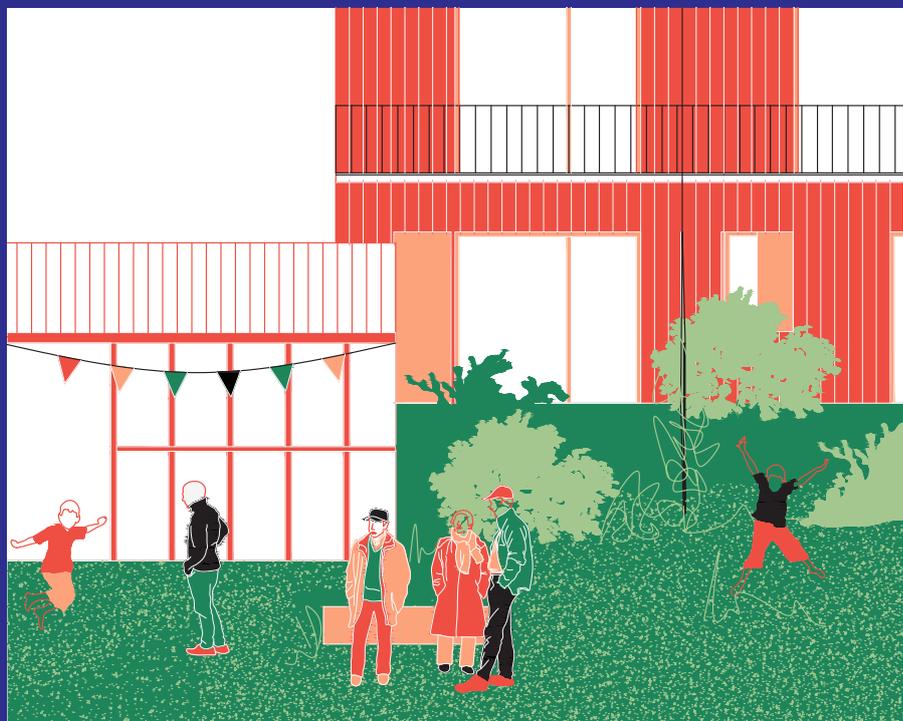


Valorisation de l'îlot des Genêts,  
Parempuyre

# *Fiches-outils pour une charte architecturale et paysagère de l'îlot*









# *Valorisation de l'îlot des Genêts*

## *Ville de Parempuyre*

### *Fiches-outils pour une charte architecturale et paysagère de l'îlot*

Afin d'anticiper l'harmonisation du développement urbain et environnemental, de trouver une cohérence entre les éventuels projets et prendre en compte les enjeux environnementaux de l'îlot des Genêts, Bordeaux Métropole et la Ville de Parempuyre ont engagé une démarche de co-construction avec les habitants du quartier de l'îlot des Genêts, de septembre 2021 à octobre 2022.

**Cette étude a été menée par une équipe pluridisciplinaire :**

- **Compagnie architecture (architecte-urbaniste mandataire),**
- **Pollen paysage (paysagiste),**
- **Urban ID (programmiste),**
- **Fred Bonnet (VRD),**
- **Rivière Environnement (environnementaliste).**

Deux phases ont composé la mission : une étude de valorisation de l'îlot des Genêts et un accompagnement sur la mise en œuvre de pistes d'actions urbaines et paysagères ; puis la rédaction d'une charte architecturale et paysagère de l'îlot.

L'élaboration de cette charte s'est ancrée dans une démarche de terrain par le biais d'un processus singulier. L'équipe a accompagné la Ville de Parempuyre dans une réflexion sociale, écologique, frugale et humaine sur un îlot constituant son cœur de ville en habitant le lieu de l'étude in situ pour être au plus près du territoire et de ceux qui l'habitent.

La mise en place d'une permanence urbaine, installée au Vieux Logis, a permis d'enquêter, de rencontrer les habitants lors de divers ateliers, de récolter des intentions et ressentis. Ainsi les habitants de l'îlot des Genêts ont eu une place primordiale dans la réflexion et constitution des prérequis.



# Sommaire

Manifeste	p. 5
Mode d'emploi	p. 8
Quand se référer à la charte ?	p. 9
L'îlot des Genêts au regard du PLU	p. 10

---

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

### *Préserver la biodiversité :*

# 1 Sanctuariser une zone humide avérée	p. 13
# 2 Maintenir et conforter les corridors écologiques	p. 15
# 3 Favoriser la biodiversité dans les espaces résiduels	p. 17
— Fiche focus : Séquence ERC	p. 18

### *Ménager un milieu pavillonnaire existant*

# 4 S'inscrire dans la continuité d'une histoire	p. 19
# 5 Ménager un tissu pavillonnaire du XX <sup>e</sup>	p. 21
# 6 Faire projet sur des ensembles	p. 23
# 7 Initier un maillage de l'îlot	p. 25

---

## *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	p. 29
# 9 Réparer le patrimoine extraordinaire	p. 30
# 10 Construire à taille humaine	p. 31
# 11 Soigner les transitions	p. 32
# 12 Considérer ses voisins	p. 33
# 13 Diversifier les typologies de logements	p. 34
# 14 Proposer d'autres fonctions	p. 35
# 15 Construire un ERP	p. 36
# 16 Préserver les sols	p. 37
— Fiche focus : Loi Climat et Résilience	p. 39
# 17 Réduire la place de la voiture	p. 41
# 18 Intégrer le paysage bâti	p. 43
# 19 Valoriser une entité naturelle	p. 44

### *Une architecture ambitieuse*

# 20 Défendre une qualité de « l'habiter »	p. 45
# 21 Utiliser des matériaux écologiques	p. 46
— Fiche focus : RE2020	p. 47
# 22 Favoriser une construction vertueuse	p. 48
# 23 Responsabiliser le chantier	p. 49

---



# Manifeste



*« Ce qui serait super, c'est de faire quelque chose de co-construit avec des usages qui correspondent. »*

– Paroles habitantes

La commune de Parempuyre, située au Nord de la métropole bordelaise et porte d'entrée depuis le Médoc, est constituée d'espaces naturels et agricoles, non constructibles, sur 80% de son territoire.

Aujourd'hui l'image rurale de la commune est en pleine mutation. Avec l'exode urbain, la population de la ville a augmenté de 68% en 30 ans, atteignant 9 220 habitants en 2019. Parempuyre connaît un fort processus de périurbanisation. Le dynamisme de la métropole bordelaise exerce une pression foncière sur la commune qui se concrétise par des projets immobiliers diffus. Alors qu'à l'origine, on notait beaucoup d'habitats pavillonnaires, la construction d'immeubles collectifs s'est développée ces dernières années.

Au cœur de la commune, l'îlot des Genêts est constitué d'un foncier de près de 7 hectares, non bâtis. Ces terrains sont des fonds de jardins qui appartiennent à des propriétaires privés, dont certains portent des projets de construction. Etant l'une des dernières opportunités foncières dans un tissu contraint, le devenir du cœur d'îlot constitue une ressource majeure qu'il s'agit ici de préserver en actant le « déjà-là » comme préalable à tout projet.

Pour anticiper et harmoniser le développement, trouver une cohérence entre les éventuels projets et prendre en compte les enjeux environnementaux sur l'îlot des Genêts, Bordeaux Métropole et la Ville de Parempuyre ont commandé la rédaction d'une charte architecturale et paysagère pour l'îlot. Les postures ayant guidé les réflexions sont introduites en suivants.

## Limiter l'étalement urbain

*« Tous les dix ans, l'équivalent d'un département français disparaît sous le béton, le bitume, les panneaux, la tôle. »<sup>1</sup>*

Les impacts sociaux et environnementaux de l'étalement urbain sont considérables. En France, la surface agricole a été divisée par deux en 50 ans. Engendré par l'arrivée de la voiture en ville, l'étalement urbain se remarque essentiellement par la production massive de lotissements aux logements standardisés sur la lisière ville/champs initiée dans les années 60.<sup>2</sup> Aujourd'hui, même les plus petites villes connaissent une forte pression foncière, et notamment en milieu périurbain.

Il est indispensable de changer de paradigme pour ne plus étendre les constructions sur une illusoire éternelle disponibilité de terres vierges et d'agir en considérant le réchauffement climatique et la raréfaction des ressources à l'œuvre.

1. « Comment la France est devenue moche », Xavier De Jarcy et Vincent Remy, *Télérama*, le 12/02/10, actualisé le 08/12/20

2. « L'urbaniste Sylvain Grisot : Nous bitumons l'équivalent de cinq stades de foot toutes les heures ! », Vincent Remy, *Télérama*, le 27/02/21

## Faire la ville dans la ville

Il est nécessaire de reconstruire un système de production de la ville s'appuyant sur les fondements d'un urbanisme circulaire tel que l'intervention au sein des tissus existants : réhabiliter, réparer si c'est nécessaire, densifier si c'est possible, et optimiser les usages sur des sols déjà artificialisés. La loi Solidarité et Renouvellement Urbain de 2000 soutient cette idée de « refaire la ville sur la ville » pour préserver les terres agricoles et naturelles. Il en résulte une densification des tissus déjà urbanisés par le biais de la restructuration parcellaire produisant la construction de maisons individuelles en fond de jardin ou de petits collectifs.

Sylvain Grisot parle de « bâtir les interstices », ces jardins trop grands et espaces délaissés sont « autant d'opportunités pour bâtir dans la ville sans l'étaler, ni même déconstruire quoi que ce soit »<sup>3</sup>. C'est ce que Luc Schuiten nomme « espaces résiduels de la ville » ou encore « laissés pour compte urbain ». Ils constituent des espaces disponibles dans la ville.<sup>5</sup>

Les milieux pavillonnaires sont aujourd'hui concernés par des enjeux sociaux et économiques. Offrant un potentiel en termes de foncier mais aussi d'usages, ce sont des lieux d'expérimentation propices à la fabrication de la ville de demain.<sup>4</sup> Ainsi les enjeux du pavillonnaire sont le recyclage des espaces et l'intensification des usages.<sup>5</sup>

*« Parce qu'ils sont déjà-là, les quartiers pavillonnaire, par leur métabolisme, leur histoire mais aussi par la présence de la nature détiennent des atouts considérables pour répondre à ces défis. »<sup>4</sup>*

3. *Manifeste pour un urbanisme circulaire*, Sylvain Grisot, Editions Apogée, janvier 2021

4. « Des zones pavillonnaires aux faubourgs verts », Benjamin Aubry, Erwan Bonduelle et Nicolas Bisengang, *www.iudo.co, Plan Libre, n°171, « Ni la ville, Ni la campagne »*, Journal de la Maison de l'Architecture Occitanie-Pyrénées, novembre 2019

5. « Ménager nos territoires », Thierry Paquot, *Conférence pour la frugalité heureuse et créative, 2020*

6. *La conscience du lieu*, Alberto Magnaghi, Eterotopia France, juillet 2017

7. Alberto Magnaghi, *Rencontre pour la frugalité heureuse et créative*, juin 2022

8. *La ville pas chianta, alternatives à la ville générique*, Ariella Masbounji et Antoine Petitjean, juin 2021

9. *Le projet local*, Alberto Magnaghi, Mardaga, 2003

## Porter une attention à l'existant

Pour accompagner la mutabilité du cœur d'îlot, nous favorisons un ménagement plutôt qu'un aménagement. « Ménager »<sup>5</sup> signifie prendre soin du déjà-là : le paysage urbain et le vivant dans sa diversité, incluant l'humain.

Sur l'îlot des Genêts, un processus particulier a été proposé, celui d'accompagner la ville dans une réflexion sociale, écologique, frugale et humaine en habitant le lieu de l'étude, au plus près du territoire et de ceux qui le vivent, un processus intégré à une expertise architecturale, paysagère et opérationnelle. Pour « habiter le territoire », une permanence urbaine a été mise en place afin d'arpenter, enquêter, rencontrer les habitants lors d'ateliers, et récolter des intentions et ressentis. Cette démarche ancrée dans le terrain nous permet de comprendre le territoire, sa géographie, son histoire et ses enjeux. Les diverses rencontres nous amènent à valoriser le territoire vécu et faire naître une conscience du lieu.<sup>6</sup>

Pour Alberto Magnaghi, la conscience du lieu correspond à une connaissance profonde du patrimoine et de sa communauté locale. Pour y parvenir, il est nécessaire d'étudier le territoire observé aujourd'hui, ainsi que le processus de co-évolution de longue durée entre l'Homme et la nature.<sup>7</sup> Révéler et partager la connaissance du territoire local et de ses singularités est possible grâce à de nombreux outils tels que la cartographie, la photographie, la parole habitante...

## Poursuivre l'histoire de l'îlot des Genêts

De nos jours, l'esprit des lieux se perd, les villes se ressemblent toutes.<sup>1</sup> On tend à une homogénéisation des paysages urbains : lotissements, zones commerciales, infrastructures routières. C'est la ville générique.<sup>8</sup>

Nous cherchons ici à révéler ce qui fait l'identité de l'îlot des Genêts. L'identité se crée à travers les relations des humains avec leur milieu. Elle se forme sur le temps long et s'accroît au fil du temps.<sup>9</sup> L'héritage social, culturel, économique et environnemental, constitue le point de départ pour imaginer une continuité singulière de son histoire.

Face aux défis environnementaux et climatiques, la soutenabilité des villes passe par leur capacité à tisser des liens avec leur territoire. Par sa situation aux franges de la métropole, Parempuyre se trouve au cœur de ces enjeux de reterritorialisation.

### **Préserver le vivant : la biodiversité se trouve aussi en cœur d'îlot !**

Les espaces non bâtis de la ville sont également des espaces de biodiversité, riches de nombreuses espèces et d'habitats, et des terres perméables indispensables au regard du contexte écologique et climatique actuel. Le cœur d'îlot, composé de fonds de jardins et de vastes terrains enfrichés, a la particularité d'être encore bien préservé et contribue à la présence de nature en cœur de ville, rare à Parempuyre. Sa taille, sa formation homogène et sa composition d'un seul tenant, lui confèrent une valeur environnementale.

Aujourd'hui, il est nécessaire de poursuivre différemment les aménagements urbains afin d'éviter de menacer les équilibres écosystémiques établis avec le temps et d'accompagner l'îlot dans un développement qui reste à taille humaine et qui soit adapté au lieu. Le paysage de l'îlot des Genêts est un bien commun qu'il s'agit de préserver.

### **Construire autrement : faisons démonstration !**

Parempuyre est une des villes les moins denses de la métropole avec 411 habitants au km<sup>2</sup> mais aussi une ville à l'étalement fini. Le développement urbain est contraint en son centre urbain, 80% du territoire étant inconstructible.

À l'échelle de l'îlot, nous interrogeons le curseur d'une urbanisation soutenable, entre qualité de l'habiter et nécessaire développement, mais aussi entre bâti et nature. Que signifie habiter Parempuyre en 2022 ? Doit-on accepter une densification ou, au contraire, sacrifier les espaces verts dans une ville entourée de nature ? Une reconnexion des espaces naturels et construits semble nécessaire au regard du territoire local. Nous recherchons le juste équilibre, entre un accompagnement du mouvement naturel de la ville à se développer et un ménagement de sa richesse végétale. Comment concilier les potentielles mutations de terrains et les enjeux paysagers et écosystémiques du site ? Comment trouver une harmonie entre modes de vie contemporains et culture rurale ?

À l'échelle de la construction, il est essentiel de faire valoir l'intérêt commun en valorisant des notions de frugalité, de conception et consommation circulaires, peu dilapidatrices d'espace, de matière et d'énergie. Il est important de construire de façon respectueuse, vertueuse et de porter une ambition architecturale en produisant une architecture qualitative, économique et écologique.

La mutabilité de l'îlot des Genêts est l'exemple parfait pour faire la démonstration, à petite échelle, de ce que peut être le ménagement d'un tissu déjà-là (réhabiliter, transformer, construire) à Parempuyre aujourd'hui.

### **Faire commun**

L'enjeu se trouve dans l'entente des intérêts individuels et de l'intérêt commun pour un développement adapté et approuvé par les habitants.

Il est nécessaire de prendre en compte les riverains dans la transformation de leur cadre pavillonnaire. Ils y ont des intérêts personnels, entretiennent une relation aux lieux de leur quotidien et aux autres ainsi qu'un sentiment d'appartenance. Pour que les changements soient acceptés, les habitants déjà présents sont à considérer autant que les nouveaux arrivants pour éviter d'affecter les liens de voisinage<sup>10</sup>, et servir le « bien-vivre » ordinaire de tous.

Ainsi, nous réunissons la maîtrise d'ouvrage, les propriétaires et les habitants de l'îlot des Genêts dans une démarche ouverte, joyeuse et incrémentale aux côtés de l'équipe de programmation pour parvenir à un récit partagé pour le devenir de l'îlot des Genêts.

10. « Densification en controverses », Journal d'information du PUCA n°36, 09/17

# Mode d'emploi

Cette charte architecturale et paysagère de l'îlot fonctionne tel un guide à la construction. C'est un outil d'accompagnement proposé aux habitants, propriétaires, opérateurs et instructeurs des permis de construire.

Fondée sur la parole habitante et élaborée sous forme de fiches-outils, elle vise à accompagner les projets initiés par les propriétaires et orienter l'instruction des permis de construire par les services de la Ville et de Bordeaux Métropole.

Un portage politique permettra de favoriser une insertion paysagère et architecturale ajustée et de qualité en centre-bourg.

---

## 23 fiches-outils thématisées réparties en 2 groupes

### Faire avec le déjà-là

Considérant le patrimoine matériel et immatériel comme héritage, faisant identité sur l'îlot des Genêts, 7 fiches visent à sensibiliser et partager les grandes orientations.

### Construire adapté

À travers des préconisations et des propositions d'outils et de pratiques à mettre en œuvre, 16 fiches permettent d'accompagner une construction adaptée et respectueuse de l'environnement bâti et vivant de l'îlot des Genêts. Ce sont des principes qui s'appliquent à l'ensemble de l'îlot, aussi bien sur la construction à la parcelle que sur les projets d'ensembles.

---

## 3 fiches-focus

Intercalées entre les fiches-outils, 3 fiches-focus alimentent la charte de l'îlot en ciblant un sujet théorique clé auquel nous suggérons de se référer. Elles constituent un état des lieux de la réglementation en vigueur.

---

## Une planche botanique

En annexe, une planche botanique liste, de manière non exhaustive, les espèces végétales à planter aussi bien chez-soi, en terrain privé, que dans les espaces communs de l'îlot des Genêts, terrains publics.

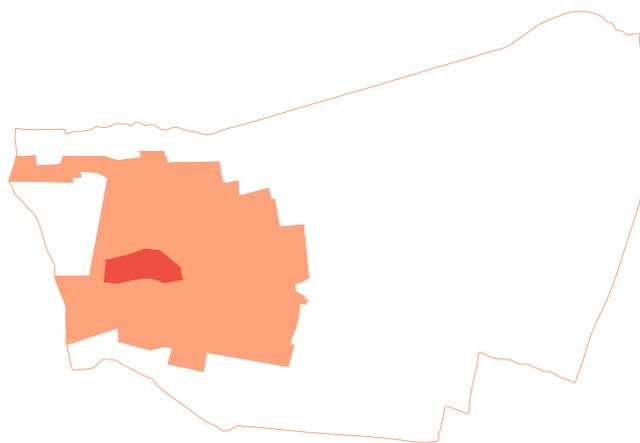
# Quand se référer à la charte ?

La charte s'applique à l'ensemble de l'îlot des Genêts. Elle concerne tous les projets de construction compris entre la rue du Lugat, la rue de Landegrand, la rue de Macau, la rue du Crébadin, la rue des Genêts et la rue des Chênes.

Qu'est-ce qu'un îlot ?

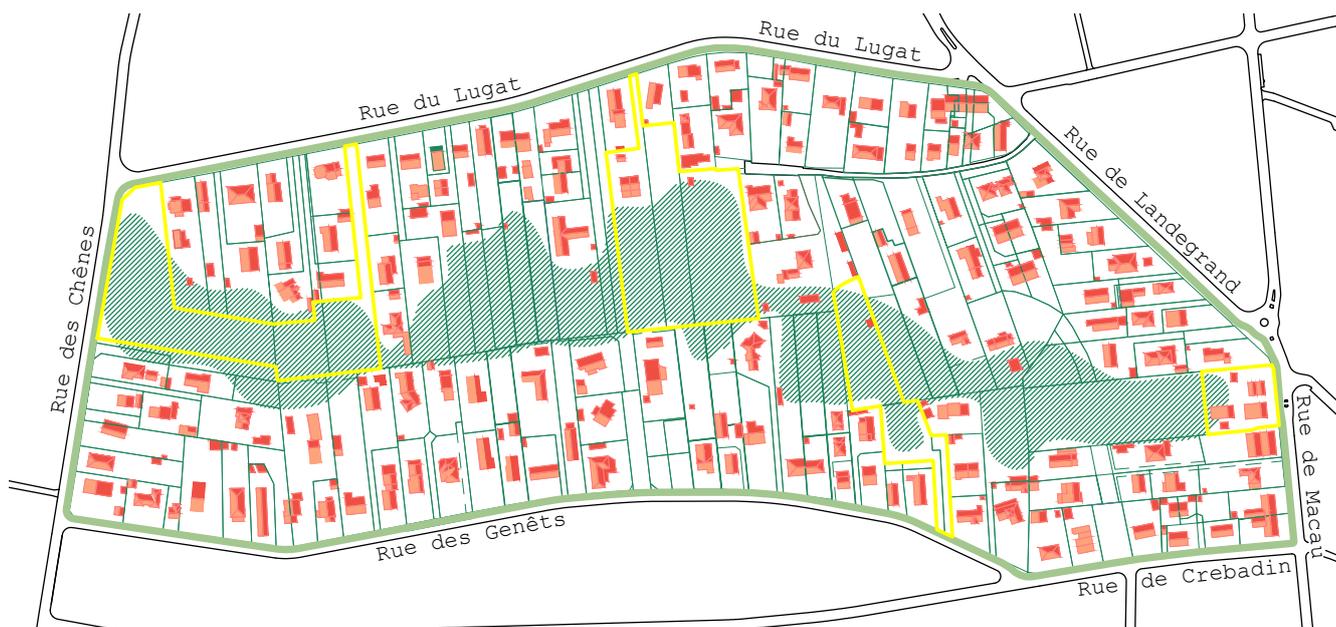
« L'îlot urbain est la plus petite unité spatiale de la géographie urbaine. C'est une portion de terrain qui accueille des constructions et qui est délimité par des voies de circulation. »

Définition Géoconfluences



## Situation à l'échelle de la ville

-  Territoire communal
-  Surface urbanisée
-  Ilot des Genêts



## L'îlot des Genêts

-  Délimitation de l'îlot des Genêts
-  Cœur d'îlot
-  Ensembles de projets potentiels (identifiés par la démarche de co-construction)

# L'îlot des Genêts au regard du PLU

## Généralités

L'îlot des Genêts est soumis aux réglementations du PLU en vigueur, ici le PLU 3.1 de Bordeaux Métropole dont la dernière actualisation date du 24 janvier 2020.

L'ensemble des terrains de l'îlot sont compris dans la zone UM7 : tissus à dominante de maisons individuelles récentes. Cette zone est étendue et se trouve principalement à l'ouest de Parempuyre. La maison individuelle récente semble être caractéristique d'une part du territoire communal.

Plus particulièrement, l'îlot est identifié UM7\*5.L30 :  
- « \* » indiquant que la bande d'accès est autorisée,  
- « 5 » correspondant à l'indice de secteur pour l'application des règles de stationnement, soit une place de parking pour 50 m<sup>2</sup> ou 1 à 2 places par logement dans le cas d'un programme d'habitation,  
- « L30 » étant une disposition relative. L'îlot des Genêts est prédisposé à accueillir une diversité sociale, de l'habitat et du logement locatif social.

---

## Prescriptions en zone UM7

À l'échelle de la parcelle, les grandes prescriptions concernant la construction diffèrent selon que le terrain soit concerné par une construction neuve ou une construction existante avant l'approbation du présent PLU 3.1, puis selon la position par rapport à la rue (premier rang, second rang).

### Dans le cas d'une construction existante :

- L'emprise bâtie, correspondant à la projection au sol des volumes, doit être  $\leq 30\%$  à la superficie du terrain.
- Le retrait latéral est de 6 m sur un côté, et de l'autre, la construction en limite séparative est autorisée. Le retrait en fond de parcelle est de 8 m. En second rang, la construction en limite de propriété est autorisée sur deux limites contigües et sur les autres le retrait est  $\geq 10$  m.
- Tout volume construit doit s'inscrire dans un gabarit d'une hauteur de façade de 4 m à partir de la limite séparative, d'une pente à 50%, pour une hauteur totale de 8 m.
- L'espace de pleine terre doit être  $\geq 35\%$  de la superficie du terrain.

### Dans le cas d'une construction neuve :

- L'emprise bâtie doit être  $\leq 30\%$  de la superficie du terrain en premier rang et  $\leq 25\%$  en second rang. Si l'emprise bâtie est  $\geq 240$  m<sup>2</sup>, les volumes sont fragmentés pour s'inscrire dans le paysage pavillonnaire.
- Dans la plupart des situations, le retrait latéral est de 6 m sur un côté et 4 m de l'autre, et le retrait en fond de parcelle est de 8 m. Dans le cas d'un projet d'ensemble de plus de trois constructions, le retrait latéral est de 4 m. En second rang, la construction en limite séparative est possible sur deux limites contigües.
- En premier rang, le gabarit est le même : une hauteur de façade de 4 m, une pente à 50%, une hauteur totale de 8 m. En second rang, le gabarit a une pente de 35% et une hauteur totale de 7 m.
- L'espace de pleine terre doit être  $\geq 35\%$  de la superficie du terrain et un cercle de 10 m de diamètre doit pouvoir y être inscrit.

Sur l'ensemble de l'îlot, le recul par rapport à la voirie publique est  $\geq 5$  m. La hauteur maximum autorisée des constructions est le R+1, soit un étage seulement.

Ces dispositions réglementaires ne s'appliquent pas dans le cas de la construction d'édifices d'intérêts collectifs, autorisés au PLU.