



# **Cahier de prescriptions urbaines, architecturales, paysagères et environnementales**


**PESSAC – secteur Chappement**

- Contexte et démarche
- Présentation du projet
  - Le site
  - Identification des îlots
  - La programmation
  - Les outils de mise en œuvre
  - Les enjeux en termes de développement, qualité urbaine, architecturale, paysagère et environnementale

# ► Contexte et démarche

---

- Dans le cadre de l'urbanisation du secteur Chappement, la ville de Pessac et Bordeaux Métropole souhaitent préciser leurs intentions qualitatives en terme de développement urbain durable et accompagner les porteurs de projet dans la requalification de cette entrée de ville.
- Elaboré à la suite d'études urbaines et environnementales approfondies, ce cahier de prescriptions vise à présenter l'ensemble des thématiques à étudier préalablement au dépôt d'une autorisation d'urbanisme, afin d'atteindre les qualités urbaines, paysagères et environnementales à la hauteur des ambitions attendues sur ce site.
- Ce document est un outil complémentaire au PLU 3.1\* destiné à accompagner la réflexion des opérateurs quant à l'impact urbain et environnemental de leurs projets. Il vient compléter le règlement par des recommandations et des conseils éclairants sur les choix de conception des projets.
- Ce présent cahier a donc pour vocation de développer une cohérence globale sur les futurs opérations de constructions qui devront s'insérer dans le tissu existant.

\* Les prescriptions relevant des exigences du PLU 3.1 sont signalées par le logo  dans le présent cahier

# ► **Présentation du projet**

---

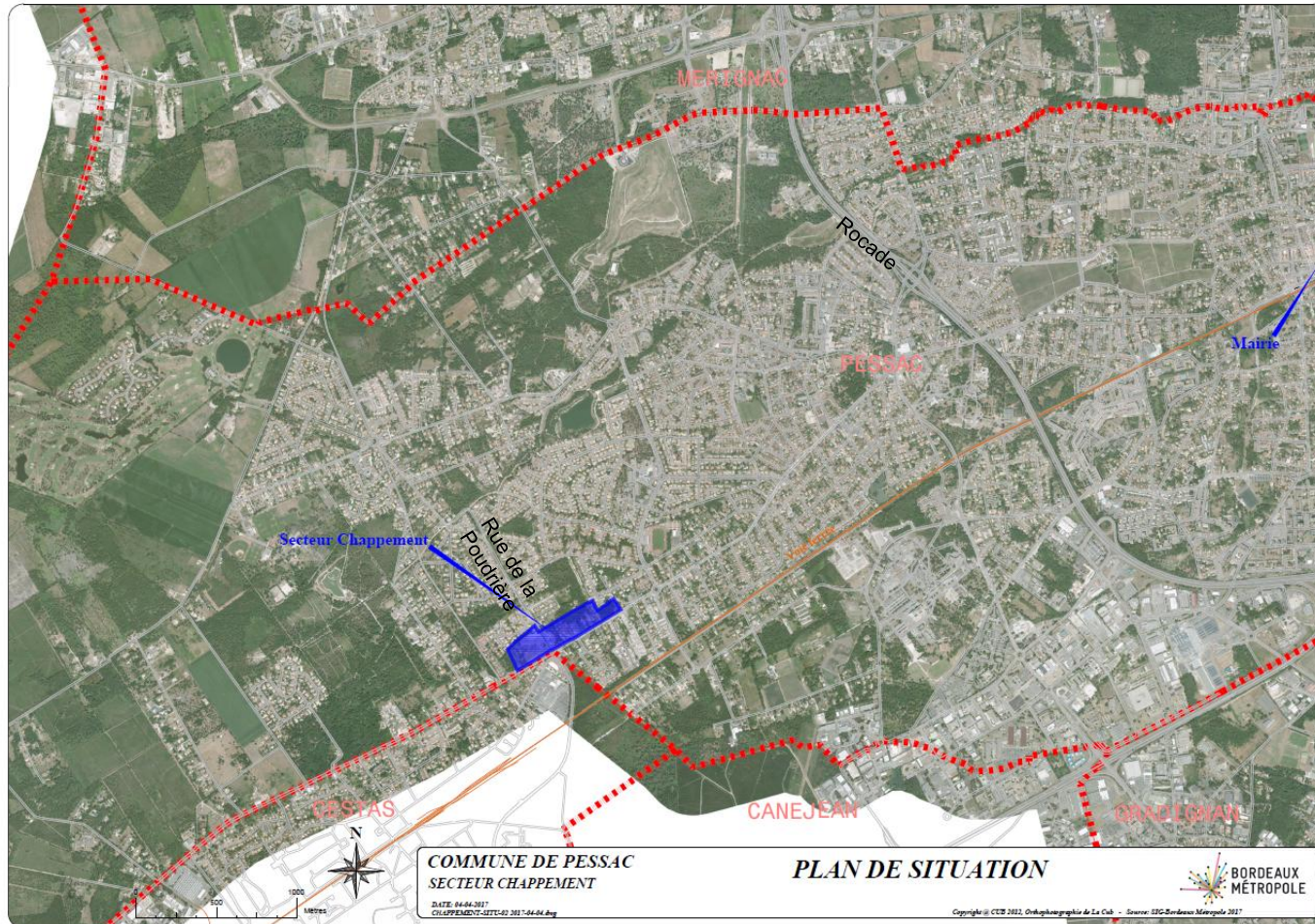
## ► **Présentation du site**

- Le secteur de Chappement est situé à l'ouest de la commune de Pessac, à l'extérieur de la rocade, le long des avenues du Général Leclerc et du Maréchal de Lattre de Tassigny, en limite du territoire métropolitain.
- Sa situation d'entrée de ville relativement stratégique mais aussi la volonté de préserver au mieux le cadre naturel existant avaient incité les collectivités à initier une réflexion global, sur un secteur élargi Chappement Lucildo, dès le début des années 2000.
- A la suite de plusieurs phases d'études urbaines préalables et pré opérationnelles, d'études environnementales et de concertations, le projet s'est recentré sur la partie nord des avenues précitées, de part et d'autre de la rue de la Poudrière.



# ► Présentation du projet

## ► Présentation du site





# ► Présentation des îlots

## ► Identification des îlots

- Le secteur faisant l'objet du présent cahier des charges invite, de par son découpage foncier, à considérer le projet selon plusieurs îlots dont le découpage est ci-après présenté :



- Ces limites d'îlots sont ainsi préconisées à la fois au regard du contexte existant mais également au regard des futures dessertes depuis l'avenue du Général Leclerc et la rue de la Poudrière.

# ► Présentation du projet

## ► Programmation

- A la suite des ajustements issus des phases d'études et de concertations, la programmation est exclusivement dédiée aux logements, environ 300 sur le périmètre de la taxe d'Aménagement à Taux Majoré, dont 100 sur l'îlot « du Pacha », situé à l'angle de la rue de la Poudrière et de l'avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny.

### ► Répartition par nature de logements :

- 60% accession libre
- 10% accession aidée
- 30% locatif social conventionné

- Avec une SMS (ci-contre) sur l'îlot du Pacha

SMS	Désignation	Part minimum de la surface de plancher consacrée à l'habitat	Part de la surface de plancher habitat consacrée au logement locatif social	Part de la surface de plancher habitat consacrée à l'accession sociale
SMS 336	Magonty / Rue de la Poudrière	100 %	>=30 %	>=10 %

### ► Répartition par typologie :

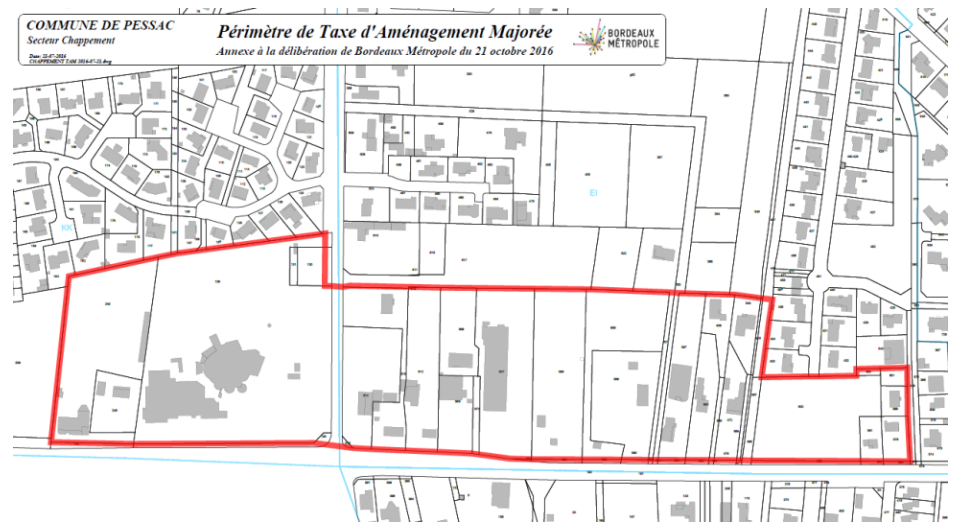
- 30% T1/T2
- 40% T3
- 30% T4 et +

N° du secteur	Commune	Part minimum de logements de type T3 ou plus	Part minimum de logements de type T4 ou plus	Date d'inscription au PLU3.1
STL 1	Mérignac, Pessac	70 %	30 %	Date de révision

# ► Présentation du projet

## ► Outils de mise en œuvre

- La décision d'instaurer une Taxe d'Aménagement à Taux Majoré (TAM) a été approuvée par le conseil métropolitain en octobre 2016, permettant ainsi de financer l'extension de 2 classes liées à l'arrivée des nouvelles populations sur ce site de projet.



- Au-delà de cet outil fiscal et du PLU 3.1 approuvé par le conseil de Bordeaux Métropole du 16 décembre 2016, la Ville de Pessac et Bordeaux Métropole ont souhaité ce doter du présent outil afin d'encadrer au mieux l'évolution de cette zone de projet.



# ► Présentation du projet

## ► Qualité des logements

### Esprit et objectifs attendus

- Offrir des logements lumineux, agréables, fonctionnels, voire évolutifs, facilitant le bien-être et la vie quotidienne de leurs occupants

### Prescriptions

- Surfaces moyennes des logements à respecter, par typologie (issues du Programme d'Orientations et d'Actions PAO de l'Habitat – PLU 3.1):

T1	T2	T3	T4	T5 et +
28,5 m <sup>2</sup>	47,5 m <sup>2</sup>	65 m <sup>2</sup>	85 m <sup>2</sup>	105 m <sup>2</sup>

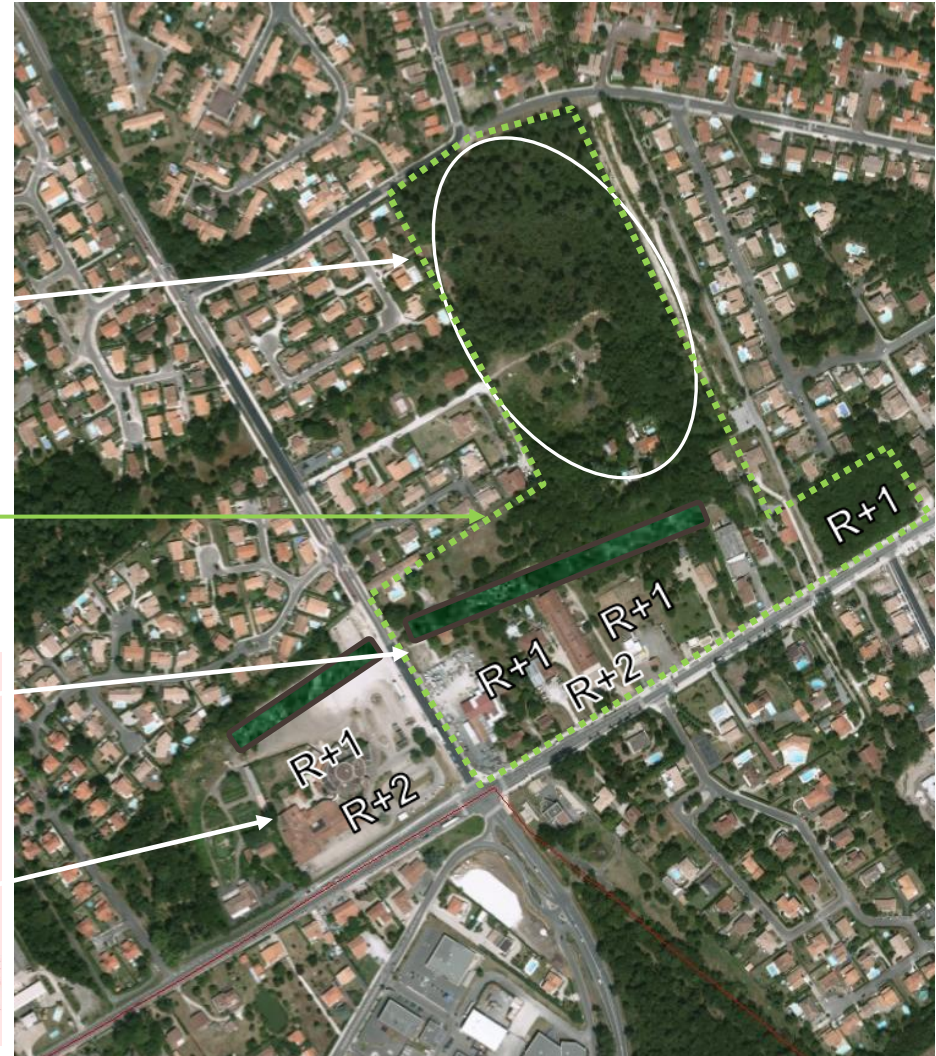


- Chaque logement de plus de 47m<sup>2</sup> sera traversant ou à double orientation. Aucun logement ne sera mono-orienté vers le nord.
- Chaque logement disposera d'un espace extérieur (terrasse, loggia, balcon) généreux et fonctionnel.
- Les vis à vis seront limités.

# ► Présentation du projet

## ► Dispositions générales de la zone

- Préservant le cœur d'îlot boisé
- Un site classé Zone Humide, (participant de la trame verte et bleue du territoire)
- Favorisant les liaisons paysagères
- Limitant les hauteurs à R+1 en limite du pavillonnaire existant et maximum R+2



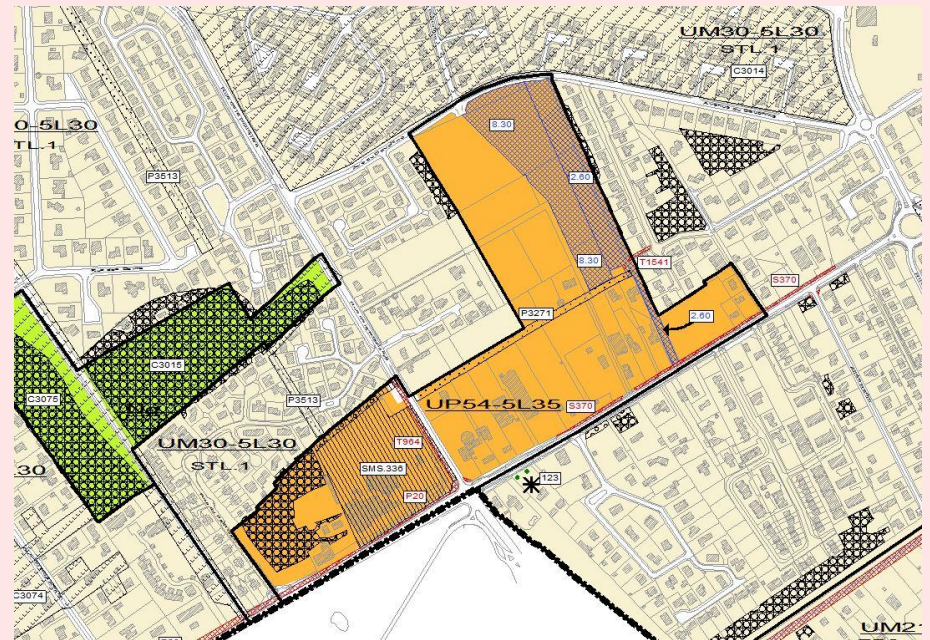
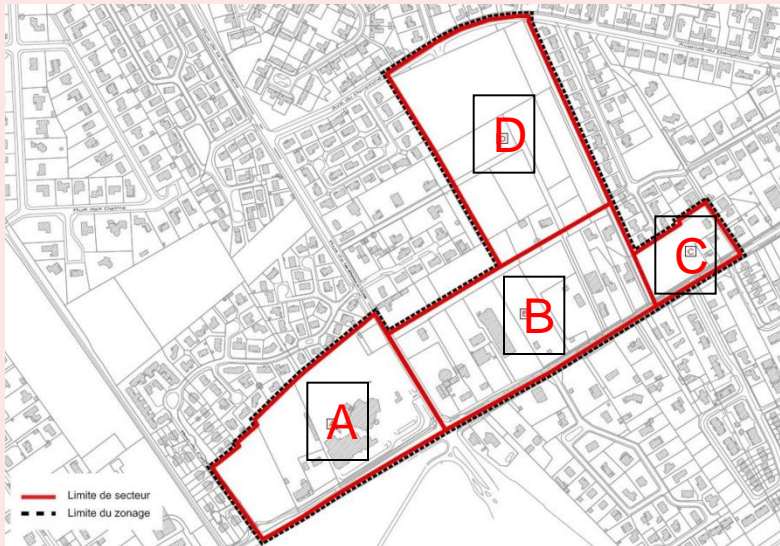
PLU 3.1  
BORDEAUX  
MÉTROPOLE



# ► Présentation du projet

## ► Un zonage adapté au projet

- Le secteur Chappement s'inscrit dans le zonage UP54 défini au PLU3.1 et est décomposé en 4 sous-secteurs :



# ► Prescriptions urbaines et architecturales

## ► Formes urbaines et densité envisagées

### ► Hauteurs et épannelages :

- Les hauteurs attendues sont variables selon les 3 secteurs déterminés, tenant compte d'une hauteur maxi à R+2.
- Une variation des hauteurs au sein d'un même îlot est souhaitée afin de créer une diversité volumétrique, en cohérence avec son environnement immédiat.
- Les effets de «barres continues» à hauteurs constantes sont à éviter. Des ruptures dans l'épannelage et des percées visuelles (transparences) sont à aménager ponctuellement et de manière régulière.



**Densités et hauteurs attendues**

# ► Prescriptions urbaines et architecturales

---

## ► Implantation des constructions et perméabilités

- Le recul devra être supérieur ou égal à 10 mètres ( $R >$  ou  $=$  à 10m) avec, en front de rue, une masse végétale à conserver ou à créer. Cette marge de recul sera composée majoritairement d'essences caduques.
- Les cœurs d'îlots seront composés de jardins communs de taille généreuse. Un volet paysager présentant l'aménagement ainsi que les mobiliers urbains sera étudié et travaillé en accompagnement du projet architectural.
- L'accès aux logements devra être facilité depuis les jardins communs et cheminements intérieurs.
- Les espèces végétales proposées pour les projets devront être choisies dans les palettes issues de la Charte paysagère de Pessac et du Guide « Zones Humides » de Bordeaux Métropole.





# ► Prescriptions urbaines et architecturales

---

## ► Composition des façades

- Une diversité de matériaux et de teintes est souhaitée. Toutefois, il faudra éviter la multiplication trop importante de matériaux différents.
- Des matériaux ayant un faible impact sur l'environnement seront employés.
- L'utilisation de matériaux de type minéraux, tels que la brique, le béton, la pierre, les céramiques sont à privilégier.
- Les architectes devront limiter les surfaces enduites. (Les jeux d'enduits sont proscrits). Les bois seront protégés afin d'éviter le vieillissement prématuré (loggias, intérieur ilot...)
- Les matériaux composites, enduits plastiques et menuiseries en PVC sont à proscrire.

# ► Prescriptions urbaines et architecturales

---

## ► Aspect extérieur :

- Les façades auront un caractère « domestique ». Leur composition sera sobre et rigoureuse.
- Les façades intérieures des îlots devront être traitées avec le même soin que les façades sur rue.
- Les édicules techniques (gaines techniques, garde-corps de protection collective...) seront intégrés dans le volume afin de limiter leurs impacts visuels.
- Une attention particulière sera apportée au dessin des menuiseries et aux proportions des baies.
- Les effets de mur-manteau et autres résilles seront à utiliser avec parcimonie afin de ne pas générer des façades trop abstraites.



# ► Prescriptions urbaines et architecturales

---

## ► Traitement des toitures

Une architecture de toitures est à privilégier. Les tuiles noires sont proscrites.

- Les terrasses extérieures seront, dans la mesure du possible, intégrées à l'intérieur des toitures. (Terrasses encaissées).
- Les toitures plates sont autorisées de manière ponctuelle. Elles seront obligatoirement accessibles ou /et plantées.



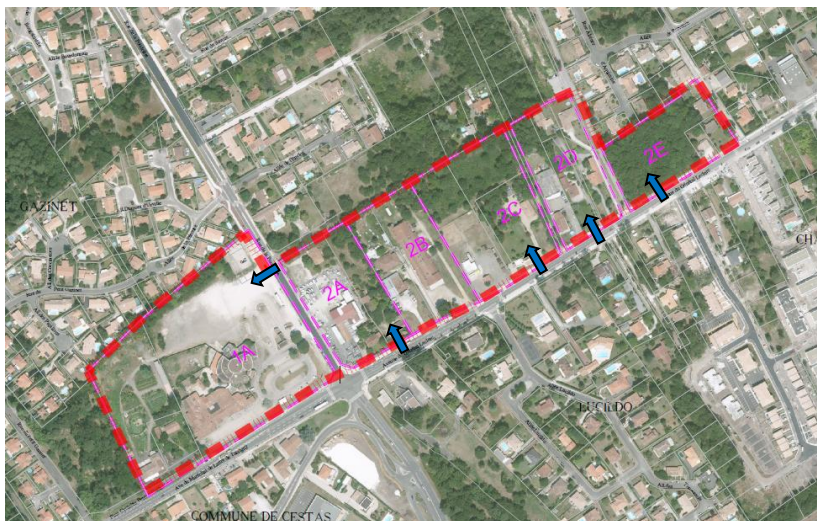
# ► Prescriptions urbaines et architecturales

## ► Organisation des accès et du stationnement

Les accès devront être proposés sur les accès existants et, dans la mesure du possible, mutualisés. Les places de stationnement devront être regroupées, proposant un aménagement paysager travaillé en cohérence avec le reste du projet.

Les cœurs d'îlots seront dégagés et réservés à des aménagements communs autres que le stationnement.

Le stationnement intégré sera privilégié. Les places devant être proposées en aérien devront être traitées avec soin.



Les accès piétons et vélos seront clairement traités. Le stationnement vélo sera privilégié au rez de chaussée à proximité des halls.

➡ Desserte des îlots

# ► Prescriptions urbaines et architecturales

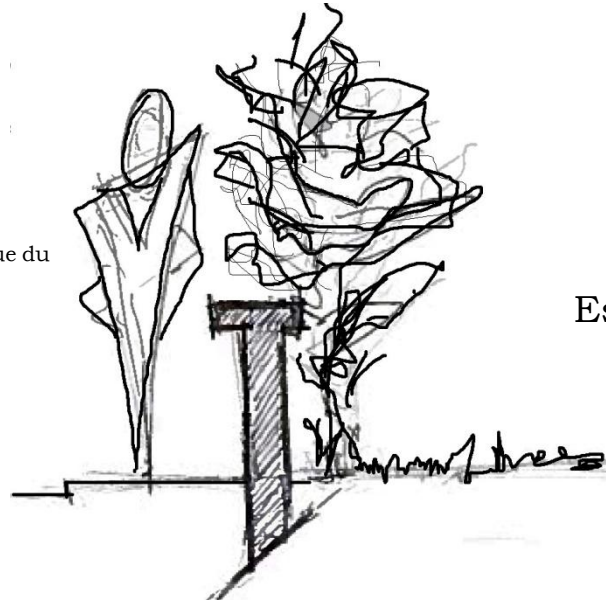
---

## ► Traitement des limites privées / public

### ► Traitement des clotures

- Sur les grands axes : La clôture sera composée d'un muret en maçonnerie de 60 à 80 cm. Il comportera un couronnement bloc-marche béton. Elle sera doublée d'une haie végétale afin d'assurer la liaison paysagère en front de rue.

Espace public  
Rue de la Poudrière / avenue du  
général Leclerc



Espace privé



# ► Prescriptions urbaines et architecturales

---

## ► Traitement des limites privées / public

- Clôture intérieure (Lisière des ilots 2A, 2B, 2C, 2D ) : Ambiance de clôtures plantées en continuité avec le cœur d'îlot boisé situé au Nord des parcelles).
- Elle sera composée d'un grillage toute hauteur. (Grille, serrurerie à déterminer)
- Proposer un principe de transparence (rapport plein/vide) afin que les plantations puissent profiter aux usagers des voies et qu'elles s'insèrent dans les clôtures.



# ► Prescriptions paysagères

---

## ► Un environnement à intégrer

- Le territoire de Chappement subit l'influence du paysage de landes humides et son aménagement présente des enjeux de préservation de la biodiversité existante liée à ce contexte.
- Les opérations devront se conformer à la réglementation en terme de compensation des zones humides notamment. Les zones humides ayant été identifiées sur le secteur, un dossier loi sur l'eau sera à présenter si nécessaire.
- Les espaces extérieurs seront conçus de façon à prendre le caractère humide du site en compte, afin d'assurer l'intégration du projet dans le contexte environnant. L'infiltration sera privilégiée et une attention particulière sera apportée pour veiller à l'entretien futur (arrosage, tonte, recours aux engrais végétaux...).

# ► Prescriptions paysagères

---

## ► Prescriptions liées aux zones humides

- Le triptyque éviter réduire et compenser est à appliquer pour l'ensemble des projets, et les porteurs de projet seront soumis à compensation (déclaration loi sur l'eau pour les surfaces de plus de 1000m<sup>2</sup> et inférieures à 1ha, autorisation pour les surfaces de plus d'1ha).
- Le projet essaiera de limiter l'imperméabilisation des sols en privilégiant l'exploitation des surfaces déjà artificialisées ou en proposant des choix en lien avec les enjeux environnementaux du secteur
- Une gestion différenciée des espaces communs pourra être proposée pour favoriser une biodiversité plus importante et une gestion nécessitant moins d'intrants (hydrauliques notamment) : prairie avec fauche tardive par exemple
- La compensation sera idéalement mutualisée (lieux et méthodes) et se fera en priorité sur une zone proche ou en lien avec le site.

# ► Prescriptions paysagères

## ► Sont à éviter :

- Les essences invasives et/ou exotiques
- Les essences peu adaptées au contexte zone humide

## ► Sont à privilégier :

- Les essences qui participent de la biodiversité du secteur
- Pour les arbres et arbustes, les essences caduques permettant de réguler la chaleur en été et de profiter de l'ensoleillement en hiver

## ► Palette végétale :

### Plantes locales ayant un intérêt paysager



▲ Lysimachie commune  
*Lysimachia vulgaris*  
Insectes pollinisateurs, filtration  
de l'azote et du phosphore



▲ Salicaire  
*Lythrum salicaria*  
Insectes pollinisateurs, filtration  
de l'azote et du phosphore



▲ Populage des marais  
*Caltha palustris*  
Insectes pollinisateurs



▲ Reine des prés  
*Filipendula ulmaria*  
Insectes pollinisateurs, filtration  
de l'azote et du phosphore

### Plantes pour l'épuration



▲ Roseau  
*Phragmites australis*  
Espace de quiétude  
et de nidification



▲ Iris faux-acore  
*Iris pseudoacorus*  
Insectes pollinisateurs,  
intérêt paysager



▲ Massette à larges feuilles  
*Typha latifolia*  
Intérêt paysager



▲ Lalche élevée  
*Carex elata*  
Lutte contre l'érosion

# ► Prescriptions paysagères

## ► Palette végétale (suite):

### Plantes favorables à la biodiversité (zones de cache et de quiétude)



▲ Fadet des laïches  
*Fadeta catenata*  
Espace de cache pour la petite faune, filtration de l'azote et du phosphore, plante haute du Fadet des laïches



▲ Crataegus monogyna  
*Crataegus monogyna*  
Espace de quiétude et de nidification, intérêt paysager



▲ Carex panicea  
*Carex panicea*  
Espace de cache pour la petite faune, filtration de l'azote et du phosphore, lutte contre l'érosion



▲ Juncus effusus  
*Juncus effusus*  
Espace de cache pour la petite faune, filtration de l'azote et du phosphore, lutte contre l'érosion

### Plantes aux fonctions propres à certaines espèces



▲ Succise des prés  
*Succisa pratensis*  
Plante hôte du Damier de la succise, intérêt paysager



▲ Prunellier  
*Prunus spinosa*  
Grandes épines permettant à la Pie grièche écorcheur d'empaler ses proies, espace de quiétude et de nidification, ressource alimentaire



▲ Chêne pédonculé  
*Quercus robur*  
Ressource alimentaire essentielle pour le Geai des chênes, espace de nidification



▲ Patience aquatique  
*Rumex hydrolapathum*  
Plante hôte du Cuivré des marais

### Plantes offrant une ressource alimentaire pour la faune



▲ Noisetier  
*Corylus avellana*  
Espace de nidification



▲ Sureau hible  
*Sambucus nigra*  
Intérêt paysager



▲ Merisier  
*Prunus avium*  
Espace de nidification



▲ Fusain d'Europe  
*Euonymus europaeus*  
Espace de nidification

### Plantes amphibies (adaptées aux variations de niveau d'eau)



▲ Menthe aquatique  
*Mentha aquatica*  
Insectes pollinisateurs



▲ Plantain d'eau  
*Alisma plantago-aquatica*  
Insectes pollinisateurs



▲ Rubanier émergé  
*Sparganium erectum*  
Insectes pollinisateurs, intérêt paysager



▲ Renoncule sclératée  
*Ranunculus sceleratus*  
Insectes pollinisateurs, intérêt paysager

//// Issue du Guide des zones humides de Bordeaux Métropole



# ► Prescriptions environnementales

---

- Au-delà de la réglementation thermique en vigueur, les constructeurs sont encouragés à présenter des constructions éligibles au label EFFINERGIE +.
- De ce fait, une conception bioclimatique des bâtiments est attendue, notamment par la maximisation des apports solaires, la limitation des pièces sans lumière naturelle, la plantation en bordure des façades sud.
- Les bâtiments devront maximiser l'apport de biodiversité (selon les prescriptions du Label Biodiversity)
- La gestion des déchets devra se faire de manière qualitative. Les conteneurs enterrés seront privilégiés.
- Le chantier devra mener à la protection des éléments paysagers à conserver par des zones interdites aux engins et au stockage. En particulier les arbres seront protégés dans leur ensemble (tronc, racines et houppier).



- PLU 3.1 : UP54 + documents graphiques
- Délibération TAM + périmètre
- Charte paysagère Ville de Pessac
- Guide des zones humides Bordeaux Métropole (gestion différenciée voir p. 64-65)