



CHARTRE URBAINE

| Architecturale et Paysagère |



QUALITÉ DES ESPACES EXTÉRIEURS

S'inscrire dans le paysage

Dans tous les cas, que l'architecture soit singulière ou plus courante, prendre en compte le contexte et s'adapter à son environnement et l'identité locale (rue, quartier...) est primordial.

Conseil :

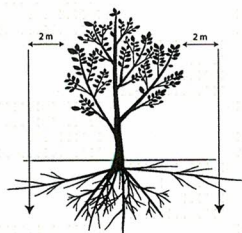
L'implantation générale tient compte de l'orientation, du relief et s'adapte souvent au climat, aux accès et vues. Observer les maisons anciennes, c'est souvent éviter de se tromper et faire des économies à long terme.

Avant de définir son projet il est bon d'observer les constructions existantes

S'intégrer harmonieusement n'implique pas toujours de se conformer à l'existant. Il faut observer le paysage de la rue et les limites avec le voisinage afin de venir compléter avantageusement le site. Une bonne observation du contexte permet de s'y intégrer sans troubler le bâti existant.

Il est important de PRÉSERVER les qualités paysagères du paysage urbain

Le projet devra notamment être conçu à partir des arbres d'intérêt recensés sur le terrain. À Pessac, le paysage urbain, tant en diffus qu'en rues et avenues est souvent créé par les plantations sur les parcelles privées : celles-ci doivent être prises en compte et valorisées en identifiant les arbres et espaces paysagers (haies...) à préserver au-delà des arbres actuellement classés « remarquables ». **Il convient de favoriser les continuités paysagères entre espace public et espace privé.**



Le système de l'arbre dépasse largement le diamètre de la couronne. On peut définir une zone minimale de protection des racines (notamment pendant un chantier) : diamètre de la couronne + 2 mètres tout autour.



LA PROTECTION RÉGLEMENTAIRE

Quartiers déjà protégés par les prescriptions des zonages UP d'intérêt patrimonial du PLU 3.1 :

- Cité des Castors : zone UP 62
- Secteur Danglede / ouest du centre-ville : zone UP 42
- Secteur Lamartine : zone UP 74
- Quartier des musiciens : zone UP 41
- Quartier Casino : zone UP 43
- Cité Frugès (AVAP : aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine)

Les secteurs de projet urbains (Alouette, Chappement, Pontet, OIM Bordeaux Inno Campus...) font également l'objet de cahiers de prescriptions particulières qui s'appliquent en priorité à la présente charte.

Anticiper les évolutions du climat

Tout nouveau projet de construction (individuel ou collectif) doit permettre de poser les conditions pour se protéger du soleil, de la chaleur, du vent, en tirant partie des spécificités du terrain sur lequel s'implante la nouvelle construction.

Les arbres situés à proximité d'un aménagement extérieur ou d'une habitation créent un effet de rafraîchissement grâce aux ombres portées. De plus, ils humidifient l'air ambiant par leur évapotranspiration. Enfin, ils régulent les effets du vent.

Les végétaux en façade et sur les toits végétalisés agissent également sur la température intérieure des constructions.

En tous lieux, les reculs par rapport à l'espace public devront être privilégiés pour permettre de planter même en milieu urbain.

Le projet devra être conçu en minimisant les surfaces imperméabilisées et en dégagant des espaces en pleine terre généreux permettant d'infiltrer tout ou partie des eaux pluviales et donc de limiter le ruissellement et les inondations.

Une solution compensatoire permettant d'infiltrer les eaux de pluie ou de réguler leur rejet au réseau devra être mise en place pour tout projet générant plus de 100 m² imperméabilisés. (à noter : une piscine est à comptabiliser dans les surfaces imperméabilisées).



Si votre terrain est situé dans le périmètre de protection d'un monument historique ou dans un secteur sauvegardé, des contraintes particulières peuvent s'imposer.



Choisir l'implantation

FORMES URBAINES DES COLLECTIFS

Les retraits

La morphologie du bâti des immeubles collectifs devra respecter les retraits permettant de se mettre à distance des propriétés riveraines (retrait de courtoisie) et de favoriser l'intimité des logements neufs et de leurs parties extérieures (balcons, terrasses, loggias). Ces retraits devront être suffisamment importants pour y recevoir un rideau végétal (arbres, haies...).

Dans les secteurs résidentiels,

une composition avec des gabarits en plots sera recherchée afin de minimiser l'image frontale de l'immeuble.

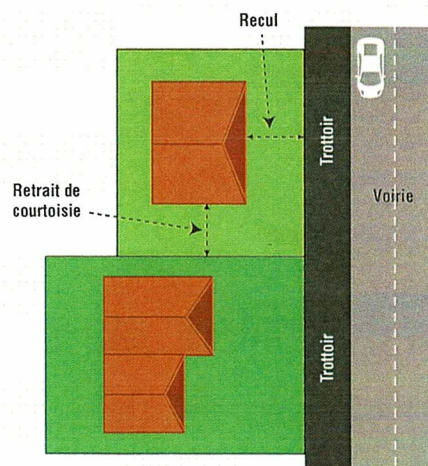
Dans les autres secteurs,

hors quartiers historiques classés, il est recommandé de jouer sur une diversité des hauteurs (épannelage).

Il est possible d'introduire de l'innovation et une architecture « signifiante » lorsque l'environnement du quartier le permet, notamment en entrée de ville ou de quartier, le long des axes de transport en commun ou des grandes avenues, ainsi qu'en centre-ville.

Le plan de masse devra dégager une d'emprise bâtie réduite afin de maximiser le taux de pleine terre conservé sur l'assiette foncière du projet (idéalement supérieur de 5 à 10 % au pourcentage exigé par le PLU 3.1).

Prévoir des « jardins partagés » est souhaitable dans les parcelles des collectifs y compris en logements sociaux. Cela participe au vivre ensemble et à l'alimentation de qualité et de proximité.



LES DIVISIONS DE TERRAIN EN VUE DE BÂTIR

Parcellaire et implantation du bâti

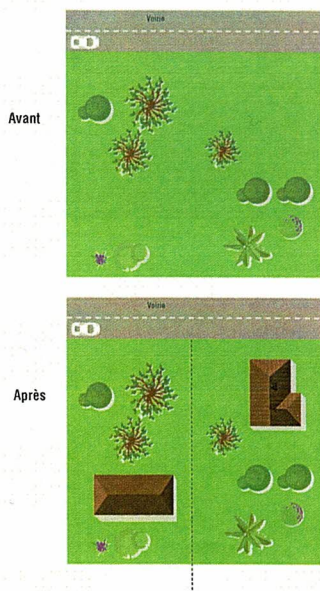
- Lorsqu'il jouxte un quartier, le lotissement doit s'insérer dans un projet de développement urbain en continuité historique et en harmonie de forme avec l'existant.

- La surface minimale d'un terrain divisé doit s'adapter à la morphologie du quartier environnant et permettre de garantir le maintien d'une surface conséquente de pleine terre, une parcelle trop petite risquant d'être presque imperméabilisée en totalité une fois la construction, le stationnement (et éventuellement une piscine) réalisés.

Végétation

Tout arbre existant, même non classé, est à conserver. Il est donc nécessaire de diviser le terrain en conséquence.

En l'absence de murs et murets en pierres, les limites parcellaires seront traitées avec des végétaux : haies composites de feuillus et persistants.



LES LOTISSEMENTS AVEC PERMIS D'AMÉNAGER

Un lotissement est un véritable projet urbain

Parcellaire et implantation du bâti

- Les plans de composition strictement réguliers et géométriques sont à proscrire.
- Prévoir des liaisons douces (piétons et vélos) vers les voies et lotissements voisins
- Le parcellaire de taille variée est fortement conseillé.
- Les zones d'implantation des maisons et leur stationnement sur le terrain doivent être prédéfinis (en fonction de l'orientation et de la topographie).



Forme urbaine et architecture

- Les compositions des lotissements seront réalisées en s'appuyant sur les éléments forts du paysage de la Ville de Pessac : la topographie, la présence des murets, de chemins, d'alignements d'arbres et de haies.
- Les formes urbaines cohérentes seront préconisées dans le règlement du lotissement, dans le respect du règlement du PLU et de la présente charte.

Paysage

- Il est recommandé d'intégrer au cahier des charges du lotissement des préconisations sur l'entretien des aménagements paysagers afin de garantir leur pérennité.

Évacuation des eaux de pluie

Les noues paysagères sont recommandées (larges fossés à fond plat). Les noues permettent d'infiltrer une partie des eaux de pluie et de réguler le ruissellement des eaux pluviales.



Favoriser les aménagements paysagers

L'extérieur de la construction : objet de toutes les attentions

L'organisation extérieure des bâtiments sera traitée avec la même rigueur que l'intérieur. C'est elle qui unit la maison à son environnement extérieur. Les murs, jardins, haies, vergers accompagnent l'architecture et confortent la qualité urbaine.

Aménager un jardin devant la construction participe à l'effet d'ensemble. Choisir quelques espèces persistantes permet de profiter de verdure tout au long des saisons.

La création de murs paysagers est à privilégier notamment en secteurs très urbanisés tel que le centre ville.

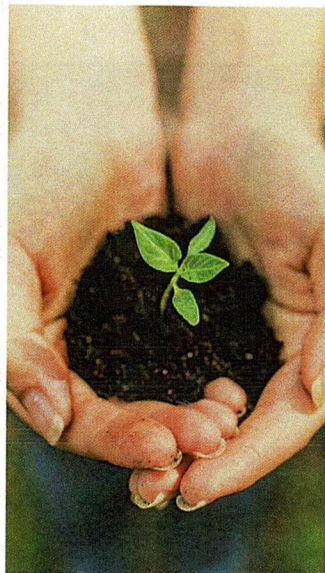


Garantir le pérennité des aménagements

Lors de la réalisation de bâtiments collectifs, l'opérateur devra prévoir un contrat d'entretien des aménagements paysagers (notamment arrosage des plantations) jusqu'à la mise en place du syndicat. Une durée de 3 ans minimum est préconisée.



A consulter : La fiche du CAUE « La protection des arbres pendant le chantier »
<http://www.cauegironde.com/07-la-protection-de-larbre-pendant-le-chantier/>



Créer un jardin

Sont à privilégier :

Les espèces végétales locales, gages d'une bonne reprise, car adaptées au site.

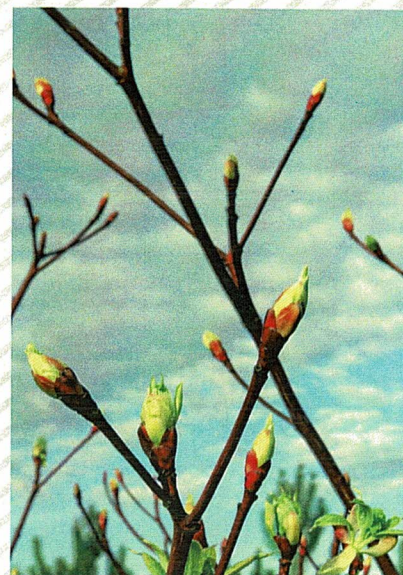
La diversité des essences qui participe à développer la biodiversité de la faune et de la flore

Les plantes mellifères et parfumées: chèvrefeuille, sauge, romarin, bruyère, seringat, troène, lilas, amélanchier, noisetier, cerisier, tilleul, châtaignier.

Sont à éviter :

Les espèces invasives : mimosa, acacia, ailante, canne de Provence, herbe de la pampa

Les haies composées d'une seule essence et totalement persistantes (troène, thuyas, cyprès), car elles créent un paysage banal et peu favorable à la biodiversité



La gestion différenciée des espaces en pleine terre est privilégiée :

La gestion différenciée ou raisonnée est une façon de gérer les espaces verts en milieu urbain. Cela consiste à ne pas appliquer à tous les espaces la même intensité ni la même nature de soins. Inspirée des techniques agricoles traditionnelles, cette méthode préconise de ne pas tondre systématiquement et souvent toutes les surfaces enherbées. Des refuges pour la faune seront ainsi créés.

On y associe la réduction (ou la suppression) de l'usage des pesticides, de dés herbants, ainsi que le compostage des déchets de tonte ou leur utilisation sur le sol, pour éviter son dessèchement et réduire les arrosages.



À noter : Toute réalisation doit conserver au maximum la végétation existante, elle est le gage d'une intégration plus rapide de la nouvelle construction.



NOS CONSEILS :

- Planter des arbres jeunes de moins de 3 ans car ils s'adaptent plus vite et nécessitent moins d'arrosage.

- Varier les essences de haies en mélangeant plantes caduques (qui perdent leurs feuilles) et persistantes car moins vulnérables aux maladies.

- Les haies brise-vent (haies doubles composées d'arbres de haut jet et d'arbustes en cépée) constituent de bons éléments de protection au vent, à l'inverse des haies de thuyas qui créent des turbulences à l'arrière.

Le point juridique : plantation d'une haie en limite séparative

À défaut d'usage ou de coutume, les règles du Code civil s'imposent.

Les arbustes doivent être plantés à une distance minimale de 2 m par rapport à la limite séparative s'ils ont une hauteur supérieure à 2 m, et à une distance de 50 cm si leur hauteur est inférieure à 2 m. La distance se calcule du centre de la plante jusqu'à la limite séparative (article 671 du Code civil).



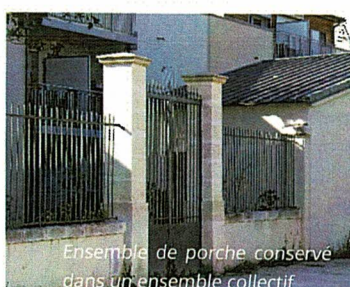
Soigner la qualité des porches, clôtures et piliers

Les porches, les piliers et grilles ouvragés

existantes devront être pris en compte et préservés. Ils rythment le paysage urbain de rues ou d'entrées de secteurs individuels.

Bien traiter la limite de propriété selon la situation, c'est créer du paysage.

Les murs maçonnés surmontés d'éléments ajourés (hauteur en fonction des murs voisins) sont à favoriser **dans les pôles urbains**, s'il est prévu des clôtures en pierre ou enduits de la même façon et avec la même teinte que les murs de la construction principale, dans un esprit de sobriété.





Sont interdits :

- les imitations grossières de matériaux sont à exclure pour les clôtures (faux bois, fausse pierre),
- les panneaux pleins en béton préfabriqué,
- les clôtures en parpaing.

Pour des raisons environnementales, il est déconseillé d'utiliser le PVC dur, ce matériau étant issu de dérivés du pétrole et non recyclable. Les clôtures latérales doivent être plantées et aménagées pour protéger des vues directes sur les propriétés voisines.

La réglementation sur les hauteurs des clôtures

(mur plein d'une hauteur inférieure ou égale à 1,2 m ou dispositif à claire-voie posé le cas échéant sur un mur bahut de 1 m de hauteur maximum, le tout ne pouvant pas excéder 1,6 m) vise à valoriser les continuités visuelles espaces publics-espaces privés (effet de transparence) tout en préservant l'intimité. Entre les propriétés privées, la hauteur des clôtures est limitée à 2m.



À noter : Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Le dépôt d'une déclaration préalable est obligatoire pour toute création ou modification de clôture.

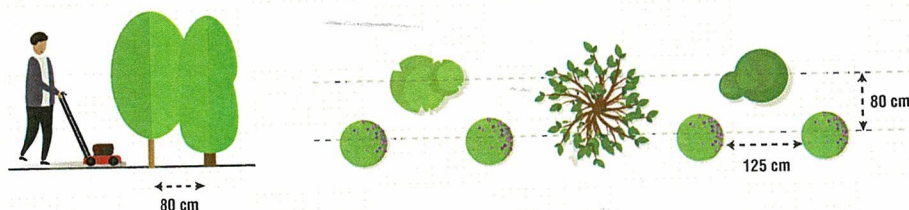
Les clôtures végétales

La haie libre est à favoriser dans les lotissements et pour l'habitat individuel.

Une clôture végétale, pouvant aller jusqu'à 2 m de hauteur, permet de préserver l'intimité d'un jardin côté rue et anime l'espace public par ses variations (chromatiques, saisonnières...).

Pour une tenue maximale, deux haies différentes peuvent être plantées : une basse sur 50-60 cm composée de végétaux très denses et une deuxième strate composée de végétaux plus fluides et plantés tous les quelques mètres.

L'entretien doit rester aisé depuis l'intérieur du jardin comme depuis la rue.



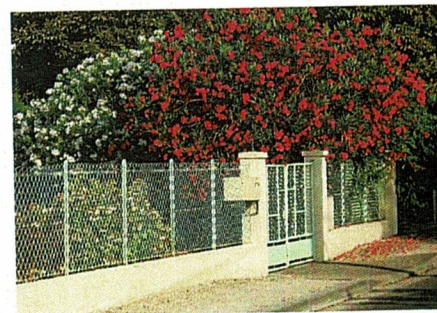
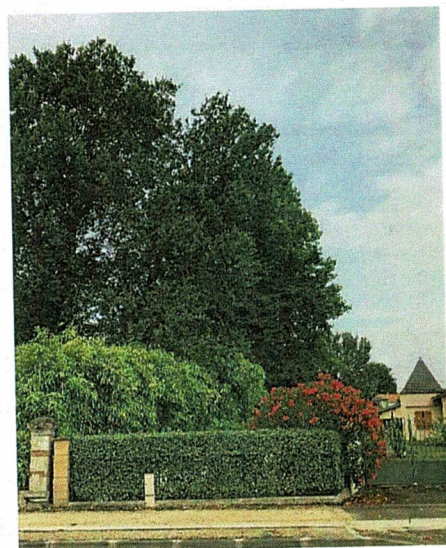
Les types de plantation

La haie libre et diversifiée avec des essences locales :

- adoucit les lignes géométriques du bâti,
- réduit l'impact en détournant l'attention visuelle,
- limite l'érosion des sols,
- favorise la biodiversité, joue un rôle de régulateur climatique,
- valorise le paysage.

Les plantations sur les espaces privés en continuité des voies rythment les saisons avec la variété des couleurs et d'essences.

Elles contribuent à la continuités espaces publics/espaces privés.



À consulter : La fiche du CAUE « Choisir des plantes adaptées à notre territoire » peut utilement vous guider <http://www.cauegironde.com/01-choisir-des-plantes-adaptees-a-notre-territoire/> (consulter la liste des plantations sur plateau sableux des landes girondines)



Intégrer le stationnement

La construction de logements nécessite la création de stationnement. De même, l'extension d'une maison s'accompagne souvent d'une voiture en plus, nécessitant d'augmenter la surface allouée au stationnement afin d'offrir une place en extérieur.

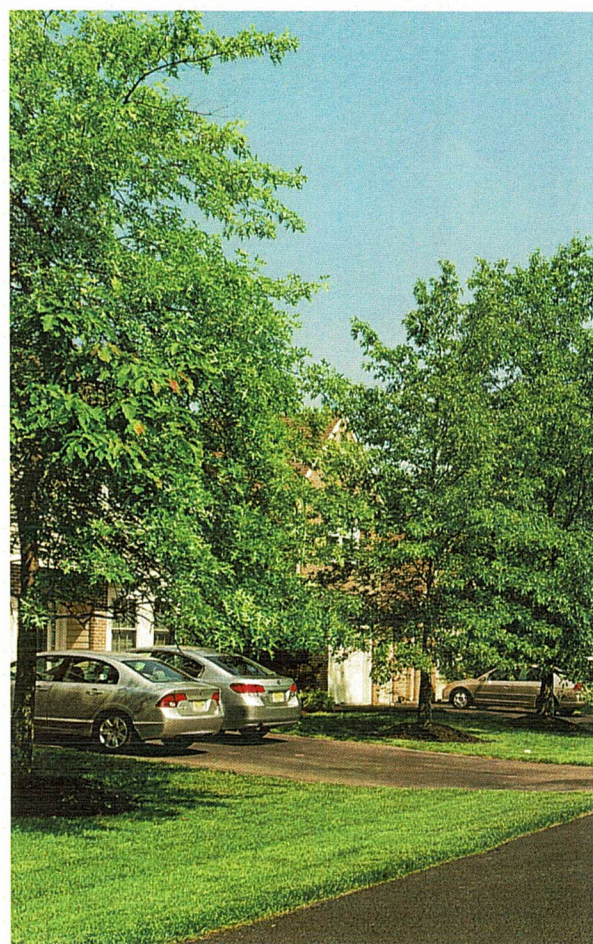
Afin d'éviter d'imperméabiliser une surface plus grande par la création d'enrobé, il est conseillé de s'orienter vers des matériaux favorisant l'infiltration, comme les dalles à engazonner. De plus cette solution permet de maintenir la qualité paysagère de la propriété.

Ces places peuvent également être agrémentées de pergolas et de plantes grimpantes.



Pour toute opération de 10 logements et plus, le stationnement sera intégré dans l'emprise du bâti, enterré ou semi-enterré.

Des places de stationnement supplémentaires pour les livraisons, le médecin, l'aide à domicile, même pour des logements sociaux sont à prévoir, sans oublier le stationnement vélo pour les visiteurs et usagers des commerces et services (à minima des arceaux).



En secteur d'habitat individuel,

s'il y a un portail, le retrait de celui-ci par rapport au domaine public est à privilégier pour permettre le stationnement « minute ».

Cela présente également un intérêt pour la sécurité (notamment en présence d'une bande ou piste cyclable).

Afin d'assurer la continuité paysagère et limiter l'impact visuel, ces aires de stationnement seront plantées et paysagées.

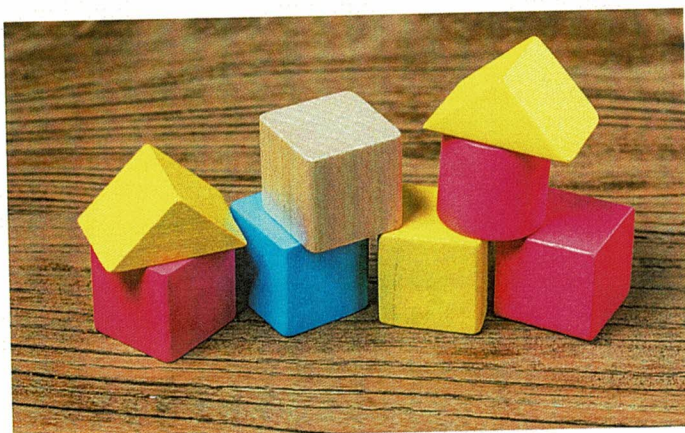


QUALITÉ DE LA CONSTRUCTION



Adopter une volumétrie sobre

Les constructions traditionnelles sont bâties à partir de géométries simples.



Sont à éviter :

- la multiplication des volumes, en rupture avec le gabarit général des constructions,
- les effets de tours, les étages partiels (aux surfaces réduites) faisant référence à des tourelles ou pigeonniers qu'ils ne sont pas,
- les passages couverts et colonnades courant le long de la façade (préférer un espace aux dimensions propices à la convivialité),
- les volumétries faisant référence à des architectures exogènes comme des fausses arcades, d'arcs surbaissés...



Animer la façade

PRINCIPE DE COMPOSITION

L'aspect des constructions doit être en harmonie avec le bâti existant et l'environnement naturel.

Les ouvertures des fenêtres contribuent fortement à la structuration de la façade, la rendant symétrique ou asymétrique. Le système de composition fondé sur la symétrie, proposant des façades classiques sont caractéristiques des maisons de bourg.

LES BALCONS ET TERRASSES

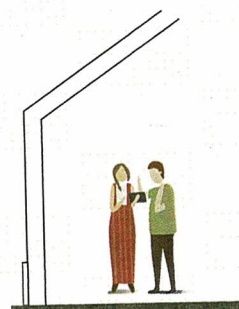
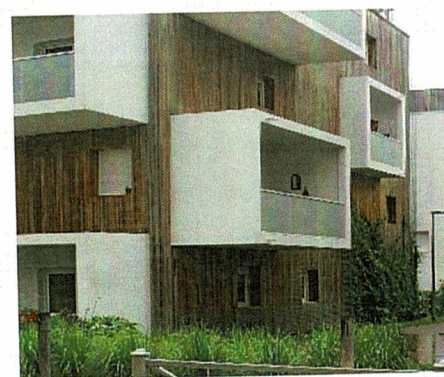
Quelques détails suffisent parfois à donner un tout autre aspect à la construction. Ainsi un décrochage peut apporter du dynamisme à la façade, être prétexte à un balcon ou une terrasse accessible à l'étage.

LE RAPPORT AU SOL

Sur les constructions neuves, la paroi verticale et le sol forment une plinthe ou un soubassement qui font effet de finition.

Dans le cas des architectures de maçonnerie enduites, elle permet d'arrêter l'enduit avant le sol et ainsi d'éviter que les remontées capillaires et salissures viennent altérer le pied de la construction.

Cette plinthe en maçonnerie est en pierre, en brique ou en béton.





LES MATÉRIAUX DE QUALITÉ

Il est important de faire un état des lieux des matériaux présents sur le site et caractéristiques de l'identité de la commune (pierre, briques, bois...)

La qualité et la durabilité des constructions exigent des matériaux qualitatifs, même s'ils ne sont pas visibles depuis l'espace public. Réduire les épaisseurs de pierre par exemple ou remplacer les matériaux nobles par des matériaux composites d'imitation pour réaliser des économies dégradent la qualité du projet. C'est la matière du matériau même qui apporte la qualité et le caractère de la construction.

LES ENDUITS

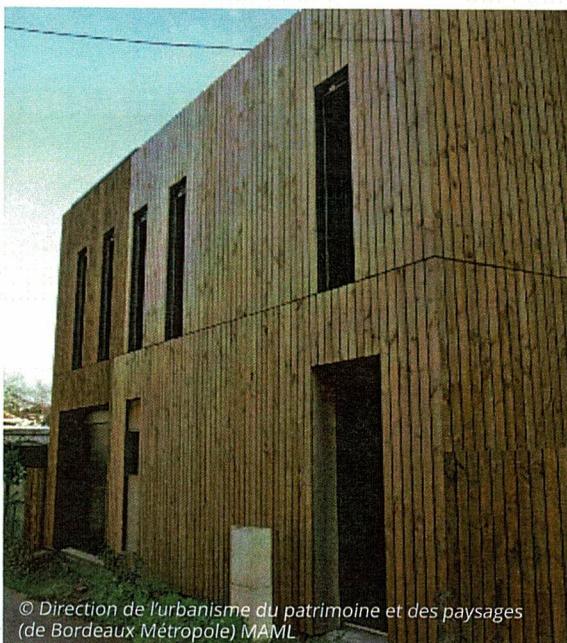
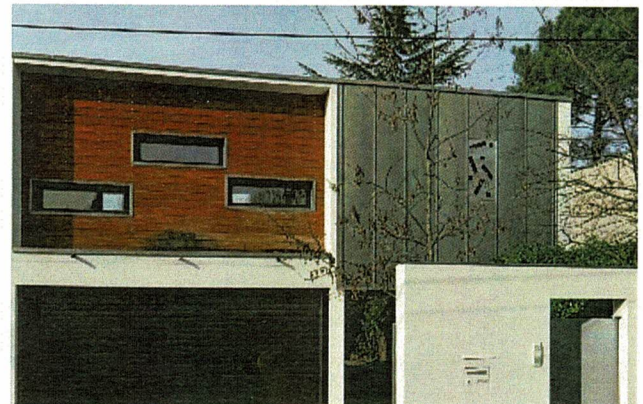
L'aspect dépendra du type de bâtiment et de son environnement immédiat. La matière, la texture, le mode de mise en œuvre induisent des finitions différentes, plus ou moins fines.



Pour les bâtiments collectifs, l'enduit ne pourra être accepté que s'il est en proportion minoritaire et accompagné d'un matériau plus noble (pierre, briques...), avec un réel effort de composition. Le choix des couleurs doit s'inspirer du cadre et des teintes locales comme l'ocre clair de la pierre girondine et la couleur brique des tuiles et éviter le noir.

LE BOIS

Le matériau bois est un matériau qui vit et évolue comme la pierre. L'essence, la finition, la mise en œuvre ainsi que l'orientation de la construction vont avoir un effet sur son aspect. Il est donc préférable de l'utiliser en traitement de finition (intérieur des loggias par exemple), ce matériau n'appréciant pas les intempéries et l'eau.



© Direction de l'urbanisme du patrimoine et des paysages (de Bordeaux Métropole) MAML

LES NOUVEAUX MATÉRIAUX (MATÉRIAUX COMPOSITES) :

Ils ne sont pas interdits. Cependant, dans une logique de développement durable et de haute qualité environnementale, les matériaux de synthèse ou composites sont à éviter.



Sont à éviter :

Les finitions grossières : enduit projeté, gratté... Ce type d'enduit répandu dans les lotissements français, a été inventé pour aller plus vite et a tendance par son irrégularité à retenir les salissures.

La teinte blanche (blanc pur) est exclue. N'apportant aucune matérialité pérenne et indissociable de la construction. Les jeux d'enduits (bandeaux de couleur, encadrement...) sont également proscrits.

Les imitations grossières de matériaux sont également à proscrire - fausse pierre, faux bois...

Harmoniser les ouvertures à l'architecture retenue

Les nouvelles ouvertures doivent se fondre dans la composition de façade, respecter les alignements, offrir le même rapport dimensionnels (proportions).

La bonne harmonisation de l'existant se traduit également par l'emploi des matériaux identiques à ceux utilisés lors de la construction initiale.



CONSTRUCTION NEUVE

La façade principale donnant sur le domaine public doit nécessairement présenter une composition harmonieuse avec son environnement.

A noter, que pour gagner de la lumière, la largeur de menuiseries doit être aussi réduite que possible.

En général, il est privilégié des baies dont les proportions sont plus hautes que larges.

Toutefois, les fenêtres allongées ou bandeaux (plus larges que hautes) peuvent être autorisées suivant le parti architectural retenu.

LES MATÉRIAUX

Le bois est le matériau qui s'adapte le mieux au bâti ancien. La diversité des ouvertures et la variété des formes obligent à une menuiserie fine et parfois sur mesure.

Concernant les constructions neuves, les menuiseries bois et aluminium devront être privilégiées car elles sont moins épaisses et plus raffinées. Des solutions mixtes, bois et aluminium, permettent de concilier chaleur du bois à l'intérieur et plus forte isolation thermique grâce aux montants extérieurs en aluminium à rupture de pont thermique.

Pour des raisons environnementales, il est fortement déconseillé d'utiliser le PVC.

LES VOLETS

Tandis que les baies structurent la façade, équilibrant les pleins et les vides, les volets participent à son animation.

Les constructions anciennes doivent conserver les volets d'origine, généralement des volets à lames pleines ou des volets persiennés repliés en façade ou en tableau (pas de volets « Z »).

Concernant les constructions neuves, les volets en bois ou en métal sont à privilégier.

Les volets roulants sont à proscrire si le coffre / caisson de mécanisme est apparent et visible depuis l'extérieur (retombée sous le linteau, en saillie sur la façade...).

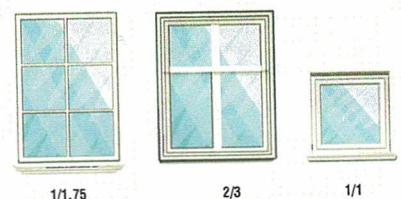
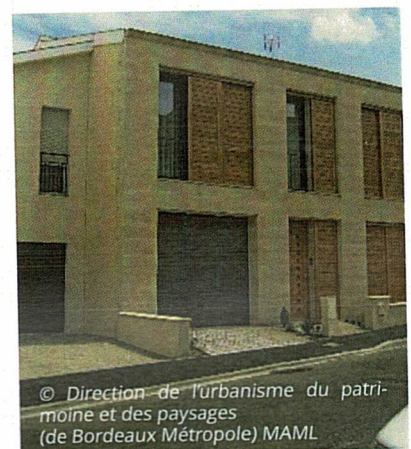
LES PORTES D'ENTRÉE ET PORTE DE GARAGE

Les portes d'habitation / d'entrée sont traditionnellement pleines et peuvent être surmontées d'une imposte vitrée.

Les portes d'entrée seront en bois ou en métal, à panneaux pleins moulurés.

Les portes de garage seront en bois ou en métal. Si elles sont automatisées, le système d'enroulement sera disposé à l'intérieur du bâti et non visible de l'extérieur, sans retombée sous le linteau maçonné de la baie de garage.

IMPORTANT : Les couleurs de menuiseries et des portes doivent être neutres et sobres.



Rapport et proportions des baies



Sont interdits

Envisager la toiture comme élément patrimonial ou comme élément de modernité

Chercher l'harmonie

Les toitures sont l'élément principal qui dessine la silhouette d'un paysage urbain. Leurs formes sont adaptées à la topographie, à la géographie et au climat. Elles obéissent aussi aux traditions locales.

POUR LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Les pentes de toiture existantes doivent être maintenues.

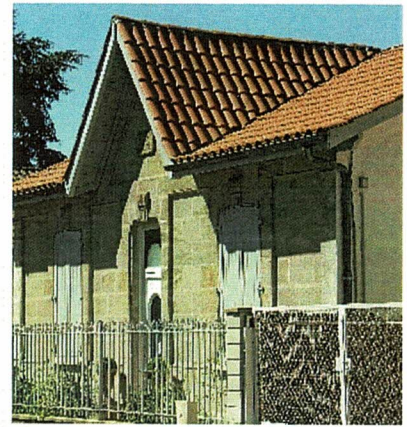
POUR LES CONSTRUCTIONS NEUVES

La toiture à deux pans doit être privilégiée. Les pentes sont comprises entre 25% et 35% L'orientation du faîtage dépend du contexte et des caractéristiques du bâti environnant.

La forme jacobine, compatible avec l'architecture locale, peut être acceptée.

Les toitures terrasses peuvent être autorisées sous réserve d'un traitement architectural de qualité et d'une insertion paysagère exemplaire -végétalisation, caillebotis bois...

Les membranes PVC sont à proscrire.

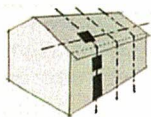


LA TOITURE VÉGÉTALISÉE

Les toitures végétalisées contribuent à la régulation de la température à l'intérieur des bâtiments et à la biodiversité en ville.

LES OUVERTURES DE TOIT

Les nouvelles ouvertures de toit doivent être intégrées dans le plan de toiture et respecter le rythme de la façade. Il est exclu tout mécanisme de fermeture en saillie sur la couverture, coté rue.



Principe d'alignement avec les fenêtres de façade



© DR



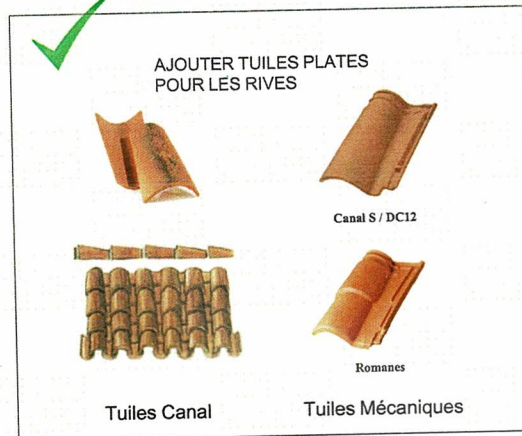
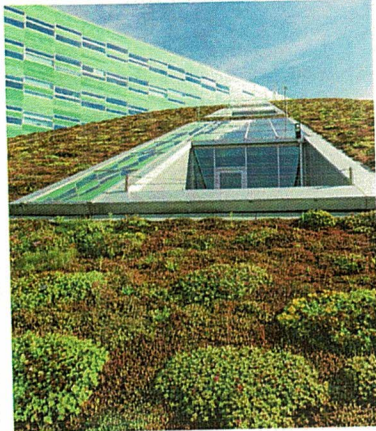
À noter : La jonction entre le mur de façade et la toiture sera soignée. Les gouttières, chéneau et autres dispositifs d'écoulement des eaux sont intégrés à la construction.



LES MATÉRIAUX

Tous les détails comptent. Une attention particulière devra être portée sur le traitement des rives. Ces ouvrages latéraux terminent la toiture. Ils seront réalisés par des tuiles plates dites « bardelis » scellées au mortier de chaux et non des tuiles de rives à rabat ou alors en zinc ou en bois.

Les tuiles en béton de ton gris ou noir sont à proscrire.
Les tuiles mécaniques de type CanalS, DC12, Romanes sont autorisées sur les constructions neuves.



© Direction de l'urbanisme du patrimoine et des paysages (de Bordeaux Métropole) MAML

LES ÉNERGIES RENOUVELABLES

Un panneau solaire est un système permettant de transformer l'énergie du rayonnement solaire : soit sous forme de chaleur grâce aux "panneaux solaires thermiques", soit sous forme d'électricité par le biais de "panneaux ou verrières photovoltaïques".

La différence entre ces deux familles de panneaux repose essentiellement sur des technologies et des usages divers.

Pour les 2 types d'installations, thermiques et photovoltaïques, les panneaux devront être dégagés de toute ombre portée (immeubles masques, souches de cheminées) et les inclinaisons devront être supérieures à 20° pour éviter un encrassement excessif des capteurs (sur les panneaux photovoltaïques, l'effet d'une feuille morte collée sur la moitié d'une cellule ou d'une ombre portée sur une partie du panneau fait chuter radicalement les rendements).

Dans le cas d'une orientation à l'horizontal, un accès à l'installation devra être ménagé pour permettre un nettoyage et une maintenance aisés.



Panneaux solaires encastrés dans le plan de toiture



Sont interdits

IL CONVIENDRA DONC :

- de trouver un emplacement qui accompagne ou prolonge les rythmes verticaux de la façade et/ou du couronnement
 - de vérifier que cet emplacement n'est pas soumis à des ombres portées d'immeubles voisins ou de souches de cheminées
 - de vérifier que cet emplacement offre un plan compatible avec la bonne orientation du panneau solaire, afin d'optimiser son rendement.
- Les innovations techniques et la recherche aboutissent à de nouveaux produits sur le marché en matière de forme, de couleurs, de transparence et de performance facilitant ainsi son intégration architecturale.

Les panneaux solaires photovoltaïques doivent être considérés comme des éléments d'architecture intégrés et non en rajouts.

- Il est recommandé d'envisager les solutions suivantes :
- Installer les panneaux sur la toiture arrière, non visible depuis le domaine public
 - Les panneaux photovoltaïques seront disposés en retrait par rapport aux rives latérales de la toiture, au faîtage et au débord du toit et centrés afin de conserver une proportion de tuiles convenables.
 - Les panneaux seront « noirs » : panneaux le plus foncé possible, cadres noirs, cabochons noirs si cabochons. Éviter l'effet de surbrillance et de reflet.
 - Assembler les différents modules pour éviter l'effet de semis (une seule rangée au niveau du faîtage)
 - Les panneaux solaires installés ne pourront pas être implantés sur des châssis surélevés et devront nécessairement respecter l'inclinaison existante de la toiture.
 - Installer les panneaux sur des dépendances ou des volumes secondaires
 - Concevoir avec les panneaux en tant qu'éléments architecturaux (auvent, garde-corps, verrière, pare-soleil...



© DR



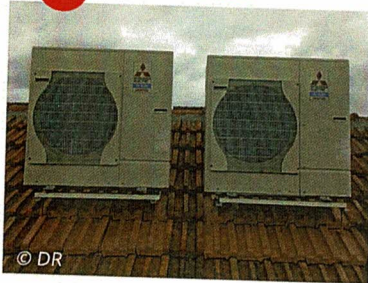
Insérer les équipements techniques dans la construction



© DR



Sont interdits



© DR

LES COFFRETS

Il faut envisager dès le début du projet de construction le positionnement de ces coffrets afin de favoriser l'insertion la plus discrète possible. Sont recommandés des positionnements intégrés aux murs de clôtures (on veillera à placer des arbustes persistants autour des coffrets), la copie d'éléments traditionnels (panneaux en bois, petits ouvrages en pierre). Dans le cas de dispositifs intégrés aux murs de façade, on conseille de peindre les coffrets dans la même teinte que le soubassement de la façade.

LE STOCKAGE DES ORDURES MÉNAGÈRES

Privilégier des matériaux adaptés pour une bonne intégration dans le paysage : bois, stratifié compact, béton traité. Prévoir une aire de présentation pour éviter l'encombrement du trottoir.

LES CLIMATISEURS

Les équipements techniques, groupes de ventilation, groupes de climatisation, pompes à chaleur, ne doivent pas être visibles depuis le domaine public. Ils doivent être disposés sur les balcons/ terrasses des façades arrières et non pas disposés en applique ou isolément. Leur disposition doit également permettre d'éviter les nuisances générées par ce type d'équipement sonores vis à vis des riverains.



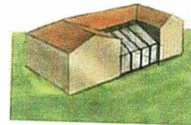
Soigner la qualité des vérandas et annexes

Les annexes (vérandas, piscines) devront prendre en compte l'environnement immédiat.

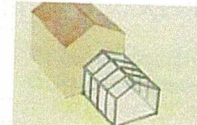
LES VÉRANDAS ET AUTRES EXTENSIONS

Ce type de projet doit être réalisé en accompagnement des volumes existants.

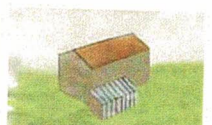
Le traitement retenu sera en adéquation avec l'écriture architecturale de la construction principale. (teintes, matériaux...) Elles seront adossées, dans la mesure du possible, aux façades arrières.



Véranda dans le volume



Véranda sur pignon



© DR

LES PISCINES

Les piscines étant soumises à déclaration préalable, leur traitement nécessite d'être encadré architecturalement afin de minimiser l'impact de ces constructions enterrées dans le jardin arrière existant et d'assurer leur insertion harmonieuse dans les lieux ; Pour le fond des piscines, les couleurs neutres (couleur sable, blanc, noir ou gris) sont à privilégier, le bleu turquoise à éviter.

- Des couvertures plates et discrètes sont recommandées pour l'hiver.

- Une implantation en arrière des constructions doit être privilégiée.

- Les matériaux recommandés pour les abords sont la pierre et le bois.

Afin de diminuer leur impact visuel, les abords doivent être plantés. Les abris amovibles et télescopiques sont déconseillés. Les équipements techniques (pompe à chaleur...) doivent être positionnés pour éviter les nuisances sonores.



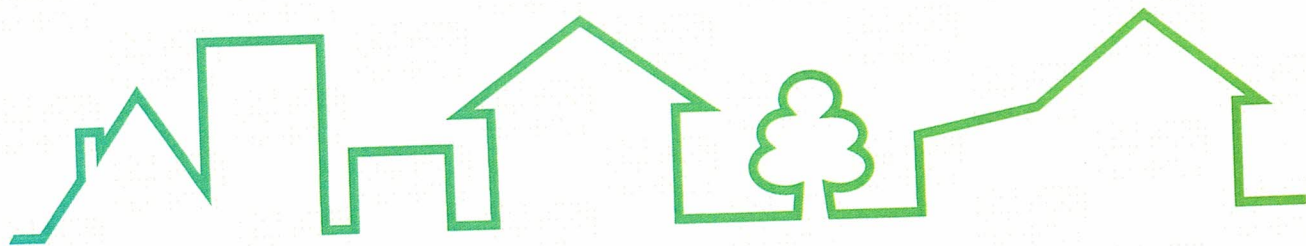
Sont à éviter



Sont à privilégier



© DR



QUALITÉ DES USAGES



Choisir la bonne implantation et prévenir les conflits de voisinage

Comme précisé précédemment, l'implantation de la construction doit être déterminée en fonction de :

- La végétation existante, - l'orientation (ensoleillement / ombres), - le climat, - les accès, - les vues

Penser également à la perte d'ensoleillement que peut générer une extension ou une nouvelle construction sur les bâtiments voisins.

Il ne faut donc pas se contenter du respect des règles d'urbanisme mais prendre en compte également les règles du code civil ou du code de la santé publique :

L'article A. 424-8 du code de l'urbanisme précise : « Le permis est délivré sous réserve du droit des tiers : il vérifie la conformité du projet aux règles et servitudes d'urbanisme. Il ne vérifie pas si le projet respecte les autres réglementations et les règles de droit privé. Toute personne s'estimant lésée par la méconnaissance du droit de propriété ou d'autres dispositions de droit privé peut donc faire valoir ses droits en saisissant les tribunaux civils, même si le permis respecte les règles d'urbanisme ».

Il sera donc nécessaire de : préserver l'intimité de ses voisins (et la sienne) :

- En matière de vues, il ne peut y avoir d'ouverture sur un mur mitoyen, ni d'ouverture donnant des vues sur les propriétés voisines à moins de 0,60 m de la limite de propriété pour les vues obliques ou 1,90 m pour les vues droites (code civil)
- Préserver la tranquillité de ses voisins. Positionner les équipements (pompes à chaleur, climatiseurs, pompes de piscine...) en conséquence. Réduire la gêne provoquée par la possession d'un animal (chiens, poules...etc).

En cas de différend, vous pouvez vous adresser à la médiation citoyenne (gratuite) instituée à Pessac par la mairie à la plateforme des services au public (1 rue de l'horloge, plateforme@mairie-pessac.fr, 05 56 15 25 60)

Plus de ressources disponibles ici : <http://3ww.cauegironde.com/ressources-en-ligne/fiches-pratiques/les-voisins/>



Composer des logements de qualité

Rappel des surfaces moyennes à respecter

(Issues du Programme d'Orientations et d'Actions Habitat du PLU3.1)

- Chaque logement de plus de 47 m² sera traversant ou à double orientation.
- Eviter les logements mono-orientés vers le nord.
- Les vis-à-vis seront limités.
- Dans la mesure du possible, les logements doivent disposer d'un espace extérieur (terrasse, loggia, balcon) généreux et fonctionnel.

T1	T2	T3	T4	T5 ET +
28,5 m ²	47,5 m ²	65 m ²	85 m ²	102 m ²



Raccorder

la construction à la fibre

Toute construction neuve doit être conçue de manière à permettre le raccordement au réseau de fibre optique très haut débit et la desserte intérieure. La pose de gaine de télécommunications est donc à prévoir en même temps que la pose des autres réseaux.



Récupérer les eaux pluviales pour l'arrosage

La mise en place de cuves de récupération d'eaux pluviales est plus facile si elle est prévue dès la construction. Ces dispositifs, à dimensionner en fonction de la surface sur laquelle est captée l'eau pluviale et des besoins, permettent de faire des économies. C'est aussi un geste citoyen de protection des ressources en eau.

Pour plus d'informations, voir : <http://www.cauegironde.com/la-recuperation-de-leau-de-pluie/>



Composter ses déchets

Le compostage est la décomposition des matières organiques par les micro-organismes du sol (bactéries, champignons...), en présence d'oxygène et d'eau. Ce processus biologique conduit, après quelques mois de fermentation, à un produit comparable au terreau de bonne qualité appelé compost, qui peut être avantageusement utilisé pour les plantations sur son terrain.

Bordeaux Métropole met à disposition des citoyens des composteurs : <http://www.bordeaux-metropole.fr/Actualites/Distribution-de-compoteurs>



Prendre en compte l'accueil de la petite faune dans le bâti

À peu de frais, par l'installation de gîtes et de niochirs au sein même de la construction ou sur la façade a posteriori (mésanges, hirondelles, chauve-souris, insectes ; lézards...)

Voir le guide technique de Ligue de protection des oiseaux : <http://www.biodiversiteetbati.fr/>



Végétaliser les trottoirs

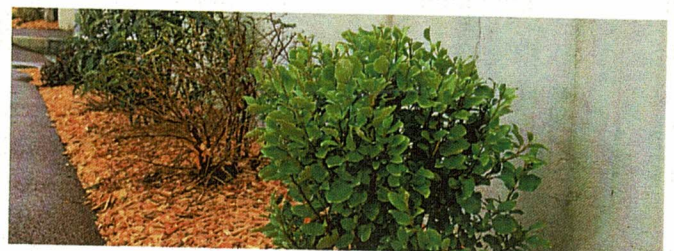
Pessac, en accord avec Bordeaux Métropole, propose à ses habitants de jardiner dans la rue en végétalisant leur trottoir.

Pour en connaître les modalités, contacter le service Accueil Espaces Publics en mairie (espaces-publics@mairie-pessac.fr)



Procéder à la rénovation énergétique de son logement

Tous les conseils se trouvent sur la plateforme Ma Rénov : <http://marenov.bordeaux-metropole.fr/>





À Pessac, pour tout projet de 10 logements et plus, il est demandé d'obtenir une pré-validation de ce projet avant dépôt de permis.

Cette pré-validation prend la forme suivante :

1- PRÉSENTATION DU PROJET ET ÉCHANGES AVEC LE SERVICE DROIT DES SOLS (SDS) ET L'ÉLU À L'URBANISME

Le point d'entrée est le SDS qui fait le lien avec l'élu à l'urbanisme.

2- PRÉSENTATION DU PROJET EN REVUE DE PROJETS URBANISME

Le projet est présenté par le SDS aux élus et services de la ville de Pessac. Il est alors décidé d'inscrire ou non le projet en CMAP.

3- PRÉSENTATION DU PROJET EN COMMISSION METROPOLITAINE DES AVANT PROJETS (CMAP)

Composée d'élus et de services de la ville de Pessac, d'un architecte conseil, des services de Bordeaux Métropole (SDS, Direction de l'Habitat, Direction de l'Urbanisme, du Patrimoine et des Paysages et de représentants de la Fédération des Comités de quartier). C'est au promoteur de présenter son projet accompagné de sa maîtrise d'œuvre.

4- PRÉSENTATION DU PROJET AUX RIVERAINS EN RÉUNION DE CONCERTATION

La réunion de concertation est organisée par le SDS et animée par l'élu à l'urbanisme. C'est le promoteur qui présente son projet aux riverains et au syndicat de quartier.







INFORMATIONS PRATIQUES

OÙ S'ADRESSER POUR DES RENSEIGNEMENTS
SUR LA FAISABILITÉ D'UN PROJET, DES EXPLICATIONS SUR LE
RÈGLEMENT DU PLU...ETC ?

SERVICE DROIT DES SOLS

Pôle territorial sud de Bordeaux Métropole
Europarc, 11, av Léonard De Vinci
33600 Pessac
05 35 31 96 96

droitdossud@bordeaux-metropole.fr

Horaires d'ouverture

lundi, mercredi et vendredi : 8h15 à 17h

mardi et jeudi : 13h à 17h

OÙ SE PROCURER LE PLU3.1 ET LE RÈGLEMENT DE LA ZONE
OÙ SE TROUVE LE PROJET ?

L'intégralité du PLU3.1 est consultable sur le site de Bordeaux Métropole :
[http://www.bordeaux-metropole.fr/Vivre-habiter/Construire-et-renover/
Plan-local-d-urbanisme-PLU/Consulter-le-PLU-en-vigueur](http://www.bordeaux-metropole.fr/Vivre-habiter/Construire-et-renover/Plan-local-d-urbanisme-PLU/Consulter-le-PLU-en-vigueur)

