

PA2. Notice descriptive

Commune de Saint-Médard-en-Jalles
Opération : « Les Villas du Parc »

Table des matières

OBJET DE L'OPERATION ET LOCALISATION DU TERRAIN	3
LE CADASTRE ET LES DOCUMENTS D'URBANISME	4
PRESENTATION DE L'ETAT INITIAL DU TERRAIN ET DE SES ABORDS	5
CONTEXTE DU PROJET ET INSCRIPTION DU TERRAIN DANS LE QUARTIER	5
LES ABORDS PROCHES	5
LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES	5
LES ELEMENTS PAYSAGERS	5
LIMITE DE LA PARCELLE	5
LE RELIEF	5
LES PARTIS RETENUS : PRESENTATION DU PROJET	6
ENJEUX DU PROJET	6
L'AMENAGEMENT DU TERRAIN	6
REQUALIFICATION URBAINE-SEQUENCE AVENUE DU GENERAL DE GAULLE	6
ACCROCHE-DESSERTE DE L'OPERATION	6
« LES VILLAS DU PARC » : UN PROJET DE PARC HABITE DE 20 LOGEMENTS	6
LES DEMOLITIONS	6
LA PREPARATION PAYSAGERE EN AMONT DU PARC HABITE	7
LA COMPOSITION ET L'ORGANISATION DU PROJET	7
COMPOSITION GENERALE	7
DES ESPACES PARTAGES	7
LES JARDINS PRIVATIFS	7
ORGANISATION ET AMENAGEMENT DES ACCES AU PROJET	8
STATIONNEMENT	8
TRAITEMENT DES VOIES	8
LE LIEN DOUX VERS L'EST	8
LES EQUIPEMENTS A USAGE COLLECTIFS	8
LES RESEAUX	8
LA REPURGATION	8
LES LOCAUX COLLECTIFS	8
CONFORMITE DE L'OPERATION PAR RAPPORT AU DOCUMENT D'URBANISME EN VIGUEUR-PLU	9

Objet de l'opération et localisation du terrain

La notice a pour objet la description de la réalisation du projet de lotissement « Les Villas du Parc », sur un terrain de 9 965m² situé au 129 Avenue du Général de Gaulle sur la commune de Saint Médard en Jalles.

Le terrain est situé au lieu-dit la fosse d'Hourtin et est situé entre la polarité Picot et le centre-Ville de Saint Médard.

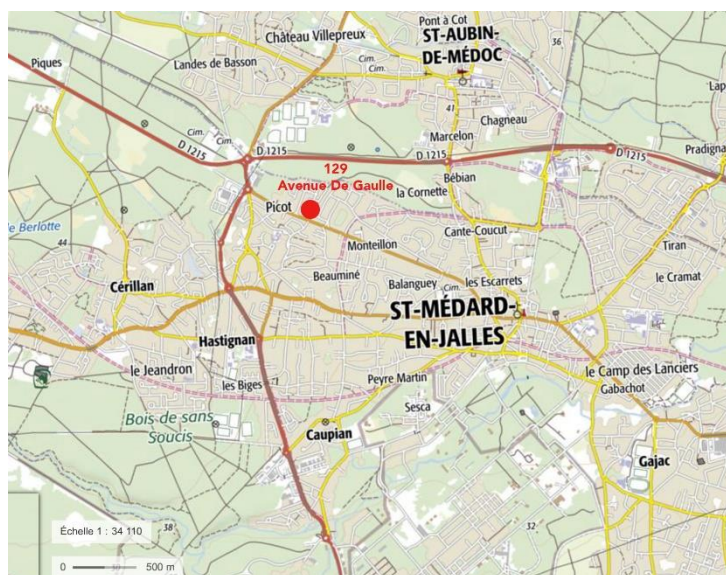


Figure 1 - Localisation du terrain au sein de Saint Médard en Jalles



Figure 2 - Localisation à l'échelle du quartier

Le cadastre et les documents d'urbanisme

Le terrain de l'opération d'une superficie de 9 965 m² est cadastré EI 157 et correspond au zonage UM 17*5L30 du PLU 3.1 de Bordeaux métropole.

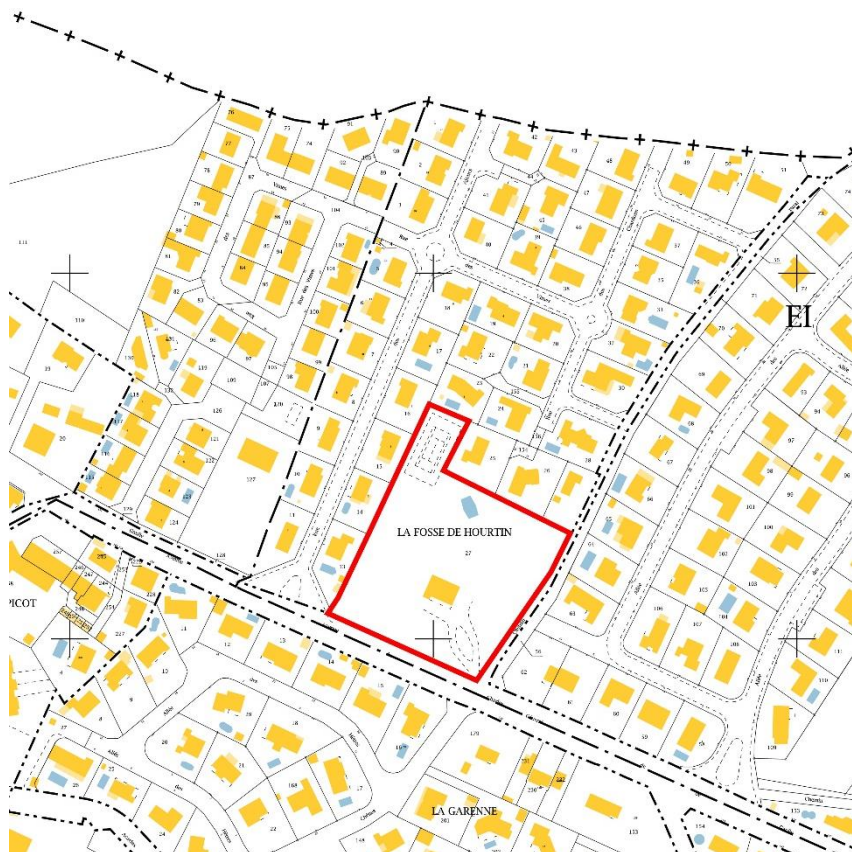


Figure 3 - Situation cadastrale du projet

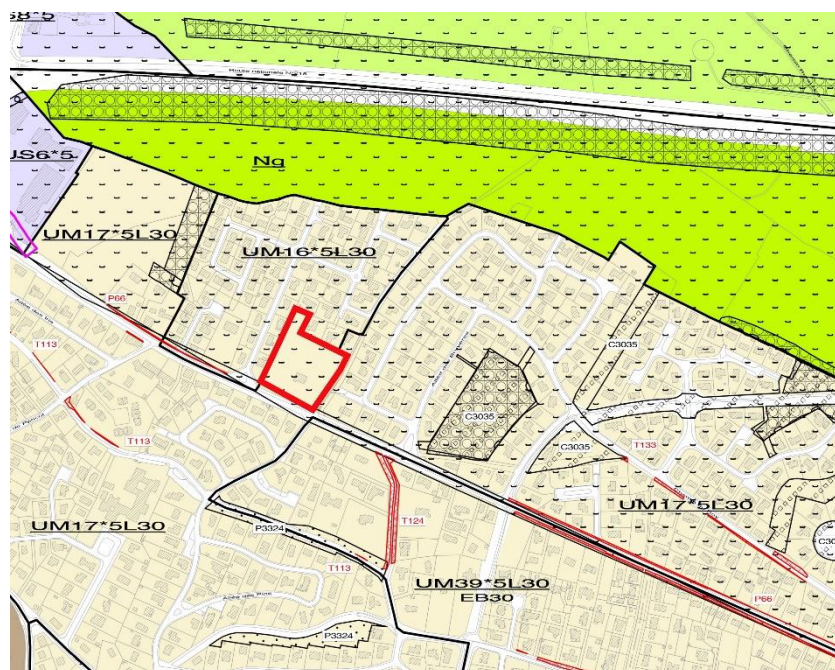


Figure 4 - Extrait du plan de zonage du PLU 3.1 - Bordeaux Métropole

Présentation de l'état initial du terrain et de ses abords

Contexte du projet et Inscription du terrain dans le quartier

Le terrain d'environ 9 965m² est situé 129 Avenue du Général de Gaulle sur la commune de Saint-Médard-en-Jalles entre l'entrée de ville, véritable polarité mixte (commerces, nouvelles opérations de logements) au nord-ouest et le centre-ville de Saint-Médard-en-Jalles.

Il est au cœur d'un quartier résidentiel composé pour majorité d'habitat individuel.

Le site bénéficie de la proximité des commerces, de la proximité d'équipements structurants (écoles maternelles et élémentaires de La Garenne, collège Léonard de Vinci et Lycée Sud Médoc), et du centre-ville de Saint Médard en Jalles.

Il est bien desservi par les transports en commun, notamment par la ligne de bus 3 avec un arrêt à 100m du site, permettant de relier le centre de Saint Médard et le centre-ville de Bordeaux.

Le projet sera desservi directement par l'Avenue du Général de Gaulle au centre de la parcelle.

Cette voie est en double sens, sans stationnement longitudinaux avec des aménagements pour la sécurité des traversées. L'Avenue est de type résidentiel et accueille de part de d'autre des maisons individuelles implantées en retrait de formes et d'époques variées. Le front urbain est composé de clôtures relativement basses et d'un filtre végétal de type haies, arbres à l'alignement, laissant deviner les habitations en second-plan.

Les abords proches

Le site se compose d'une assiette foncière de forme « carrée », mitoyen à l'ouest et au nord d'un tissu pavillonnaire résidentiel de maisons individuelles et donnant sur les fonds de jardins privés.

Les limites sud et est sont adressées sur des espaces publics permettant une mise à distance avec le tissu résidentiel proche : l'Avenue du Général de Gaulle, axe structurant équipé en transports en commun et l'axe doux de l'Allée du Lieutenant Nicolas.

Les constructions existantes

Dans son état actuel, le site accueille en partie centrale une maison d'habitation non remarquable, et au nord de celle-ci une piscine et un tennis.

Les éléments paysagers

Dans son état initial, le site comprend 23 arbres répartis sur l'ensemble du terrain d'assiette. Ils ont fait l'objet d'une étude phytosanitaire réalisée par un expert forestier.

Dans la volonté de créer un parc habité sur les bases de la végétation existante, l'implantation de la voie et des futures constructions a été définie en lien avec l'expert forestier. Il a défini la carte des zones sensibles et zones très sensibles des systèmes racinaires des 23 arbres et s'est assuré que le projet respecte l'intégrité des noyaux de leur souche et leurs principales racines de soutien.

Ainsi, tous les arbres existants sur le site sont conservés dans le cadre du projet et leur pérennité est assurée. Par ailleurs, le projet prévoit la plantation de 49 arbres supplémentaires pour renforcer l'ambiance arborée et assurer le maintien d'une masse végétale dans le temps.

Limite de la parcelle

L'enceinte du site est définie par des clôtures de différents type (murs, clôtures légères grillage) le plus souvent doublé d'un filtre paysager (haie, arbres...) qui seront harmonisées dans le cadre du projet, celles-ci composant les fonds de parcelles des futurs lots libres.

Le relief

La topographie du site n'est pas marquée, le terrain est relativement plat avec des cotes altimétriques allant de +37,75m NGF à +38,75m NGF. Ces différences altimétriques s'expliquent par des mouvements de sol et des aménagements particuliers du terrain.

Les partis retenus : Présentation du projet

Enjeux du projet

Véritable opportunité de renouvellement urbain sur l'axe de l'Avenue du Général de Gaulle, pénétrante nord-ouest de Saint-Médard-en-Jalles, le site est porteur d'un projet urbain paysager à densité raisonnée et intégrée dont les enjeux sont la création d'un parc habité sous forme d'une petite opération résidentielle dédiée à :

- De l'habitat individuel avec la création de 14 terrains à bâtir ;
- De l'habitat individuel groupé avec la création de 6 logements sociaux.

L'aménagement du terrain

Notre première intention est de désenclaver et desservir le site. Cette première intention se traduit par la réutilisation de l'accès existant dans l'angle sud-est du terrain et le tissage d'un nouveau lien doux entre le site et le quartier.

Requalification urbaine-Séquence Avenue du Général de Gaulle

L'intention du projet est :

- De s'insérer en douceur dans le site paysager ;
- De ne pas bousculer l'identité du quartier par un renouvellement urbain trop marqué ;
- De créer une opération « intime ».

Le choix a été fait de préserver une séquence à dominante paysagère formant un écran sur l'Avenue du Général de Gaulle, sur laquelle sera adressée les fonds de jardins des terrains à bâtir de la première frange bâtie.

La perception du site depuis l'Avenue du Général de Gaulle restera très proche de la situation actuelle par le maintien de la totalité des arbres existants, des clôtures et des haies.

Accroche-desserte de l'opération

Le principe d'ouverture de cette enclave paysagère s'appuiera sur une voie unique et « partagée » en double sens dans la partie sud-est (uniquement sur la portion de voie située entre le lot 9 et l'îlot A) et en sens unique sur le reste de l'opération (Cf. *Signalisation sur PA82*).

Cette voie en sens unique permettra de desservir les lots de part et d'autre de la chaussée.

La sortie au niveau de l'Avenue du Général de Gaulle sera marquée par un stop.

Les largeurs de voirie respectent les gabarits définis par Bordeaux Métropole.

« Les Villas du Parc » : un projet de parc habité de 20 logements

L'emprise concernée par le présent permis d'aménager est dédiée à l'édification de 14 maisons individuelles 6 maisons individuelles groupées.

"Villa" vient de l'italien « Villégiature » signifiant aller faire un tour à la campagne. La "villa" est l'expression d'une habitation idéale, du désir de matérialiser l'union harmonieuse de l'habitation avec son environnement.

Dans une villa, la pièce principale est extra-muros. On sort du bâti pour profiter pleinement de cet extérieur : la vie diurne et active se déroule en grande partie dans le jardin-salon d'été. Ce dernier est une sorte de salle de séjour à ciel ouvert où l'on prend le petit-déjeuner sous le soleil matinal, le déjeuner à l'ombre et le dîner à la belle étoile.

La Villa se démarque d'une maison urbaine par les espaces de transition qu'elle offre entre le bâti protecteur et la nature. Elle communique largement avec l'extérieur. Ses habitants peuvent profiter du plaisir de l'échappée visuelle sur le jardin. C'est dans ce "dedans-dehors" que se mesure sa richesse. Non pas l'un ou l'autre mais l'un et l'autre.

Le projet d'aménagement "Les Villas du Parc", propose des terrains à bâtir libres de constructeur au cœur d'un parc préservé et renouvelé. Il s'inscrit dans la continuité de l'urbanisation existante en préservant les caractéristiques du quartier constitué principalement de maisons implantées sur des parcelles arborées.

Les démolitions

Les constructions présentes sur le site seront démolies à savoir :

- La maison d'habitation située au centre de la parcelle actuelle
- La piscine, l'annexe de piscine et le terrain de tennis
- La suppression du mobilier et de l'éclairage du jardin,
- La suppression du portail d'accès actuel à l'angle sud-est de la parcelle.

La préparation paysagère en amont du parc habité

Le projet de parc habité s'appuie sur la qualité paysagère actuelle du site avec la présence de sujets végétaux qui marquent l'identité du site.

La libération de l'emprise prévoit :

- La protection et l'élagage des arbres et haies conservés (23 arbres conservés) ;
- La protection des clôtures périphériques existantes, en fonction de leur tenue ;
- Le nettoyage de la zone y compris débroussaillage et fauchage éventuel.

La composition et l'organisation du projet

Composition générale

Le projet est composé autour d'une dorsale-voie partagée divisée en deux séquences.

Une séquence d'entrée au sud-est, à double sens, le visage public de l'opération et une séquence résidentielle, au centre de l'opération à sens unique permettant de desservir les lots périphériques et centraux.

La trame des lots et îlot est en lanière perpendiculaire à la voie s'étirant jusqu'aux limites du site.

Les limites des lots et îlot sont floutées et biaisées tant sur l'espace de la voie partagée que sur les fonds de parcelles plantées conférant aux lots libres des surfaces assez homogènes allant de 400 à 615m² (la moyenne se situant autour de 482m²).

Les lots ont également des largeurs variables. La largeur moyenne se situant à environ 15m.

Les constructions s'implanteront en retrait minimal de 2 à 5m par rapport à l'emprise de la voie, elles seront de types maisons individuelles contemporaines « posées » dans le parc.

Un travail des volumétries et une mixité de toitures entre les volumes principaux et les annexes donnera une souplesse au projet d'ensemble.

Pour chaque lot, dans le parti-pris de libérer la surface au sol au profit du parc arboré, les constructions seront de préférence en R+1 ou R+1 partiel.

Une attention particulière sera apportée au traitement architectural et à la qualité d'intégration des projets et des aménagements extérieurs. Les implantations données à titre indicatif suggèrent un positionnement aléatoire des constructions et des porosités multiples entre les constructions.

Plusieurs règles régissent en partie le positionnement des masses bâties :

- Le positionnement des arbres ;
- Le type de lot : quatre types de lots sont prévus dans l'opération :
 - o Les lots dont la hauteur de la construction principale ou secondaire est limitée au RDC ;
 - o les lots dont la hauteur de la construction principale ou secondaire est limitée au R+1 ;
 - o les lots dont la hauteur de la construction principale ou secondaire est limitée au R+1 et où les ouvertures en R+1 vers le nord sont interdites ;
 - o les lots dont la hauteur de la construction principale ou secondaire est limitée au R+1 et où les ouvertures en R+1 vers l'ouest sont interdites.
- Favoriser la circulation de la lumière naturelle : orientations avantageuses pour les logements futurs et partage des vues ;
- Une volonté de front urbain poreux et discontinu pour créer les conditions de la couture sur la ville existante, sur les lots entre eux, tout en préservant une intimité.

Des espaces partagés

L'échelle de projet permet d'envisager une opération plutôt intime et propice au développement de liens de voisinage tout en ménageant les intimités de chaque habitation.

Les espaces extérieurs communs sont créés par la voie partagée paysagée et le cheminement doux. Leur propriété sera transférée gratuitement par l'aménageur à l'Association Syndicale créée dans le cadre du lotissement.

Les jardins privatifs

Le plan de repérage des arbres existants a été superposé à différents scénarios d'aménagement. Pour chacun d'entre eux, l'impact sur les arbres du site a été évalué et les experts ont établi la carte des zones sensibles et zones très sensibles des systèmes racinaires. Pour assurer la pérennité des arbres, il faut un impact nul sur la zone racinaire très sensible et un impact d'au maximum 25% sur la zone racinaire sensible. C'est le scénario qui permettait de conserver 100% des arbres du site qui a été retenu.

(Cf. PA8^{bb}. Mesure de l'impact potentiel des aménagements projetés sur le système racinaire des arbres existants conservés)

Des plaquettes métalliques numérotées ont été apposées sur chacun des arbres et fixées à l'aide de clous en cuivre, afin d'assurer leur suivi dans le temps.

49 nouveaux arbres sont plantés dans des essences locales, rustiques, bien adaptées aux conditions de sol et climat. Les zones d'implantation de ces nouveaux arbres à moyen et grand développement ont été définies suivant les recommandations des experts forestiers. Leur plantation est assurée par l'aménageur.

Les futures maisons vont venir s'insérer dans la masse végétale du site. L'implantation des constructions a été mise au point par l'urbaniste et le géomètre-expert, puis validée par les experts forestiers pour que l'ensemble des arbres existants et à planter puissent s'épanouir.

A terme, les arbres et la végétation vont former un couvert végétal, une trame qui ignore le parcellaire et offre une lecture continue du quartier. Les arbres des parcelles des uns vont constituer la toile de fond du paysage des autres.

Organisation et aménagement des accès au projet

Stationnement

Le stationnement des véhicules doit être assuré à l'intérieur des lots privatifs, à hauteur de deux places par logement.

Les voies et les espaces communs ne pourront pas être utilisés pour stationner en dehors des emplacements réservés à cet effet : 9 places réparties le long de la voie commune.

Traitement des voies

La voie de desserte prendra place dans une emprise de largeur variable. La voie sera identifiée comme une zone 20, ou autrement dit une zone de rencontre avec des emprise totale variant de 6m50 (pour la partie de voie en sens unique) à 8m50 (pour la partie de voie en double sens).

Le principe retenu sera la création d'une bande roulante à minima de 4m de large en enrobés (ou équivalent), accompagnée soit d'une bande d'espace vert engazonnée ou plantée de largeur variable, soit de stationnements traités en revêtement drainant.

L'ensemble des traitements de voies réalisés, sont détaillés dans les différentes pièces du présent Permis d'Aménager. Ils sont conformes aux normes de Bordeaux Métropole et aux girations des véhicules susceptibles d'intervenir sur le site.

Pour dissuader le stationnement sauvage au niveau des espaces verts, des bordures de blocage seront installées avec une vue de 10cm (Cf. PA8₁ + PA8₇).

Le lien doux vers l'est

Il sera traité dans un premier temps en enrobés (ou équivalent) pour assurer la desserte des parcelles 8 et 9. Il sera traité en sable stabilisé renforcé (ou équivalent) dans un second temps, à partir du moment où il devient uniquement praticable par les modes de déplacements doux.

Les équipements à usage collectifs

Les réseaux

L'ensemble des réseaux est dimensionné et positionné pour pouvoir accueillir l'opération, et est conforme au cahier des charges de Bordeaux Métropole.

Les acquéreurs auront l'obligation de se raccorder aux branchements réalisés dans le cadre des travaux d'aménagement du lotissement. Ces raccordements seront à leur charge. Avant l'implantation de leurs constructions, les acquéreurs s'assureront du niveau des réseaux et détermineront, sous leur responsabilité, l'altimétrie de leur construction pour un raccordement aux divers réseaux.

L'ensemble des travaux réalisés, sont détaillés dans les différentes pièces du présent Permis d'Aménager.

La réputation

La collecte des Ordures Ménagères est assurée en porte à porte. La voirie a été dimensionnée pour permettre aux camions assurant la collecte d'entrer et cheminer dans le projet. A ce titre, les rayons de giration (figurant sur le plan de composition d'ensemble de l'opération) et la structure de la chaussée ont été imaginés pour permettre à un camion de 36 tonnes de circuler sur la voie de l'opération.

Les locaux collectifs

Pour les lots déportés 1, 2, 3, 10 et 11, une aire de présentation des containers est prévue le long de la voie.

(Cf. PA4)

Conformité de l'opération par rapport au document d'urbanisme en vigueur-PLU

Le site est classé en zone UM 17*5L30 - commune de Saint Médard en Jalles du PLU 3.1 de Bordeaux Métropole en vigueur.

Le projet respecte le PLU 3.1 et est assorti d'un règlement.

(Cf. PA10₁. Règlement littéral)