

CAHIER B

PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES AUX VOISINÉES





VOISINÉE 1

CAHIER B PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES

VOISINÉE 1

PRESCRIPTIONS URBAINES ET **ARCHITECTURALES**

1.1 Préambule

Singularité / rôle / positionnement

1.2 Intégration urbaine à une échelle élargie

Composants particuliers de la voisinée Programmation Phasage provisionnel

1.3 Contraintes règlementaires

PLU 3.1 - modifications et compléments

1.4 Mutations foncières

Mosaïque foncière actuelle Découpage parcellaire

1.5 Implantation des constructions

Alignements, retraits et servitudes Dispositions particulières Orientation des constructions Desserte des îlots, stationnements et logistique

1.6 Desserte des îlots

Principe de desserte Accès spécifiques: dépose-minute, pompiers, logistique et déchets Gestion du stationnement

1.7 Volumétrie / Enveloppe capable

Typologies bâties préconisées Mixité et stratification des programmes

2 PRESCRIPTIONS PAYSAGÈRES

2.1 Habiter le paysage à l'échelle de la voisinée

Diagnostic anticipé Entités paysagères

2.2 Les interfaces spécifiques à la voisinée

Typologies d'interfaces et prescriptions spécifiques

2.3 La mise en place du paysage

Projets pîlotes et interventions paysagères provisoires ou anticipées Situations particulières

PRESCRIPTIONS TECHNIQUES ET **ENVIRONNEMENTALES**

3.1 Îlot de fraîcheur, reperméabilisation du territoire et reconstitution des trames vertes et bleues

3.2 Gestion des eaux

Gestion des eaux pluviales Principes d'économie d'eau potable

- 3.3 Gestion des matériaux
- 3.4 Gestion de l'énergie
- 3.5 Gestion des déchets
- Habitat, usages et espace public
- 3.7 Réseaux



PRESCRIPTIONS URBAINES ET ARCHITECTURALES

1.1 PRÉAMBULE SINGULARITÉ / RÔLE / POSITIONNEMENT

La voisinée 1 a un rôle pilote dans la régénération urbaine de Mérignac Soleil. Elle est à la frange du dispositif urbain et constituera une polarité importante dans le réseau d'espaces publics du quartier.

Elle bénéficie également de fonciers peu contraints qui permettent sa mise en place opérationnelle dans des temporalités proches.

Cette voisinée se situe au Nord de l'avenue JF Kennedy et en limite du grand espace paysager du Parc Féau. Elle crée une petite polarité commerciale à proximité de bâtiments tertiaires de qualité.

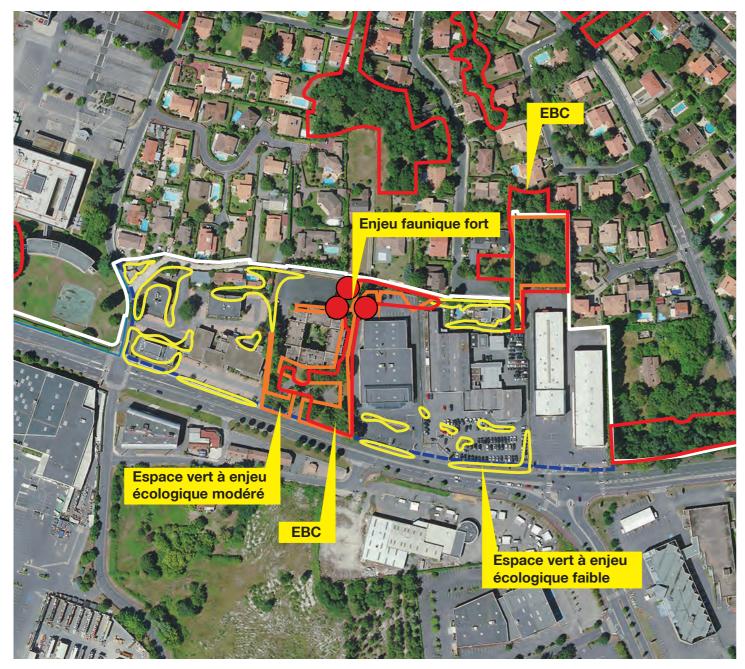
Il s'agit d'un territoire de **4.4ha** (44 572 m²) et d'une échelle maitrisable de microquartier avec des distances praticables de moins de 5 minutes à pied.

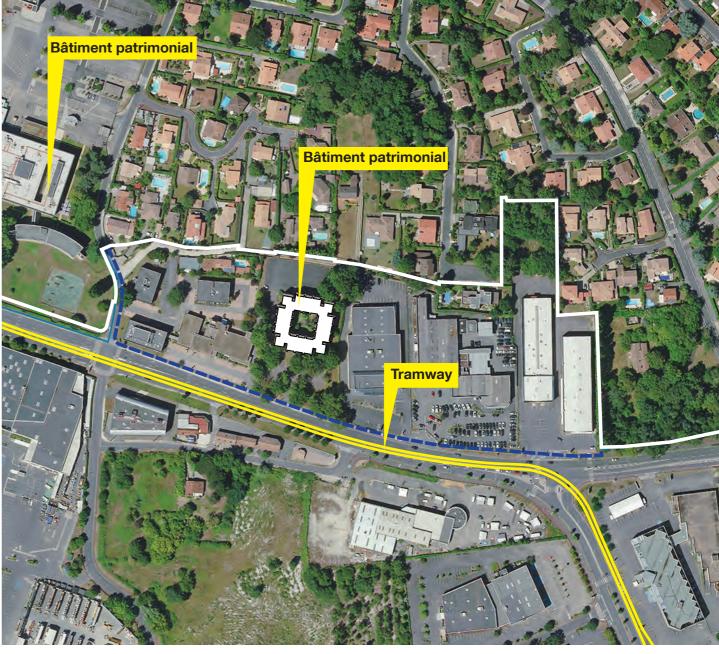
Par sa localisation, cette voisinée bénéficie d'une visibilité importante et d'une desserte aisée sur l'avenue JF Kennedy. Programmatiquement, elle bénéficie de la proximité d'une polarité de services et de grandes enseignes commerciales au sud de l'avenue JF Kennedy et qui ont vocation à muter à court ou à moyen terme.



1.2 INTÉGRATION URBAINE À UNE ÉCHELLE ÉLARGIE

COMPOSANTS PARTICULIERS DE LA VOISINÉE





LES INGRÉDIENTS URBAINS DE LA VOISINÉE

La voisinée 1 a des caractéristiques particulières qui devront être le support de sa métamorphose et de son caractère

- Des Espaces Boisés Classés, des surfaces à enjeux écologiques modérés et des arbres remarquables à
- Un bâtiment de bureau à intérêt patrimonial (Fidal) et à l'ouest,n un bâtiment à intérêt patrimonial conçu par l'architecte Marcel Breuer (Mylan);
- Longée par un axe urbain majeur qui lui confère une visibilité privilégiée et qui soutiendra l'attractivité des
- Des voies de desserte locale à créer qui assureront l'accès confortable et efficace à l'ensemble des îlots ;
- Proximité d'immeubles à usage de bureaux et de la zone pavillonnaire du Parc Féau.

ÉTUDES EN COURS

Cette voisinée joue un rôle dans la mise en place de la vision d'ensemble pour Mérignac Soleil. En synergie avec la vision d'ensemble, plusieurs interventions sont en cours ou pressenties à court terme pour ce secteur :

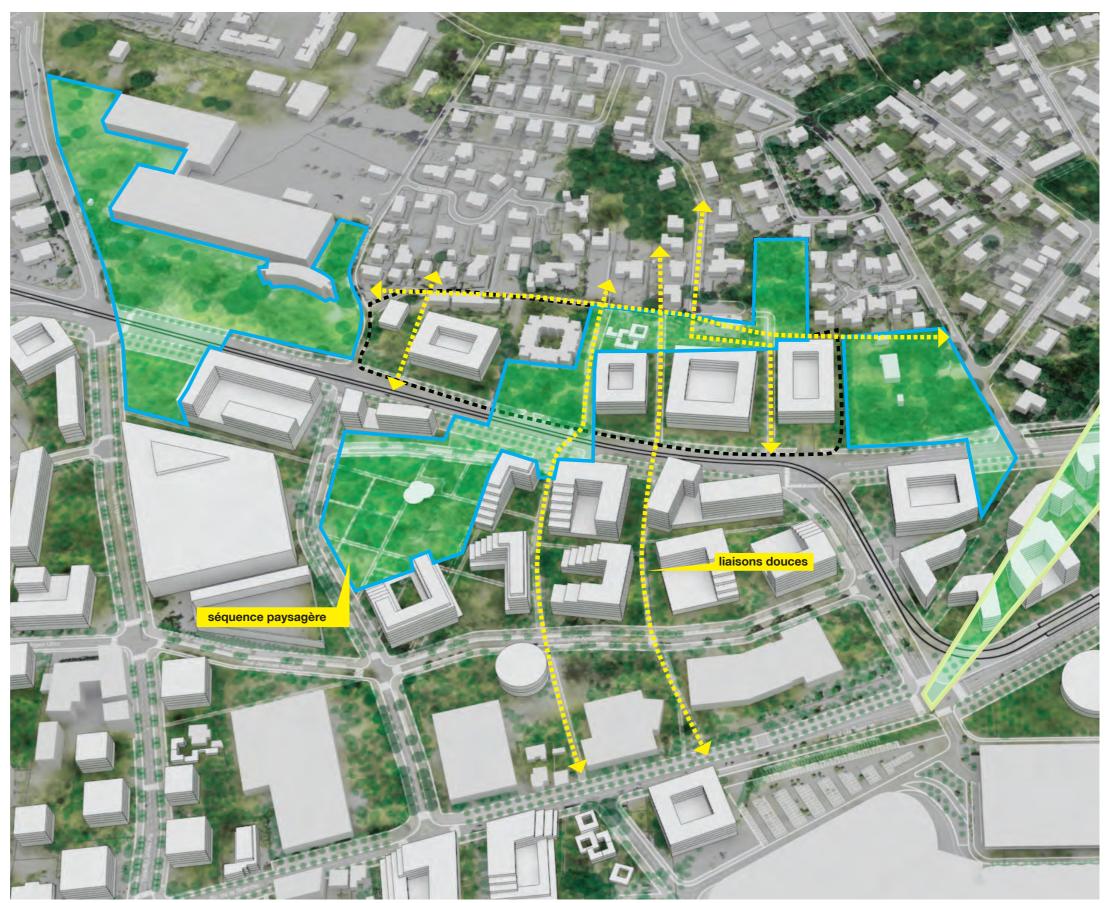
- La potentielle transformation de l'îlot de la concessions automobile Palau en immeubles de logement;
- L'aménagement des Grands Boulevards Métropolitains avenue JF Kennedy et avenue de Matosinhos - et leurs espaces publics;

• Finalement, elle profite de la visibilité de la ligne du tram et de la proximité de son futur arrêt à moins de 5 minutes

LES PRINCIPES STRUCTURANTS DE LA VISION **D'ENSEMBLE**

Pour consolider la vision à terme, les concepteurs devront inscrire leurs projets dans un ensemble d'objectifs partagés. Quatre axes structurants définissent l'ambition qui devra être portée pour ce secteur :

- Proposer un dispositif urbain compact qui garantisse une certaine masse critique et une unité spatiale et fonctionnelle. Cette condition doit permettre de dégager un maximum de surfaces de pleine terre qui favoriseront la qualité des espaces extérieurs, les porosités et les déplacements.
- Inscrire les projets en continuité avec le Parc Georges Carpentier et le parc Féau dans une logique de cohérence globale qui tendra à dissoudre les limites entre les espaces extérieurs privatifs et les cœurs d'îlots.
- Établir un réseau de déplacements doux qui favorisent les synergies dans la voisinée, qui restaurent des liens fonctionnels entre les quartiers et qui configurent des accès fluides et confortables aux programmes.
- La constitution d'une séquence paysagère de part et d'autre de l'Avenue JF Kennedy reliant l'espace boisé de l'îlot Fidal au Parc Georges Carpentier. Il s'agit d'initier le processus pour recoudre les tissus urbains et de la transformation du caractère de l'avenue JF Kennedy de limite franche en chapelet de séquences paysagères et urbaines.



1.2 INTEGRATION URBAINE A UNE ÉCHELLE ÉLARGIE

PROGRAMMATION

CONSTRUCTIBILITÉS PRÉVUES AU PLU3.1

La voisinée 1 correspond au secteur US8*4 identifié au PLU3.1. Les constructibilités maximales v sont prescrites par secteur pour un total de 28 000 m².

Pour un même total global de 28 000m² dans la voisinée 1, le projet urbain autorise une certaine flexibilité dans la distribution des constructibilités dans le but de trouver le bon équilibre entre masses bâties et qualité des espaces extérieurs. Les constructibilités pour chaque opération seront précisées dans les fiches de lot particulières.

RÉPARTITION DU LOGEMENT ET DES TYPES

La répartition du logement sera conforme aux indications du PLU3.1 et aux Prescriptions Communes précisées dans le Cahier A (Ch.2.1).

PROGRAMMATION DES REZ-DE-CHAUSSÉE

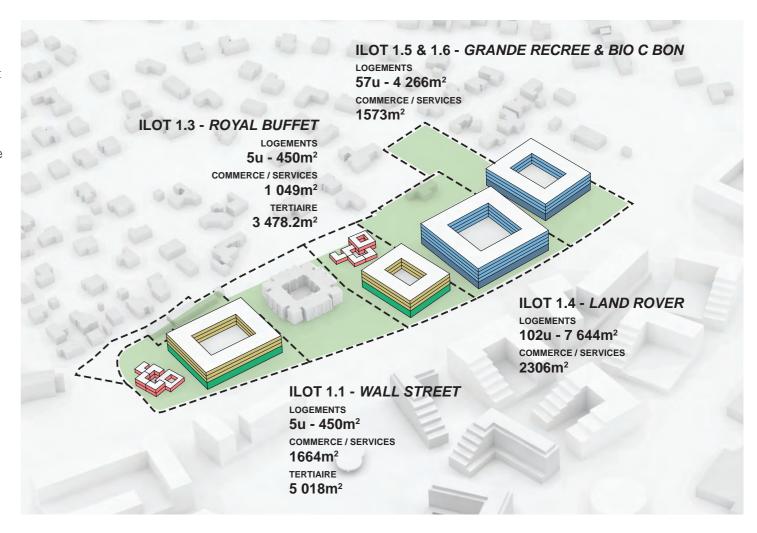
Conformes aux Prescriptions Communes, les rez-dechaussée seront programmés de façon à animer l'espace public et offrir les aménités nécessaires aux futurs habitants en commerces, services, loisirs, etc. L'implantation de logements en rez-de-chaussée est envisageable, mais devra être très limitée et sera proscrite au contact des espaces extérieurs majeurs publics ou privés.

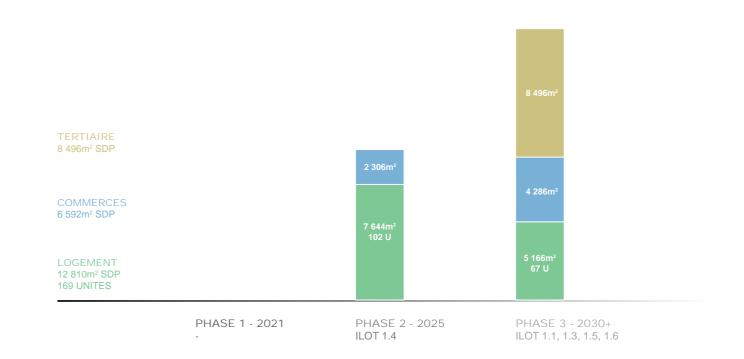
La possibilité d'accommoder les grandes enseignes dans un nouvel environnement urbain régénéré est un enieu important de la vision d'ensemble. Dans ce sens, la voisinée 1 est constituée de fonciers de dimensions et géométries peu contraignantes et les concepteurs sont encouragés à développer des typologies qui permettent de trouver des surfaces généreuses d'un seul tenant en rez-de-chaussée.

Face aux ambitions de mixité et relative autonomie programmatique, toutes les opérations devront proposer des programmes qui offrent des aménités attractives aux habitants et usagers du quartier. La disposition de ces programmes – commerces, services, équipements collectifs, loisirs, etc. – devra chercher à établir des synergies avec l'environnement avoisinant. Les opérations comprenant uniquement du logement ne seront pas autorisées.

PHASAGE PROVISIONNEL

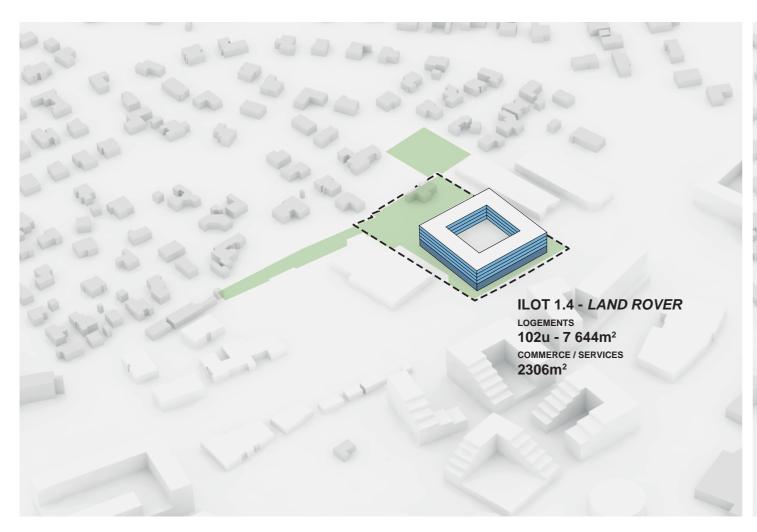
Le phasage provisionnel ci-joint propose un scénario qui correspond aux évolutions en cours et pressenties à court et à moyen terme et sera mené à évoluer avec les opérations futures. S'il n'est pas figé dans les temporalités, il permet néanmoins d'anticiper les problématiques d'insertion et cohabitation des futures opérations dans le phasage du territoire élargi. En effet, les nouvelles opérations devront être capables de créer un cadre de vie attractif dès les premières phases et anticiper leur inscription dans la vision à terme.

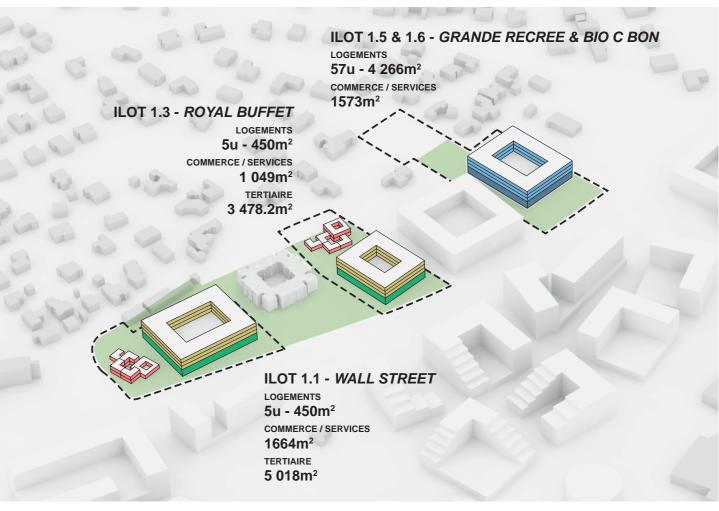




1.2 INTEGRATION URBAINE A UNE ÉCHELLE ÉLARGIE

PHASAGE PROVISIONNEL





PHASE 1

AMÉNAGEMENTS COMPLÉMENTAIRES À PROXIMITÉ

Aménagements du Tramway; Aménagements des grands boulevards métropolitains et espaces publics attenants.

PHASE 2

Îlot Land Rover Valorisation et renforcement des espaces boisés existants. Chemin de Lartique rendu public Aménagement des liaisons douces

AMÉNAGEMENTS COMPLÉMENTAIRES À PROXIMITÉ

Aménagements des voies secondaires et espaces publics attenants Requalification de la rue de Peyandreau

PHASE 3

Îlot Grande Récrée & Bio C Bon; Îlot Royal Buffet Îlot Wall Street Aménagement des espaces extérieurs

AMÉNAGEMENTS COMPLÉMENTAIRES À PROXIMITÉ

Aménagement paysager des surfaces de stationnement de Cultura, Boulanger, Conforama, etc.; Évolution de l'ensemble des parcelles mutables du périmètre.

1.3 CONTRAINTES RÉGLEMENTAIRES

PLU3.1 - RAPPEL, MODIFICATIONS ET COMPLÉMENTS

La voisinée 1 fait partie de la zone US8*4.

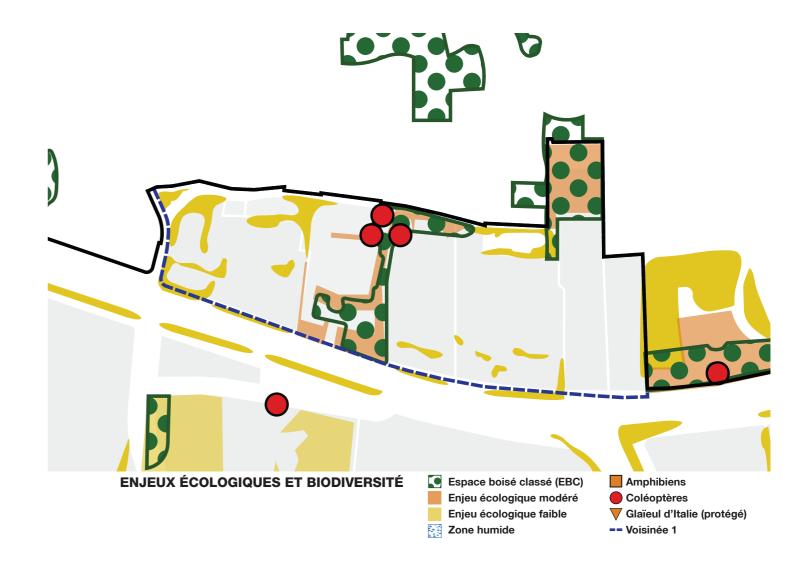
Cette condition est très favorable aux premières opérations, mais peut s'avérer très pénalisante pour les phases subséquentes et la qualité des espaces extérieurs et paysagers. Le présent document propose une mise au point des paramètres actuels dans le sens de garantir :

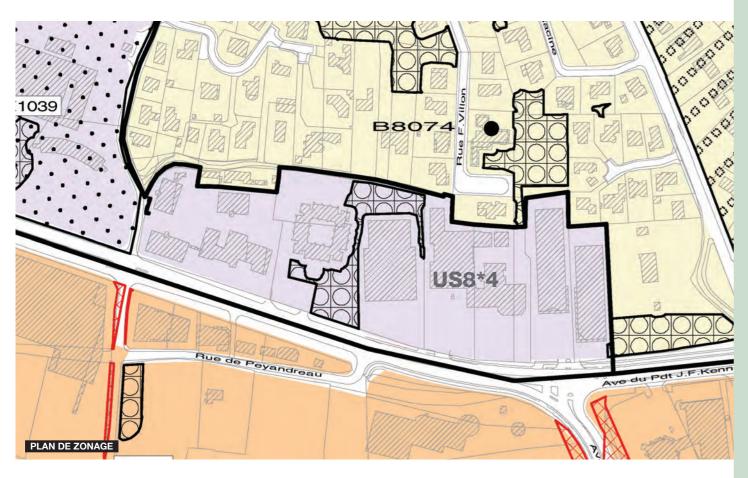
- Des reculs et des retraits pour l'aménagement des espaces publics et des vis-à-vis confortables entre les différentes opérations;
- Des objectifs pour le taux de Pleine Terre et d'Emprise Bâtie. Les modalités de calcul des espaces de Pleine Terre sont définies plus en détail dans les Prescriptions Communes Paysagères, Techniques et Environnementales.

Ces conditions soutiennent également que tous les îlots disposent des mêmes paramètres et ne seront pas défavorisés par un développement tardif par rapport aux premières opérations dans les îlots attenants.

Le Plan de Zonage prévoit des emplacements réservés de voiries longeant l'Avenue JF Kennedy. Ces surfaces sont prises en compte dans le projet des espaces publics. La combinaison des nouvelles limites des espaces publics et les reculs demandés semblent suffisamment dimensionnés en accord avec le Plan de Zonage, et des reculs supplémentaires ne semblent pas nécessaires.

La voisinée 1 comprend deux espaces verts. Il s'agit d'espaces boisés à enjeu écologique modéré comprenant deux surfaces d'espaces boisés classé (EBC) qui, en aucun cas, ne pourra être impactée.





PLU3.1 US8*4 PRESCRIPTIONS ACTUELLES

Recul	R ≥ 3 m ou adapté à la séquence sans pouvoir être < 3 m			
Retrait	Cas général : L1 ≥ 0 m L2 ≥ 0 m	Terrain bordé par une zone UM ou UP : L1 le long de cette limite ≥ H _F L2 le long de cette limite ≥ 10 m	Terrain bordé par une zone A ou N : L1 le long de cette limite ≥ 20 m L2 le long de cette limite ≥ 20 m	
Emprise bâtie	Non réglementée ou indiquée au plan de zonage			
Espace en pleine terre	≥ 15 %			
Hauteur	Non réglementée ou indiquée au plan de zonage			



PLU3.1 US8*4 **ÉVOLUTIONS DES PRESCRIPTIONS DANS LE** CADRE DE LA REVISION DU PLU

US8*4	Règle générale	E	
US8*4		Limites extér.	A l'intérieur
Recul	R ≥ 6m	R ≥ 3m	Non règlementé
Retrait	L1 ≥ 6m et L2 ≥ 8m	L1 ≥ 6m et L2 ≥ 15m	Non règlementé
Emprise bâtie	EB ≤ 50%	EB ≤ 50%	
Espace pleine terre	EPT ≥ 20%	EPT ≥ 20%	
Hauteur	HT ≤ 20m et R+4 maximum	H _T ≤ 20m et R+4 maximum	

1.4 MUTATIONS FONCIÈRES

MOSAÏQUE FONCIÈRE ACTUELLE

Le parcellaire actuel est constitué de grandes surfaces pour la plupart. Le bandeau nord-est constitué de petites parcelles difficilement développables en l'état. Un regroupement de ces parcelles est encouragé pour consolider un îlot rentable avec des espaces extérieurs attractifs et confortablement dimensionnés.

L'aménagement des espaces publics nécessite ponctuellement des surfaces sur le foncier privé. Ces aménagements comprennent :

- Le redressement et requalification de la rue de Lartigue;
- L'aménagement des grands boulevards métropolitains avenue JF Kennedy;
- L'élargissement nécessaire au passage du tramway sur les avenues JF Kennedy.



MOSAÏQUE FONCIÈRE DES PROPRIÉTAIRES ACTUELLE

1.4 MUTATIONS FONCIÈRES

DÉCOUPAGE PARCELLAIRE



IMPACT DES ESPACES PUBLICS Foncier public - 1 376 m² **SUR LE FONCIER PRIVÉ** Foncier privé à acquérir pour les espaces publics - 1 447 m² Foncier privé à acquérir pour la voirie - 267 m² Foncier public à acquérir par le privé - 0 m² Foncier privé transformé en espace public - 0 m² Voisinée 1

MOSAÏQUE FONCIÈRE DES PROPRIÉTAIRES A TERME

1.5 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

ALIGNEMENTS, RETRAITS ET SERVITUDES

ALIGNEMENTS

Aucun alignement n'est privilégié dans cette voisinée. La relation au Parc et aux espaces publics, le dialogue avec les constructions avoisinantes et la définition des espaces extérieurs doivent primer sur les logiques d'implantation.

RECULS / RETRAITS

Bien que le PLU3.1 de 16.12.2016 ne prévoit pas de reculs/retraits pour ces secteurs, le projet urbain préconise des reculs le long des voies publiques nécessaires a leur aménagement qualitatif, et des retraits minimums garants des vis-à-vis confortables entre les constructions (C.f. 1.1_Contraintes réglementaires). Ces reculs et retraits seront indiqués dans les modifications du PLU.

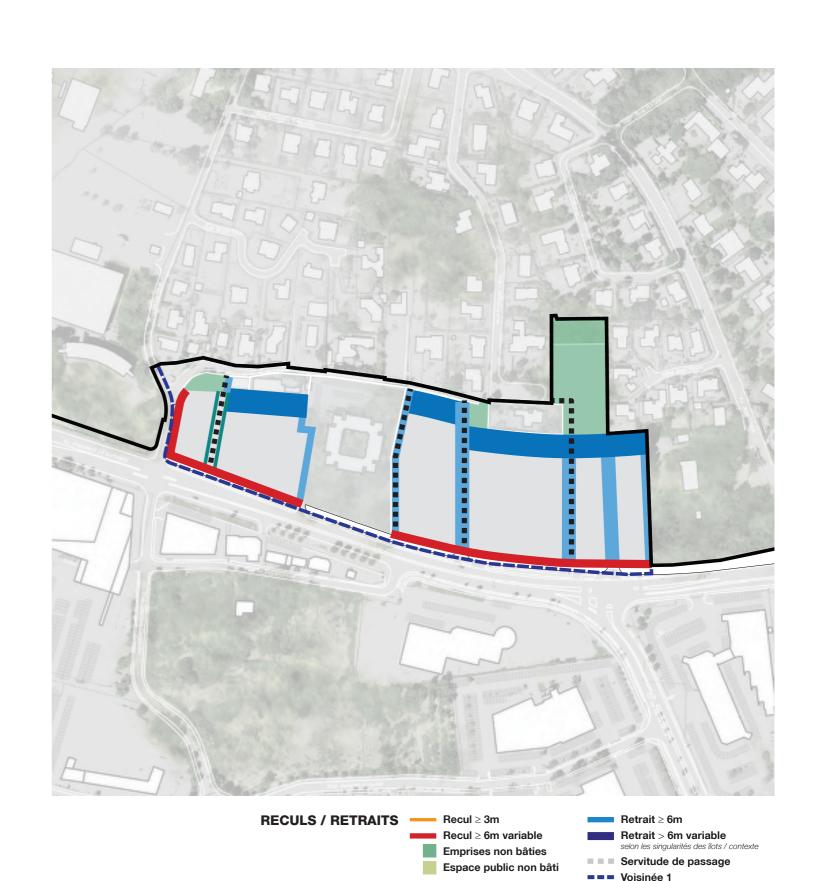
Ces paramètres sont appliqués sur les nouvelles limites après recoupage du foncier.

Des Retraits importants sont demandés entre les îlots Lerov Merlin, Fiat et Darty pour garantir les continuités paysagères, un traitement qualitatif des interfaces et des vis-à-vis confortables pour les usagers. Leur dimension et géométrie seront précisées dans les Fiches de lot particulières.

SERVITUDES

Des servitudes de passage accessibles au public en tout temps sont repérées au sein des îlots. Toutefois, plutôt qu'un dessin figé, cette représentation propose un zonage flexible : leur géométrie et localisation pourra évoluer selon l'implantation des constructions et les aménagements des espaces extérieurs. Ces porosités fonctionnelles ne devront pas faire l'objet d'une matérialisation spécifique dans le traitement des sols : elles seront traitées de manière cohérente à l'échelle du périmètre opérationnel et dans la continuité des espaces publics qu'elles connectent.

Ces axes assurent un réseau efficace et apaisé de mobilités douces. Ils sont structurants pour l'accessibilité des programmes et quartiers avoisinants : ils devront être le support de la plupart des flux doux (piétons, cycles) et du passage des véhicules de sécurité.



1.5 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

PLEINE TERRE / EMPRISE BÂTIE

EMPRISE BÂTIE

Le PLU3.1 ne prescrit pas d'emprises bâties maximums de 50% pour la zone US8*4. Toutefois, le projet urbain fixe des enjeux environnementaux et prescrit des surfaces de pleine terre et un coefficient de biotope sur chaque opération, adapté à leur configuration. En corollaire, les opérations futures devront respecter une emprise bâtie (EB) de 50% maximum. Des exceptions sont admises pour des îlots particulièrement contraints et seront identifiées dans les fiches de lot particulières.

LA PLEINE TERRE

Les espaces de pleine terre respecteront la définition du PLU3.1:

Les espaces en pleine terre correspondent à la surface du terrain non artificialisé en pleine terre, plantée ou à planter. Ils ne peuvent pas faire l'objet de constructions, y compris enterrées, d'installations et d'aménagements conduisant à limiter la capacité naturelle d'infiltration du sol. PLU3.1_2.1.4

Le PLU précise également que :

Lorsque l'espace en pleine terre existant avant travaux ne respecte pas les normes imposées, il y est dérogé à condition de ne pas aggraver l'imperméabilisation du sol. PLU3.1_2.1.4

Dans ces cas, face aux objectifs de renaturation du territoire, les concepteurs devront chercher à se rapprocher au maximum des taux fixés. L'emprise bâtie pourra également être dérogé dans les mêmes termes et les propositions seront finement appréciées par la Maitrise d'Ouvrage.

EMPRISES CONSTRUCTIBLES

La carte ci-jointe repère les emprises constructibles après application des paramètres de reculs, de retraits et de surfaces non constructibles identifiées. Les concepteurs pourront implanter leurs bâtiments librement à l'intérieur de ces périmètres tout en respectant les taux d'espace de pleine terre et d'emprise bâtie appliqués à la surface totale de l'îlot. Les surfaces correspondant aux reculs et retraits sont comprises dans le calcul de l'emprise bâtie.



EMPRISES CONSTRUCTIBLES, PLEINE TERRE ET EMPRISE BÂTIE

Emprises constructibles maximales

Remembrement nécessaire à une rentabilité équilibrée des opérations

Limites foncières à terme des propriétaires

--- Limites foncières actuelles des propriétaires

Voisinée 1

1.5 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

ORIENTATION DES CONSTRUCTIONS

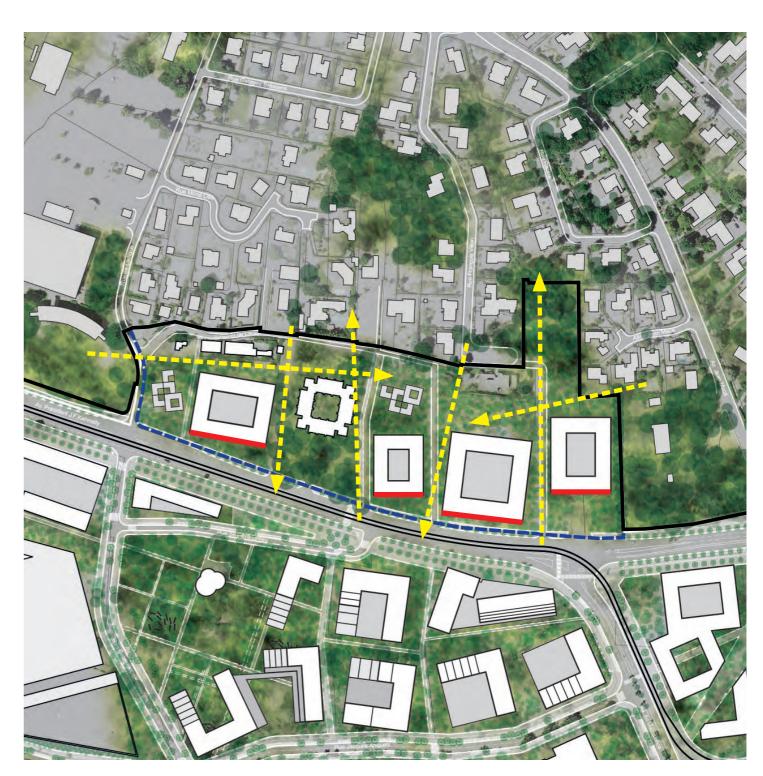
La notion de Parc Habité est particulièrement prégnante dans cette voisinée. L'orientation et dimensionnement des constructions devra suivre des principes de grandes porosités fonctionnelles et paysagères et cherchera à établir des continuités visuelles importantes intra-voisinée et vers les voisinées attenantes. Aucun alignement n'est imposé, mais :

- Les bâtiments doivent pouvoir dialoguer avec les constructions attenantes et ne devront pas constituer de « façades arrière »;
- La relation aux espaces extérieurs publics et privés doit primer sur les logiques classiques d'implantation ;
- Les conditions d'ensoleillement optimales et les reports d'ombres sur les constructions avoisinantes devront informer les propositions dès les premières phases d'études. Des études d'ensoleillement et report d'ombres seront demandées pour chaque opération dans les phases préalables au dépôt de Permis de construire;
- Les volumétries, la conception des façades et la disposition des pièces de vie participeront à minimiser les nuisances sonores des grands axes routiers;
- Les programmes accessibles au public seront localisés prioritairement en interface avec le Parc et l'espace public et participeront à la consolidation d'un front urbain actif;
- Préconisation d'activités commerciales plus proches de l'Avenue Matosinhos, dans un contexte plus urbain. À proximité du parc, loisirs et équipements collectifs.

POROSITÉS

À l'échelle de la voisinée, plusieurs porosités fonctionnelles (parcours ouvert en tout temps) ou visuelles (simple perspective visuelle) - indiquées par les flèches pointillées jaunes - doivent être créées afin de mettre en place le système du Parc Habite.

Des porosités visuelles pourront également être créées dans les étages supérieurs des constructions en complément de celles définies au sol et offrir des perspectives plus ouvertes aux logements.



ORIENTATION

- - Cheminements et porosités visuelles

Fronts actifs prioritaires

Voisinée 1

1.6 DESSERTE DES ÎLOTS

PRINCIPE DE DESSERTE

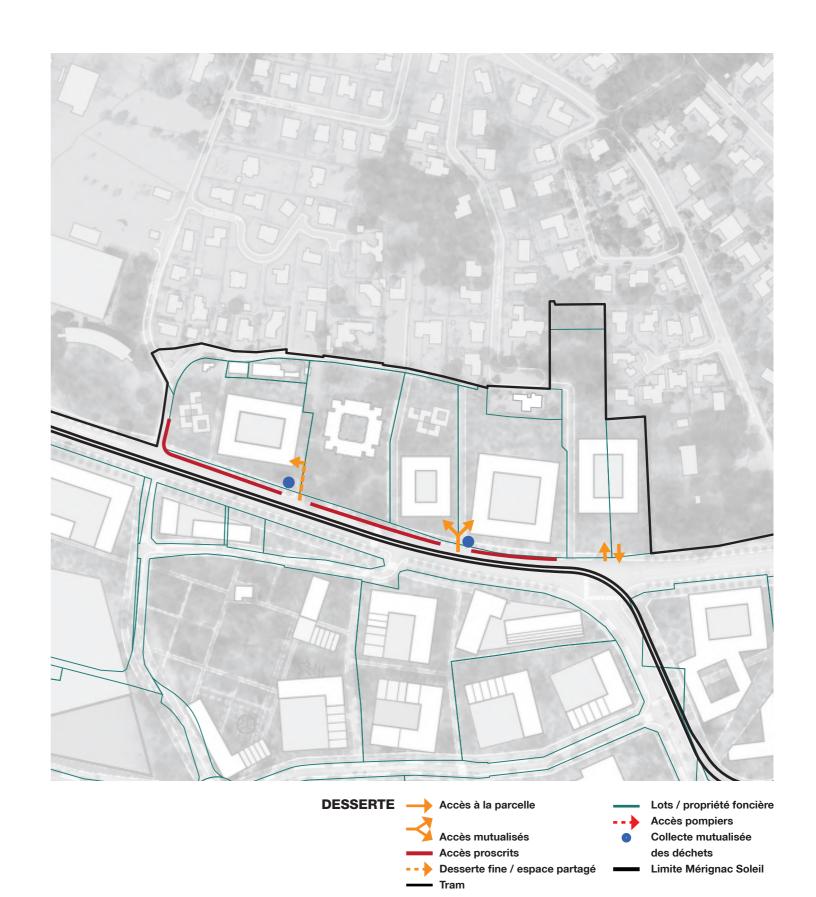
DESSERTE

Face aux difficultés imposées par les flux routiers importants, les accès aux îlots depuis les grands boulevards métropolitains sont limités - Avenue JF Kennedy. Les accès aux îlots se feront par des dessertes perpendiculaires à l'avenue.

Des linéaires sont identifiés où les accès aux îlots sont autorisés. Toutefois, les concepteurs devront se contraindre à créer le minimum de points d'accès nécessaires au bon fonctionnement des programmes.

Une distance minimum de 30m entre les points d'accès aux îlots et les intersections viaires devra être respectée pour garantir des distances minimales de sécurité et visibilité.

Les espaces de servitudes de passage peuvent être empruntés ponctuellement par les véhicules pour desserte exclusive des îlots. Dans ces cas, ces surfaces seront aménagées en espaces partagés et leur traitement sera cohérent avec l'ensemble des espaces publics attenants.



1.6 DESSERTE DES ÎLOTS

ACCÈS SPÉCIFIQUES: DÉPOSE MINUTE, POMPIERS, LOGISTIQUE ET DÉCHETS

DEPOSE MINUTE / LIVRAISONS

Conformes aux prescriptions communes, les stationnements temporaires (dépose-minute) ainsi que les surfaces destinées aux livraisons seront traités en continuité des espaces extérieurs et ne devront pas être perceptibles quand ils ne sont pas utilisés.

- Les espaces de dépose-minute seront localisés à l'intérieur des îlots ou en cohérence avec les linéaires identifiés pour les points d'accès aux îlots. En aucun cas ils ne pourront être réalisés sur les linéaires identifiés d'accès proscrits.
- Les surfaces destinées aux livraisons seront préférentiellement situées à l'intérieur des îlots. En cas d'impossibilité démontrée, celles-ci pourront se réaliser au contact de l'espace public et en cohérence avec les linéaires identifiés autorisant les accès, mais leur traitement devra alors être très soigné et ne pas porter de gêne sur l'espace public et son fonctionnement optimal.

GESTION DES DÉCHETS

Conforme aux prescriptions communes, la gestion des déchets se fera à partir de points de collecte mutualisés répartis sur le territoire de Mérignac-Soleil, accessibles depuis l'espace public.

ACCÈS DES POMPIERS ET DES SECOURS

Les concepteurs de chaque opération devront s'assurer de l'accessibilité des différents bâtiments inscrits dans les parcelles.

- Les accès depuis les voies publiques seront privilégiés Des accès complémentaires pourront être définis au niveau des cheminements privés en coeur d'îlot. Ils devront être dimensionnés pour l'accès des pompiers et des secours, et posséder un revêtement adéquat pour le cheminement et le stationnement des véhicules d'intervention.
- Les caractéristiques des voies à mettre en œuvre sont les suivantes:

	Voies Engins	Voies Echelles
Largeur minimale de la voie	3 m	4 m
Hauteur libre de passage	3.5 m	3.5 m
Rayon intérieur minimum de braquage	11 m	11 m
Dévers maximal	15%	10%
Distance vis-à-vis des façades	-	Voie échelle en parallèle : 1m <x<8m Voie échelle perpendiculaire : <1m</x<8m

• Accessibilité aux façades des bâtiments :

Bâtiments	Configuration	Desserte	Objectif
« ERP »			
Arrêté du 25 juin 1980 relatif au règlement de sécurité contre les risques d'in- cendie et de panique dans les étab- lissements recevant du public	Plancher bas dernier niveau ≤ à 8m	Voie Engins	Amener un véhicule de lutte à moins de 60 m de la façade principale
	Plancher bas dernier niveau > à 8m	Voie échelles	Développer une grande échelle pour accéder aux différents niveaux
« Habitation »			
Arrêté du 31 janvier 1986 relatif à la protection des bâti- ments d'hab- itation contre l'incendie	3 étages au plus sur RDC	Voie Engin	Amener un véhicule de lutte à moins de 60 m de la façade principale
	Plus de 3 étages sur RDC 3e famille A	Voie échelles	Développer une grande échelle pour accéder à tous loge- ments en façade
	Plus de 3 étages sur RDC 3e famille B	Voie Engins	Amener un véhicule de lutte à moins de 50 m de la cage d'es- calier
	Plancher bas dernier niveau > 28 m	Voie Engins	Amener un véhicule de lutte à moins de 50 m de la cage d'es- calier

Autres			
Bureaux, bâtiments industriels ou artisanaux Code du travail	Plancher bas dernier niveau ≤ à 8m	Voie Engin	Amener un véhicule de lutte à moins de 60 m de la façade principale
Art R.235- 4-14 Arrêté du 5 août 1992 art.3	Plancher bas du dernier niveau > 8 m ou si la toi- ture dépasse 15 m	Voie échelles	Développer une grande échelle pour accéder aux différents niveaux

Nota: ces tableaux ont été établis à partir des préconisations du SDIS 33 et sont mentionnés à titre indicatif.

1.6 DESSERTE DES ÎLOTS

GESTION DU STATIONNEMENT

GESTION DU STATIONNEMENT

Les dispositions générales sont les suivantes:

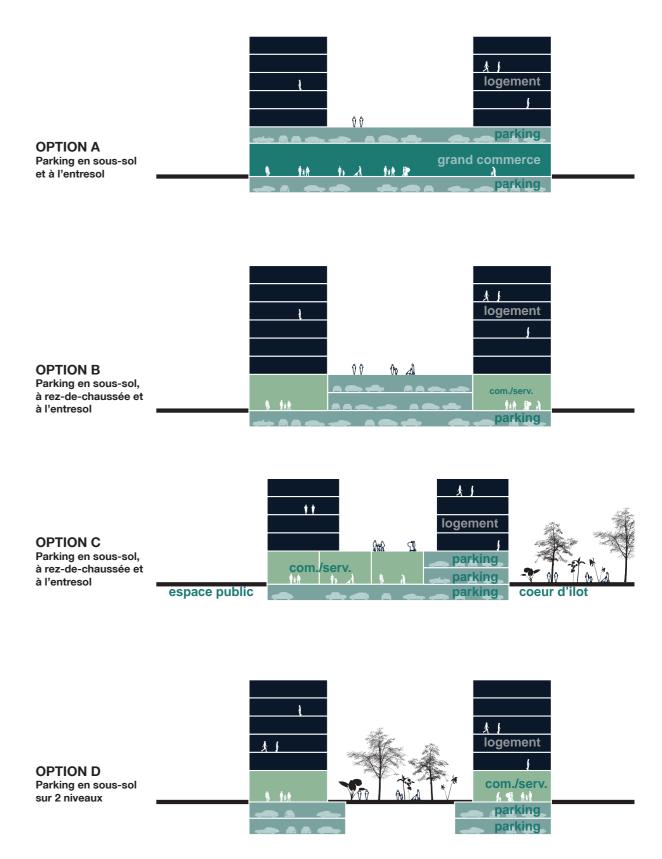
- Les stationnements des opérations privées seront intégrés aux bâtis, en conformité avec les prescriptions communes décrites dans le Cahier A.
- S'il s'avère nécessaire, le stationnement aérien respectera les prescriptions définies dans le Cahier A des prescriptions communes.
- L'intégration des stationnements au bâti permet de garantir un maximum de pleine terre sur les parcelles, conformément au PLU.

L'intégration dans le bâti du stationnement pourra s'opérer suivant les quatre options présentées ci-contre:

- Option A: stationnement à l'entresol pour les logements permettant un parcours aisé des habitants et stationnement pour le commerce en sous-sol.
- Option B: stationnement en coeur d'îlot et en sous-sol, permettant un accès de plain-pied au commerce
- Option C: une variante de l'option C, qui permet de gérer la relation des rez-de-chaussée en fonction des types de voiries.
- Option D: stationnement en sous-sol uniquement et sur deux niveaux. Cette solution permet de libérer un maximum de pleine terre.

Les dispositions particulières pour la sont les suivantes:

- Une offre en stationnements pour visiteurs sera aménagée en disposition latérale sur la rue Georges Carpentier et la rue Jacques Anquetil. Leur nombre et configuration seront précisés au cours des études sur les espaces publics.
- La création de stationnements aériens n'est pas privilégiée et sera proscrite à proximité du Parc G Carpentier.



1.7 VOLUMÉTRIE / ENVELOPPE CAPABLE

TYPOLOGIES BÂTIES PRÉCONISÉES

TYPLOGIES PRECONISEES

Le Plan Guide préconise une typologie bâtie qui répond à deux enjeux majeurs:

- Constituer une identité architecturale unitaire et singulière à l'échelle de la voisinée;
- Déployer un système architectural et paysager dialoguant avec le Parc et opérant son extension par la démultiplication de terrasses et porosités visuelles et fonctionnelles.

L'implantation des constructions sera guidée par le concept d'objets posés dans le parc. Le parc est le terrain primaire et garant de l'unité du secteur dans lequel s'insèrent les programmes. Dans ce cadre, les concepteurs devront se contraindre à :

- Concevoir des formes compactes libérant un maximum de surfaces de pleine terre ;
- Ne pas développer de linéaire continu trop important (60m maximum), privilégiant les perméabilités fonctionnelles et visuelles vers les cœurs d'îlot et le contexte élargi.

La typologie de bâtiment sur cour hybride ou mixte est idéale pour reconfigurer les grandes boites de commerce existantes, requalifiées dans une nouvelle mixité programmatique et renouvellement urbain. Elle permet de retrouver des grandes surfaces d'un seul tenant capables d'accommoder également des équipements de grande taille (ex : piscine, patinoire, foot indoor, handball, etc.).

Un travail sur la volumétrie générale des constructions telles que suggère - fragmentation des masses, principes de perméabilité progressive - permettra d'optimiser les relations de vis-à-vis pour le logement tout en maximisant le linéaire bâti et les emprises au sol pour les programmes de grande dimension. Cette fragmentation partielle des volumes permettra également de démultiplier les espaces extérieurs privatifs ou communs dans la continuité du Parc.

HAUTEUR ET ÉPANNELAGE

La hauteur maximale retenue pour cette voisinée est conforme au PLU3.1 (R+6 et 28m). Les concepteurs sont encouragés à profiter de la hauteur autorisée au bénéfice d'emprises bâties très compactes. Les hauteurs concernant les rez-de-chaussée seront

conformes aux Prescriptions Communes (minimum de 5m de hauteur libre).

La variation graduelle de la hauteur totale des bâtiments n'est pas un axe du projet. C'est plutôt la géométrie des formes, reports d'ombres et porosités visuelles qui devront guider la conception des bâtiments. Les nouvelles constructions devront prendre en compte les conditions optimales en termes de qualités / porosités visuelles et d'ensoleillement tant au sein de l'îlot concerné comme vis-à-vis des constructions et espaces paysagers avoisinants.

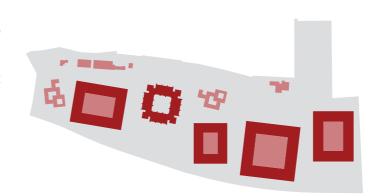
PROSPECTS

Conforme aux Prescriptions Communes, les constructions respecteront des distances minimales de 15m entre façades en vis-à-vis pour le logement. Les implantations en quinconce contribueront à démultiplier les vues et à favoriser les conditions d'ensoleillement.

Les jeux de pincements et dilatations trop minutieux devront être évités. Il s'agira plutôt de créer des espaces à la géométrie claire et contrastée en cohérence avec la logique sobre du Parc Habité, confortablement dimensionnés pour favoriser les rencontres et les activités à l'air libre.

ESPACES COLLECTIFS

Les espaces collectifs constituent des lieux de vie majeurs pour les habitants. Ils participent activement à l'animation et attractivité des opérations et doivent jouer un rôle important dans la structuration d'une identité de guartier. Ils seront conçus dans une logique d'ouverture et de mutualisation a l'échelle de la voisinée, en continuité avec le Parc afin d'offrir des espaces plus grands, évolutifs et partagés entre tous les résidents. Leur implantation sera réalisée de manière à profiter de l'exposition Sud et Ouest.





ÎLOT HYBRIDE

RDC grand commerce / équipements sur cour logement / tertiaire



RDC commerce de proximité / services sur cour logement / tertiaire







Logement social, Madrid, Zigzag Architecture



Big yard, Berlin, Zanderroth Architekten



Ellebo Housing Estate, Ballerup, FORA + Beth Hughes



Copenhagen, Arkitema / Domus Tom Kristensens

1.7 VOLUMÉTRIE / ENVELOPPE CAPABLE

MIXITÉ ET STRATIFICATION DES PROGRAMMES

La mixité programmatique est un enjeu pour l'ensemble du périmètre de Mérignac Soleil. Cette voisinée est constituée des fonciers à géométrie peu contrainte et de dimensions confortables qui offrent des opportunités d'implantation de bâtiments en cour avec un socle optimisé pour des programmes atypiques de grande dimension.

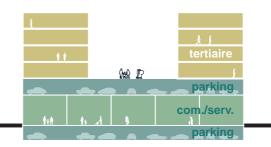
Une logique graduelle d'implantation de programmes de loisir et des équipements collectifs à proximité du Parc, et des commerces à proximité des grands boulevards métropolitains assurera l'animation et l'attractivité de la voisinée ainsi que sa relative autonomie fonctionnelle offrant aux habitants une grande diversité d'ambiances urbaines, d'activités et de services.

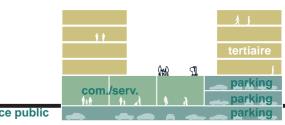
Conformes aux Prescriptions Communes, les logements en rez-de-chaussée sont autorisés, mais pas au contact des espaces publics. Les rez-de-chaussée devront offrir un maximum de programmes (60% minimum de l'emprise du rez-de-chaussée) capables d'animer l'espace public et contribuer à l'attractivité des opérations.

Dans cette voisinée, l'enjeu de mixité programmatique est accentué par l'implantation d'un groupe scolaire de 7 classes dès la première phase de restructuration du territoire. Cet équipement représente également des opportunités d'implantation de programmes complémentaires à proximité.

L'implantation du groupe scolaire peut se faire en bâtiment indépendant ou être intégrée à une opération mixte avec la superposition de logement traditionnel ou autres équipements collectifs. Dans ce cas, une attention particulière devra être portée aux nuisances et incompatibilités entre les différents programmes.









HAUTEUR ET TRANSPARENCE

Novartis Campus Basel, CH Vittorio Lampugnani

POROSITÉ



Résidences étudiantes Paris, FR LAN Architecture

CONTINUITÉ ET INTERACTION



Bâtiment multiéquipement Paris, FR Hamonic + Masson



2 PRESCRIPTIONS PAYSAGÈRES

2.1 HABITER LE PAYSAGE À L'ÉCHELLE DE LA VOISINÉE **ENTITÉS PAYSAGÈRES**

La voisinée 1 constitue, dans son ensemble, un pôle d'activités organisant la transition entre le quartier pavillonnaire au Nord et l'avenue Kennedy qui délimite le coeur de Mérignac Soleil au Sud.

LE PARC HABITE

Le Parc Habité, composant structurant et identitaire de Mérignac Soleil, représente l'essentiel des espaces extérieurs de la voisinée 1 mais aussi de Mérignac Soleil. Il donne à la voisinée 1 sa cohérence et marque son appartenance à Mérignac Soleil.

L'objectif de cette démarche est visible ci-contre : le Parc Habité et son atmosphère doivent pouvoir s'exprimer au delà des limites parcellaires et des distinctions entre espaces privés et espaces publics.

L'identité du Parc Habité ainsi que les conditions nécessaires à sa composition et à sa mise en oeuvre ont été précisément décrites au sein du Plan Guide et du CPAUPE Cahier A.

L'application des prescriptions énoncées fera l'objet d'un suivi particulier tout au long de l'élaboration du projet, depuis les premières études jusqu'aux dernières étapes de la mise en oeuvre.

L'implication d'un paysagiste au sein de l'équipe de maîtrise d'oeuvre tout au long de ce processus est une condition requise à toute élaboration de projet sur le périmètre de la voisinée mais aussi de Mérignac Soleil.

Si les prescriptions décrivent chaque composant du projet et les conditions de leur mise en oeuvre, elles laissent cependant une certaine souplesse quant à la composition du projet en tant que tel.

LES ESPACES BOISÉS EXISTANTS

Les boisements existants sont voués à être reliés et renforcés pour constituer une frange boisée (voir page suivante) faisant office de zone tampon entre la voisinée 1 et le quartier pavillonnaire au Nord. Ceci permet aussi d'affirmer la présence et la pérennité du patrimoine végétal dans le périmètre du site. Les nouveaux segments de la trame arborée respecteront la densité prescrite par le Plan Guide. Les arbres plantés correspondront à la palette végétale de première et de deuxième grandeur du Parc Habité.

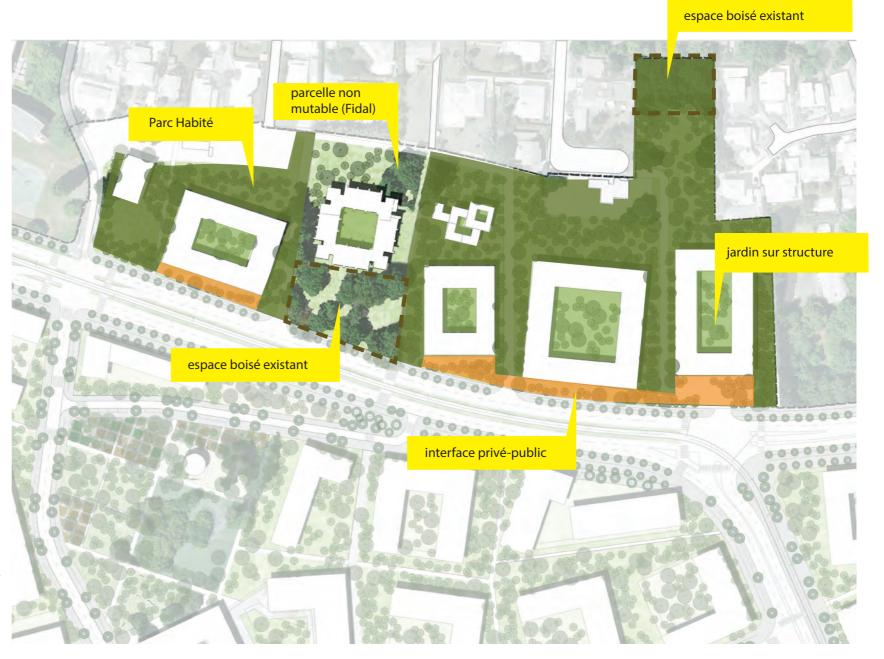
LES JARDINS SUR STRUCTURE

Les surfaces de jardins sur dalle, parfois inévitables du fait des emprises de parcs de stationnement ou de surfaces commerciales, font elles aussi l'objet de prescriptions très strictes.

Ces jardins, s'ils offrent davantage d'intimité que le paysage du Parc Habité, participent tout de même à l'identité du projet et du quartier tout entier. La palette végétale utilisée devra donc s'inscrire dans la continuité du vocabulaire paysager du Parc Habité. Pour garantir l'installation d'une strate arborée sur le long terme, il est demandé une épaisseur de terre constante entre 50 et 80 cm minimum.

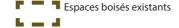
LES INTERFACES PRIVÉ-PUBLIC

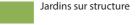
Le Plan Guide impose aux futures constructions un recul d'au moins 6 mètres par rapport à l'avenue Kennedy, ce qui permet d'étendre les espaces publics sous forme d'espaces semi-publics qualitatifs et de consolider le linéaire actif.

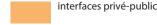












2.1 HABITER LE PAYSAGE À L'ÉCHELLE DE LA VOISINÉE ENTITÉS PARTICULIÈRES

FRANGE BOISÉE RENFORCÉE

Une continuité boisée, renforcée grâce à de nouvelles plantations denses articulant des boisements existants - dont des Espaces Boisés Classés - met à distance la voisinée 1 du quartier pavillonnaire et instaure une continuité paysagère qui devient l'armature de la voisinée. Ceci rejoint un des objectifs du projet de Mérignac Soleil qui est de restaurer certaines des continuités paysagères à une échelle plus vaste. Au Nord, la frange boisée s'accroche à une trame plus vaste reliée à l'armature du parc Féau. Au Sud, grâce au renforcement des boisements de l'îlot Fidal, elle rejoint le mail végétal de l'avenue Kennedy pour se prolonger jusqu'au futur parc Georges Carpentier.

Cette nouvelle continuité d'espaces boisés pourra accueillir un certain nombre d'usages récréatifs et participer ainsi à la naissance d'un paysage aussi bien social que végétal. De cette manière, il renforcera la polarité paysagère et de loisirs en reliant le parc Féau existant au futur parc Georges

Elle sera accessible grâce à des liaisons douces qui structureront les îlots.

COMPOSITION DE LA FRANGE BOISÉE RENFORCÉE

Espaces Boisés Classés







IMAGES D'AMBIANCE

2.2 LA MISE EN PLACE DU PAYSAGE **ACTIONS À ANTICIPER**

PREPARER LE TERRAIN

Le Plan Guide impose au bâti un retrait d'au moins 8 mètres par rapport aux limites parcellaires au Nord, et d'au moins 6 mètres par rapport aux voies piétonnes (à l'exception de la voie piétonne à l'Ouest de la parcelle Fidal, autour de laquelle un minimum de 3 m seulement est requis). Ces principes veillent à la conservation de la frange boisée au Nord ainsi qu'à l'instauration du paysage perméable du Parc Habité entre les lots privés.

Le phasage complexe qui préside au projet Mérignac Soleil veut que les projets sur chacun des lots ne soient pas simultanés. Pour préserver les premières réalisations des nuisances de chantiers ultérieurs contigüs et pour favoriser l'installation du Parc Habité, il est souhaitable d'instaurer une stratégie paysagère phasée et de traiter au plus vite les interfaces sensibles signalées ci-contre entre les parcelles. De même, les aménagements en partie Ouest de la voisinée 1, ici contigüs au quartier pavillonnaire immédiatement au Nord, accueilleront des activités tertiaires et des commerces. Le renforcement de la frange boisée au Nord est à initier au plus tôt pour préserver les habitations des nuisances des chantiers d'une part, et pour assurer une certaine maturité de la frange boisée lors de la livraison des programmes d'autre part.

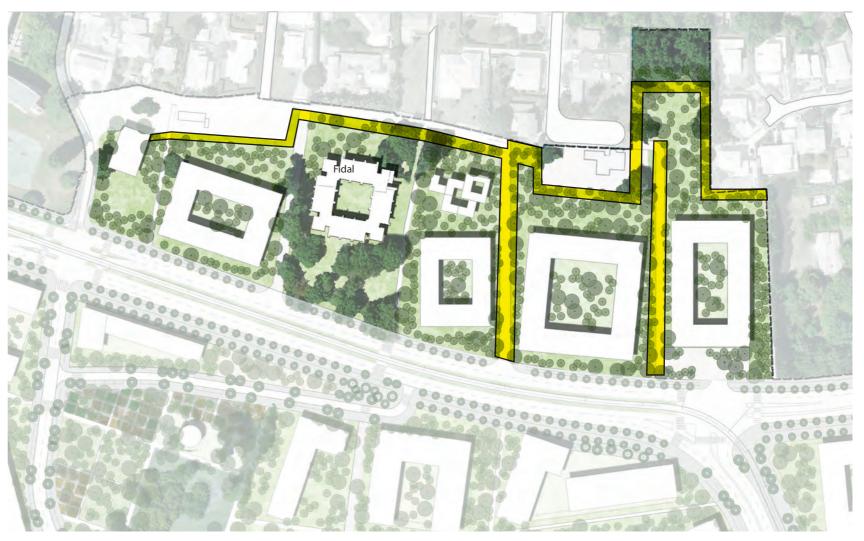
La mise en oeuvre, sur le terrain, d'actions préalables à la construction du projet architectural est bénéfique à de nombreux niveaux:

- elle permet de mettre en place au plus tôt, et parfois dès les premières études, les meilleures conditions à la mise en oeuvre du projet;
- elle apporte, à très court terme, une solution qualitative et économique à des situations parfois néfastes au projet et peut même apporter une certaine plus-value au projet livré;
- elle permet de démarrer et de donner à voir la transformation du territoire de Mérignac Soleil au

Economiquement, il est essentiel que ces actions ne soient pas des aménagements temporaires. Ils doivent effectivement et logiquement s'inscrire dans le cadre du coût d'aménagement mais aussi dans la composition finale du projet.

Il appartient à l'aménageur de cibler les interfaces représentant à la fois une problématique et une potentielle solution.

Le schéma présente, à titre indicatif, les interfaces susceptibles d'être travaillées selon les principes décrits ci-après.



LIEUX D'INTERVENTIONS ANTICIPÉES



Localisations privilégiées pour actions préventives de mise en oeuvre du paysage et de gestion des interfaces

PRÉPARATION DES SOLS

Compte-tenu des conditions existantes du site et du très large projet de régénération élaboré à l'échelle de Mérignac Soleil, la préparation des sols doit être une des premières mesures à mettre en oeuvre sur les parcelles faisant l'objet de projet d'aménagements.

Préalablement à toute action, une véritable analyse des conditions des sols existants est essentielle. Dans de nombreux cas les sols imperméabilisés ont été privés d'oxygène et de nutriments depuis de nombreuses années. Il est alors essentiel de démarrer un processus de régénération des terres en place. Ce processus peut prendre plusieurs formes mais recquièrera nécessairement un travail du sol en place avec différentes opérations d'amendement.

Une fois ces opérations effectuées et selon la temporalité du projet, différents couverts végétaux peuvent être envisagés.

DES ACTIONS ANTICIPÉES SOUS LA FORME DE CORDONS **BOISÉS DENSÉMENT PLANTÉS**

La livraison différée des différents projets exige de penser les interfaces entre le projet fini et les parcelles adjacentes. Les interfaces entre parcelles de projet sont à envisager comme un paysage intermédiaire : des masses arborées jeunes et denses qui, en grandissant, s'intègreront à la canopée du Parc Habité.

La mise en oeuvre de plantations denses de jeunes arbres sous la forme de "cordons boisés" aux interfaces interparcellaires problématiques permet de répondre techniquement et esthétiquement à de nombreux besoins :

- une plantation dense de jeunes sujets permet de créer immédiatement une transition végétale qualitative d'un espace
- le cordon boisé évolue progressivement et au fil de la transformation du territoire de Mérignac Soleil. Les plantations jeunes et denses peuvent ainsi être éclaircies au fur et à mesure du développement des arbres. Les sujets restants prennent alors place au sein du projet pérenne et du payage de Parc Habité de Mérignac Soleil.

La densité de plantation des jeunes sujets (10/12-12/14-14/16-16/18) est ici la clef de la solution (1arbre / 2.25m² à 4m²). Une selection progressive des sujets à conserver permet l'installation sur le long terme d'un patrimoine végétal qualitatif répondant aux attentes, changeantes, des habitants tout au long de la transformation de Mérignac Soleil.

Ecran végétal dense dans un premier temps; strate arborée haute et ouverte dans un second temps, lorsque les différents projets d'aménagements auront permis la constitution du Parc Habité de Mérignac Soleil.







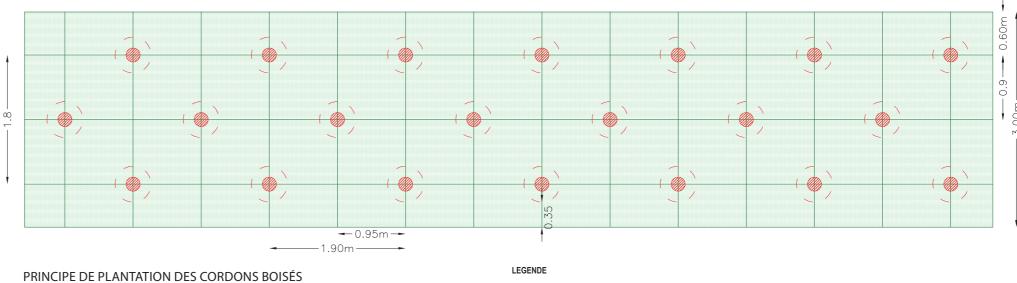






REFERENCES MDP

5,25 ARBRES / 10 m²



2.3 LES INTERFACES PAYSAGÈRES SPÉCIFIQUES À LA VOISINÉE CIRCULATIONS ET CHEMINEMENTS SPÉCIFIQUES

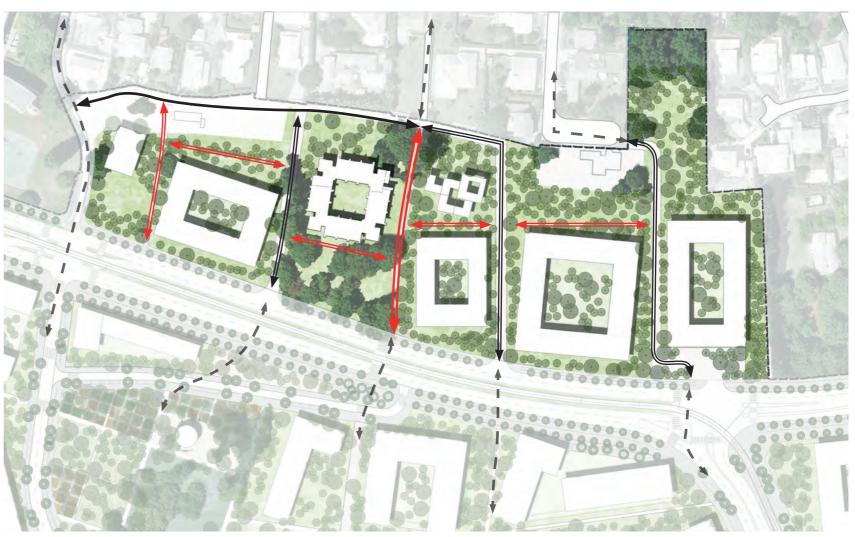
VOISINÉE 1

Les cheminements piétonniers et semi-publics internes à la voisinée 1 s'échelonnent selon trois niveaux. Les cheminements primaires et secondaires se situent dans la continuité de la trame des déplacements doux à l'échelle de Mérignac Soleil. Ils participent à créer des traversées transversales à l'avenue Kennedy et répondent ainsi à l'objectif du Plan Guide.

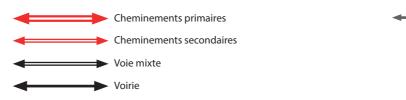
L'emprise des cheminements primaires est de 5 m de largeur, celle des cheminements secondaires est de 2.50 m de largeur. Leur matérialité peut varier selon les prescriptions du CPAUPE Cahier A.

Les cheminements primaires peuvent, selon le contexte et l'aménagement considéré être mutualisés à une voie échelle ou une voie pompier.

Les voies mixtes sont du même ordre que les cheminements secondaires mais sont accessibles aux véhicules motorisés. Elle sont aménagées en plateau unique, c'est-à-dire que les modes de circulation ne sont pas différenciés.



CHEMINEMENTS ET CONTINUITÉS PIÉTONNES



2.3 LES INTERFACES PAYSAGÈRES SPÉCIFIQUES À LA VOISINÉE LES INTERFACES PRIVÉ-PUBLIC

ESPACE SEMI-PUBLIC AU CARACTÈRE URBAIN AFFIRMÉ

Le Plan Guide impose aux futures constructions un recul d'au moins 6 mètres par rapport à l'avenue Kennedy, ce qui permet d'étendre les espaces publics sous forme d'espaces semipublics qualitatifs et de consolider le linéaire actif. Le retrait imposé de 6 mètres entre limite parcellaire et emprise bâti devra être traité comme le prolongement des espaces publics : une surface minérale constituant une extension visuelle de l'Avenue Kennedy mais aussi une sorte de parvis au vocabulaire urbain affirmé.

Les interfaces entre espace public et espace privé doivent assurer la continuité de la canopée du Parc Habité tout en offrant un bon accès et une bonne visibilité aux commerces ou services en pieds d'immeubles. Dans la voisinée 1, elles constituent l'extension visuelle des espaces publics de l'avenue Kennedy. Le revêtement de ces espaces semi-publics sera minéral ou semi-perméable et respectera la palette de matériaux du CPAUPE. Il s'agit de composer un espace hybride entre Parc Habité et espace public de l'avenue, ce qui demande d'associer un sol minéral à la densité arborée de la canopée. Ainsi, des arbres caducs de première ou de seconde grandeurs (en opposition aux alignements d'arbres persistants de l'Avenue Kennedy) y seront insérés.

INTERFACES PRIVÉ-PUBLIC

Espace semi-public qualitatif au caractère urbain affirmé













3 PRESCRIPTIONS TECHNIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

3.1 ILOT DE FRAÎCHEUR, REPERMÉABILISATION DU TERRITOIRE ET **RECONSTITUTION DES TRAMES VERTES ET BLEUES**

La voisinée 1 comporte des emprises d'arbres re- RÉINTRODUIRE LA NATURE EN VILLE marquables, à forte valeur patrimoniale et à l'impact paysager important. Ces emprises vertes sont es- Actuellement sous enrobés ou de faible qualité sentielles à l'échelle de Mérianac Soleil. Il existe ain-écologique, les sols de la voisinée 1 devront faire si un certain nombre d'Espaces Boisés Classés au l'objet d'une démarche de refertilisation pour retrosein de la voisinée et à proximité directe de celles-ci. uver des propriétés permettant le développement De plus, le Parc Carpentier qui sera développé au d'une flore qualitative. Sud de la voisinée 1 constituera un espace majeur pour la biodiversité.

L'étude phytosanitaire menée par Aäpa en 2017 indique que le caractère boisé de ces emprises a paillage, etc). toutefois tendance à provoquer une concurrence entre arbres, et qu'un traitement en parc plutôt Des préconisations de gestion des arbres existants qu'en boisement serait plus favorable à leur bon sont proposées par l'expertise phytosanitaire réaldéveloppement.

D'un point de vue écologique, l'étude écologique temporalités, l'abattage ou la taille sanitaire. menée par Erea en 2016-2017 a identifié la **présence** de chênes colonisés par des coléoptères sap- Au sein des parcelles construites, il est demandé, roxyliques (Grand Capricorne).

Cette voisinée porte donc un enjeu de conservation • et préservation des emprises boisées qualitatives, et de développement d'une végétalisation en continuité de ces espaces et du Parc Carpentier au sein de la voisinée.

ÉVITER-RÉDUIRE-COMPENSER

Deux arbres présentent une valeur patrimoniale, situés sur l'emprise du futur parc Carpentier : il s'agit de deux tilleuls qui constituent des niches écologiques certaines. Ils sont toutefois totalement abandonnés en termes de gestion et taillés de façon drastique (source : Expertise phytosanitaire, Aäpa,

Les EBC sont à conserver, ainsi que les arbres remarquables et ceux marqués par la présence de coléoptères saproxyliques. Des mesures sont à mettre en place en phase chantier pour assurer la préservation des arbres conservés.

La perméabilité des parcelles sera retrouvée en appliquant les principes de refertilisation des sols par des techniques naturelles (apport de compost,

isée par Aäpa (en pièce jointe du présent document), recommandant selon les sujets et sur différentes

en complément des Prescriptions Communes (Cahier A):

- de végétaliser densément les franges en lisières nord et sud de la voisinée ainsi que les coeurs d'îlot en associant les trois strates végétales, faisant écho au Parc au Sud et reliant les espaces végétalisés existants par des continuités de pleine terre ;
- de mettre en oeuvre une épaisseur de substrat d'au moins 30 cm sur les toitures végétalisées pour créer des habitats pour la faune à proximité du parc.



Enjeux écologiques sur la voisinée 1 - Sources : Aäpa 2017, Nymphalis 2017, Erea 2016/2017, ALTO STEP, Plan Guide 2017

3.2 GESTION DES EAUX

GESTION DES EAUX PLUVIALES

Le Plan Guide décrit dans la partie "Contribuer à la restauration des cycles de l'eau", les principes de gestions des eaux pluviales en cohérence avec l'article 4 du PLU en vigueur. De même, le CPAUPE cahier A expose les deux solutions possibles en terme de gestion des eaux pluviales: l'infiltration ou le rejet à débit régulé.

La voisinée 1 est composée de 9 îlots dont 5 en mutation. Nous nous interessons ici uniquement aux îlots en mutation.

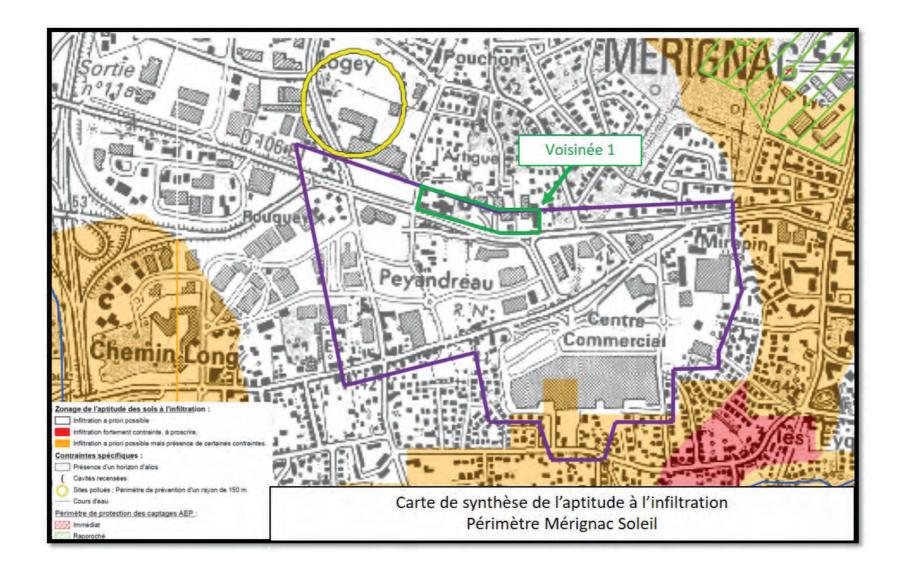
Le périmètre de l'étude révèle une possible aptitude à l'infiltration, la voisinée 1 s'incrit dans ce périmètre et répond aux mêmes caractéristiques. Néanmoins, le diagnostic de l'état existant est à la charge de chaque opérateur.

La priorisation est donnée à l'infiltration. La fiche de Bordeaux Métropole calcule suivant les caractéristiques du site, du projet et du type d'ouvrage envisagé la dimension de l'ouvrage. Afin d'établir une approche pour chaque ilot de la surface d'infiltration nécessaire minimale, les caractéristiques suivantes ont été mises par défaut:

- K= 55mm/h
- Profondeur de la nappte : 3m
- Ouvrage envisagé: noue paysagère

Le but étant d'obtenir une durée de vidange inférieure à 24h pour une pluviométrie de référence de 10 ans.

Voici la fiche de l'ilot 1.1 pour exemple:





Dimensionnement d'un ouvrage de gestion des eaux pluviales par infiltration: exemple de l'ilot 1.1

Si l'impossibilité d'infiltrer les eaux pluviales est démontrée, la restitution à débit régulé vers un exutoire est à envisager.

La fiche de Bordeaux Métropole calcule suivant les caractéristiques du site, du projet et du type d'ouvrage envisagé la dimension de l'ouvrage. Afin d'établir une approche pour chaque ilot du volume nécessaire à stocker, les caractéristiques suivantes ont été mises par défaut:

- Débit de fuite maximal : 3l/s/ha
- Ouvrage envisagé: structure réservoir alvéolaire avec un indice de vide e=100%

Le but étant d'obtenir une durée de vidange inférieure à 24h pour une pluviométrie de référence de 10 ans.

Voici la fiche de l'ilot 1.1 pour exemple:

Direction de l'EAU BORDEAUX Dimensionnement d'un ouvrage de gestion des eaux pluviales à rejet limité Fiche 1b seuls les champs de couleur verte sont à renseigner REFERENCES DU DOSSIER D'AUTORISATION D'OCCUPATION DU SOL N° de dossier Commune Pétitionnaire Adresse Mérignac Soleil 11/04/2018 llot 1.1 MERIGNAC Coefficient d'appor Surface élémentaire Surface active DESCRIPTION DU PROJET $Sa_i = S_i \times Ca_i$ Toiture non régulée, voirie, stationnement, trottoir, piste Répartition des 5 746 0,9 5 171 m^2 m^2 surfaces d'apport Bassin à ciel ouvert, tout revêtement imperméable. selon le revêtement et le Toitures terrasses (végétalisées ou stockantes) 0,2 m² m² rendement au Surfaces perméables, espaces verts, ruissellement 1915 0,0 m² 0 m² surfaces non collectées, Coefficient d'apport Surface totale de Surface active totale l'opération moyen Bilan des surfaces projetées Ca = Sa/St St = ΣS Sa = ∑Sa; 7 661 5 171 68% NIVEAU DE PROTECTION Pluviométrie de référence - période de retour 10 ans PRE DIMENSIONNEMENT DE L'OUVRAGE 259 1,600 l/s Volume de stockage nécessaire et débit de fuite CONCEPTION DE L'OUVRAGE _{0,3} Type S tructure réservoir d'ouvrage Terrain aménagé Matériau constitutif Indice de vide Volume réel de l'ouvrage du stockage Vu / Iv -0,1 Dimensionnement Hc 0,3 100% 259 m³ alvéolaire Hs 0,8 Distance des PHE Hauteur de stockage Couverture ou marnage ou revanche à l'axe de l'orifice -0,7 Hauteurs Ho **≧ Hs** -0,9 caractéristiques Hs Нс 1,00 m 0,30 m 40,00 m Charge ma 0.01 Orifice de

© Communauté Urbaine de Bordeaux - Direction de l'EAU - 2012 2018

Diamètre

34

mm

Dimensionnement d'un ouvrage de gestion des eaux pluviales à débit régulé exemple de l'ilot 1.1

-1,3 régulation

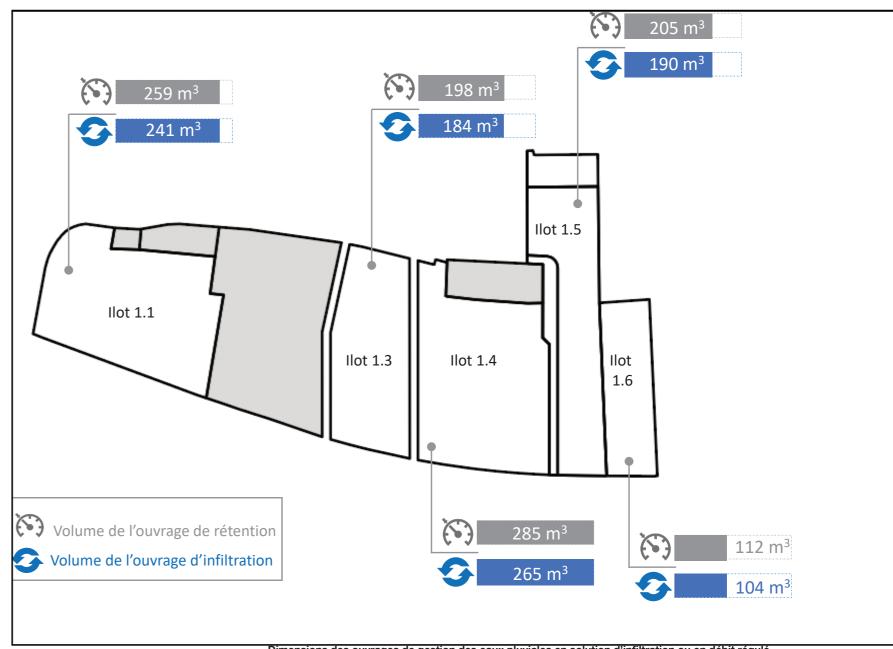
908

mm²

33 MERIGNAC SOLEIL

On peut ainsi établir la carte ci-joint qui récapitule pour chaque ilot la surface d'infiltration minimale ou le volume de rétention nécessaire pour les caractéristiques données.

Pour chaque ilot les fiches de calcul de Bordeaux Métropole ont été remplies et synthétisées dans les tableaux ci-dessous afin d'en faire une représentation graphique.



Dimensions des ouvrages de gestion des eaux pluviales en solution d'infiltration ou en débit régulé

	llot 1.1	llot 1.3	llot 1.4	llot 1.5	llot 1.6
Surface imperméable en m ²	5 746	4 397	6 337	4 556	2 489
Surface perméable en m ²	1 915	1 466	2 112	1 519	622
Surface active en m ²	5 746	4 397	6 337	4 556	2489
Volume de l'ouvrage d'infiltration en m ³	241	184	265	190	104

	llot 1.1	llot 1.3	llot 1.4	llot 1.5	llot 1.6
Surface imperméable en m ²	5 746	4 397	6 337	4 556	2 489
Surface perméable en m²	1 915	1 466	2 112	1 519	622
Surface active en m ²	5 171	3 957	5 703	4 100	2 240
Volume de l'ouvrage de régulation en m ³	259	198	285	205	112

3.3 GESTION DES MATÉRIAUX

La voisinée 1 présente une grande mixité programmatique : logements, commerces et tertiaire. L'ensemble de la voisinée est en mutation, à l'exception du bâtiment FIDAL, avec un phasage post 2030.

Cette voisinée fait la liaison entre le tissus pavillonnaire au Nord et le reste du projet Mérignac Soleil au Sud. Par ailleurs, la voisinée 1 affiche une importante façade sur l'Avenue Kennedy et le futur tramway. Elle a donc un rôle d'interface, de transition et d'affichage en termes de formes et de matériaux particulièrement important.

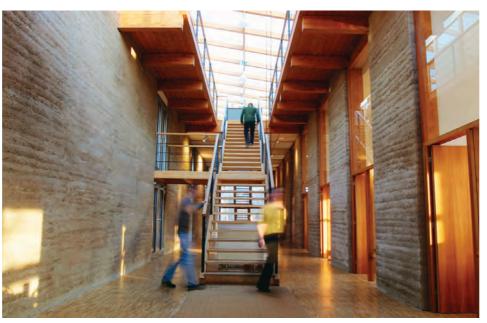
Ces façades devront illustrer le caractère innovant et exemplaire du quartier en matière environnementale, notamment dans les matériaux mis en oeuvre. Ainsi, les matériaux biosourcés et la terre crue sont à mettre en avant.

De nombreuse techniques peuvent être mise en oeuvre et devront être sérieusement envisagées sur l'ensemble des projets:

- Structure bois, structure mixte bois / béton,
- Façades en pisé,
- Isolation en paille, en laine de bois, de chanvre ou de lin, en ouate de cellulose ou en textile recyclé ...
- Refends pisé ou briques de terre crue compressées
- Cloisons biosourcés ou en terre crue
- Revêtements de surfaces intérieurs et/ou extérieurs en terre crue ou matériaux biosourcés



65 logements sociaux à Jouy-le-Moutier, biosourcé niveau 1 - Muz Architecture et Urbanisme



Bureaux de l'imprimerie Gugler, à Pielach en Autriche - Martin Rauch



Bâtiment tertiaire, à Nantes - Barre Lambot



llot Jean Moulin, à Anger, 13 logements en terre crue - Bauchet & de La Bouvrie Architectes

3.4 GESTION DE L'ÉNERGIE

PERFORMANCE DES BÂTIMENTS

Conformément au Plan Guide et au Volet A du CPAUPE, il est demandé aux porteurs de projets de respecter des performances énergétiques ambitieuses, a minima, le niveau E2C1 du label E+C-.

Le confort des utilisateurs (habitants, travailleurs, clients) devra être optimisé et faire l'objet d'un travail particulier afin de limiter les ponts thermiques et sensations de parois froides, d'assurer un confort hygrothermique optimal en été comme en hiver en limitant au maximum les consommations énergétiques. Dans les logements, un travail sur la limitation des charges st également demandé.

En lien avec les futures évolution réglementaires, les concepteurs sont invités à viser des niveaux de performance de type passif ou BEPOS.

Par ailleurs, la mixité programmatique importante de cette voisinée pourrait être propice aux échanges thermiques et au foisonnement des puissances installées au sein d'un même bâtiment.

APPROVISIONNEMENT ÉNERGÉTIQUE

Cette voisinée n'a pas fait l'objet d'une étude d'approvisionnement par un micro-réseau de chaleur, en raison d'une densité énergétique limitée. C'est pourquoi l'accent devra, avant tout, être mis sur la sobriété énergétique des bâtiments.

Des systèmes d'approvisionnements renouvelables pourront être proposés par les concepteurs afin de limiter l'impact environnemental de la production d'énergie. Exemple: récupération de chaleur sur les eaux usées, centrale photovoltaïque citoyenne, panneaux solaires thermiques, géothermie, biomasse, échanges thermiques entre bâtiments / usages ...



Bâtiment tertiaire passif, à Crolles - Anne FOULON & Thomas BRAIVE Architectes



Bâtiment tertiaire passif à St Herblain - CR&ON



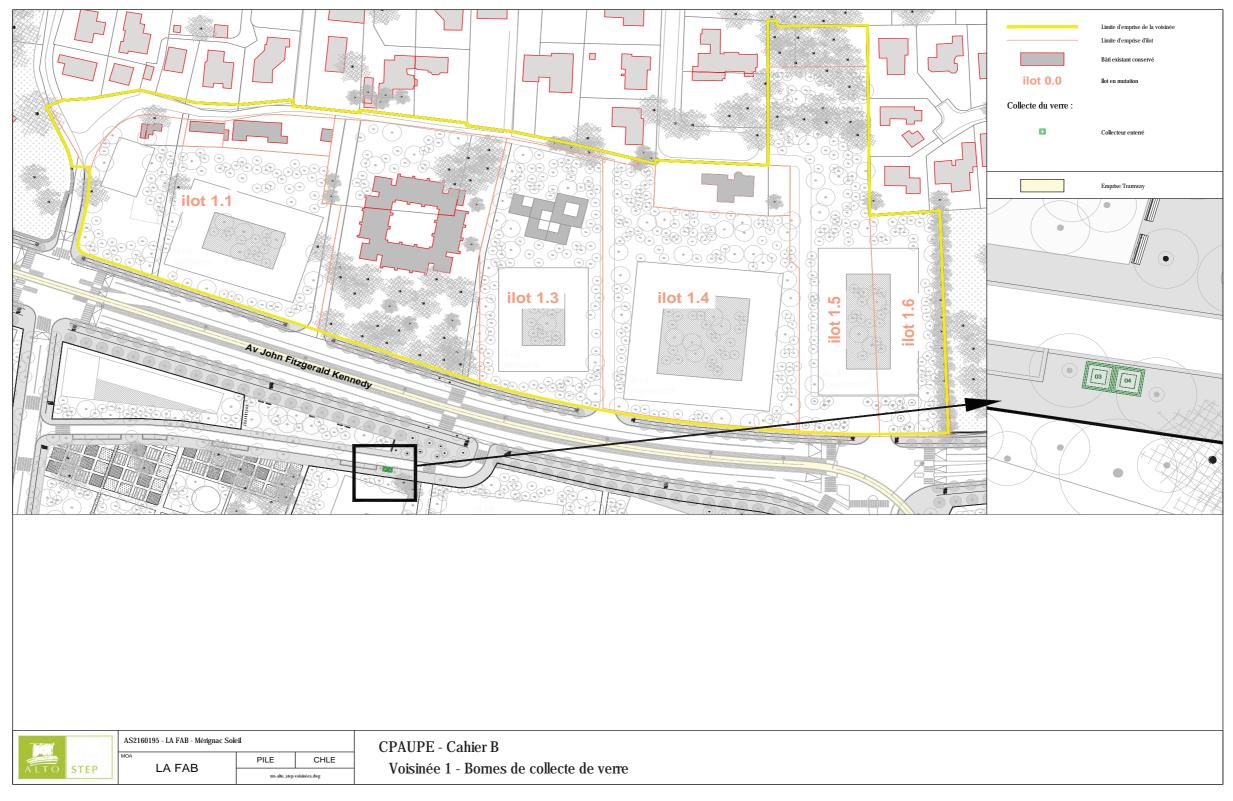
37 logements passifs, à Lieusaint - Agence Nicolas Michelin Architecture



53 logements BEPOS + crèche, à Noisy le Grand - Baudouin Bergeron Architectes

3.5 GESTION DES DÉCHETS

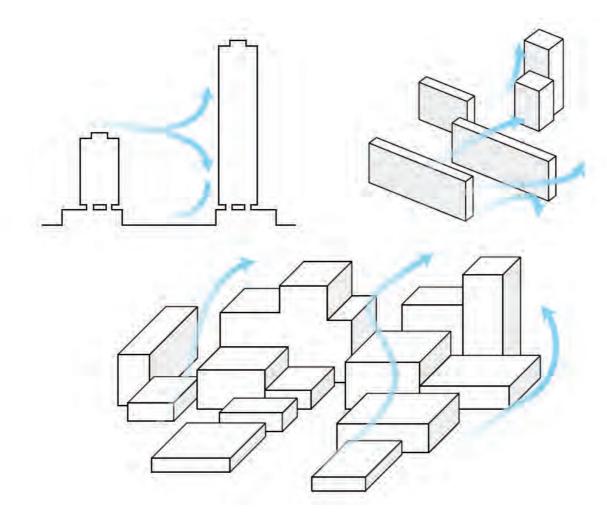
Le projet intègrera la mise en place de bornes enterrées pour la collecte du verre. Chaque voisinée disposera de ce point de collecte sur l'espace public. La carte ci-joint localisation de l'implantation proposée.



3.6 HABITAT, USAGES ET ESPACE PUBLIC

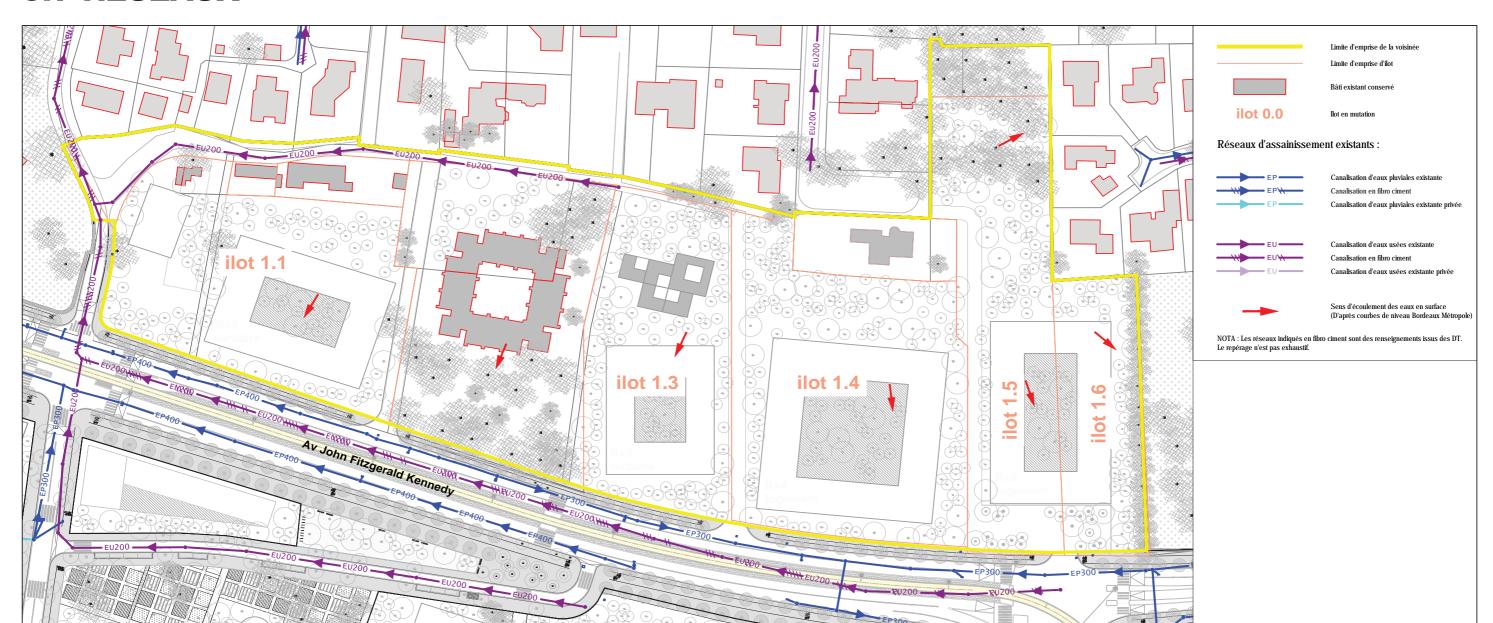
La voisinée 1 est fortement exposée aux nuisances engendrées par l'avenue Kennedy et au trafic qu'elle supporte. En effet l'augmentation de trafic prévue sur ces axes pourra engendrer l'émission de polluants dans l'air et une dégradation locale de la qualité de l'air, ainsi que des nuisances acoustiques supplémentaires. Pour cette raison, diverses mesures constructives et liées à l'aménagement permettront de protéger autant que possible la population exposée à ces nuisances:

- Travailler les **formes urbaines** afin de générer des espaces protégés des nuisances (éviter les ouvertures des îlots sur l'avenue, créer des coeurs d'îlots apaisés);
- Adapter la conception des façades exposées et éviter les **usages** sensibles sur celles-ci;
- Implanter les prises d'air de façon à les orienter vers le coeur d'îlot et non vers l'avenue.



Aération d'une zone de hauts bâtiments - Source : ADEME - Urbanisme et qualité de l'air

3.7 RÉSEAUX



Le Plan Guide a présenté le maillage des réseaux existants ainsi qu'une approche des réseaux projetés. Ces plans ont été établis avec les données des concessionnaires.

L'ensemble des îlots sera viabilisé en fonction des préconisations des concessionnaires.

Chaque îlot sera responsable de son maillage réseaux à l'intérieur de tions. sa parcelle et devra se raccorder au point de raccordement dument choisi lors des échanges avec le MOA et l'équipe de maîtrise d'oeuvre mais également des concessionnaires.

Au titre de son dimensionnement de réseaux, le titulaire de l'îlot se rapprochera de chaque concessionnaire pour l'intégration de toutes les préconisations nécessaires.

Il conviendra d'alerter le MOA quant aux modifications de points de raccordements qui induiraient des modifications de maillage sous les espaces publics.

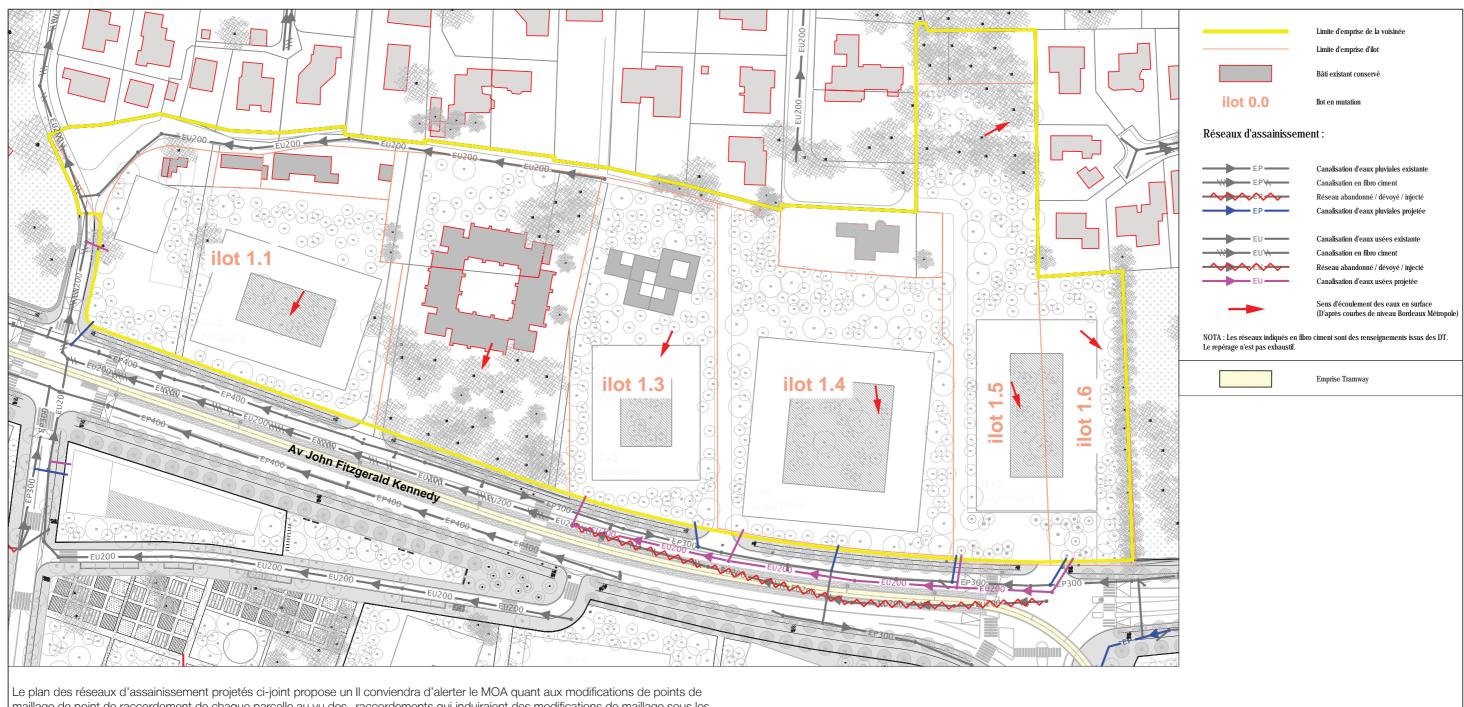
Le plan des réseaux d'assainissement existants de la voisinée 1 fait état du maillage présent avec les dimensions de chaque canalisa-

STEP

AS2160195 - LA FAB - Mérignac Soleil PILE CHLE LA FAB ms-alto_step-voisinées.dwg

CPAUPE - Cahier B

Voisinée 1 - Réseaux d'assainissement existants



maillage de point de raccordement de chaque parcelle au vu des raccordements qui induiraient des modifications de maillage sous les données actuelles en notre possession. espaces publics.

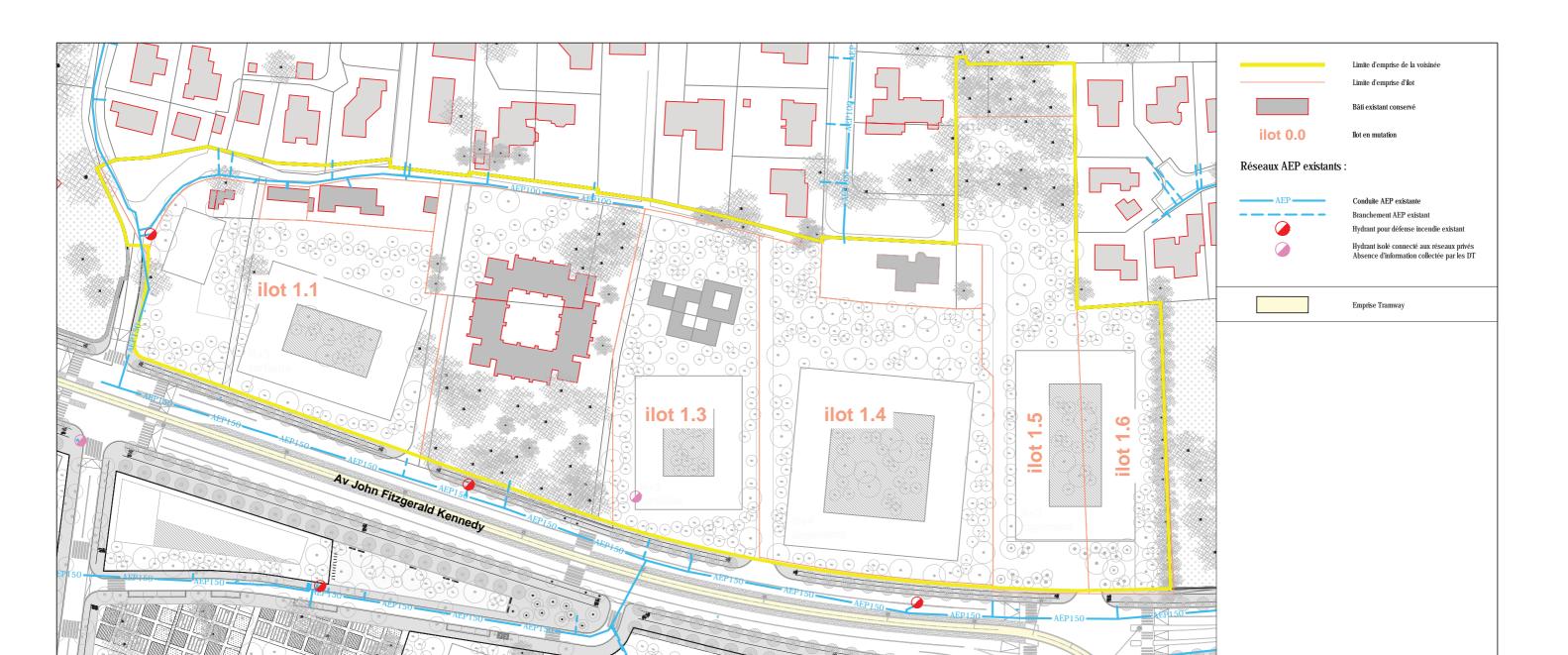
On constate sur la zone la présence d'une canalisation d'eaux usées diamètre 200 au droit de l'emprise du projet du tramway. Cette canalisation devra être dévoyée, la future implantation est donnée à titre d'information et sera concertée avec le projet du

La partie 3.2 décrivait la gestion des eaux pluviales avec deux solutions possibles: l'infiltration ou le débit régulé. L'infiltration implique une parcelle en autonomie. La gestion en débit régulé quand à elle induit un raccordement sur le réseau métropolitain. Dans le deuxième cas, les points de raccordement sont proposés dans le plan ci-joint.

AS2160195 - LA FAB - Mérignac Soleil CHLE LA FAB STEP ms-alto_step-voisinées.dwg

CPAUPE - Cahier B

Voisinée 1 - Réseaux d'assainissement projetés



Le plan des réseaux humides existants de la voisinée 1 fait état du maillage présent avec les dimensions de chaque canalisations.

d'Eaux Potable diamètre 150 au droit de l'îlot 1.1. A terme, selon la mutation de cet îlot, cette canalisation devra être soit déposée. Un hydrant implanté sur l'îlot 1.3 devra être déplacé pour s'intégrer est impossible, une réserve d'eau de 120 mètre cube devra être au nouveau projet, cet hydrant privé doit être connecté aux réseaux implantée répondant aux préconisations du concessionnaire. privés au vu de l'absence d'iformations collectées par les DT.

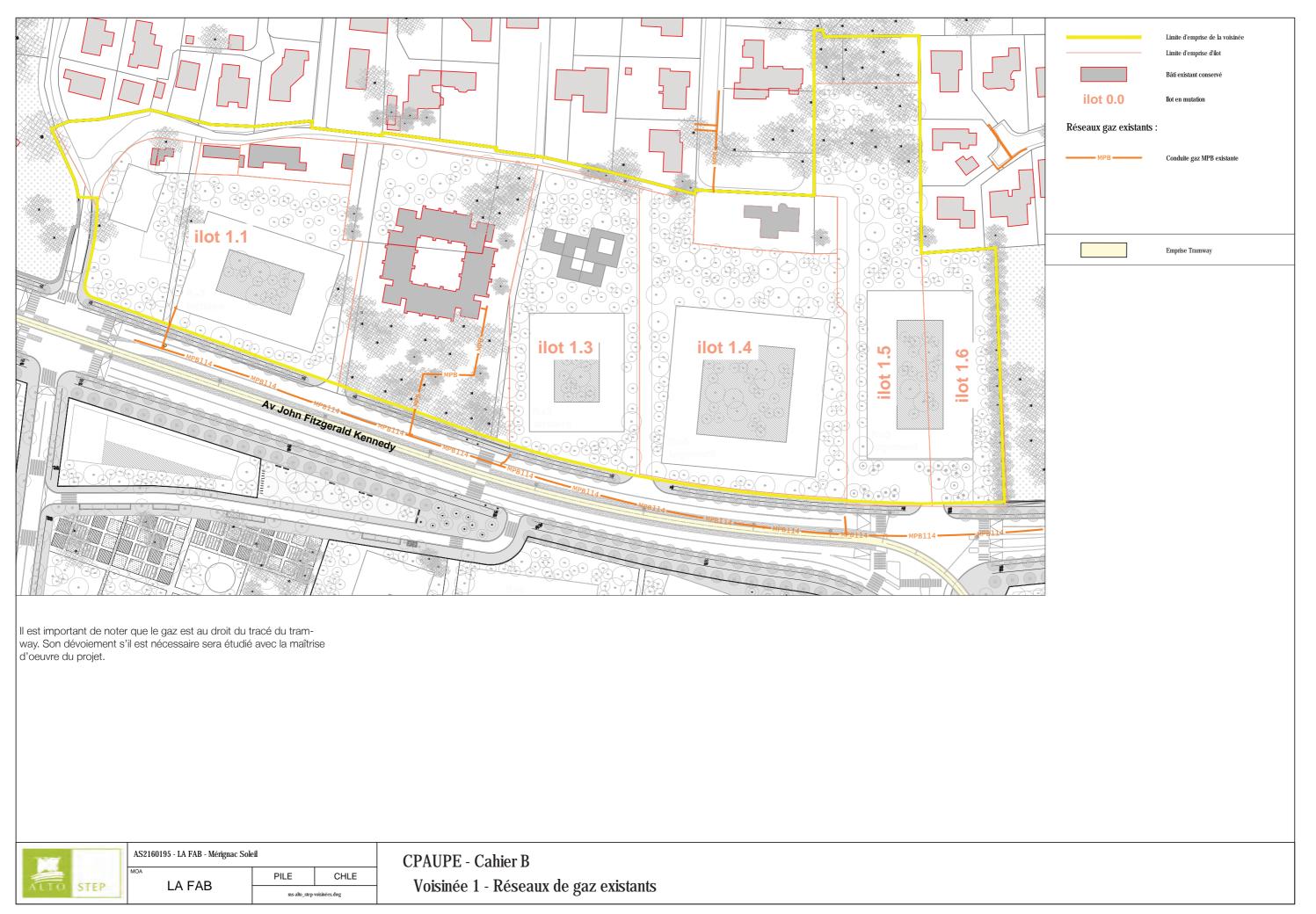
Il est important de noter qu'une traversée se situe sous le tracé du tramway. Son dévoiement s'il est nécessaire sera étudié avec la maîtrise d'oeuvre du projet.

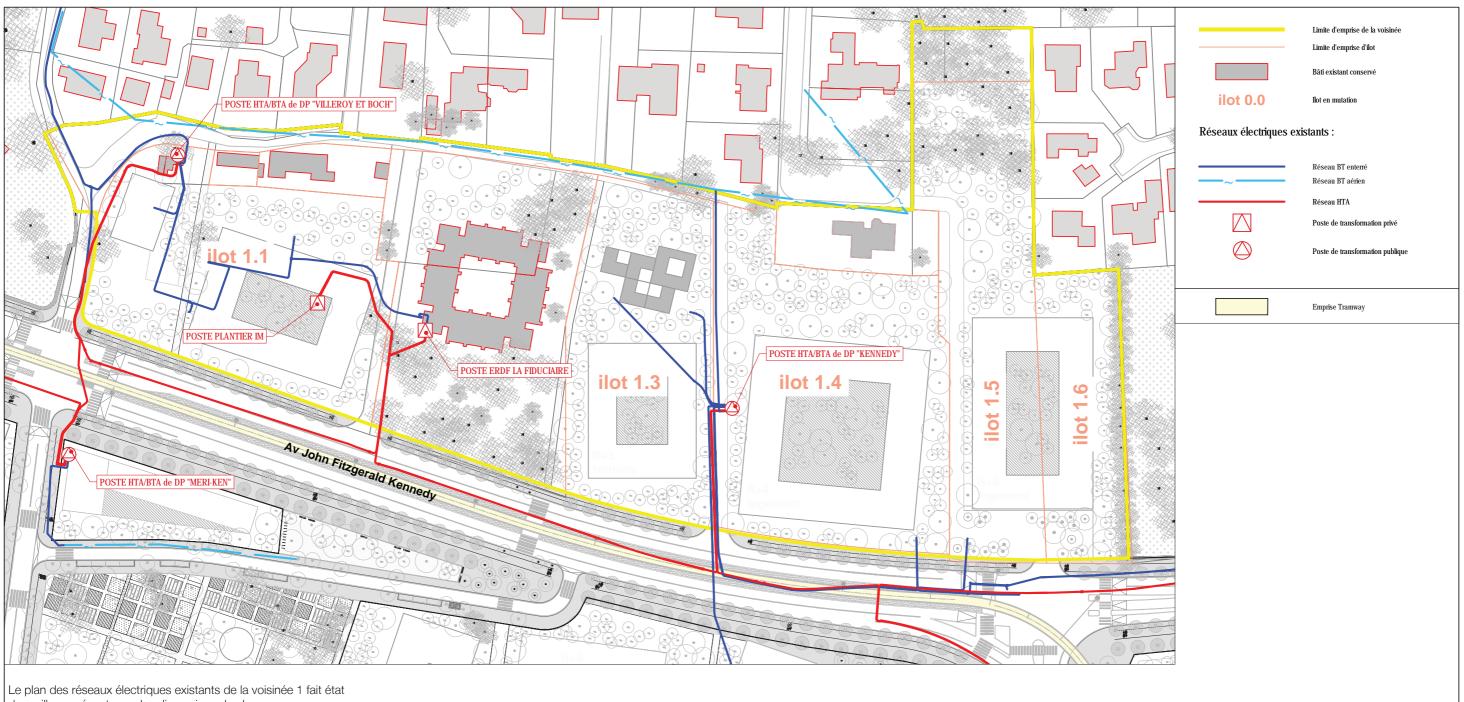
Afin de garantir les préconisations du Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS), chaque bâtiment sera munis d'un ou plusieurs hydrants normalisés, situés à moins de 200m des voies On constate sur la zone la présence d'une canalisation d'Adduction engins. Ils doivent être accessibles en permanence, déprouvus d'obstacle, signalés visuellement et situés à une distance inférieure de 5m de la chaussée. Si l'implantation d'hydrants de 100mm

AS2160195 - LA FAB - Mérignac Soleil CHLE LA FAB ms-alto_step-voisinées.dwg

CPAUPE - Cahier B

Voisinée 1 - Réseaux d'adduction en eau potable existants





du maillage présent avec les dimensions de chaque ouvrage.

On note la présence de postes de transformation publics mais également privés.

La requalification des espaces publics engendrera nécessairement une modification du maillage des postes de tyransformations mais également avec la mutation des îlots privés.

Il conviendra au promoteur d'étudier les besoins de leur îlot afin de connaitre la necessité d'implanter sur leur parcelle un poste privé.

Des postes publics se trouvent sur les îlots privés 1.1 et 1.4.

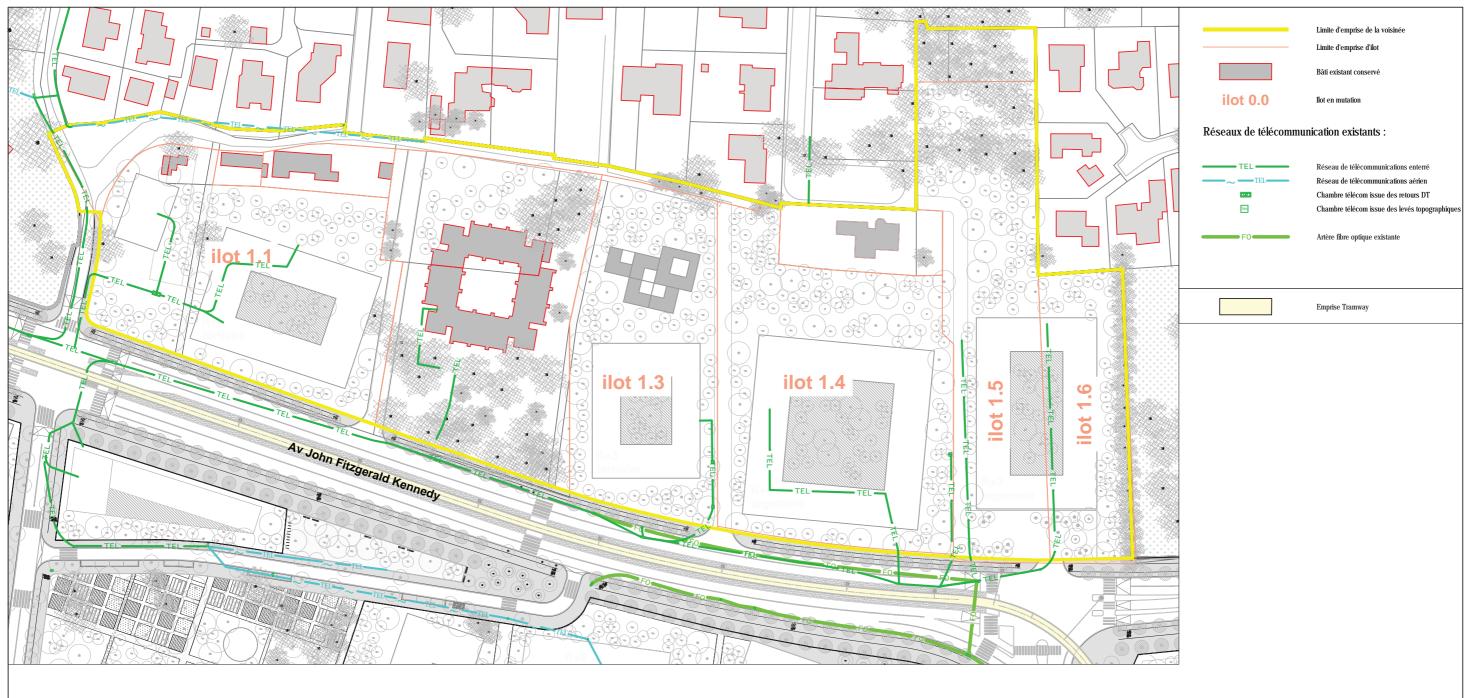
Il est important de noter que des réseaux HT/BT sont au droit du tracé du tramway. Leurs dévoiements s'ils sont nécessaires seront étudiés avec la maîtrise d'oeuvre du projet.



ı	LA FAB	PILE	CHLE	
1	LA FAB	ms-alto_step-voisinées.dwg		

CPAUPE - Cahier B

Voisinée 1 - Réseaux ENEDIS existants



Le plan des réseaux de télécommunications existants de la voisinée 1 fait état du maillage présent avec les dimensions de chaque ouvrage.

A ce jour, les 5 îlots de la voisinée 1 ne sont pas tous desservis en fibre optique.

Le réseau aérien présent dans la rue Peyandreau sera à enfouir dans le cadre des travaux de la requalification des espaces publics.

Il conviendra au promoteur d'étudier ses besoins afin d'informer la MOA et le concessionnaire d'une modification du maillage du réseau existant.



AS2160195 - LA FAB - Mérignac Soleil CHLE LA FAB ms-alto_step-voisinées.dwg

CPAUPE - Cahier B

Voisinée 1 - Réseaux de télécommunication existants