

# 3.5 Les ensembles d'exception



Il s'agit d'opérations groupées de lotissements particulièrement originales, voire audacieuses, des compositions insolites qui constituent des paysages en soi.

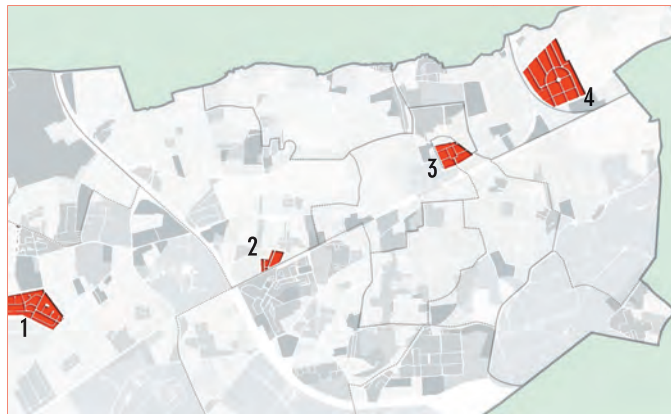
Il est important de rappeler que le pastiche ou reproduction intégrale, suppose une connaissance approfondie de l'architecture traditionnelle et un savoir faire difficilement compatible avec les techniques de construction actuelles.

Pour vous guider dans vos travaux, la ville de Pessac a élaboré pour ces ensembles d'exception des règlements spécifiques :

- des mesures de protection du paysage au titre de l'application de l'article L123-1-7° du code de l'urbanisme pour les secteurs des Castors, Casino, Musiciens ;
- une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP) pour la cité Frugès.

Nous vous invitons à vous y référer pour vous guider dans vos travaux de rénovation.

## Les quartiers concernés



1. Alouette-France
2. Le Monteil
3. Le bourg centre-ville
4. Verthamon



Quartier des Castors



Quartier des Musiciens



Quartier Casino



Quartier des Musiciens



Quartier Casino



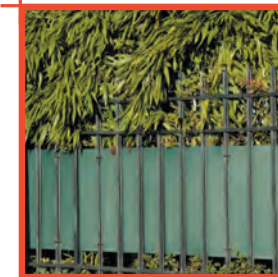
Cité Frugès

## Les recommandations architecturales



- Pour la cité Frugès, se référer au règlement de la ZPPAUP annexé au PLU.

- Pour les quartiers Casino, Musiciens et Castors, se référer aux pièces écrites du règlement du PLU, en particulier aux «dispositions particulières au titre de la protection du patrimoine bâti et paysager L123.17°» et aux conclusions de l'étude spécifique diligentée par la ville de Pessac.



Ces recommandations ont pour principal objectif de mettre l'accent sur l'importance de la qualité de la mise en œuvre de la construction. Il importe avant tout que le bâti et sa parcelle soient ordonnancés dans une véritable composition d'ensemble. On évitera la seule juxtaposition d'éléments disparates empruntés à l'architecture traditionnelle.

## Les végétaux recommandés

Des espèces contemporaines avec des essences locales

### Arbustes et petits arbres

Bananier *Musa sp*

Buis *Buxus sempervirens*

Érable du Japon *Acer palmatum*

Pittosporum *Pittosporum tobira*

Tamaris *Tamarix parviflora*

Troène *Ligustrum vulgare*

### Moyens et grands arbres

Araucaria *Araucaria araucana*

Cèdre *Cedrus sp*

Chêne *Quercus pireaica, Q. pubescens, Q. petraea, Q. cerris, Q. robur*

Cyprès *Cupressus sempervirens*

Gingko *Ginkgo biloba*

If *Taxus baccata*

Liquidambar *Liquidambar styraciflua*

Magnolia *Magnolia soulangeana, Magnolia grandiflora*

Marronnier *Aesculus sp*

Micocoulier *Celtis australis*

Palmier *Trachycarpus fortunei, Washingtonia robusta,*

*Chamaerops humilis*

Pin *Pinus pinea, P sylvestris*

Platane *Platanus x acerifolia*

Sequoïa *Sequoia sempervirens, Sequoiadendron giganteum*

Tilleul *Tilia sp*

Hauteurs conventionnelles des arbres \*(Normes AFNOR)

1<sup>er</sup> grandeur > 20 m

2<sup>e</sup> grandeur > 15 à 20 m

3<sup>e</sup> grandeur > 10 m à 15 m

4<sup>e</sup> grandeur < 10 m



Article 671 du code civil

(Loi du 19 mars 1804)

Il n'est permis d'avoir des arbres, arbrisseaux et arbustes près de la limite de la propriété voisine qu'à la distance prescrite par les règlements particuliers actuellement existants, ou par des usages constants et reconnus, et à défaut de règlements et usages, qu'à la distance de deux mètres de la ligne séparative des deux héritages pour les plantations dont la hauteur dépasse deux mètres, et à la distance d'un demi-mètre pour les autres plantations.

## 3.5 Les ensembles d'exception

Ce paysage constitue une variation  
des paysages rapportés

.....

Des informations utiles et pratiques à l'usage des  
acteurs publics et privés de l'aménagement  
et des particuliers.

- Des préconisations d'implantation de votre bâti  
et de ses annexes sur votre terrain,
- Des recommandations paysagères pour intégrer  
au mieux votre projet dans ce paysage, qui précisent  
la nature des clôtures et vous proposent un exemple  
d'aménagement de vos espaces libres.
- Des recommandations sur les matériaux  
et les couleurs de vos constructions.
- Une sélection d'arbres et d'arbustes  
les mieux indiqués pour vos jardins et clôtures.

\* N.B : ces recommandations indiquées sont non réglementaires. Seul le document officiel PLU fait force de loi.

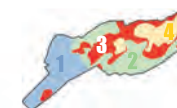
Contacts Mairie de Pessac - Service urbanisme

E-mail : urbanisme@mairie-pessac.fr

Mars 2006 ©

© Illustrations Allen J. Coombes in *arbres*, Bordas, 1993

© Photographies Stephan Ferry et a'urba



## Les paysages rapportés 3

3.1 Le pavillonnaire uniforme

3.2 Le pavillonnaire homogène

3.3 Le pavillonnaire hétérogène

3.4 L'immeuble de ville /  
l'habitat collectif

3.5 Les ensembles  
d'exception

3.6 Les équipements