

# Fiches-outils

## ***Faire avec le déjà-là à l'échelle de l'îlot***

---

### *Préserver la biodiversité*

- #1 Sanctuariser une zone humide avérée
- #2 Maintenir et conforter les corridors écologiques
- #3 Favoriser la biodiversité dans les espaces résiduels
- Fiche-focus : Séquence ERC

---

### *Ménager un milieu pavillonnaire existant*

- #4 S'inscrire dans la continuité d'une histoire
- #5 Ménager un tissu pavillonnaire du XX<sup>e</sup>
- #6 Faire projet sur des ensembles
- #7 Initier un maillage de l'îlot



# #1 Sanctuariser une zone humide avérée

→ Préserver les sols  
au caractère humide  
et leurs fonctions  
écosystémiques

Le territoire de la métropole est caractérisé par la présence de l'eau, tant en surface que sous terre. Le positionnement de la ville de Bordeaux sur les affleurements calcaires en bords de Garonne en tire son nom « Burdigala » signifiant « crique à l'abri des boues ».

Historiquement, l'Homme a perpétuellement dû gérer la présence de l'eau : le contrôle hydraulique des marais a donné les palus, le drainage des landes a permis la sylviculture et l'assèchement de Bordeaux Nord a permis d'y étendre la ville.

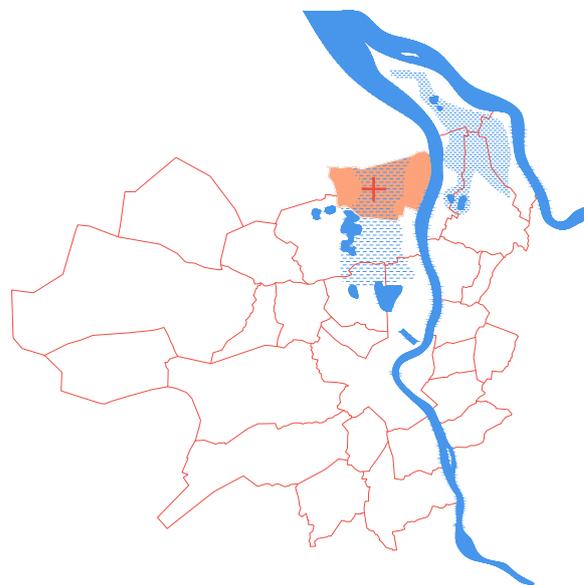
Une zone humide, qu'est-ce que c'est ?

« Une zone humide correspond à des terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire ; la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année. »

D'après la loi sur l'eau et les milieux aquatiques, article L.211-1 du code de l'environnement, 2006

Ce sont des milieux particulièrement sensibles et menacés par la progression de l'artificialisation et de l'imperméabilisation des sols. Les zones humides sont strictement protégées par le Code de l'Environnement (article R.214-1). Elles constituent des enjeux écologiques majeurs, produisant de multiples services écosystémiques : régulation des crues, lutte contre les pollutions, support d'habitat d'espèces faunistiques et floristiques protégées, ressource en eau, valeurs culturelles et identitaires, puits de carbone.

Ici, ce sont des sols sableux sur grave du Médoc, podzosols et/ou brunisols, dont les traces d'hydromorphie ne sont pas observables. D'après l'arrêté du code de l'environnement du 24 juin 2008, ils entrent dans les « cas particuliers ».



*Ces informations sont les conclusions d'un diagnostic écologique intégrant une étude de caractérisation des zones humides réalisée sur une partie du cœur d'îlot.*



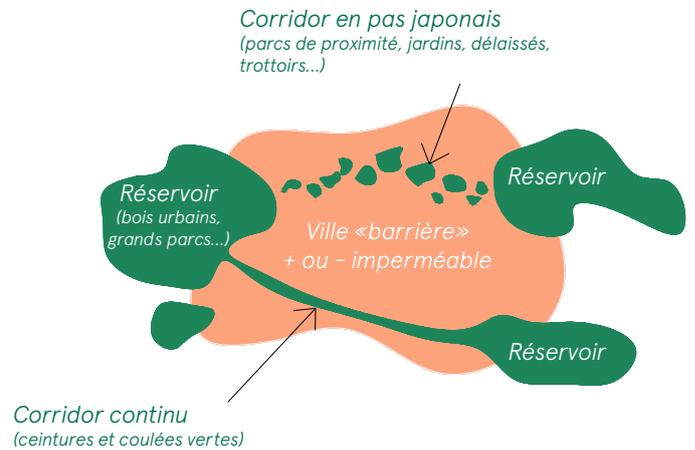
# #2 Maintenir et conforter les corridors écologiques

→ Préserver les fonctions écologiques des corridors et la capacité d'accueil des habitats

La trame verte représente un réseau écologique et caractérise les espaces fonctionnels du territoire. Sa préservation permet de freiner l'érosion de la biodiversité causée par l'artificialisation et la fragmentation des espaces naturels.

Un corridor écologique, qu'est-ce que c'est ?  
C'est un espace qui assure les connexions entre les réservoirs de biodiversité. Ils peuvent être continus ou discontinus (en pas japonais).

Et un réservoir de biodiversité ?  
C'est un espace dans lequel la biodiversité est la plus riche ou la mieux représentée, où les espèces peuvent effectuer tout ou une partie de leur cycle de vie et où les habitats naturels peuvent assurer leur fonctionnement.



D'après la thèse M. Brun



Carte de la trame verte :  
fonctionnalités écologiques et  
capacité d'accueil des habitats

↔ Continuités  
écologiques  
est-ouest et  
nord-sud

▨ Réservoir des milieux ouverts : strate  
herbacée basse (pelouses, prairies)  
▨ Réservoir des milieux semi-ouverts :  
fourrés (arbustes)

## #2 Maintenir et conforter les corridors écologiques

Le cœur d'îlot participe à la dispersion et aux déplacements de la faune dans le paysage, en jouant un rôle de corridor écologique. À proximité d'espaces naturels, il contribue à la fonctionnalité d'un réseau écologique en tant que zone « relais » dans un système plus vaste de corridors, constituant ainsi un intérêt écologique local.

Les enjeux sont importants : maintenir des espaces végétalisés plus ou moins continus sans gestion spécifique et sans entretien intensif, pour constituer un réseau d'habitats spontanés et ouverts en milieu urbain, et favoriser les espaces interstitiels en faveur de la biodiversité des milieux ouverts.

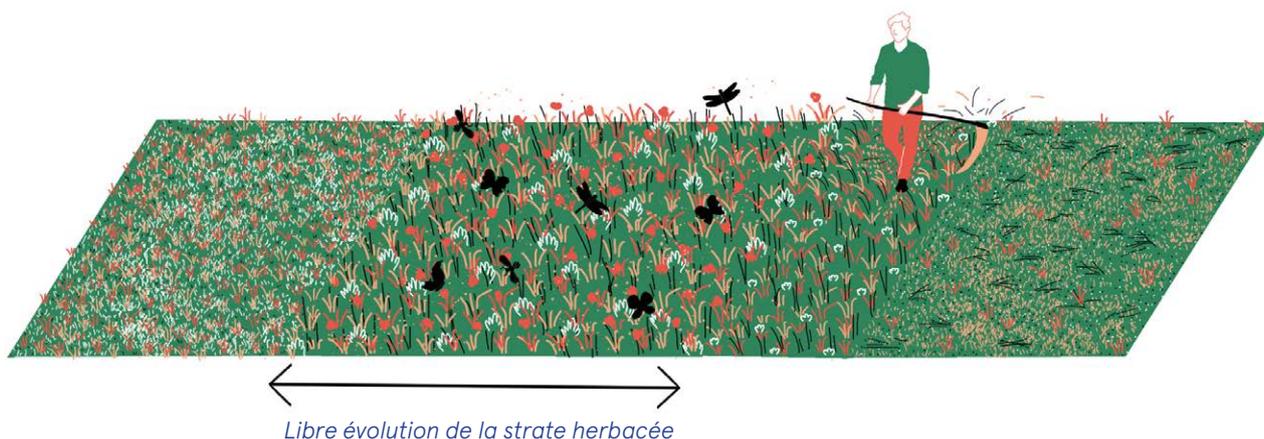
### Préconisation

- À l'échelle de l'îlot, organiser ces espaces pour maintenir et revaloriser des continuités écologiques (*carte de la trame verte*).
- À l'échelle de la parcelle, contribuer à la formation de zones de refuge pour la biodiversité.

### Outils/pratiques

- Prévoir des espaces de pleine terre continus et mettre en place un entretien de libre évolution accompagné avec une gestion souple.
- Maintenir une diversité de strates végétales et intégrer des espèces adaptées et locales (label végétal local).
- Proscrire les nouvelles plantations d'espèces végétales exotiques envahissantes.
- Éviter de constituer des barrières infranchissables pour la petite faune marcheuse.
- Adapter les éclairages nocturnes de manière à favoriser le déploiement d'une trame noire.
- Poursuivre une démarche de pédagogie auprès des habitants et futurs habitants.

Se référer à la fiche « Séquence ERC »



Une pratique alternative : la fauche tardive, allonger la période de prairie

*Une gestion souple et différenciée des espaces permet de maintenir une strate herbacée entretenue au minimum en réduisant le nombre de tontes.*

*Ces informations sont les conclusions d'un inventaire floristique et faunistique réalisé sur 4 saisons (avril à octobre 2022) afin d'évaluer l'ensemble des enjeux écologiques selon les saisonnalités et cycles biologiques des espèces.*

# #3

## Favoriser la biodiversité dans les espaces résiduels

→ Préserver une biodiversité ordinaire dans les enclaves

Les zones non desservies du cœur d'îlot conservent naturellement une biodiversité du fait de l'incapacité d'accès et d'aménagement. Il en résulte donc des poches d'élargissement, le long du corridor, accueillant la biodiversité. Elles peuvent évoluer avec le temps selon les ventes et les transformations liées aux intentions des habitants.

À l'heure actuelle, le cœur d'îlot offre un support d'habitat à des groupes inféodés aux milieux ouverts, semi-ouverts et boisés. On observe notamment un cortège diversifié d'oiseaux typiques des parcs et jardins (Chardonneret élégant, Cisticole des joncs, Serin cini ...), ainsi que certaines espèces de mammifères (hérisson d'Europe et écureuil roux d'Europe), protégés par le code de l'environnement. Ces espèces, bien que communes pour la plupart, apportent une richesse spécifique au milieu.

### Préconisation

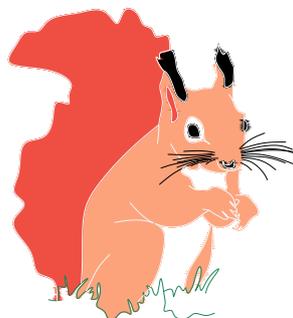
- Conserver des enclaves, des espaces de respiration non bâtis dans le tissu urbain, offrant de rares espaces de nature en ville pour le vivant.
- Maintenir une biodiversité commune.

### Outils/pratiques

- Intégrer des abris anthropophiles pour l'avifaune et les chiroptères dans les éventuels projets paysagers et projets de construction, et créer des zones refuges pour la petite faune marcheuse.
- Supprimer toute utilisation de produits phytosanitaires.
- Poursuivre une démarche de pédagogie auprès des habitants et futurs habitants.

Se référer à la fiche focus  
« Appliquer la séquence ERC »

Ces informations sont les conclusions d'un inventaire floristique et faunistique réalisé sur 4 saisons (avril à octobre 2022) afin d'évaluer l'ensemble des enjeux écologiques selon les saisonnalités et cycles biologiques des espèces.



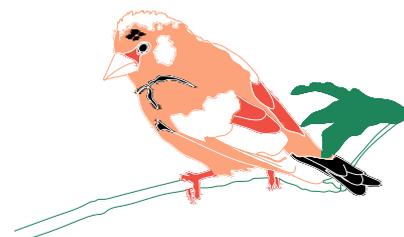
L'écureuil roux d'Europe  
*Sciurus vulgaris*



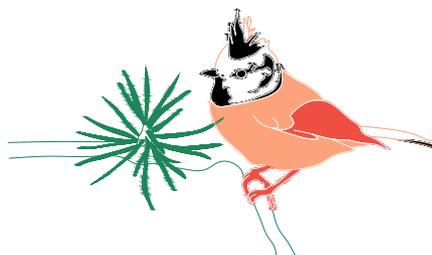
La Huppe fasciée  
*Upupa epops*



Le Serin cini  
*Serinus serinus*  
(vulnérable sur liste rouge nationale)



Le Verdier d'Europe  
*Carduelis chloris*  
(vulnérable sur liste rouge nationale)



La Mésange huppée  
*Lophophanes cristatus*

# Fiche-focus

## Séquence ERC

→ Préserver la biodiversité en intégrant les différents enjeux dans les projets

### La séquence ERC, qu'est-ce que c'est ?

La séquence Eviter-Réduire-Compenser est le tryptique fondateur de la prise en compte de l'environnement et de sa biodiversité dans la conception d'un projet.

### Pourquoi l'utiliser ?

Les impacts d'un projet sont nombreux : artificialisation des sols, destruction des écosystèmes, morcellement des corridors écologiques, pollutions et nuisances sonores ...

Cette séquence permet d'éviter ces éventuelles dégradations et de préserver un environnement de qualité.

### Comment l'appliquer ?

La séquence s'applique de manière consécutive, et par ordre de priorité :

**1 « Eviter »** : cette première mesure est la seule qui garantit l'absence totale d'atteinte à l'environnement. Elle est à utiliser en priorité. Elle consiste à renoncer à un projet ou l'adapter pour annuler un impact qui serait inévitable.

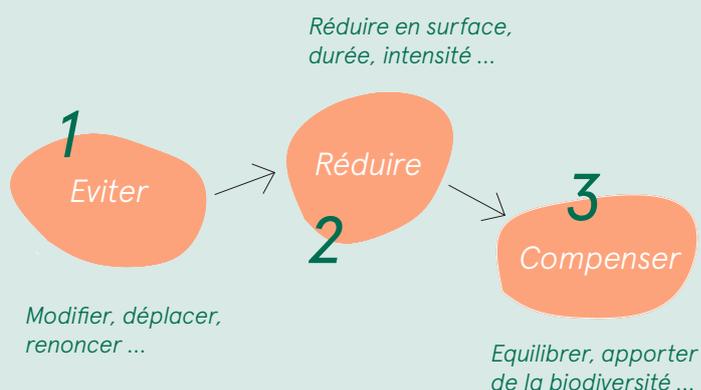
**2 « Réduire »** : cette deuxième mesure s'applique en suivant. Il s'agit de réduction lorsque l'annulation totale de l'impact n'est pas garantie. Celui-ci peut cependant être réduit dans sa durée, son intensité et la surface qu'il affecte.

**3 « Compenser »** : cette mesure est à envisager uniquement en cas de dernière nécessité, lorsque les impacts n'ont pu être ni évités, ni suffisamment réduits. La compensation vise à rééquilibrer un milieu affecté, en étant mise en œuvre de préférence à proximité de celui-ci et en respectant un principe d'équivalence écologique.

La séquence intègre la réglementation par une loi sur la protection de la nature en 1976, voir article L.122-3 du code de l'environnement et en 2016 en complétant l'article L.110-1 du code de l'environnement.



Un écosystème sanctuarisé



# #4

## S'inscrire dans la continuité d'une histoire

→ Valoriser une identité commune par une approche humaine

Le milieu existant constitue un héritage à considérer. L'enjeu est de chercher continuellement à tisser des liens avec le territoire.

Avant, l'îlot des Genêts, nommé « les 40 rangs », était un grand champ où se cultivait la vigne, des terrains agricoles où l'on exploitait le maïs, la pomme de terre, la tomate, le chou fleur... La ville s'étant construite sur d'anciens marais, la terre est, d'après les habitants, propice au maraîchage.

Alors qu'existaient déjà quelques bâtisses, dans les années 50/60, des habitants commencent à s'installer rue du Lugat et rue des Genêts, à l'origine deux chemins ruraux. Souvent, ils quittaient la ville pour le grand air. Beaucoup sont arrivés alors que ce n'était que des vignes. Dans les années 90, les constructions étaient encore rares et l'îlot boisé.

Au fil des années, les vignes ont été vendues par rangs, de part et d'autre du chemin de charrette. Dès lors, l'îlot se densifie progressivement au coup par coup. Aujourd'hui, il y vit une population vieillissante, mais aussi quelques jeunes familles récemment arrivées.

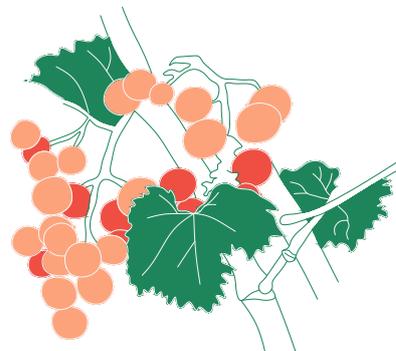
Les habitants entretiennent un lien avec la ruralité, aussi bien par ses paysages d'ancien bourg et de champs que par le passé maraîcher. Ils ont hérité d'une culture du jardinage et sont attachés à l'esprit de « campagne » qui domine encore leur cadre de vie, bien qu'habitant en ville.

### Préconisation

- Perpétuer l'imaginaire rural présent chez les habitants en conservant et valorisant l'esprit de village.

### Outils/pratiques

- Prendre connaissance du lieu, porter un regard sur le récit habitant.



« Avant il y avait des champs. »

« C'était un village médocain. »

– Paroles habitantes





# #5

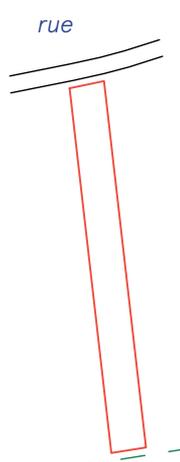
## Ménager un milieu pavillonnaire existant

→ Conforter un quartier résidentiel déjà constitué

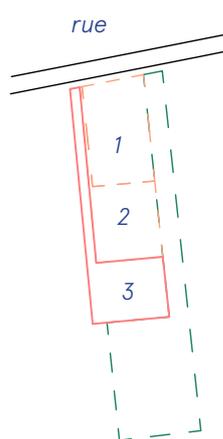
L'enjeu est d'orienter un urbanisme adapté et bien accueilli par les habitants pour intervenir dans un quartier existant sans l'affecter.

L'îlot des Genêts se caractérise par un tissu pavillonnaire récent avec des parcelles privées d'une grande diversité (de 156 à 7 125 m<sup>2</sup>). On identifie principalement deux types de parcelles bâties :

- les parcelles en lanières, issues du découpage des rangs de vignes et orientées perpendiculairement aux anciens chemins ruraux ;
- les parcelles en drapeau, issues des divisions successives et repérables par leur bande d'accès.



*Chemin de charrette*  
*La parcelle en lanière (1950 à fin XX<sup>e</sup>)*



*Cœur d'îlot boisé*  
*La parcelle en drapeau (XXI<sup>e</sup>)*

Les parcelles non bâties restantes sont d'anciens champs en friche, encore préservés au sein du cœur d'îlot, ou des fonds de jardins sous-exploités. Le quartier est représentatif de l'idéal de la maison individuelle. La parcelle moyenne est de 1 072 m<sup>2</sup> : un grand terrain avec une maison à 4 façades, au centre du jardin, où vit une famille. Cette maison a une emprise variable de 60 m<sup>2</sup> à 307 m<sup>2</sup> avec une moyenne de 142 m<sup>2</sup>, soit une emprise au sol de près de 15%. Ce sont des maisons de plain-pied, sans ou avec combles, ou en R+1.

C'est le patrimoine « ordinaire », typique de l'îlot des Genêts. Datant pour la plupart des années 70/80, les maisons ont été construites parfois par le propriétaire lui-même avec des matériaux communs. Bien que la maison classique soit faite de murs en maçonnerie, enduits de crépis, et d'une couverture en tuiles, il existe une diversité de matériaux employés (bardage bois, tôles métalliques), de formes et de couleurs.

### Patrimoine ordinaire



*Maison en RDC*

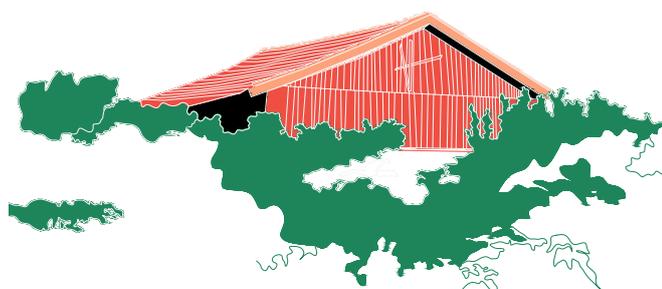


*Maison en R+1*

## #5 Ménager un milieu pavillonnaire existant

On observe aussi un patrimoine « extraordinaire », représenté par des maisons en pierre de la fin du XIX<sup>e</sup> et des hangars ruraux en bois.

### Patrimoine extraordinaire



Hangar en bois



Maison en pierre

Ces grands terrains et maisons constituent un paysage apaisé et offrent des vues dégagées, comme à la campagne.

Cependant, depuis quelques dizaines d'années, l'îlot connaît un processus de densification à la parcelle. Aujourd'hui, cette dynamique atteint ses limites. Les profondes parcelles ont permis l'installation d'un 2<sup>e</sup>, 3<sup>e</sup>, voire 4<sup>e</sup> rang, atteignant le cœur d'îlot par endroit. Il n'y a plus de place pour créer de nouvelles allées et les terrains sont enclavés. Progressivement et discrètement, l'emprise du cœur d'îlot végétal a été réduite.

Bien que ce processus initié par les propriétaires contribue à faire la ville sur la ville, il pose à ce jour question sur ce territoire. La multiplication de maisons, pensées et construites de façon individuelle et déconnectées les unes aux autres ne permet pas de créer des espaces publics qualitatifs, des lieux de traversée qui permettraient de franchir la frange bâtie et de profiter du paysage qu'offre cette localité. Il devient difficile de créer de nouvelles allées et les terrains sont enclavés. La domestication des jardins engendre une perte de nature.

Comment construire tout en préservant le caractère végétal de l'îlot et l'identité de « village » que les habitants souhaitent conserver ? Comment trouver un équilibre entre modes de vie contemporains et culture rurale ?

### **Préconisation**

- Favoriser un développement « doux » qui soit approuvé, voir souhaité par les habitants. La volonté n'est pas de créer un nouveau quartier mais de conforter celui déjà-là.
- Faire en sorte que l'on s'y sente toujours bien, comme à la campagne.

### **Outils/pratiques**

- Prendre en compte les riverains dans la transformation du cadre pavillonnaire.

**« C'est un peu la campagne en pleine ville ! »**

– Paroles habitantes

# # 6

## Faire projet sur des ensembles

→ Se regrouper pour faire naître des projets communs, pensés à l'échelle de l'îlot et intégrés avec conscience à un tissu pavillonnaire déjà constitué

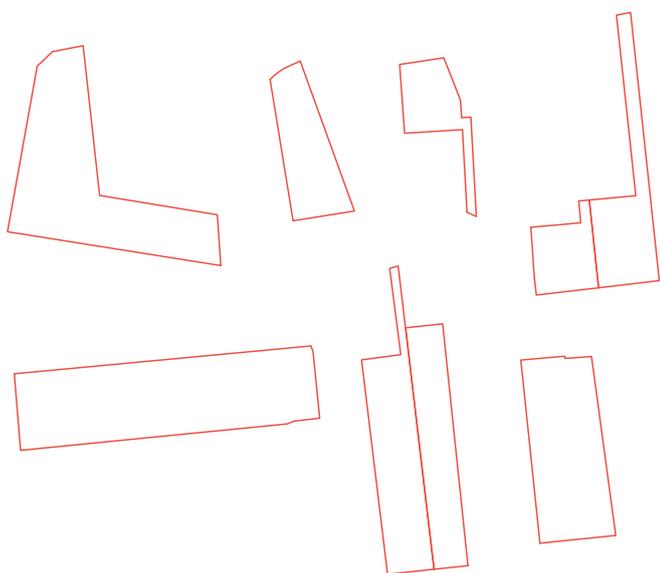
Le cœur d'îlot présente de vastes friches ou jardins trop grands. Faire projet sur des ensembles permet de répondre à la volonté de tenir compte de l'existant, tout en répondant aux intentions des propriétaires mais aussi à la réalité de la demande en logement. L'enjeu est celui d'une restructuration foncière qui faciliterait une cohérence générale.

### Préconisation

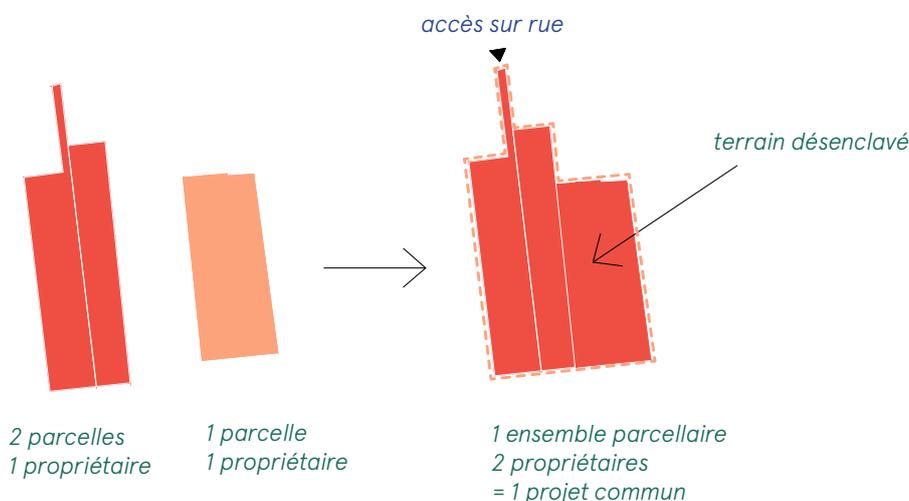
- Favoriser une fusion parcellaire en rassemblant des terrains :
  - pour faire bénéficier d'un accès à des terrains individuellement enclavés ;
  - pour apporter une dimension collective à l'échelle de l'îlot et initier des projets qui génèrent de la mixité sociale ;
  - pour insérer de nouvelles formes urbaines propices.

### Outils/pratiques

- Limiter la division parcellaire et la multiplication de projets individualisés.
- Considérer les parcelles à bâtir à partir d'une surface seuil de 2 000 m<sup>2</sup>.
- S'associer entre propriétaires pour former des ensembles.
- Appliquer la règle déjà en application dans la commune de 30% de logement social au-delà d'un seuil de 1 000 m<sup>2</sup> de plancher.



Des grands terrains en friche au cœur du pavillonnaire





# #7

## Initier un maillage de l'îlot

→ Favoriser le commun et contribuer à une mutation du caractère privé du cœur d'îlot à travers un désenclavement piéton

Le cœur d'îlot offre un cadre propice au déploiement de nouvelles formes de partage, de vivre ensemble et d'appropriation au sein du tissu pavillonnaire existant. C'est un espace de nature pour Parempuyre et ses habitants. À quelques pas du centre-ville, il est un lieu d'opportunités pour bénéficier de nouveaux usages, et notamment d'espaces végétalisés et de balades de proximité.

### Préconisation

- Mailler le cœur d'îlot et permettre sa traversée piétonne.
- Ouvrir une « façade arrière ». Le maillage suggère la possibilité d'une desserte secondaire en cœur d'îlot.
- Porter une attention sur les transitions, traiter l'interface entre la propriété privée ou le logement et la propriété publique : travailler les clôtures, favoriser l'effet de seuil et la création d'espaces tampons.

### Outils/pratiques

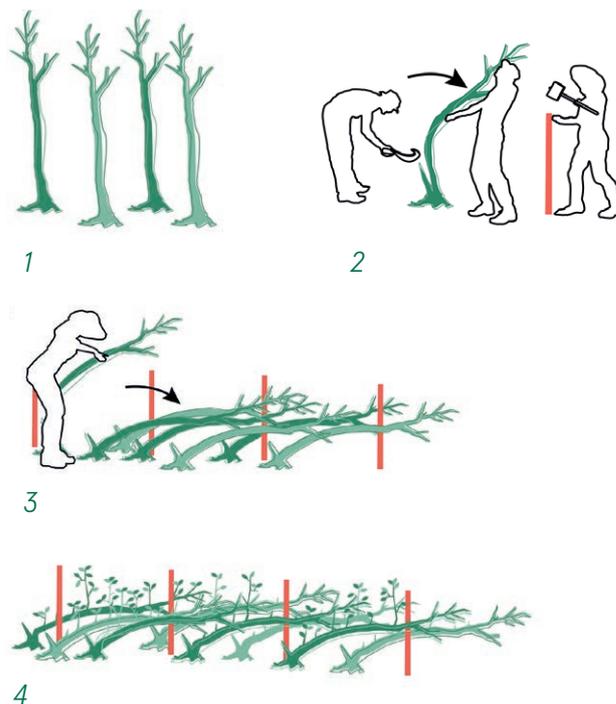
- Eviter la bande d'accès en impasse et multiplier les venelles (chemins perméables).
- Proposer des accès piétons en fond de jardin sur les cheminements publics.
- Préférer des seuils offrant une intimité avec des espaces végétalisés par exemple.
- Prévoir des clôtures qui s'intègrent au paysage : ganivelle ou clôture en bois, ramée ou plessage, haie champêtre libre.

Se référer à l'annexe « Planche botanique »

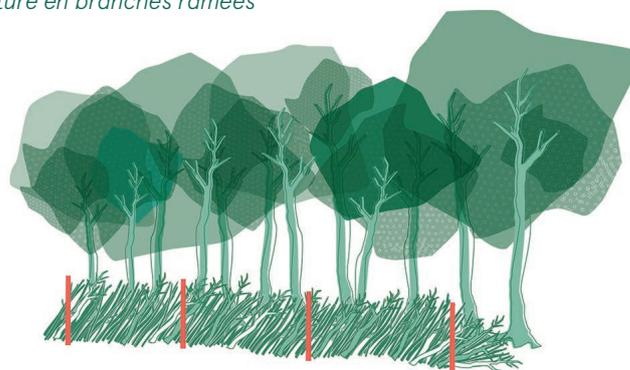
« Il faut du commun.  
Il n'y en a plus vraiment ici ... »  
— Paroles habitantes

### Traiter les limites dans le cœur d'îlot

*Le plessage : une haie vive avec des arbustes tressés pour créer une clôture végétale*



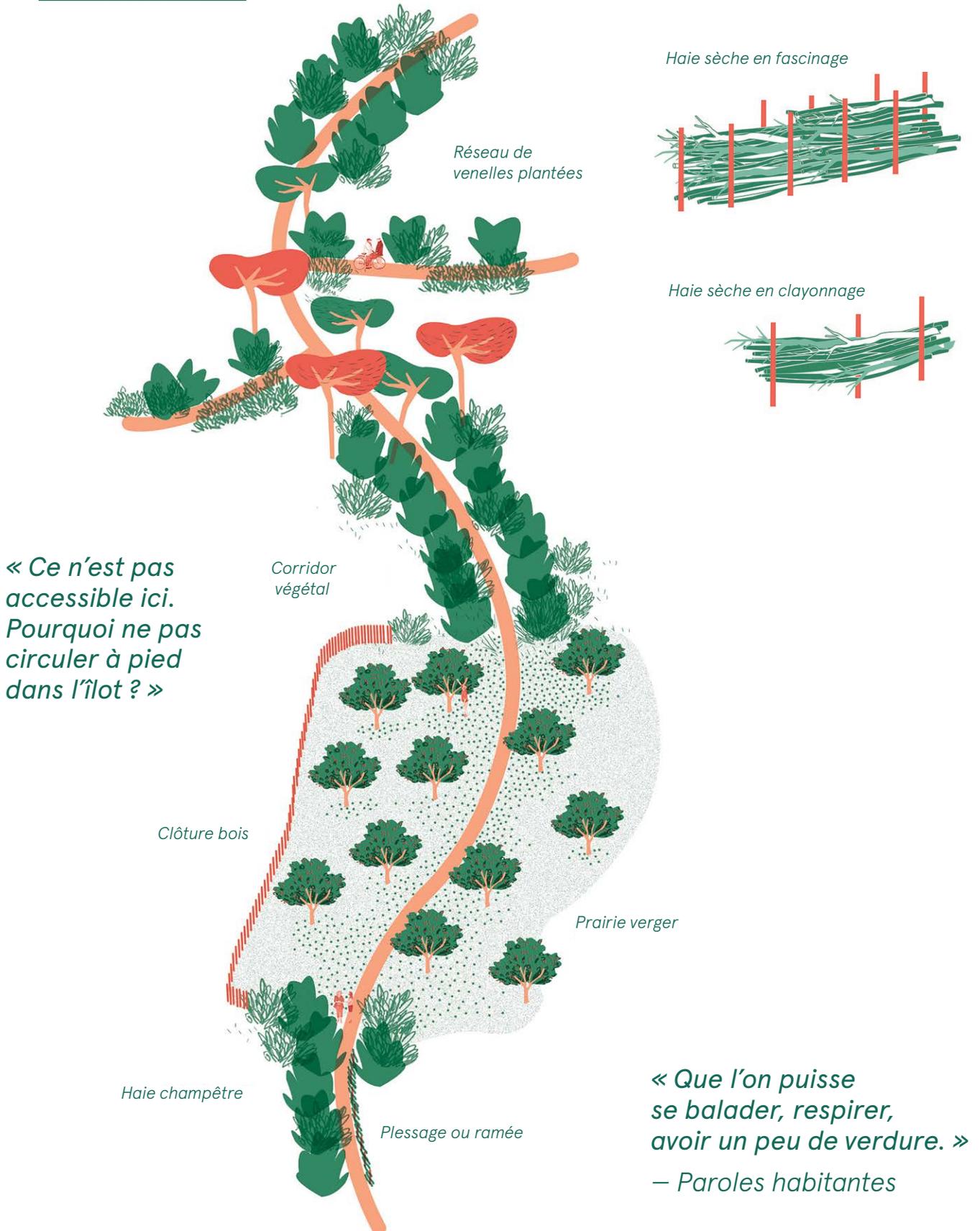
*La ramée : haie sèche, clôture en branches ramées*



*Ramée appuyée sur lisière forestière*

## #7 Initier un maillage de l'îlot

Traverser le cœur d'îlot



# Fiches-outils

## **Construire adapté** *à l'échelle d'un terrain ou d'un ensemble parcellaire*

---

### *Une insertion respectueuse du bâti, du paysage et des habitants*

- # 8 Adapter le patrimoine ordinaire
- # 9 Réparer le patrimoine extraordinaire
- # 10 Construire à taille humaine
- # 11 Soigner les transitions
- # 12 Considérer ses voisins
- # 13 Diversifier les typologies de logements
- # 14 Proposer d'autres fonctions
- # 15 Construire un ERP
- # 16 Préserver les sols
- Fiche focus : Loi Climat et Résilience
- # 17 Réduire la place de la voiture
- # 18 Intégrer le paysage bâti
- # 19 Valoriser une entité naturelle

---

### *Une architecture ambitieuse*

- # 20 Défendre une qualité de « l'habiter »
- # 21 Utiliser des matériaux écologiques
- Fiche focus : RE2020
- # 22 Favoriser une construction vertueuse
- # 23 Responsabiliser le chantier



# #8

## Adapter le patrimoine ordinaire

→ Orienter une urbanisation soutenable qui s'appuie sur le patrimoine existant : rénover, réhabiliter, adapter et transformer plutôt que démolir

L'enjeu est celui du recyclage du déjà-là : écologique par le réemploi de la matière, d'un sol déjà artificialisé et par une limitation des déchets liés à la démolition ; et économique par la réutilisation d'un bâti existant. On observe sur l'îlot des Genêts un patrimoine « ordinaire », cotoyé au quotidien. Les maisons individuelles datant principalement des années 70/80 constituent le paysage typique de l'îlot des Genêts, le « chez soi » de ses habitants.

### Préconisation

- Proscrire la démolition pour des questions économiques, écologiques et pour réduire les nuisances de chantier,
- Conserver les espaces habitables en choisissant de réhabiliter/réutiliser/transformer le patrimoine existant.
- Réhabiliter avec une exigence architecturale et paysagère : préserver une harmonie.

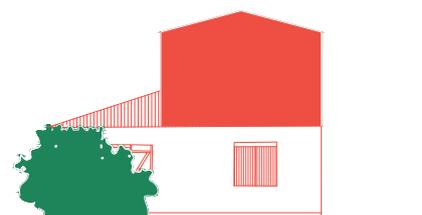
### Outils/pratiques

- Profiter de la capacité de résilience et d'adaptation de l'habitat pavillonnaire pour augmenter le déjà-là selon l'évolution des aspirations et des parcours de vie propres à chacun : surélever, étendre, créer des annexes ou des dépendances, scinder sa maison devenue trop grande...
- Transformer, attribuer de nouveaux usages.

#### Etendre sa maison

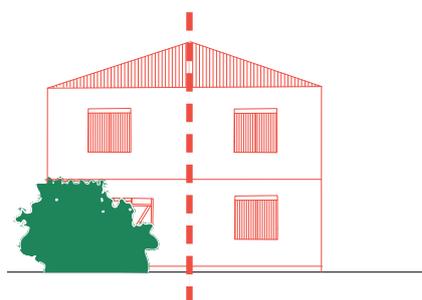


*Par une annexe ou une dépendance*



*Par l'aménagement de combles ou une surélévation verticale*

#### Scinder sa maison



*Diviser sa maison devenue trop grande*

*Ses adaptations répondent aussi bien à un besoin au sein de la famille, qu'à une envie d'accueillir autrui au sein de sa propre maison.*

# #9

## Réparer le patrimoine extraordinaire

→ Préserver un héritage singulier qui tend à disparaître et perpétuer l'esprit du lieu

On observe sur l'îlot des Genêts un patrimoine « exceptionnel », aujourd'hui délaissé, représenté par des maisons en pierre de la fin du XIX<sup>e</sup> et des hangars ruraux en bois. Cet héritage prend une place essentielle au sein du paysage appréhendé au quotidien et dans la mémoire des habitants. Les matériaux dont ils sont constitués sont, pour certains, qualitatifs.

### Préconisation

- Préférer la réhabilitation ou la réutilisation à la démolition.
- Réparer le patrimoine exceptionnel, rare mais présent sur l'îlot, lorsque c'est possible.
- Réhabiliter avec une exigence architecturale et paysagère : préserver une harmonie et créer une cohérence entre l'ancien et le nouveau.

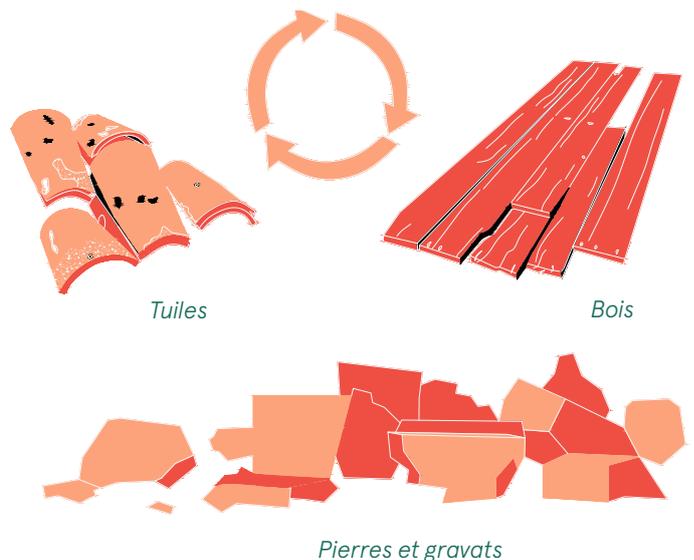
### Outils/pratiques

- Etudier la faisabilité d'une remise en état et faire de la réparation une priorité.
- Attribuer de nouveaux usages au bâti et exploiter son potentiel d'appropriation : offrir une seconde vie aux structures existantes.
- En cas de démolition, assurer un réemploi des matériaux (in situ ou ailleurs).

### Offrir une seconde vie par la réhabilitation



### Ré-employer la matière si la remise en état n'est pas possible



# #10

## Construire à taille humaine

→ Intégrer des typologies d'habitat cohérentes avec le tissu pavillonnaire existant, diversifier et harmoniser afin de déployer une construction à l'échelle des individus qui y vivent

La diversité des terrains présents sur l'îlot des Genêts suggère de nombreux possibles pour accueillir de nouveaux habitants. Imaginer un habitat différent qui ne soit ni la maison individuelle classique, ni le grand collectif est l'enjeu primordial, à la fois pour respecter les aspirations citoyennes et apporter une mixité sociale.

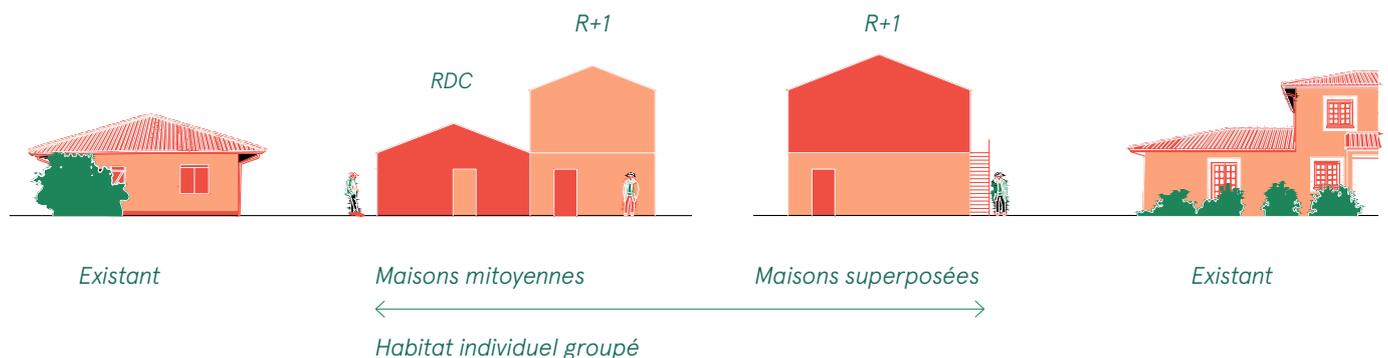
### Préconisation

- Être inventif, concilier les typologies et chercher des formes d'entre-deux.
- Favoriser la diversité des formes bâties et d'accessibilité des logements dans une même opération.
- Prévoir une gradation progressive des constructions en densité et en hauteur sur les interfaces entre le tissu existant et une opération d'ensemble. La hauteur maximale étant limitée au R+1.

### Outils/pratiques

- Développer des formes d'habitats individuels (groupés, resserrés, superposés) et de l'habitat intermédiaire.
- Porter une attention aux dispositifs d'accès en proposant des circulations extérieures, perméables et/ou végétalisées, et en favorisant des accès directs et individualisés, donnant le sentiment d'entrer chez soi.

#### Implanter de l'habitat intermédiaire



« Le grand collectif en pleine campagne, c'est ça qu'on ne veut pas. »

« C'est une question de hauteur et de densité. Il faut que ça reste à taille humaine »

– Paroles habitantes