

Communauté de communes du SUD GIRONDE

PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

LIVRE IV : OAP

4.1 CAHIER DE RECOMMANDATIONS GÉNÉRALES DES OAP



HABITAT



DÉPLACEMENTS



ÉCONOMIE



AGRICULTURE



ENVIRONNEMENT

Rappel législatif

Envoyé en préfecture le 07/07/2021

Reçu en préfecture le 07/07/2021

Affiché le



ID : 033-200043974-20210705-DEL21JULT2L4-AU

Article L151-6

Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles. En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comportent les orientations relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées à l'article L. 141-16 et déterminent les conditions d'implantation des équipements commerciaux qui, du fait de leur importance, sont susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'aménagement du territoire et le développement durable, conformément à l'article L. 141-17.

Article L151-7

I. - Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

- 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification et assurer le développement de la commune ;
- 2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;
- 3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
- 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
- 5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
- 6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36.

II. - En zone de montagne, ces orientations définissent la localisation, la nature et la capacité globale d'accueil et d'équipement des unités touristiques nouvelles locales.

Rappel législatif

Envoyé en préfecture le 07/07/2021

Reçu en préfecture le 07/07/2021

Affiché le

SLO

ID : 033-200043974-20210705-DEL21JULT2L4-AU

Article R151-6

Les orientations d'aménagement et de programmation par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville. Le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations sont applicables est délimité dans le ou les documents graphiques prévus à l'article R151-10.

Article R151-7

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent comprendre des dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs qu'elles ont identifiés et localisés pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment dans les zones urbaines réglementées en application de l'article R.151-19.

Article R151-8

Les orientations d'aménagement et de programmation des secteurs de zones urbaines ou de zones à urbaniser mentionnées au deuxième alinéa du R.151-20 dont les conditions d'aménagement et d'équipement ne sont pas définies par des dispositions réglementaires garantissent la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le projet d'aménagement et de développement durables.

Elles portent au moins sur :

- 1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;
- 2° La mixité fonctionnelle et sociale ;
- 3° La qualité environnementale et la prévention des risques ;
- 4° Les besoins en matière de stationnement ;
- 5° La desserte par les transports en commun ;
- 6° La desserte des terrains par les voies et réseaux.

Ces orientations d'aménagement et de programmation comportent un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur.

Rappel de la portée des Orientations d'Aménagement et de Programmation

Envoyé en préfecture le 07/07/2021

Reçu en préfecture le 07/07/2021

Affiché le

SLO

ID : 033-200043974-20210705-DEL21JUL2L4-AU

Des orientations d'aménagement et de programmation sans règlement :

L'article R151-8 du code de l'urbanisme (Cf. page précédente) ouvre la possibilité de définir en zone urbaine (U) et à urbaniser (AU) des secteurs non réglementés couverts uniquement par des OAP sous réserve du respect d'un contenu minimum obligatoire et de la réalisation d'un schéma d'aménagement d'organisation spatiale. C'est le choix qui a été retenu par la communauté de communes du Sud Gironde sur l'ensemble des secteurs d'aménagement en zone urbaine (U) ou à urbaniser ouverte à l'urbanisation (1AU).

Les conditions d'aménagement et d'équipement de l'ensemble des orientations d'aménagement et de programmation établies sur les secteurs d'aménagement du PLUi Sud Gironde sont ainsi définies au sein du présent document; elles ne sont pas définies par les dispositions réglementaires du dossier de PLUi .

Les orientations d'aménagement et de programmation répondent à un double enjeu :

- Permettre une instruction des demandes d'urbanisme dans un rapport de compatibilité avec leurs dispositions.

Contrairement au règlement qui s'applique dans un rapport de conformité, le rapport de compatibilité aux OAP s'accompagne d'une tolérance mineure dans l'application des dispositions fixées si celles-ci sont exprimées de manière quantitatives.

- Permettre la stabilité du plan local d'urbanisme face à la temporalité des projets. Les OAP des secteurs d'aménagement donnent un cadre d'élaboration et d'instruction plus souple que le règlement qui, pour des secteurs nouvellement ouverts à l'urbanisation, ne permet pas toujours d'anticiper les adaptations programmatiques et formelles parfois nécessaires.

Le texte associé à un chacun des schémas d'aménagement traite des 6 thèmes obligatoires listés à l'article R. 151-8.

Lors de l'instruction des demandes d'occupation du sols (permis ou déclaration préalable), les articles d'ordre public du RNU continueront à s'appliquer selon le régime actuellement prévu par les articles R. 111 du code de l'urbanisme (atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, à la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques, conséquences dommageables pour l'environnement, atteinte à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales).

1/ Recommandations générales portant sur l'ensemble des orientations d'aménagement et de programmation

Recommandations générales

Envoyé en préfecture le 07/07/2021

Reçu en préfecture le 07/07/2021

Affiché le

SLO

ID : 033-200043974-20210705-DEL21JULT2L4-AU

1/ Le site de projet

Les éléments identitaires seront valorisés

Par exemple :

- Des éléments de patrimoine bâti
- Des éléments de patrimoine paysager
- Des perspectives sur le paysage environnant (vue sur le grand paysage, sur l'église ...).

Une attention particulière sera portée sur la perception du projet depuis les espaces environnant

Le site ne s'arrête pas à la seule parcelle destinée à recevoir le projet. Il s'agit de prendre en considération également les points de vues extérieurs et les caractéristiques urbaines, paysagères mais aussi architecturales du contexte environnant afin de permettre une intégration de qualité du projet.

Recommandations générales

Envoyé en préfecture le 07/07/2021

Reçu en préfecture le 07/07/2021

Affiché le

SLO

ID : 033-200043974-20210705-DEL21JUL2L4-AU

2/ L'aménagement urbain

Le stationnement

Une bonne gestion du stationnement permet d'améliorer l'ambiance du quartier, notamment en :

- Situait les aires de stationnement pour visiteurs le long de la voie tout en aménageant des trajets agréables jusqu'au seuil des habitations.
- Prévoyant des petites unités pour permettre d'intégrer des espaces paysagers.
- Faisant en sorte qu'aucune possibilité de stationnement ne soit offerte aux usagers en dehors de ces aires.
- Réduisant l'impact visuel des stationnements par des aménagements (muret ou plantations).

Du site à la voirie

Eléments essentiels à la greffe du nouveau projet dans le tissu urbain et villageois, les voies doivent être organisées de manière hiérarchisées pour des raisons de lisibilité, de confort et de coût : de la voirie primaire structurante à la voirie secondaire de desserte...



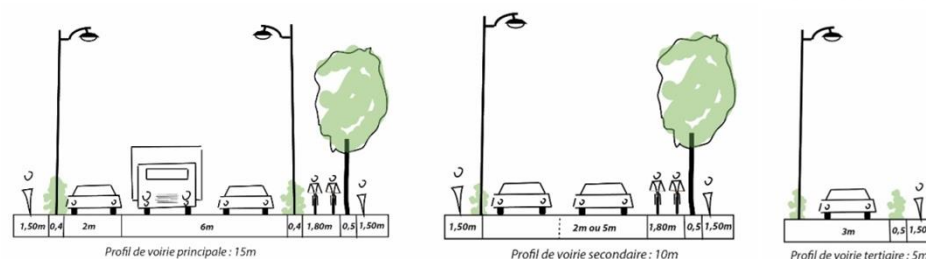
Les voies et les accès nouvellement créés devront répondre aux objectifs suivants :

- Offrir un maillage viaire fonctionnel et lisible tout en diversifiant les ambiances urbaines et en redonnant toute leur place aux modes de déplacement doux.
- > Proposer des profils de voies variés : Il peut être intéressant de proposer au sein d'un quartier des profils de voies très contrastés permettant d'une part de bien se repérer et d'autre part d'accueillir différentes pratiques de l'espace public.

Par exemple :

- une voie structurante plus large avec une chaussée bordée de trottoirs et de plantations,
- des voies secondaires traitées en plateau mixte (emprise partagée par les piétons, les deux-roues et les voitures),
- des voies tertiaires potentiellement en impasse, en sens unique...

Profil de voie



- **Limitier l'imperméabilisation des sols, offrir une présence renforcée du végétal dans le paysage habité ; et d'aménagement des voiries (principal poste de dépense avec les réseaux), voire les réduire.**

> Dimensionner les chaussées au plus juste

Les chaussées sont souvent dimensionnées par défaut à 6 m de large.

En fonction du type de fréquentation de la voie, cette largeur peut être réduite (cf. profils de voie donnés à titre d'exemples page précédente).

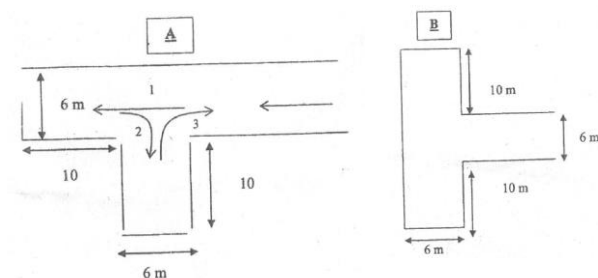
Une voie partagée à double sens peut ainsi être réduite à 4,5 m de large (lorsque la voie se réduit à la chaussée), une voie à sens unique autour de 3,5 m... En prenant cependant à chaque fois la précaution de disposer des emprises nécessaires pour les accès voiture aux lots (une partie des emprises nécessaires peut alors être reportée sur l'emprise privative). Des écluses ou passages de courtoisie peuvent également ponctuer le tracé de la voie. A noter que ce travail de juste dimensionnement de la largeur des chaussées contribue également à limiter la vitesse des véhicules.

> Questionner les modalités de la collecte des déchets ménagers

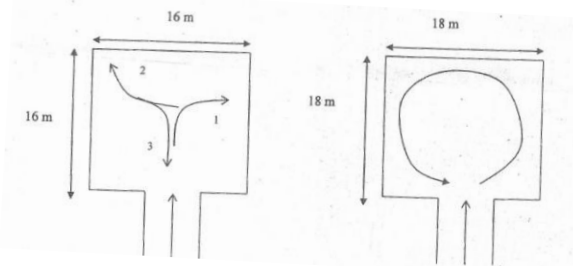
Il est intéressant de ne pas systématiser la collecte des déchets ménagers au porte à porte pouvant nécessiter l'aménagement de palette de retournement. L'apport volontaire en un point de regroupement des containers individuels permet de s'affranchir des contraintes dimensionnelles liées au camion poubelle. (idem pour la distribution du courrier qui peut se faire en un point convivial de regroupement des boîtes aux lettres).

Les préconisations en la matière sont les suivantes :

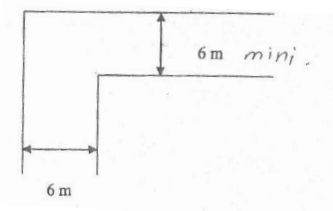
« T » de retournement
(dimensions mini, hors stationnements gênants)



Aire de retournement
(dimensions mini, hors stationnements gênants)



Angle droit de circulation
(dimensions mini, hors stationnements gênants)



Reste à respecter les contraintes d'accessibilité des Services de Défense Incendie et de Secours aux personnes (SDIS), voire à limiter le cas échéant le nombre de logements desservi par une impasse.

> Réduire autant que possible les linéaires de voies automobiles

Se reporter à la page précédente sur le stationnement – permettre la dissociation du stationnement de la parcelle.

Recommandations générales

Envoyé en préfecture le 07/07/2021

Reçu en préfecture le 07/07/2021

Affiché le

SLO

ID : 033-200043974-20210705-DEL21JULT2L4-AU

2/ L'aménagement urbain

Les aménagements piétons

Une distinction des espaces piétons par rapport aux voiries contribue à sécuriser les déplacements en même temps qu'elle leur offre un cadre agreste.

Une attention toute particulière doit être portée sur la qualité des circulations, sur les aménagements dans les carrefours ainsi que sur les matériaux permettant de varier les ambiances dans le quartier tout en sécurisant le piéton.



L'aménagement d'espaces publics de respiration et de rencontres

Au sein de chaque îlot nouvellement aménagé, il sera étudié dès que possible, de créer un espace commun de placette, respiration, propice à l'échange, à l'animation du quartier par leur appropriation par les habitants (nouveaux et riverains).

Ces lieux participent au sentiment d'identité spécifique à chaque quartier, à son caractère.

Le traitement des espaces libres collectifs en cœur d'îlot (ou couture avec les quartiers riverains) doit privilégier l'aspect qualitatif où les espaces plantés seront généreux et variés.



Recommandations générales

Envoyé en préfecture le 07/07/2021

Reçu en préfecture le 07/07/2021

Affiché le

SLO

ID : 033-200043974-20210705-DEL21JULT2L4-AU

2/ L'aménagement urbain

La gestion des eaux de pluie

L'évacuation et la rétention des eaux de pluie peuvent être l'occasion de créer des espaces verts d'agrément fréquentés par tous les habitants. Afin de définir la meilleure solution technique pour l'aménagement, il faut prendre en compte la topographie, le degré de perméabilité du sol, le pourcentage de surface imperméabilisée sur l'opération.



Le paysage nocturne

La nature est aussi la nature nocturne, loin des bruits de la ville, loin de ses lumières aussi. Celles-ci produisent un halo orangé qui empêche de percevoir la nuit étoilée. Il arrive que trois boules lumineuses à l'entrée du village ou du nouveau quartier suffisent à perturber cette vision. Les solutions sont simples et vont dans le sens d'une économie de moyens. On évitera les illuminations tapageuses, on orientera l'éclairage nécessaire du haut vers le bas, on s'abstiendra des tonalités orangées réduisant la perception des couleurs.



Recommandations générales

Envoyé en préfecture le 07/07/2021

Reçu en préfecture le 07/07/2021

Affiché le

SLO

ID : 033-200043974-20210705-DEL21JULT2L4-AU

3/ La composition parcellaire

Adapter la morphologie des parcelles à la topographie du terrain

- ✓ Préserver les pentes naturelles pour l'écoulement des eaux.
- ✓ Favoriser l'infiltration des eaux de pluie, en évitant au maximum les surfaces imperméables.
- ✓ Planter entre les différents étages d'habitat pour réduire l'impact visuel.
- ✓ Respecter le profil du terrain naturel en limitant au maximum les mouvements de terrain. Le principe est d'adapter la construction au terrain naturel et non l'inverse.
- ✓ Utiliser les déblais et remblais éventuels sur le périmètre du projet.

Une bonne adaptation au site va tenir en compte également trois éléments essentiels :

- ✓ L'adaptation des niveaux de la construction à la pente du terrain, en évitant le plus possible les modifications de terrain (les décaissements et les murs de soutènement).
- ✓ La prise en compte de la position du garage par rapport aux accès du terrain
- ✓ Le sens du faîtage par rapport à la pente.

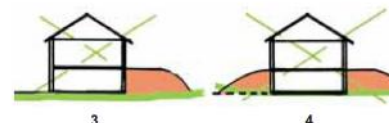
① Adaptation des volumes au terrain

OUI



Dans les exemples 1 et 2, les volumes s'adaptent au terrain qu'il soit plat ou en légère pente.

NON

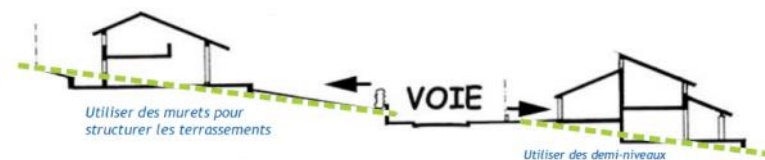


Les exemples 3 et 4 illustrent un bouleversement de terrain trop important qui a un impact paysager très fort dans un contexte de plaine, donnant l'aspect de taupinières.

OUI

Quelques solutions adaptées aux différents types de pente

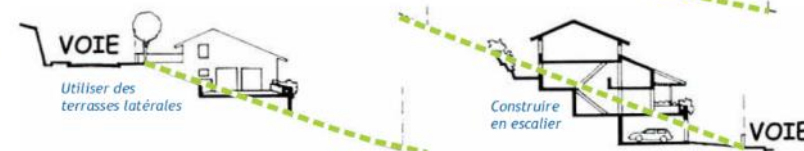
① Faible pente



② Pente moyenne



③ Pente forte



Recommandations générales

Envoyé en préfecture le 07/07/2021

Reçu en préfecture le 07/07/2021

Affiché le

SLO

ID : 033-200043974-20210705-DEL21JULT2L4-AU

3/ La composition parcellaire

Observer sur le cadastre l'organisation des parcelles du centre-bourg. Elles doivent être une source d'inspiration pour dessiner le nouveau quartier et participer à son intégration.

Offrir une diversité dans la superficie des terrains et proposer différents types d'habitat :

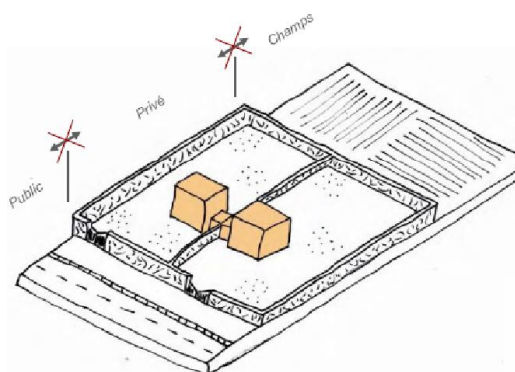
- ✓ Répondre aux besoins de chaque personne au cours de son parcours résidentiel (famille avec enfants ou monoparentale, couple sans enfant, décohabitation, vieillissement) – cf. *typologies d'habiter* p.14
- ✓ Prévoir des espaces verts (jeux, bancs...) et des zones de stationnement plus importantes près des logements collectifs et intermédiaires.

Traiter les limites

Le traitement des limites est un élément essentiel de la composition et de la perception des constructions et des opérations d'aménagement. C'est la qualité des limites entre l'espace public et les espaces privés qui détermine en partie l'ambiance du quartier. Une réelle relation doit alors s'instaurer entre espaces publics et espaces privés par l'intermédiaire des limites, celles-ci n'étant plus des coupures mais de véritables espaces de liaisons entre des espaces à vocations différentes.

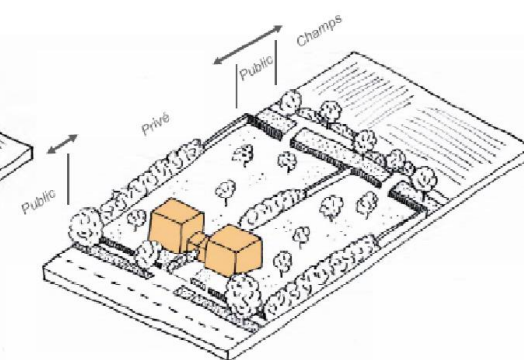


Ce que l'on voit trop souvent...



Il n'y a aucune relation entre l'espace public et les espaces privés. Les maisons sont implantées en milieu de parcelle ce qui crée une grande surface inusitée devant la maison. La parcelle est entourée par une haie de conifères qui entraîne une fermeture de l'espace. De plus, une haie composée d'une seule espèce végétale est plus sensible aux maladies. Enfin, le piéton est « rejeté » entre un mur végétal et la route.

...Et ce que l'on devrait voir



Le « jardin de devant » fait le lien entre le trottoir et la maison, il participe ainsi à la composition de l'espace public. Le « jardin de l'arrière » est d'abord plus fermé pour créer un espace plus intime en relation avec les pièces de séjour puis ouvert sur l'environnement extérieur grâce au jeu de composition des haies. L'espace est ici mieux utilisé. Une lisière plantée sur l'emprise publique permet une gestion unique et adoucit l'impact de la nouvelle zone d'habitation avec l'espace agricole.

Recommandations générales

Envoyé en préfecture le 07/07/2021

Reçu en préfecture le 07/07/2021

Affiché le

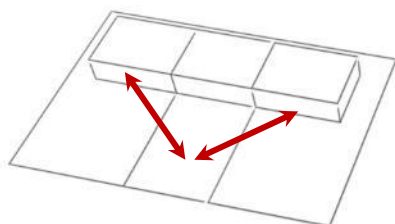
SLO

ID : 033-200043974-20210705-DEL21JULT2L4-AU

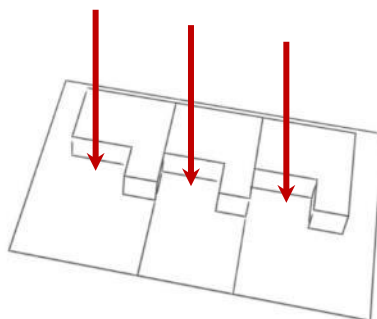
La notion d'intimité

La notion d'intimité est fondamentale. Elle permet une meilleure qualité d'habiter et devra être prise en compte dans les aménagements proposés.

Vis-à-vis important depuis les jardins > à éviter



Zone d'intimité. Vis-à-vis réduit > à privilégier



Les apports solaires

Auparavant il était possible d'implanter sa maison comme on le souhaitait du moment où le règlement d'urbanisme était respecté.

Désormais une orientation optimale Sud/Sud-Ouest est vivement conseillée pour atteindre les objectifs de la réglementation thermique. La RT 2012 impose une surface vitrée minimum de 1/6ème de la surface habitable tout en préconisant, lorsque c'est possible, 50 % des ouvertures au Sud, 20/30% à l'Est, 20% à l'Ouest et entre 0 et 10% au Nord.

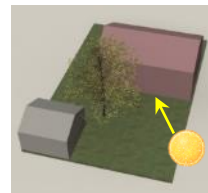


Illustration 1

Retrait de la maison pour pouvoir profiter d'un jardin et des ouvertures plein sud. Les garages sont sur rue et se trouvent en limite parcellaire.



Illustration 2

Maison pignon sur rue afin d'éviter au maximum les ouvertures au Nord. Les garages sont légèrement en retrait par rapport à la voirie (ou inversement)



Illustration 3

Maison en limite parcellaire ou avec un léger retrait permettant de garder au maximum le jardin au sud. Le garage se trouve également en limite parcellaire. Un décalage entre la maison et le garage peut être trouvé afin de créer un rythme bâti sur rue.

Recommandations générales

Envoyé en préfecture le 07/07/2021

Reçu en préfecture le 07/07/2021

Affiché le

SLO

ID : 033-200043974-20210705-DEL21JULT2L4-AU

4/ Les typologies d'habiter

Ce paragraphe vise à expliquer les attentes de la communauté de communes en matière de formes urbaines à créer.

Les OAP qui sont présentées par commune dans la partie qui suit intègrent des principes de densités à respecter.

Trois catégories de formes urbaines ont été définies dans les schémas d'OAP :

- logements collectifs / intermédiaires
- logements individuels groupés ou en bande de densité moyenne
- logements individuels pavillonnaires de faible densité

L'habitat intermédiaire ou collectif :

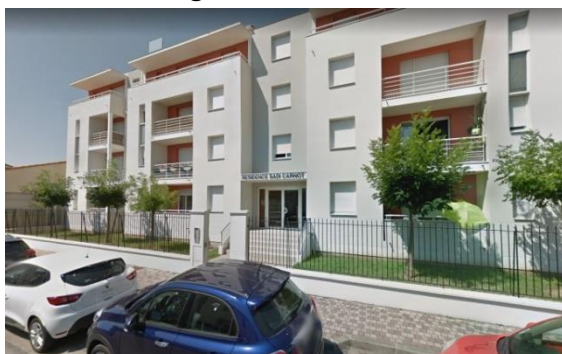
L'habitat collectif devra présenter des hauteurs qui respectent le caractère de la communauté de communes du Sud Gironde. Les densités sur ces secteurs seront plus importantes que les densités minimales.

La densité de logements correspond au rapport entre le nombre de logements et la surface bâtie ramenée à l'hectare.

Densités brutes minimum conseillées sur les secteurs d'aménagement :

- Habitat de densité moyenne sur les pôles : environ 15,2 logts/ha
- Habitat de densité moyenne sur les pôles relais : environ 12,3 logts/ha
- Habitat de densité moyenne sur les pôles intermédiaires : environ 9,3 logts/ha
- Habitat de densité moyenne sur les pôles de proximité : environ 9,3 logts/ha
- Habitat de densité moyenne sur les communes rurales : environ 6,9 logt/ha

Logement collectif



Logement individuel groupé/mitoyen



Logement individuel



Recommandations générales

Envoyé en préfecture le 07/07/2021

Reçu en préfecture le 07/07/2021

Affiché le

SLO

ID : 033-200043974-20210705-DEL21JULT2L4-AU

4/ Les typologies d'habiter

Illustration : l'habitat groupé

En ce qui concerne l'habitat groupé, les constructions s'organiseront par îlots (ex. schéma ci-dessous). Des espaces de respiration entre îlots seront privilégiés.

Sur un petit lot il faut éviter de positionner la maison au milieu de la parcelle et privilégier un emplacement en limite, en mitoyenneté ou sur la rue.

Cette solution permet de valoriser au mieux le terrain et d'éviter la création de petits espaces, souvent privés d'ensoleillement et d'intimité.

La mitoyenneté entre les habitations ou leurs annexes (garages, appentis...) permet de réduire la co-visibilité entre les propriétés et d'assurer automatiquement l'intimité des espaces de vies extérieurs.



Recommandations générales

Envoyé en préfecture le 07/07/2021

Reçu en préfecture le 07/07/2021

Affiché le

SLO

ID : 033-200043974-20210705-DEL21JULT2L4-AU

4/ Les typologies d'habiter

Illustration : l'habitat intermédiaire ou collectif

L'habitat collectif devra présenter des hauteurs qui respectent le caractère rural de la communauté de communes du Sud-Gironde.



Recommandations générales

Envoyé en préfecture le 07/07/2021

Reçu en préfecture le 07/07/2021

Affiché le

SLO

ID : 033-200043974-20210705-DEL21JULT2L4-AU

4/ Les typologies d'habiter



Illustration : l'habitat individuel



Recommandations générales

Envoyé en préfecture le 07/07/2021

Reçu en préfecture le 07/07/2021

Affiché le

SLO

ID : 033-200043974-20210705-DEL21JUL2L4-AU

4/ Les typologies d'habiter

Habitat individuel commune rurale

- Environ 6,9 logts/ha



Origne : environ 7 logts/ha



Bourideys : environ 7 logts/ha

Habitat individuel pôle de proximité

- Environ 9,3 logts/ha



Bieujac : environ 9 logts/ha



Lucmau : environ 9 logts/ha

Habitat individuel pôle intermédiaire

- Environ 9,3 logts/ha



Castets et Castillon : environ 9 logts/ha



Préchac : environ 9 logts/ha

Recommandations générales

Envoyé en préfecture le 07/07/2021

Reçu en préfecture le 07/07/2021

Affiché le

SLO

ID : 033-200043974-20210705-DEL21JULT2L4-AU

4/ Les typologies d'habiter

Habitat individuel pôle relais

- Environ 12,3 logts/ha



Noaillan : environ 12 logts/ha



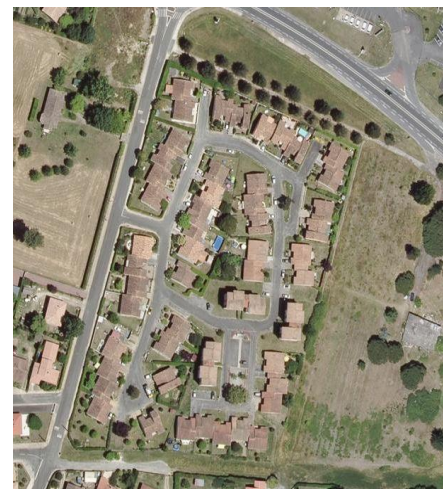
Saint-Macaire : environ 12 logts/ha



Saint-Symphorien : environ 12 logts/ha

Habitat individuel pôle

- Environ 15,2 logts/ha



Langon : environ 15 logts/ha



Toulence : environ 15 logts/ha

Recommandations générales

Envoyé en préfecture le 07/07/2021

Reçu en préfecture le 07/07/2021

Affiché le

SLO

ID : 033-200043974-20210705-DEL21JULT2L4-AU

5/ Les codes de l'architecture locale

En fonction du parti architectural retenu sur le secteur de projet, celui-ci pourra s'inspirer des codes de l'architecture traditionnelle du Sud Gironde afin que les constructions s'adaptent au bâti existant. Le Sud Gironde dispose d'une identité architecture diverse :

L'airial



Source : Groupevla



Source : Ceveo

« L'airial conserve le témoignage d'une vie ancienne aujourd'hui disparue, celle de la société rurale de la forêt landaise. Du temps où cette région était désertique et marécageuse, c'était un îlot de vie, un hameau regroupant plusieurs familles qui vivaient presque en autarcie. Les « maîtres », propriétaires de l'airial, vivaient là avec les métayers. Ils étaient cultivateurs, bergers. Mais après 1857, période qui marque le commencement du programme de plantation systématique de pins maritimes dans les landes communales, l'économie et la vie de la région se transformèrent. La forêt apparut, qu'il fallut entretenir et exploiter. Les habitants devinrent résiniers, forestiers. La structure sociale qui en émane alors peut se retrouver à travers les différents types d'habitations composant l'airial : maisons du maître, du métayer, du berger, du résinier. Les bâtiments annexes, grange, fenil, poulailler, porcherie, bergerie, four...témoignent, quant à eux, de la prégnance de l'activité agricole ».

Source : Etude CAUE : Maisons de gironde

Recommandations générales

Envoyé en préfecture le 07/07/2021

Reçu en préfecture le 07/07/2021

Affiché le

SLO

ID : 033-200043974-20210705-DEL21JULT2L4-AU

5/ Les codes de l'architecture locale

La maison de maître landaise



Source : CAUE – Architectures traditionnelles

« La maison de maître bénéficie du meilleur emplacement. On la distingue aisément par sa grande taille et grâce à l'estantad, avancée de toiture en forme d'avent sur la façade est, soutenue par un ou deux hauts poteaux. L'estantad capte le soleil matinal, tout en protégeant l'habitation de la chaleur en milieu de journée. Ce vestibule ouvert constitue également un espace de transition entre l'intérieur et l'extérieur. Lieu de rencontre et d'accueil des visiteurs, l'estantad possède également une fonction de représentation, puisque les poteaux et pièces de charpente plus ou moins ouvragés qui le soutiennent, peuvent être considérés comme des signes de distinction sociale.

La façade orientée à l'ouest, exposée au mauvais temps venant de l'océan, ne présente que de petites ouvertures. Le pan arrière du toit, en « queue de palombe », descend très bas pour protéger l'habitation des intempéries. La toiture couverte de tuiles creuses en terre cuite enveloppe la maison et déborde largement afin d'éviter que l'eau ne ruisselle sur les murs. La nature absorbante du sol, généralement sablonneux, dispense le toit de gouttières.

Pratiquement sans fondations, la maison landaise du sud Gironde est comme posée sur le sol. D'ailleurs, ce n'est pas le maçon qui la construit, mais le charpentier qui prépare à terre une armature en poteaux de bois, puis la redresse et l'assemble. Les pièces de bois les plus massives – en chêne –, forment la structure principale, tandis que l'ossature secondaire est composée de poteaux en pin, disposés à intervalles réguliers et dont chaque interstice est comblé de briques ou de torchis (mélange de terre et de paille tressée). Rare, la pierre est utilisée avec parcimonie pour les supports des poteaux et quelques encadrements d'ouvertures.

Traditionnellement, la maison landaise est blanche, seulement ponctuée par la couleur des volets gris, bleus ou marrons. La façade est en effet enduite à la chaux aérienne, pure ou mélangée à un peu de sable. Les bois sont protégés des insectes et du feu par un badigeon au lait de chaux.

Rectangulaire, le plan de la maison est généralement décomposé en trois travées. Il est composé d'un espace central, la salle, pièce commune dotée d'une cheminée, près de laquelle se situe la cuisine. De part et d'autre, les autres pièces sont utilisées comme chambres ou comme remises. On accède ensuite à l'étage, où se trouve le grenier, par un escalier situé sous l'estantad ».

Source : Etude CAUE : Maisons de Gironde

Recommandations générales

Envoyé en préfecture le 07/07/2021

Reçu en préfecture le 07/07/2021

Affiché le

SLO

ID : 033-200043974-20210705-DEL21JULT2L4-AU

5/ Les codes de l'architecture locale

La maison girondine



Source : Nosteria



Source : Bordeaux Beyond

« Les murs en pierres ou en moellons enduits et les toitures en tuiles de Gironde sont les deux éléments récurrents que l'on retrouve dans la plupart des maisons traditionnelles et sur les différents territoires de la région. Dans un souci d'économie, les maisons rurales utilisaient autrefois les produits des carrières les plus proches. La pierre est particulièrement abondante et de bonne qualité dans la moitié Est du département (Blayais, Libournais, Entre-deux-mers), tandis que les carrières sont peu nombreuses dans la moitié ouest, sableuse et peu peuplée.

La diversité typologique des maisons est principalement liée à leur histoire : les bâtiments ont évolué au cours des temps pour s'adapter à l'agriculture de chaque pays (la viticulture en Médoc, la polyculture en Pays gabbaye), mais aussi au niveau social des habitants.

Ainsi on va trouver, dans la hiérarchie sociale : la maison de bordier (le simple ouvrier agricole), la maison du vigneron ou du paysan, plus ou moins haute et grande (avec son chai, son grenier et parfois des granges) et enfin la maison de « maître », maison à étage, avec une façade ordonnée et une toiture à deux ou quatre pans ; c'est cette dernière que l'on appelle traditionnellement la « girondine » ».

Recommandations générales

Envoyé en préfecture le 07/07/2021

Reçu en préfecture le 07/07/2021

Affiché le

SLO

ID : 033-200043974-20210705-DEL21JULT2L4-AU

5/ Les codes de l'architecture locale

La demeure viticole girondine



Source : Vinea Transaction



Source : Legget Prestige

« Dans l'échelle sociale du XIXe siècle rural, on trouve, au-dessus du journalier, le vigneron ou le métayer. Sa maison disposait, elle aussi, d'une façade orientée au sud ou au sud-est mais, en plus du chai et de la salle commune, elle comportait une, voire plusieurs chambres. Au-dessus du rez-de-chaussée, un grenier, et même parfois un étage étaient aménagés. Le toit, toujours à deux pentes inégales, était porté par les murs pignons. La façade, en moellons avec des pierres de taille pour les encadrements de baies et les angles, était encore relativement simple, quoique souvent agrémentée d'une génoise (simple ou double) à la limite de la toiture.

Le matériel permettant la fabrication du vin se trouvait dans le chai (contrairement à celui de la maison de bordier qui n'abritait que le vin pour la consommation de la famille). L'accès au grenier se faisait par un escalier extérieur placé sur le pignon ; ensuite, peu à peu, cet escalier fut intégré à la construction ».

Source : Etude CAUE : Maisons de gironde

Recommandations générales

Envoyé en préfecture le 07/07/2021

Reçu en préfecture le 07/07/2021

Affiché le

SLO

ID : 033-200043974-20210705-DEL21JULT2L4-AU

5/ Les codes de l'architecture locale

La maison de maître girondine



Source : Moulin

« La maison du vigneron ou du métayer est donc plus grande que celle du bordier, mais moins confortable et soignée que la maison de maître. Là, le grenier est remplacé par un étage occupé par les chambres et la façade adopte progressivement le modèle des maisons bourgeoises.

La maison de maître est une maison de style classique à un étage. La façade principale se développe sur cinq travées minimum et est composée symétriquement par rapport à la porte d'entrée. Cette dernière ouvre sur le vestibule dans lequel s'insère généralement l'escalier (en pierre ou en bois) desservant l'étage.

Le niveau social du propriétaire est marqué par différents éléments de décor : le portail, la porte, les corniches moulurées sous la toiture, les épis de faitage... Mais on retrouve toujours au nord un pan arrière plus long qui abrite les chais, la présence de caves étant rare ».



Source : Bordeaux Beyond

Source : Etude CAUE : Maisons de gironde

Recommandations générales

Envoyé en préfecture le 07/07/2021

Reçu en préfecture le 07/07/2021

Affiché le

SLO

ID : 033-200043974-20210705-DEL21JULT2L4-AU

6/ Référentiel d'essence locales

Concernant l'aménagement des espaces plantés, les essences locales suivantes seront privilégiés à toute essence extérieure au territoire : (essences locales du Sud Gironde)

La pinède

- Forêt de pins maritimes, caractéristique du paysage des Landes de Gascogne
- Pinède mésophile
- La lande humide à Molinie bleue
- La lande humide à Bruyère à quatre angles
- Le faux cresson de Thore
- L'Ophioglosse des Açores
- La Gentiane pneumonanthe

Boisements de feuillus

- Boisements mixtes
- Bois de chêne pédonculé, constitué de chênaie acidiphile atlantique
- Châtaigner
- Bois de Robinier
- La Charmaie
- Fougère aigle
- Chèvrefeuille des bois
- Lierre
- Germandrée à odeur d'ail
- Chêne tauzin

Les lagunes

Les ripisylves

- Aulne glutineux
- Chêne pédonculé

Prairies

La vallée du Ciron

- Aulnaies
- Chênaies



Forêt de pins - Source : Communauté de communes du Sud Gironde



Forêt de feuillus - Source : PNR Landes de Gascogne

Recommandations générales

Envoyé en préfecture le 07/07/2021

Reçu en préfecture le 07/07/2021

Affiché le

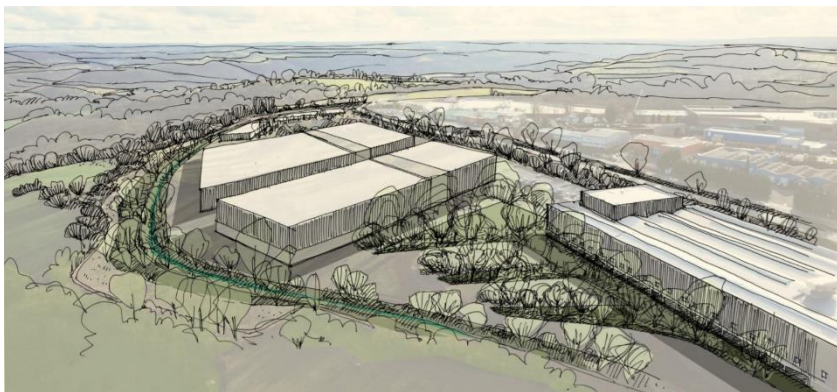
SLO

ID : 033-200043974-20210705-DEL21JULT2L4-AU

7/ Intégrer les zones d'activités sans porter atteinte à la qualité des paysages

Les grands principes :

- ✓ Gérer et valoriser une présence végétale conciliant une montée qualitative paysagère des entrées de ville et la possibilité « d'effets vitrines »
- ✓ Considérer la perception depuis l'espace public
- ✓ Composer harmonieusement les opérations des zones d'activités avec le paysage environnant
- ✓ Préserver les espaces forestiers faisant la singularité du territoire en soignant les franges urbaines
- ✓ Former des « espaces tampons » entre les zones d'activités et celles agricoles ou naturelles
- ✓ S'adapter à l'environnement naturel : la topologie, le sol, la végétation, les vues,...
- ✓ Favoriser la végétalisation des espaces urbanisés et de la voirie
- ✓ Favoriser les espaces de respiration : stationnement végétalisé,...
- ✓ Anticiper les extensions des bâtiments



Intégration paysagère de la ZA de l'Aiguille (Figeac) –
Communauté de Communes du Grand Figeac



Végétalisation d'espaces d'activités (Beaucouzé) – CAUE
Loire-Atlantique



Parking planté (Le Thonolet) – DREAL PACA

Recommandations générales

Envoyé en préfecture le 07/07/2021

Reçu en préfecture le 07/07/2021

Affiché le

SLO

ID : 033-200043974-20210705-DEL21JULT2L4-AU

7/ Intégrer les zones d'activités sans porter atteinte à la qualité des paysages

Tisser des liens architecturaux cohérents entre les espaces d'activités et les communes du territoire :

- ✓ Favoriser les projets respectant les codes architecturaux locaux (airial,...)
- ✓ Promouvoir une cohérence esthétique notamment dans le choix des matériaux
- ✓ Penser l'intégration des espaces techniques (stockage, benne à ordures,...) dans le projet architectural global
- ✓ Privilégier une cohérence des gabarits par des bâtis modérés en fonction des espaces voisins
- ✓ Concevoir les façades de manière cohérente
- ✓ S'inscrire plus généralement dans les spécificités architecturales et paysagères environnantes (rural, spécifique aux polarités de Langon, Toulonne,...)
- ✓ Favoriser des constructions à forte valeur architecturale



Intégration des espaces techniques - desserte

Traitement homogène des façades

« Implantation et intégration paysagère des Zones d'Activités »
CAUE de Loir-et-cher



Les zones d'activités et les zones commerciales
CAUE Seine-Maritime



Intégration végétale et architecturale d'espaces d'activités
CAUE Loire-Atlantique

Recommandations générales

Envoyé en préfecture le 07/07/2021

Reçu en préfecture le 07/07/2021

Affiché le

SLO

ID : 033-200043974-20210705-DEL21JULT2L4-AU

7/ Intégrer les zones d'activités sans porter atteinte à la qualité des paysages

L'entrée :

Premier contact de l'utilisateur avec la zone d'activités, l'entrée en constitue la « porte ». Elle doit faire l'objet d'un aménagement qui souligne les qualités et particularités de la zone : création d'une forme générale vecteur d'identité visuelle, réflexion sur les choix des plantations, perception des espaces publics, ambiance nocturne spécifique, sans oublier l'implantation judicieuse d'éléments de signalétique (plan général du site localisant facilement les entreprises...). Pour les zones d'activités plus importantes, un bureau d'accueil peut offrir différents services (télématique, bureaux, repos...) ou équipements (boîte aux lettres, restauration...).

Lors de la commercialisation, il est nécessaire de s'assurer que l'activité des entreprises situées sur les parcelles à l'entrée du site ne nuira pas à l'image de la zone d'activités (stocks de matériaux, matériel technique et volumineux, véhicules lourds...).



Parc d'Activités du Cassé 1 à St Jean (31)

Le stationnement :

Plusieurs principes permettent de limiter l'incidence des grands espaces dédiés au stationnement :

- Privilégier les voies existantes ou potentielles (chemins) comme la trame structurante du projet.
- Réduire l'emprise des voiries : minimiser la surface dédiée à la voiture, prévoir des cheminements piétons au sein de la zone.
- Inscrire la trame viaire en relation avec le site.
- Créer une desserte interne par un réseau hiérarchisé et continu de voies et proscrire les systèmes en impasse.
- Prévoir la gestion du stationnement, y compris à l'intérieur des parcelles privées. D'autres matériaux que l'enrobé sont à privilégier hors des zones à fortes sollicitations (stabilisé, mélange terre-pierre...).



L'aménagement des stationnements peut être réalisé à l'aide de dispositifs permettant de conserver des espaces enherbés et un caractère perméable du sol.

Recommandations générales

Envoyé en préfecture le 07/07/2021

Reçu en préfecture le 07/07/2021

Affiché le

SLO

ID : 033-200043974-20210705-DEL21JULT2L4-AU

7/ Intégrer les zones d'activités sans porter atteinte à la qualité des paysages

La volumétrie :

La volumétrie des bâtiments, et notamment les aspects liés à la hauteur des constructions, mérite d'être appréciée en fonction du relief naturel du site. L'objectif est de réduire l'impact des bâtiments et d'établir une cohérence dans les gabarits à l'échelle de la zone d'activités. De manière générale, on cherchera à obtenir des bâtiments intégrés dans leur environnement paysager et bâti. Sur les points dominants, il faudra favoriser l'implantation des bâtiments de faible hauteur.

Pour les entreprises qui accueillent sur leur site des activités complémentaires ne nécessitant pas les mêmes besoins en terme d'espace (accueil de la clientèle/bureaux, production/ stockage...), une décomposition du programme sous la forme de plusieurs bâtiments de volumes et de gabarits différents permet d'offrir une réponse architecturale en rapport avec les usages (économie de construction, d'entretien, d'énergie...) et



Couleurs et matériaux :

La simplicité et la sobriété de l'enveloppe du bâtiment favorisent son insertion. Elles contribuent également à conférer au bâtiment et à l'entreprise une image contemporaine valorisante. Le choix des matériaux dépendra à la fois du mode constructif du bâtiment et des objectifs en terme de communication et d'esthétique de l'entreprise.

Il apparaît essentiel :

- De privilégier les couleurs relativement sombres dans une gamme choisie à l'échelle de la zone.
- De proscrire l'usage de matériaux qui établissent un contraste excessif en terme de couleur et de texture pour le traitement des angles, des rives et des toitures en particulier.
- De limiter le nombre de matériaux.
- De privilégier un traitement homogène des façades et de respecter une harmonie d'ensemble.



Exemple de gamme de RAL permettant d'assurer une homogénéité d'aspect des façades

Recommandations générales

Envoyé en préfecture le 07/07/2021

Reçu en préfecture le 07/07/2021

Affiché le

SLO

ID : 033-200043974-20210705-DEL21JULT2L4-AU

7/ Intégrer les zones d'activités sans porter atteinte à la qualité des paysages

La gestion des plantations :

Une cohérence globale doit associer au travail portant sur l'architecture un même souci qualitatif en matière de plantations, intégrant son évolution dans le temps. Un plan d'ensemble est nécessaire, qui prendra en compte aussi bien le traitement de la relation aux espaces publics que les principes d'aménagement des parcelles privées. Afin de favoriser une lecture claire et simple de l'organisation du projet, ce plan peut s'articuler autour de plusieurs axes :

- le traitement paysager des limites (incluant l'entrée),
- la relation au paysage «global» du site,
- l'aménagement des espaces publics attenants et l'aménagement paysager de la parcelle, intégrant le mobilier urbain,
- la signalétique et l'éclairage.



La clôture d'une parcelle doit être adaptée aux usages et aux impératifs de sécurisation des espaces extérieurs. L'absence de stockage extérieur invite, par exemple, à ne pas clore la parcelle. La clôture peut se limiter aux zones de stockage, qu'elles soient ou non contiguës au bâtiment. La clôture ne doit pas être rendue obligatoire dans les règlements de ZA.

Les franges de la zone d'activités méritent de recevoir un traitement végétal (plantations) visant à raccorder la zone, visuellement ou physiquement, aux structures végétales du paysage alentour (haies, bosquets, boisements...). Il s'agit de plantations hautes intégrant des arbustes et arbres d'espèces locales.



La gestion des déchets :

Porter une attention particulière à l'identification des dispositifs et les filières de collecte et de traitement des déchets sur le territoire au regard du type de déchets produits par les futures activités prévues sur la zone.

Des aires de présentation, prévues pour le ramassage des déchets et situées à proximité des emprises publiques seront intégrées au projet global et leur perception depuis l'espace public limitée.