

Site Lycée Agricole

CAHIER DE PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES, URBAINES,
PAYSAGÈRES ET ENVIRONNEMENTALES

Mai 2021



RÉGION
Nouvelle-
Aquitaine



SOMMAIRE

03.

Présentation du site de projet

06.

Réglementation

08.

Principes d'intégration urbaine

10.

Ambition environnementale

12.

Préconisations architecturales

18.

Préconisations paysagères

A. Présentation du site de projet

État des lieux

Le site de projet se situe sur la commune de Blanquefort, sur le foncier du Lycée Agricole. Il se situe à proximité de l'arrêt de tramway "Gare de Blanquefort" de la ligne C et de la gare TER de Blanquefort. Il est ainsi facilement accessible depuis le centre-ville de Bordeaux et depuis plusieurs secteurs regroupant notamment des pôles de formation importants tel que Bordeaux Lac et Bruges.

Le site de projet se situe également à proximité de la zone industrielle de Blanquefort, ce qui en fait une situation privilégiée pour le logement des stagiaires et apprentis de ces entreprises.

A 400 mètres du site, un arrêt de bus permet d'emprunter les lignes 22, 37 et 38 qui desservent les quartiers nord de Blanquefort, l'arrêt de tramway Frankton

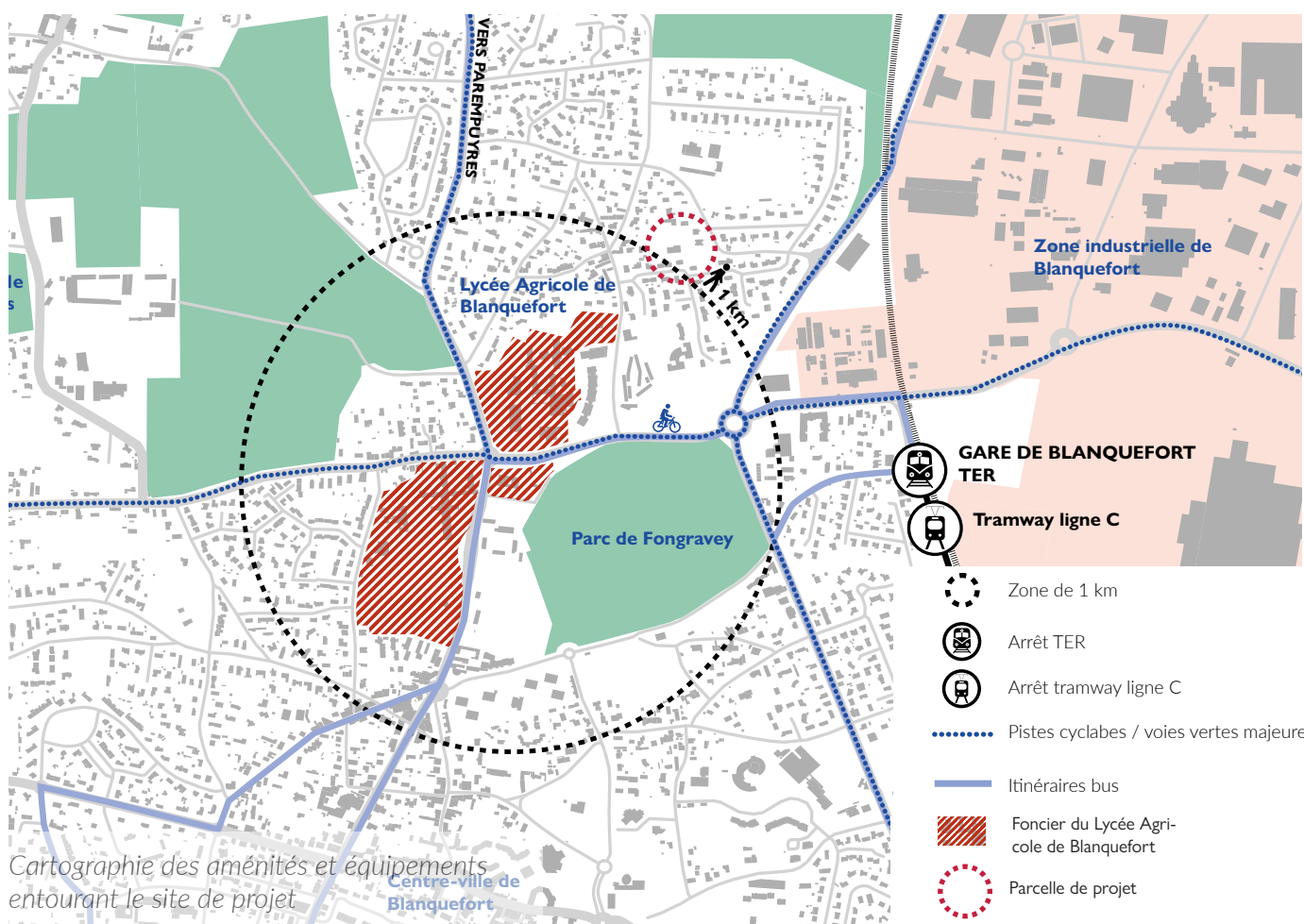
sur la ligne C, le Lycée sud Médoc à Saint Aubin du Médoc, la zone du phare à Mérignac, Parempuyre et le Parc des Expositions de Bordeaux Lac.

En matière de mobilités douces, le secteur est bien équipé pour les vélos : des pistes cyclables bidirectionnelles permettent de relier le centre-ville de Bordeaux, la zone industrielle de Blanquefort et Parempuyre.

Dans un rayon de 500m se trouvent les aménités nécessaires à la vie quotidienne :

- Équipements sportifs et parc pour l'activité physique : Parc de Fongravey, Skate-park et complexe sportif à moins de 500m
- Zone commerciale : supermarché et boulangerie
- L'offre de restauration est elle aussi présente mais peu diversifiée. Les fast-food sont nombreux.

Le centre-ville de Blanquefort est quant à lui plus éloigné (1.5km) mais accessible en bus.





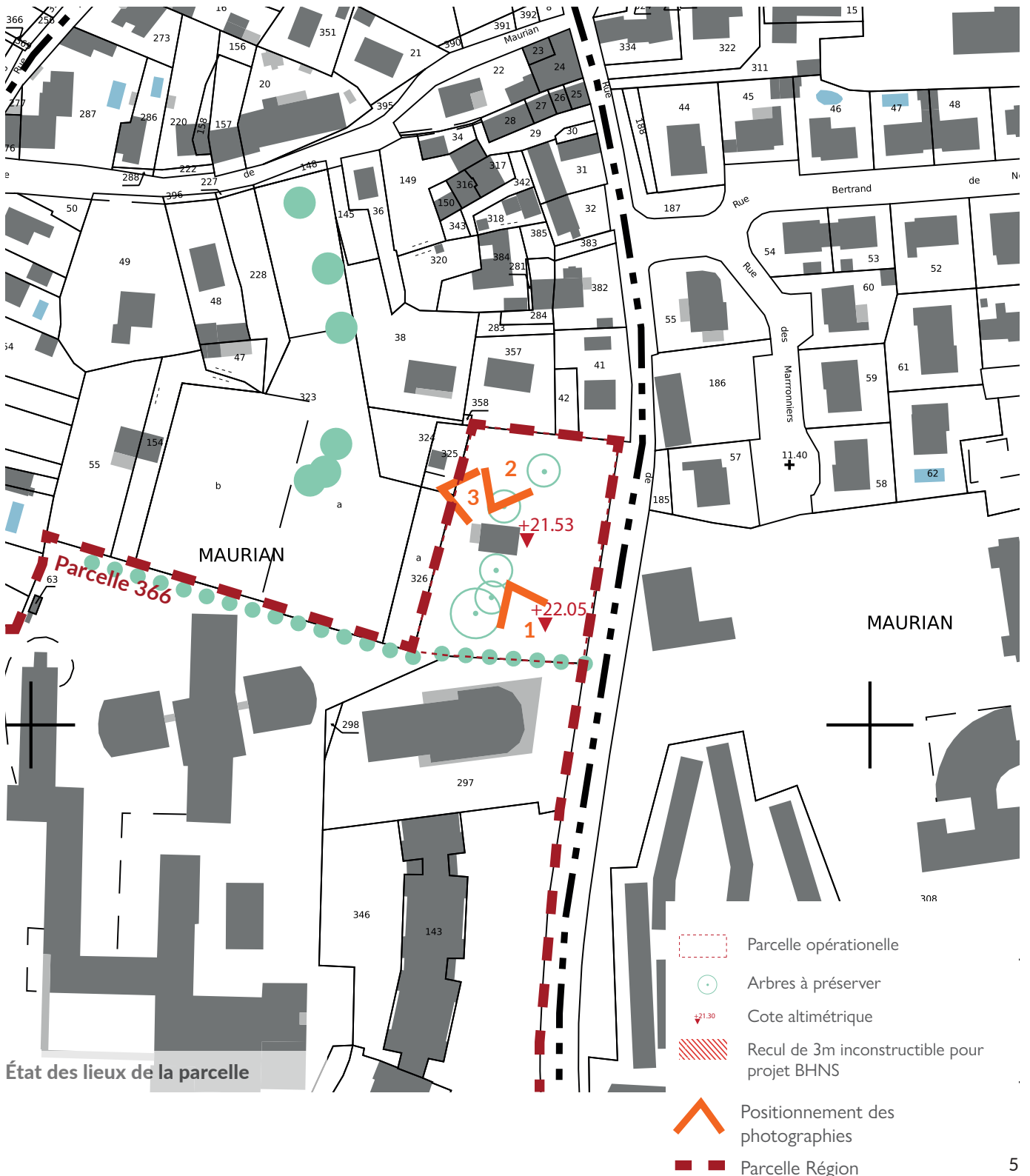
Emprises, limites, nivellement, dimensions

Le site de projet se situe tout à fait au nord du foncier du Lycée Agricole et correspond au terrain d'un logement de fonction. Il possède un accès depuis la rue de Maurian.

Il est globalement plat, mais présente

une légère déclivité orientée nord-ouest / sud-est.

La parcelle opérationnelle se situe sur le foncier du Lycée Agricole, parcelle cadastrale n°366. L'assiette opérationnelle est d'environ 3200m².



B. Réglementation

PLU

Le site opérationnel est inscrit en zone UM16-5L35 du PLU3.1 de Bordeaux Métropole. Ce zonage concerne les « tissus à dominante de maisons individuelles récentes ».

Secteur de taille minimale de logements :

La parcelle de projet est concernée par un secteur de taille de logement (STL6) indiquant que la part minimale de logements de type T3 ou plus devra être de 70%. Cependant, le PLU indique également que « Les dispositions ne concerneront pas les logements sociaux financés par un prêt aidé de l'Etat, relevant des catégories suivantes :

- Les dispositifs d'hébergements accompagnés, à savoir :
- Les résidences sociales (dont foyers de jeunes travailleurs)

- Les logements à destination des étudiants
- Les résidences universitaires »
- [...] «

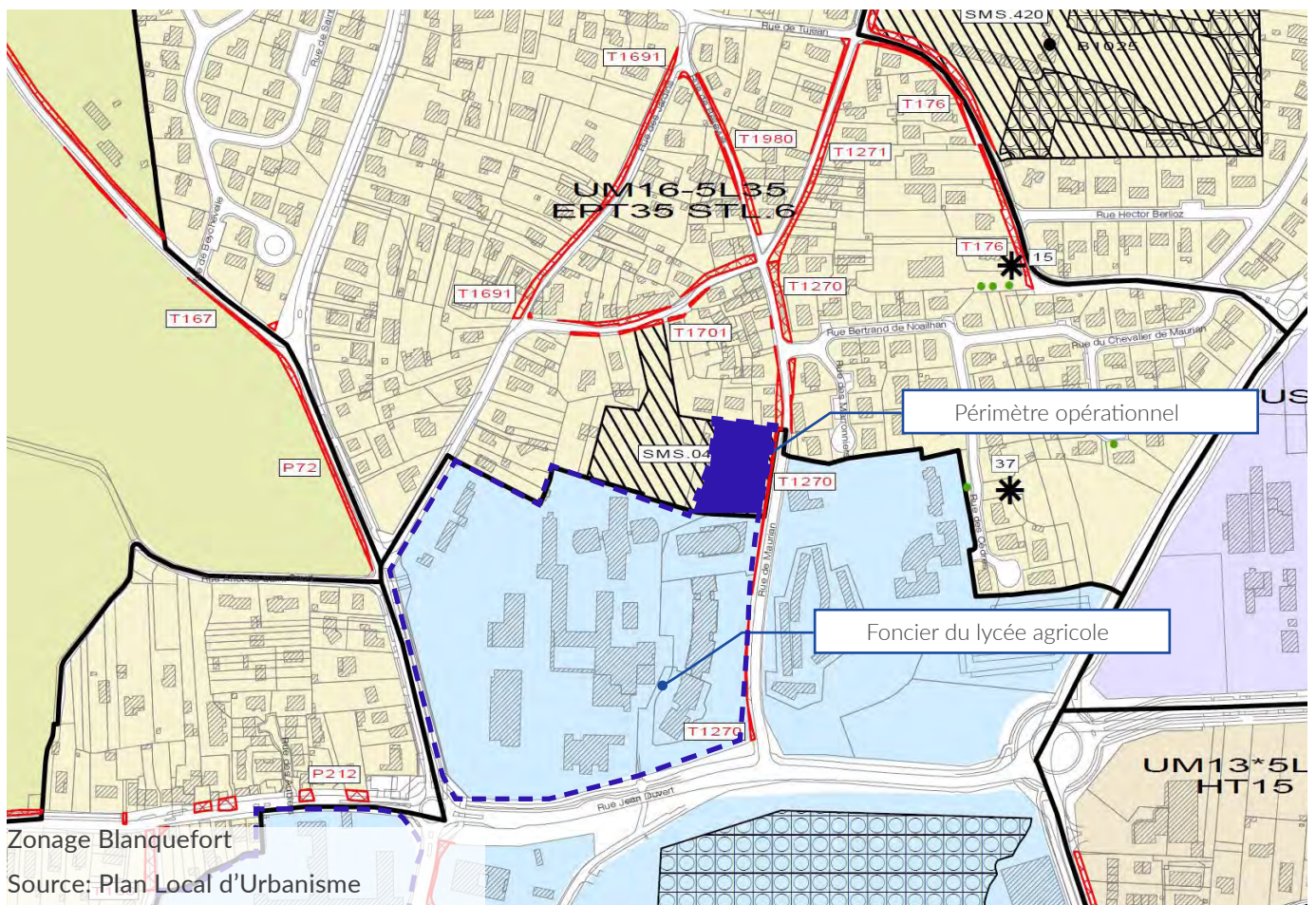
Ainsi la part du projet dédié aux logements sociaux pour les jeunes ne sera pas concernée par le secteur de taille de logement.

Secteur de mixité sociale :

La parcelle de projet est également concernée par une servitude de mixité sociale (SMS 0.45) indiquant que 100% de la surface de plancher construite devra être dédiée à de l'habitat. Au minimum 35% de la surface de plancher devra être dédiée au logement locatif social et au minimum 15% de la surface de plancher devra être dédiée à de l'accession sociale.

Emplacement réservé élargissement de voirie :

La rue de Maurian est soumise à plusieurs emplacements réservés d'élargissement de voirie (T1270 /



T1701), dont un (T1270) au droit de la parcelle de projet, en face de la Salle du Maurian. Le projet devra prévoir des reculs nécessaires afin de prendre en compte cet élargissement. Le dimensionnement de l'élargissement de voirie n'a pas pu être communiqué pendant la durée de l'étude.

Gabarit urbain :

La hauteur maximale autorisée correspond à un R+1.

Stationnement

Le site de projet se trouve dans le secteur 5, hors du périmètre de modération du tramway.

Les objectifs de la Région :

La Région souhaite développer un projet exemplaire en matière de mobilités et de gestion du stationnement. Il est donc préconisé de proposer un programme limitant la part du stationnement et d'attacher une

grande importance à l'aménagement de locaux vélos fonctionnels.

La Région porte l'ambition de fixer la jauge de stationnement à 1 place pour 2 logements.



Données	PLU	
Stationnement (secteur 5)	1 minimum pour 50 m ² de SP sans que le nombre minimum de places imposé pour le total de l'opération soit < à 1 place/ logement et > à 2 places par logements	
Stationnement vélo (secteur 5)	2 logements et + : 5% au moins de la SP avec un minimum de 5m ² , ou 3% au moins avec une hauteur utile sous plafond du local concerné de 3m et la mise en œuvre de systèmes d'accrochage à étage	
Emprise bâtie	Si regroupement parcellaire : les volumes bâtis doivent recréer le rythme de la séquence de voirie Si EB projetée ≥ à 240 m ² , il est imposé de fragmenter les volumes	
Recul	R ≥ 4 m ou adapté à la séquence Dans la marge de recul, la superficie non nécessaire au stationnement est plantée en pleine terre	
Retrait latéral (L1) Retrait fond de parcelle (L2)	HF ≤ 4 m	L1 ≥ 0 m ou L1 ≥ 4 m en cas de façades avec baies L2 ≥ 4 m
	HF > 4 m	L1 ≥ 4 m L2 ≥ 6 m
Espace pleine terre	≥ 25 % superficie de terrain	
Hauteur façade (Hf) Hauteur totale (Ht)	<ul style="list-style-type: none"> > Gabarit : HF = 4 m / Pente 50 % / HT = 8 m à partir des limites séparatives > R+1 maximum > Si HF fixée au plan de zonage, applicable du gabarit avec HT = HF + 4 m > Si HT fixée au plan de zonage, il n'est pas fait application du gabarit > Toitures terrasses accessibles interdites à moins de 2 m d'une limite séparative latérale 	
Espaces de pleine terre	Au minimum 35% de la surface totale de la parcelle	

Données non exhaustives tirées du PLU

Règlement à consulter dans sa totalité sur le site de Bordeaux Métropole

C. Principes d'intégration urbaine

La future opération s'insère en lisière d'un tissu résidentiel peu dense, et participe à constituer le paysage de la rue de Maurian dans le prolongement de la résidence Otellia.

Pistes programmatiques

Plusieurs hypothèses programmatiques ont été imaginées sur le site :

- Logements sociaux dédiés aux jeunes
- Logements dédiés aux saisonniers
- Logements familiaux en accession
- Espaces communs liés aux logements
- ...

Il appartient aux opérateurs d'être force de proposition quant à la stratégie programmatique à développer et ce, notamment en lien avec le contexte urbain.

La servitude de mixité sociale indiquée au PLU imposera au minimum la réalisation de 15% de surface de plancher dédiée à de l'accession sociale.

Dans un souci de cohérence avec l'ambition de la Région Nouvelle Aquitaine de réaliser du logement social dédié aux jeunes, et d'après le secteur de mixité sociale inscrit au PLU, les 85% restant de surface de plancher devront être dédiés à la réalisation de logements jeunes.

Afin de garantir l'équilibre

financier de l'opération, un minimum de 30 logements sera demandé.

Accès

La parcelle opérationnelle est desservie par la Rue de Maurian. Elle jouxte une parcelle appartenant à Bordeaux Métropole. Les implantations, accès et dessertes sur la parcelle appartenant à la Région ne devront pas grever les possibilités de développement de la parcelle Bordeaux Métropole.

Place du stationnement

Il appartient aux opérateurs de rechercher la meilleure adéquation entre l'offre de stationnement à développer et la place à lui donner au sein de l'opération. Une organisation en poches et le long d'une voie de desserte peut être une réponse afin de minimiser l'impact visuel de celui-ci et la création de voies supplémentaires.

Une attention particulière devra être apportée aux espaces de stationnement afin qu'ils soient intégrés aux aménagements paysager des cœurs d'îlot.

Alignements reculs et retraits

Les opérateurs privilégieront une mise à distance des constructions par rapport à la rue de Maurian. Cette mise à distance devra prendre en considération l'emplacement réservé qui porte sur l'élargissement de la voie (les dimensions ne sont pas connues à la date de rédaction de ce document) et être cohérent avec les retraits opérés par le bâtiment de la résidence Otellia qui jouxte la parcelle de projet.

Ce recul par rapport à la voie publique peut être l'occasion de générer un parvis en lien avec la Salle du Maurian situé juste en face par exemple.

Hauteurs

Le PLU fixe les hauteurs des constructions au R+1.

- Parcelle opérationnelle
- Parvis
- Intensification paysagère en limite avec la crèche et les voisins
- Arbres à préserver
- RDC habités
- ▲ Halls
- Voie de desserte
- ↗ Desserte VL préconisée
- ☆ Rez-de-chaussée actifs
- Coeur d'îlot collectif appropriable

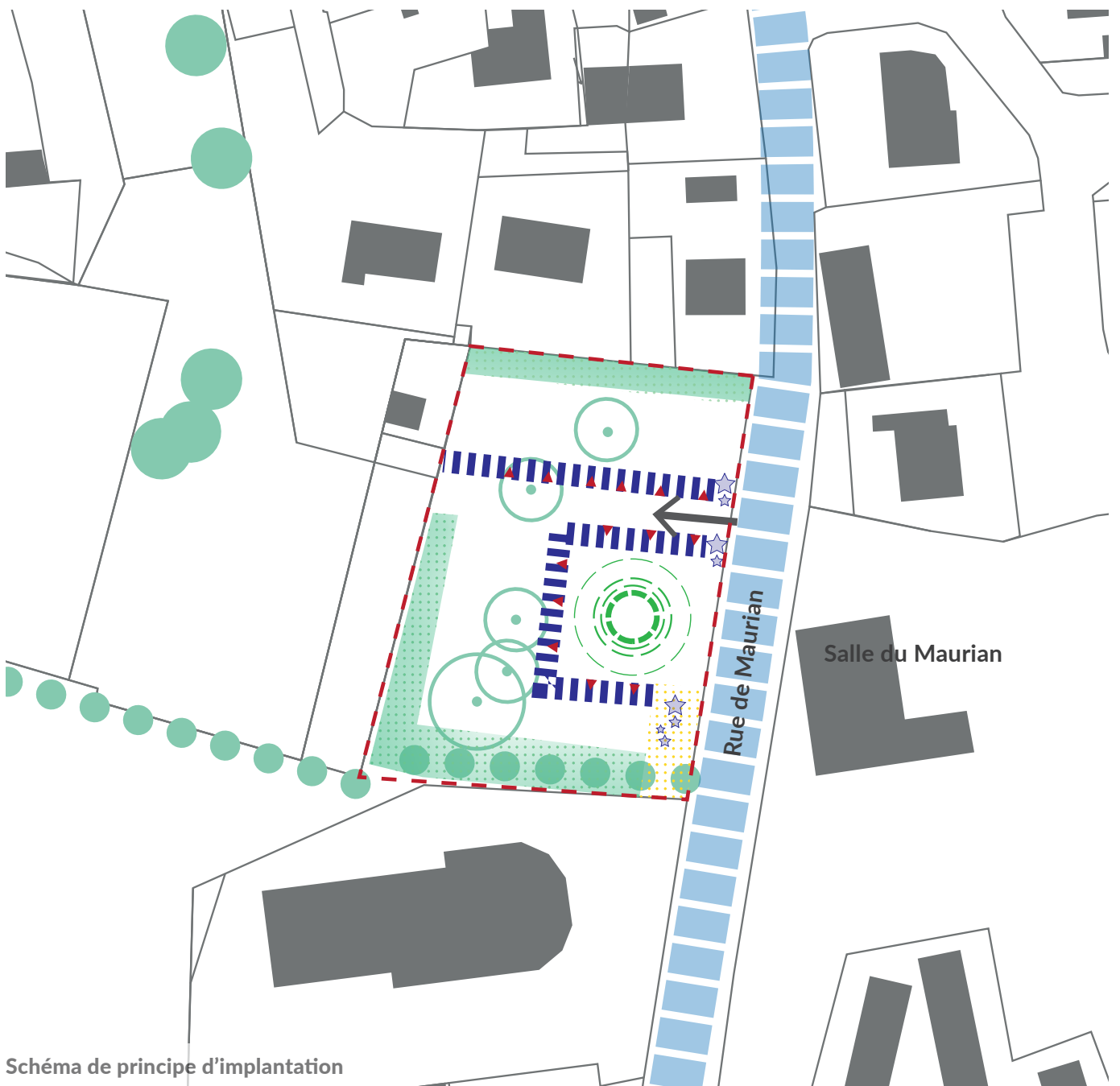


Schéma de principe d'implantation

D. Ambition environnementale

La Région Nouvelle Aquitaine a mis en place un guide environnemental de construction et de rénovation durable. Cet outil de suivi permet de contrôler le respect des exigences environnementales tout au long de l'opération. Ce document montre la volonté de la Région Nouvelle Aquitaine de tendre vers des projets ambitieux en matière de performances environnementales et donne des préconisations autour des grandes thématiques suivantes :

- Qualité environnementale et climatique des espaces extérieurs
- Choix des matériaux
- Qualité de l'air
- Performance énergétique
- Confort hygrothermique
- Maîtrise des consommations d'eau
- Gestion des déchets
- Confort acoustique
- Confort visuel
- Nuisances électromagnétiques
- Chantier propre

A travers les préconisations du pacte PLUME, la Ville de Talence montre également son ambition en matière de développement durable et de performances environnementales à atteindre pour les nouvelles constructions.

Les bâtiments devront être compatibles avec la RE2020.

Le bâtiment devra atteindre le label "Bâtiment Durable Nouvelle Aquitaine".

Gestion des eaux pluviales

Viser le zéro rejet à l'échelle de l'opération, en végétalisant une part importante des toitures, en maximisant les espaces de pleine terre, en assurant la rétention des eaux au sein de l'espace végétalisé du parvis et des cœurs d'îlots.

Privilégier les matériaux à faible impact et rendre possible une économie circulaire

Employer des matériaux bio ou géo-sourcés dans la construction des bâtiments. Les constructions pourront par exemple s'aligner sur le niveau 1 voire 2 du label « bâtiment bio-sourcés », sans chercher la labellisation.

Intégrer dans les constructions et les aménagements extérieurs des matières recyclées.

Toitures actives

Rendre les toitures actives dans la gestion et/ ou la récupération des eaux pluviales, ou dans la production d'énergie renouvelables, inscrit l'aménagement dans une démarche durable donnant la priorité à une gestion et une production au plus près des besoins.

Végétaliser les toitures de certains bâtiments afin que ceux-ci participent à la gestion des eaux pluviales tombant sur leur emprise.

Récupérer l'eau des toitures non accessibles et réutiliser cette eau dans l'entretien des parties communes et/ou l'arrosage des espaces verts de la parcelle.



Noue paysagère - Parc Martin Luther King, Clichy-Batignolles



Toiture végétalisée



Toiture végétalisée et productive

E. Préconisations architecturales

La future opération s'insère en lisière d'un quartier résidentiel mais dessine le paysage de la rue de Maurian dans le prolongement d'équipements structurants (résidence Otellia, crèche, foyer jeunes travailleurs). Elle devra renvoyer une image de qualité et de pérennité, tant par son architecture que par les matériaux mis en œuvre.

Préconisations générales

L'architecture de l'opération devra être de style contemporain, sobre et qualitative, adaptée aux usages et aux publics spécifiques visés par le programme.

Les couleurs trop prononcées sont à proscrire, au profit de teintes douces et neutres.

La diversité des programmes ne devra pas être marquée par un traitement différencié de la façade ou de la qualité des matériaux. Des traitements spécifiques pourront toutefois être proposés afin de mettre en valeur certains espaces tel que les halls ou les espaces communs par exemple.

Forme architecturale

Une réflexion devra être portée sur l'organisation des logements entre eux afin de générer de petites unités de voisinage. Retrouver des petites échelles de vie autour d'une même cage d'escalier afin de faire en sorte que les habitants se rencontrent et se connaissent sera encouragé.

Afin d'éviter l'effet "barre", une attention sera portée aux découpages des volumes dans le but de retrouver une échelle résidentielle.

Façades

Le traitement des façades sera sobre et contemporain. Les matériaux devront offrir des garanties de bon vieillissement et des possibilités d'entretien. Sera favorisée l'utilisation de matériaux naturels, locaux, authentiques et ayant un faible impact sur l'environnement.

Les matériaux d'imitation et les éléments de modénature rajoutés en façade seront interdits (faux linteaux, plaquage de pierre...).

Ainsi les parements rapportés tels que les bardages acier, zinc, aluminium, cuivre seront de couleur naturelle, lasuré, vernis, ou dont les teintes et couleurs resteront dans des gammes sobres.

Les façades secondaires tel que les pignons, sous-faces, débords, porte-à-faux ... devront être traitées avec la même attention que les autres façades.

Toitures

Les toitures terrasses avec solutions compensatoires seront préconisées. Elles seront accessibles et/ou végétalisées. En aucun cas, les systèmes d'étanchéité ne seront visibles. Les gouttières seront intégrées aux façades.

Les équipements techniques (antennes, aérothermie, paraboles), notamment les capteurs solaires, devront être bien intégrés, voire camouflés dans un volume architectural afin de ménager la vue depuis l'espace public et les bâtiments alentours.

Dispositifs techniques

L'accent sera mis sur des matériaux bruts (bois, tôle). Les sorties de toitures (VMC, chaudière, cheminée...) seront traitées de la même manière que les façades, avec soin et ne devront pas être visibles directement depuis les rues. Côté rue, les descentes d'eau pluviale et les sorties de chaudières murales ou autre dispositif technique seront proscrits ou intégrés dans l'épaisseur de la façade.

Les blocs d'extraction d'air et édicules seront intégrés dans le volume constructible ou intégrés dans un volume indépendant en limitant leur impact visuel. Les coffrets techniques devront être intégrés en façade des édifices nouveaux et anticipés par les opérateurs par des contacts en amont avec les fournisseurs de réseau.

Construire des bâtiments économes en énergie, pérennes, à haute qualité d'usage est fortement encouragé.

Pour cela les maîtres d'œuvres sont encouragés à développer des dispositifs bioclimatiques (voir préconisations environnementales).



Logements étudiants, Norvège - Asas Architecture



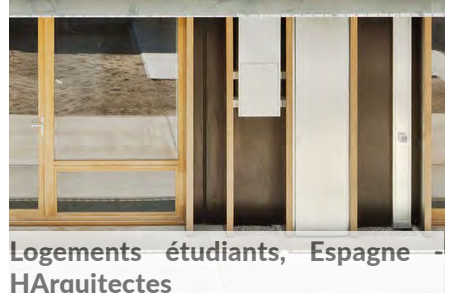
Logements, Noisy-Le-Grand - SOA Architectes



Logements intermédiaires, Chanteloup-en-Brie - Harari Architectes



Logements étudiants, Munich



Logements étudiants, Espagne - HARquitectes

Ouvertures

L'utilisation de menuiseries en aluminium ou bois de teinte sobres seront préconisées.

Afin d'optimiser les apports passifs, les façades orientées au sud seront largement vitrées, sans négliger les protections (fixes ou mobiles) afin d'assurer le confort d'été.

Les installations (baies, portes, fenêtres, volets roulants) en PVC blancs seront proscrites. Les coffrets de volet roulant ne seront pas visibles. Les volets roulants en PVC seront proscrits (la couleur blanche est proscrite). Les éléments d'occultation réglables (persiennes, claustras, jalousies...) seront encouragés.

Les fenêtres et baies devront être généreuses en dimensions.

Les éléments qui permettent de faire « vibrer » les façades, comme les stores et les volets seront recherchés.

Une attention particulière devra être apportée afin de gérer l'intimité et les vis à vis sur les terrasses pour éviter tout ajout de panneaux occultants par les usagers.

Rez-de-chaussée

Une attention particulière devra être portée sur la programmation des rez-de-chaussée. Si les rez-de-chaussée sont habités, l'opérateur devra prendre soin à mettre à distance le logement et son espace extérieur de l'espace public et des vues potentielles depuis celui-ci, afin de préserver l'intimité des logements.

Si des espaces communs aux logements devaient être programmés, leur positionnement sera à privilégier en lien avec l'espace public afin de chercher à animer certains rez-de-chaussée.

Grands logements et colocation

Le logement étudiant est souvent réduit au modèle du studio meublé et dupliqué au sein du bâtiment de façon identique et impersonnelle. Proposer des logements plus grands, permettra de diversifier et d'enrichir les façons d'habiter. Cela permettra notamment de développer des logements en colocation, pouvant être imaginés comme une petite unité de vie reprenant le fonctionnement de la maison par exemple. Il s'agit également d'un modèle permettant aux étudiants de se loger à moindre coût.



Mise à distance des rez-de-chaussée habités



Petites unités d'habitations et échelle résidentielle



Ouverture généreuse et lien avec l'extérieur



Échelle de la maison dans les espaces collectifs

Évolutivité et modularité des logements

Dès la conception, prévoir l'évolutivité des espaces locatifs. La division des volumes peut se faire en partie au moment de l'emménagement grâce à des cloisons modulables. Des hauteurs sous plafonds de 2,70m permettront de répondre à la fois à la qualité de l'espace résidentiel mais également d'opérer une potentielle réversibilité des volumes.

Penser le logement comme un lieux potentiel ou partiel de télétravail, qui soit facilement modulable (panneaux coulissants permettant de dessiner des séparations entre lieu de vie et lieu de travail).

Espaces extérieurs des logements

Les logements devront être prolongés par un espace extérieur appropriable. La superficie de ces espaces extérieurs devra être proportionnelle à la surface des logements et devra permettre à minima l'installation d'une table et de chaises.

Des espaces extérieurs communs peuvent également être proposés afin de développer le lien social au cœur du projet.

Constructions modulaires

Dans un souci de rapidité d'exécution, des solutions constructives modulaires pourront être proposées. En plus de la rapidité d'exécution, ce procédé constructif peut être intéressant à développer dans une ambition de réduction des déchets de chantier et de réduction des nuisances liées au chantier.

L'utilisation d'un procédé constructif modulaire ne doit en rien impacter la qualité architecturale des constructions.

Architecture en filière sèche.

Agence NZI, Nogent le Rotrou





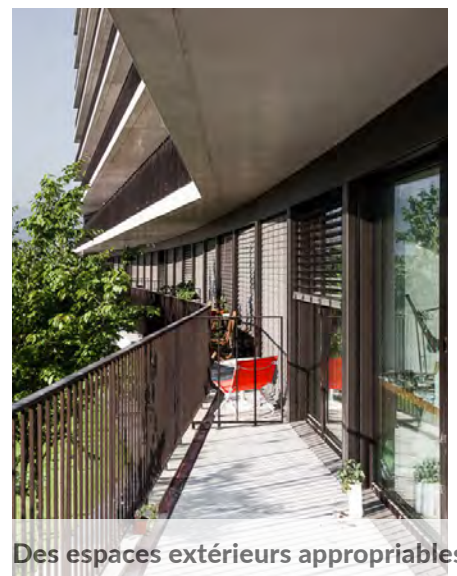
Modularité des logements



Des espaces extérieurs appropriables



Des espaces extérieurs collectifs



Des espaces extérieurs appropriables

F. Préconisations paysagères

Traitement des limites

Une réflexion devra être portée sur le traitement des limites avec la crèche d'un côté et avec le voisinage de l'autre. Les limites pourront être traitées de manière végétales afin d'empêcher toute co-visibilité entre les espaces extérieurs de la crèche et le projet.

L'espace de transition entre la rue de Maurian et le projet devra faire l'objet d'un traitement paysager qualitatif intégrant le parvis d'entrée du projet.

Traitement du stationnement

Il est souhaité de rendre perméable les espaces de stationnement, en privilégiant l'emploi de matériaux minimisant le ruissellement des eaux, tels que des dalles à joints engazonnées.

Jardins et cœurs d'îlots

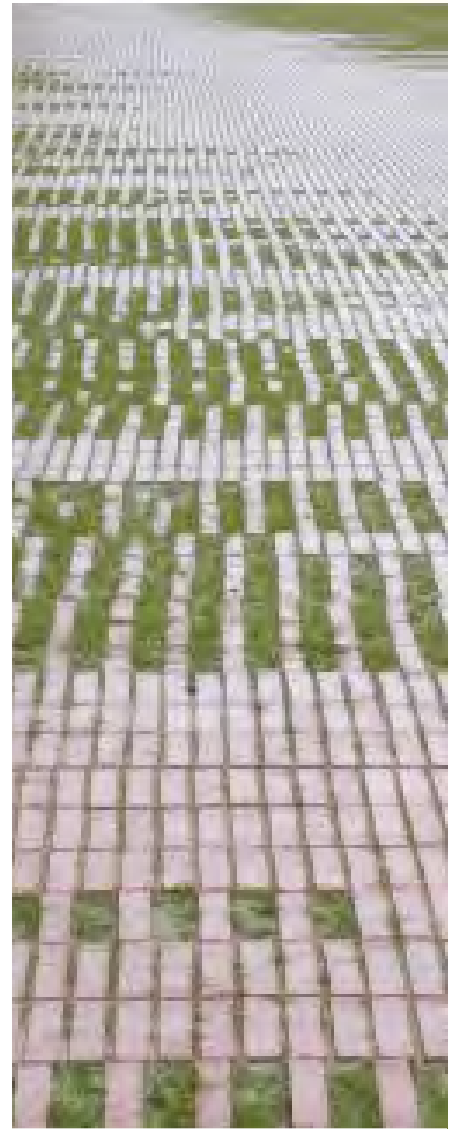
Les espaces extérieurs qu'ils soient privés ou collectifs devront faire l'objet d'un traitement paysager qualitatif. Des jardins communs permettant des appropriations multiples pourront être proposés.

Les aménagements paysagers seront rustiques et en adéquation avec l'usage projeté. Les essences seront autant que possible endogènes et compatibles avec le climat et le sol. On recherchera des essences offrant suffisamment d'ombrage, résistantes au climat et aux maladies et ayant des besoins faibles en eau et en gestion. Il conviendra d'empêcher l'introduction d'espèces invasives et/ou exotiques, non compatibles avec le sol et ses ressources.

Une gestion différenciée des espaces pourra être mise en place afin d'adapter l'entretien selon les usages et les ambiances recherchées.



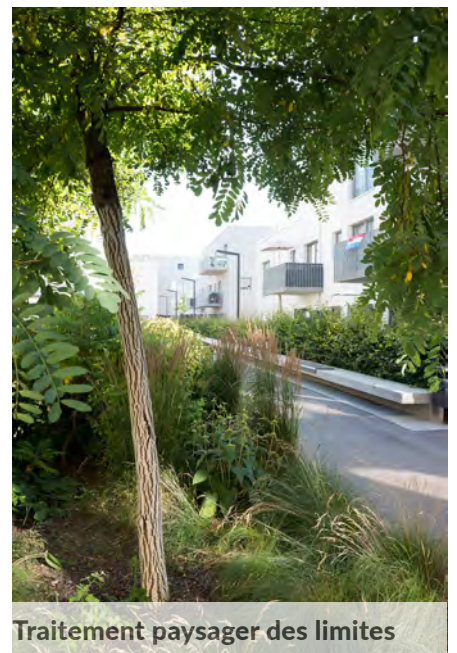
Végétalisation des parkings



Perméabilité des cheminements



Gestion différenciée des espaces collectifs



Traitement paysager des limites

