituellement hors d'eau » ; le risque d'inondation étant « la combinaison de la probabilité de survenue d'une inondation et de ses conséquences négatives potentielles sur la santé, l'environnement, les biens, dont le patrimoine culturel et l'activité économique » (code de l'Environnement, art.L.566-1 II).

A l'instar de près d'un quart du territoire métropolitain, Ambarés-et-Lagrave est grevé par un risque d'inondation dit « fluvio-maritime » conséquence de la rencontre de deux puissants fleuves (Garonne et Dordogne) et du plus vaste estuaire d'Europe occidentale largement ouvert sur la mer. Cette union provoque de gigantesques mouvements d'eau de mer et d'eau douce en fonction du double rythme des marées quotidiennes. Ces marées très prononcées atteignent un différentiel d'altitude (marnage) de 7 m entre les basses et hautes eaux. Les territoires ainsi situés sous le niveau des marées hautes sont protégés par un réseau métropolitain de 80 kms de digues.

Autrefois de compétence communale, ces digues relèvent depuis 2016 de la responsabilité de Bordeaux Métropole dans le cadre de la nouvelle compétence dite GEMAPI (Gestion des Milieux Aquatiques et Prévention des Inondations). Cela permet ainsi de mobiliser de façon cohérente sur l'ensemble du bassin de vie, les sommes nécessaires aux lourds travaux rendus obligatoires par la vétusté des ouvrages qui doivent par ailleurs être renforcés pour faire face aux nouveaux enjeux de changement climatique et élévation attendue du niveau de la mer.

L'avenir en la matière est fixé par le nouveau **Plan de Prévention des Risques Littoraux (PPRL)**, élaboré par les services de l'Etat. Ce nouveau document valant servitude d'utilité publique opposable à tous (citoyens comme collectivités) sera a priori opposable courant 2022. Ce PPRL s'appuie sur de nombreuses études hydrauliques menées par les services de l'Etat, les collectivités locales et le Syndicat Mixte pour le Développement Durable de l'Estuaire de la Gironde (SMIDDEST).

Quand bien même les dynamiques hydrauliques sont-elles maintenant mieux cernées et prévisibles, la situation en la matière reste dépendante de nombreux facteurs externes et ne peut être considérée comme figée.

Ainsi, malgré le futur PPRL, tout projet d'aménagement doit être considéré au regard de la situation précise du terrain d'assiette du projet qui peut être classé, après analyse, comme :

1.- strictement inconstructible (car inondable de façon significative),

2.- aménageable sous condition (lame d'eau de quelques cm),

3.- exondé.

Si la première et troisième catégorie n'appellent pas de débat particulier (l'aménagement d'une zone rouge inconstructible ne se négocie pas), en revanche, les possibilités effectives de valorisation de terrains constructibles sous conditions doivent faire l'objet d'une étude circonstanciée et imposent **de se rapprocher le plus rapidement possible de la collectivité (mairie et Pôle territorial de la rive droite qui détiennent l'ensemble des données les plus à jours et opposable à tout projet).**

Comment savoir si un terrain est inondable et comprendre les règles de base ?

1) Le PLU métropolitain opposable depuis février 2017 intègre les dispositions suivantes :

1.1) Repérage au plan graphique réglementaire (1/5.000) des zones concernées :

Un indice « IP » (inondation potentielle) figure sur les secteurs concernés en application de l'article R.123-11-b du Code de l'urbanisme. En zone bâtie, ils sont globalement dessinés à l'échelle des îlots urbains, soit délimités par des voies. Il s'est agit d'éviter le plus possible tout report à la parcelle qui, à cette échelle, et en fonction des références cartographiques utilisées, peuvent simplement prêter à erreur de report. Par précaution, certains secteurs sont volontairement un peu plus larges que la stricte juxtaposition par outil informatique.

A ce titre, tout projet concerné doit faire l'objet d'un avis circonstancié des services instructeurs pour vérifier au cas par cas les possibilités effectives d'aménagement dans l'attente des futurs PPRL opposables en tant que servitude d'utilité publique.

1.2) Prescriptions écrites dans chacune des zones réglementaires concernées

Sont intégrées les dispositions suivantes afin de tenir compte du risque d'inondation :

- **Au chapitre 1.3.4 du règlement écrit « Conditions particulières relatives à la salubrité, à la prévention des risques et de la protection contre les nuisances ».**

Au titre de la salubrité, de la prévention des risques et de la protection contre les nuisances, les occupations et utilisations du sol sont soumises, le cas échéant, aux dispositions suivantes :

> Risques naturels et technologiques

Pour protéger les biens et les personnes, les occupations et utilisations du sol sont soumises à conditions, au vu de la réglementation en vigueur (plans de prévention…) et de la connaissance du risque le plus récent, en application de l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme. Ces conditions s'appliquent notamment dans les secteurs repérés au plan de zonage ou en annexe du PLU au titre de l'existence de risques naturels, tels qu'inondations (…) ».

- **Au chapitre 2.1.3 du règlement écrit « Hauteurs : dans les zones susceptibles d'être exposées au risque inondation, repérées au plan de zonage, les hauteurs maximums des constructions sont définies à partir de la cote de seuil fixée pour assurer la protection contre le risque d'inondation ».**

- **Au chapitre 2.3.4 du règlement écrit « Hauteurs différentes : dans les zones susceptibles d'être exposées au risque inondation, repérées au plan de zonage, dès lors que les hauteurs imposées par le présent règlement ne permettent pas la réalisation d'un étage refuge pour les constructions de plain-pied à usage d'habitation, une hauteur différente est autorisée lorsque les conditions suivantes sont respectées » :**

- la hauteur maximum autorisée est majorée de 3 m pour permettre la création d'un seul niveau supplémentaire ;
- pour les constructions de plain-pied existantes, la création de nouveaux logements est interdite ;
- pour les constructions neuves, tout logement créé est conçu sur deux niveaux ».

• Au chapitre 2.4.2 du règlement écrit « Clôtures : Lorsque le terrain est exposé à un risque d'inondation, des prescriptions particulières peuvent être émises afin de ne pas entraver la libre circulation des eaux ».

2) **Le futur PPRL approuvé courant 2022 sera de facto intégré au PLU 3.1 en tant que servitude d'utilité publique opposable de plein droit aux tiers et aux collectivités**. Il reste encore à décider sous quelle forme il sera intégré.

3.2 Préconisations

3.2.1 - Préconisations générales

Maisons individuelles zones UP4 et UP5

Logements collectifs

Lotissements

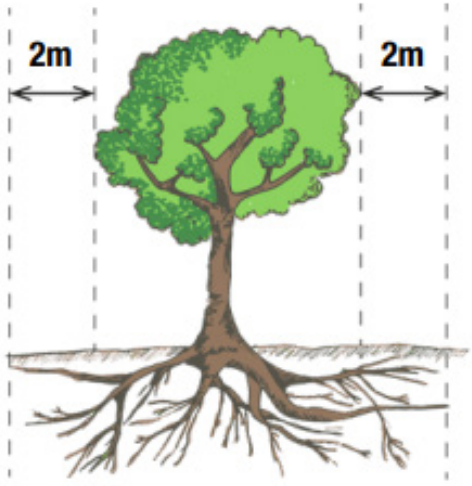
Avant

Après

Implanter les constructions en tenant compte de la végétation existante sur la parcelle

Implantation des constructions

Objectifs	Préconisations
Préserver les plantations existantes sur la parcelle	Implanter les constructions de façon à limiter l'abattage des arbres
Préserver l'intimité des occupants des parcelles voisines	Orienter les constructions et positionner les ouvertures des façades de façon à limiter les vues directes sur les lieux de vie de propriétés voisines
Planter les espaces en pleine terre	Implanter les constructions de façon à dégager des surfaces de dimensions suffisantes pour permettre la plantation des arbres



Protection du système racinaire des arbres

Surface nécessaire pour la plantation des arbres

Pour déterminer la surface nécessaire pour planter un arbre il faut prendre en compte le développement des racines et des branches de celui-ci :

- les petits arbres ont besoin d'une intervalle de 3 à 5 m.
- l'espacement nécessaire pour les arbres ayant une envergure moyenne est de 5 à 8 m.
- pour les grands arbres il faut prévoir 10 à 15 m d'espacement.

Une attention particulière sera prêtée aux articles du Code Civil :

668 à 673 : Obligations relatives aux plantations, notamment ceux qui concernent les distances des plantations par rapport aux limites séparatives.

675 à 680 ; Des vues sur la propriété de son voisin.

Le respect des règles qui figurent dans le Code Civil n'est pas vérifié par le service instructeur de la demande de permis de construire mais il reste de la responsabilité du concepteur du projet.

Objectifs

Limiter l'imperméabilisation de la parcelle

Préconisations

Limiter les aménagements extérieurs au sol (circulations, stationnement, terrasses, etc.) et leur dimensionnement au strict nécessaire

Utiliser des matériaux pérmeables pour le revêtement de sol des espaces extérieurs aménagés

Terrasse lames bois sur plots bétons et lambourdes

Terrasse en résine drainante

Cheminement pas japonais en ardoise

Stationnement dalles alvéolaires engazonnées

Traitement des espaces extérieurs

Dans les centres urbains, les banlieues, ou même à la campagne, le sol est de plus en plus souvent recouvert de matériaux artificiels imperméables qui le rendent incapable d'absorber l'eau de pluie.
Au niveau des projets d'habitation, en dehors du bâtiment, les espaces de circulation et de stationnement sont les plus générateurs d'imperméabilisation.
L'imperméabilisation limite la diversité des fonctions que peut remplir le sol.

1. Le sol abrite des êtres vivants

Le sol abrite des milliards d'êtres vivants indispensables à son fonctionnement : des insectes, des vers, des champignons et des bactéries, qui décomposent la matière organique, ameublissent la terre et l'enrichissent en sels minéraux.
Lorsque le sol est imperméabilisé, ces êtres vivants sont privés d'eau, d'oxygène et de nourriture.

2. Le sol est nécessaire à la vie sauvage

Le sol est indispensable à la survie des animaux qui vivent à la surface (mammifères, insectes, oiseaux, etc.) car il porte la végétation qui leur sert d'abri, de nourriture, de lieu de ponte, etc.
Lorsque le sol est imperméabilisé, la végétation disparaît en grande partie. A partir d'une certaine échelle, l'habitat des animaux sauvages peut-être fragmenté, certains couloirs de migrations (grenouilles...) coupés par les routes et les constructions

3. Le sol absorbe, filtre et stocke l'eau de pluie

Une partie de l'eau de pluie est absorbée par les plantes. Une autre s'infiltre dans le sol et sert de réserve aux végétaux.
Le reste percole très lentement jusqu'aux nappes d'eau souterraines, qui nous alimente en eau potable.
En outre, le sol et le sous-sol filtrent l'eau et la débarrassent des impuretés et d'une partie des pollutions de surface.
Lorsque le sol est imperméabilisé, il ne peut plus ni absorber, ni filtrer, ni stocker l'eau de pluie, augmentant les risques d'inondation.

4. Le sol contribue à réguler le climat

Entre le sol, la végétation et l'atmosphère, l'eau circule en permanence.

Lorsque le sol est imperméabilisé, le cycle de l'eau est interrompu. Cela peur avoir une incidence non négligeable sur la température (effet îlot de chaleur) et sur le régime de pluies au niveau local.

Chacun peut contribuer à lutter contre ce problème en limitant l'imperméabilisation de sa parcelle.

PLANTATIONS

Objectifs	Préconisations
Favoriser l'insertion des projets dans l'environnement naturel existant	Implanter les constructions en tenant compte des plantations existantes sur la parcelle
Préserver le patrimoine végétal	
Contribuer à la configuration d'unpaysage urbain de qualité	Végétaliser et planter les espaces de recul
Réduire la consommation d'énergie	Planter et choisir des essences d'arbres de façon à protéger les constructions du rayonnement solaire en été et du vent en hiver
Participer à la lutte contre les îlots de chaleur urbain	Planter les espaces en pleine terre
Réduire l'impact visuel des véhicules stationnés en surface	Planter les espaces destinés au stationnement de véhicules

Plantations

Les espaces en pleine terre seront plantés en respectant les ratios imposés par le règlement de la zone du PLU dans laquelle se trouve la parcelle.
Le choix des espèces des arbres à planter sera déterminé par :

- les caractéristiques du sol ;
- leur implantation sur la parcelle ;
- leur fonction (agrément, ombrage, protection contre le vent, etc.).

Dans les marges de recul, les plantations doivent comporter des arbustes et des arbres de moyen (sujets de 8 à 15 mètres de hauteur à l'âge adulte) ou grand développement (sujets de plus de 15 mètres de hauteur à l'âge adulte), en privilégiant les espèces locales, dépolluants et non-allergènes (PLU – Chapitre 2 – Art. 2.4.4 – Aménagement des abords et plantations).

Dans le reste de la parcelle, une attention particulière sera prêtée à la disposition et aux espèces à planter de façon à :

- développer et renforcer la biodiversité et à optimiser les services qu'elle rend ;
- protéger les façades vitrées orientées au sud et à l'ouest de l'ensoleillement en été ;
- favoriser l'ensoleillement en hiver des façades vitrées orientées au sud et à l'ouest ;
- se protéger du vent.

Tout dossier de demande de permis de construire devra intégrer un plan d'insertion paysagère (positionnement du bâti, des plantations et de la parcelle dans son environnement) permettant d'évaluer :

- le respect de la végétation existante ;
- la proposition de végétation supplémentaire ;
- l'adaptation, la diversité, la stratification et l'emplacement des plantations projetées, pour le maintien et l'extension de la biodiversité ;
- la qualité des sols (matériaux poreux et renouvelables) ;
- la diversité végétale des clôtures ;
- les perspectives et points de vue existants et générés par le projet ;
- la plus-value du projet dans le paysage du quartier.

Les dossiers de demande de permis d'aménager comporteront ;

• un plan paysage (positionnement des constructions, des plantations et des parcelles entre elles) ;

• un plan d'insertion paysagère (positionnement des constructions, des plantations et des parcelles dans leur environnement).

permettant d'évaluer :

1.- la qualité des espaces publics projetés :

- Eviter les impasses ;
- Participer à l'aménagement des cheminements ;
- Planter les voies ;
- Mobiliser des matériaux poreux.

2.- la qualité du plan paysage :

- Préserver la végétation existante,
- Planter en continuité de l'existant, de manière stratifiée et adaptée au milieu,
- Vérifier l'espace disponible pour les plantations (anticiper les développements racinaires),
- Vérifier les modes de gestion proposés (gage de durabilité du projet de végétation),
- Evaluer l'impact du projet dans son environnement (vues, continuités de biodiversité).

Opération 1 million d'arbres pour Bordeaux Métropole

En 2020, Bordeaux Métropole a lancé une opération d'ampleur : planter au cours des prochaines années 1 million d'arbres sur son territoire. L'ambition affichée est d'appréhender et de remodeler différemment la ville, en prenant systématiquement en compte la place du végétal, tout en privilégiant la diversité des espaces, des essences et des publics. Cette démarche emblématique vise à :

- lutter contre le réchauffement climatique et la pollution atmosphérique, en cohérence avec les objectifs du Plan climat de Bordeaux Métropole ;
- réintroduire la biodiversité en ville et revivifier les écosystèmes locaux.

Pour atteindre cet objectif, Bordeaux Métropole appelle à la mobilisation de tous les acteurs, publics comme privés et doit permettre à chacun de s'impliquer à sa mesure.

Les clôtures ajourées toute hauteur permettent d'éviter la création d'une barrière visuelle entre l'espace public et l'espace privé et de mieux faire participer les plantations des marges de recul à la configuration d'un paysage urbain de qualité. La clôture matérialise les limites de la propriété et les plantations préservent l'intimité des espaces privatifs.

Les clôtures ajourées toute hauteur, composées de barreaux verticaux disposés suivant un rythme irrégulier, permettent d'assurer le maximum de transparence et d'éviter la monotonie

Les clôtures

La mise en place de clôtures n'est pas obligatoire même si c'est une pratique courante dans tous les types de projets d'habitation.
Au-delà de leur utilité dans la matérialisation des limites des propriétés et dans la préservation de l'intimité des espaces privés, les clôtures s'insèrent dans le paysage. Le traitement des clôtures situées en bordure des voies publiques permet de valoriser une continuité paysagère et de structurer l'espace public.

Les porteurs de projets devront, en respectant les prescriptions en termes de hauteur inscrites dans le PLU, **privilégier la construction de clôtures ajourées toute hauteur ou comportant des murs bahut de faible hauteur surmontés de d'un dispositif ajouré, doublées de haies végétales afin de créer une porosité entre l'espace public et l'espace privé et contribuer à la configuration d'un paysage urbain de qualité.**

Le maintien et la restauration des clôtures maçonnées en pierre de taille, en moellons, les grilles en fer forgé anciennes doivent être privilégiés (PLU – Chapitre 2 – Art. 2.4.1 Aspect extérieur des constructions).

Ces clôtures peuvent éventuellement être implantées en retrait par rapport à l'alignement pour faire participer une partie des espaces verts privés à l'aménagement paysager de l'espace public. L'entretien de ces espaces verts restent toutefois à la charge du propriétaire de la parcelle.

L'implantation d'une clôture sur la parcelle, au-deçà de l'alignement devra respecter les configurations et les hauteurs définies dans le règlement du PLU pour la zone dans laquelle se trouve la parcelle et de préférence celles préconisées dans la présente charte.

La configuration et la hauteur de la clôture le long de la voie et celles des clôtures en limite avec les parcelles voisines sur une profondeur égale à celle de l'espace de recul doivent être les mêmes afin d'assurer une homogénéité des clôtures visibles depuis l'espace public privilégiées (PLU – Chapitre 2 – Art. 2.4.4 – Aménagement des abords et plantations).

Les haies végétales doivent être constituées d'essences diversifiées, locales, pluristratifiées (une strate arborée, une strate arbustive et une strate herbacée) et adaptées au climat, au sol et à l'exposition.

DIVISION PARCELLAIRE

Objectifs

Limiter les vis-à-vis

Limiter l'impact de la nouvelle construction sur l'ensoleillement des parcelles voisines

Eviter la multiplication d'entrées charretières pour améliorer l'insertion paysagère et éviter de gêner le déplacement des piétons sur le trottoir

Valoriser les espaces dédiés aux accès et contribuer à la configuration d'un paysage urbain de qualité

Préconisations

Adapter les distances entres les nouvelles constructions et les existantes selon les ouvertures prévues dans les façades

Implanter les nouvelles constructions de façon à dégager des surfaces de dimensions suffisantes pour aménager des espaces extérieurs praticables et confortables protégés des vues directes

Adapter l'implantation et la hauteur des nouvelles constructions pour éviter de porter des ombres sur les espaces extérieurs des parcelles voisines

Dans le cas des opérations de division parcellaire contiguës jumeler les accès et éventuellement les mutualiser

Eviter des surfaces trop importantes dédiées aux accès

Prévoir des autres usages sur l'espace consacré aux accès (aménagement des espaces verts plantés, etc.)

La division parcellaire est un outil de restructuration et de valorisation foncière qui consiste au détachement d'un terrain, nu ou bâti, d'une ou plusieurs parcelles, pour permettre, dans la plupart des cas, d'obtenir des lots à bâtir.
La division parcellaire représente l'une des possibilités pour la densification des tissus urbains et contribue de ce fait à la lutte contre l'étalement urbaine. Toutefois, ces opérations foncières, généralement réalisées à l'initiative privé et répondant à des tactiques individuelles, doivent être bien encadrées pour qu'elles participent à la préservation et la valorisation des paysages des tissus urbains dans laquelle elles s'opèrent et surtout pour qu'elles s'intègrent dans une stratégie et un projet de développement adaptés à l'intérêt général.

La division d'une parcelle peut s'effectuer dans deux sens :

1. en profondeur ;
2. le long de la voie.

Dans le premier cas, il est nécessaire de créer une voie de desserte des parcelles issues de la division qui se trouvent en second rang. La possibilité de création de cette voie est indiquée dans le plan zonage du PLU pour chacune des zones. Dans la commune d'Ambarès-et-Lagrave très peu de zones bénéficient de cette possibilité et le nombre de parcelles concernées est relativement faible.

La division parcellaire le long de la voie est notamment conditionnée par la largeur des parcelles. Dans la commune d'Ambarès-et-Lagrave, la possibilité de réaliser ce type d'opération foncière est assez importante notamment dans les zones UP4 et UP5 du fait de la morphologie des parcelles et de l'implantation sur les parcelles des constructions existantes.

Préconisations

Toute type de division parcellaire (en profondeur et le long de la voie).

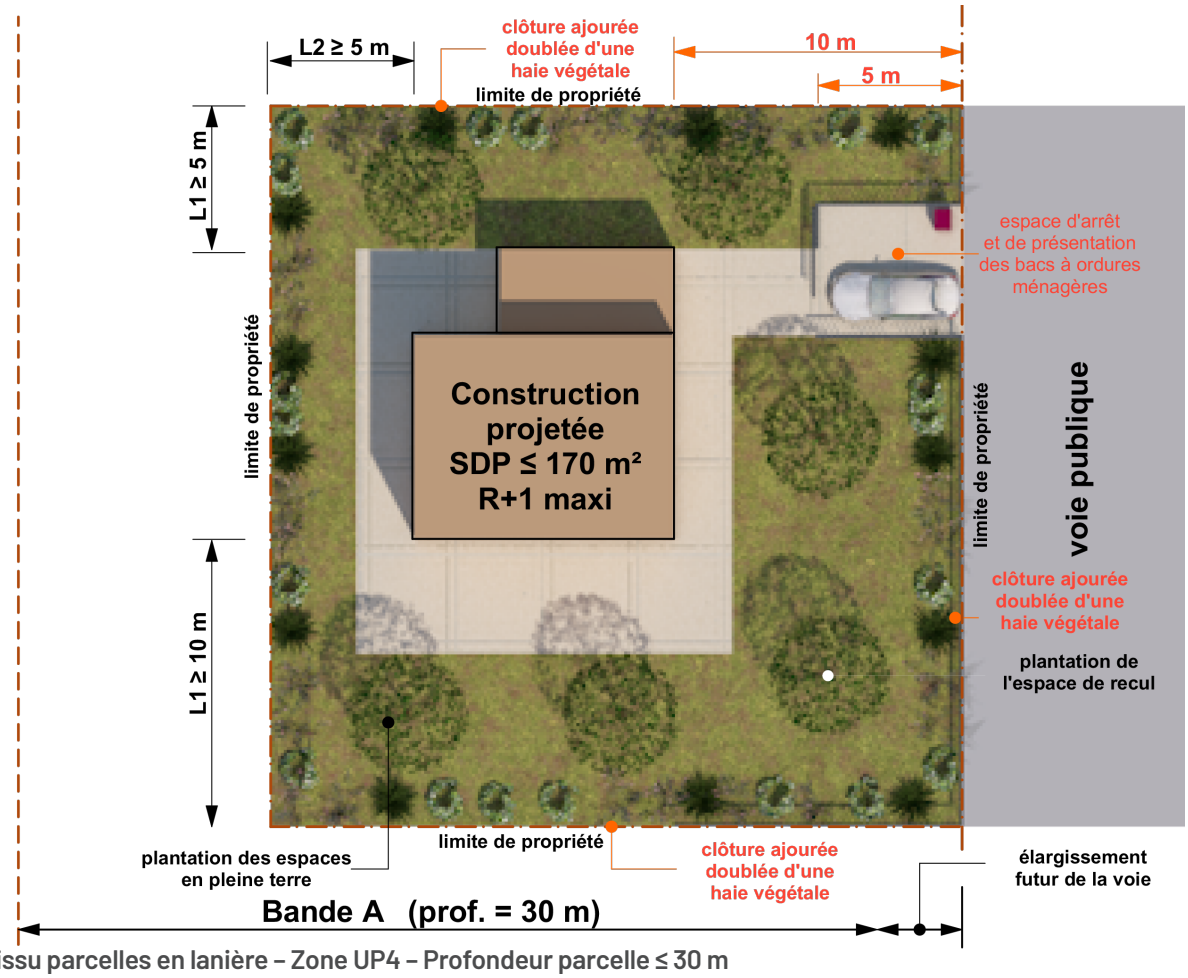
Eviter la création de micro-parcelles dont leur superficie est exclusivement déterminée par les règles d'implantation du PLU sans tenir compte de l'environnement paysager et bâti ni des aspects qualitatifs tels que l'amélioration du cadre de vie (espaces verts de dimensions suffisants pour planter et pour aménager des espaces extérieurs en prolongement des logements) et la préservation de l'intimité des occupants des logements (vis-à-vis, vues plongeantes, etc.)

Divisions parcellaires en profondeur

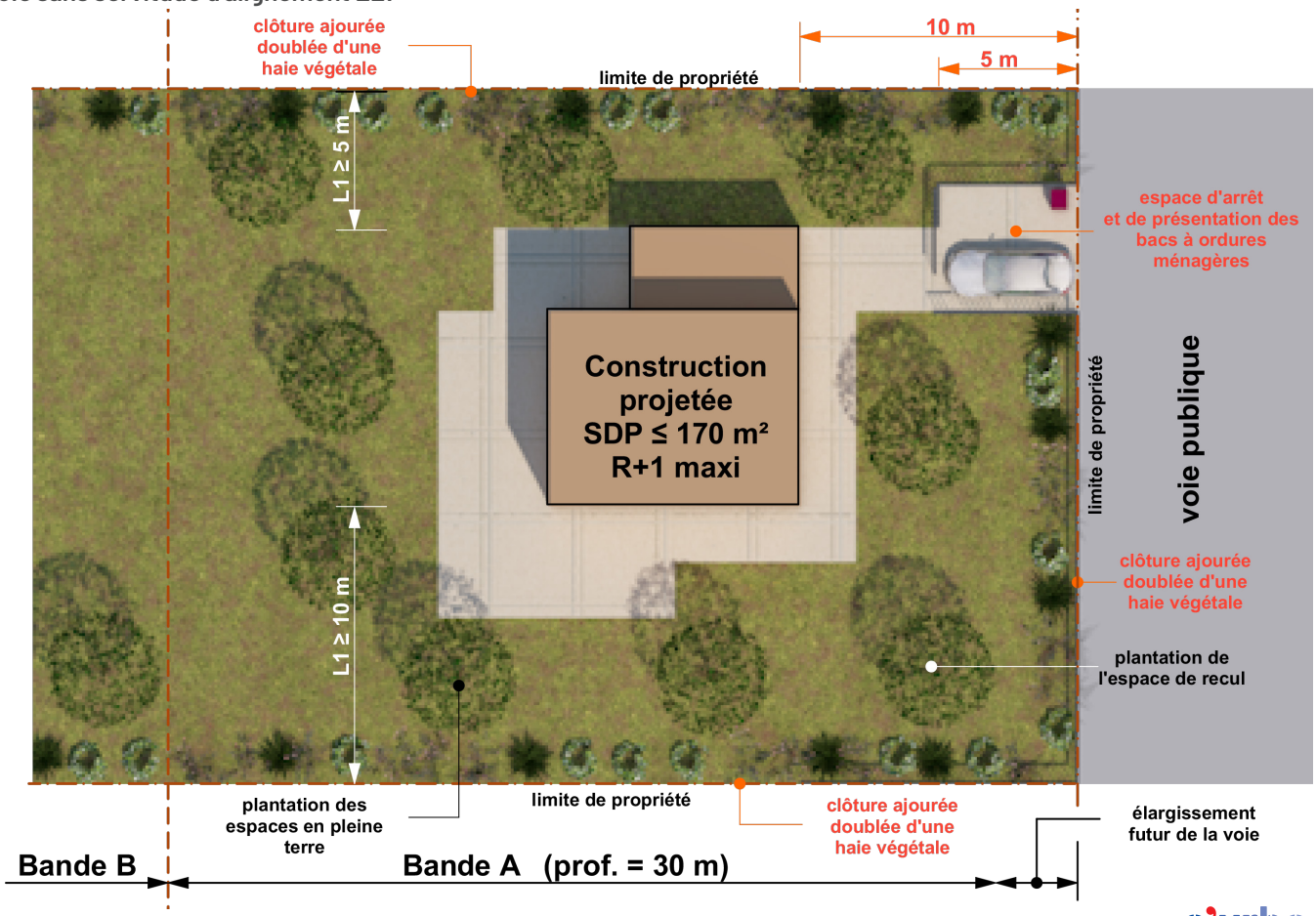
- Adapter la largeur de la bande d'accès à l'opération de division parcellaire (nombre de terrains rendus constructibles, nature des construction) et au type de circulation créé (sens unique alterné, double sens) ;
- Traiter la bande d'accès (clôture et plantations) de façon à contribuer à la configuration d'un paysage urbain de qualité ;
- Privilégier l'implantation côte à côte des bandes d'accès des opérations de divisions parcellaires voisines et inciter à la mutualisation des bandes d'accès.

3.2.2 Préconisations particulières

Tissus constitués de parcelles en lanière - Maisons individuelles zones UP4 et UP5



Tissu parcelles en lanière – Zone UP4 – Profondeur parcelle ≤ 30 m
Voie sans servitude d'alignement EL7



Tissu parcelles en lanière – Zone UP4 – Profondeur parcelle ≥ 30 m
Voie sans servitude d'alignement EL7

La plupart des parcelles des tissus constitués par des parcelles en lanière se trouvent dans des zones UP4 et UP5 du PLU.
La caractéristique principale du règlement de ces deux zones est la définition des 2 bandes successives parallèles aux voies avec des constructibilités différentes :

- **Bande A**, d'une profondeur de 30 mètres mesurés à partir de l'alignement présent ou futur (dans le cas de servitudes d'alignement EL7 ou d'emplacements réservés de voirie). Dans cette bande sont seulement autorisées les constructions d'une superficie de plancher inférieure ou égale à 170 m^2 et comportant au maximum un niveau sur rez-de-chaussée ;

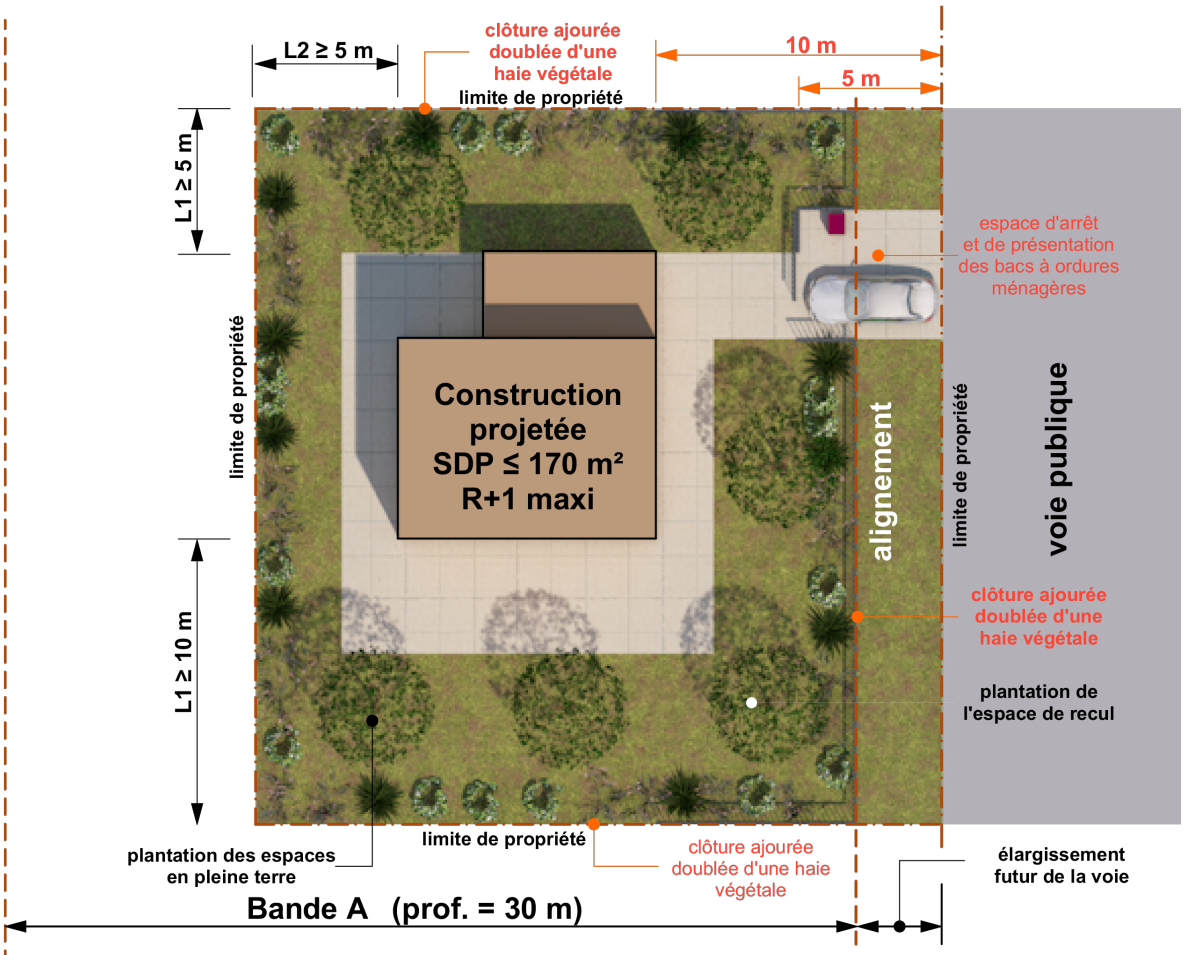
- **Bande B**, au-delà de la bande A. Dans cette bande sont seulement autorisées la construction de piscine ou d'annexes d'une superficie égale ou inférieure à 30 m^2 et dont l'emprise ne dépasse pas 20% de la superficie de la bande.

La presque totalité des parcelles qui se trouvent dans des zones UP4 et UP5 sont situées le long des voies qui devraient être à terme élargies. Les seules deux exceptions sont les parcelles qui se trouvent en :

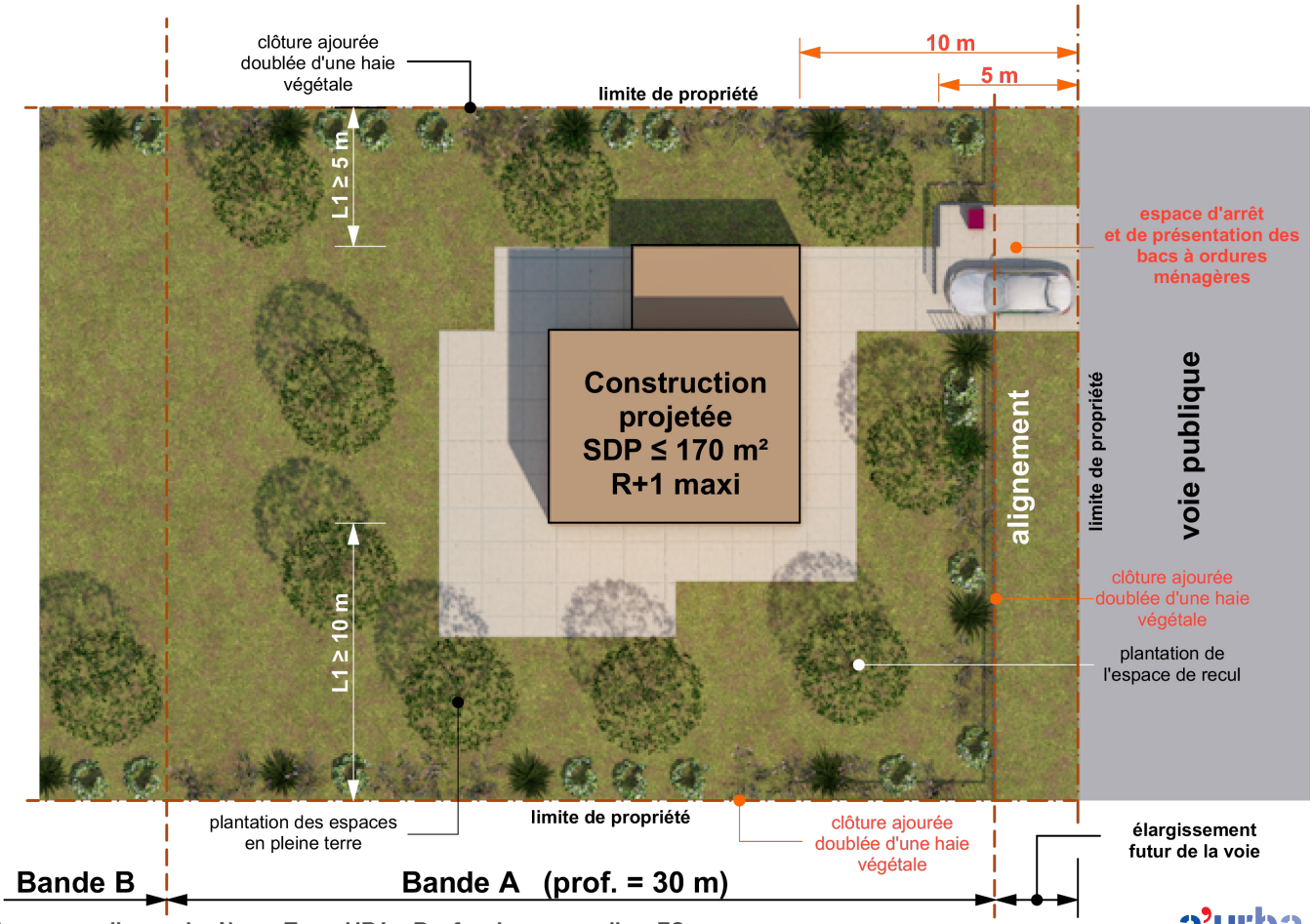
- zone UP4 le long de la rue Paulin de Nole entre la rue de Quinsus et la rue du Monastère ;
- zone UP5 le long de la Rue Jeanne de Lestonnat.

La profondeur de 30 m de la bande A doit dans le cas général être mesurée à partir du futur alignement et pour les exceptions, à partir de l'alignement actuel.

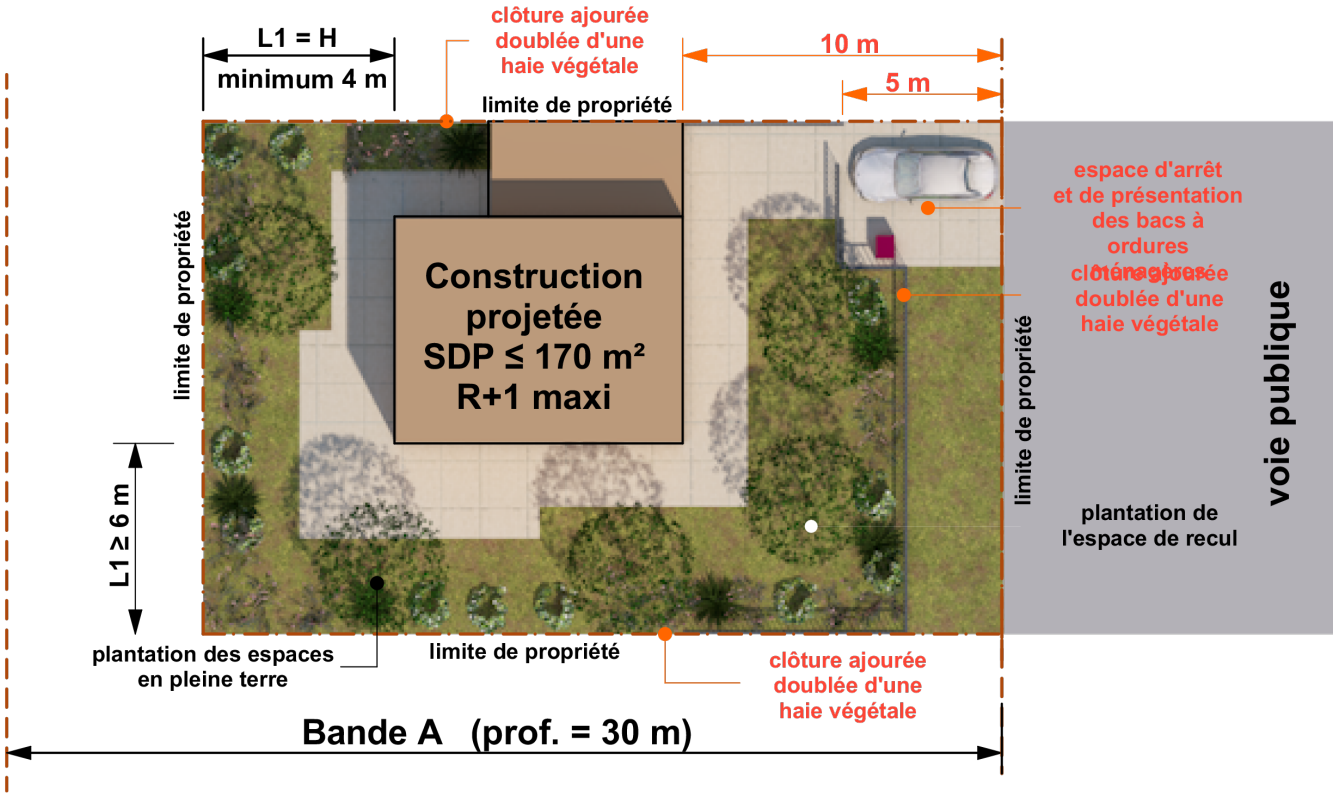
Dans le cas où un portail d'accès est prévu, un espace d'une profondeur minimale de 5 mètres mesurés depuis la limite de propriété sera aménagé au droit de celui-ci pour permettre l'arrêt en dehors de l'espace public pendant l'ouverture du portail et de ne pas interférer avec la circulation de véhicules sur les voies publiques. La largeur de cet espace sera déterminée pour permettre aussi d'y aménager une aire de présentation des bacs à ordures ménagères en attendant la collecte.



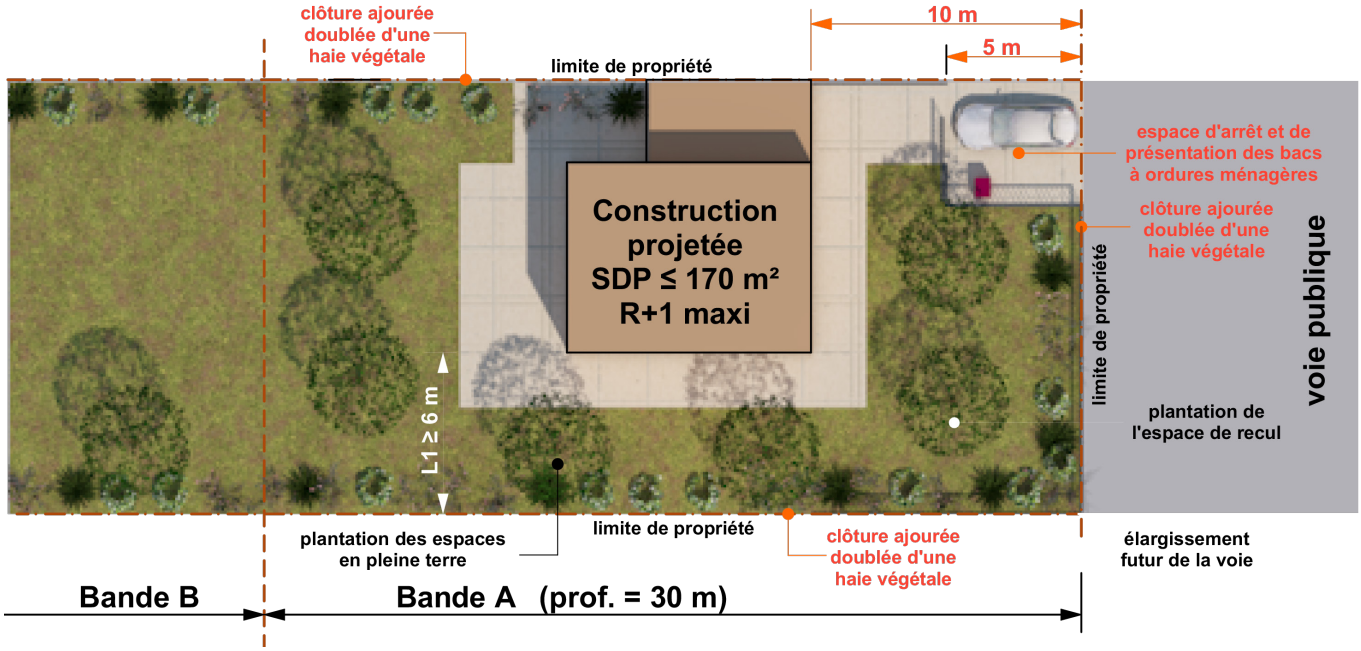
Tissu parcelles en lanière – Zone UP4 – Profondeur parcelle ≤ 30 m
Voie avec servitude d'alignement EL7



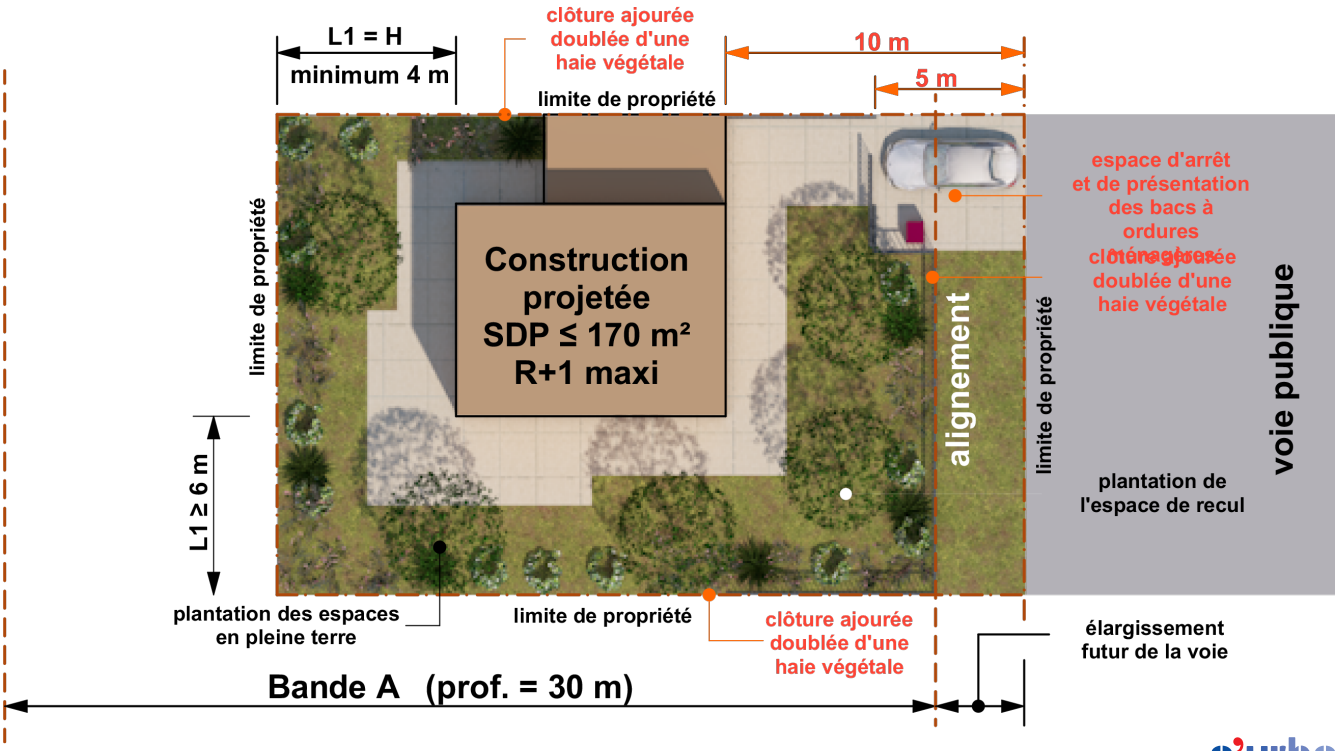
Tissu parcelles en lanière – Zone UP4 – Profondeur parcelle ≥ 30 m
Voie avec servitude d'alignement EL7



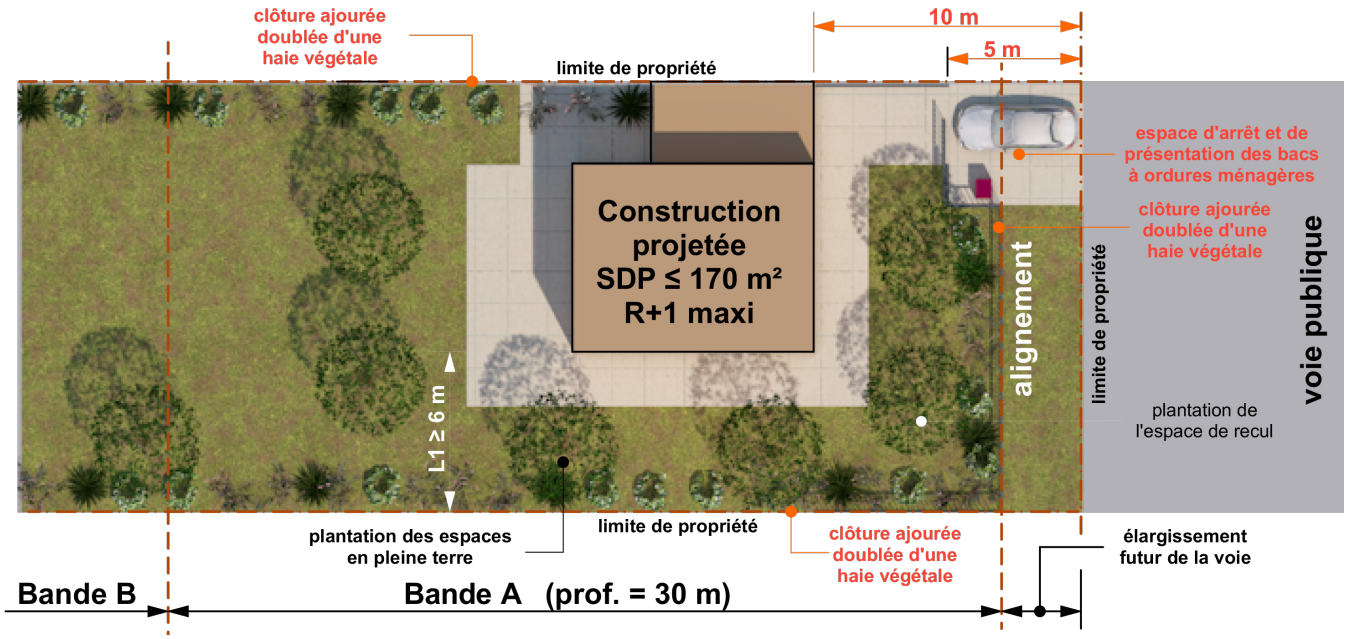
Tissu parcelles en lanière – Zone UP5 – Profondeur parcelle ≤ 30 m
Voie sans servitude d'alignement EL7



Tissu parcelles en lanière – Zone UP5 – Profondeur parcelle ≥ 30 m
Voie sans servitude d'alignement EL7



Tissu parcelles en lanière – Zone UP5 – Profondeur parcelle ≤ 30 m
Voie avec servitude d'alignement EL7



Tissu parcelles en lanière – Zone UP5 – Profondeur parcelle ≥ 30 m
Voie avec servitude d'alignement EL7

Prescriptions particulières - Logements collectifs

La loi oblige que le garage à vélos soit couvert, éclairé et accessible depuis la voie publique et les bâtiments desservis. Ils doivent de préférence se situer au rez-de-chaussée du bâtiment. A défaut, au premier sous-sol ou en dehors du bâtiment
Les locaux vélos devront être dimensionnés, aménages et équipes de façon à pouvoir accueillir tous les types de vélos (traditionnel, cargo et triporteurs).

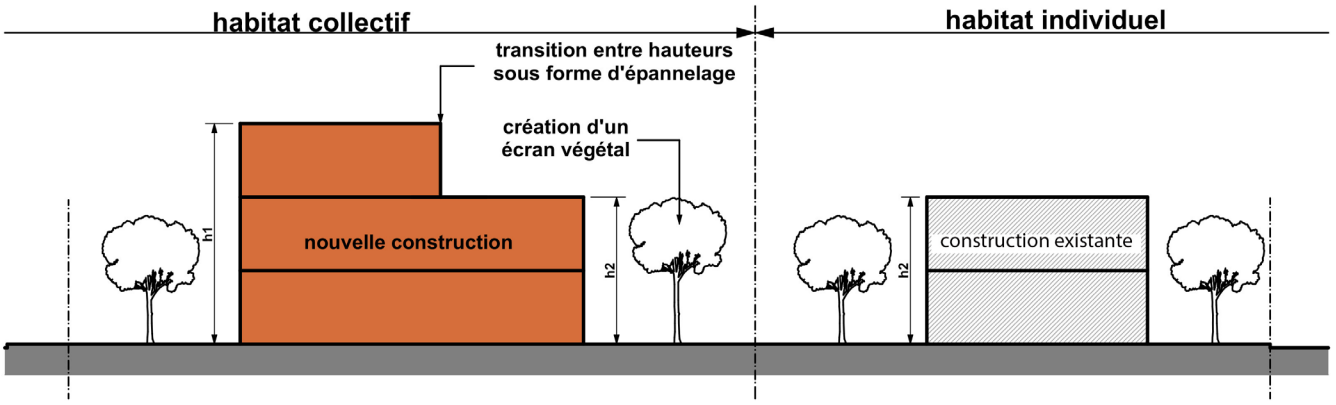
Un guide, STATIONNEMENT DES VÉLOS DANS LES ESPACES PRIVÉS : dimensions et caractéristiques, a été publié en décembre 2013 par le Ministère de l'Ecologie, du Développement durable et de l'Energie en collaboration avec le Ministère de l'Egalité des territoires et du Logement pour donner une idée précise de comment aménager un local à vélos.

Les jardins partagés permettent l'accès à la pratique du jardinage pour le plus grand nombre.
Le jardin et le jardinage sont de formidables outils de développement social car ils concernent tous les publics : enfants, parents, grands-parents.

De plus, ces jardins collectifs deviennent des lieux pratiques d'éducation à l'environnement où l'on peut aborder concrètement différentes thématiques liées à la gestion des déchets, à la gestion économe de l'eau, etc.

PROGRAMMATION

Objectifs	Préconisations
Calibrer la production de logements neufs en accord avec le projet du territoire	Adapter la programmation en termes de typologies aux besoins définis par les collectivités (commune et Bordeaux Métropole)
Faciliter l'accès à la propriété aux ménages disposant des revenus modestes	Prévoir une part de logements abordables
Eviter le stationnement dans l'espace public	Prévoir un nombre suffisant de places de stationnement pour les véhicules motorisés
Inciter aux occupants de déposer leurs vélos et leurs poussettes dans des espaces prévus à cet effet	Prévoir des locaux vélos et poussettes de dimensions suffisantes, facilement accessibles, abrités et sécurisés
Répondre à la demande d'une génération plus attentive à l'usage et au partage	Prévoir l'aménagement d'espaces partagés (buanderie, salle polyvalente, chambre d'hôtes, jardin potager, etc.)

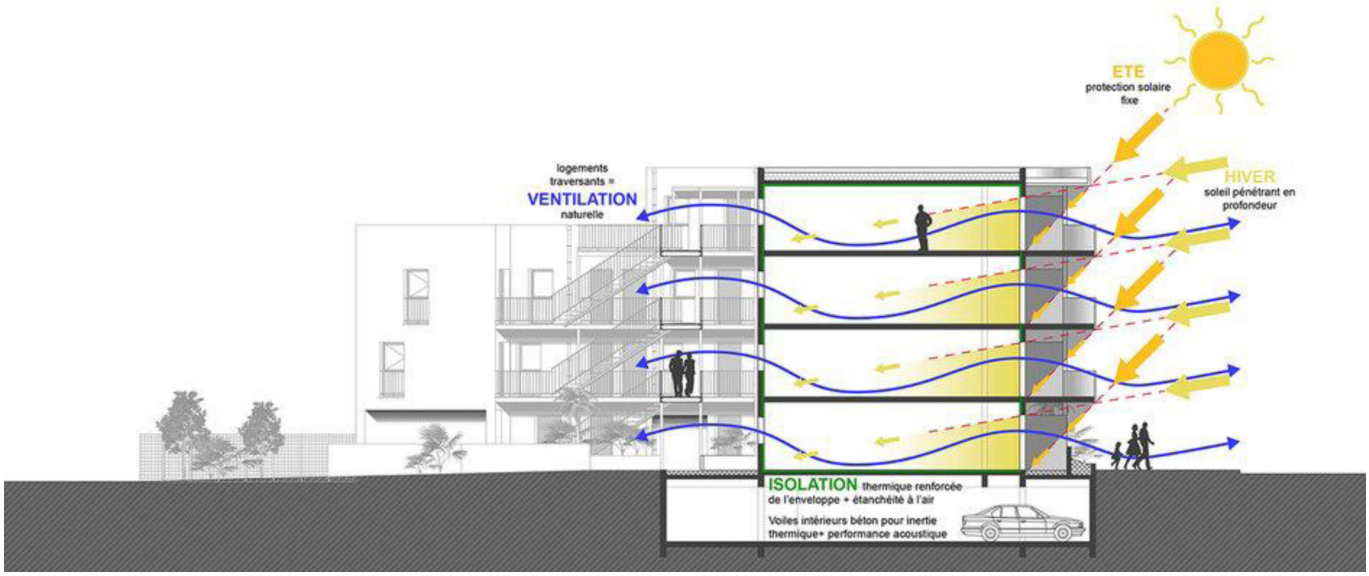


Epannelage à l'échelle de la parcelle

Epannelage à l'échelle de l'îlot
Programme 50 000 logements
Opération Libération centre-ville – 33110 LE BOUSCAT
Architecte : LEIBAR & SEIGNEURIN

VOLUMETRIE ET ASPECT EXTERIEUR

Objectifs	Préconisations
Concilier qualité et rationalité	Privilégier la construction de bâtiments composés de volumes simples et variés
Accompagner la transition d'échelle	Traiter la transition entre l'habitat collectif et l'habitat individuel sous forme d'épannelage
Préserver l'intimité des tissus pavillonnaires	
Doter les bâtiments d'une cohérence architecturale	Accorder à l'ensemble des façades du bâtiment un traitement de qualité équivalente
Animer les façades (vides et pleines, ombre et lumière, etc.)	Travailler les façades dans leur épaisseur
Eviter la dégradation et la dévalorisation des bâtiments	Porter une attention particulière aux détails constructifs et aux finitions des éléments des façades



Logements traversants

Evolutivité
Résidence du Lac – Quartier Les Aubiers– Bordeaux
Architecte : Bruno ROLLET / Année 2017

Garde-corps plein / Persiennes coulissantes / Végétation
Résidence Le Vélodrome - Marseille

Claustras

CARACTERISTIQUES DES LOGEMENTS

Objectifs	Préconisations
Permettre aux logements de s'adapter aux différents besoins (quotidiens, réguliers et occasionnels) et au mode de vie de ses occupants	Concevoir des logements modulables et évolutifs
Accompagner l'évolution des besoins et du mode de vie des ménages	
Favoriser la ventilation naturelle des logements	Concevoir des logements traversants
Améliorer l'apport de lumière naturelle aux différentes pièces du logement	
Eviter que les espaces extérieurs privatifs deviennent des lieux de stockage	Aménager des espaces de rangement suffisants à l'intérieur des logements et aux espaces extérieurs privatifs
Faire des espaces extérieurs privatifs un vrai prolongement des logements	Doter les logements d'espaces extérieurs privatifs de superficies suffisantes et les aménager pour qu'ils soient praticables tout le long de l'année
Assurer l'intimité des espaces privatifs	Doter les espaces privatifs extérieurs des logements de dispositifs de protection/filtrage des vues directes
Favoriser l'appropriation des espaces extérieurs privatifs par les occupants	
Eviter la dévalorisation de l'aspect extérieur des bâtiments par rajout des dispositifs d'occultation par les occupants	
Créer des espaces verts en hauteur et animer les façades des bâtiments par l'introduction du végétal	Dimensionner les espaces privatifs extérieurs des logements de façon à permettre sa végétalisation

Les espaces intermédiaires dans les immeubles collectifs sont composés de l'ensemble des aménagements réalisés sur la parcelle destinés à :

• assurer la transition entre l'espace public et l'espace privé
• rendre accessible les espaces collectifs aménagés sur la parcelle depuis les logements.

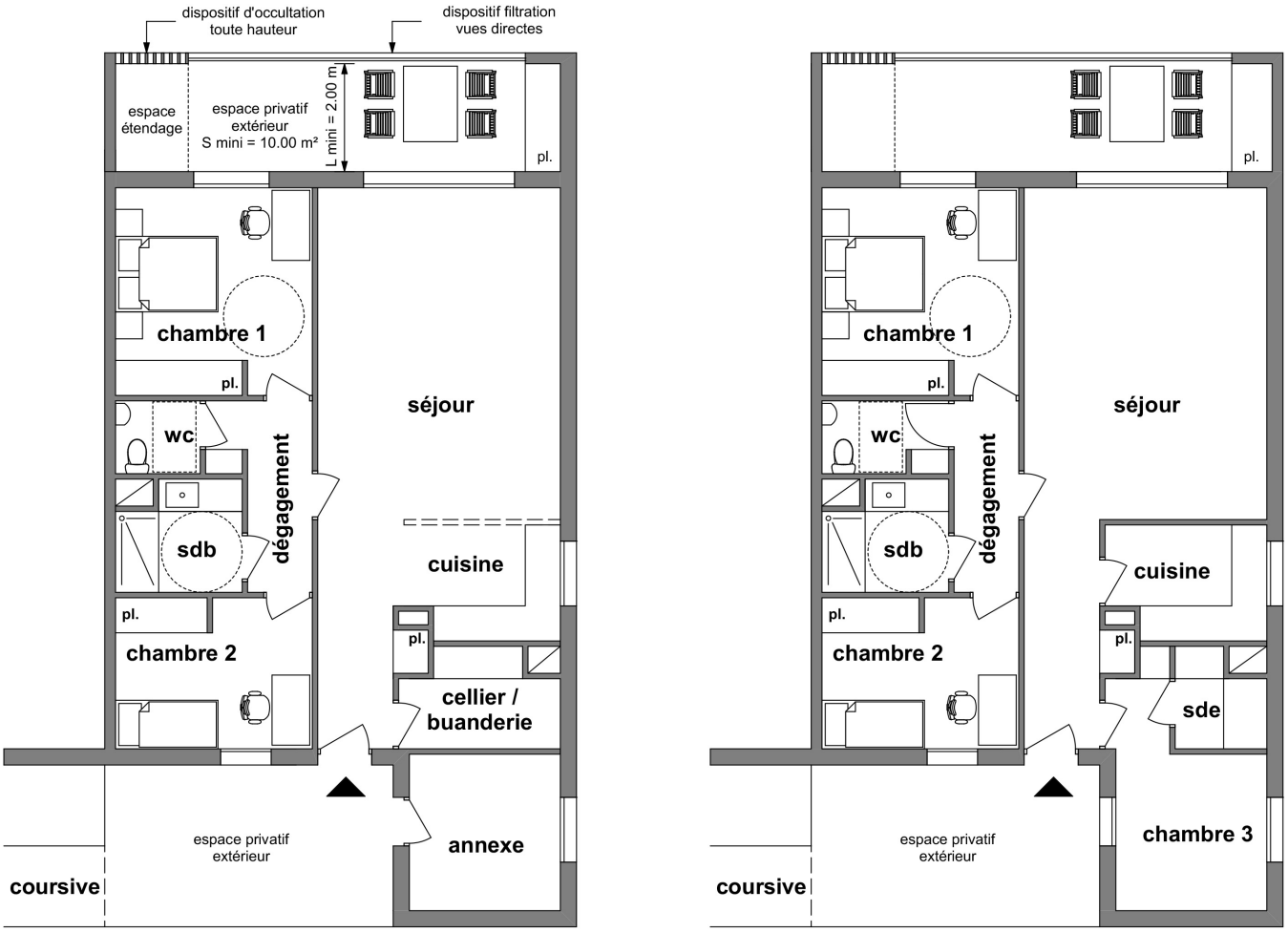
Ils peuvent être à usage commun (cheminements, cages d'escaliers, paliers, coursives, etc.) ou privé (loggias, terrasses, balcons, etc.)

Intégration des cheminements piétons dans des bandes plantées

Identification de l'accès au bâtiment

Traitement soigneux des halls d'entrée

Individualisation et personnalisation de l'accès au logement



Exemple d'un logement évolutif

Espace d'activité physique

Espace de détente ombragé

ESPACES INTERMEDIAIRES

Objectifs

Sécuriser les déplacements des piétons

Baliser les cheminements

Atténuer les désagréments liés au soleil, au vent et à la pluie

Créer un écran pour préserver l'intimité des espaces privatifs

Faciliter l'identification des accès aux bâtiments

Redonner une qualité architecturale au bâtiment et une qualité urbaine à l'espace public

Récréer les conditions d'accès et d'usage de la maison individuelle

Préconisations

Dissocier les circulations piétonnes des circulations automobiles

Intégrer les cheminements piétons dans une bande plantée

Traiter soigneusement les halls d'entrée

Privilégier l'aménagement d'espaces de distribution qui permettent d'individualiser et personnaliser les accès aux logements et de préserver l'intimité de leurs occupants

La stratégie de gestion des eaux pluviales à la parcelle consiste à créer des aménagements chez les particuliers permettant l'infiltration sur place de l'eau de pluie et donc une restitution au milieu naturel ou le stockage temporaire des eaux pluviales pour ainsi maitriser le déversement dans les réseaux d'assainissement collectif.

Noues

Jardin d'infiltration

AMENAGEMENT PAYSAGER

Objectifs

- Favoriser l'insertion des projets dans le et la site la transition avec l'existant
- Créer des continuités vertes
- S'assurer d'une bonne reprise car adaptés au site
- Réduire les frais de gestion car faible besoin en eau et en entretien
- Faciliter la circulation de l'air
- Préserver l'intimité des espaces privatifs
- Protéger les surfaces vitrées oriéntées au sud et à l'ouest du rayonnement solaire en été
- Ajouter une plans-value paysagère
- Faire béneficier aux habitans de l'effet de bien être associé à la présence de l'eau

Préconisations

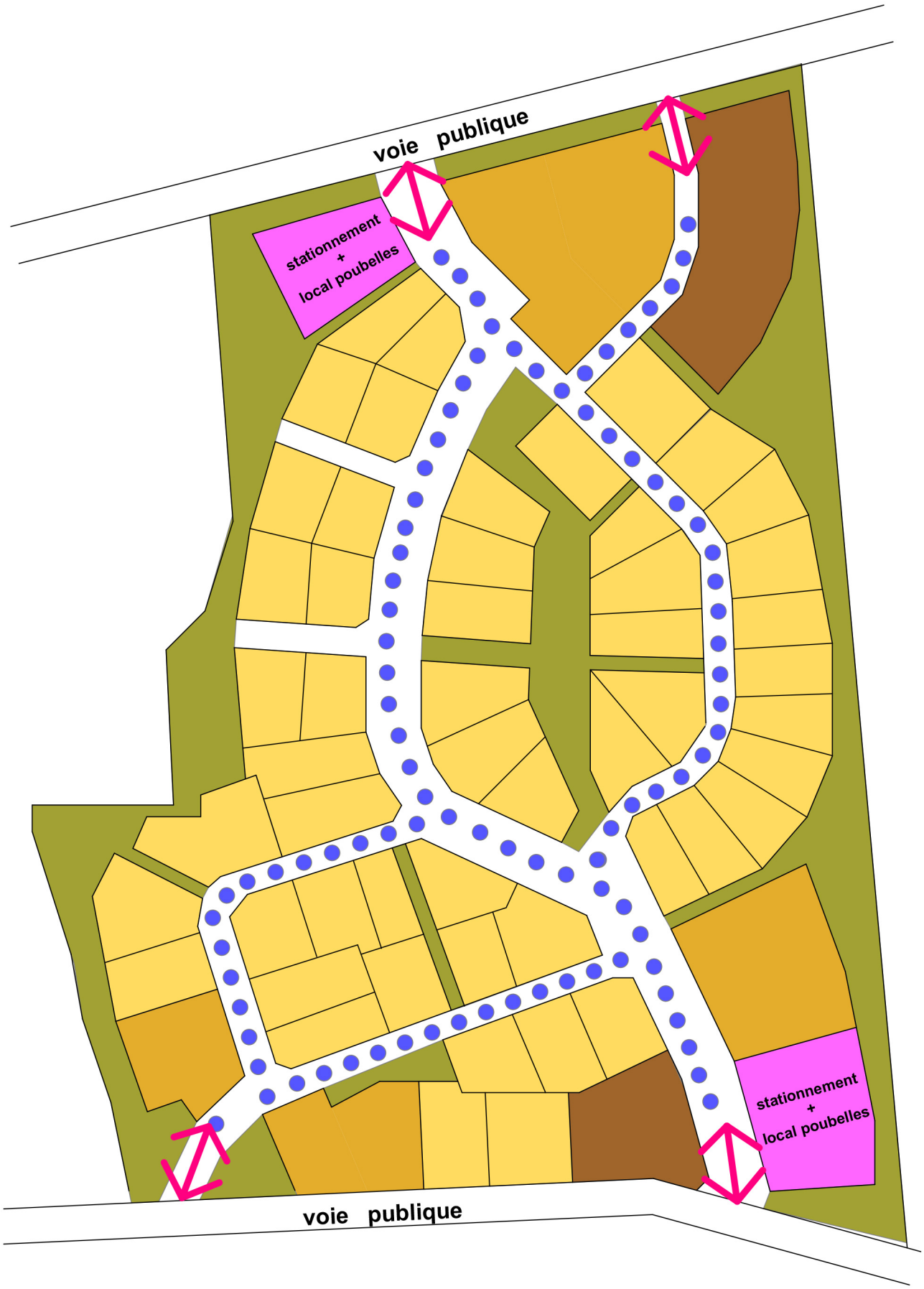
- Traiter soigneusement les interfaces paysagères
- Renforcer la présence végétale sous différentes formes
- Privilégier les espèces végetales locales et les essences rustiques
- Proposer des strates de hauteur variée
- Organiser les plantations pour générer un filtre visuel et/ou solaire
- Privilégier les dispositifs d'infiltration pour le traitement des eaux pluviales à la parcelle

STATIONNEMENT

Réduire les impacts négatifs du stationnement

Objectifs	Préconisations
Limiter l'imperméabilisation des sols	Privilégier l'aménagement des places de stationnement sous l'emprise des bâtiments (RDC et/ou sous-sol)
Dégager de la surface pour aménager des espaces verts	
Eviter la création de grandes nappes de stationnement	Préférer plusieurs zones de stationnement à taille restreinte à un parking de grande taille
Contribuer à la création d'un cadre de vie de qualité	Eviter l'aménagement des aires de stationnement en façade ou donnant directement sur les logements
Réduire l'impact visuel des véhicules stationnés	Planter les aires de stationnement en surface
Atténuer le phénomène d'îlot de chaleur urbain	
Concilier les fonctions de circulation et de stationnment et de perméabilté à l'eau	Mettre en oeuvre des revêtements de sol perméables
Atténuer le phénomène d'îlot de chaleur urbain	Utiliser des matériaux de revêtement avec un indice de réflectance solaire élevé
Accompagner la transition énergétique en favorisant la mobilité durable	Prévoir l'installation de bornes de recharge dans les aires de stationnement et dans les parkings

Lotissements


voie publique
stationnement + local poubelles
stationnement + local poubelles
voie publique
maison individuelle
maisons individuelles groupées
immeuble collectif

INSERTION

Relation entre le lotissement et la commune

Objectifs	Préconisations
Protéger et mettre en valeur le paysage	Evaluer tous les impacts du projet sur l'environnement et les écosystèmes
Inscrire le projet dans l'environnement naturel	Structurer le lotissement en s'appuyant sur les éléments naturels
Favoriser la mixité urbaine et de population du projet dans son environnement	S'interroger sur l'intégration aussi bien spatiale que sociale du lotissement
Favoriser la perméabilité entre le lotissement et le reste de la commune	Prévoir une continuité entre les voies, les cheminements doux et les espaces publics existants et ceux à aménager
Favoriser la déplacement au sein du territoire	
Envisager le transfert des voies privées à la collectivité pour la prise en charge de son entretien	Dimensionner et aménager les voies internes en conformité aux normes définies par la collectivité

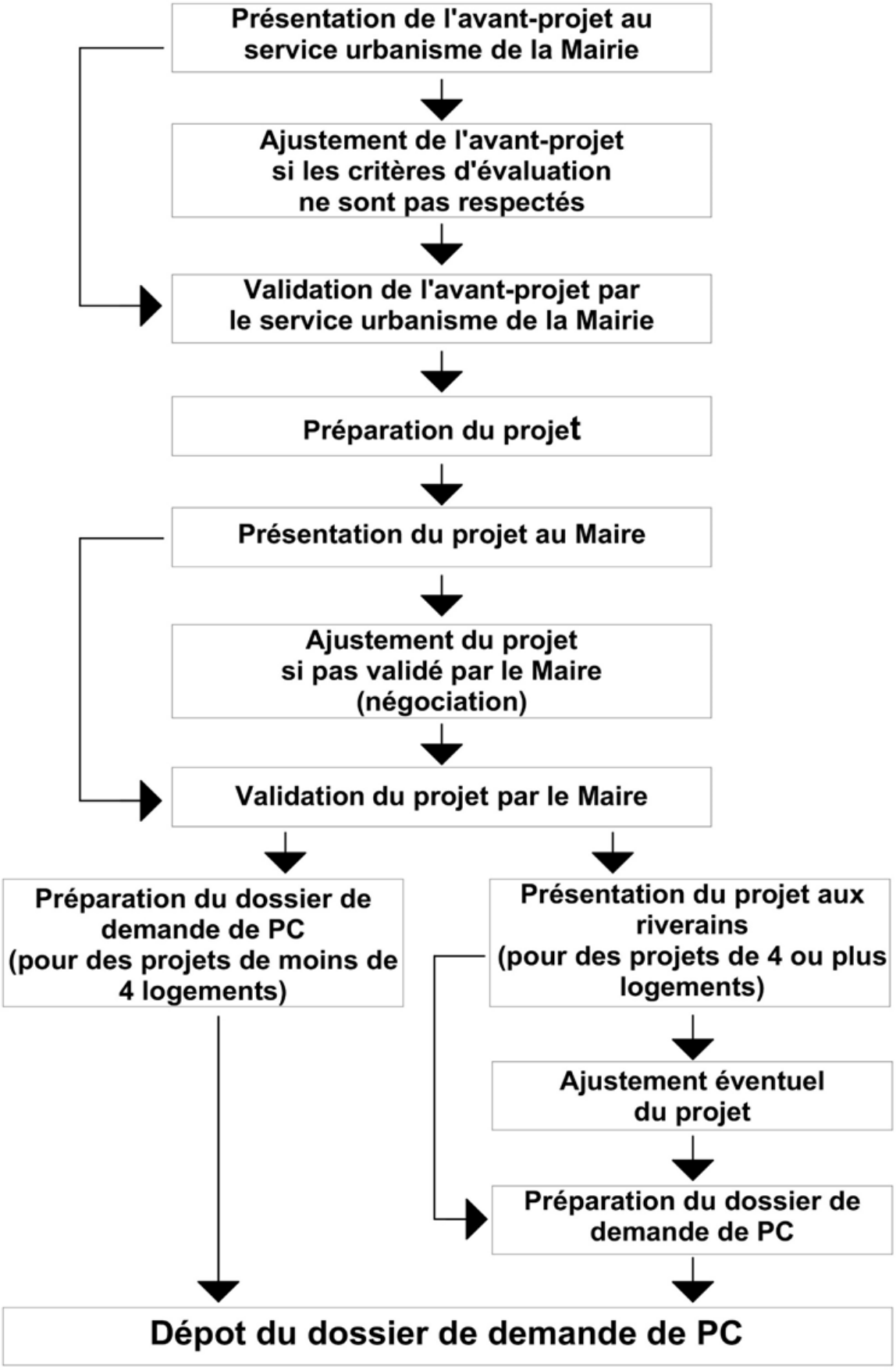
PROGRAMMATION

Objectifs	Préconisations
Répondre aux besoins et à la capacité financière des futurs usagers	Proposer différentes tailles de parcelles
Favoriser la mixité sociale	
Favoriser la diversité du bâti	
Favoriser le vivre ensemble et les rencontres	Prévoir l'aménagement des espaces collectifs
Eviter l'entreposage des bacs-à-ordures ménagères le long des voies internes	Prévoir l'aménagement des espaces paysagers pour accueillir les bacs à ordures ménagères aux entrées du lotissement
Réduire l'impact visuel des bacs-à-ordures ménagères	
Faciliter la collecte des ordures ménagères	
Limiter la circulation de voitures sur les voies internes	Prévoir l'aménagement des aires de stationnement paysagées aux entrées du lotissement
Réduire l'impact visuel des voitures	

4. La charte urbaine, architecturale et paysagère comme outil pour l'urbanisme concerté

La gouvernance urbaine permet une gestion et un développement cohérent du territoire par la coordination des différents acteurs. Ce processus doit intégrer l'ensemble des acteurs publics ou privés, ainsi que l'ensemble des thématiques relatives au projet urbain, qu'elles soient économiques, politiques ou territoriales. Finalement, la gouvernance urbaine est la capacité d'impliquer les acteurs dans des démarches partenariales, en privilégiant l'innovation et l'action collective locale plutôt que la rationalisation de l'aménagement par une politique et une règlementation rigide.

La charte architecturale a pour objectif d'harmoniser les relations entre la ville et les porteurs de projets avant l'obtention du permis de construire. Elle permet de créer un cadre d'échange entre les différentes parties prenantes d'un projet de construction : particulier, promoteur, bailleur, architecte, ville, habitants et riverains.



Tout projet visant à créer plus de 30 logements sera soumis à l'avis de la Commission Métropolitaine d'avant-projet (CMAP).

Crédit photos : a'urba sauf mention contraire