



GUIDE DE L'URBANISME ET DE LA QUALITÉ DE VIE

LE BOUSCAT





UN GUIDE POUR QUOI FAIRE ?

Le guide affirme l'identité de la commune et ses valeurs en termes d'urbanisme auxquelles elle est attachée.

Il s'inscrit dans une démarche **d'urbanisme de projet** où le dialogue et les échanges sont privilégiés.

Le PLU (Plan Local d'Urbanisme) est un garde fou, il donne un cadre, dans une zone et non à la parcelle : chaque parcelle est particulière, chaque projet est unique et doit **s'adapter au contexte urbain et paysager du quartier**.

Le guide est avant tout un **outil de sensibilisation** mais aussi de **recommandations**, voire de **prescriptions**.

Il s'adresse aux élus, aux habitants, aux architectes, aux promoteurs, aux agents immobiliers et aux autres professionnels de l'aménagement.

Il donne les **orientations** pratiques pour construire ou réhabiliter son logement au Bouscat et pour le faire dans les meilleures conditions possibles.

AXES ET ENJEUX DE LA POLITIQUE URBAINE ET PAYSAGÈRE AU BOUSCAT

LES AXES

-Maintenir les **équilibres** de la Ville et le **cadre de vie de qualité** auxquels sont attachés les habitants.

-Maintien de l'équilibre entre habitat Collectif/habitat individuel et espaces verts/espaces bâtis

-**Logement locatif social** : Tendre vers l'objectif fixé par la loi de 25% sur l'ensemble du territoire.

-Maintenir et créer de l'**activité économique** sur le territoire

-Protéger et développer le **tissu végétal** de la commune.

LES ENJEUX

-Préserver durablement le cadre de vie des riverains

-Préserver l'identité des quartiers

-Satisfaire le besoin de nature en ville des habitants

-Garantir la qualité des constructions

-Maîtriser l'augmentation de la population

-Satisfaire aux obligations de la loi SRU en produisant du logement social

-Adapter la programmation des logements aux besoins



LES PRÉCONISATIONS DU GUIDE PAR THÉMATIQUE POUR RÉPONDRE AUX DIVERS ENJEUX DU TERRITOIRE

Deux questions essentielles à se poser avant de se lancer dans un projet de construction :

-**L'opportunité** : Mon projet est-il opportun dans cet environnement : axe passant, présence de services, quartier pavillonnaire, arbres présents sur la parcelle... ?

-**L'acceptabilité** : Mon projet est-il acceptable par les riverains déjà présents ? Peut-il leur créer des nuisances (vues, pertes d'ensoleillement, nuisances sonores...) ?

« *Penser, avant même la lecture du règlement du PLU, à l'impact de la future construction sur les constructions avoisinantes et la végétation* ».

VÉGÉTALISATION



EXISTANT

Entretien et taille des végétaux débordant sur le domaine public (2 mètres)

Entretien de son trottoir

Tous les arbres, y compris ceux classés au PLU, doivent être entretenus (taille et élagage réguliers)

Avant d'envisager l'abattage d'un arbre, qu'il soit classé ou pas au PLU, contacter la ville du Bouscat.

PROJET

Réfléchir à son projet de construction en tenant compte des arbres existants sur le terrain

Préserver le maximum d'arbres dans toute opération de construction et renforcer la végétation existante

DANS TOUS DOSSIERS :

Fournir un plan masse des sujets existants (positionnement, essences, gabarits) et un plan masse faisant apparaître les arbres supprimés et les arbres replantés (positionnement, essences, gabarits).

Selon le projet et la parcelle, un **diagnostic arboricole réalisé par un professionnel** pourra être demandé.

Privilégier des **essences peu allergènes et mellifères**.

Vis-à-vis des voisins, en limites séparatives : incitation à la plantation de haies champêtres : carpinus, Photinias, forcisias

Incitation à la **conservation des puits existants**



TRAITEMENT ARCHITECTURAL

Adopter une **volumétrie sobre et cohérente** avec le bâti et l'environnement existant.

Éviter les toits terrasses accessibles donnant sur les jardins alentours surtout si le bien possède déjà un jardin.

Limiter les ouvertures et/ou la taille des ouvertures qui créent des vues sur les parcelles voisines.



SURÉLEVATION D'ÉCHOPPE :

Maintenir l'**équilibre des proportions entre ancien et nouveau** et veiller au respect de la **règle des 2/3-1/3** afin de mettre en valeur le bâti d'origine.

MATÉRIAUX :

Proscrire côté rue les matériaux de façade peu pérennes type bois naturel (douglas, red cedar). Bardage en pose verticale à privilégier.

Privilégier des **matériaux nobles, qualitatifs, pérennes, nécessitant peu d'entretien et durables** : métal, zinc, pierre de gironde, briquette, bois brûlé...

Les **matériaux de synthèse ou composites sont à éviter** dans une logique de développement durable et de haute qualité environnementale.

Valoriser les façades en enduit en les accompagnant d'un matériau plus noble.

L'enduit blanc pur (ral 00) et **l'enduit très foncé** (noir, gris anthracite) sont à **proscrire**.

Les jeux d'enduits (bandeaux de couleur, encadrement) **sont à proscrire** : une couleur doit souligner un volume uniquement.

FENÊTRES / MENUISERIES :

Privilégier :

- **l'aluminium et le bois** et les **teintes claires** (gris clair, blanc, champagne, bronze), plutôt que le gris anthracite.

- L'homogénéité dans la couleur des menuiseries entre l'existant et le projet en fonction des niveaux.

- L'alignement des baies et des portes, maintien des proportions et des formes.



GOUTIÈRES/DESCENTES EAUX PLUVIALES :

Une gouttière n'est pas un élément architectural à mettre en valeur : elle doit être discrète : privilégier couleur blanche ou zinc naturel.

TOITURE :

Cohérence avec le bâti existant et environnant dans le choix d'un toit plat/toit terrasse, couleur des tuiles...



CLÔTURES/portails et portillons

Soigner la qualité des clôtures sur rue et préserver les piliers et grilles anciennes ouvragées.

Toute clôture doit être réalisée avec la même teinte que la construction principale dans un esprit de sobriété.

Les imitations de matériaux et matériaux non écologiques sont à proscrire : faux bois, fausse pierre, PVC...

Privilégier des **teintes sobres** et harmoniser avec les menuiseries de la maison et le revêtement de la façade.

Proscrire les clôtures bois en façade.

Harmoniser le portail et portillon en aspect et hauteur avec la clôture et la maison.

Les clôtures sur rue et en limites séparatives doivent faire l'objet d'une autorisation d'urbanisme.



APPAREILS DE CLIMATISATION/POMPES À CHALEUR

- Privilégier dès la conception du projet, le positionnement du groupe de climatisation sur les façades latérales ou arrière, non visible du domaine public.
- Minimiser la vue et le bruit pour le voisinage : si besoin, prévoir un cache clim dans le respect des normes en vigueur (cache clim homologué) + socle anti-vibration.

PISCINES/ POMPES À CHALEUR

Prévoir un local technique ventilé pour la pompe à chaleur de la piscine et un emplacement le moins nuisible et visible possible pour les voisins (exemple : socle, panneau acoustique).

VIGILANCE PISCINE :

- sur la distance par rapport à la clôture en limites séparatives et/ou le mur pignon de la maison voisine servant de séparation : une distance de **1 mètre minimum** est préconisée

- sur l'implantation côté rue : pas de piscine à moins de 3 m d'une clôture sur rue

- sur la construction d'une terrasse surélevée entourant la piscine : **Éviter** les vues chez le voisin et respecter l'intimité de chacun





VOISINAGE

Il est recommandé de :

- Présenter le projet à ses voisins par courtoisie.
- Veiller à ne pas priver son voisin d'ensoleillement et veiller à respecter son intimité.
- Ne pas pénaliser la qualité de vie de son voisin.
- Donner le nom d'un référent chantier et ses coordonnées téléphoniques à son voisin.
- Réaliser un constat d'huissier pour l'affichage du PC, l'état des avoisinants et la voirie.
- Respecter les horaires des travaux (arrêté préfectoral)

DIVISIONS ET LOTS À BÂTIR

LES DIVISIONS DE TERRAINS ET SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Le lot à bâtir créé au sein d'un quartier doit respecter une **harmonie de forme avec l'existant** (linéaire de façade, profondeur...).

Par principe pas de terrains de moins de 300 m².

Diviser le terrain en **tenant compte des arbres existants**, qu'ils soient classés ou non : tout arbre existant en bonne santé est à conserver.

Une **décision de non opposition** pour la création d'un lot à bâtir, n'empêchera pas un **refus de permis de construire** pour une maison qui ne respecterait pas les règles du PLU.

OPÉRATION D'ENSEMBLE AVEC LOTS DE COPROPRIÉTÉ :

La superficie des lots sera appréciée selon le parti pris d'aménagement du projet. Privilégier un jardin de 100 m² minimum pour chaque maison.

LE LOGEMENT COLLECTIF

Toute opération doit s'adapter à son contexte environnant.

Penser qualité et sobriété énergétique.

Démolir une maison existante en bon état pour y construire un immeuble de plusieurs logements ne sera pas autorisé.

Même en dessous du seuil du Secteur de Diversité Sociale fixé au PLU, la production de logements locatifs sociaux ou en accession sociale (BRS) sera demandée selon la nature du projet.



Règle de densité appliquée sur le territoire : **100 logements à l'ha maximum** sous réserve de la cohérence du projet par rapport aux bâtis avoisinants.

SURFACE MINIMALE INDICATIVE DES LOGEMENTS :

T1 : 30 m² / T2 : 45 m² / T3 : 65 m² / T4 : 80 m² / T5 : 95 m²

Privilégier **la vente aux propriétaires occupants.**

MIXER LES TYPOLOGIES

Pas de logements mono-orientés.

Prévoir un **espace extérieur** (balcon, loggia, jardin) pour chaque logement.

Prévoir des balcons garantissant l'intimité des occupants : **garde-corps pleins** (métal, verre trempé...) n'incitant pas à l'installation d'un pare-vue supplémentaire.

Prévoir l'intégration de **dispositifs en faveur des énergies renouvelables** (panneaux photovoltaïques, chaufferie bois...)

Développer **des espaces de partage** au sein de la résidence : jardins potagers, composts, places et salles partagées, aires de jeux...

En phase chantier, communiquez **un numéro de téléphone** aux riverains afin de prévenir et accompagner toute difficulté avec le chantier.

STATIONNEMENT

LOGEMENT COLLECTIF LIBRE: Prévoir des capacités de stationnement au delà des seuils imposés par le PLU à savoir les ratios suivants qui correspondent à la réalité des besoins :

Studios-T1 : 1 place / T2-T3 : 1.5 places / T4-T5 : 2 places

LOGEMENT LOCATIF SOCIAL : 1 place par logement

MAISONS :

Privilégier les revêtements poreux

Végétaliser l'espace stationnement

LES FONCIERS ÉCONOMIQUES

En cas de mutation d'un foncier économique, conserver en priorité la vocation 100% économique.

À défaut, selon la localisation du site, prévoir une mixité des destinations : 1/3 d'économique - 1/3 de logements libres - 1/3 de logements locatifs sociaux.



INFORMATIONS PRATIQUES

**Direction de l'Urbanisme et du cadre de vie
05 57 22 26 90**

**Services Techniques
9, rue Coudol
33110 LE BOUSCAT**

