

Commune de Lormont



Cité jardin Bas-Carriet Lormont

Etude de programmation réglementaire

a'urba.
agence d'urbanisme
Bordeaux métropole Aquitaine

Hangar G2 Bassin à flot n°1
Tél. : 33 (0)5 56 99 86 33

Rapport d'étude

Avril 2010

provisoire

étape

définitif

quai Armand Lalande
Fax : 33 (0)5 56 99 89 22

BP 71 F-33041 Bordeaux Cedex
e-mail contact@aurba.org

Objet de l'étude



Équipe projet

Maud Gourvellec

Julien Alibert

Composition de l'étude



SOMMAIRE

Objectif de l'étude

1 | Présentation du quartier

- 1.1 Un quartier à forte valeur historique
- 1.2 Un quartier qui a conservé ses principales caractéristiques
- 1.3 Un quartier en pleine évolution

2 | Un outil réglementaire permettant de répondre aux enjeux de préservation qui se posent : l'article L.123-1 7°

3 | Proposition de prescriptions complémentaires

- 3.1 Occupations et utilisations du sol
- 3.2 Conditions de desserte et superficie minimale des terrains
- 3.3 Implantation des constructions
- 3.4 Emprise au sol des constructions
- 3.5 Hauteur maximale des constructions
- 3.6 Aspect des constructions et des abords
- 3.7 Stationnement
- 3.8 Espaces libres et plantations

Note de synthèse





Objectif de l'étude

Objectif de l'étude

Le quartier du Bas Carriet est une des plus anciennes opérations d'habitat social de l'agglomération. Réalisée entre 1951 et 1958, cette cité résulte d'une réflexion fine et s'inscrit dans une démarche globale d'aménagement.

Près de quarante ans plus tard, cette cité présente encore des qualités intrinsèques remarquables tant dans sa composition (plan de composition général structuré autour d'espaces publics, implantation particulière des constructions par rapport à l'espace public et en lien avec la topographie du site, création de perspectives, etc.) que dans la forme bâtie qu'elle présente (homogénéité du bâti et des détails architecturaux, rythmes des ouvertures, etc.). Cependant, ces qualités sont progressivement mises à mal au fur et à mesure des différentes transformations opérées sur le bâti. Depuis 2006 et la mise en place du PLU de la CUB, la situation perdure démontrant l'inadaptation du règlement du PLU aux évolutions et aux spécificités du quartier.

L'objectif de cette étude est donc de définir, à l'issue d'une analyse fine du site, les conditions d'évolution du quartier afin de préserver les qualités du site tout en permettant son développement. Sur la base d'une approche spécifique sur le quartier, il s'agit donc de proposer à terme et au besoin, des recommandations paysagères et architecturales de nature à assurer la préservation du quartier et de définir le cas échéant des prescriptions particulières qui seront intégrées par la suite dans le PLU.



1 | Présentation du quartier

1 | Présentation du quartier

1.1 | Un quartier à forte valeur historique

Cette partie a été réalisée à partir de l'article d'Agnès Leusie publié dans la revue *Empreintes* n° 39, lui-même élaboré d'après un mémoire d'histoire de l'art contemporain réalisé de 1996 à 1997, dans le cadre de l'université Michel de Montaigne, sous la direction du professeur Dominique Jarrassé et de Gilles Ragot, enseignant à l'école d'architecture et de paysage de Bordeaux et grâce au concours de Pierre Mathieu et de Jean-Paul Avisseau, conservateur des archives municipales de Bordeaux.

> Un quartier qui s'inscrit dans la crise du logement de l'après-guerre

À la Libération, la situation économique de la France n'est guère brillante. Aux pertes d'hommes s'ajoutent les dégâts matériels. La crise du logement, qui trouve ses origines bien avant 1945, est à la fois quantitative, qualitative et institutionnelle. Il faut rattraper le retard accumulé entre les deux guerres - le patrimoine immobilier français s'avère ancien, surpeuplé et inconfortable - mais aussi répondre à une demande nouvelle née de la croissance de la population et surtout des changements structurels qui l'affectent, notamment l'exode rural, l'accélération de la concentration de la population dans les villes et une forte natalité.

Dans l'immédiat après-guerre, la priorité est donnée à la remise en état des infrastructures industrielles et plus globalement à la reconstruction de l'appareil de production. Dès 1950, la définition d'une politique du logement devient une priorité absolue pour les pouvoirs publics français, l'ampleur de la crise du logement s'avérant un obstacle à l'expansion économique du pays. L'Etat reconnaît alors la gravité de la situation en inscrivant le logement parmi les secteurs prioritaires et prend un certain nombre de mesures.

De 1950 à 1965, la plus grande partie de la construction française est alors consacrée au logement social. L'Etat se décide à financer le logement sur des fonds budgétaires. Il institue la création d'un secteur public du logement alimenté essentiellement par ces fonds, confie la conception, la construction et la gestion des programmes aux organismes HLM et instaure une aide au secteur privé en accordant des primes à la construction ou des bonifications d'intérêt. Ainsi, est créée en 1953 une catégorie spéciale de logements financée par le Crédit foncier qui va devenir l'élément moteur du développement de la construction pendant les dix années qui suivent : les logements économiques et sociaux (logécos). Les entreprises industrielles ou commerciales sont mises à contribution : elles consacrent 1% de leur masse salariale au financement de logements pour leurs salariés. Dans ce sens, sont constitués les Comités Interprofessionnels du Logement, à l'initiative des employeurs assujettis. Ces CIL jouent un grand rôle dans l'évolution du secteur HLM par l'intermédiaire des sociétés anonymes ou des sociétés d'économie mixte.

Par ailleurs, la loi foncière du 6 août 1953 permet de remédier à la pénurie de terrains à bâtir, en instituant l'expropriation pour cause d'utilité publique. Les parcelles ainsi acquises sont remises ensuite aux organismes HLM et aux sociétés d'économie mixte. Le Ministère de la Reconstruction et de l'Urbanisme (MRU) cherche également à lever les obstacles qui freinent le développement de la construction, notamment le retard technique et le sous-équipement des industries du bâtiment. La volonté de favoriser l'accès à un vaste marché de la main-d'œuvre et de la consommation aux entreprises nécessite le passage à un rythme de construction nettement plus élevé.

La réduction progressive du coût de la construction grâce à de grands chantiers, les nouveaux moyens financiers, des terrains libérés par l'expropriation sont les bases à partir desquelles

1 | Présentation du quartier

se déploie la politique des grands ensembles. Celle-ci est incontestablement efficace : la croissance du nombre des logements primés et des HLM locatives est rapide jusqu'en 1959 où elle se stabilise.

La planification de ces opérations, réalisées en dehors de toute doctrine officielle et de tout texte réglementaire, a permis de mieux coordonner les efforts de construction liés à ces nouveaux programmes d'urgence. En raison d'une plus grande disponibilité foncière, ces ensembles d'habitations sont souvent situés à l'extérieur de la zone anciennement urbanisée, contrairement aux précédentes opérations qui se disséminent au cœur de cette zone.

La prise de conscience des insuffisances de la politique du logement naît à partir de 1963, parallèlement à l'apparition d'une interrogation nouvelle sur les villes. En 1958, les Zones à Urbaniser en Priorité (ZUP) sont définies ; elles évoluent ensuite en Zones d'Aménagement Différé (ZAD). Il s'agit désormais de créer des grands ensembles fonctionnant comme des villes autosuffisantes. C'est une politique urbaine qui se dessine « privilégiant la notion de pôles de développement ou de centres urbains ». La création des villes nouvelles est l'aboutissement logique de cette réflexion.

Favorisant le développement technique et social de l'habitat grâce aux nouveaux systèmes de financement et à l'évolution technologique et industrielle, les résolutions de l'Etat en matière de politique du logement eurent un véritable impact sur le secteur de la construction, sur la notion de confort et même sur la conception des logements.

Dans ce contexte, au lendemain de la guerre, Lormont est une des communes de la banlieue bordelaise la moins peuplée et comporte de grandes zones non urbanisées propices à l'établissement de quartiers résidentiels. L'urbanisation de la rive droite de la Garonne est alors envisagée pour renforcer l'agglomération vers l'est. Lormont constitue alors le champ d'expérience idéal pour passer à l'exécution d'une politique de construction active.

S'inscrivant dans le contexte de l'après-guerre, la cité Carriet est le résultat de la politique nationale de construction de logements sociaux. L'engagement de l'Etat dans la production des logements transforme les conditions de vie et d'habitat des français. Au nom de la modernité et du progrès social, la politique étatique du logements permis de préserver la paix sociale et de réduire la pénurie de logements et de matériaux, préoccupations économiques majeures. La réflexion sur le logement et sa typologie est devenue l'une des préoccupations majeures des pouvoirs publics et des architectes.

Produit des conditions intellectuelles de son époque, cette opération ambitieuse est l'expression de l'évolution de la technique qui a favorisé la convergence de solutions spatiales et constructives, de la normalisation du confort et de profondes mutations de l'évolution des modes de vie de la population française. Elle est également le témoin d'une manière de rêver l'habitation humaine et le témoin du style et du talent des architectes qui l'ont conçu et notamment de Pierre Mathieu, figure emblématique de l'architecture bordelaise contemporaine.

Née au sortir de la guerre, la cité Carriet est jusqu'en 1970 et après la cité du Grand Parc, le plus fort regroupement de logements HLM de l'agglomération bordelaise avant la construction des ZUP. Cette vaste opération, dont la construction s'est échelonnée sur vingt ans, résulte s'est faite en deux temps :

- de 1949 à 1958 : Cité Bas-Carriet
- de 1957 à 1969 : Extension Carriet

Une opération supplémentaire dite « Lormont coteaux », géographiquement liée à l'ensemble existant, est venue compléter l'ensemble.

1 | Présentation du quartier



La première phase - la cité Bas-Carriet - est réalisée par la société coopérative HLM le Toit girondin, fonctionnant sous l'égide du Comité Interprofessionnel du Logement Girondin (CILG) créé sous l'impulsion de quelques chefs d'entreprise et de la Confédération patronale girondine. Propriétaire du sol, le CILG contrôle la réalisation de cette opération.

En raison de l'ampleur de la crise du logement dans l'agglomération bordelaise, le CILG envisage, dès 1955, la réalisation d'une opération complémentaire d'envergure de l'ordre d'un millier de logements. Son organisation lui permet désormais d'entreprendre l'exécution de programmes plus vastes que précédemment. Cet organisme fonde la société HLM la Gironde qui est chargée de la construction et de la gestion des logements locatifs de la nouvelle cité dite « extension Carriet » et qui confie à nouveau la conception de l'ensemble à l'agence

1 | Présentation du quartier

d'architecture MBT (Pierre Mathieu, André Bersagol, Roger Tagini). Provenant de la vente et du morcellement de grands domaines privés, le terrain permet aux constructeurs d'avoir un programme de construction suivi et de projeter l'édification de nombreux logements.

Ces différentes phases témoignent aujourd'hui de l'évolution radicale de l'architecture française durant les années 1950-60 et illustrent les transformations profondes des mentalités, des techniques et des conceptions architecturales et urbaines, hâtées par les deux guerres mondiales.



Maquette de l'ensemble de l'opération, novembre 1959
Photographie - Collection Pierre Mathieu



Vue de la cité dans son environnement
Carte postale - Collection Pierre Mathieu

1 | Présentation du quartier

> La cité Bas-Carriet : 1949-1958

Située à six kilomètres de Bordeaux, la cité Bas-Carriet est bâtie sur les terrains d'un ancien domaine planté de vignes et de vergers (château Carriet) limitrophes à la ville de Bassens, cédés par les Forges et les chantiers de la Gironde. Le secteur est peu éloigné des zones industrielles de Bassens au nord, de Bordeaux-Bastide au sud, ainsi que du complexe industriel d'Ambès. Implantée à la périphérie de la ville, elle est éloignée des zones urbaines équipées. L'absence totale d'équipements de service lors de la livraison du projet constitue la faiblesse principale du programme de ce groupe d'habitations même si l'extension de ce lotissement est déjà prévue dès le début des années 50.

Sa composition urbaine est inspirée de celles des cités-jardins des années 1920-30 et doit son originalité à la diversité des types de maisons mono-familiales et à leur mode de regroupement adapté à la topographie du site. La hauteur pratiquement constante des bâtiments et l'alignement des pavillons disposés à intervalles réguliers contribuent à l'unité de ce quartier. Les jardins qui longent les rues ou sont situés à l'arrière des pavillons créent une trame verte qui accentue l'aspect paysager de l'ensemble.



Maquette de la cité Bas-Carriet, 1954
Photographie - Collection Pierre Mathieu

1 | Présentation du quartier

Réalisé en six tranches successives, ce groupe d'habitations est constitué de 214 logements selon pas moins de cinq types de logements différents et plusieurs variantes de ces modèles. Elle regroupe ainsi 32 maisons en rez-de-chaussée, 136 logements à un étage carré (isolés, jumelés ou disposés en bande), 1 immeuble à 2 étages carrés et 4 immeubles de 9 logements chacun à 3 étages carrés. Aujourd'hui, seules les maisons individuelles ont été conservées.

Destinés à des salariés de l'industrie, du commerce et des transports, ces logements sont conçus pour s'adapter au mode de vie de familles à revenus modestes qui sont alors privées de confort. L'ensemble était à l'origine accompagné d'une école maternelle, d'une chapelle (actuellement détruite), d'une aire de loisirs et d'un centre social.



Vue aérienne de la cité Bas-Carriet, 1956
Photographie - Collection Pierre Mathieu



Vue d'ensemble de la première tranche de la cité Bas-Carriet, 1952
Photographie - Archives municipales de Bordeaux

1 | Présentation du quartier

Entre régionalisme et modernité

L'architecture de la cité Carriet a la particularité de concilier modernité et tradition régionale. La copie servile d'une tradition constructive caduque et un engouement aveugle pour le modernisme sont bannis au profit d'une traduction contemporaine de l'architecture régionale. A la recherche du caractère authentique de l'architecture locale, les architectes privilégient les invariants (pente et nature du toit, rythme des ouvertures, couleurs des enduits), en prenant en compte l'évolution du mode de vie et les exigences de l'hygiène.

D'une part, cette architecture se distingue par le recours à des modes de construction nouveaux et par la modernité de son langage qui est décelable dans la volumétrie simple des constructions, le dépouillement des façades et l'emploi d'un vocabulaire décoratif élémentaire (réduction de la modénature et simplicité des percements). D'autre part, les architectes se réfèrent au répertoire des formes convenues de l'habitation bordelaise. La référence à la tradition architecturale locale est explicite dans les constructions : maçonnerie de pierre reconstituée ou de briques, couverture en tuiles romanes, croisées à la française, petites cheminées.

L'architecture de ce groupe d'habitations est complètement conditionnée par des principes d'économie. Offrant un confort domestique minimum, les logements sont destinés à rentrer dans le cadre de normes de prix et de surfaces fixées par le Ministère de la Reconstruction et de l'Urbanisme. Les superficies des modèles sont calculées selon des normes « biologiques » minimales qui conditionnent la surface des pièces, la hauteur des étages et l'épaisseur du corps bâti. Cette économie de surface passe par l'étude la plus rationnelle possible de l'organisation des logements.

Economique et rationnelle, cette architecture se caractérise également par la simplicité des solutions constructives et techniques utilisées ; elle associe une technologie de standardisation simple à la mise en œuvre de matériaux traditionnels. Au lendemain de la guerre, la progression de l'industrie et de la rationalisation sont des réalités nouvelles dans le secteur de la construction. Aussi, l'opération est réalisée par de petites entreprises qui, malgré leur caractère artisanal, sont dans l'obligation de recourir à des techniques nouvelles, comme la préfabrication et la standardisation des équipements et des éléments constructifs.



Logements de type IV de la première tranche de la cité Bas-Carriet, 1952
Photographie - Collection Pierre Mathieu

1 | Présentation du quartier

> L'extension Carriet : 1957-1969

Vers un nouvel urbanisme

Succédant à la cité Bas-Carriet, l'extension Carriet est bâtie sur des terrains voisins accidentés d'une trentaine d'hectares, constituant les anciens domaines de Mireport, Belair et autres, surplombant la Garonne. Bordée par la voie ferrée Bordeaux-Paris et l'ancienne résidence secondaire des archevêques de Bordeaux, la cité est totalement ceinturée par l'autoroute qui est construite en déblai sur une partie de son parcours afin d'atténuer la gêne occasionnée par le flux de circulation et aboutit au pont d'Aquitaine. Celui-ci dégage la sortie de l'agglomération bordelaise vers le nord et relie la ville de Lormont à la zone industrielle de Bordeaux-Bacalan et à la partie ouest de l'agglomération bordelaise.

Véritable morceau de ville dans la ville, ce groupe d'habitations est totalement en rupture avec le tissu urbain et la typologie architecturale du vieux Lormont. Modèle d'intégration urbaine autoritaire, l'extension Carriet met son environnement en simple situation d'accompagnement. Elle est d'autant plus difficilement intégrée au bourg ancien que l'autoroute sépare physiquement les deux espaces.



Vue du vieux bourg de Lormont et de l'extension Carriet
Carte postale - Collection Amis du Vieux Lormont

L'intérêt de cette opération réside avant tout dans l'établissement d'un plan d'ensemble qui exploite au mieux la topographie du site. Afin de conserver la résonance poétique de ce paysage, tous les accidents du terrain sont préservés. La beauté exceptionnelle du lieu a entièrement orienté la réflexion architecturale. L'implantation des bâtiments est déterminée par la forte dénivellation du terrain et la composition urbaine de cette cité est fondée sur la répétition de plusieurs modèles d'immeubles uniformes.

1 | Présentation du quartier

Construite en quatre tranches successives, l'extension Carriet comporte 1219 logements HLM locatifs et des équipements collectifs (sociaux, culturels, sportifs...) Indispensables au confort des habitants et à l'autonomie du quartier. Les trois premières tranches comprennent 1159 logements, répartis dans une tour de quatorze niveaux proposant une vue remarquable sur le site, des immeubles à trois ou cinq niveaux dont un long bâtiment courbe appelé par les habitants « la banane » et des pavillons à étage disposés en bande. La dernière tranche est constituée de quatre bâtiments de quatre niveaux comprenant soixante appartements. Les équipements (le groupe scolaire Romain Rolland, l'église Saint Esprit, les services administratifs, le centre social Mireport...) et les services de proximité se situent essentiellement autour ou à proximité de la place Magendie. Desservie par une artère sinusoïdale qui relie le quai Carriet à la partie haute du vieux bourg de Lormont, celle-ci est un véritable pôle d'attraction et d'animation. Des commerces, installés au rez-de-chaussée d'un bâtiment construit à quelques pas des pavillons de la première cité, complètent le dispositif. L'unique tour d'habitation a une fonction de signal, comme le campanile ou le clocher dans une ville ancienne. Elle situe la cité dans la ville et établit un dialogue avec les autres bâtiments et notamment avec un long bâtiment incurvé édifié dans son prolongement.

Cet urbanisme du « tout vertical », qui a pour but de garantir un logement confortable pour le plus grand nombre, est considéré à l'époque comme une solution d'ordre contre « le gâchis de l'anarchie pavillonnaire ». L'accompagnement végétal, avec notamment la plantation de quatre mille arbres et l'engazonnement du terrain, atténue l'uniformité et l'austérité de l'architecture. Malgré les contraintes budgétaires imposées aux architectes, la composition urbaine de ce groupe d'habitations a su éviter une linéarité excessive des voiries et créer un espace public accueillant.



Vue générale de l'extension Carriet
Carte postale - Collection Amis du Vieux Lormont

1 | Présentation du quartier

Une modernité affirmée

Terrain d'essai des doctrines fonctionnalistes élaborées dans les années 20-30, l'extension Carriet illustre le vent de changement qui agite les milieux de l'architecture à cette époque. Cette opération est le produit de l'essor de l'industrie de la construction des années 60 et l'expression de la foi des architectes dans les pouvoirs de la technologie contemporaine.

Régie par les standards de la production industrielle, l'architecture des bâtiments collectifs constituant l'essentiel du parc de logements de cette cité, est d'une modernité radicale et militante. Elle sert une rigoureuse fonctionnalité et se distingue par une esthétique « internationale » qui se substitue aux types traditionnels de production architecturale : mise en valeur du système de construction basé sur la préfabrication, utilisation de la toiture terrasse, articulation claire des volumes, austérité et sobriété des façades et absence d'éléments historicistes. La présence de loggias et de bandeaux de mosaïques soulignant les étages atténue la rigueur des travées des bâtiments. Stéréotypes de la production HLM des années 60, ces immeubles témoignent de l'homogénéité du langage architectural de cette période. Adaptée au contexte économique, l'architecture de ces bâtiments est basée sur la rationalisation des techniques de construction et la normalisation des logements qui est exaltée par Le Corbusier dans l'ouvrage « Manière de penser l'urbanisme ». L'équilibre financier de l'opération est assuré par l'adoption d'un parti constructif économique et le recours à la standardisation et à la préfabrication des éléments constructifs des immeubles. Pour les besoins du chantier, une usine de préfabrication est implantée sur place.



Place Magendie, 1964

Architecture français n°265 - 266 - Collection Pierre Matthieu

L'objectif consiste à coordonner les activités essentielles du bâtiment pour alléger l'emploi de la main d'œuvre et permettre une rapidité accrue de réalisation, ainsi qu'un abaissement des coûts de construction. Précisons également que cette architecture utilise tous les perfectionnements contemporains de la technique moderne en terme d'isolation thermique, de chauffage, d'éclairage et d'acoustique. En revanche, le mode de construction des pavillons s'inspire des méthodes et des matériaux traditionnels locaux (murs en briques ou parpaings, charpente et escaliers en bois, couverture en tuiles romanes) et utilise seulement quelques éléments préfabriqués, notamment les dalles des planchers.

1 | Présentation du quartier

L'architecture de ce groupe d'habitations se caractérise également par une nouvelle conception de l'habitat. Dans le cadre d'une culture matérielle en pleine transformation, l'esthétique de cette architecture est liée à la conception de plans fluides et ouverts sur l'extérieur, au développement du confort et de l'équipement et à l'introduction de nouveaux dispositifs de rangement.

L'art domestique intègre dorénavant les nouvelles données industrielles, celles de la production en série et de la modernité mécanicienne. A ce titre, Pierre Mathieu et son équipe optent pour une organisation scientifique des logements qui engendre la disparition des règles de composition traditionnelle et l'apparition d'une redistribution pratique du volume intérieur de l'habitation. L'effort des concepteurs se porte sur l'orientation solaire, l'éclairage direct des pièces, ainsi que sur l'augmentation du nombre des espaces chauffés. Les architectes mettent aussi l'accent sur la distribution, l'aménagement de l'espace et sur la superficie des pièces humides.



Immeuble « bande » dominant la Garonne, 1964
Photographie - Collection Pierre Mathieu



Bâtiment « bloc »
Photographie - Collection Pierre Mathieu

La construction de l'autoroute vers 1967 sépare cet ensemble concerté du village ancien et une campagne de travaux débutant vers 1983 avec la participation, parmi d'autres, des architectes Yves Salier et Edouard Colombani permet le réaménagement des ensembles bâtis et des espaces paysagers ; ces réhabilitations feront perdre aux immeubles leur aspect d'origine. La récente campagne de démolition-reconstruction, les nouveaux aménagements liés ainsi que l'arrivée du tramway ont depuis fortement modifié l'aspect de ce quartier.

1 | Présentation du quartier

1.2 | Un quartier qui a conservé ses principales caractéristiques

> Un plan de composition urbaine rigoureux

Le quartier du Bas-Carriet s'organise autour d'un ensemble de voies hiérarchisées qui dessinent un plan de composition urbaine rigoureux. Il se développe ainsi autour d'un axe principal structurant - l'avenue des Acacias - qui relie les quais de Garonne à l'avenue des champs, avenue qui rejoint la partie haute du quartier et d'une boucle formée par l'avenue des Glaïeuls. A partir de ces deux axes, se décline une multitude de rues d'emprise moindre et de statut variable s'ouvrant parfois sur une place.

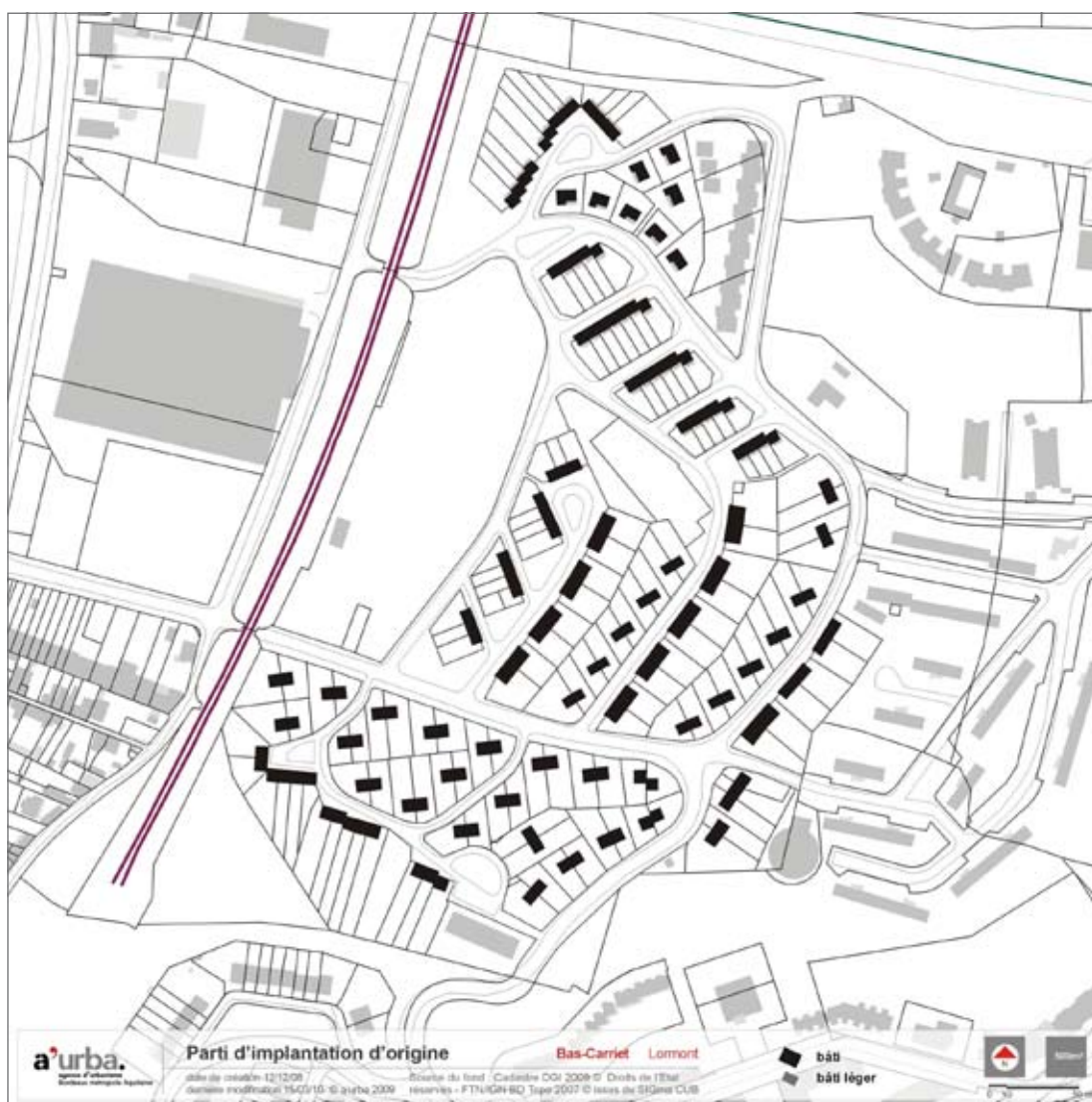


1 | Présentation du quartier

> Des implantations et des gabarits qui rythment le quartier

A partir de ce réseau, les pavillons ont été implantés de façon minutieuse, tant d'un point de vue du rapport à la rue que du rapport à la topographie. Ainsi, leurs implantations et leurs gabarits contribuent fortement à l'unité du quartier.

En particulier, les différents alignements des habitations, disposées à intervalles réguliers et souvent regroupées deux à deux, ainsi que la hauteur pratiquement constante des bâtiments créent un rythme particulier remarquable.



1 | Présentation du quartier

Des gabarits qui rythment le quartier



1 | Présentation du quartier

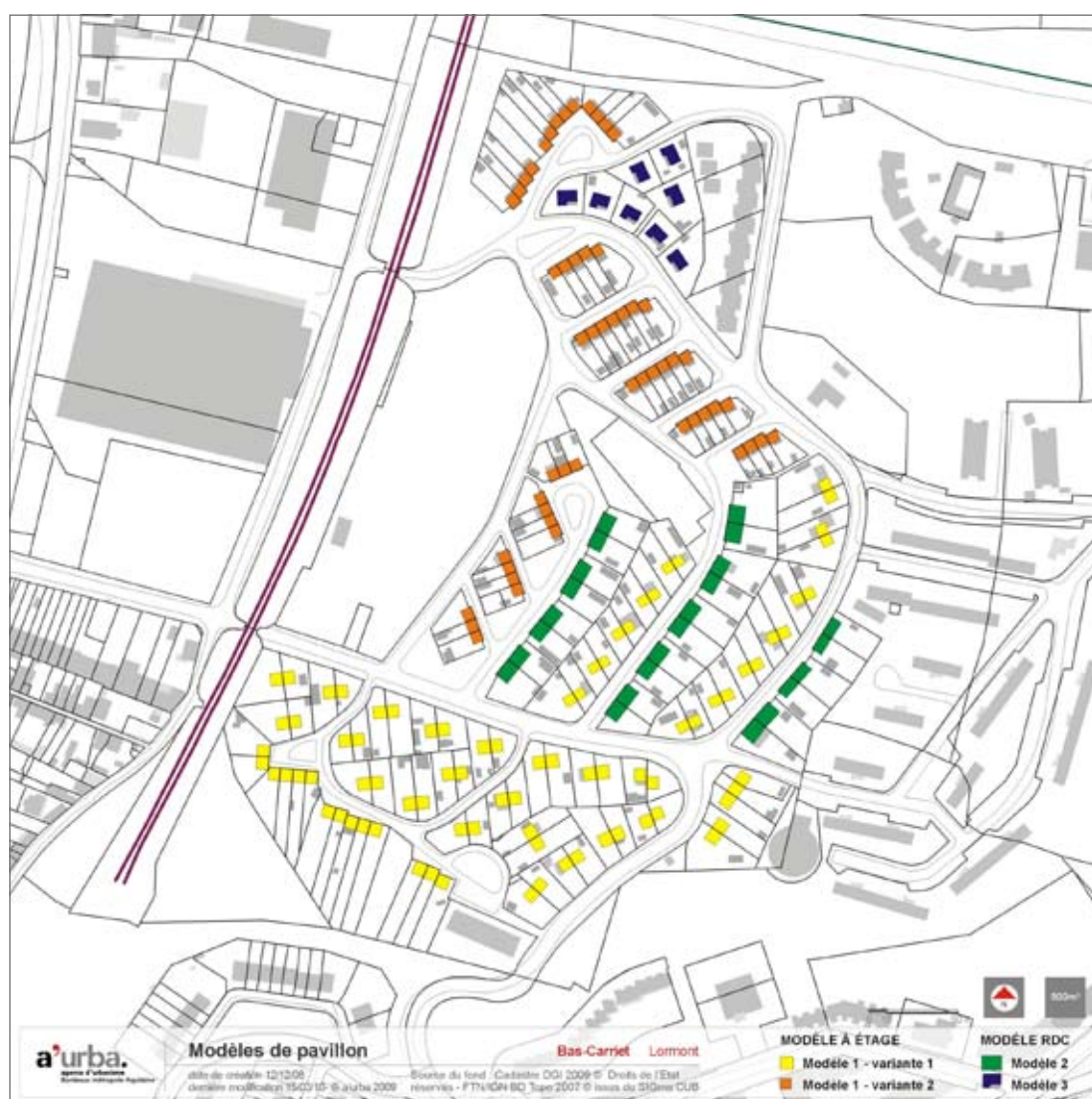
Des implantations qui s'intègrent dans la topographie



1 | Présentation du quartier

> Une homogénéité architecturale liée à la préservation des modèles d'origine

Les cinq immeubles d'origine ayant été détruits, il subsiste aujourd'hui les trois modèles des pavillons d'origine dont un qui se décline en plusieurs variantes. En partie préservés dans leur forme, ces modèles confèrent à cet ensemble d'habitations une réelle homogénéité architecturale.



1 | Présentation du quartier

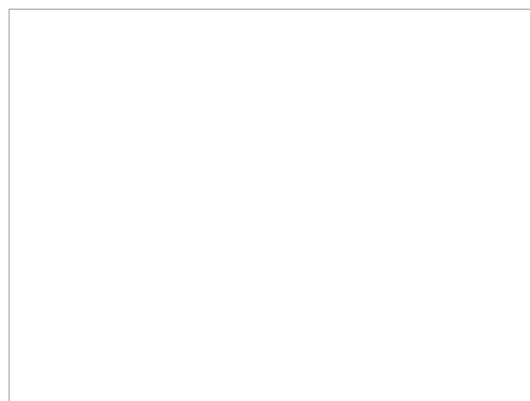
Des pavillons à un étage carré

Les pavillons à un étage présentent des gabarits identiques. Néanmoins, ils se déclinent selon plusieurs variantes, tant dans les implantations que dans la composition des ouvertures.

Implantation en bande à l'alignement



Implantation «jumelée» en retrait



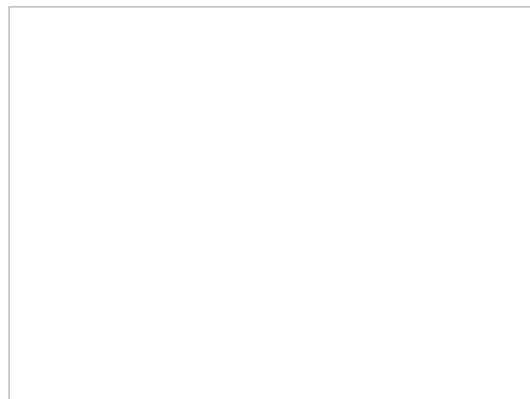
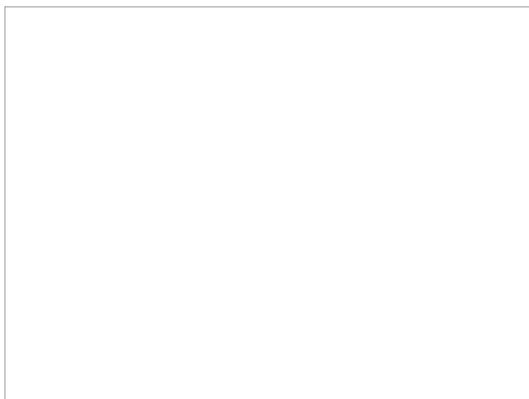
Modèle 2 fenêtres avec auvent



Modèle 3 fenêtres sans auvent



Certaines variantes résultent également de parti d'implantation lié aux accès.



1 | Présentation du quartier

Les pavillons en rez-de-chaussée implantés deux à deux à l'alignement de l'espace public



Ces pavillons collés deux à deux présentent chacun quatre fenêtres sur rue dont l'une est légèrement plus grande. Les accès sont situés sur les côtés de l'habitation, dans l'espace qui rythment les implantations semi-continues.

Les pavillons en rez-de-chaussée implantés de façon discontinu

Ce dernier modèle se distingue largement des deux précédents d'un point de vue architectural et participe moins de fait à l'homogénéité de l'ensemble. Plus récent dans sa construction (1958 contre 1952) beaucoup moins prégnant également car peu reproduit (8 maisons seulement) et isolé au nord de l'opération.



1 | Présentation du quartier

> Des détails architecturaux préservés

De nombreux détails architecturaux ont été conservés à ce jour - encadrements des fenêtres, auvents, portes, grilles, stores, etc. - détails simples et lisibles qui participent grandement à l'homogénéité et l'unité de l'ensemble.

Des auvents ajourés en béton qui soulignent l'entrée des pavillons



Des portes en bois d'origine



Des encadrements de fenêtres simplement soulignés et accompagnés de grilles



Des bacs à fleurs qui délimitent le palier de certains pavillons



1 | Présentation du quartier

1.3 | Un quartier en pleine évolution

Un site qui se dénature progressivement

Des évolutions plus ou moins récentes.

Jusqu'alors plutôt des détails mais on ressent sur le terrain les évolutions en cours qui sont plus profondes.



1 | Présentation du quartier

Quelques transformations plus profondes (rouge) qui dénaturent le plan de composition :
extension sur l'avant ou sur les côtés

Prolifération désordonnée d'annexes (orange) qui répondent à un besoin des habitants

Constructions de faible dimension



1 | Présentation du quartier

> Des extensions qui dénaturent le plan de composition d'origine

Des extensions qui remettent en question le rythme d'implantation d'origine des constructions



Des extensions sur l'avant qui perturbent les alignements d'origine



1 | Présentation du quartier

Des extensions sur l'arrière qui restent perceptibles



> De nouvelles constructions dans les espaces libres du site

Des nouvelles constructions qui ne tiennent pas compte du parti d'origine de l'opération, tant en terme d'implantation que de composition de façade et qui redessinent le contour des espaces publics.



1 | Présentation du quartier

> La prolifération désordonnée de constructions annexes



1 | Présentation du quartier

> De nouvelles clôtures qui remettent en question les partis d'implantation d'origine et portent atteinte à la sobriété des lieux



1 | Présentation du quartier

> Des aménagements de façade en rupture avec le parti d'origine qui portent atteinte à l'unité de l'ensemble

Des auvents remplacés



Des encadrements de fenêtres revisités et des volets remplacés



Des portes et des grilles remplacées



1 | Présentation du quartier

Des ouvertures fermées





2 | Un outil réglementaire permettant de répondre aux enjeux de préservation qui se posent : l'article L.123-1 7°

Extrait du PLU en vigueur

P1	4.	Règlement : pièces écrites	plu.
P2	7.	Dispositions particulières au titre de la protection du patrimoine bâti et paysager L.123-1 7°	
P3		Les espaces paysagers	

P3 - Les espaces verts intérieurs

N° Commune(s)	P3402 Lormont	P3403 Lormont
Nom	Les Joualles – Fingues – La Verdrière	Quartier Carriet
Superficie	48,6 ha	46 ha
Planche(s)	30	23 – 30
Intérêt	Intérêt écologique et culturel Quartier résidentiel sur le bord du plateau s'inscrivant dans les traces de l'ancien bocage et conservant un paysage à caractère champêtre.	Intérêt écologique et culturel Quartier résidentiel construit à flanc de coteau à la fin des années 50 sur les principes des cités-jardins.
Prescriptions spécifiques	Le projet doit : - conserver les anciens murs en maçonnerie - conserver les haies vives existantes ainsi que les alignements d'arbres et les sujets remarquables - végétaliser systématiquement les clôtures avec des essences champêtres telles que lierre, troène, aubépine, lauriers... - utiliser dans les jardins des essences locales pour les arbres et arbustes - préserver les chemins creux et les talus végétalisés	Le projet doit : - préserver un paysage ouvert et favoriser les points de vue; - végétaliser systématiquement les clôtures avec des essences champêtres telles que lierre, troène, aubépine, lauriers... - utiliser dans les jardins des essences locales pour les arbres et arbustes. Sur les îlots situés au nord des rues des Hortensias, des Arums, des Roses et des Oeillets, des reculs spécifiques sont fixés : 

2 | Un outil réglementaire permettant de répondre aux enjeux de préservation qui se posent : l'article L.123-1 7°

> Présentation de l'article L.123-1 7° du Code de l'urbanisme

Rappel des dispositions du Code de l'urbanisme

«(...) Les plans locaux d'urbanisme comportent un règlement qui fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols (...), qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimitent les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définissent, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions.

A ce titre, ils peuvent : (...)

7° identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection.»

La mise en oeuvre de l'article L.123-1 7° du CU dans le PLU communautaire

Concrètement, le PLU localise sur le plan de zonage les sites ou édifices identifiés au titre de l'article L.123-1 7° du code de l'urbanisme selon un classement en trois catégories :

- > La ville de pierre (qui concerne essentiellement le territoire bordelais)
- > Les éléments ou ensembles bâtis
 - B1 : les châteaux
 - B2 : les maisons bourgeoises
 - B3 : les échoppes et les maisons
 - B4 : les édifices religieux
 - B5 : les édifices agricoles
 - B6 : les moulins à eau
 - B7 : les lavoirs
 - B8 : les édifices particuliers
 - B9 : les ensembles bâtis
- > Les ensembles paysagers
 - P1 : les grands espaces naturels
 - P2 : les grands parcs, domaines et espaces publics
 - P3 : les espaces verts intérieurs

Parallèlement, le PLU définit les prescriptions particulières qui s'y rattachent de façon spécifique à chaque catégorie. Ainsi, au-delà des dispositions générales du chapitre 1 et des dispositions applicables à la (aux) zone(s) concernée(s) contenues dans les chapitres 2 à 4 du règlement, ces sites ou édifices remarquables sont soumis à des mesures de protection et de mise en valeur spécifiques traduites sous forme de prescriptions particulières tout en permettant l'adaptation des constructions existantes aux usages contemporains.

> La cité Bas-Carriet, un site déjà identifié dans le PLU de la CUB

La cité est déjà identifiée au titre de l'article L. 123-1 7° du Code de l'urbanisme dans le PLU communautaire en tant qu'espace vert intérieur P3403. Il fait ainsi l'objet à ce titre de prescriptions particulières exposées ci-contre.

2 | Un outil réglementaire permettant de répondre aux enjeux de préservation qui se posent : l'article L.123-1 7°

Au vu des caractéristiques urbaines du site, son identification en tant qu'espace paysager semble inapproprié. De plus, les prescriptions apparaissent insuffisantes, s'attachant essentiellement aux caractéristiques paysagères du site et n'encadrant que très peu l'évolution du bâti.

> Une nécessaire évolution de ce « classement »

Afin de répondre aux enjeux qui se posent aujourd'hui, l'identification du site en tant qu'ensemble bâti (B9) semblerait plus opportun. Cette éventualité permettrait d'appliquer les prescriptions générales s'appliquant indifféremment à la totalité des ensembles mais aussi de définir des prescriptions spécifiques dans le cadre d'une fiche particulière.

Périmètre proposé



2 | Un outil réglementaire permettant de répondre aux enjeux de préservation qui se posent : l'article L.123-1 7°

Rappel des prescriptions générales des ensembles bâtis

Les ensembles bâtis identifiés dans le PLU font l'objet de prescriptions générales :

- Tous les travaux réalisés sur des constructions identifiées doivent être conçus dans le respect des dispositions générales du chapitre 1 et les dispositions applicables à la (aux) zone(s) concernée(s) contenues dans les chapitres 2 à 4 du règlement et dans le sens d'une préservation et d'une mise en valeur :
 - des caractéristiques historiques, culturelles ou écologiques qui ont conduit à leur identification,
 - de leur ordonnancement et de leur volumétrie,
 - des matériaux et des modalités constructives du ou des bâtiments d'origine.
- Sauf contrainte(s) technique(s) forte(s) liées à l'état de la ou les constructions (désordres irréversibles dans les structures par exemple), un projet portant sur une démolition (totale ou partielle), une réhabilitation, une extension ou une surélévation des constructions ou ensembles bâtis identifiés peut être refusé dès lors qu'il porte atteinte, de par son implantation, sa volumétrie ou le traitement des façades et toitures, aux caractères culturels, historiques ou écologiques des constructions ou sites identifiés.
- Le projet doit assurer l'insertion des nouvelles constructions dans le contexte d'ensemble
- Tout aménagement dans les emprises identifiées doit préserver le caractère végétal et/ou arboré du terrain. Les arbres de qualité doivent être conservés, sauf pour un motif d'intérêt général lié à la sécurité ou à l'état phytosanitaire du spécimen.

Des prescriptions particulières à définir

Au-delà des prescriptions générales s'appliquant indifféremment sur les sites, des prescriptions particulières peuvent être définies.

A partir d'une analyse réglementaire particulière, la partie suivante s'attache à faire des propositions en ce sens au regard du contexte particulier du site.



3 | Proposition de prescriptions complémentaires

3 | Proposition de prescriptions complémentaires

Méthodologie

Afin d'aborder l'ensemble des aspects de la question réglementaire, il est proposé de poser une analyse basée sur l'ensemble des articles du PLU.

Ainsi, une analyse thématique sur le contenu réglementaire de chaque article du PLU est réalisée afin de conduire à la proposition de nouvelles règles plus à même à répondre aux évolutions du site.

Dans ce cadre, les pages suivantes sont structurées en trois parties :

1/ Rappel des principales dispositions du PLU arrêté

- Règles générales applicables à ce jour au titre du secteur UPc
- Dispositions déjà fixées au titre de l'article L.123-1 7°

Attention : le contenu réglementaire n'est pas exhaustif

2/ Analyse

Analyse de la situation réglementaire au regard du contexte particulier de la cité du Bas-Carriet

3/ Propositions

Proposition de dispositions complémentaires à intégrer ultérieurement dans le PLU, soit dans les documents graphiques, soit dans le règlement écrit.

3 | Proposition de prescriptions complémentaires

3.1 | Occupations et utilisations du sol

Rappel des principales dispositions du PLU arrêté

Article 1 et 2 . Occupations et utilisations du sol interdites ou soumises à conditions particulières

Sont notamment interdites :

- les constructions destinées à l'industrie
- les constructions destinées à l'entrepôt

Au titre de l'article L.123-1 7°

Sauf contraintes techniques, une démolition, réhabilitation, extension ou surélévation peut être refusée si elle porte atteinte aux caractères historiques, culturels ou écologiques des constructions ou sites.

Analyse

En interdisant l'installation de nouvelles constructions destinées à l'entrepôt et à l'industrie, les dispositions réglementaires actuelles ne répondent qu'en partie à la préservation du quartier.

Proposition

Autoriser les constructions destinées à l'artisanat et au commerce, sous conditions

« Les nouvelles constructions à destination d'artisanat ou de commerce sont admises dès lors qu'elles sont compatibles avec le caractère de la zone et la présence de l'habitat »

3 | Proposition de prescriptions complémentaires

3.2 | Conditions de desserte et superficie minimale des terrains

Rappel des principales dispositions du PLU arrêté

Articles 3 et 4. Conditions de desserte des terrains par les voies et par les réseaux

Les nouvelles bandes d'accès sont interdites.

Article 5. Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé

Superficie actuelle des terrains et possibilités d'évolution du parcellaire



3 | Proposition de prescriptions complémentaires

Analyse

L'absence de réglementation sur la taille minimale des terrains peut conduire à un redécoupage du parcellaire et à terme une désorganisation de certains îlots.

Même si cette éventualité paraît peu probable eu égard à la configuration des parcelles et du bâti, un risque subsiste sur les îlots traversant situés entre l'avenue des Glaïeuls, les rues des Hortensias, des Arums, des Roses et des Oeillets. En effet, l'organisation de la trame parcellaire, même si la taille de parcelles reste petite, peut être bouleversée, ce qui à terme porterait atteinte à la composition régulière et harmonieuse de l'ensemble.

Proposition

Définir une taille minimale pour les nouveaux terrains constructibles sur les dits-îlots

TMT = 700 m²

Appliquer la règle générique sur le reste de la cité



3 | Proposition de prescriptions complémentaires

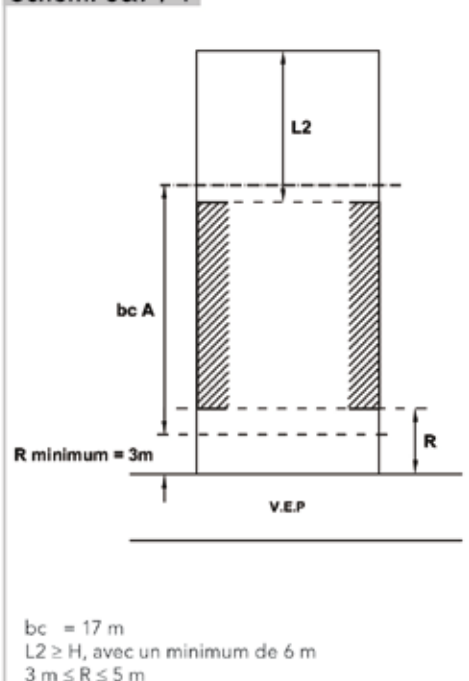
3.3 | Implantation des constructions

Rappel des principales dispositions du PLU arrêté

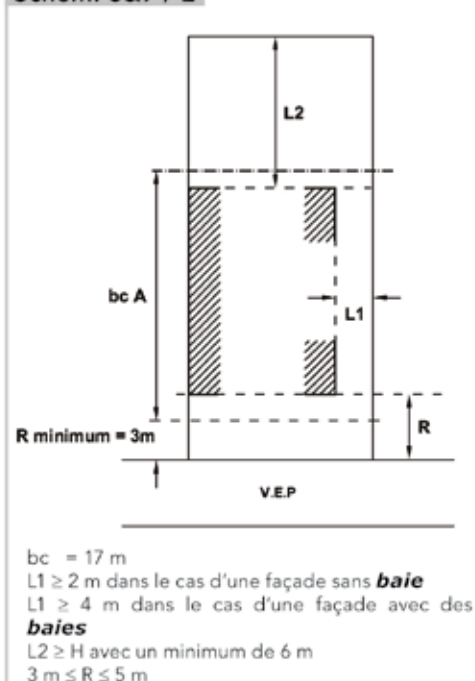
Articles 6 et 7. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives

Largeur de façade ≤ 14 m : implantation continue ou semi-continue

Schem. 6&7 / 1

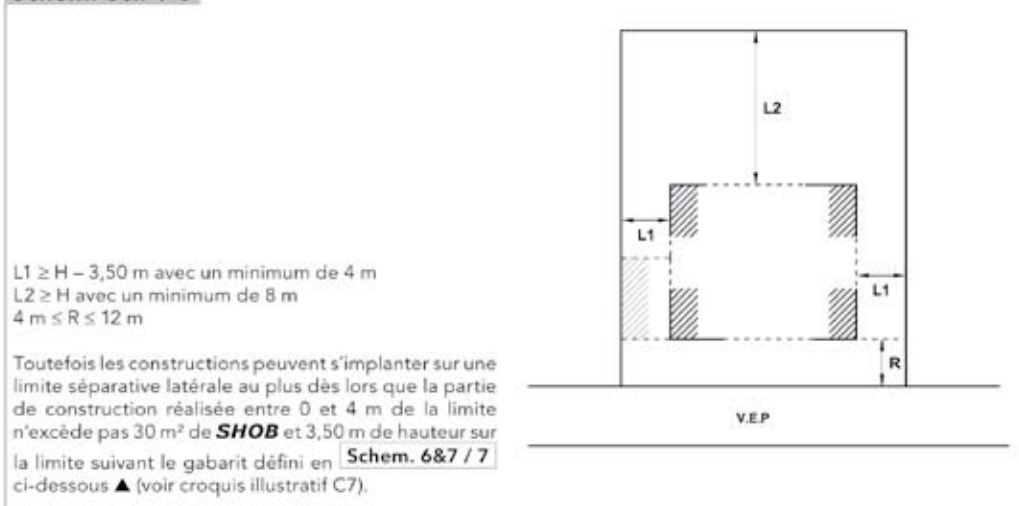


Schem. 6&7 / 2



Largeur de façade > 14 m : implantation discontinue

Schem. 6&7 / 5



3 | Proposition de prescriptions complémentaires

En cas d'extension ou de surélévation d'une construction existante non implantée suivant les dispositions précédentes, une implantation différente peut être admise ou imposée dans le respect des dispositions des autres articles.

Un recul différent peut être admis ou imposé en vue d'harmoniser l'implantation des constructions d'une séquence le long d'une voie.

Au titre de l'article L.123-1 7°

Une implantation différente peut être admise ou imposée en présence d'une protection repérée au plan de zonage au titre de l'article L. 123-1 7° du Code de l'urbanisme, afin de mettre en valeur les éléments ainsi protégés.

Article 8. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions doivent respecter entre elles une distance minimum de 1 m.

Analyse

Application des reculs et retraits réglementaires au site



Plan de détail définissant à la parcelle les conditions d'implantation des constructions



3 | Proposition de prescriptions complémentaires

D'une manière générale, la différenciation de la règle entre les parcelles de plus ou moins 14m de façade n'apparaît pas adaptée au parti d'implantation d'origine.

Les constructions de la cité ont été implantées selon des marges de recul très précises et des rythmes particuliers qui participent au plan de composition rigoureux mis en place. Ces caractéristiques ont été en grande partie pérennisées et participent encore largement à la qualité du site. Ainsi, se mêlent encore des linéaires de constructions en bande à l'alignement, des linéaires de constructions jumelles à l'alignement et des linéaires de constructions jumelles implantées plus ou moins en recul par rapport aux voies.

A ce jour, même si des possibilités d'implantation particulière sont offertes, le règlement s'avère inadapté, voire contraire aux principes d'implantation préexistants qui constituent une des qualités du quartier.

Dans ce cadre, de nouvelles dispositions devront être mises en place dans le but de conforter les principes d'implantation d'origine.

La règle d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ne s'avère pas pour sa part problématique.

Proposition

Au vu de la diversité des modes d'implantation, il semble difficile de définir une nouvelle règle commune à l'ensemble des parcelles.

Elaborer un plan de détail à la parcelle fixant les nouvelles règles d'implantation basé sur les principes suivants :

> Principe d'extension des constructions sur l'arrière

> Respect des reculs d'origine

> Préservation des rythmes d'implantation existants (retraits latéraux L1)

> Maintien des linéaires non construits sur les îlots traversant

> Principe des retraits de fond de parcelle réglementaires à 6m (L2)

Maintien des dispositions en vigueur de l'article 8 relatives à l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

3 | Proposition de prescriptions complémentaires

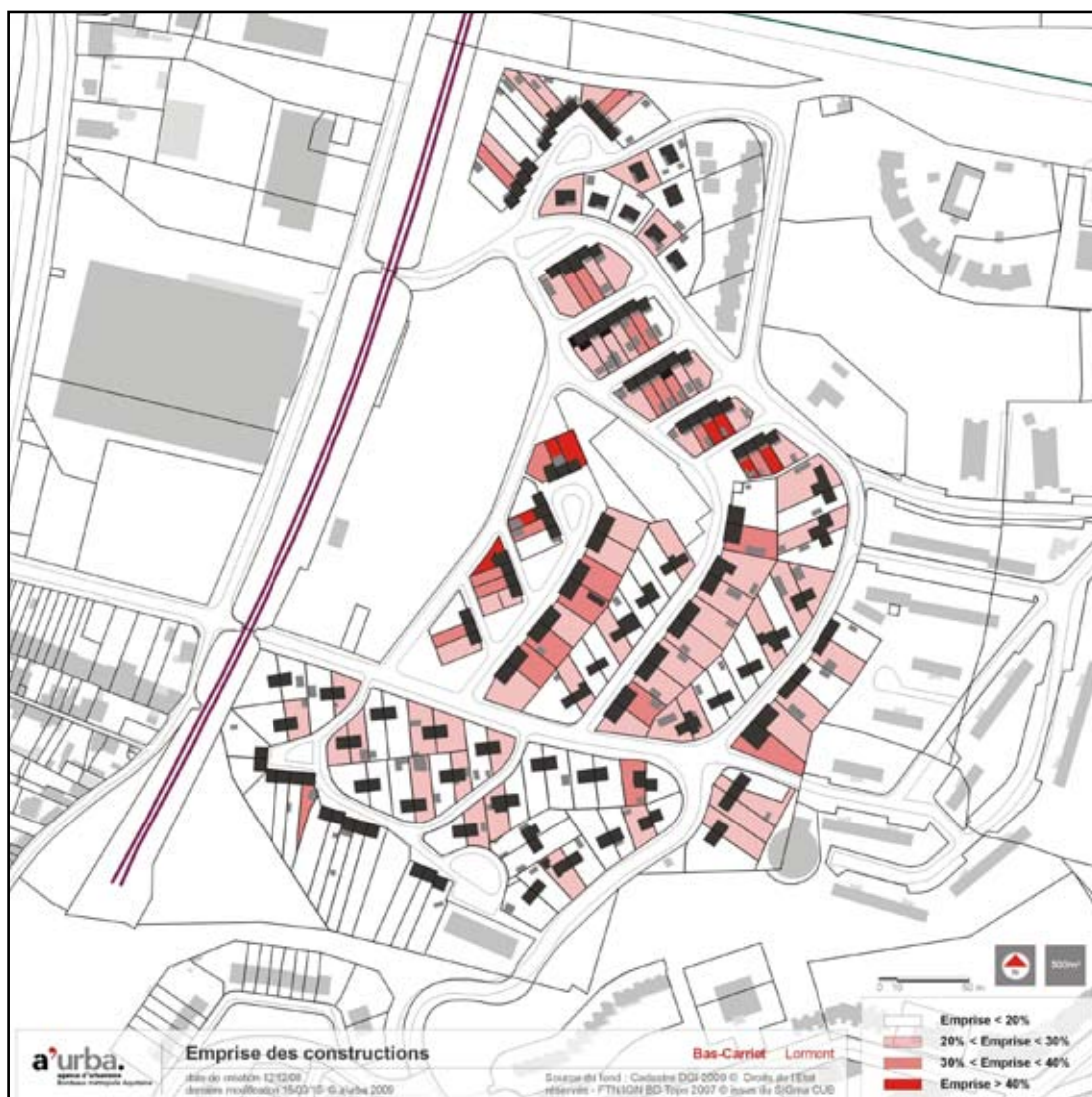
3.4 | Emprise au sol des constructions

Rappel des principales dispositions du PLU arrêté

Article 9. Emprise au sol des constructions

Les pourcentages maximum d'emprise au sol des constructions sont fixés comme suit :

- > 40 % de la superficie totale du terrain dans le cas général.
- > 70 % de la superficie totale du terrain pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- > Non réglementé pour les terrains existants de profondeur inférieure ou égale à 17 m.



3 | Proposition de prescriptions complémentaires

Analyse

Evaluation du potentiel d'évolution des constructions au regard de l'emprise au sol autorisée



Globalement, peu de constructions sont aujourd'hui contraintes par la règle. Seuls les petits îlots traversant présentent un potentiel d'évolution faible (<30m²).

Proposition

Conserver la règle générale existante

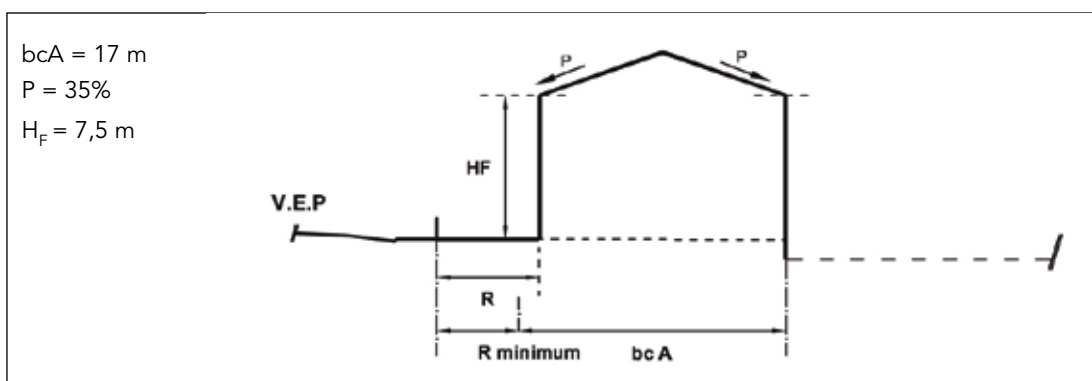
3 | Proposition de prescriptions complémentaires

3.5 | Hauteur maximale des constructions

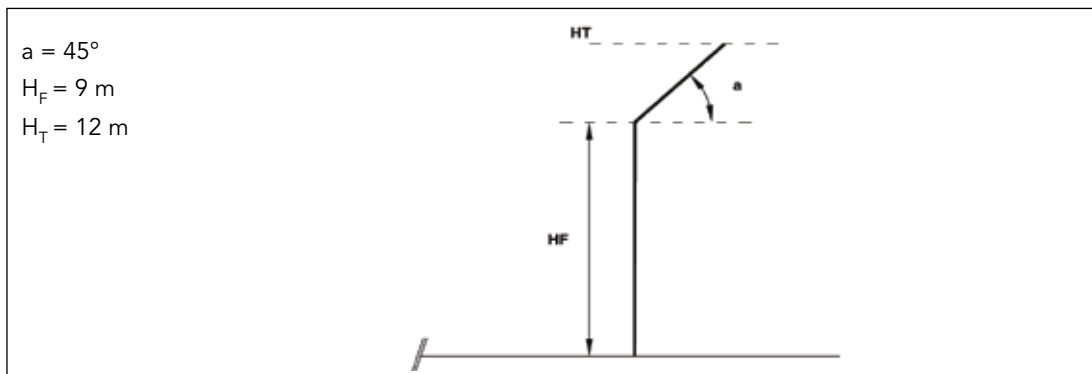
Rappel des principales dispositions du PLU arrêté

Article 10. Hauteur maximale des constructions

Largeur de façade ≤ 14 m : implantation continue ou semi-continue



Largeur de façade > 14 m : implantation discontinue



Au titre de l'article L.123-1 7°

Des hauteurs différentes peuvent être admises ou imposées dans le cas d'une protection repérée au plan de zonage au titre de l'article L.123-1 7° du Code de l'urbanisme, afin de mettre en valeur les éléments ainsi protégés.

Sauf contrainte(s) technique(s) forte(s) liées à l'état de la ou les constructions (désordres irréversibles dans les structures par exemple), un projet portant sur une démolition (totale ou partielle), une réhabilitation, une extension ou une surélévation des constructions ou ensembles bâtis identifiés peut être refusé dès lors qu'il porte atteinte, de par son implantation, sa volumétrie ou le traitement des façades et toitures, aux caractères culturels, historiques ou écologiques des constructions ou sites identifiés.

Le projet doit assurer l'insertion des nouvelles constructions dans le contexte d'ensemble.

3 | Proposition de prescriptions complémentaires

Analyse

La surélévation des constructions est aujourd'hui rendue possible par le règlement. Or, la volumétrie d'origine des constructions reste un élément essentiel dans la lecture du site qu'il ne serait pas souhaitable de perturber.

Proposition

Interdire les surélévations des constructions

Permettre les extensions en continuité des gabarit existants

3 | Proposition de prescriptions complémentaires

3.6 | Aspect des constructions et des abords

Rappel des principales dispositions du PLU arrêté

Article 11. Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

A. Constructions nouvelles

Les constructions nouvelles doivent s'intégrer à la séquence de voie dans laquelle elles s'insèrent en tenant compte des caractéristiques des constructions avoisinantes sur les deux rives de la voie et notamment :

- > de la composition des façades limitrophes,
- > des rythmes horizontaux (corniches, bandeaux soulignant les niveaux etc.),
- > de la volumétrie des toitures.

Toutes les façades des constructions d'angle ou établies sur un terrain riverain de plusieurs voies, ainsi que les pignons de toutes les constructions doivent recevoir un traitement de qualité homogène.

Toutes les constructions implantées sur un même terrain doivent être réalisées avec le même soin et en cohérence avec le traitement de la construction principale.

B. Traitement des clôtures et des abords des constructions

Les clôtures sur voies ou emprises publiques ou réalisées dans la marge de recul sont constituées :

- > soit d'un mur plein de hauteur inférieure ou égale à 1,20 m,
- > soit d'un mur-bahut de 1 m maximum surmonté d'éléments ajourés : grilles, claustras, palissades et/ou doublées d'une haie, pour une hauteur totale maximum de 1,60 m,
- > soit d'éléments ajourés sur toute la hauteur, dans une limite de 1,60 m.

Au titre de l'article L.123-1 7°

Tous les travaux réalisés doivent être conçus dans le sens d'une préservation et d'une mise en valeur des caractéristiques historiques, culturelles ou écologiques qui ont conduit à leur identification, de leur ordonnancement et de leur volumétrie, des matériaux et des modalités.

Le projet doit assurer l'insertion des nouvelles constructions dans le contexte d'ensemble.

Tout aménagement dans les emprises identifiées doit préserver le caractère végétal et/ou arboré du terrain. Les arbres de qualité doivent être conservés, sauf pour un motif d'intérêt général lié à la sécurité ou à l'état phytosanitaire du spécimen.

Analyse

Les dispositions existantes peuvent être renforcées dans le sens d'une préservation des caractéristiques originels des bâtiments : détails architecturaux en particulier.

Par ailleurs, la question des clôtures doit être abordée et renforcée d'un point de vue qualitatif au vu des différents exemples de réalisation plus ou moins récents.

3 | Proposition de prescriptions complémentaires

Proposition

Préserver les détails architecturaux d'origine

Sauf contraintes techniques particulières, préservation des éléments d'origine : portes, grilles, ouvertures, encadrement des ouvertures, etc.

Etablir des recommandations complémentaires pour les constructions nouvelles

Recommandations en matière de :

- choix des matériaux
- principe de composition des façades,
- formes des percements,
- modénature,
- toitures.

Préserver le caractère paysager du quartier

Les clôtures sur voies ou emprises publiques sont constituées uniquement :

- d'un mur bahut de 0,60 m maximum surmonté d'éléments ajourés, grille, grillage et/ou doublées d'une haie vive, pour une hauteur totale de 1,60 m. Les supports de grillage doivent être en ferronnerie uniquement.
- d'éléments ajourés sur une hauteur totale de 1,60 m.

3 | Proposition de prescriptions complémentaires

3.7 | Stationnement

Rappel des principales dispositions du PLU arrêté

Analyse

Proposition

Mieux intégrer les aires de stationnement ou les garages à la construction.

3 | Proposition de prescriptions complémentaires

3.8 | Espaces libres et plantations

Rappel des principales dispositions du PLU arrêté

Article 13. Espaces libres et plantations

Pourcentage minimum d'espace libre : 40 % de la superficie totale du terrain dont 80 % minimum en pleine terre et traités en espace vert

Les marges de recul de faible profondeur (inférieures ou égales à 5 m) doivent être plantées.

Le stationnement est interdit dans une marge de recul de 5 m, sauf au droit de l'accès au stationnement dans la construction.

Dans les marges de recul plus importantes et sur le reste du terrain, les plantations doivent comporter des arbustes et des arbres de moyen développement.

L'organisation spatiale du projet, pour les constructions à destination d'habitat doit s'appuyer sur les composantes du paysage préexistant en tenant compte notamment :

- > de la topographie,
- > des masses végétales et en particulier boisées, des plantations d'alignement, présentant un intérêt paysager et/ou écologique,
- > des cheminements existants (chemins, allées).

Au titre de l'article L.123-1 7°

Tout aménagement dans les emprises identifiées doit préserver le caractère végétal et/ou arboré du terrain. Les arbres de qualité doivent être conservés, sauf pour un motif d'intérêt général lié à la sécurité ou à l'état phytosanitaire du spécimen.

Analyse

Proposition



Agence d'urbanisme Bordeaux Métropole Aquitaine
Hangar G2 - Bassin à flot n° 1 - BP 71 - F-33041 Bordeaux Cedex
tél. : 33 (0)5 56 99 86 33 | fax : 33 (0)5 56 99 89 22
contact@aurba.org | www.aurba.com