



Bruges

D-INTÉGRER

J'INTÈGRE MON PROJET DANS SON
CONTEXTE

... À L'ÉCHELLE DE L'ILOT OU DE L'OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT

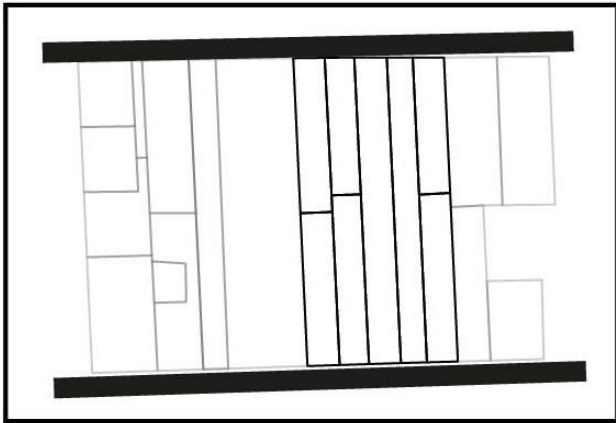
PRENDRE EN COMPTE LES COMPOSANTES NATURELLES ET PAYSAGERES DU SITE COMME POINT DE DEPART DU PROJET :

- SITUATION du terrain dans un contexte géographique et urbain élargi
- EXISTENCE DE CONTINUITÉS VERTES : boisements, parcs de propriété, à rétablir ou conforter ...
- CONDITIONS D'EXPOSITION : ensoleillement, intempéries, vents dominants...
- QUALITES D'AMBIANCES : point de vue, végétal remarquable, patrimoine bâti...
- CONTRAINTES concernant la topographie, le voisinage, les accès...
- PRINCIPES BIOCLIMATIQUES à intégrer dès la conception du projet
- IMPLANTATION vis-à-vis de l'espace public : en retrait des voies pour préserver une ambiance végétale ou de la renforcer par de nouvelles plantations
- ORIENTATION DES BÂTIMENTS en fonction des éléments structurants du paysage (relief, arbres majeurs, patrimoine bâti, effet de perspective...), de l'existence de nuisances sonores ou visuelles du contexte

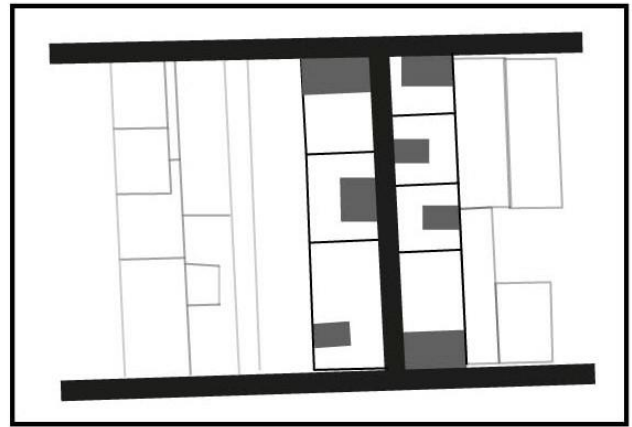
A Bruges, les objectifs de taille de parcelle sont :

Surface minimale = 300 m²

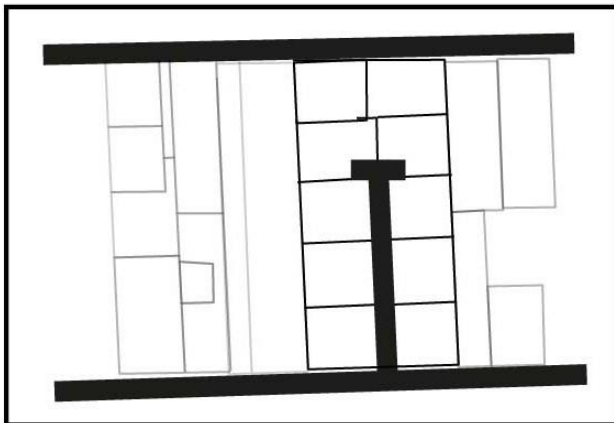
Largeur minimale de façade = 8 m.



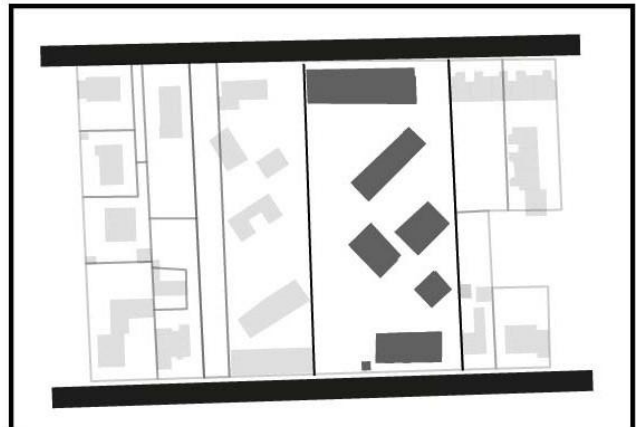
Etat des lieux : parcelles en lanières (anciens champs)



Découpage et Implantations bâties cohérentes avec le parcellaire en lanière



Implantation bâtie en rupture avec le tissu urbain



CONSIDERER LA RECOMPOSITION DE LA TRAME URBAINE

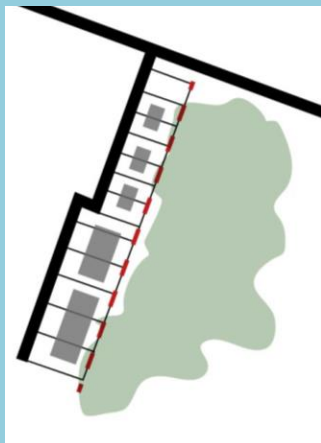
Composer une trame urbaine participant au fonctionnement de la ville et constituant un cadre de vie qualitatif :

- RESPECTER LES LOGIQUES DU PARCELLAIRE EXISTANT : rythme de découpage, orientations, et proportions
- ADOPTER DES DÉCOUPAGES PARCELLAIRES DIVERSIFIÉS en cohérence avec la trame urbaine existante
- ASSURER DES CONTINUITÉS DE VOIES OU DE LIAISONS DOUCES, créer un maillage de proximité favorisant les modes de déplacements doux
- AFFIRMER UNE HIÉRARCHIE DES PARCOURS favorisant leur lisibilité et limitant les conflits d'usage,
- Concevoir dès le départ la composition bâtie : implantations, alignements, retraits, volumes, avec le concours d'un architecte

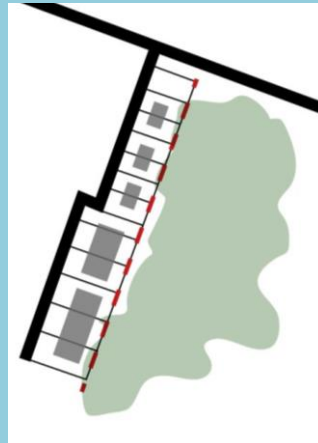
À L'ÉCHELLE DE L'ÎLOT OU DE L'OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT

SOIGNER LE TRAITEMENT DES LIMITES

- Qualifier les lisières avec les espaces boisés en valorisant un effet de « front de parc » ou des échappées visuelles vers les boisements
- Assurer des transitions et des interfaces entre les tissus urbains
- Limiter l'impact du projet sur le voisinage : éviter les vues directes ou plongeantes depuis les balcons ou terrasses d'un immeuble collectif, ainsi que les ombres portées sur propriétés riveraines



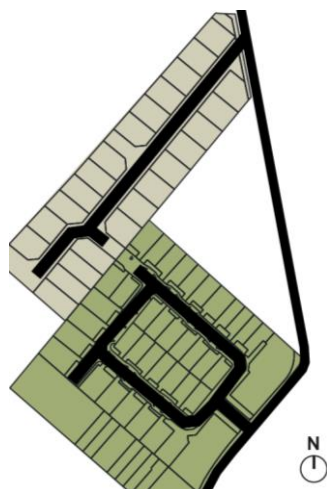
⊘ Des parcelles individuelles tournant le dos à la forêt



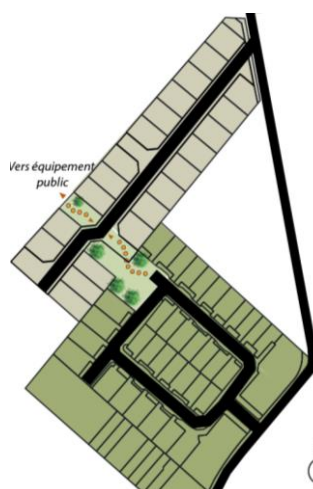
☑ des bâtiments implantés face à la forêt

DEFINIR LE RAPPORT DU PROJET A L'ESPACE PUBLIC

- Prendre en compte la nature de l'espace public
- Adapter l'implantation du projet vis-à-vis de l'échelle de l'espace public,
- Intégrer les usages de l'espace public dans un objectif de « bien vivre ensemble »,



⊘ Deux opérations juxtaposées

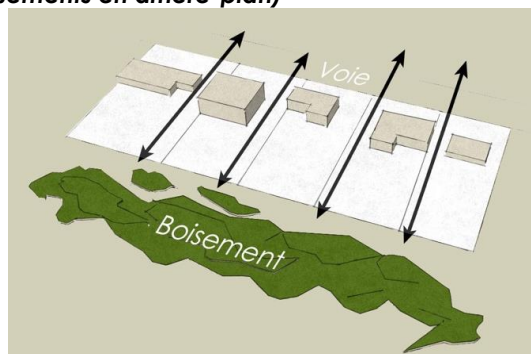


☑ Deux opérations communicantes

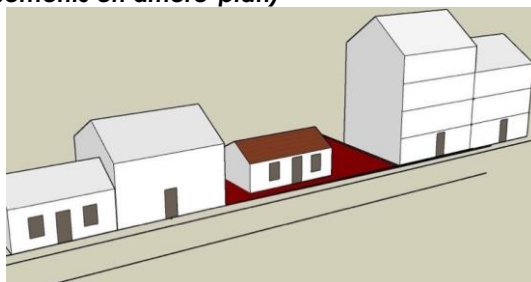
ADAPTER LES FORMES BATIES AU CONTEXTE, PARTICIPER A LA STRUCTURATION DU PAYSAGE URBAIN (ECHELLE, EPANNELAGE)



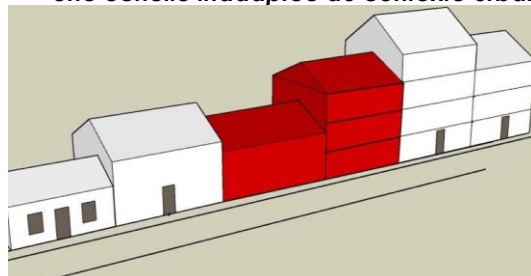
❌ *Implantations mitoyennes systématiques faisant perdre la relation au paysage, (végétation des jardins, boisements en arrière-plan)*



✅ *Implantations en semi continu préservant la relation au paysage, (végétation des jardins, boisements en arrière-plan)*



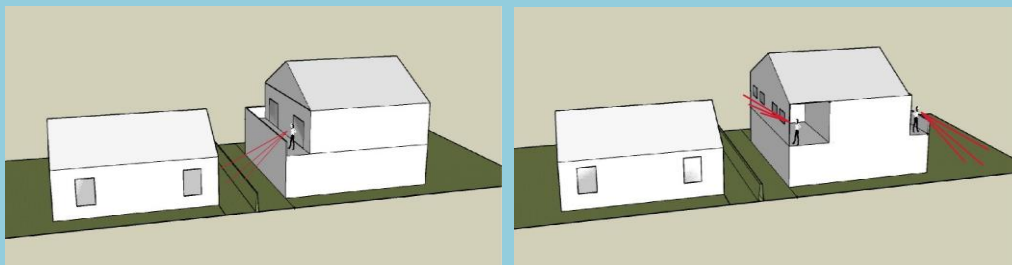
❌ *Une échelle inadaptée au contexte urbain*



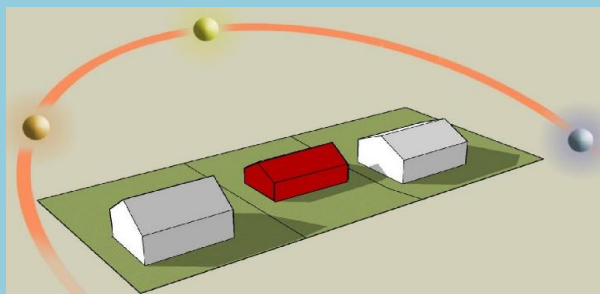
✅ *Une échelle cohérente avec le contexte urbain*

A L'ECHELLE DE LA PARCELLE ...

PRESERVER L'INTIMITE ET L'ENSOLEILLEMENT DE LA PARCELLE VOISINE



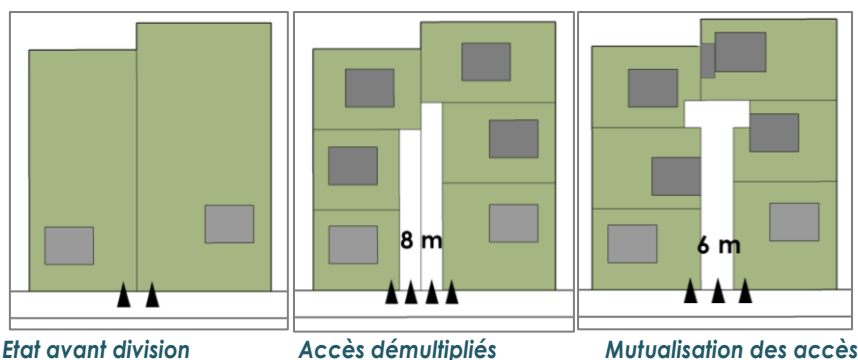
Ouvertures et terrasse d'une pièce de vie à l'étage. Une orientation différente et des fenêtres à allèges hautes générant une nuisance visuelle sur la propriété riveraine en évitant les vues plongeantes chez le voisin



Un choix d'implantation qui prend en compte les ombres portées

FAVORISER LA MUTUALISATION DES ACCES DES PARCELLES ISSUES D'UNE DIVISION

- Associer les propriétaires voisins à la réflexion afin de valoriser le foncier de chacun tout en « économisant » l'espace
- Mutualiser les bandes d'accès individuelles et les branchements aux réseaux en créant une voie d'accès et des réseaux communs
- Intégrer au paysage environnant l'emprise de la voie de desserte et planter les limites de parcelles pour gérer l'intimité entre voisins

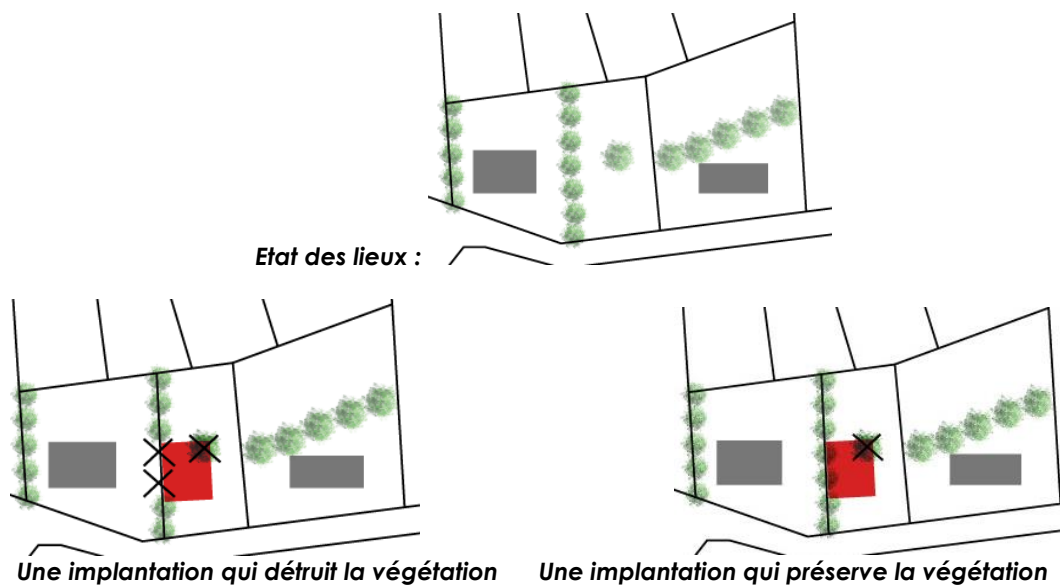


Etat avant division

Accès démultipliés

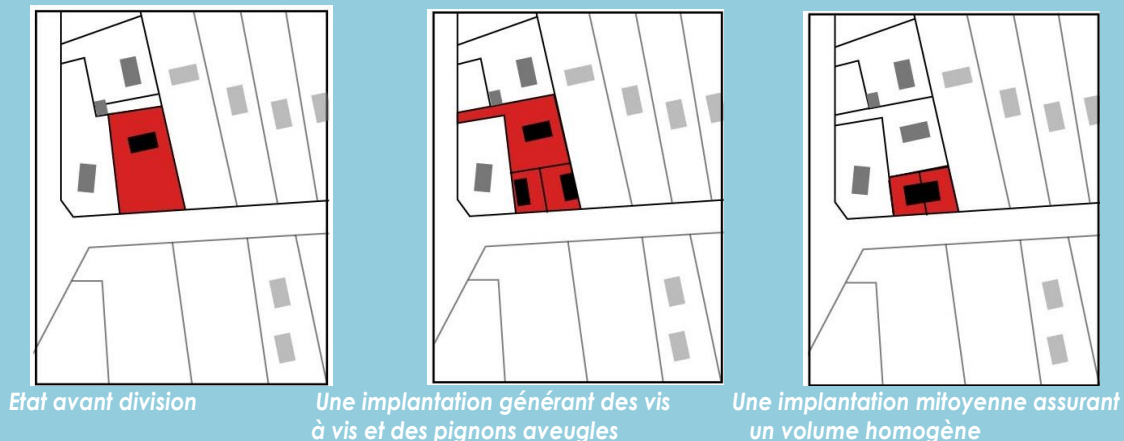
Mutualisation des accès

INTÉGRER LA VÉGÉTATION EXISTANTE DANS L'IMPLANTATION DE LA CONSTRUCTION



RECHERCHER LA QUALITE D'USAGE ET L'UNITE DE TRAITEMENT DES FUTURES CONSTRUCTIONS

DANS LE CAS DU DETACHEMENT DE DEUX LOTS :



DANS LE CAS D'UNE OPERATION D'ENSEMBLE DE PLUS DE DEUX LOTS :

- Éviter une implantation en milieu de parcelle qui conduit à multiplier les vis à vis, à fragmenter les espaces extérieurs.
- Privilégier les implantations mitoyennes sur des parcelles « en lanières » qui permettent de constituer un ensemble paysager à l'échelle de l'ilot, (notion de cœur d'ilot « vert »).

A L'ECHELLE DE LA PARCELLE : DES LIMITES À ADAPTER AU CONTEXTE

DES CLOTURES POUR PRESERVER L'INTIMITE MAIS AUSSI PARTICIPER AU PAYSAGE DE LA RUE...

A EVITER :

- Accumulation de matériaux, imitations grossières de matériaux : faux bois, fausse pierre, fausse végétation
- Couleurs trop contrastées par rapport au contexte
- Les haies constituées d'une seule essence végétale (faible biodiversité, fragilité face aux maladies, monotonie du paysage)
- Murs trop hauts, panneaux pleins en béton préfabriqué, murs en parpaings non enduits.

A FAVORISER

- Si possible implanter la clôture en retrait de la limite de propriété et limiter le contact avec le sol pour une meilleure continuité écologique
- Associer clôture artificielle (mur, grille, grillage, barrière en bois) et plantations. Si possible implanter la clôture en retrait de la limite de propriété et limiter le contact avec le sol pour une meilleure continuité écologique
- Planter des haies constituées de mélanges d'arbustes persistants et caducs
- Choisir des couleurs harmonisées avec la construction
- Éviter le blanc, préférer des teintes neutres, foncées
- Utilisation de deux matériaux différents au maximum, harmoniser portail et clôture

D'UN POINT DE VUE RÉGLEMENTAIRE...

Les clôtures ne sont pas obligatoires, mais le dépôt d'une **DECLARATION PREALABLE** est obligatoire pour toute création ou modification de clôture.

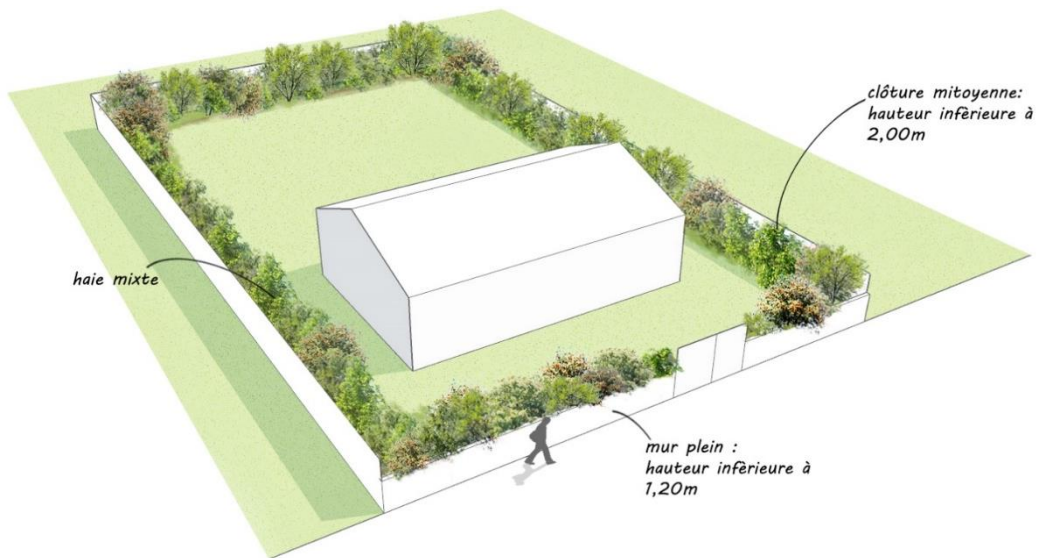
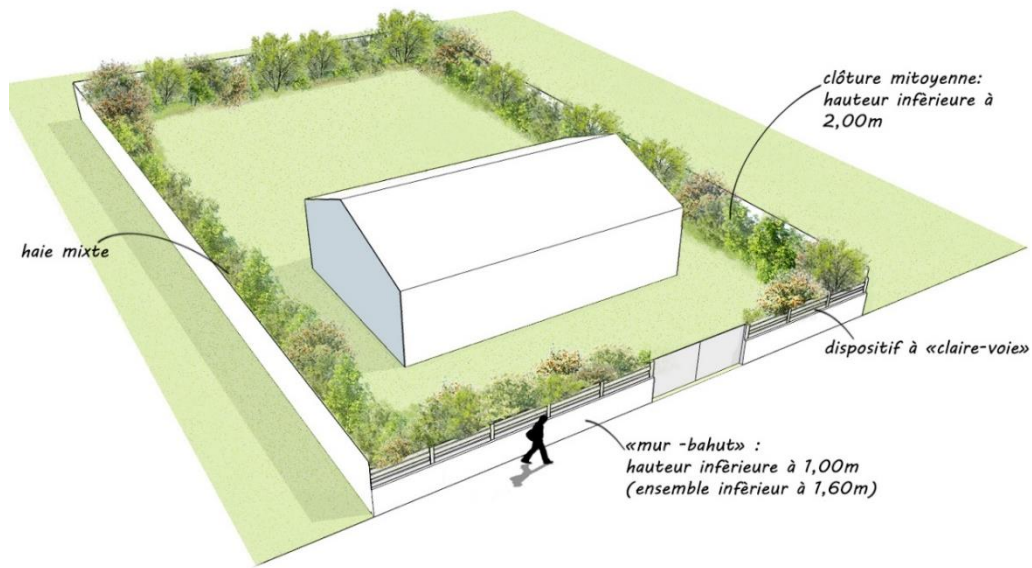
Avant tout projet il est nécessaire de consulter la réglementation, le règlement de lotissement, qui permet entre autres de définir la hauteur maximale et le retrait éventuel de la clôture.

Règle générale du PLU de Bordeaux Métropole :

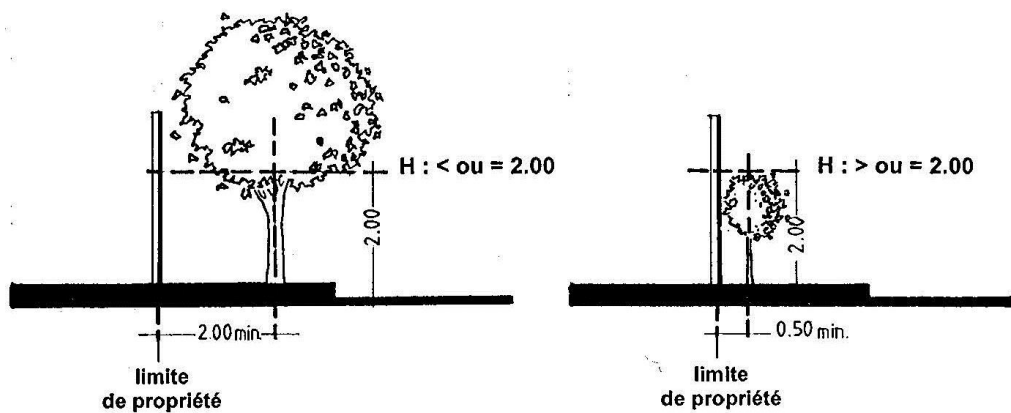
« La clôture sur le domaine public ou dans les marges de recul imposées doit être réalisée à l'aide :

- soit d'un mur plein d'une hauteur inférieure ou égale à 1,20 m ;
- soit d'un dispositif à claire-voie posé le cas échéant sur un mur bahut de 1 m de hauteur maximum. Le tout ne peut excéder au total 1,60 m.

Cette clôture est de préférence doublée d'une haie arbustive d'essences variées ».



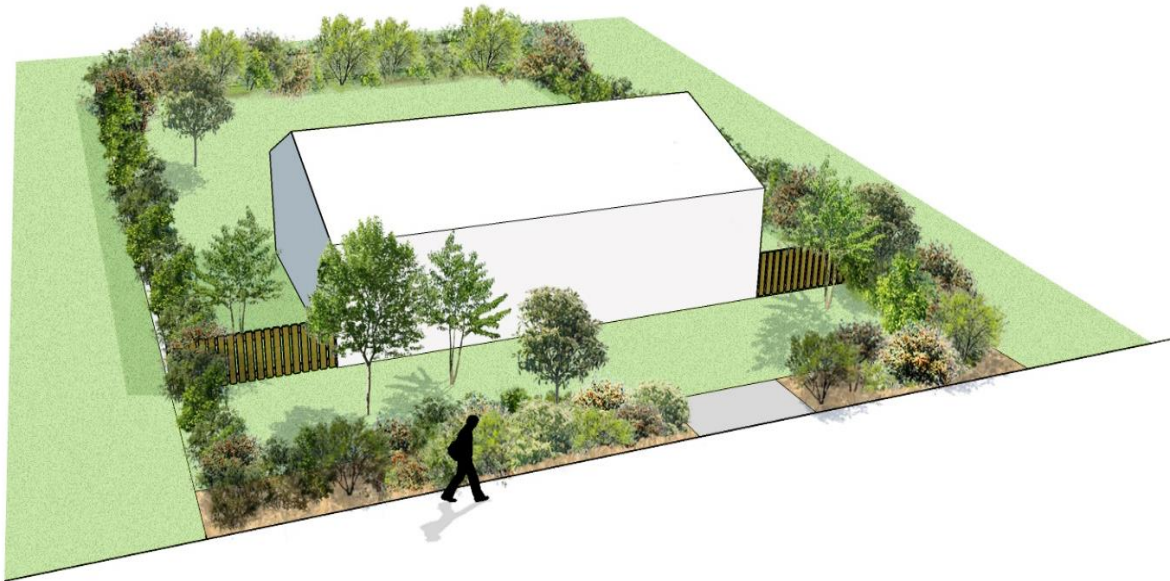
Distance règlementaire de plantation - article 671 et 672 du Code Civil



Plantations des arbres, arbrisseaux et arbustes en limite de propriété

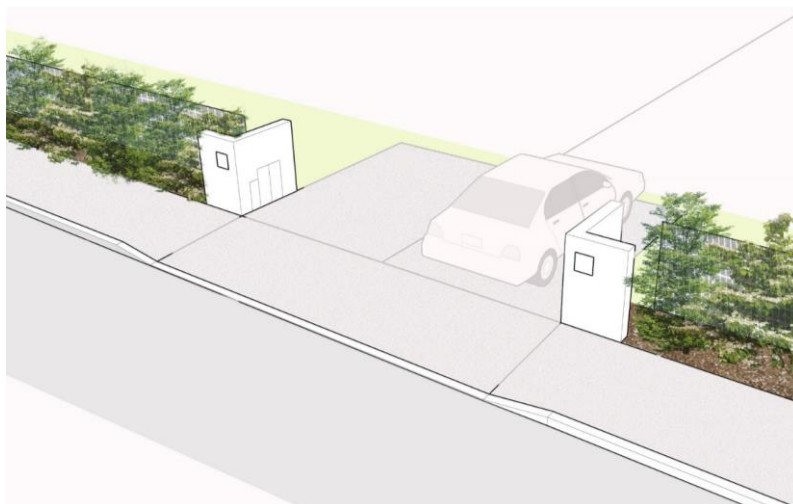
A L'ECHELLE DE LA PARCELLE : QUALIFIER LES LIMITES DES PARCELLES INDIVIDUELLES

CÔTÉ RUE : AMÉNAGER UN « JARDIN D'ACCUEIL



*La clôture peut être implantée en retrait de la haie...
Un jardin de devant aménagé de façon « champêtre », constitue une limite douce avec le voisinage*

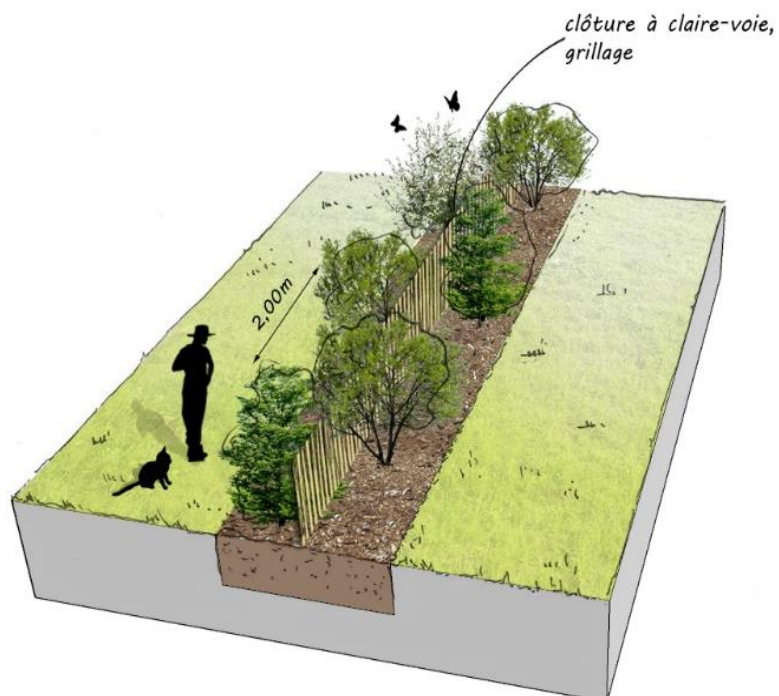
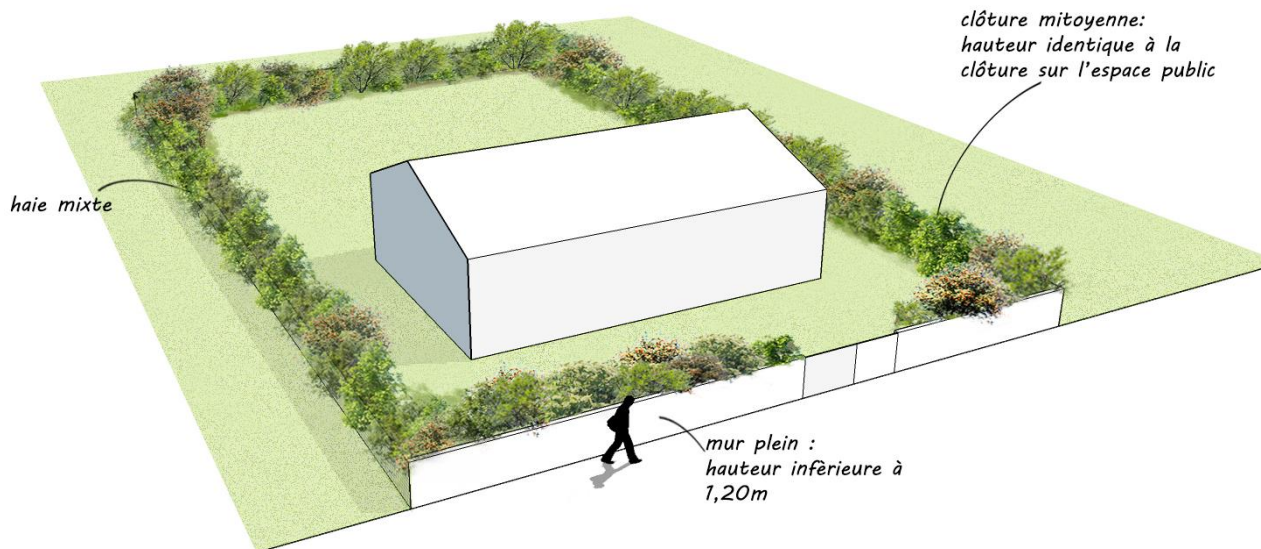
INTEGRER LES ACCES INDIVIDUELS



- Aménager un sas d'entrée, pour créer une place de stationnement « de midi » sans déborder sur l'espace public

- Intégrer les coffrets techniques en façade des constructions ou dans des murets techniques soignés

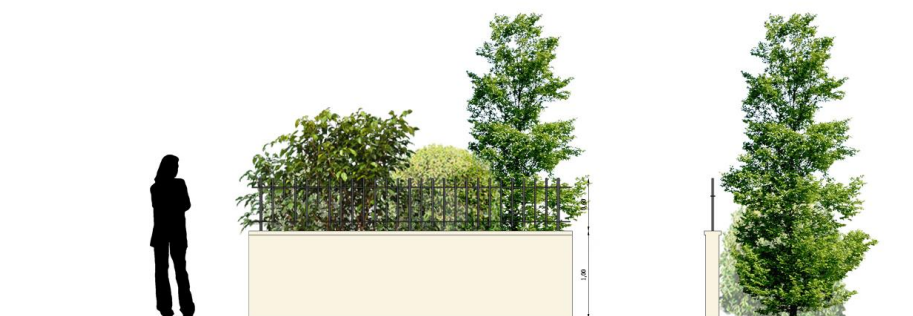
EN LIMITES « MITOYENNES » : PRIVILÉGIER LES SOLUTIONS NATURELLES



POUR LES GRANDES PARCELLES : RECHERCHER UNE AMBIANCE DE « PARC »

Cela concerne particulièrement les équipements publics, les bureaux ou services, l'habitat collectif...

La mise en œuvre de clôture transparente de type barreaudage, associée à une haie ou un muret est recommandée, à adapter au caractère plus ou moins urbain du contexte



A L'ECHELLE DE LA CONSTRUCTION ...

LE CHOIX DE L'IMPLANTATION

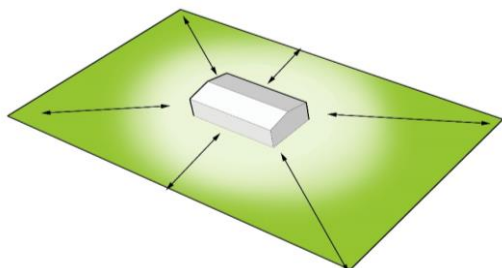
L'implantation de la construction sur la parcelle détermine les usages privatifs :

- des espaces de représentation, donnés à voir : « jardin de devant », cour...
- de multiples usages à intégrer : stationnement, détente, intégration de piscine, aire de jeux, potager.....

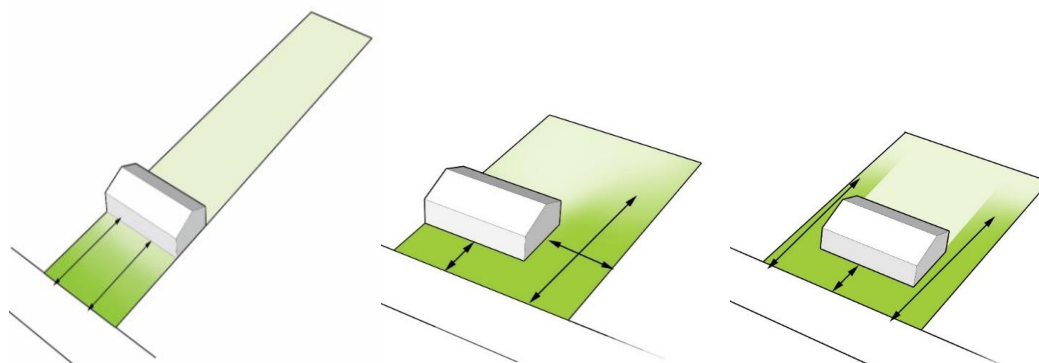
...MAIS ELLE DOIT AUSSI S'INTÉGRER DANS UN CADRE COLLECTIF : RUE, QUARTIER...

Il convient donc d'établir un plan de composition bâtie en prenant appui sur la configuration des parcelles riveraines et de la séquence de rue.

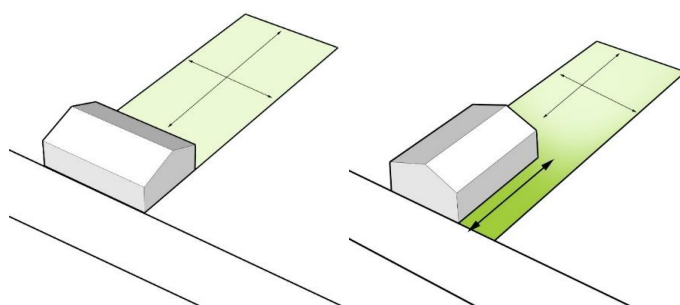
AU MILIEU DE LA PARCELLE :



EN RETRAIT PAR RAPPORT À LA RUE :

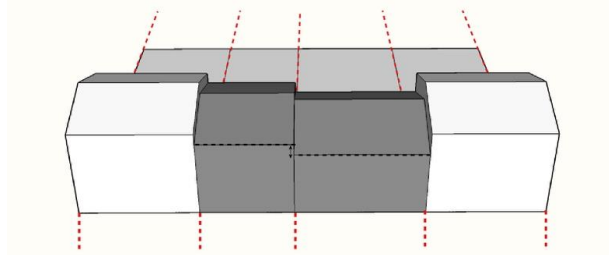


EN ALIGNEMENT SUR LA RUE :

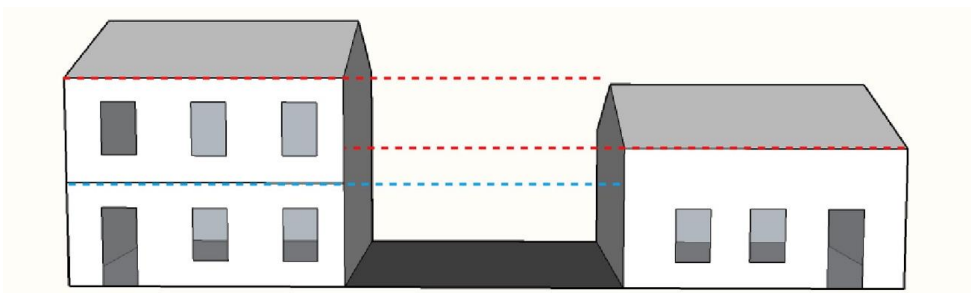


S'IMPLANTER EN ORDRE CONTINU OU SEMI-CONTINU DANS LE BOURG ET LES HAMEAUX ANCIENS

- Choisir une implantation de son projet permettant de respecter les alignements existants dans la séquence de rue tout en respectant les règles d'implantation du PLU :
- Exprimer le rythme parcellaire, (largeur des parcelles préexistantes), dans le choix des implantations et de l'expression architecturale des constructions nouvelles ; y compris en cas de division ou regroupement parcellaire



Concevoir sa façade en respectant la séquence de rue et le parcellaire existant : S'appuyer sur les lignes directrices des bâtiments riverains, (égouts, faitages de toitures, corniches marquant les niveaux de plancher



- En cas de division parcellaire on cherchera à conserver une cohérence avec le parcellaire existant (largeur, proportion, forme...) en privilégiant des largeurs de façade d'environ 10m.

S'IMPLANTER EN ORDRE DISCONTINU : DANS LA VILLE PARC



- Choisir une implantation de son projet en retrait de la limite d'emprise permettant de créer un espace de transition avec la rue qui sera traité en espace de représentation, sous la forme d'un jardin planté.
- Préserver la lecture des limites séparatives latérales en adoptant une implantation en discontinu. Ainsi, une bande minimale de 6 m par rapport aux limites séparatives permet de préserver la végétation et de ménager une vue en profondeur sur l'îlot
- Concevoir sa façade en respectant la séquence de rue et le parcellaire existant :
- Respecter la diversité des largeurs de façade du parcellaire existant, dans le choix des implantations et de l'expression architecturale des constructions nouvelles.
- En cas de division parcellaire, chercher à :
 - conserver une cohérence avec le parcellaire existant,
 - préserver des vues en profondeur sur les cœurs d'îlots, (grand paysage, arbres en cœur d'îlot, limites séparatives plantées, ...)

CONCEVOIR SA FAÇADE EN RESPECTANT LA SÉQUENCE DE RUE ET LE PARCELLAIRE EXISTANT :

- Respecter la diversité des largeurs de façade du parcellaire existant
- Choisir les largeurs de façade des parcelles issues de la division en fonction de la composition bâtie.
- Regrouper par deux les accès aux garages en prenant en compte aussi les accès riverains.
- Adopter des retraits différents pour animer le front bâti vis à vis de la rue.
- Respecter l'obligation de traiter en pleine terre la marge de recul en dehors du stationnement.
- Adapter l'implantation sur limite séparative en fonction de l'occupation des parcelles mitoyennes.
- Prendre en compte les volumes bâtis de la séquence de rue et le sens des axes de faitage (Tirets bleu) pour établir un dialogue entre les constructions



Implantations en rupture avec les composantes de la séquence



Une meilleure prise en compte du contexte