

SOCIÉTÉ BORDELAISE MIXTE DE RÉNOVATION URBAINE

(S. B. R. U.)

SIÈGE :

2, place de la Bourse, Bordeaux.

BUREAUX :

8, cours Anatole-France, Bordeaux.

RÉNOVATION DU QUARTIER MÉRIADECK

A BORDEAUX

RÈGLEMENT TECHNIQUE ET ARCHITECTURAL

DÉCEMBRE 1966

SOCIÉTÉ BORDELAISE MIXTE DE RÉNOVATION URBAINE
(S. B. R. U.)

RÈGLEMENT TECHNIQUE ET ARCHITECTURAL
DU QUARTIER MÉRIADECK A BORDEAUX

PREAMBULE.

L'opération de rénovation du quartier de Mériadeck à Bordeaux a pour but de permettre l'édification, dans le centre de la ville, d'un ensemble de bureaux, d'habitations et de bâtiments publics ou administratifs.

Les constructions qui seront érigées, devront respecter la réglementation en vigueur et répondre, en outre, aux conditions particulières annexées dans le présent Règlement technique architectural.

Le plan général du quartier a été établi en différenciant, par une organisation de niveaux superposés, les différentes circulations intéressées :

- a) à un niveau supérieur.. la circulation des piétons et l'implantation des commerces.
- b) à un niveau moyen la circulation des véhicules, leur arrêt occasionnel, la desserte des immeubles, ainsi que leurs locaux de service, les réserves des commerces et des magasins, les stationnements uniquement privés dans certains cas, privés et publics dans d'autres.
- c) à un niveau inférieur .. le stationnement public.

Le quartier est traversé par des voies publiques délimitant et desservant un certain nombre d'îlots.

Les îlots pourront eux-mêmes être divisés en lots; dans ce cas, des servitudes réciproques — notamment en matière de mitoyenneté — régleront les rapports entre propriétaires voisins dans le cadre de l'Association syndicale pour chaque îlot.

Article Premier. — Programme.

Le plan de masse annexé au cahier des charges de cession de terrain fixe les dispositions principales en plan, en surface de planchers, en volume et en affectation des différentes constructions prévues sur l'opération, lesquelles seront explicitées dans le présent règlement.

En regard de ce programme, la S.B.R.U. entend mettre à la charge des acquéreurs la réalisation d'un nombre minimum de stationnements qui découle de l'application des règles suivantes :

- pour les logements 1,15 place de stationnement par logement;
- pour les bureaux 1 place pour 20 m² de surface utile de bureau;
- pour les commerces

 - de détail 1 place pour 25 m² de surface de programme;
 - grands magasins 1 place pour 12 m² de surface de programme;

- pour les locaux administratifs. En l'absence de normes, on distinguera les surfaces réservées à l'usage du personnel et les surfaces réservées à l'accueil du public. La première catégorie se verra appliquer les obligations de programme prévues pour les bureaux privés. Pour la deuxième catégorie, on prévoira une place pour 15 m² de surface.

Il sera, en outre, exigé de l'acquéreur que ces stationnements se répartissent en places privées et places publiques suivant les dispositions ci-dessous :

— pour les logements : il conviendra de réserver un minimum de 0,15 place de stationnement par logement à l'usage public.

— pour les commerces de détail, ainsi que pour les grands magasins, 80 % des places de stationnement exigées par le programme devront être réservées au public, 20 % maximum devant rester à la disposition des commerçants eux-mêmes.

— pour les bureaux privés, on réservera un minimum de 45 % des places prévues au programme à l'usage du public.

— pour les locaux administratifs :

a) pour les locaux n'ayant pas vocation d'accueil du public, on réservera au minimum 45 % des places prévues au programme aux stationnements publics.

b) pour les locaux ayant vocation d'accueillir le public, on réservera 80 % des places du programme à l'usage du public.

Toute modification de programme des locaux ou des stationnements devra être soumise à l'accord de la S.B.R.U. et de son architecte en chef.

Article II. — Circulations piétons : niveau + 14,50 (supérieur).

Un niveau général, réservé à la circulation piétons devra être réalisé par l'acquéreur sur toute la surface de l'îlot. La cote moyenne proposée par cette dalle générale est + 14,50 (NGF). Il n'est toutefois pas fait une obligation au parti architectural de se tenir uniformément, sur toute l'étendue de l'îlot, à cette cote. Des variations en plus ou en moins pourront être proposées sous réserve que :

- les emplacements où se situeront les liaisons inter-îlots soient effectivement à + 14,50;
- en aucun point, le niveau proposé ne se situe à plus d'un mètre (en plus ou en moins) de la cote moyenne imposée;
- les gabarits imposés en sous-sol soient rigoureusement respectés.

Cette dalle générale pourra être ajourée sans que la proportion de vides ainsi créés puisse excéder 30 % de la surface totale. Ces défoncés éventuels seront obligatoirement traités en éléments décoratifs (patios au niveau inférieur avec éléments floraux ou minéraux, sculpture, jeux d'eau, etc...). Les propositions d'aménagement correspondantes seront soumises à l'accord de la S.B.R.U. et de son architecte en chef, et de la ville.

Le niveau + 14,50 sera uniquement réservé aux piétons. Il desservira les entrées principales des immeubles d'habitations ou de bureaux et des implantations commerciales. Il comportera :

- a) des cheminements aménagés : revêtus de dalles de pierre, marbre ou ardoise;
- b) des espaces libres traités en jardins floraux ou minéraux. Les pelouses et massifs d'arbustes et de fleurs devront se trouver au même niveau que le sol fini des circulations.

Ces aménagements feront l'objet de plans de détail qui seront établis pour chaque îlot et seront soumis à l'approbation de l'architecte en chef.

La dalle sous plantations devra être calculée pour recevoir, outre l'étanchéité et protection d'étanchéité, si nécessaire, une surcharge équivalente à un mètre de terre végétale.

Lorsque la dalle de circulation des piétons se prolongera jusqu'à la limite des voies publiques, il sera mis en place un garde corps dont le détail devra également être soumis à l'architecte en chef.

En outre, l'éclairage de ce niveau devra faire l'objet d'une étude de détail.

Il est dans la volonté de la S.B.R.U. d'interdire toute la circulation de véhicule quel qu'il soit au niveau + 14,50. L'acquéreur s'engage à la respecter.

Cela implique que :

- les dispositions d'accès au niveau + 14,50 soient traitées en conséquence;
- les servitudes d'accès des véhicules de sécurité soient assurées par ailleurs.

Des plans-masse de détail d'îlot préciseront le nombre, l'emplacement et les caractéristiques des accès à la dalle piétons. Les accès depuis les voies publiques bordant l'îlot seront à la charge de l'acquéreur. Les accès depuis les îlots mitoyens se feront au moyen de passerelles piétons et seront à la charge de la S.B.R.U.

L'acquéreur devra néanmoins prévoir, si nécessaire, les éléments de liaison entre ces passerelles et sa propre dalle; ces travaux seront à sa charge.

Les communications entre les niveaux inférieurs et la dalle piétons sont entièrement à la charge de l'acquéreur. Elles devront, dans toute la mesure du possible, être associées aux immeubles ou regroupées entre elles de façon à s'intégrer à la composition d'ensemble.

L'acquéreur sera tenu d'autoriser l'implantation sur cette dalle, de cabines de téléphone public et de bornes d'appel police et incendie.

Article 3. — Niveau + 10,20 (intermédiaire).

Il correspond au niveau des voies publiques qui entourent l'îlot. Ces voies publiques sont uniquement réservées à la circulation des véhicules. Aucun stationnement, ou arrêt pour manutention ou desserte des immeubles riverains, autres que ceux nécessaires aux transports en commun, et aux taxis, ne sera autorisé. Des trottoirs permettront le passage des piétons

Deux cas sont à envisager suivant que le plan masse envisage ou non un niveau + 7,00.

A. — Le niveau + 10,20 constitue le dernier niveau :

Il recevra :

- les caves et locaux de service des immeubles d'habitation et de bureaux;
- les resserres et dépôts des magasins et commerces;
- les aménagements floraux ou minéraux pour les parties non couvertes;
- les dalles correspondantes seront calculées pour recevoir une surcharge équivalente à 1 mètre de terre;
- tous les locaux techniques (transformateurs E.D.F., sous-stations de chauffage urbain, surpresseurs d'eau, etc...) desservant les constructions;
- les programmes de stationnement privés et publics imposés par l'article premier.

Ce niveau sera donc nécessairement, au moins pour partie, ouvert au public. Il importera à l'acquéreur, en accord avec la S.B.R.U., de choisir l'emplacement qu'il entend affecter aux stationnements publics, ce dernier devra nécessairement s'ouvrir sur une voie publique.

Toutes dispositions devront être prises par l'acquéreur pour signaler la nature publique de ces stationnements.

Outre cette servitude de stationnements publics qui portera sur une partie des lots, l'acquéreur supportera :

- 1° toutes les servitudes dues à la desserte des immeubles par les services de sécurité et en particulier :
 - accès aussi direct que possible aux escaliers desservant les immeubles;
 - gabarit en hauteur de ces accès 3,50 m.
- 2° toutes les servitudes de sécurité propres aux constructions de ces niveaux, telles qu'elles seront précisées à l'acquéreur par le service des pompiers de la ville de Bordeaux.
- 3° les servitudes d'accès aux locaux techniques.

A l'intérieur des îlots, les voies de desserte éventuelles devront, par leur tracé, permettre la circulation et un stationnement facile des véhicules appelés à y circuler par suite de ces servitudes.

Les stationnements qui seront éventuellement aménagés suivront les règles générales prévues à l'article IV ci-après.

Un éclairage permanent de ces niveaux sera demandé aux constructeurs et la répartition des points lumineux et leurs caractéristiques devront faire l'objet d'un accord de la S.B.R.U. et de son architecte en chef.

Afin de donner aux voies un aspect agréable, il est demandé aux constructeurs d'apporter un soin tout particulier aux choix des matériaux de parement. A cet effet, les murs de soubassement seront traités en pierre, en béton brut ou revêtus de pâte de verre.

Les accès aux îlots à partir des voies publiques seront déterminés en accord avec la S.B.R.U. et son architecte en chef.

A certains emplacements qui sont explicités au plan de masse et notamment en bordure des voies périphériques de l'opération (rue Georges-Bonnac et rue d'Ornano), des magasins pourront s'ouvrir au niveau des voies, et des postes de distribution d'essence pourront être installés. Un aménagement approprié permettra de relier, par l'intérieur du magasin, ce niveau à celui de la circulation générale des piétons prévu à la cote + 14,50 NGF.

Il est rappelé que les stationnements sur la voie publique pour desserte ou manutention, des immeubles riverains seront interdits. Les aménagements commerciaux visés ci-dessus devront donc prévoir toutes les dispositions rendues nécessaires par cette interdiction.

B. — Le niveau + 10,20 ne constitue pas le dernier niveau :

L'acquéreur devra réaliser sur toutes les surfaces constructibles de sa parcelle telle que définie au cahier des charges de cession, un plancher incombustible à la cote + 10,20 NGF, à l'exception, toutefois, des surfaces occupées par les rampes d'accès au niveau inférieur.

Ce niveau recevra tous les aménagements prévus au § A précédent, auquel il convient d'ajouter la servitude d'accès pour les stationnements du niveau inférieur visé à l'article IV ci-après.

Toutes les autres prescriptions concernant les voies de desserte, les éclairages, l'aspect, etc... prévues au § A s'appliquent également dans le cas où le niveau + 10,20 est un niveau intermédiaire.

Article 4. — Niveau + 7,00 NGF (inférieur).

Ce niveau devra être exclusivement réservé aux stationnements, il sera ouvert au public pour les places que le promoteur, conformément à l'article premier, sera tenu d'affecter au stationnement public, et sera donc assimilé à un garage de type classique.

On pourra y trouver également des postes de distribution d'hydro-carbures et des ateliers de réparation et d'entretien des véhicules automobiles.

Article 5. — Aménagement et gestion des parkings des niveaux + 7,00 et + 10,20.

L'exercice, par l'acquéreur ou l'association syndicale en cas de division d'un îlot en lots, de la profession de garagiste sera soumis à l'agrément par lui d'un cahier des charges de gestion qui lui sera remis par la S.B.R.U., lequel fixera :

- les conditions d'accueil du public;
- les tarifs des parkings et garages qui seront appliqués et les assurances qu'il sera appelé à souscrire.

Les réglementations applicables aux garages devront être respectées; à titre indicatif, il est signalé qu'actuellement il faut prévoir :

- un cloisonnement spécial pour chaque unité de 3 000 m²;
- deux accès par unité de 3 000 m² dont un aboutissant directement à l'extérieur; ces dégagements devront être situés à l'opposé l'un de l'autre;
- la possibilité pour un individu se trouvant en un point quelconque de trouver deux issues dont une au moins, à moins de 40 mètres.

L'acquéreur aura à charge d'assurer le relèvement des eaux de lavage et autres effluents qui ne peuvent être évacués gravitairement dans les canalisations publiques. Il aura de même à charge la réalisation des ouvra-

ges de décantation ou pré-traitement qui seraient imposés par les règlements avant le rejet de certains effluents aux canalisations publiques.

Il aura à réaliser un éclairage permanent dont les caractéristiques seront soumises à l'accord de la S.B.R.U. et de son architecte en chef.

En annexe au présent règlement, on a fait figurer un plan de principe d'aménagement répondant à ces différentes contraintes, ce plan n'est pas impératif.

Il ne pourra toutefois être modifié pour ses niveaux que dans la mesure où la trame proposée à l'intérieur assurera des possibilités de stationnement comparables (nombre et caractéristiques).

Article 6. — Volumes des constructions au-dessus du niveau + 14,50.

Ils sont déterminés par le plan-masse et la maquette qui le complète; l'un des alignements coté sur le plan-masse, est obligatoire.

1. Modulation.

Dans les volumes des superstructures, le plan-masse traduit une modulation de base fixée à 1,30 m., cette modulation étant elle-même une division de la trame générale du niveau inférieur.

Il précise d'autre part l'enveloppe générale des bâtiments.

Toutefois, si certains projets immobiliers faisaient appel à un mode de construction qui ne s'accommode pas rigoureusement de cette modulation, les volumes généraux devront s'inscrire dans l'enveloppe définie par le plan-masse. En aucun cas, le volume utile fixé pour chacun des lots ou îlots ne pourra être dépassé.

2. Hauteur des bâtiments.

La hauteur totale de chaque bâtiment est établie au-dessus du niveau + 14,50.

Les cotes H impératives des corniches au-dessus de ce niveau sont les suivantes :

— pour les bâtiments désignés par la lettre a	.....	H = 3,50;
— pour les bâtiments désignés par la lettre b	.....	H = 15,50;
— pour les bâtiments désignés par la lettre c	.....	H = 21,50;
— pour les bâtiments désignés par la lettre d	.....	H = 30,50;
— pour les bâtiments désignés par la lettre e	.....	H = 45,50.

3. Passages couverts.

Il sera imposé un niveau déterminé pour les lignes de bandeaux marquant l'un ou l'autre des deux étages inférieurs, notamment dans les parties précisées dans les plans-masse de détail d'îlots, qui seront obligatoirement traitées en passage couverts ou en portiques.

4. Élément de décor.

Des éléments de décor : haut et bas reliefs en pierre, céramique, mosaïque, fresques, fers forgés et grilles, pourront entrer dans la décoration des façades.

Les projets pourront aussi donner lieu à des propositions d'architecture lumineuse par éclairage direct ou indirect.

5. Enseignes

Les enseignes et les panneaux publicitaires lumineux, fixes ou mobiles, mais incorporés à l'architecture, devront, en ce qui concerne leurs formes, leurs dimensions, leurs implantations et leurs couleurs, faire l'objet d'autorisations expresses dans les corps de rues et les places, les galeries et les cours commerciales. Ils seront interdits au-dessus de tous les immeubles et dans toutes les parties du quartier pouvant être vues du pied d'un édifice classé ou inscrit à l'inventaire.

6. Couvertures.

Les toitures terrasses sont obligatoires.

7. Superstructures : souches de cheminées, ascenseurs.

Le nombre des souches de cheminées devra être réduit au maximum. Il est recommandé de les grouper dans toute la mesure du possible auprès des sorties de cages d'ascenseurs et de les camoufler.

8. Couleurs.

Une étude de coloration portant sur les matériaux de façade et les menuiseries, devra être soumise à l'architecte en chef.

9. Antennes de télévision.

La pose d'antennes de télévision individuelles en façade de construction sera interdite. Il appartiendra à l'acquéreur, de réaliser une antenne collective par bâtiment.

Article 7. — Réalisation par tranches.

L'acquéreur aura la possibilité d'échelonner dans le temps les réalisations qui lui incombent. Le fractionnement en tranches devra, toutefois, être réduit de telle sorte que :

- 1° les programmes de stationnement suivent rigoureusement les besoins définis à l'article premier;
- 2° les liaisons, au niveau de la dalle piétons, avec les îlots adjacents, soient assurées dès la réalisation de la première tranche de travaux;
- 3° la gêne apportée aux habitants des îlots adjacents pendant la construction des dernières tranches, soit aussi réduite que possible.

En tout état de cause, le fractionnement en tranches devra être discuté avec la S.B.R.U. et soumis à son accord.

Article 8. — Présentation et approbation des avant-projets de construction.

Toute demande de permis de construire devra être précédée d'une étude d'avant-projet dans laquelle seront indiqués, par le maître de l'ouvrage, le programme à entreprendre, ses caractéristiques, sa surface utile, sa densité. Elle sera, en outre, accompagnée de propositions précises concernant le mode de construction et les matériaux extérieurs prévus. Des élévations générales montreront comment les volumes architecturaux, les matériaux et leurs tonalités se raccordent avec les lots ou îlots immédiatement voisins.

Cette étude d'avant-projet devra notamment comporter, à l'échelle du 1/200^e, des plans des trois niveaux (7, 10,20 et 14,50) portant toutes les indications nécessaires et en particulier :

— aux niveaux 7 et 10,20 :

- organisation du parking et position des rampes d'accès;
- circulation des véhicules, stationnement, accès aux bâtiments, éclairage.

— au niveau 14,50 :

- cheminement de piétons, espaces verts, escaliers d'accès, implantation des commerces, éclairage public, ainsi qu'une indication sur les matériaux employés.

L'architecte en chef de la Société a pour mission permanente de coordonner et d'harmoniser les études des architectes d'opération dans le cadre du plan-masse approuvé.

L'accord de l'architecte en chef ne dispense pas des formalités réglementaires concernant le permis de construire proprement dit.

Vu pour être annexé au Cahier des charges de cession de terrain, approuvé le 9 Mars 1967.

Pour le Préfet et par délégation,

Le Directeur des Affaires
communales, scolaires et culturelles :

P. LECLERCQ.