



LIVRE BLANC

*Urbanisme, Architecture et Paysage
sur le territoire du Parc Naturel Régional
et du Pays des Landes de Gascogne*



LIVRE BLANC

*Urbanisme, Architecture et Paysage
sur le territoire du Parc Naturel Régional
et du Pays des Landes de Gascogne*

Edition : Parc Naturel Régional des Landes de Gascogne / Pays Landes de Gascogne

Conception et Mise en Page : Parc Naturel Régional des Landes de Gascogne / Pays Landes de Gascogne

Impression : Copytel MdM - Juin 2005

© : Parc Naturel Régional des Landes de Gascogne / Pays Landes de Gascogne

REMERCIEMENTS

Philippe SARTRE et Vincent NUCHY, pour le Pays Landes de Gascogne et le Parc Naturel Régional, tiennent à remercier toutes les personnes qui ont collaboré à l'élaboration de ce document.

Ils remercient en particulier le Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine des Landes pour avoir contribué à la rédaction du Livre Blanc dans son intégralité.

Nos remerciements vont aussi :

- aux services de l'administration de l'équipement des Landes et de la Gironde, aux Conseils d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement des Landes et de la Gironde pour avoir donné leur avis sur le contenu de ce document,

- aux élus, membres de la commission d'urbanisme du Parc et du Pays qui ont participé à faire évoluer le Livre Blanc : Dominique COUTIERE, François DELUGA, Jean-Claude DEYRES, Jean PERINGUEY, Jean-Marie BOUDEY, Bernard DONNEVE, Jean-Luc GLEYZE, Serge JOURDAN,

- au Conseil de Développement du Pays pour avoir donné son avis sur le contenu de ce document,

- ainsi qu'aux services techniques du Parc et du Pays, responsables de la rédaction et de la mise en forme du document entièrement réalisé en interne.



> Maison balnéaire



> Ferme Bazadaise



> Aixial



> Ferme Arvaignoise





LA ZONE D'ETUDE





sommaire

introduction

plan du document

→ Sommaire

Introduction

Partie 1 : Connaissance du territoire

p. 16 Les 5 entités de paysages

- *Les paysages forestiers du plateau Landais et des Landes Gironnaises*
- *Les paysages forestiers du Bassin d'Arcachon*
- *Le paysage du Bazadais*
- *Le paysage du Bas-Armagnac*
- *Le paysage du Marsan*

p. 23 Une typologie de l'habitat

- *3 formes d'habitat isolé*
- *L'habitat en quartier*

p. 26 Une typologie des bourgs et des villes

- *5 formes de bourgs*
- *4 formes de villes*

p. 35 Les types d'architecture

- *Maison avec pignon à ossature bois*
- *Maison avec pignon à ossature bois et dépendances groupées*
- *Maison avec pignon sans ossature bois*
- *Maison sur mur gouttereau à ossature bois*
- *Maison sur mur gouttereau sans ossature bois*
- *Maison « bourgeoise »*
- *Typologie des dépendances à la fin du XIX^{ème} siècle*
- *Cité ouvrière, XIX^{ème} siècle*
- *Collectif, XIX^{ème} siècle*
- *Maison du domaine de Solférino*
- *Maison ouvrière du XX^{ème} siècle*
- *Maison balnéaire*
- *Bâtiment public des années 1900 et maison des années 1930*
- *Logement social type «Castor»*
- *La maison « pavillonnaire »*
- *Maison individuelle au XXI^{ème} siècle*
- *Logement collectif*

Partie 2 : Constats et Traitements / Orientations

- p. 66 Une augmentation des permis de construire
- p. 68 Une pression immobilière forte au nord, plus modérée au sud
- p. 70 Une diminution de la surface des parcelles constructibles
- p. 72 Des paysages menacés
- p. 74 L'influence des aménagements sur l'image de la commune
- p. 76 Un urbanisme « au coup par coup »
- p. 78 Des opérations publiques et privées peu qualitatives
- p. 80 La non prise en compte du paysage existant
- p. 82 Des constructions exotiques
- p. 84 Des constructions stéréotypées
- p. 86 Des éléments rattachés dénaturant
- p. 88 Une restauration inadéquate

Partie 3 : Les préconisations ...

... d'architecture

- p. 92 La restauration du bâti ancien
- p. 98 Le changement de destination d'un bâtiment
- p. 100 La construction neuve fondée sur les références locales

... d'urbanisme

- p. 106 Le cas de l'habitat isolé
- p. 107 Le cas d'un quartier ou hameau
- p. 110 Le cas d'un bourg «clocher»
- p. 112 Le cas d'un bourg «ouvert»
- p. 114 Le cas d'un bourg «rue»
- p. 116 Le cas d'un bourg «place»
- p. 118 Le cas d'une ville
- p. 120 Le cas des zones d'activités

... de paysage

- p. 123 Les plantations
- p. 125 Les fossés et bardeaux
- p. 126 Les clôtures et portails
- p. 127 Les piscines
- p. 128 Le traitement des espaces publics

Conclusion

Glossaire

→ Introduction

Le fondement de la démarche :

Chacun des élus des territoires du Parc Naturel Régional des Landes de Gascogne et du Pays Landes de Gascogne ressent à l'échelle de sa commune ou de sa communauté de communes, une accélération de l'urbanisation.

La construction neuve qui, il y a encore 4 ou 5 ans, représentait globalement environ 500 permis de construire par an, a plus que doublé dans cet espace de temps, ceci sur l'ensemble du territoire.

Ce phénomène est le commencement d'un changement profond du territoire dont les effets ont déjà commencé à se faire sentir.

Dans les prochaines années, l'idée principale que l'on se fait des Landes de Gascogne et de la qualité de son territoire pourrait bien être mise à mal si l'urbanisation qui s'y développe est anarchique, et calquée sur des références banales d'urbanisme avec des constructions trop souvent stéréotypées, sans références locales, sans lien avec leur environnement.

Comment appréhender ce phénomène et quelle orientation veut-on donner ?

Le caractère irréversible de ce phénomène nécessite une réaction rapide.

Il faut d'abord rechercher une prise de conscience de ce phénomène, notamment par les élus des territoires. Sinon, ces territoires encourent le risque majeur d'une banalisation à très court terme. Cette banalisation ne serait pas sans conséquence sur l'attrait de cette région et sur le potentiel de

développement des activités touristiques. L'essence même du Parc pourrait être remise en cause si son objectif de préservation était de ce fait gravement galvaudé.

Il faut ensuite initier sur ce sujet un changement profond : la plupart des élus expriment leur refus de voir cette banalisation se développer et souhaitent des outils d'urbanisme efficaces et adaptés aux caractéristiques de leurs territoires. D'autre part, au-delà de la réaction des élus, une réaction citoyenne se construit, sensible à ces changements et soucieuse de préserver l'environnement et les raisons pour lesquelles les habitants sont venus s'implanter sur cet espace.

Le livre blanc de l'urbanisme, de l'architecture et du paysage, est le moteur de cette double réaction vitale pour l'avenir des territoires du Parc et du Pays.

>>

>>

La méthodologie de ce travail repose sur une approche sensible et de terrain.

Dans sa première partie, le livre blanc a pour ambition de rappeler ou de faire connaître les valeurs des paysages rencontrés et les richesses de l'habitat : de l'aerial à la ville en passant par les quartiers et les bourgs.

Puis, en deuxième partie, il s'attache à faire émerger des constats suivis d'orientations à mettre en oeuvre.

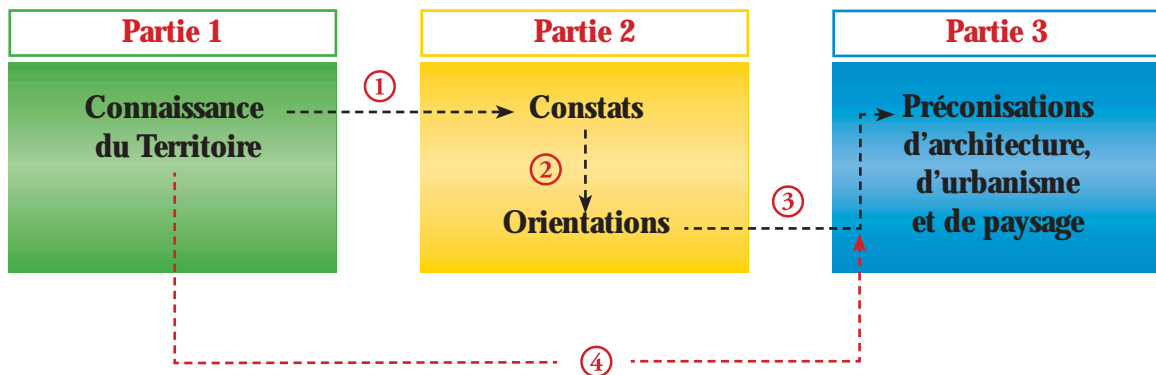
La troisième partie, plus opérationnelle, développe des préconisations urbaines, architecturales et paysagères.

Le livre blanc n'a pas la portée d'un document de planification, il n'est pas non plus un document d'urbanisme à part entière.

Ce livre est la traduction d'un consensus entre acteurs de l'aménagement qui n'engage que ceux qui veulent bien s'en saisir. Il n'est pas en tant que tel opposable au tiers. Il est une réponse aux problématiques actuelles d'urbanisme et à la vocation d'un engagement moral.

Le livre blanc est le premier acte majeur de la volonté positive de changement exprimée par les élus du Parc et du Pays. Il sera la source référente pour l'élaboration des documents d'urbanisme.

→ Plan du Document



- ① *La connaissance du territoire et l'observation, nous permettent de dégager des constats*
- ② *Face à ces constats certaines orientations peuvent se dessiner*
- ③ *En réponse à ces constats et orientations, des préconisations peuvent être développées*
- ④ *Les préconisations émanent de la connaissance du territoire*



connaissance du territoire

5 entités paysagères

typologie de l'habitat et des bourgs

types d'architectures

→ **Partie 1 : Connaissance du Territoire**

p. 16 Les 5 entités de paysages

- *Les paysages forestiers du plateau Landais et des Landes Gironnaises - p. 18*
- *Les paysages forestiers du Bassin d'Arcachon - p. 19*
- *Le paysage du Bazadais - p. 20*
- *Le paysage du Bas-Armagnac - p. 21*
- *Le paysage du Marsan - p. 22*

p. 23 Une typologie de l'habitat

- *3 formes d'habitat isolé - p. 23*
- *L'habitat en quartier - p. 25*

p. 26 Une typologie des bourgs et des villes

- *5 formes de bourgs - p. 26*
- *4 formes de villes - p. 31*

p. 35 Les types d'architecture

- *Maison avec pignon à ossature bois - p. 38*
- *Maison avec pignon à ossature bois et dépendances groupées - p. 39*
- *Maison avec pignon sans ossature bois - p. 40*
- *Maison sur mur gouttereau à ossature bois - p. 42*
- *Maison sur mur gouttereau sans ossature bois - p. 46*
- *Maison « bourgeoise » - p. 48*
- *Typologie des dépendances à la fin du XIX^{ème} siècle - p. 50*
- *Cité ouvrière, XIX^{ème} siècle - p. 52*
- *Collectif, XIX^{ème} siècle - p. 53*
- *Maison du domaine de Solférino - p. 54*
- *Maison ouvrière du XX^{ème} siècle - p. 55*
- *Maison balnéaire - p. 56*
- *Bâtiment public des années 1900 et maison des années 1930 - p. 58*
- *Logement social type «Castor» - p. 60*
- *La maison « pavillonnaire » - p. 61*
- *Maison individuelle au XXI^{ème} siècle - p. 62*
- *Logement collectif - p. 63*

→ Les 5 entités de paysages

Le territoire regroupe 5 entités paysagères distinctes. Ces dernières ont été identifiées puis répertoriées dans la charte du Parc ainsi que dans les atlas paysagers de la Gironde et des Landes.

Une entité paysagère forme un ensemble homogène de caractéristiques paysagères, géographiques, hydriques, agricoles, bâties, ...

Cette homogénéité permet de la situer et ainsi la zoner. Une entité peut se décliner en sous-entités. Nous n'avons pas entrepris de localiser précisément sur le terrain les franges de chaque entité, les limites représentées sur la carte sont franches, cependant, très souvent, existent des chevauchements, qui font apparaître des nuances.

Il se dégage 5 entités paysagères principales sur ce territoire ; ces paysages de valeur sont contrastés :

1 - Les paysages forestiers du plateau landais et des Landes Girondines

(la topographie plane, l'espace, le pin, l'eau hivernale, la diversité des ombres, l'absence de vues, les boisements de feuillus, les cours d'eau secrets et les airiaux)

2 - Les paysages du Bassin d'Arcachon

(l'eau maritime et l'eau douce, la dynamique des marées, la lumière, les activités piscicoles et nautiques, les marais, l'ouverture)

3 - Le paysage du Bazadais

(les collines et vallées légèrement encaissées, les prairies et les bovins, les bois de feuillus et leurs lisières, les vues sur le paysage)

4 - Le paysage du Bas-Armagnac

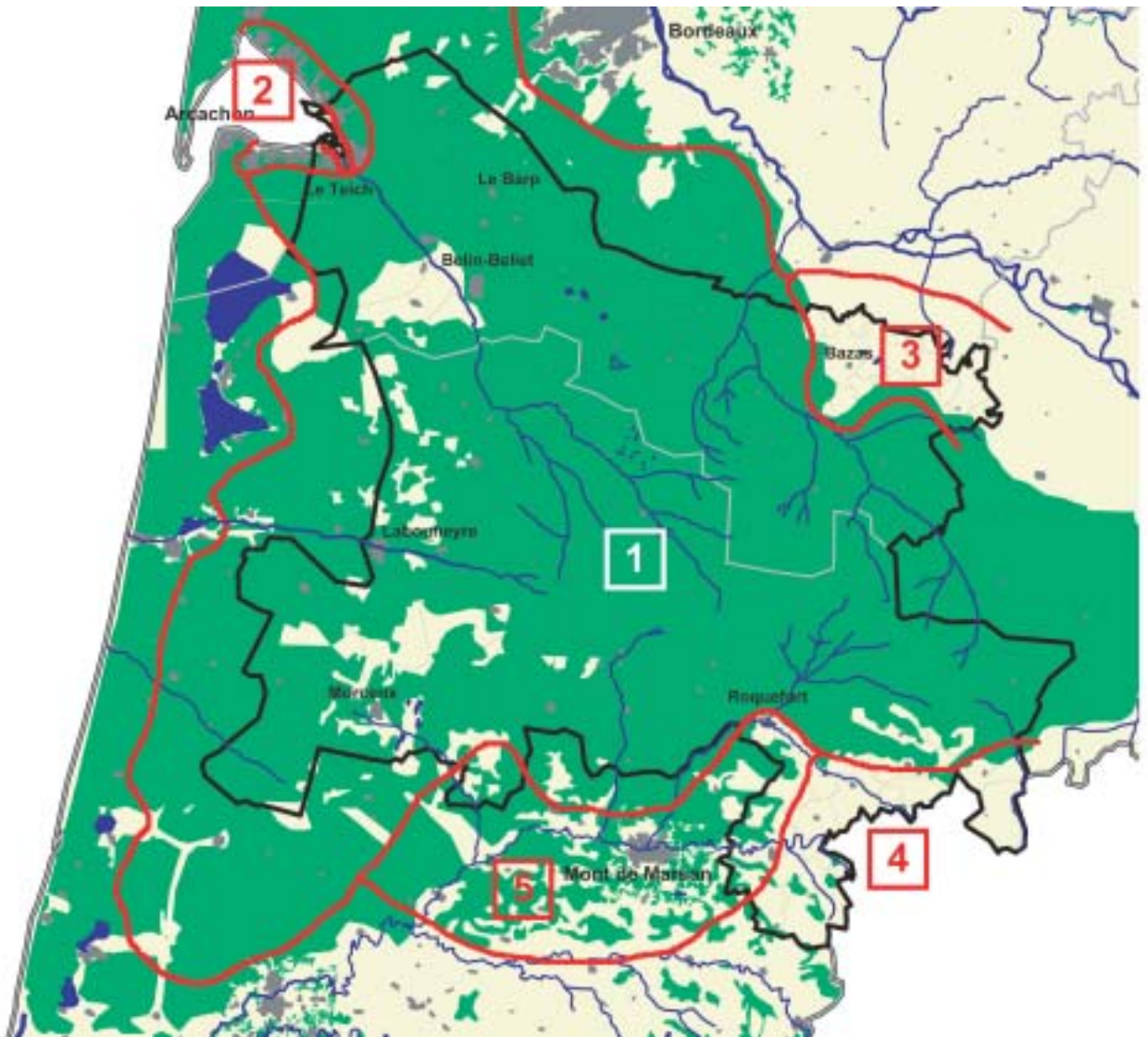
(la mosaïque : vignes, prairies, bois de feuillus, les collines douces, les vues, les bastides)

5 - Le paysage du Marsan

(clairière de maïs, forêt de pins, feuillus des cours d'eau, relief ondulé)



LES 5 ENTITES PAYSAGERES



• Les paysages forestiers du plateau landais et des landes girondines

Cette entité est la plus vaste du territoire.

La forêt de pins constitue l'un des éléments paysagers principaux.

Cette entité peut se décomposer en 4 sous-entités qui sont :

- > la forêt de pins cultivée du plateau landais, et les vastes domaines agricoles (enclaves agricoles dans la monoculture de pins),
- > la forêt habitée du plateau landais (airiaux isolés et quartiers),
- > la vallée de la Leyre et les cours d'eau principaux (eaux bordées de feuillus)



*Illustration :
La forêt de résineux et les chemins d'exploitation*



*Illustration :
La forêt galerie de la Leyre*

• Les paysages du Bassin d’Arcachon

Cette entité paysagère concerne les communes du Nord-Ouest du pourtour du Bassin d’Arcachon avec trois communes limitrophes du territoire : Le Teich, Biganos et Audenge.

L'eau sous diverses formes en est l'élément paysager majeur.

Trois sous-entités paysagères peuvent être dégagées :

- > le paysage ostréicole (la multitude de petits ports),
- > le delta de la Leyre (les marais : la richesse de la faune et de la flore)
- > les villes entre forêt et frange maritime du bassin (le rapport particulier de la forêt, de l'eau et des villes).



*Illustration :
Le port des tuiles à Biganos*



*Illustration :
Les marais du delta de la Leyre au Teich*

• Le paysage du Bazadais

Au Nord-Est du territoire, le paysage du Bazadais mêle l'agriculture et la forêt.

C'est un paysage marqué par une topographie en collines qui comporte des boisements de feuillus dans les fonds de vallons.

Ce paysage s'arrête à la lisière du massif des Landes Girondines plus au Sud.



*Illustration :
Le paysage du Bazadais*



*Illustration :
Les prairies d'élevage de boeufs*

• Le paysage du Bas-Armagnac

Le paysage du Bas-Armagnac est localisé à l'angle Sud-Est du Pays.

Ces paysages sont en continuité avec l'Armagnac du Gers.

Le relief, légèrement vallonné, offre des pentes douces agricoles dominées par la vigne et le maïs. Les vallons encaissés sont boisés.

Cette mosaïque de parcelles de cultures différentes est une caractéristique paysagère importante.



*Illustration :
Les collines en pente douce du Bas-Armagnac*



*Illustration :
Les vignes et le maïs de l'Armagnac*

• Le paysage du Marsan

Le paysage du Marsan se caractérise par l'imbrication des clairières agricoles, des massifs de pins maritimes et des lisières de feuillus qui accompagnent les cours d'eau.

Le relief ondulé, la couleur ocre des sables fauves et l'agriculture diversifiée apportent des variations dans ce paysage homogène fait d'ouvertures et de fermetures visuelles.



Illustration :
L'élevage de canards



Illustration :
Les clairières de maïs

→ Une typologie de l'habitat

• Habitat isolé / 3 Formes

◦ *Le bâti et le paysage des airiaux :*

L'airial est un ensemble de constructions composé d'une ou plusieurs maisons autour desquelles sont réparties de nombreuses dépendances, chacune liée à une activité agricole spécifique : borde, parc à moutons, fenil, étable...

L'airial est entouré par la forêt de pins. La topographie est relativement plane. Le paysage est ouvert. Le regard s'arrête à la lisière des pins. Il est sans clôture avec de larges surfaces enherbées. Une chênaie le compose organisée en damier ou de façon aléatoire. Des prairies, potagers et vergers sont parfois présents.



Illustration : airial à Labrit

◦ *Le bâti et le paysage des fermes bazadaises :*

Les fermes sont implantées sur le plateau ou dans les tiers supérieurs de la rupture de pente. Elles sont soit composées de bâtiments isolés, soit organisées autour d'une cour fermée. Ces dépendances sont massives (chai, étable, séchoir à tabac) mais sont moins nombreuses que celles d'un airial.

Le paysage offre des vues en alternant des espaces ouverts ou fermés. La topographie en plateau est découpée par des ruisseaux formant des petits vallons boisés de feuillus. Ils supportent des prairies pour l'élevage de bovins. La présence de quelques parcelles de vignes éparses, de champs, de quelques bois de feuillus est à noter. Des jardins potagers et vergers se retrouvent près des habitations.



*Illustration :
Ferme à Birac*

○ *Le bâti et le paysage des fermes armagnacaises :*

Les fermes sont implantées en hauteur sur les collines ou dans le tiers supérieur de la rupture de pente. Les bâtiments sont groupés, repliés sur eux-mêmes formant un 'U', clos parfois par un muret en façade principale.

A proximité de l'habitation, on retrouve parfois un jardin potager. Les collines sont bordées par des ruisseaux formant des petits vallons. Les ruisseaux sont ourlés de feuillus.

Ce paysage offre des vues en alternant des espaces ouverts et fermés.

La topographie est mouvementée et constituée de multiples collines, qui supportent des prairies d'élevage de bovins et ovins, des parcelles de vignes, quelques champs et bois.



Illustration : ferme à Arthez d'Armagnac

• Habitat en quartier



L'organisation de l'habitat en quartier est très spécifique à la Haute Lande, et participe à la qualité du paysage actuel. Une attention toute particulière doit être apportée à sa préservation.

◦ *L'organisation en quartier :*

Le quartier est caractéristique de l'organisation traditionnelle de l'habitat dans la lande et correspond au groupement de plusieurs airiaux.

Historiquement, une organisation sociale le caractérisait. Cette distinction est reflétée par les différents types de maisons (la maison de maître, la maison du métayer...).



Illustration : quartier à Sabres



Illustration : quartier à Sabres

◦ *L'organisation en hameau :*

On parle de hameau dans les marges du territoire (en Bazadais, en Armagnac, dans le Buch).



Illustration : hameau à Cudos

→ Une typologie des bourgs et des villes

• Bourgs / 5 Formes

◦ Bourg « clocher » :

> Le tissu urbain :

Dans les bourgs « clocher », le tissu urbain se limite à la mairie, l'église, quelques maisons, une salle communale parfois. Ils ne semblent pas structurés. Depuis 1970, certains bourgs ont connu une extension sous forme de lotissements.

> Les caractéristiques paysagères :

L'architecture publique est intéressante et se démarque par la taille et par les matériaux employés. La présence d'ouvertures visuelles sur le paysage environnant le bourg, des espaces ouverts enherbés autour des bâtiments publics, l'absence de trottoirs. Des arbres remarquables isolés ou en alignement (platanes) accompagnent les axes. Ces caractéristiques font l'originalité et la valeur de ces bourgs, tout en conservant une image de ruralité.

> L'espace public :

Les axes de communication qui traversent ces bourgs ont un statut de route. L'espace public, à proprement parler, se limite à une place en grave « multi-usages » située à proximité de la mairie et parfois à des cheminements piétons.



Illustration : bourg « clocher » de Perquie



Illustration :
bourg « clocher » de Perquie

○ **Bourg "ouvert" :**

> *Le tissu urbain :*

Ces bourgs se sont organisés sur l'image de l'aerial (implantation du bâti en retrait, discontinu, non clos et ouvert sur le paysage). Ils se sont un peu structurés au XIX^{ème} siècle (bâti à RdC+1, avec jardins privatifs visibles). Depuis 1970, certains bourgs ont connu une extension sous forme de lotissements.



Illustration : bourg « ouvert » de Maillas

> *Les caractéristiques paysagères :*

Les espaces sont ouverts et enherbés. La palette végétale est essentiellement composée de chênes implantés de façon aléatoire. Une impression d'étendue, de liberté, de simplicité se dégage avec l'image d'une grande clairière dégagée dans la forêt. Les bas-côtés sont enherbés, sans bordure, les clôtures sont rares ou très basses.

> *L'espace public :*

L'espace public n'est pas délimité, ou délimité d'une façon légère. Parfois, les routes ont des bas-côtés aménagés (plantation des bas-côtés et création de cheminements piétons en grave qui restent discrets).



*Illustration :
bourg « ouvert »
de Bourideys*

◦ **Bourg "rue" :**

> *Le tissu urbain :*

Ces bourgs se sont structurés au XIX^{ème} siècle, le long d'un axe de communication, par un bâti aligné, à RdC ou RdC+1, avec parfois un espace privé (jardins clos délimités par des murets et/ou clôtures métalliques) en façade sur rue. Les jardins privatifs se situent en arrière de parcelle.

Certains bourgs, depuis 1970, ont une extension sous forme de lotissements. Les caractéristiques de cette extension sont très différentes de celles du bourg (implantation des maisons, traitement des limites...)



Illustration : bourg « rue » du Frêche

> *Les caractéristiques paysagères et l'espace public :*

La rue principale a un caractère urbain. L'espace public est minéralisé (trottoirs en dur). Des perspectives se matérialisent. On remarque l'absence d'une ouverture sur le paysage extérieur environnant la commune. Des perspectives matérialisées par les alignements de façades mettent en scène le bourg.

Ce sentiment est renforcé par l'implantation du bâti aligné et continu. Très rarement, on rencontre une discontinuité dans l'alignement des façades, qui permet des percées visuelles sur les jardins arrières.

Le végétal est limité en nombre et en superficie, avec parfois une bande de gazon en pied de bâtiment.



Illustration : bourg « rue » du Frêche

○ **Bourg "bastide" :**

> *Le tissu urbain :*

La partie historique de ces bourgs est une bastide (bâti dense, à RdC+1 ou RdC+2 avec des couverts autour d'une place centrale).

La forme urbaine est l'îlot, avec des parcelles en lanières et des jardins intérieurs. Une ceinture fortifiée entoure le bourg.

Des portes marquent les entrées historiques.

> *Les caractéristiques paysagères et l'espace public :*

Les rues principales ont un caractère urbain. L'espace public est minéralisé et étroit (trottoirs en dur). Une structuration composée de la ville est lisible. Les dispositions des rues sont orthogonales, des perspectives fuient vers la place minérale en position centrale. Ces éléments sont renforcés par l'implantation du bâti aligné et continu. Le végétal est rare, il est parfois présent sur la place, ou court sur certaines façades (plantes grimpantes et pots de fleurs)



Illustration : bourg « bastide » de Saint Justin



Illustration : bourg « bastide » de La Bastide d'Armagnac

◦ **Bourg “place” :**

> *Le tissu urbain :*

A l'origine, ces bourgs sont issus des bourgs « ouvert », bourgs « rue » ou bourgs « bastide » qui se sont densifiés au XIXème siècle. Ils présentent un bâti à RdC, R+1 ou R+2, parfois continu en leur centre et une place structurante arborée.

Ces bourgs se sont étendus, de façon discontinue et linéaire dans la première moitié du XXème (bâti à RdC et R+1) et depuis les années 1970 sous forme de lotissements (bâti en RdC).

> *Les caractéristiques paysagères et l'espace public :*

L'espace public est structuré et minéralisé. Les plantations participent à la composition. Ce sont essentiellement des arbres avec parfois quelques massifs, l'essence reine étant le platane.



Illustration : bourg « place » de Lencouacq



Illustration : bourg « place » de Lencouacq

• Les villes / 4 Formes



Nous avons choisi délibérément une approche sensible à cette démarche de caractérisation, même si ce parti pris peut être jugé réducteur et subjectif. Notre œil, nous a permis de dégager certaines images.

→ Les villes actuelles sont des bourgs « place » qui ont sensiblement évolué sur le plan économique, social et structurel. Leur développement est complexe et multiple.

◦ *Villes médiévales :*

Leur image est associée à un centre historique témoignant d'une période faste. Les développements urbains périphériques contrastent fortement avec le centre ancien.



*Illustration :
La place de Bazas*



*Illustration :
La ville de Roquefort*

◦ **Villes industrielles :**

L'activité industrielle passée marque ces villes (composition orthogonale des rues et présences d'usines des XIXème et XXème siècles). Elle s'est appuyée sur la création des gares.

La composition d'un espace public majeur (places et/ou allées structurantes) les caractérise également.



Illustration : la ville de Morcenx



Illustration : la ville de Labouheyre

◦ **Villes littorales "sous influence du Bassin" :**

Le front naturel du Bassin, dédié aux activités ostréicoles et nautiques est préservé.
Ces villes n'ont pas l'image de stations balnéaires de front de mer parce qu'elles sont situées davantage dans les terres et n'ont pas subi un urbanisme répondant au tourisme de masse.



Illustration :
le port du Teïch



Illustration :
le centre ville du Teïch

o ***Villes multi polaires :***

> *Ville multi polaire « motorisée » :*

La maison individuelle en lotissement et l'image d'une ville très étendue faite pour la voiture caractérisent ces villes.

Fortement développées dans les années 80, ces villes ont conservé des espaces verts plantés importants. Les développements des quartiers périphériques ont remis en cause l'attractivité du centre.



Illustration : un lotissement de la ville du Barp



Illustration : la route liant Belin à Béliet

> *Conurbation de 2 bourgs :*

Autrefois la vie était organisée autour de deux bourgs distincts mais proches.

Dans le cas de la commune de Belin-Beliet et depuis une trentaine d'années, une volonté politique favorise le développement d'un urbanisme linéaire pour les relier.

→ Les types d'architecture

• L' évolution de l'architecture

○ **Avant la seconde moitié du XIX^{ème} siècle, l'architecture est soumise « aux contraintes du lieu ».** Les formes architecturales et les matériaux employés sont dépendants des terroirs dont ils proviennent. Des variations autour de types architecturaux se différencient donc, selon les « pays » historiques constituant les Landes de Gascogne. Des aires de répartition des typologies peuvent se dessiner à l'échelle de petites régions. Les limites de ces aires ne sont pas précises car des chevauchements peuvent apparaître.

○ **Après, la seconde moitié du XIX^{ème} siècle, l'architecture est de plus en plus tributaire des procédés de construction et des influences,** des modes selon les époques, soit régionalement (à l'échelle des Landes de Gascogne ou au-delà), soit nationalement. L'évolution des techniques, une meilleure accessibilité, une plus grande diversité des matériaux induisent une hétérogénéité des formes architecturales.

Se produit alors, un effacement du style « traditionnel », phénomène qui se généralise sur l'ensemble du territoire. Il devient alors impossible pour les types apparus à partir de la deuxième moitié du XIX^{ème} siècle, de définir une aire de répartition des typologies architecturales.

○ **Dans la deuxième moitié du XX^{ème} siècle, la construction se standardise** en faisant référence à l'architecture locale (interprétation moderne des formes traditionnelles).

○ **Depuis les années 1980, de nouvelles références apparaissent** qui semblent répondre aux envies individuelles des habitants, ne tenant plus compte des caractères locaux.

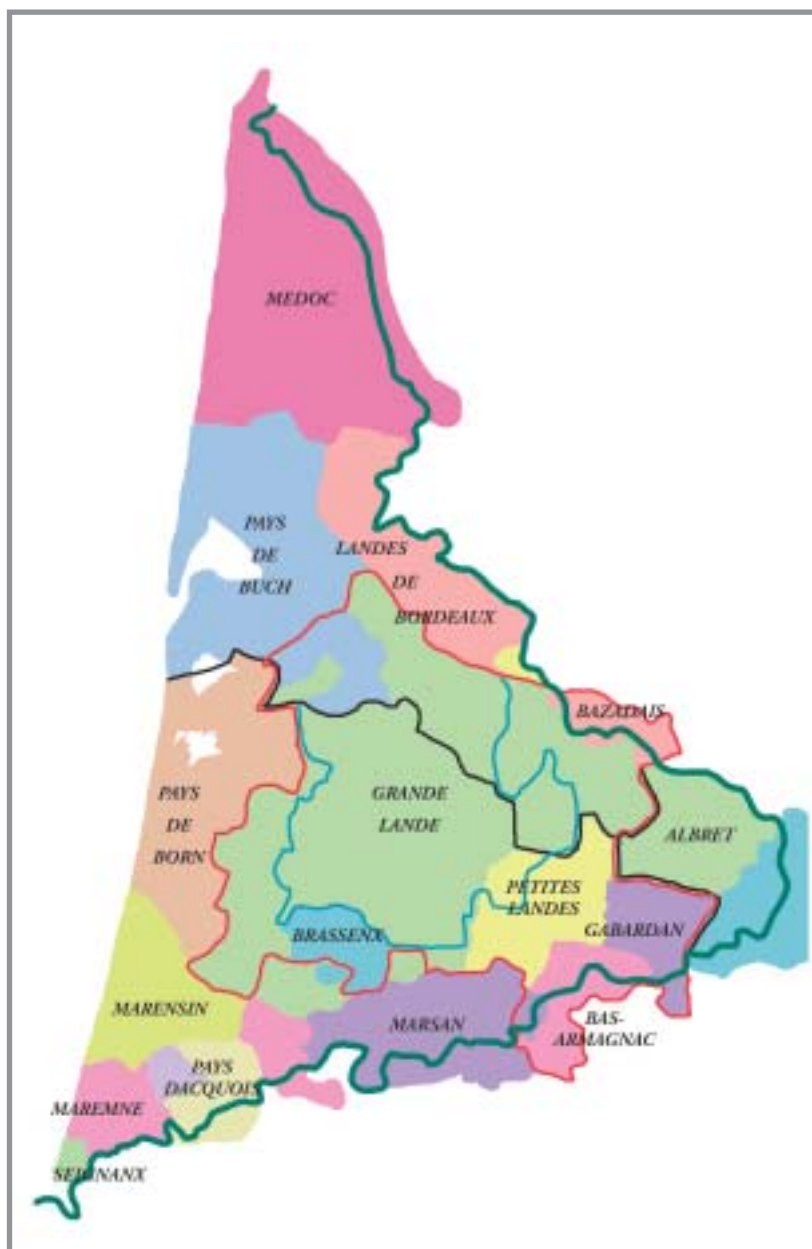


Illustration : carte des Pays "historiques"

• Quelques éléments pour distinguer l'architecture et comprendre le classement typologique :



Les schémas présentés ne sont en aucun cas représentatifs du respect des règles de l'art.

FACADE PRINCIPALE

Pignon



Gouttereau



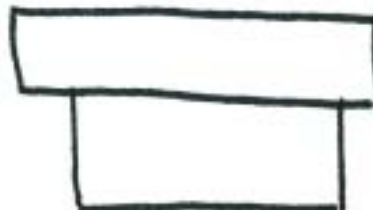
- Représentation schématique -

STRUCTURE

Sans ossature bois



Sans ossature bois



Avec ossature bois



Avec ossature bois

- Représentation schématique -

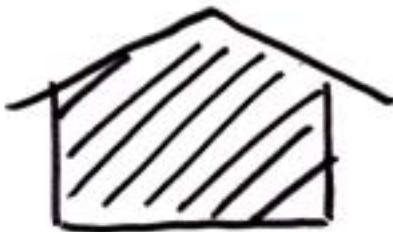
FACADE PRINCIPALE



Sans auvent



Auvent en position centrale



Auvent occupant
la totalité de la façade

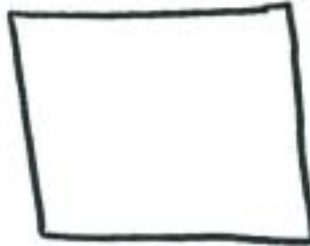


Auvent partiel

- Représentation schématique -

TOITURE EN PLANS

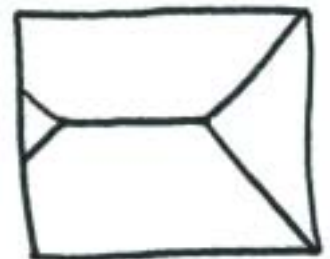
1 Pan ou 1 Eau



2 Pans



3 Pans



4 Pans



- Représentation schématique -

• Maison avec pignon à ossature bois :

> *Caractéristiques principales :*

Maison avec pignon à ossature bois, à deux ou trois eaux avec ou sans auvent.

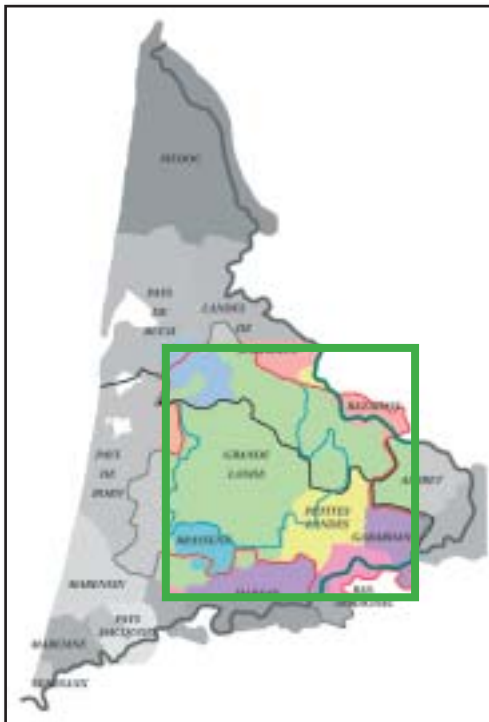
Pente de toit entre 35 et 40 %, RdC+comble, dépendances bâties dissociées de l'habitation.

> *Matériaux employés :*

Tuiles canal, pans de bois, remplissage en torchis ou pierraille enduite à la chaux, bois et enduits badigeonnés à la chaux, ouvertures plus hautes que larges, un volet bois ou deux par fenêtre, menuiseries bois petits carreaux.



Illustration : quartier Capboeuf à Labrit



Localisation

Haute Lande (Grande-Lande et une partie des Petites Landes), Albret, la limite Nord se situe à Saint Symphorien (partie centrale des Landes de Gascogne), parfois en Bazadais.

En Gabardan, ce type de maison est à ossature oblique, à trois eaux avec ou sans auvent avec parfois un rez-de-chaussée maçonné en moellons ou pierraille, enduit à la chaux supportant l'étage à pans de bois.

Dans la limite entre le Bas-Armagnac et le Marsan, les maisons sont sans auvent, les avant-toits de la façade pignon comportent des consoles.

• **Maison avec pignon à ossature bois et dépendances groupées :**

> *Caractéristiques principales :*

Bâti à cour fermée ou quasi fermée, s'organisant autour d'une maison RdC+1 (maison avec étage) ou RdC avec combles non aménagés, à pignon à ossature bois à trois ou quatre eaux. Pente de toit entre 35 et 40 %. Les dépendances sont rattachées à l'habitation et ceinturent la cour.

> *Matériaux employés :*

2 types :

→ Type 1 : Bois pour l'ossature, remplissage en torchis ou pierre enduite à la chaux.

→ Type 2 : pierre et moellon enduits en rez-de-chaussée pour les maisons RdC+1 ; à l'étage bois et torchis enduits à la chaux.

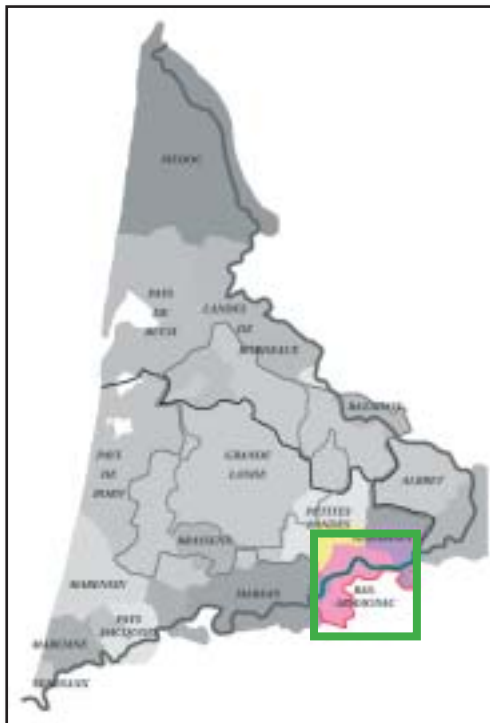
Toiture en tuiles canal, ouvertures plus hautes que larges.

Menuiserie bois à petits carreaux avec 1 ou 2 volets bois.

Dans les bourgs, présence de génoises.



Illustration : exemple en Armagnac



Localisation

Au Sud-Est du territoire, en Bas-Armagnac, moitié Sud du Gabardan.

• Maison avec pignon sans ossature bois (2 exemples) :

→ Exemple 1

> *Caractéristiques principales :*

Maison avec pignon sans ossature bois, RdC+comble, à deux ou trois eaux, pente de toit entre 35 et 40 % avec ou sans auvent.

> *Matériaux employés :*

Pierres et moellons tout venant enduits à la chaux, pierres apparentes aux encadrements et chaînages d'angle, tuiles canal, ouvertures plus hautes que larges, menuiseries bois à petits carreaux, 1 ou 2 volets en bois.



Illustration : Exemple à Captieux



Localisation

Bazadais, également sur les marges de la Haute Lande proches du Bazadais.

• Maison avec pignon sans ossature bois (2 exemples) :

→ Exemple 2

> *Caractéristiques principales :*

Maison RdC à RdC+1, à deux ou trois eaux , pente de toit entre 35 et 50 % avec ou sans auvent.

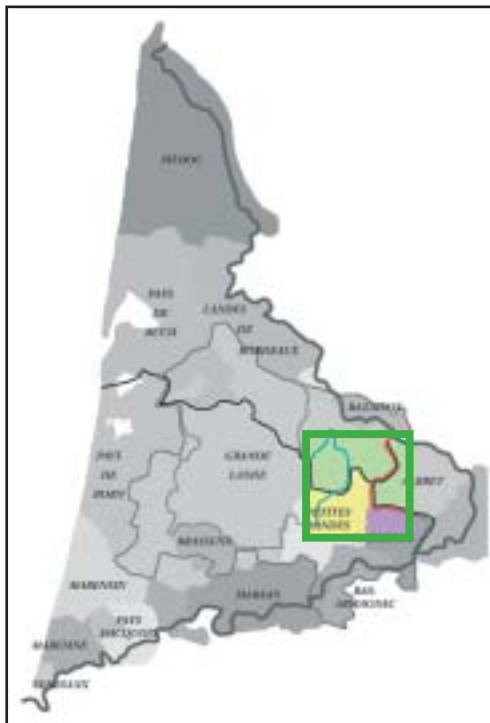
> *Matériaux employés :*

Bois pour les auvents, pierres ou moellons tout venant enduits à la chaux, briques badigeonnées marquant les encadrements et les chaînes d'angle, tuiles canal ou mécaniques de Marseille.

Ouvertures plus hautes que larges, menuiseries bois à petits carreaux, 1 ou 2 volets en bois



Illustration : exemple à Losse



Localisation

Petites Landes, Albret

• Maison sur mur gouttereau à ossature bois (2 exemples) :

→ Exemple 1

> *Caractéristiques principales :*

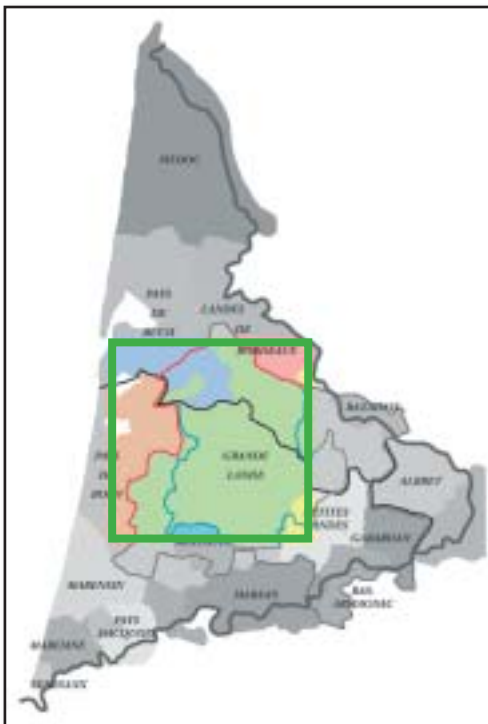
Maison RdC sur mur gouttereau à ossature bois, à 4 pans (pente de toit entre 35 et 40 %).
Parfois extension latérale ou sur façade arrière.

> *Matériaux employés :*

Ossature bois, remplissage suivant la région en torchis, briques ou pierraille, couverture en tuiles canal, menuiseries bois à petits carreaux, ouvertures plus hautes que larges, un ou deux volets bois selon la taille de l'ouverture, enduit à la chaux en façade, badigeon de chaux sur enduit et sur bois.



Illustration : exemple à Labouheyre



Localisation

Haute Lande, Born.

• **Maison sur mur gouttereau à ossature bois (2 exemples) :**

→ **Exemple 2**

> *Caractéristiques principales :*

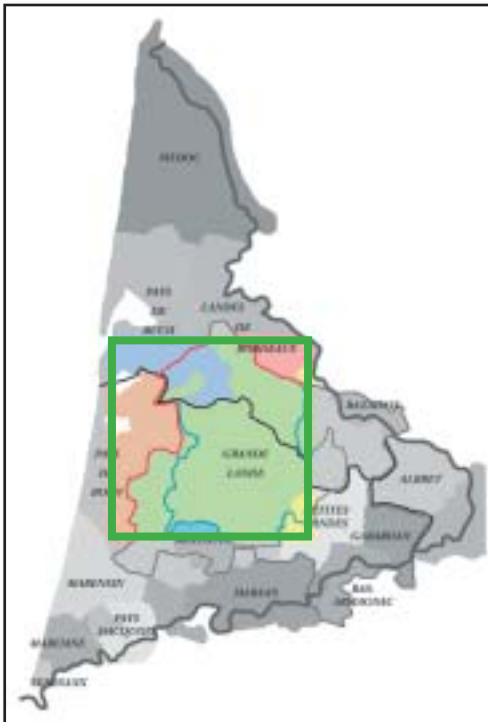
Maison RdC+1 ou RdC+comble sur mur gouttereau à ossature bois, à 4 pans (pente de toit entre 35 et 40 %). Parfois extension plus récente sur façade latérale ou arrière.

> *Matériaux employés :*

ossature bois, remplissage suivant la région en briques ou pierraille, couverture en tuiles canal, menuiseries bois à petits carreaux, ouvertures plus hautes que larges, un ou deux volets bois selon la taille de l'ouverture, enduit à la chaux en façade, badigeon de chaux sur enduit et sur bois.



Illustration : exemple à Luxey



Localisation

Haute Lande, Born.

• Maison sur mur gouttereau sans ossature bois (4 exemples) :

→ Exemple 1

> *Caractéristiques principales :*

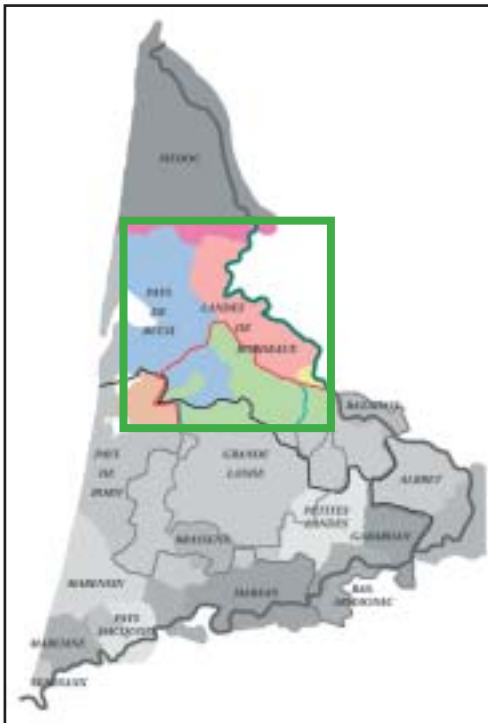
Maison en RdC, sur mur gouttereau sans ossature bois, à 2 pans (pente à partir de 35%) ; en façade arrière le toit peut descendre très bas.

> *Matériaux employés :*

Pierres, moellons tout venant ou garluche enduits à la chaux, encadrement de fenêtres et chaînage d'angle en pierre. Parfois avec génoise. Couverture en tuiles canal. Menuiserie bois à petits carreaux, 1 ou 2 volets bois.



Illustration : exemple à Mios



Localisation

Buch, Val de Leyre, Landes de Bordeaux. La limite Sud se situe à Sanguinet, la limite est à Louchats, la limite nord jusqu'au Médoc inclus.

• **Maison sur mur gouttereau sans ossature bois (4 exemples) :**

→ **Exemple 2**

> *Caractéristiques principales :*

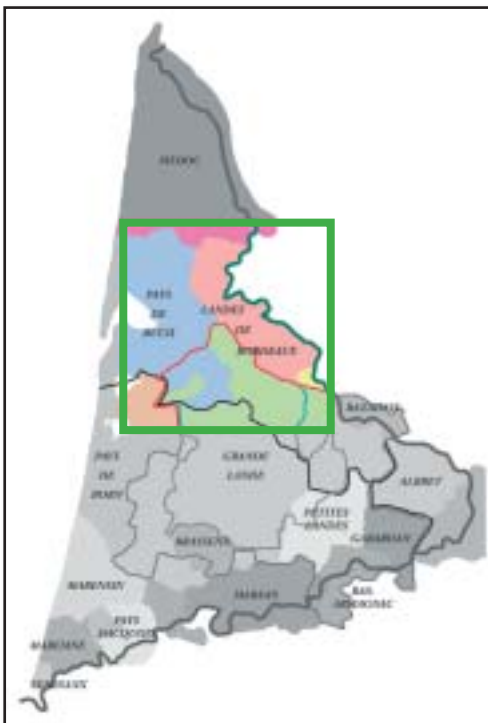
Maison en RdC ou RdC+1 sur mur gouttereau sans ossature bois, à 2 ou 4 pans (pente de toit comprise entre 35 et 40 %) avec ou sans appenti soutenus par pilier bois ou colonne en fonte.

> *Matériaux employés :*

Pierres, moellons tout venant ou garluches enduits à la chaux, encadrements de fenêtres et chaînages d'angle en pierres badigeonnées. Couverture en tuiles canal ou tuiles de Marseille. Menuiseries bois à petits carreaux, 2 volets bois.



Illustration : Exemple au Barp



Localisation

Buch, Val de Leyre, Landes de Bordeaux. La limite Sud se situe à Sanguinet, la limite est à Louchats, la limite nord jusqu'au Médoc inclus pour le cas des maisons RdC.

• Maison sur mur gouttereau sans ossature bois (4 exemples) :

→ Exemple 3

> *Caractéristiques principales :*

Maison RdC+1, sur mur gouttereau sans ossature bois, à 2 ou 4 pans (pente entre 35 et 40 %) avec génoise. En façade arrière le toit peut descendre très bas. Les dépendances sont parfois accolées à la maison d'habitation.

> *Matériaux employés :*

Pierres calcaires du Ciron ou moellons tout venant enduits à la chaux, encadrements de fenêtres et chaînages d'angle en pierre. Couverture en tuile canal. Menuiseries bois à petits carreaux, 1 ou 2 volets bois.



Illustration : exemple à Préchac



Localisation

Bazadais.

• **Maison sur mur gouttereau sans ossature bois (4 exemples) :**

→ **Exemple 4**

> *Caractéristiques principales :*

Maison RdC avec grenier sur mur gouttereau sans ossature bois, toiture à 2 pans (pente entre 35 et 50 %).

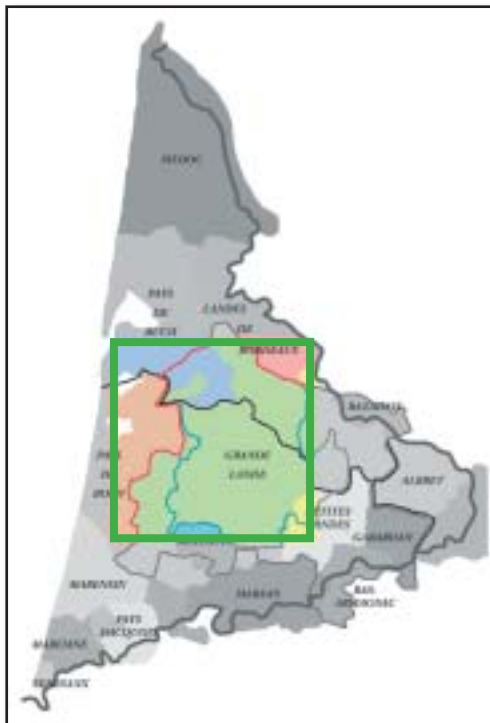
> *Matériaux employés :*

Pierres, briques ou moellons tout venant enduits à la chaux, encadrements de fenêtres et chaînage d'angle en pierres badigeonnées et en briques. Couverture en tuiles canal ou tuiles de Marseille.

Menuiseries bois à grands carreaux, 2 volets bois.



Illustration : exemple à Cachén



Localisation

Haute Lande, Born.

• Maison “bourgeoise”, XIX^{ème} siècle, nuances selon les lieux et les époques (2 exemples) :

→ Exemple 1

> *Caractéristiques principales :*

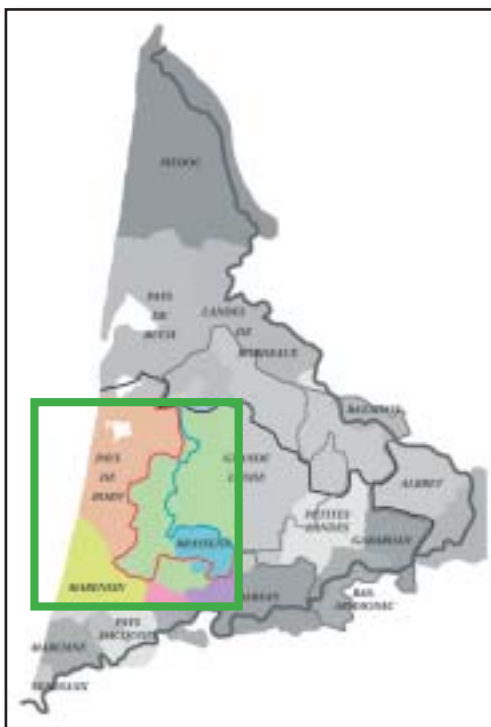
Maison « bourgeoise », RdC+1 isolée ou dans bourg, à plan carré ou rectangulaire, toit à 4 pans (pente entre 35 et 40 %), symétrie des ouvertures.

> *Matériaux employés :*

Couverture en tuiles canal, pans de bois avec remplissage en briques, badigeon à la chaux sur briques et bois, volets doubles, menuiseries bois, petits carreaux, ouvertures plus hautes que larges. Apparition d'éléments architecturaux de distinction sociale : la génoise au Second Empire.



Illustration : exemple à Lesperon



Localisation

Marennes et Born.

• Maison "bourgeoise", XIX^{ème} siècle, nuances selon les lieux et les époques (2 exemples) :

→ Exemple 2

> *Caractéristiques principales :*

Maison « bourgeoise », isolée ou dans bourg RdC+1, à plan carré ou rectangulaire, toit à 4 pans (pente entre 35 et 50 %), symétrie des ouvertures.

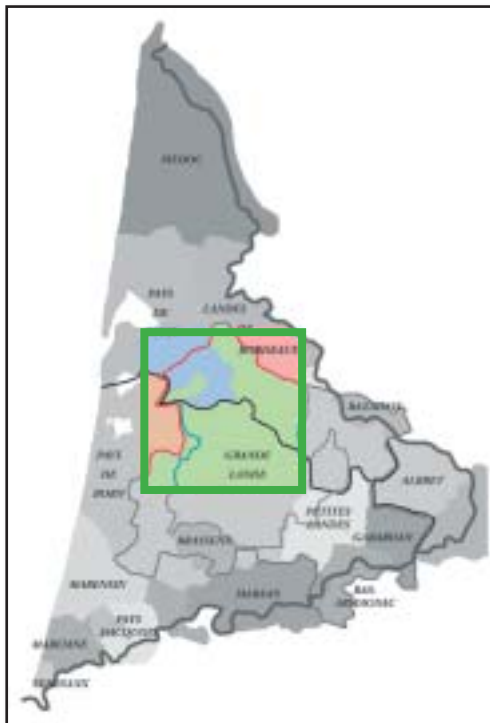
> *Matériaux employés :*

Maison en pierres de garluche enduites à la chaux (décor par finition différente de l'enduit), ou de calcaire, chaînages d'angles et encadrements de fenêtres en pierres de taille ou briques. Couverture en tuiles de Marseille, rarement en ardoise (toit à la Mansart), menuiserie bois à grands carreaux, deux volets et parfois volets intérieurs.

Eléments architecturaux de distinction sociale ou décoratifs : corniche, génoise, lambrequins, fer forgé, grille, pilier, épis sur faîtage...



Illustration : exemple à Belin-Beliet



Localisation

Val de Leyre, Haute Lande.

• Quelques dépendances :



Les illustrations ne tiennent pas compte de l'échelle réelle des bâtiments.



Parc

- Représentation schématique -



Borde



Borde courbe à cour centrale

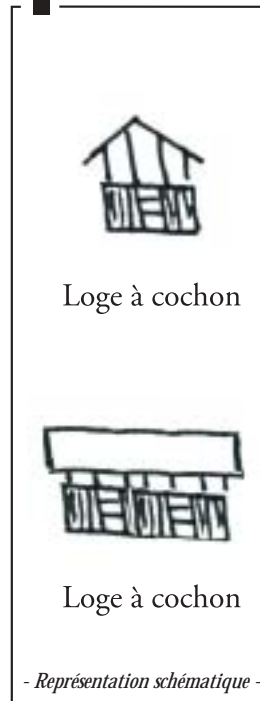
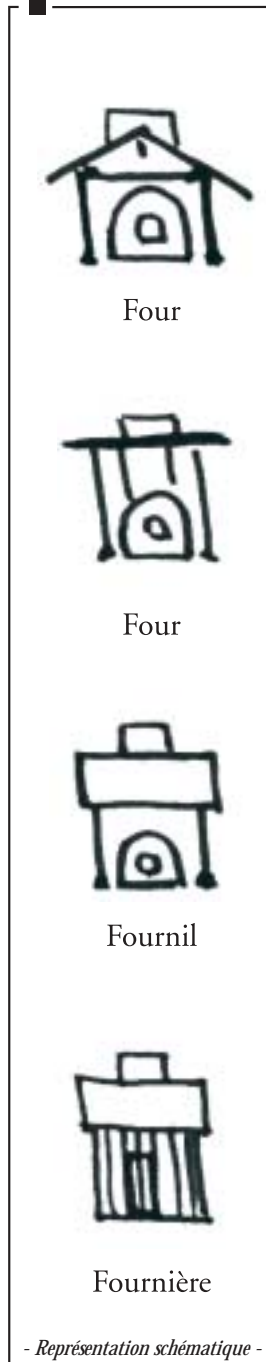
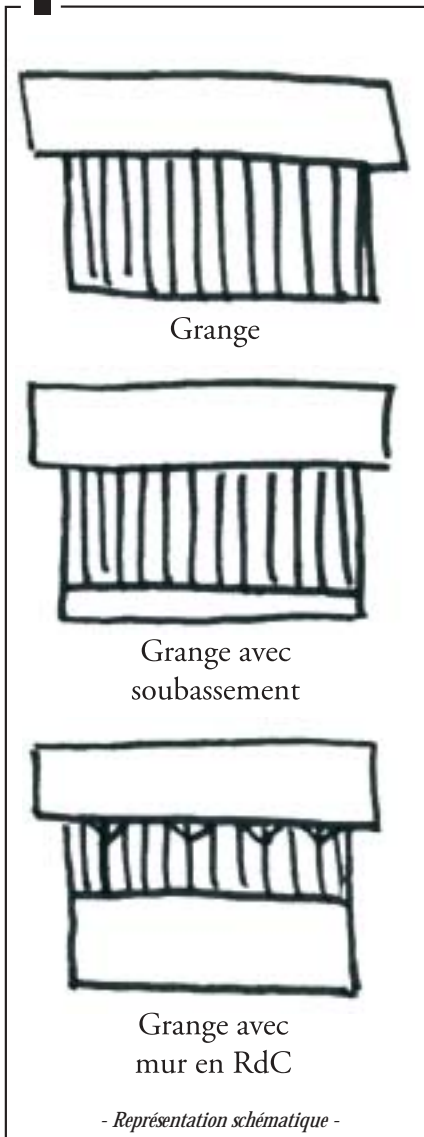



Borde basilicale



Borde carrée à cour centrale

- Représentation schématique -



 **Autres dépendances :** séchoir à tabac, chai d'armagnac, cabanes ostréicoles, cabanes du gemmeur, pigeonnier...

• Cité ouvrière, XIX^{ème} siècle :

> *Caractéristiques principales :*

Appartements RdC+1 regroupant plusieurs familles, constructions en bois et briques apparentes Barrons, ou seulement briques barrons, localisés à proximité d'industrie (forge, scierie...). Petits jardins en façade avant ou arrière. Toiture à 2 eaux dont le faitage est parallèle à la rue (pente du toit supérieure à 35%).

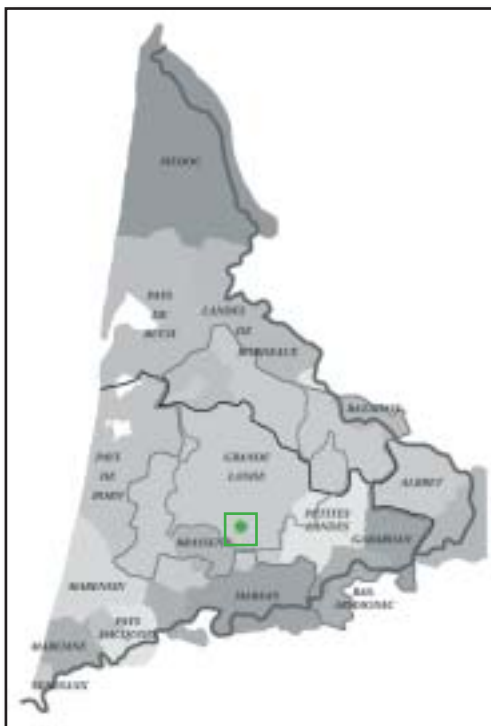
Ce type d'architecture reprend certains éléments architecturaux des époques antérieures.

> *Matériaux employés :*

Couverture en tuiles canal ou de Marseille, menuiseries bois à grands carreaux.



Illustration : exemple à Brocas les Forges



Localisation

Implantée suivant l'activité, rare sur le territoire, un exemple à Brocas-les-Forges.

• **Collectif, XIX^{ème} siècle :**

> *Caractéristiques principales :*

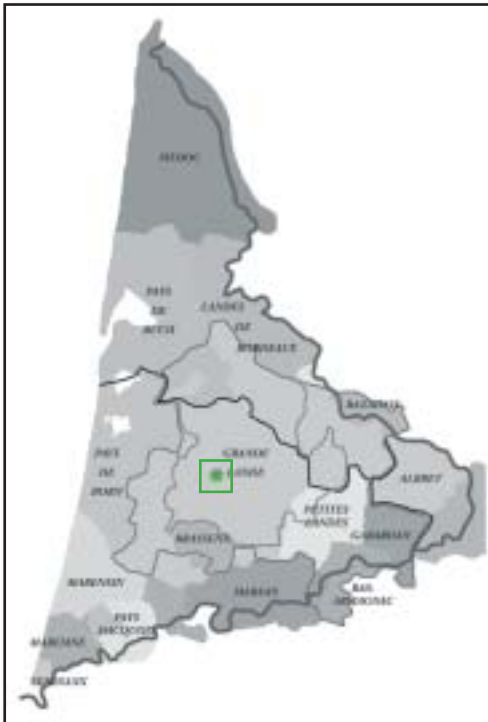
Collectif, RdC mitoyen en bande avec petit jardin en bord de voie. Toiture à 2 eaux dont le faitage est parallèle à la rue (pente du toit supérieure à 35%). Ce type d'architecture reprend certains éléments architecturaux des époques antérieures.

> *Matériaux employés :*

Construction en briques avec ou sans ossature bois, avec les bois et les briques badigeonnés. Tuiles canal ou de Marseille. Menuiseries bois à grands carreaux.



Illustration : exemple à Sabres



Localisation

Implanté suivant l'activité, exemple à Sabres.

• **Maison du domaine de Solférino, milieu du XIX^{ème} siècle :**

> *Caractéristiques principales :*

Maison RdC+1, sur mur gouttereau couvert d'un toit à 4 eaux, extension par l'arrière ou latérale en rez-de-chaussée couverte d'un toit à 3 pentes. Parfois appentis en façade porté par 3 colonnes en fonte ou en bois.

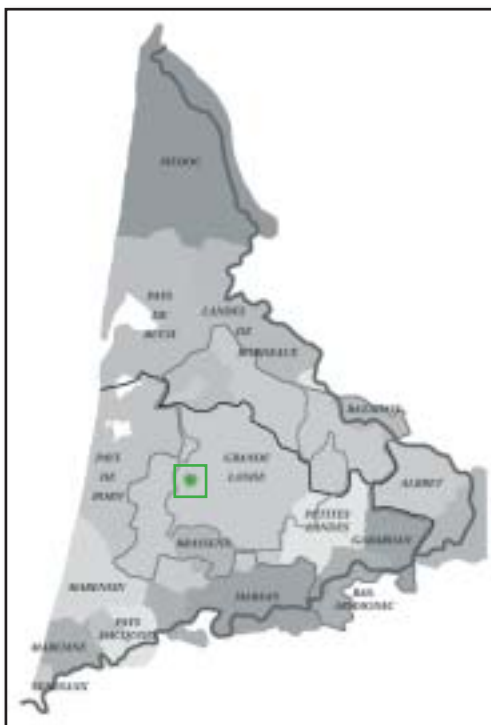
À partir de 1860/1861.

> *Matériaux employés :*

Enduit sur maçonnerie, encadrements de baies et chaînages d'angle marqués, couverture en tuiles mécanique de Marseille.



Illustration : exemple à Solférino



Localisation

Solférino

• **Maison ouvrière, XX^{ème} siècle :**

> *Caractéristiques principales :*

Maison RdC ou RdC+1 non mitoyenne , du même modèle architectural, alignée à proximité de route et d'industrie. Toit à 2 eaux, (pente de toit supérieure à 35 %).

Ce type d'architecture reprend certains éléments architecturaux des époques antérieures.

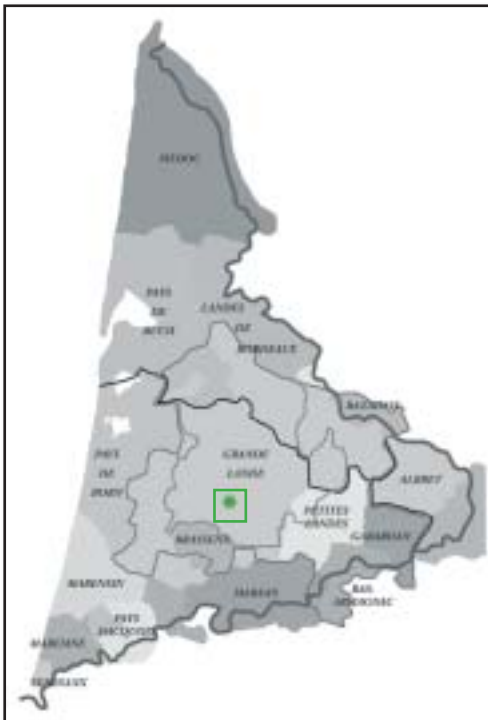
Présence de jardin privatif.

> *Matériaux employés :*

Maçonnerie enduite au mortier bâtard (chaux+ciment), béton peint. Parfois avec un décor imitant la brique ou la pierre pour les encadrements de baies et les chaînes d'angle. Tuiles mécaniques de Marseille. Menuiseries en bois, à grands carreaux, ouvertures de forme presque carrée.



Illustration : exemple à Garein



Localisation

Implantée suivant l'activité, exemple à Garein.

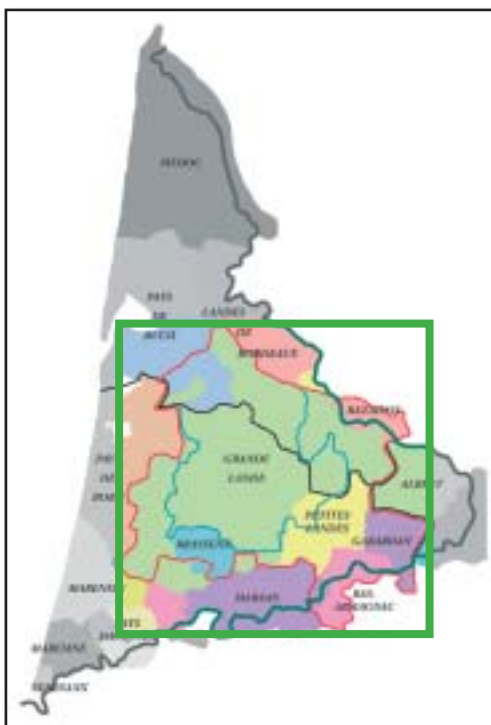
• Maison “balnéaire”, fin du XIX^{ème} siècle, début XX^{ème} siècle :



Variations architecturales sur le modèle de la ville d’hiver à Arcachon. Typologie à influences qui se croisent, mélange d’influences urbaines diverses et d’architecture issues de la ville d’hiver.

> *Caractéristiques principales et matériaux employés :*

Maison RdC ou RdC+1, toiture complexe (pente entre 35 et 55 %), tuiles de Marseille, murs enduits avec des finitions différentes pour créer un décor, utilisation partielle de la brique, toujours pour le décor, consoles en bois travaillé soutenant un large avant-toit, bois de charpente sculptés, lambrequins sur les avant-toits et parfois aux fenêtres. Menuiseries bois avec des grands carreaux.



Localisation

Buch, Bassin d’Arcachon, Val de Leyre, Haute Lande, mais aussi disséminée sur la zone d’étude.



Illustration : exemple à Audenge



Illustration : exemple à Audenge



Illustration : exemple à Biganos

• Bâtiment public, années 1900 :

> *Caractéristiques principales et matériaux employés*

Affirmation de l'entité communale de cette période avec des bâtiments publics servant à de nouveaux usages (salle des fêtes, bains douches, ...).

Implication publique dans l'architecture des bourgs qui ouvre à une modification de l'urbanisme.

Nouvelle image communale de l'époque.

Architecture de béton peint, décor en mosaïque, ouvertures en arc.



Illustration : exemple à Brocas-les-Forges



Localisation

Peu d'exemples, sur un territoire circonscrit à la Haute Lande. La limite Nord se situe à Moustey avec l'introduction d'une architecture d'inspiration Art déco pour les bâtiments publics (mairie, église, salle des fêtes, bains douches...), style bien représenté à Brocas-les-Forges., mais aussi disséminé sur la zone d'étude.

• **Maison des années 1930 :**

> *Caractéristiques principales et matériaux employés :*
Maison RdC ou RdC+1. Architecture des années 30 (Art déco). Peu ou pas de référence au style régionaliste « Basco landais », en vigueur sur la côte landaise dans les années 20 et 30.

Couverture en tuiles mécaniques de Marseille, pente importante et plans de toiture complexes. Ouvertures plus larges que hautes, menuiseries bois, volets doubles, très souvent ouvertures avec linteau en arc, mur en béton avec génoise sur le haut de l'encadrement.



Illustration : exemple à Morcenx



Localisation

Disséminée sur la zone d'étude.

• Logement social type “Castor”, à partir de 1945 jusque 1960 :

> *Caractéristiques principales et matériaux employés*

Bâti en bande ou en lotissement en RdC ou RdC+1 avec un ou deux mêmes modèles reprenant des matériaux industriels (parpaings, tuiles mécaniques, menuiseries aux dimensions standardisées, enduit ciment lisse, peintures) et un dessin s’inspirant légèrement de l’architecture traditionnelle (toit à 2 eaux, pente proche de 40%). Ouvertures plus larges que hautes, menuiseries bois. Maison positionnée au milieu d’un jardin clos avec le faitage parallèle ou perpendiculaire à la voie.



Illustration : exemple à Sabres



Localisation

Disséminé sur la zone d’étude.

• **La maison “pavillonnaire” :**

> *Caractéristiques principales et matériaux employés :*

Le choix de modèles différents s'élargit ainsi que celui des matériaux. Les façades ne sont plus peintes mais enduites par un mortier non lisse.

Modèles de maisons qui reprennent quelques éléments de l'architecture traditionnelle (bois, auvent, pente de toit), (toit à 2 eaux, pente proche de 40%). Ouvertures plus larges que hautes, menuiseries bois.

Maison positionnée au milieu d'un jardin clos mais dont le faîtage n'est pas orienté.



Illustration : exemple à Garein



Localisation

Disséminée sur la zone d'étude.

• Maison individuelle au XXI^{ème} siècle :

> *Caractéristiques principales et matériaux employés :*
Hauteur du bâti variable de RdC à RdC+1, forme du plan et du toit, pente de toit très faible (inférieure à 35%), couvertures diverses en formes et couleurs, tuiles mécaniques de teinte allant du crème au brun, ouvertures de différentes formes (ronde, en forme de losange, plus larges que hautes ...).
Matériaux hétérogènes : parpaings, briques, béton, métal, bardage bois, crépis, plastique, menuiseries diverses aluminium et PVC, volets roulants.



Illustration : exemple au Teich



Localisation

Disséminée sur la zone d'étude.

• **Logement collectif (2 Exemples) :**

→ **Exemple 1 : Années 1980**

> *Caractéristiques principales et matériaux employés :*

Bâti RdC+2 avec balcon, espace vert collectif environnant, forme simple, plan rectangulaire, emprise au sol réduite, architecture plus haute que large donnant une impression de hauteur, longueur de la façade égale ou inférieure à la hauteur de l'immeuble (forme éloignée des proportions de maison). Matériaux béton peint, ouvertures plus larges que hautes.



Localisation

Associé à la proximité d'activité industrielle.



Illustration : exemple à Labouheyre

→ **Exemple 2 : Années 2000**

> *Caractéristiques principales :*

Bâti RdC+2 avec balcons, forme se rapprochant des proportions de « maison ». Longueur façade très supérieure à la hauteur de l'immeuble. Petit jardin privé ; les espaces verts collectifs ont laissé la place aux aires de stationnement de véhicules. La longueur des balcons, confère à cette architecture un caractère balnéaire ou de villégiature.

> *Matériaux employés :*

Parpaings, béton, crépis, ouvertures plus larges que hautes, baies vitrées, volets roulants.



Illustration : Exemple au Barp



Localisation

Associé au territoire à pression immobilière forte.



constats

**traitements
/ orientations**

→ **Partie 2 : Constats et Traitements / Orientations**

- p. 66 Une augmentation des permis de construire
- p. 68 Une pression immobilière forte au nord, plus modérée au Sud
- p. 70 Une diminution de la surface des parcelles constructibles
- p. 72 Des paysages menacés
- p. 74 L'influence des aménagements sur l'image de la commune
- p. 76 Un urbanisme « au coup par coup »
- p. 78 Des opérations publiques et privées peu qualitatives
- p. 80 La non prise en compte du paysage existant
- p. 82 Des constructions exotiques
- p. 84 Des constructions stéréotypées
- p. 86 Des éléments rattachés dénaturant
- p. 88 Une restauration inadéquate

→ Constats

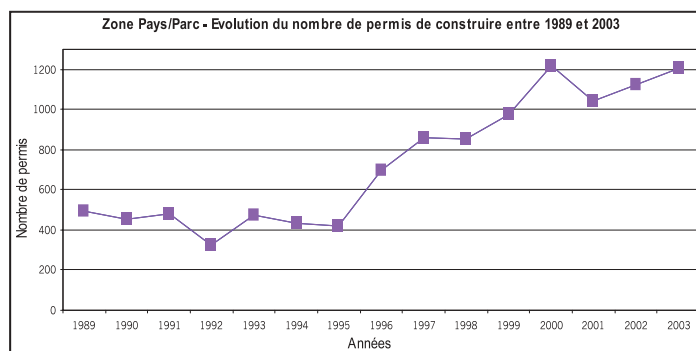
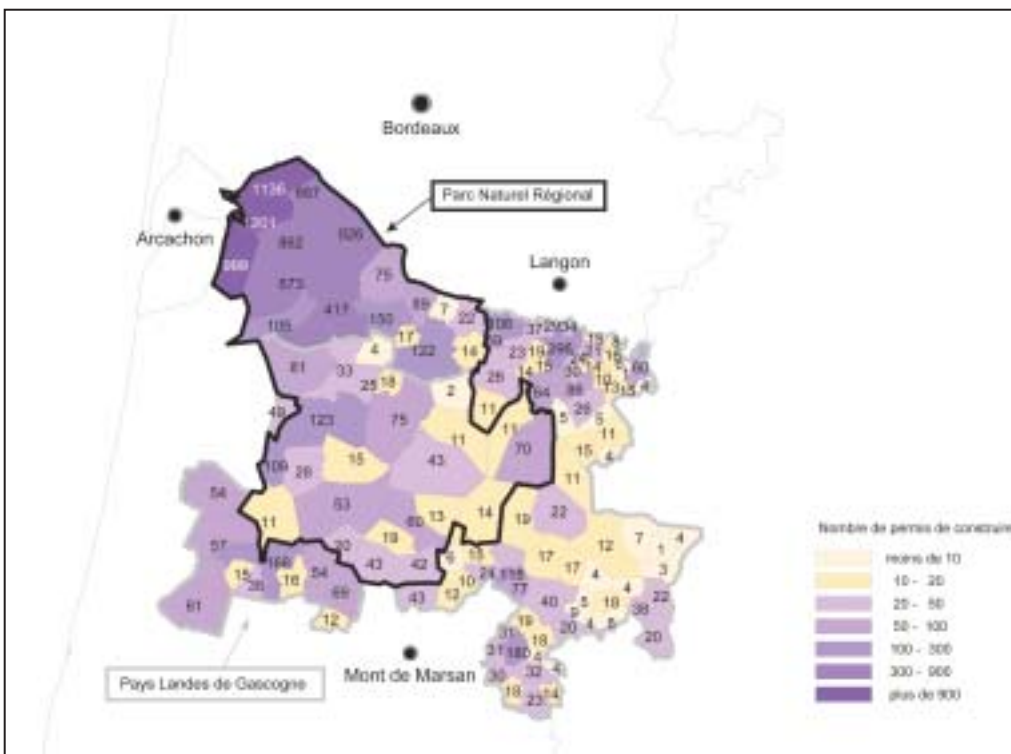


Une évolution grandissante du nombre de permis de construire pour du logement

→ Commentaire :

Comment maîtriser les effets de cette évolution ?

Comment gérer de manière cohérente ce phénomène ?



■ ■ ■ → **Traitements / Orientations**

- ✓ Pour mieux maîtriser les effets de cette évolution, élaborer ou renouveler de toute urgence les documents de planification couvrant le territoire (Charte d'urbanisme, SCOT, P.L.U...).
- ✓ Pour mieux faire partager les choix inscrits dans les documents d'urbanisme, avoir le souci d'associer réellement la société civile.
- ✓ Mandater des équipes pluridisciplinaires (paysagistes, urbanistes, architectes) qui par des approches multiples permettent de concevoir des études pertinentes.



Une très forte pression pour les communes proches du Bassin

Dans la partie Nord du Parc, on assiste à un phénomène d'urbanisation de grande ampleur, qui n'est pas et qui ne sera pas sans conséquence sur la qualité de vie et l'environnement de ce territoire.

Les opérations d'urbanisme sont majoritairement stéréotypées, banalisantes.



Dans l'arrière-pays, une urbanisation qui s'accroît

Dans la partie Sud du Parc et sur le reste du Pays, le développement urbain est beaucoup moins fort.

Néanmoins, à l'échelle de ces bourgs, des opérations d'urbanisme telles que les lotissements qui se développent de plus en plus changent profondément le caractère des lieux.

Une opération récente même de petite taille peut avoir un effet catastrophique sur l'image du village ou du bourg.

■ ■ ■ → Traitements / Orientations

- ✓ Concevoir un projet dans sa globalité qui appréhende et répond à des problématiques de développement (Pourquoi ? Où ? Combien ?) et d'aménagement (Comment ? Quoi ?).
- ✓ Les communes ont la responsabilité d'imaginer le devenir de leur territoire en matière d'économie, d'habitat, de transport, de réseau, d'équipement en intégrant à tous les niveaux de réflexion une approche environnementale et qualitative.
- ✓ Au-delà de la démarche communale, une concertation entre communes limitrophes s'impose.
- ✓ Ce projet qualitatif est possible en élaborant un Plan Local d'Urbanisme, dans la définition d'un Projet d'aménagement et de développement durable.
- ✓ Pour la zone Sud-Gironde, veillez à la préservation de la grande coupure verte entre l'agglomération bordelaise et la zone Parc / Pays.



Une densification actuelle de l'espace, un étalement incontrôlé

> Référence	Surface bâtie	Surface parcelle	Emprise au sol
Dans le cas d'un arial	200 m ² <i>(habitation seule)</i>	10 000 m ²	2 %
Dans le cas d'une maison de bourg	180 m ² <i>(habitation seule)</i>	2 000 m ²	9 %
> Tendance			
Dans le cas d'une construction actuelle	140 m ² <i>(habitation seule)</i>	900 m ²	15 %

(Surface bâtie / Surface de la parcelle) x 100 = % emprise au sol

■ ■ ■ → **Traitements / Orientations**

- ✓ Développer une politique foncière publique pour une maîtrise de l'espace et du prix des terrains constructibles.

- ✓ Ne pas chercher à densifier déraisonnablement l'espace tout en évitant une dispersion incontrôlée.
La réflexion sur la densité ne doit pas être éludée mais menée selon la situation et le contexte de chaque site.

- ✓ Réaliser des programmes d'extension plus cohérents.



Des sites et des paysages naturels menacés

→ **Commentaire :**

Les paysages naturels connaissent aujourd'hui l'influence néfaste de l'urbanisme. Espace attractif, les bords de rivière et terrains avoisinants s'urbanisent, ce qui met en péril la qualité de leur environnement et peut-être, à terme, les activités touristiques qui s'y rattachent.



*Illustration :
les enrochements protégeant du courant et de
l'érosion la sortie de cette station d'épuration ne
dénaturent-t-ils pas les abords de la Leyre ?*

■ ■ ■ → Traitements / Orientations

- ✓ Identifier les lieux à forte valeur paysagère à travers les documents d'urbanisme et les préserver (Charte, Plan Parc, P.L.U.).
- ✓ Développer des aménagements mieux intégrés à ces milieux.
- ✓ Avoir le souci de l'impact de tout aménagement ou équipement sur la qualité paysagère (études d'impact, ...).



Toute opération d'aménagement influe sur l'image de la commune



Illustration : le choix de ce type d'éclairage convient-il au paysage du quartier ?



Illustration : une glissière en bois ne serait-elle pas plus adaptée au contexte forestier ?

■ ■ ■ → Traitements / Orientations

- ✓ Définir préalablement à toute intervention l'image que l'on veut donner à la commune et décliner les aménagements à partir de cette image. Adapter le vocabulaire d'aménagement au caractère du lieu.
Ce travail est notamment possible, dans le cadre d'un P.L.U., d'une convention d'aménagement de bourg, d'un schéma lumière ...

- ✓ Les aménagements, le mobilier urbain et les matériaux doivent rechercher une harmonie avec l'esprit des lieux.

☞ Voir préconisations de paysage pages 123 à 128



Un urbanisme au «coup par coup», sans vision à long terme, ni projet global



Illustration : n'était-il pas possible de réaliser une seule desserte pour ces maisons en ayant une réflexion préalable à l'aménagement de l'espace ?



Illustration : n'y a-t-il pas une contradiction entre la proximité de ces habitations et la 2x2 voies qui relie Bordeaux et Arcachon ?

■ ■ ■ → Traitements / Orientations

- ✓ Se doter d'un réel projet de développement global à l'échelle communale ou intercommunale qui est traduit dans un document d'urbanisme (Schéma d'orientation, Projet d'Aménagement et Développement Durable, P.L.U. ...) et qui permet une gestion dans le temps de l'urbanisme.
☒ Voir préconisations d'urbanisme pages 106 à 122

- ✓ Y inclure prioritairement les projets d'équipements structurants, notamment les perspectives de réseaux de voiries.

Des opérations récentes privées ou publiques peu qualitatives



Illustration : les couleurs, la hauteur, l'orientation de cette nouvelle opération ne créent-elles pas une rupture avec le tissu urbain existant ?



Illustration : dans ce lotissement, quelle est la place laissée aux piétons et au végétal ?

■ ■ ■ → Traitements / Orientations

- ✓ Appréhender l'opération non pas de manière isolée mais à une échelle plus large : celle du quartier ou de la commune, pour une meilleure intégration (connections, tissu urbain, architecture et traitements paysagers).
 - ⊗ Voir préconisations d'architecture, d'urbanisme et de paysage pages 92 à 129

- ✓ Réaliser pour des secteurs à enjeux ou pour des zones importantes de développement futur, des schémas d'aménagement à intégrer dans les documents d'urbanisme.

- ✓ Etre vigilant sur la qualité des projets présentés et s'appuyer sur les critères de référence. Trouver des alternatives au « tout lotissement », « tout pavillonnaire » ; s'adjoindre les services d'un architecte conseil et d'un paysagiste conseil (plan, règles du lotissement, paysagement, implantations, unité architecturale...).



Une non-prise en compte du paysage existant lors de nouvelles opérations



Illustration : cette nouvelle opération n'entraîne-t-elle pas une transformation exagérée de la topographie et de la végétation ?



Illustration : ne serait-il pas nécessaire d'avoir un paysagement et une recherche architecturale pour ces bâtiments d'activités ?

■ ■ ■ → Traitements / Orientations

- ✓ Concevoir des projets qui intègrent et respectent les éléments paysagers en place (arbres, haies, fossés, lagunes, prairies, vergers, boisements...) et s'adaptent à la topographie existante.

- ✓ Prendre en compte les risques majeurs environnementaux (incendie, zones humides, servitudes).

- ✓ S'appuyer sur les formes d'organisations urbaines historiques, ou imaginer de nouvelles formes urbaines qui s'intègrent véritablement à l'environnement sans être stéréotypées ou reproduites à l'infini.

Une apparition de nouvelles architectures sans caractéristiques locales

→ **Commentaire :**

Des références multiples étrangères au territoire apparaissent : maisons provençales (arcades ceintrées, génoise sans débord de toit, tuiles claires...) chalets alpins (bardage en bois foncé horizontal, rondins de bois, couverture en bitume...) ont tendance à se généraliser.



Illustration : cette forme d'architecture en bois trouve-t-elle ses sources dans des références locales ?

■ ■ ■ → Traitements / Orientations

- ✓ Encourager le développement de projets de constructions neuves fondés sur les références locales par le biais des règlements des documents d'urbanisme.
☒ Voir préconisations d'architecture pages 100 à 104

- ✓ Inciter les constructeurs à proposer des modèles prenant en compte les caractéristiques locales.
☒ Voir préconisations d'architecture pages 100 à 104

- ✓ Sensibiliser les particuliers et les professionnels.
☒ Voir préconisations d'architecture pages 100 à 104



Des constructions stéréotypées

→ Commentaire :

La plupart des constructions sont issues de catalogues à diffusion nationale qui pour être adaptables à toute la France, n'ont pas de style bien marqué et sont donc « passe partout ». Tout ceci donne une forme de constructions neuves où le « non style » domine.



- ① Forme complexe du volume et du toit
- ② Pente de toit très faible (30%)
- ③ Couvertures en tuiles mécaniques peu arrondie de teinte allant du crème au brun
- ④ Ouverture de différentes formes (ronde, en forme de losange, plus larges que hautes...)
- ⑤ Matériaux hétérogènes : parpaings, briques, béton, métal, bardage bois, crépis, plastique
- ⑥ Menuiseries diverses aluminium et PVC, volets roulants
- ⑦ Etage partiel
- ⑧ Boisseaux de cheminée trop étroits

■ ■ ■ → Traitements / Orientations

- ✓ Sensibiliser les particuliers et les orienter vers les architectes indépendants ou conseils du secteur (C.A.U.E., S.D.A.P, D.D.E...) dès la demande de certificat d'urbanisme.

- ✓ Elaborer des P.L.U. définissant des règles architecturales et paysagères précises en intégrant les préconisations du Livre Blanc.

- ✓ Sensibiliser les professionnels à la politique de l'urbanisme Parc/Pays. A l'avenir, se doter de compétences conseils à l'échelle intercommunale.



Des éléments rattachés à l'habitation dénaturent et banalisent le paysage



Illustration : n'est-il pas possible de faire d'autres choix de couleurs que le bleu de la piscine et le rose de la plage ?



D'autres éléments dénaturant :
garages, remises,
parkings...



Illustration : ce portail PVC blanc et cette haie de cyprès participent-ils aux caractéristiques rurales du Parc et du Pays ?

■ ■ ■ → Traitements / Orientations

- ✓ Sensibiliser et conseiller les particuliers, notamment dans le cadre des bulletins municipaux ou par la diffusion de documents de vulgarisation, pour une meilleure intégration des éléments rattachés à l'habitation.
- ✓ Intégrer et promouvoir les préconisations paysagères du Livre Blanc dans les documents d'urbanisme à travers les règlements (article 13 et autres).
▣ Voir préconisations de paysage pages 123 à 129
- ✓ Veiller à demander obligatoirement une déclaration de travaux pour les projets de clôture, de piscine non couverte, de constructions inférieures à 20m² de S.H.O.N. sur un terrain supportant déjà un bâtiment.



Une restauration du bâti ancien inadéquate



Illustration : le traitement des ouvertures et des reprises de maçonnerie est-il judicieux ?



Illustration : quelle est la cohérence de l'adjonction avec l'existant ?

■ ■ ■ → Traitements / Orientations

- ✓ Grâce à des documents de vulgarisation, sensibiliser les particuliers, les entreprises et les collectivités en matière de restauration.
⊗ Voir les types d'architecture pages 35 à 63

- ✓ Dans les documents d'urbanisme, distinguer dans la partie « règlements », le bâti existant des constructions nouvelles et y intégrer les préconisations du Livre Blanc.
⊗ Voir les préconisations d'architecture pages 92 à 99

- ✓ Promouvoir des opérations de référence qui respectent les modes constructifs traditionnels, et les modes d'habiter d'aujourd'hui.

- ✓ Sensibiliser, accompagner et former les professionnels des entreprises locales aux techniques de restauration du bâti.

- ✓ Veiller au dépôt systématique de permis de démolir.
⊗ Voir Code de l'Urbanisme - art. L 430-1 à L 430-9

- ✓ Veiller au dépôt systématique de déclaration de travaux pour les modifications d'ouvertures, portes, façades, toitures...
⊗ Voir Code de l'Urbanisme - art. L 422-2

- ✓ S'adjoindre les services d'un architecte maître d'oeuvre et/ou avoir recours aux conseils d'un architecte du Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement.



préconisations

d'architecture
d'urbanisme
de paysage

→ **Partie 3 : Les préconisations ...**

... d'architecture

- p. 92 La restauration du bâti ancien
- p. 98 Le changement de destination d'un bâtiment
- p. 100 La construction neuve fondée sur les références locales
- p. 105 La construction de bâtiments annexes

... d'urbanisme

- p. 106 Le cas de l'habitat isolé
- p. 107 Le cas d'un quartier ou hameau
- p. 110 Le cas d'un bourg «clocher»
- p. 112 Le cas d'un bourg «ouvert»
- p. 114 Le cas d'un bourg «rue»
- p. 116 Le cas d'un bourg «place»
- p. 118 Le cas d'une ville
- p. 120 Le cas des zones d'activités

... de paysage

- p. 123 Les plantations
- p. 125 Les fossés et bardeaux
- p. 126 Les clôtures et portails
- p. 127 Les piscines
- p. 128 Le traitement des espaces publics

→ Les préconisations d'architecture

• La restauration du bâti ancien

○ *Couverture :*

- Conserver les pentes de toit d'origine,
- Mettre en œuvre les mêmes matériaux de couverture que ceux existants : tuiles canal, tuiles de Marseille, chaume, ardoises.
- Conserver les débords de toit larges et ne pas installer de bandeaux de rives.
- La mise en place d'une évacuation des eaux de pluie se fera, lorsqu'elle est nécessaire, par des dalles et descentes en zinc.
- Conserver une forme de toiture relativement souple avec quelques ondulations légères, ne pas faire une toiture d'aspect neuf, tirée au cordeau. Pour cela il n'est pas nécessaire de recaler toutes les pièces de bois changées.
- Dans le cas de la réfection de toiture en tuiles canal, la mise en place de tuiles canal à crochet dessous, et tuiles récupérées dessus est préconisée. Tuiles faîtières, d'arêtières et d'égout seront récupérées. Si certaines tuiles faîtières neuves sont à mettre en place les tuiles larges doivent être privilégiées. Les tuiles faîtières seront bâties au mortier de chaux ou posées à sec, sans plomb, avec un recouvrement conséquent.
- La couleur adaptée est la couleur rouge orangé, sans dessin, unie ou de ton vieilli.
- S'il est nécessaire de mettre en place des tuiles neuves sur le dessus, leur présence doit être la moins visible possible, un panachage avec des tuiles récupérées sera réalisé.
- Dans le cas de la réfection de toiture de type tuiles mécaniques de « Marseille », leur remplacement doit être du même type. Les tuiles faîtières seront bâties au mortier de chaux. La couleur adaptée est la couleur rouge orangé, sans dessin, unie.

○ **Maçonnerie :**

- Conserver tous les éléments en place qui sont en bon état (ne pas piquer l'enduit en totalité si seules quelques reprises sont nécessaires...).
- Lors de la réfection, la teinte et la texture du sable doivent se rapprocher de celles existantes.
- Restaurer les parties maçonnées avec les mêmes matériaux que ceux employés à l'origine (enduit à la chaux aérienne sans ciment...).
- Ne pas sabler la pierre, mais la gommer ou la brosser et la protéger soit avec un badigeon de chaux soit avec un produit hydrofuge compatible et non brillant.
- Enduire les maçonneries non destinées à rester apparentes : pierraille, briques non assisées...
- Les enduits sont nécessaires car ils sont de nature à protéger la résistance mécanique de l'immeuble et améliorent l'isolation.
- Mettre à nu les maçonneries de remplissage non construites pour être exposées, est de nature à porter atteinte à l'identité architecturale, stylistique et patrimoniale de l'immeuble.
- L'enduit doit venir à fleur des pierres ou des pans de bois.
- Les baguettes d'angles sont à proscrire.

○ **Charpente :**

- Ne pas modifier les systèmes d'assemblage en place.
- Ne changer que les bois défectueux par des pièces de bois de même section et de même essence que celles existantes.
- Les bouts de chevrons seront chanfreinés. Le voligeage apparent sera à claire-voie.

>>

>>

○ **Menuiseries :**

- Conserver les dimensions des baies d'origine et leurs emplacements.
- Mettre en place des menuiseries bois d'essence locale, double vitrage avec des petits bois assemblés. Pour les constructions postérieures à 1960, les menuiseries mises en place doivent être en relation avec l'époque des constructions.

☒ Voir les types d'architecture pages 35 à 63

- Réfections des volets à l'identique de l'existant : lames larges, irrégulières, et volets sans écharpe en « Z ».
- Les fenêtres de toit sont à éviter : leur dimensionnement et leur situation doivent être pensées de façon à limiter leur impact négatif.
- Dans le cadre de création de nouvelles ouvertures, une recherche d'équilibre de la façade doit être réalisée. Les baies vitrées coulissantes ne sont satisfaisantes que lorsqu'elles ferment une ouverture existante large (par exemple dans le cas d'une porte d'étable : il est intéressant de conserver les portes pleines existantes en bois pour son occultation) ou bien lorsqu'elles sont placées sous auvent, dans une zone obscure (cette remarque vaut pour des baies habillées de coulanes). Dans tous les autres cas, elles sont à proscrire.

○ **Bardage :**

- Remplacement des planches par des planches de même largeur, de même essence et mise en place dans le même sens que celles d'origine (très souvent dans le sens vertical, l'exception se retrouve pour les bergeries).
- Harmoniser la teinte avec les bardages existants conservés.

○ **Teintes et couleurs :**

- Couleurs des bois et des enduits : il reste souvent des traces de ces teintes sur des parties abritées du bâtiment : s'en inspirer pour la restauration (Pans de bois passés au lait de chaux, volets et menuiseries dans les tons de gris, gris bleu, gris vert, rouge ou vert basques. Les enduits sont souvent recouverts d'un badigeon de chaux blanche, ocre jaune, ...).
- Ne pas mettre en œuvre des couleurs vives ou des couleurs non locales.



Une exception peut être faite pour les communes limitrophes au Bassin d'Arcachon avec l'emploi du bleu, rose, jaune, rouge pastel...

- Teinte des tuiles : s'il n'est pas toujours possible de mettre en œuvre de la tuile de récupération pour le couvert, la teinte des tuiles neuves sera dans les tons de rouge orangé, mélangé, sans dessin.
- Avant-toit : foncé.
- Proscrire l'emploi de lasure brillante sur les bois.
- Les mélanges de sable donnant des aspects et textures traditionnelles sont eux aussi à privilégier. Sable de Bougue, sable de Saint Martin d'Oney.
- La plupart des enduits étaient lissés ou présentaient de légères aspérités ; parfois la technique de la feuille de houx crée un traitement décoratif particulier.

○ **Agrandissement/extension :**

- Les extensions situées en façade principale sont proscrites.
- L'extension se fera par une forme simple : carrée ou rectangulaire et ne sera en aucun cas plus haute que le bâtiment d'origine.
- La pente du toit de l'extension sera identique dans le prolongement et le même plan que celle de la maison d'origine (soit un prolongement strict, sans solin).
- Le matériau de couverture sera aussi le même.

>>

>>

○ ***Construction de bâtiments annexes (garage, abri de jardin...)*** :

- Dessiner un projet qui se ressource dans le vocabulaire ancien existant. Réfléchir à son implantation afin de limiter son impact.
- Avoir les mêmes exigences que pour la restauration du bâti ancien.

○ ***Panneaux solaires*** :

- L'installation de panneaux solaires sera envisagée au cas par cas pour déterminer l'emplacement adéquat (sur les dépendances, la maison ou au sol).
- Les panneaux devront être intégrés dans la toiture plutôt qu'en sur-épaisseur.



Illustration : bâti restauré à Mano.

- ① Tuiles canal de récupération
- ② Menuiseries bois, carreaux de fenêtre petit bois
- ③ Enduit à la chaux, recouvert d'un badigeon de chaux sur maçonnerie
- ④ Reprise uniquement des bois de charpente défectueux
- ⑤ Dalle et descente d'eau pluviale en zinc
- ⑥ Treille de vigne

• Le changement de destination d'un bâtiment



Avant tout projet, il est nécessaire de s'adjoindre les services d'un architecte en charge du projet ou des conseils de l'architecte du CAUE ou du Service Départemental d'Architecture et du Patrimoine.

◦ *Dans tous les cas :*

- Les travaux ne doivent pas être irréversibles.
- Ne pas gommer la fonction première du bâtiment mais composer un aménagement respectueux de celui-ci.
- Garder la forme des bâtiments ; ne pas changer le plan, le volume doit rester inchangé.
- L'aspect extérieur du bâtiment d'origine doit être conservé, bardage existant à conserver...
- Dans le cas d'un bâtiment existant à ossature et bardage bois, proscrire la construction de parois en dur (parpaings, briques, béton cellulaire...).
- Dans le cas de percement ou d'agrandissement de nouvelles ouvertures, il est nécessaire de rechercher l'équilibre des masses de la façade.
- Les ouvertures devront être dessinées pour s'intégrer harmonieusement au bâtiment. Dans le cas de bâtiment en bardage bois, les volets doivent s'intégrer parfaitement en reprenant la trame du bardage.
- Les nouveaux matériaux doivent être compatibles avec les matériaux existants.
- L'introduction de matériaux récents et nouveaux (menuiseries en aluminium) peut s'envisager et être une solution d'adaptation.

◦ *Dans le cas d'une bergerie, compte tenu de la taille et de la volumétrie du bâtiment :*

- L'emploi de ce bâtiment en tant que gîte ou habitat secondaire accueillant peu de personnes peut convenir dans un laps de temps d'occupation court. Toute autre occupation n'est pas à privilégier.



Illustration : une écurie transformée en gîte à Vert.

- > Respect des volumes initiaux.
- > Conservation des matériaux d'origine et/ou restauration à l'identique.
- > Création d'ouvertures supplémentaires s'intégrant au bâti ancien.
- > Palette de couleurs d'origine retrouvée (menuiserie, enduit, tuiles...).
- > La fonction précédente du bâti est encore lisible.
- > Mise en œuvre du nouvel enduit avec la même technique utilisée à l'origine (feuille de houx).

• La construction neuve fondée sur les références locales



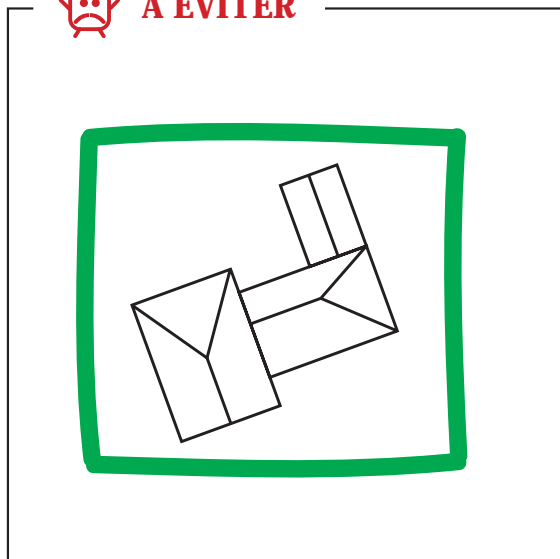
Le cas de construction d'architecture contemporaine innovante devra faire l'objet d'un paragraphe particulier dans les documents d'urbanisme en vue de permettre l'expression d'une création, basée sur une argumentation et un travail d'intégration approfondis.

◦ *Adaptation au sol :*

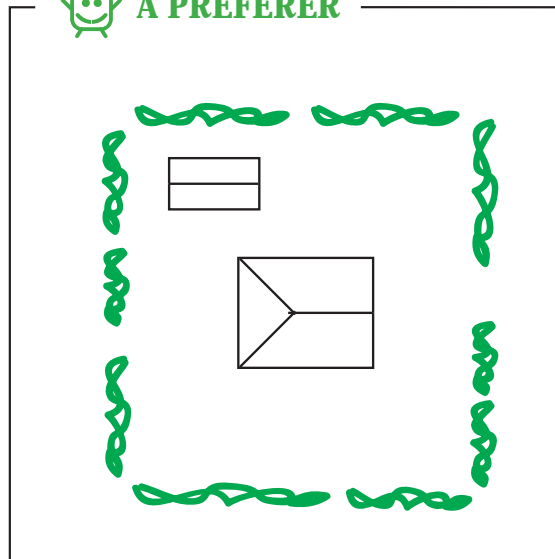
- **L'orientation des maisons et leur implantation sur la parcelle** doivent respecter un principe d'ouverture au paysage afin de minimiser la production d'écrans végétaux.



A EVITER



A PREFERER



- Les constructions s'adapteront au terrain naturel et non l'inverse.
- Orienter la maison suivant les lignes de force du relief ou de la voie d'accès à la parcelle, le faitage pouvant être perpendiculaire ou parallèle à ces éléments. Faire en sorte que la façade pignon ou d'entrée soit tournée vers l'est.
- Il est recommandé d'orienter la maison en prenant en compte les données climatiques.
- Les modelages du sol d'assiette seront limités de façon à ce que le niveau fini à l'intérieur de la maison soit au maximum à plus ou moins 0,60 m, par rapport au niveau du terrain naturel.
- Toute création de garage ou volume autre enterré générant des effets de butte ou de tranchée est proscrite.
- En l'absence de relief marqué, les parties d'habitation ou garages enterrés sont proscrits.

o **Formes architecturales :**

- Le plan et le volume de la construction doivent se ressourcer auprès des styles anciens avant le XIX^{ème} siècle par région (Haute Lande, Bassin, Bazadais, Armagnac).

☒ Voir les types d'architecture pages 35 à 63

- Il faut préférer une architecture culturelle à une construction soumise aux effets de mode.

- Les effets de mode ne durent pas dans le temps et deviennent parfois ridicules (chaînes qui descendent, toiture complexe à plusieurs pentes, fenêtres en losange ou circulaires...).

- Le plan sera de forme simple : carré ou rectangulaire, une unité de matériaux devra être recherchée.

- Le toit sera à 2, 3 ou 4 pentes avec souvent une architecture avec pignon. Les rives non droites et discontinues sont à proscrire.

- Autoriser une hauteur de construction suffisante pour l'aménagement de construction à étage, et ainsi éviter les fenêtres de toit.

- Au delà de 10 m², un bâtiment ne peut comporter une toiture à une seule pente.

o **Couverture :**

- Le toit aura une pente supérieure à 35%. Sur une même construction, les pentes de toit seront identiques.

- Les débords de toit seront conséquents (supérieurs à 50 cm).

- Les retours de rive ne sont pas dans l'esprit.

- A défaut d'être supprimé, le bandeau ne doit pas amener une couleur supplémentaire.

- Le matériau de couverture sera soit de la tuile canal, de la canal océane, de la romane canal ou bien de la tuile mécanique dite de Marseille (voir fabricants Guiraud, Poudenx, Lafargue, ...).

- Le voligeage sera non jointif sur chevron. Le lambrissage doit être proscrit car il s'éloigne des caractéristiques architecturales locales.

- Les supports en fibrociment de teinte tuile (et non gris) sont tolérés, si ces supports sont recouverts de tuiles canals récupérées. Ils ne devront être en aucun cas apparents ; le traitement des débords de toit devra être soigné.

- Le faitage suivra le sens des vents dominants.

>>

>>

- Les caissons pour débords de toit sont à proscrire. Dans le cas de charpente à fermettes, il est obligatoire de rajouter des chevrons qui permettent les débords, ces chevrons seront voligés en bois, non jointifs. Les chevrons doivent être apparents.
- La planche de rive horizontale sera limitée à la hauteur des chevrons et sera en bois.
- La planche de rive suivant le rampant, sera en bois et sera protégée par une tuile bâtie (et non du zinc).
- Dans le cas de mise en place de panneaux solaires, ces panneaux seront à considérer comme un élément architectural et seront intégrés en toiture.

○ **Maçonnerie :**

- Les maçonneries seront enduites. La finition de l'enduit sera talochée fin, voire lissée.
- Les baguettes d'angles sont prosrites.
- L'utilisation de pierre est possible avec des pierres locales en relation avec le terroir (garluche, calcaire...).

○ **Bardage :**

- Les bardages métalliques et PVC sont à proscrire, car trop éloignés des caractéristiques de l'habitat traditionnel.
- La réhabilitation de l'utilisation traditionnelle de la planche de pin brute de sciage avec couvre-joints est un objectif prioritaire.
- Privilégier les bardages bois d'essences locales dans le sens vertical, avec couvre-joints plutôt que des clins horizontaux.

○ **Menuiseries :**

- Les ouvertures doivent être plus hautes que larges. Les tailles qui suivent sont adaptées à la région : porte d'entrée : 80 ou 90 x 225 ou 215, portes-fenêtres : 120 ou 140 x 225 ou 215, fenêtres : 100 x 145, 100 ou 120 x 155.
- Différencier les petites fenêtres en abaissant leur linteau. Appui de fenêtre limité à la largeur de la baie et de très faible saillie (les appuis béton communs sont exclus).

- L'encadrement doit être régulier et de largeur constante. Les tableaux doivent avoir une profondeur comprise entre 20 et 25 cm. Les linteaux avec placage bois ou pierre sont exclus. Les linteaux seront de formes droites et non courbes.

- Les menuiseries blanches sont à éviter. Préférer des menuiseries colorées (voir teintes ci-après).

- Les carreaux seront à grand jour sans petits carreaux.

- Les volets roulants seront posés de façon à ce que leur coffre ne soit pas visible extérieurement. La glissière sera proche du vitrage.

- Les volets en bois à lames larges verticales avec barres sont à privilégier, les écharpes en « Z » sont proscrites.

- Les portes de garage doivent être à lames verticales, à 2 ou 4 vantaux sans oculus.

o ***Garde corps, marquise :***

- Les balcons sont exclus, balconnets de faible saillie, possibles en milieu urbain.

- Barreaudage vertical droit (en bois ou en ferronnerie) possible dans l'épaisseur des murs.

- Marquise uniquement en ferronnerie au-dessus de la porte d'entrée pour façade de type urbain.

o ***Façade avec auvent / appentis / décor saillant :***

- Les façades seront plates, sans retrait, ni saillie.

- En milieu urbain, la façade sur mur gouttereau sera privilégiée.

- Les appentis devront suivre le rampant de la toiture et seront proscrits pour la façade principale.

- Les décors saillants de petites dimensions sont à éviter (avant-toit au-dessus de chaque ouverture, bandeaux de forte saillie, placages divers...).

>>

>>

o **Teintes et couleurs :**

- Couleurs des menuiseries des portes de garage : teinte rouge basque, brun foncé, vert wagon, vert olive, vert basque, gris vert, gris bleu, gris rouge ou blanc.
- Eléments en bois, ossature, colombages, avant-toits, bardages, volets : teinte naturelle de bois.
- Teintes murs et éléments de décoration (encadrements, chaînage d'angles, bandeaux, génoise, corniche) : teinte blanche, ivoire.
- Autres : enduit au mortier de chaux hydraulique naturelle de couleur sable naturel, blanc, ocre jaune... finition : talochée, brossée ou finement grattée.
- Réaliser autour des baies des encadrements au mortier lissé avec une légère saillie (largeur moyenne 18 cm).
- Les enduits tyroliens, écrasés, jetés à la truelle, plastiques : sont exclus.



Pour les constructions situées dans les communes bordant le Bassin d'Arcachon, les marges du Marensin et du sud du Born, d'autres couleurs d'enduits sont admises : bleu, rouge, rose ancien, jaune paille, jaune ocre.

- Sur les autres parties du territoire les couleurs d'enduits vives ou non locales sont proscrites : bleu Côte d'Azur, rose... car ces couleurs s'éloignent des caractéristiques des couleurs d'enduits locaux.
- Teinte des tuiles : tons de rouge orangé mélangé sans dessin voire rouge brun, panaché.

o **La cheminée :**

- Elle sera enduite ou en briques pleines apparentes, de bonne proportion, sans aspirateur statique, sans plaque de béton sur potelets ; éventuellement les gros conduits peuvent être couverts de quelques tuiles canal de courant ou chapeau métallique.
- Les boisseaux doivent avoir une taille minimale de 60 x 40.

o **Les extensions :**

- Les extensions devront respecter la volumétrie des bâtiments d'origine (sens du faîtage, pente de toitures, alignement des façades, continuité de matériaux de finition).
- Une large toiture devra contenir le volume habitable de la construction : les excroissances en toiture (type « chien assis » ou autres petits volumes habitables), sont proscrites.

• La construction de bâtiments annexes

◦ *Dans un contexte d'aerial :*

- Implantation : reprendre l'implantation dissociée, typique des bâtiments sur un aerial (espace important entre les bâtiments...).
- Volume : comme pour l'implantation, l'annexe créée se rapprochera dans sa volumétrie des bâtiments annexes caractéristiques des aériaux selon les besoins du projet : poulailler, four à pain, grange...
- Matériaux : les matériaux mis en œuvre seront ceux utilisés sur les bâtiments annexes de l' aerial : couverture en tuiles canal ou plates de Marseille, parois verticales en bardage bois, menuiseries bois.
- Couleurs : tuiles dans les tons de brun orangé non panaché, bois naturel.

◦ *Dans un contexte d'habitat groupé de quartier :*

- Implantation : Réfléchir à l'implantation du bâtiment selon son positionnement dans le quartier et non pas à l'échelle de la parcelle. Il devra être dissocié de la construction principale.
- Volume : de forme simple (toiture à 1 ou 2 pans) il sera moins important que l'habitation principale, il devra reprendre ces pentes de toit.
- Matériaux : emploi du bois type aerial (voir ci-dessus), ou en dur de type bâti et recouvert d'un enduit identique à celui de la maison principale.
- La couverture sera en tuiles canal ou en tuiles dites de Marseille.

◦ *Dans un contexte d'espace urbain :*

- Implantation : Privilégier l'implantation des annexes hors habitation. Il est nécessaire de reprendre les implantations typiques du bourg dans lequel elle est projetée.
- Volume : de forme simple (toiture à 1 ou 2 pans), il sera moins importante que celui de l'habitation principale et reprendra ces pentes de toit.
- Matériaux en harmonie et avec les mêmes exigences que pour la construction principale.

◦ *Dans tous les cas :*

- les matériaux industriels sont à bannir : tôle, shingle, bac acier, bardage métallique...
- L'achat d'annexes (abris de jardin...) en kit , standard est à éviter car trop éloigné des références locales.

→ Les préconisations d'urbanisme

• Le cas de l'habitat isolé



Ce type d'habitat ne doit pas être l'apanage du développement de la commune. Le développement du bourg doit rester la priorité. De plus, le projet ne doit pas entraîner un surcoût en matière d'infrastructures, de réseaux pour la collectivité (les réseaux doivent exister, avoir une capacité suffisante et être en bon état). Une étude préalable à l'échelle communale est nécessaire à minima (document d'urbanisme).

Effectuer un inventaire de l'habitat isolé présentant un intérêt patrimonial architectural et paysager et l'identifier strictement dans les documents d'urbanisme.

Les quartiers d'airiaux présentant une grande valeur patrimoniale ne peuvent être développés au risque de perdre leur qualité.

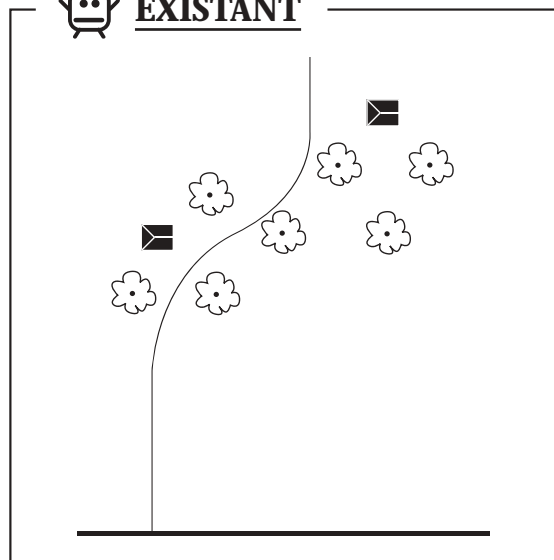
- ***La restauration de l'habitat isolé doit respecter le savoir-faire architectural et paysager traditionnel***
 ⊗ Voir préconisations d'architecture pages 92 à 97 et les types d'architecture pages 35 à 63
- ***La restauration d'un bâti en ruines est possible si :***
 - Il reste l'essentiel des murs porteurs et si le bâtiment présente un intérêt architectural, patrimonial et historique, selon les dispositions de la loi Urbanisme et Habitat.
- ***Le changement de destination est possible si :***
 - Le bâtiment a perdu ses usages traditionnels.
 - Il s'agit d'un bâtiment à valeur culturelle, patrimoniale et historique.
 - Le projet de restauration préserve l'esprit architectural du bâtiment.
 ⊗ Voir préconisations d'architecture pages 98 à 99
- ***La construction nouvelle isolée est proscrite (loi SRU) :***
 - Elle ne peut être admise que s'il s'agit d'une construction support d'une activité économique (industrielle, agricole, touristique, de loisir...) auquel cas la construction d'une habitation peut être tolérée,
 - Cette construction neuve devra alors présenter un parti architectural et paysager qui s'inspire de l'esprit du lieu en se ressourçant sur les références architecturales locales.
 ⊗ Voir préconisations d'architecture pages 100 à 105

• Le développement d'un quartier ou hameau

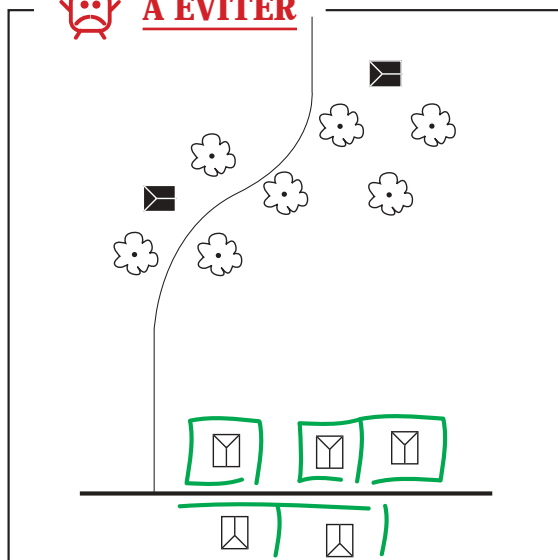
- En aucun cas, le développement d'un quartier ne peut être le prétexte à une opération isolée peu qualitative, hors du bourg. Dans tous les cas, l'équilibre bourg/quartier devra être mesuré. Le développement d'un quartier ne peut être qu'une offre d'habitat complémentaire, et ne doit pas supplanter l'importance du bourg.

- Néanmoins, il est nécessaire : de prévoir un schéma de cohérence global (de préférence à inclure dans les documents d'urbanisme), précisant l'orientation des maisons qui doit être en harmonie avec celles existantes, de préserver le milieu et l'existant ou s'en inspirer, de définir une taille de parcelle minimale, des zones d'implantation des habitations, des zones de jardins privés, d'espaces collectifs...

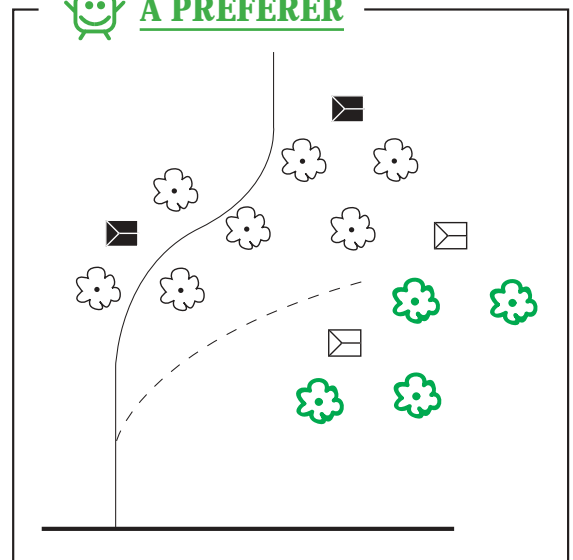
 **EXISTANT**



 **A EVITER**



 **A PREFERER**



>>

Les pré-requis :

○ *Une identité « historique »*

La zone pressentie doit être implantée sur un territoire ayant déjà une histoire et une cohérence « de quartier ». Les maisons ayant disparu au fil des ans devront être identifiées et cartographiées. L'analyse des cadastres historiques et des lieux-dits contribuera à l'argumentation des propositions (ex : identification de GRAND-« MAISON » au regard de PETIT-« MAISON » et autres toponymes).

○ *Présence d'éléments de paysage caractéristiques*

Sur la cartographie du zonage, les éléments de paysage apparaîtront clairement. Ils justifient une identité cohérente de quartier ainsi que les éléments de partition qui régissent les ensembles et les sous ensembles. A ce titre, le repérage précis et leur conservation dans le projet des « anciens » champs, ruisseaux, zones de feuillus, barradeaux, est indispensable.

La diversité végétale offerte par les essences de feuillus communément installées sur les zones de quartiers est un paramètre incontournable (par exemple, il est exclu de considérer que puisse se créer de toute pièce un quartier dans une zone peuplée exclusivement de pins ; la part de résineux doit rester très minoritaire).

A ce titre, le maître d'ouvrage devra proposer un argumentaire cohérent en matière de sécurité incendie : les habitations devront se trouver dans des zones bénéficiant de la protection naturelle de « zones franches » constituées par les plantations de feuillus.

○ *Présence à proximité des réseaux existants*

La zone doit déjà être desservie par une voirie principale existante et les réseaux (eau, électricité, téléphone) en place : ils doivent être de préférence déjà calibrés en fonction des implantations envisagées. Limiter les exigences dimensionnelles en matière de voirie secondaire ou tertiaire.

Sinon, le projet doit prévoir la remise à niveau nécessaire (le coût doit être en cohérence avec l'intérêt du projet).

Un projet respectueux :

○ *Une proportion raisonnable de développement*

Le maître d'ouvrage devra proposer un nombre cohérent de lots construits et constructibles dans un « quartier à potentialité de développement », au regard de l'histoire locale et de la population de la commune.

Proposition :

- Nombre d'habitations d'un quartier < à 5 % du nombre d'habitations de la commune.
- Nombre d'habitations de l'ensemble des quartiers < à 20 % du nombre d'habitations de la commune.

○ ***Une différenciation nette entre quartier et bourg***

Les principes développés précédemment ne sont pas directement applicables aux extensions de bourgs. Le quartier landais est à priori un ensemble clairement identifié et séparé du bourg. Les extensions de bourg doivent donc être réglées dans le cadre d'une politique cohérente d'aménagement du bourg.

○ ***Un projet dessiné, à intégrer au document d'urbanisme, à travers un schéma d'orientation***



Un travail pluridisciplinaire associant un architecte et un paysagiste est obligatoire afin de définir le schéma d'orientation, le projet, les règlements et cahier des charges.

Un niveau minimal de précision doit apparaître avec un programme de développement cohérent, un plan d'aménagement, un règlement.

Proscrire un zonage grossier de la totalité d'un quartier, il est impératif de travailler en finesse et d'argumenter ses choix.

Pour être recevable, le projet de développement d'un quartier devra inclure un règlement qui régit obligatoirement les aspects architecturaux, de paysage (conservation des végétaux, ouverture visuelle, type de clôtures) et introduire des surfaces minimales de constructibilité (dont notamment : orientation du bâti dont la façade principale est à l'est, recul minimum d'implantation...)

Le document devra identifier clairement sans équivoque les lots constructibles, ainsi que les zones réservées aux accès et espaces naturels préservés. Les implantations en linéaire de route sont proscrites, car ce type d'implantation s'éloigne des caractéristiques d'implantation des maisons d'un quartier. Les implantations dans la profondeur en utilisant un chemin existant ou en créant une nouvelle desserte sont à mettre en œuvre.

• Le cas d'un bourg-clocher



Il faudra veiller à préserver une image paysagère et rurale du bourg.

☒ Voir forme du bourg «clocher» page 26

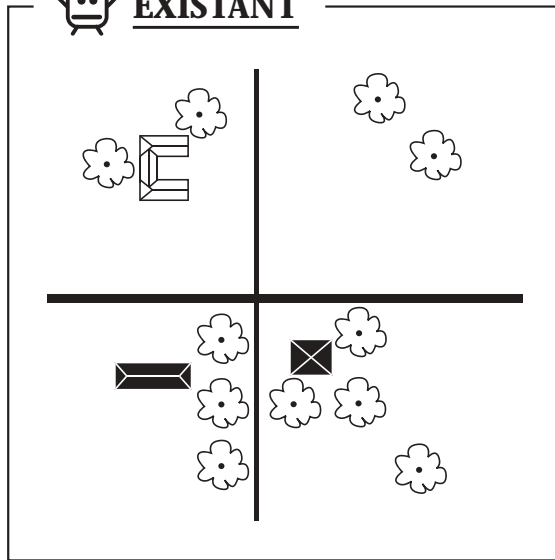
Le développement d'un bourg clocher peut s'envisager à proximité du bourg mais à l'écart de la route principale, (éviter le développement linéaire ou en raquette) ce qui implique le respect des conditions suivantes :

- la création de voiries transversales permettant d'implanter des maisons en retrait de la voirie.
- l'organisation du bâti doit être composée en offrant des surfaces de lots suffisamment importantes, reliés par des espaces publics naturels pour préserver le sentiment d'un espace ouvert.
- l'orientation des maisons et leur implantation sur la parcelle doivent respecter un principe d'ouverture au paysage afin de minimiser la production d'écrans végétaux.

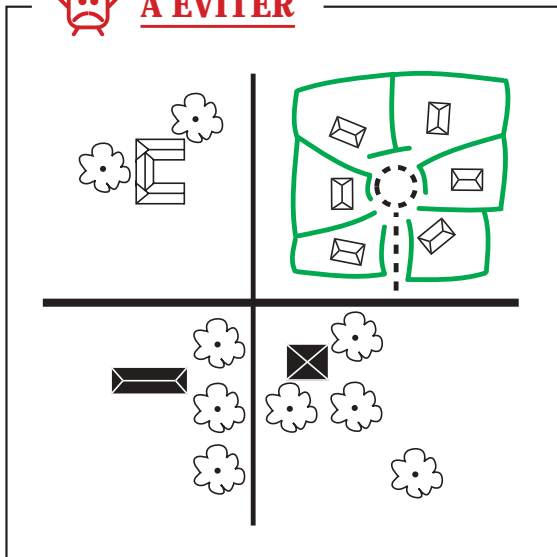
☒ Voir préconisations d'architecture page 100

>>

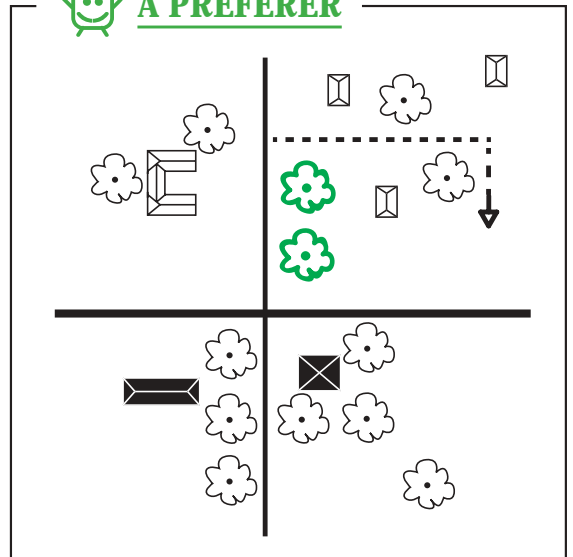
 **EXISTANT**



 **A EVITER**



 **A PREFERER**



• Le cas d'un bourg «ouvert»



Le bourg ouvert, du fait des caractéristiques de son tissu urbain, propose un rapport « ouvert » à l'espace et s'apparente à certaines caractéristiques de l'airial.

☞ Voir forme du bourg « ouvert » page 27

D'une manière générale la conception d'une opération d'urbanisme et d'aménagement doit être portée par cette idée d'un rapport « ouvert » à l'espace :

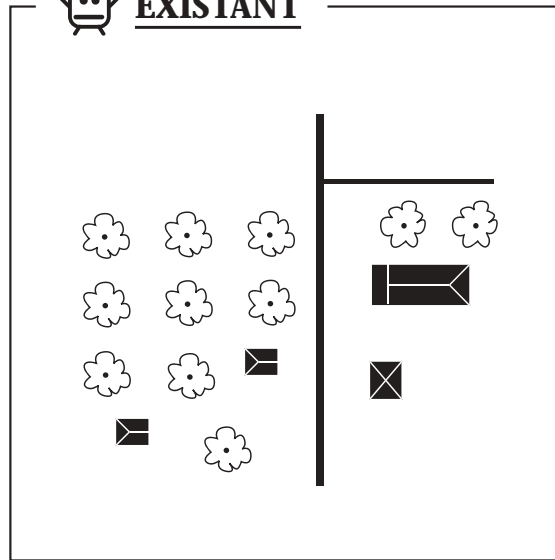
- la voirie peut donner l'impression de se prolonger ou de se perdre dans la forêt (et pas de finir en cul de sac ou en retournement).
- la taille des lots doit se rapprocher de celle existante dans le bourg.
- de façon ponctuelle, les lots doivent être séparés d'espaces naturels et de chemins vers la forêt (ou les prairies).
- l'implantation disséminée des maisons doit être privilégiée. L'alignement le long des voies est à éviter.
- les espaces publics doivent être généreux (large pelouse plantée).
- les délimitations entre l'espace public et l'espace privé doivent être discrètes.

La construction neuve devra s'inspirer des bâtiments existants environnants (les volumes, les matériaux de couverture, les couleurs des façades...) afin de préserver le caractère du bourg.

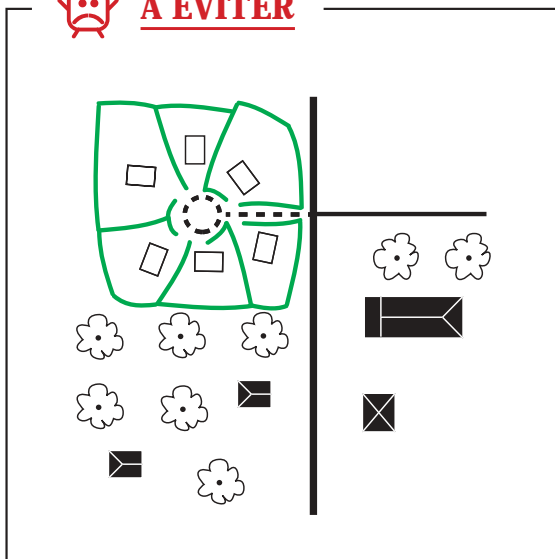
L'aménagement de l'espace public ne doit pas s'inspirer de ce qui se fait dans les villes, mais au contraire chercher à préserver le caractère rural et champêtre des lieux.

>>

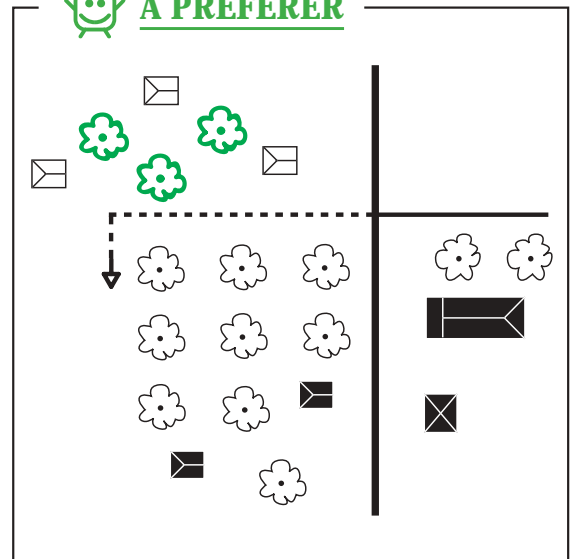
 **EXISTANT**



 **A EVITER**



 **A PREFERER**



• Le cas d'un bourg «rue»



Le bourg-rue a une personnalité propre du fait la densité du bâti et du caractère assez minéral de l'espace public.

☞ Voir forme du bourg « rue » page 28

Dans ces conditions, préserver ce charme nécessite que :

L'implantation d'une opération d'urbanisme et d'aménagement de lotissements reprenne les principes de composition urbaine existante, c'est-à-dire :

- l'alignement des façades parallèle à la voie,
- le retrait par rapport à la rue,
- la mitoyenneté du bâti là où elle se retrouve,
- prescrire l'alignement des clôtures,
- la hauteur et l'orientation des constructions.

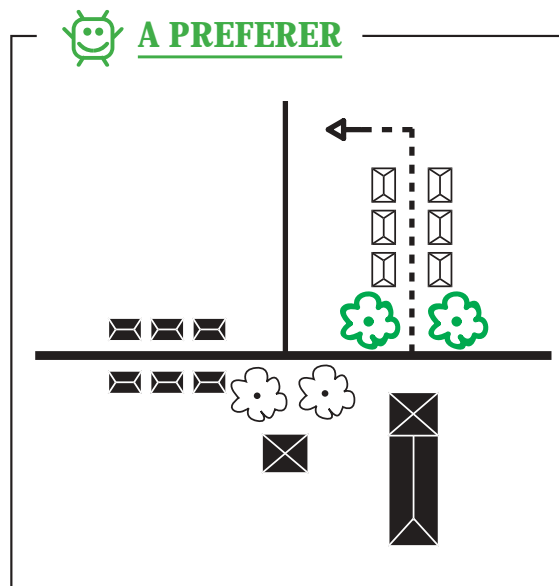
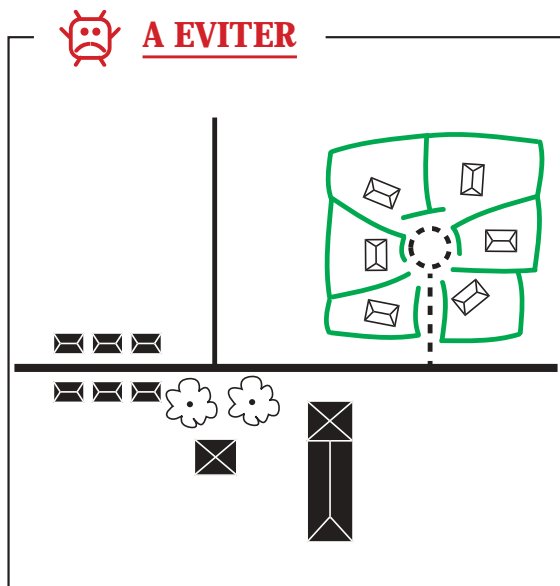
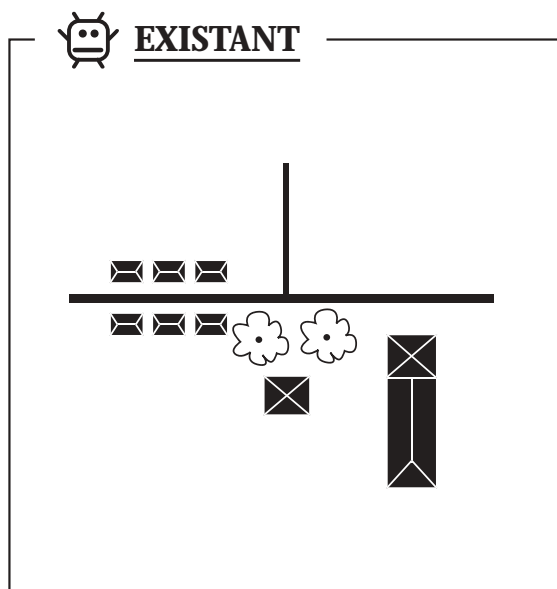
La construction neuve s'inspirera de l'existant (les hauteurs et volumes, les matériaux de couverture, les couleurs des façades...).

Ces références permettront de préserver le caractère du bourg, sans pour autant contraindre le projet du particulier.

L'aménagement des espaces publics préserve une dimension rurale.

Intégrer une marge suffisante d'espace public entre la voirie et la parcelle privée pour favoriser les déplacements (piétons, cyclistes, voitures) et agrémenter l'image du bourg.

>>



• Le cas d'un bourg «place»



Le bourg-place se caractérise par un tissu urbain plus diversifié témoignant de différentes époques d'évolutions urbaines de ces bourgs.

☞ Voir forme du bourg « place » page 30

La personnalité de ces bourgs ne pourra être préservée que si certains points sont assurés :

◦ *En structurant les réseaux viaires*

Le développement de l'habitat implique que le réseau de voirie ne se limite pas à un rôle de desserte en voie sans issue.

Une réflexion sur la création d'une ou de deux voiries structurantes est vitale pour permettre à l'avenir aux piétons de se déplacer aisément et de façon agréable (éviter les labyrinthes).

Cette réflexion peut être conduite et schématisée lors de l'élaboration du document d'urbanisme.

◦ *En imaginant de nouvelles formes urbaines*

Les extensions sous forme de lotissements stéréotypés qui produisent une image de bourgs « dortoirs » sont à bannir (le mot « lotissement » est un terme désignant une procédure juridique et non un mode d'aménagement urbain). Le végétal, existant ou à créer, doit définir la trame structurante et induire la composition des extensions.

◦ *En menant une action foncière*

Mener une action d'acquisitions foncières des logements vacants appartenant aux propriétaires privés situés en centre bourg, en vue de le réhabiliter et de participer à l'amélioration de l'image et du dynamisme de la commune.

◦ *En se référant à une construction neuve fondée sur des références locales*

La construction neuve s'inspirera de l'existant : les volumes, les matériaux de couverture, les couleurs des façades...

Ces références permettront de préserver le caractère du bourg sans pour autant contraindre le projet du particulier.

☞ Voir préconisations d'architecture pages 100 à 105

○ ***En traitant l'espace public de façon plus adaptée***

A travers des valeurs références, les aménagements de l'espace public doivent être le témoin d'une image rurale (et forestière pour beaucoup des bourgs-cités) en faisant des choix de matériaux, de couleurs, de revêtement pertinents. Les aménagements devront être adaptés au caractère plus ou moins urbain des secteurs du bourg-cité : trottoirs ou accotements, mobilier urbain...

Imposer l'effacement des réseaux aériens en contexte urbain.

☞ Voir préconisations de paysage page 128

• Le cas d'une ville



Les villes actuelles sont des bourgs « places » qui ont sensiblement évolué sur le plan économique, social et structurel. Leur développement est complexe et multiple.

Celui-ci s'est appuyé, ces dernières années, sur deux principes urbanistiques majeurs :

- la spécialisation des fonctions et des espaces (habitat, activités, commerces, loisirs, espace verts...),
- la voiture comme mode de déplacement.

Ce modèle de développement urbain est aujourd'hui remis en cause car il conduit à une consommation excessive de l'espace disponible et de l'usage de la voiture. Les impacts de ce modèle de développement sur notre environnement menace déjà nos conditions de vie (pollution, accident, insécurité...) et celles des générations futures.

◦ *Pour des villes plus solidaires et plus écologiques :*

Le principe d'un renouvellement urbain des espaces déjà urbanisés incite les communes à réinvestir les espaces dévalorisés de la commune, (friches, quartiers...) plutôt que d'investir de nouveaux espaces en périphérie du noyaux urbains, même si cela pose plus de difficultés (dépollution, paysagement...).

Le développement d'une ville a pour objectif la mixité urbaine et sociale. La mixité urbaine est l'idée qu'il est préférable que la ville soit l'expression d'un certain mélange de ses « fonctions » plutôt que d'un zonage de chacune d'entre elles. La mixité sociale est l'idée d'organiser la cohabitation de différentes populations afin d'empêcher le développement des phénomènes de paupérisation ou à l'inverse de « gentrification ».

L'enjeu d'un développement urbain durable est de placer les questions environnementales et sociales au cœur de la conception du projet d'urbanisme communal ou intercommunal.

◦ *Maîtriser le développement urbain pour préserver l'identité du territoire et son attractivité pour les générations futures :*

Le développement d'une commune ne peut être envisagé que dans le cadre d'un projet global communal ou intercommunal à moyen terme,

Les opérations d'aménagements (zone d'aménagement concerté, lotissements, surfaces commerciales, équipements publics, zones d'activités...) doivent être la déclinaison opérationnelle d'une véritable réflexion d'une stratégie de développement durable préalable à leur mise en oeuvre.

Il n'est pas raisonnable de permettre le développement urbain de véritables « morceaux de ville », déconnectées des parties urbanisées existantes et de nature à remettre en cause l'équilibre et la structuration des communes.

Le développement urbain de la commune doit être projeté, dans un premier temps, à l'intérieur des parties urbanisées existantes puis dans un deuxième temps, dans la continuité du tissu existant. Les développements situés en continuité du tissu existant doivent être organisés en profondeur, une organisation linéaire le long des voies à grande circulation est à proscrire.

L'urbanisation ne doit être ouverte que dans des zones dénuées de risques ou de nuisances (zones inondables, zones à risque d'incendie, zones de lignes à très haute tension, proximité d'une quatre voies ou d'une autoroute...).

Pour la zone sud Gironde, il est nécessaire de veiller tout particulièrement au maintien de la coupure verte entre la grande agglomération bordelaise et le Parc. Tout nouveau développement fragilisant cette coupure doit être mis en cause.

◦ ***Exiger des projets d'aménagements réinterprétant les qualités de notre espace de vie patrimoniale et naturelle :***

Les nouvelles urbanisations doivent s'inspirer des références locales en termes d'image, d'organisation, de formes de constructions, d'aménagements extérieurs, de matériaux... et proscrire le mono-produit du lotissement et la construction standardisée.

Développer et garantir des liaisons routières, piétonnes et cyclables liant les nouvelles urbanisations et les parties déjà urbanisées.

Les nouveaux aménagements paysagers ou de mobiliers urbains (abribus, panneaux de signalétique, publicité...) doivent être en adéquation avec les valeurs de l'existant de telle sorte qu'ils n'apparaissent pas comme des « pollutions visuelles » ou des contre-exemples.

◦ ***Soigner l'aménagement des entrées de ville :***

Les entrées de ville sont la première image que l'on se fait de la ville. Elles participent donc pour beaucoup à l'impression générale que l'on se fait de la commune. La qualité de leur aménagement s'avère nécessaire si, d'une part, l'on ne veut pas desservir les efforts entrepris dans le centre ville et, d'autre part, si l'on veut mettre en valeur une image globalement positive, qualitative de la commune.

◦ ***Mettre en valeur et intégrer les sites d'activités économiques :***

Les activités économiques (industries, artisanats...) et leurs espaces seront conçus ou restructurés afin de mieux respecter l'environnement (écologique, paysager...). Des coupures vertes de végétaux de forte hauteur (essences locales à privilégier) doivent être créées le long des principales routes.

L'architecture, les parkings, le paysagement des abords des surfaces commerciales seront à soigner (aménager des coupures vertes d'essences locales entre les axes routiers et les espaces commerciaux).

☞ Voir préconisations sur les zones d'activités pages 120 à 122

• Le cas des zones d'activités



Avant tout projet, il est nécessaire de dresser un état des lieux précis de la végétation en place et de la préserver. Il est intéressant de s'appuyer sur celle-ci pour caler le projet et ainsi améliorer l'intégration des bâtiments et la qualité des espaces alentours. Dans tous les cas, une mise à nu du terrain est à proscrire. Les zones d'activité pâtissent d'un manque de végétalisation. Un plan de plantation et d'espaces verts, un règlement adapté devraient être obligatoires dans le projet. Le travail pluridisciplinaire d'un architecte et d'un paysagiste permettrait de définir un projet mieux intégré.

○ ***L'aspect extérieur des constructions doit être mieux défini :***

- *Hauteur des constructions*

Il est nécessaire de dessiner des bâtiments les plus bas possibles afin d'en limiter l'impact.

- *Matériaux et couleurs*

Il faut privilégier l'emploi de bardages bois laissés brut. Les murs en bardage métallique sont à éviter. Ils ne doivent pas être mis en place dans les secteurs ayant un impact fort visuellement.

Les murs seront de teintes pierre, sable, ocre, blanc cassé car elles sont celles que l'on rencontre dans le paysage.

Il faut proscrire les autres couleurs.

- *Toitures*

Les bâtiments de faible hauteur (7 mètres) et de faible volumétrie, doivent posséder une toiture.

L'emploi de tuiles mécaniques de Marseille ou des tuiles canal est à préférer.

Les bâtiments de plus forte hauteur et de volumétrie importante doivent être éloignés des principales routes afin d'en atténuer l'impact visuel.

L'implantation de panneaux solaires intégrés au niveau de la toiture doit être encouragée.

○ ***Un recul nécessaire pour l'implantation des constructions :***

- *Par rapport aux voies principales*

Les constructions devront être implantées avec un recul minimal de 50 mètres de la limite de propriété.

Dans un contexte forestier, il est nécessaire de préserver ou créer une bande boisée d'essence locale de 60 mètres de largeur à partir de la limite de propriété afin de préserver la qualité paysagère des traversées routières...

- *par rapport aux voies et emprises publiques*

Toute construction doit être implantée avec un recul minimal de 20 mètres par rapport à l'alignement existant ou à créer.

○ ***Une desserte des propriétés réduite :***

Les voies d'accès aux parcelles devront avoir une dimension la moins large possible et ainsi privilégier les espaces plantés.

○ ***Des espaces verts obligatoires :***

- *Des espaces verts publics :*

Un pourcentage minimal de 15 % de la superficie totale doit être consacré aux espaces verts communs. Les voies intérieures à cette zone ne doivent pas être comptées comme en faisant partie. Ces espaces devront être plantés d'arbres et d'arbustes.

Pour 50 m² d'espace vert, le minimum d'un arbre d'essence locale devra être planté.

- *Des espaces verts privés :*

Le pourcentage des espaces verts privés intérieurs au lot, doit correspondre à 15 % de la superficie de chaque parcelle. Ces espaces verts nécessaires pour agréments les espaces collectifs et permettre une meilleure intégration du projet sont à exiger. Notamment la plantation de haies en limite de parcelle ou la plantation minimale d'un arbre tige pour 50 m² de surface d'espaces verts privés.

La situation des espaces verts devra s'inscrire en priorité le long des principales voies de circulation et de desserte publique, en limite de parcelle, sur les espaces dédiés au stationnement et aux abords des bâtiments.

- *Des essences locales à privilégier :*

Pour la plantation d'arbres, l'emploi de chênes est à privilégier mais d'autres essences locales pourront être employées. Cette action de biodiversité, favorisant les essences locales, est inscrite dans la Charte du Parc.

- Pour la plantation de haies, elles seront vives (non-taillées), les essences locales doivent être majoritaires.

☒ Voir préconisations de paysage pages 123 à 124

Les haies taillées de forme rectiligne et mono spécifique sont à éviter.

Les haies d'essences ornementales et exotiques en façade de route ou de parcelle doivent être utilisées avec parcimonie ou argumentées dans le projet. Elles sont généralement à éviter.

L'emploi du thuya et du cyprès de Leyland est à proscrire en raison de la pauvreté écologique et paysagère de ces essences.

>>

>>

o **Ouvrages annexes adaptés :**

- *Enseigne*

L'usage de l'enseigne murale est le seul autorisé. Elle ne doit pas dépasser 3 m de hauteur et 5 m de longueur, ni constituer une saillie de plus de 25 cm. Les enseignes peintes sont possibles. Les enseignes lumineuses sont à interdire, en application de la loi du 29 décembre 1979 relative à la publicité, aux enseignes et pré enseignes, sur les territoires des Parcs naturels régionaux.

- *Eclairage public*

Tout projet d'implantation d'éclairage public doit être compatible avec les critères du document « Eclairage Public/ Préconisations pour le territoire du Parc ».

☞ Document disponible au Parc naturel régional des Landes de Gascogne

- *Stationnement :*

Il faut étudier la possibilité de stationnements communs partagés entre plusieurs entreprises. Cette solution est à privilégier.

Les zones de stationnement devront obligatoirement être végétalisées avec un arbre pour 25 m² de surface consacrée au stationnement.

- *Clôture et portails :*

Il est nécessaire que les types de clôtures et les portails soient les plus simples possibles. Pour les clôtures, le métal doit être privilégié.

La hauteur doit être la plus faible possible, la hauteur maximale devrait être fixée à 1,60 m.

Pour la couleur à employer, la discrétion est de rigueur. La couleur verte foncée est à privilégier.

Les clôtures bâties sont à interdire car elles renforcent le caractère urbain de la zone.

→ Les préconisations de paysage

• Les plantations

- ***Dans tout projet, il est nécessaire de préserver le patrimoine végétal existant (les feuillus pour favoriser la biodiversité) :***

Proscrire l'abattage systématique et la mise à nu des parcelles.



A ce sujet, il paraît indispensable de mettre en place dans le cadre des documents d'urbanisme, une obligation de demande d'autorisation d'abattage pour les chênes des airiaux et des zones disposant de végétaux dignes d'intérêt ou disposant de grands arbres à protéger (article L 123-1-7 du code de l'urbanisme).

Exiger le remplacement des essences si l'abattage est nécessaire pour la construction.
Privilégier l'emploi d'essences locales à la replantation.

- ***Adapter la haie ou les arbres à planter en fonction du contexte :***

Dans un contexte d'habitat isolé ou de quartier en zone forestière, il est nécessaire de reculer l'implantation des constructions et de mettre en place le cas échéant une haie libre d'essences locales sans limitation de hauteur (palette végétale d'essences locales avec strate arborée et arbustive, mélange de caducs et de persistants : chênes, érables champêtres, noisetiers, houx...).

Dans un contexte d'habitat isolé ou quartier en zone de prairie, conserver les ouvertures dégagées sur le paysage, planter avec parcimonie des bosquets en limite de propriété ou des arbres isolés.

Dans un contexte urbain de bourg et de lotissement, privilégier les petites haies taillées ou libres, palette végétale ornementale avec des haies d'essences de jardin. Choisir les arbres en fonction de la taille des parcelles, du type de maisons et de l'image (exemple: pour une maison sur un grand espace, palette ornementale à proximité de l'habitation, palette locale dans les zones éloignées de l'habitation. La hauteur des haies doit être en relation avec la hauteur de la clôture : elle ne peut dépasser 1,70 m. afin d'éviter les murs végétaux. Pour une maison avec un petit terrain, choix de petits arbres fruitiers, massif de fleurs, petits arbustes), la hauteur de la haie doit être limitée en hauteur à 1,50 m.

Dans tous les cas :

Les thuyas, les cyprès de Leyland et les haies d'une seule essence sont à proscrire en raison de leur pauvreté écologique et paysagère.

Privilégier les haies libres (non-taillées) d'arbustes locaux.

☞ Voir Préconisations de paysage page 124

Il est nécessaire d'éviter des palettes végétales composées essentiellement d'arbres et arbustes exotiques ou ornementaux.

>>

◦ *Quelques arbres et arbustes locaux à privilégier :*

→ **Arbres locaux :** chêne pédonculé, tauzin, liège, vert ; châtaignier ; pin maritime ; pin franc ; bouleau ; acacia ; tilleul ; aubépine ; aulne ; frêne ; sorbier ; poirier ; pommier sauvage ; pêcher ; cerisier ; prunier...



→ **Arbustes et plantes locaux :** noisetier ; houx ; arbousier ; laurier sauce ; néflier ; cognassier ; sureau ; bourdaine ; figuier ; genêts ; bruyère cendrée ; callune ; ajonc...

• Les fossés et bardeaux

◦ *Le système hydrique en place est à respecter :*

Préserver et reconstituer le réseau hydrique en place. Ne pas transformer les tracés existants sans réflexion préalable.

Respecter les calibres de fossés lors de l'entretien.

Pour les travaux d'entretien, éviter le creusement excessif des fossés. Le fait de réduire la profondeur des fossés et d'adopter un profil en « V » et non en « U » permet un franchissement plus aisé des véhicules lors des incendies, la tenue du sol et l'apparition de végétaux.

◦ *La nécessité d'étudier finement l'existant avant d'intervenir :*

Réfléchir à l'implantation des constructions et autres ouvrages en amont du projet. Analyser la topographie existante, les éventuelles remontées d'eau... Vérifier que le réseau en place peut recevoir de nouvelles eaux.

◦ *Le projet et les aménagements doivent être mieux intégrés et plus respectueux :*

Conserver la topographie existante, le projet ne doit pas aller à l'encontre du relief et le modifier exagérément.

Il est nécessaire de limiter voir d'interdire les surfaces imperméabilisées au sol.

Les rejets directs d'eaux usées dans le milieu sont à proscrire.

Éviter le plus possible la canalisation des fossés.



Dans le cas de modifications du système hydrique, de créations de nouveaux fossés, de mises en place de noue ou de réserve d'eau aérienne ou enterrée ...

Une étude doit être faite et la solution retenue doit être en adéquation avec les problématiques existantes ou du projet, mais surtout doit s'intégrer harmonieusement à l'environnement. Les aménagements hydriques standardisés sont à bannir. Leur vocation à répondre trop souvent à des questions purement techniques, doit être élargie à d'autres notions comme le respect du paysage.

◦ *Privilégier des essences adaptées au milieu :*

Le fossé peut devenir un lieu écologique avec une qualité paysagère. Il est possible d'améliorer la valeur écologique et paysagère en ensemençant les fossés : agrostide stolonifère, fétuque des prés, fléole des prés, pâturin commun, pâturin des bois, ray gras anglais, trèfle blanc, trèfle violet, thypha latifolia (massette à larges feuilles), phalaris arundinacea (ruban de bergère), phragmites australis (roseau), lythrum salicaria (salicaire), iris pseudoacorus (iris des Marais).

Les fossés constitués de pelouse rase sur talus et bas-côté, ont une valeur écologique et paysagère plus faible.

• Les clôtures et portails



Adapter le choix des matériaux, des formes, des hauteurs... en fonction du contexte.

◦ ***Dans un contexte d'habitat isolé (airial, ferme...)*** :

Il faut proscrire les clôtures bâties en dur et les portails, l'aspect ouvert doit être conservé.

L'idéal est de ne mettre ni clôture, ni portail. Eventuellement il est possible de marquer la limite de propriété par la création de dougues (talus plantés de chênes et autres essences locales bordés par un fossé).

Une clôture en pieux d'acacia ou châtaignier sciés, avec grillage à maille large de couleur grise, peut être adaptée. Une chaîne métallique de couleur grise peut fermer l'entrée.

◦ ***Dans un contexte urbain :***

Les clôtures et les portails peuvent être divers (mur bahut bas, mur bahut avec grille et pilier en pierre, grille, grillage droit, croisé, accompagné ou pas de haies.

Le respect des hauteurs existantes est important lors de la création de nouvelles clôtures et murs bahuts afin de rechercher une homogénéité par rapport aux clôtures existantes.

◦ ***Dans un lotissement :***

Les choix des clôtures et des portails doivent être identiques (même matériaux, mise en place, couleur choix du référentiel couleur, type de portail) ou peuvent connaître des nuances légères. Leur simplicité doit primer en évitant les décors inutiles. Par le biais d'un règlement et d'un cahier des charges de lotissement, il est possible de définir leurs caractéristiques. Le claustra peut être un matériau de clôture à employer dans un contexte urbain ou de lotissement, à condition qu'il soit limité en hauteur à 1,20 m. et habillé d'une végétation.

◦ ***Dans tous les cas :***

Le matériau PVC est à proscrire en raisons de sa faiblesse esthétique et environnementale. Le bois est à privilégier.

Les mélanges excessifs de matériaux sont à éviter.

Respecter la couleur naturelle vieillie du bois (couleur grisée, noir, badigeon ou lait de chaux au grésil).

Les lasures ou peintures éventuelles doivent être de couleur mate.

Une clôture doit rester basse pour être mieux s'intégrer, la hauteur de 1,20 m. est la plus adaptée (sauf exception des murs bahut en contexte urbain).

Les clôtures en brande sont à proscrire compte tenu de leur inadaptation à un contexte urbain ou de lotissement. Il doit être tenu compte de leur dangerosité en matière d'incendie dans le cas de l'habitat isolé environné par la forêt.



Les clôtures sont soumises à déclaration de travaux (Code de l'Urbanisme - art. L 441-2)

• Les piscines

◦ *Une implantation respectueuse :*

Les piscines sont mieux intégrées quand la parcelle est importante.

L'implantation des piscines visibles depuis les principales voies de communication, en façade principale de bâtiment ancien ou au centre de la parcelle n'est pas à privilégier, pour des raisons de covisibilité avec l'espace public.

Une implantation en arrière ou en fond de parcelle est à préférer.

◦ *Quelques éléments pour une intégration réussie :*

Insérer la piscine en tenant compte de la topographie existante.

Les implantations sur butte ou rehaussées sont à proscrire car elles sont peu esthétiques et vont souvent en contradiction avec les caractéristiques topographiques locales. La margelle doit affleurer le sol.

Les plages en dur avec chape ou matériaux lourds sont à éviter. La mise en place des structures légères en caillebotis bois est à privilégier.

Se servir de petits bâtiments qui ont perdu leur usage comme local technique.

Proscrire les constructions nouvelles en dur type pool house/local technique, préférer des bâtiments en bois de petite taille.

◦ *Le choix des matériaux et des couleurs est important :*

Dans un contexte forestier, la couleur du liner doit se rapprocher des couleurs des sols. Les couleurs : blanc-crème, sable, vert émeraude sont les plus adaptées.

La clôture doit s'intégrer à l'environnement (clôture bois dans les airiaux et/ou plantation avec des essences basses ou grimpantes).

◦ *Améliorer l'intégration en plantant des végétaux aux abords de la piscine :*

Adapter la hauteur des végétaux en fonction de l'environnement.

A proximité de l'habitation, planter des végétaux d'ornement, inférieurs à 1,20 m.

Dans un cadre forestier, éloigné des bâtiments, planter des arbustes se rapprochant des essences locales pour leur feuillage. Dans ce cas, les végétaux seront implantés de façon aléatoire sur minimum deux rangs.



Les couvertures vitrées en tunnel pour piscine sont à éviter ou pour être acceptables ne doivent pas être visibles depuis les voies publiques, les couvertures au niveau du sol sont à préférer.

• Le traitement des espaces et bâtiments publics



Le traitement des aménagements urbains doit se recentrer sur le caractère des lieux.

◦ *Pour les bourgs «clocher», «ouvert», «rue», «place» :*

La simplicité, l'organique, la présence du végétal et la faible minéralité doivent primer. Eviter les aménagements standardisés : abribus, jardinières, panneaux d'affichage, ...

◦ *Pour les villes :*

Il est indispensable que chacune d'entre elles définissent une politique cohérente d'aménagement en évitant les effets de mode. Il est possible qu'elles se ressourcent à travers une époque ou qu'elles développent une nouvelle image.

◦ *Choisir le mobilier urbain et les matériaux de l'aménagement en correspondance avec le caractère des lieux :*

Il est incohérent de choisir des corbeilles en bois pour l'aménagement d'une place urbaine minérale (le métal est plus adapté), ou de développer un aménagement avec des matériaux industrialisés (bordure béton) pour un bourg ayant un caractère rural.

Préférer des glissières en bois plutôt que des glissières métalliques en bordure de route.



Rejeter les aménagements stéréotypés, matériaux et mobilier sans références locales (Bac en grave lavée, barrière, abribus, dispositifs anti-stationnement, borne)

◦ *Un éclairage public discret*

La simplicité des dispositifs doit être préconisée ; les couleurs choisies devront être adaptées à l'environnement.

Les couleurs sombres mates (gris, vert, noir) sont les plus discrètes. La taille des candélabres doit correspondre à la hauteur des façades et au gabarit de la rue. La quantité de dispositifs à implanter est à réfléchir ; l'espacement entre les points d'éclairage sera la plus large possible dans un souci d'économie, de limiter les impacts et d'améliorer la qualité paysagère (cf. Document « éclairage public/Préconisations sur le territoire du Parc).

Dans le cas d'opérations groupées de type lotissement, le système d'un éclairage public solaire peut être étudié.





glossaire

conclusion

→ Conclusion

A *partir* d'une approche sensible, environnementale, le Livre Blanc témoigne de la diversité, de la richesse et des valeurs urbanistiques, architecturales et paysagères des Landes de Gascogne.

Cette connaissance du territoire permet de se rendre compte d'un certain nombre de « dérives » actuelles qui tendent à le banaliser et à lui faire perdre son identité :

- L'urbanisme « unique » de type lotissements stéréotypés ne présente pas les mêmes richesses que l'urbanisme hérité de nos bourgs et nos quartiers.
- La construction neuve nous impose de nouvelles références standardisées faisant oublier le caractère exceptionnel du patrimoine architectural des Landes de Gascogne.
- Enfin, le paysage se couvre actuellement de signes néo-urbain qui, à terme, effaceront progressivement le sentiment de vivre dans un espace rural et naturel.
- Quant aux restaurations du patrimoine existant, elles restent trop souvent maladroites au point de modifier profondément le caractère du bâtiment rénové.

En réaction à ces constats, les élus du Parc et du Pays souhaitent que les projets d'urbanisme communaux et intercommunaux prennent délibérément le parti d'un aménagement durable de l'espace.

Le plan d'action...

Il est aujourd'hui devenu inévitable d'agir.

En s'appuyant sur ce document, certaines actions peuvent s'esquisser :

• Pendant l'élaboration du document d'urbanisme, à travers le projet d'aménagement de développement durable, des zonages et de règlements :

- En aidant les élus dans la définition d'un projet de développement durable où l'expression d'un urbanisme « rural et environnemental » est particulièrement recherchée. Leur rôle de planificateur, d'aménageur et de créateur de paysage doit se ressourcer dans ce livre.
- En intégrant au niveau des règlements d'urbanisme ou en annexe, les nouvelles dispositions et préconisations du Livre Blanc.
 - ⊗ *Travail en partenariat avec les services de l'Etat et les bureaux d'études afin de permettre d'intégrer les préconisations du Livre Blanc dans les articles 11 et 13.*

>>

- **Avant la dépose de projets d'aménagement privés, lors de la concertation entre élus et aménageurs privés :**

- En permettant aux communes d'avoir une définition plus précise et plus exigeante de la qualité d'un projet.

Le Livre Blanc peut devenir le support de la discussion entre élus et aménageurs ou promoteurs. L'objectif est de faire comprendre à ces derniers tout l'intérêt qu'ils ont à présenter des projets allant dans le sens du Livre Blanc.

- En initiant à travers ce livre, les promoteurs, géomètres, constructeurs, artisans, aux valeurs du territoire et à leur respect.

- ⊗ *Signature d'une charte architecturale de la construction neuve avec les promoteurs constructeurs.*

- En demandant aux services du Parc et du Pays en amont du projet de porter un avis consultatif sur les projets d'importance.

- **Dans le cadre d'aménagements ou projets publics portés par les communes :**

- En s'appuyant sur le Livre Blanc afin de développer des projets mieux intégrés et plus qualitatifs.

- ⊗ *Travail sur le terrain en partenariat et en amont des projets avec les communes et les services du Parc et du Pays.*

- **Pendant la demande en mairie ou en DDE d'un dossier de dépose d'un projet de construction ou de restauration :**

- En établissant une discussion et un échange d'informations entre les porteurs de projets, les élus ou les techniciens municipaux ou des services de l'Etat, afin de permettre une meilleure prise en compte des objectifs identitaires et qualitatifs des projets.

- ⊗ *Création et diffusion d'un document synthétique présentant les préconisations majeures du Livre Blanc.*

- **En investissant sur le long terme :**

- En touchant les jeunes générations, en les éduquant aux valeurs du territoire.

- ⊗ *Intervention pédagogique dans les écoles.*

- En initiant les particuliers aux valeurs du territoire et en les faisant adhérer au projet communal ou intercommunal.

- ⊗ *Animation et création de groupes de concertation.*



Ce livre a la vocation de rester ouvert et évolutif. A ce titre et compte tenu des demandes prononcées par les élus, des travaux supplémentaires seront faits en direction :

- **des lotissements** qui sont aujourd'hui la forme urbaine la plus utilisée, et qui ne prennent pas assez compte les caractères locaux, proposent des architectures éloignées des références locales, et des aménagements d'espaces collectifs pauvres.

Il est nécessaire aujourd'hui de concevoir différemment sur ces créations et de trouver les moyens de leur amélioration.

- **des règlements d'urbanisme**, il devient nécessaire aujourd'hui d'intégrer d'une façon obligatoire dans la partie réglementaire (article 11 et 13) des documents d'urbanisme, des préconisations fondamentales afin d'avoir un poids juridique plus important et ainsi assurer plus fortement la préservation des caractères identitaires de ce territoire. Les efforts de sensibilisation, de pédagogie ne sont pas suffisants.

- **des sites et paysages naturels avec le constat qui fait état de leur mise en péril par l'urbanisme**, en particulier sur la rivière de la Leyre. Cette problématique amène nécessairement à définir certains secteurs comme étant non urbanisables, en raison de leurs enjeux patrimoniaux qu'ils soient environnementaux, paysagers, culturels ou historiques.

- **du mobilier urbain**, lors d'aménagement de centre bourg, trop souvent le mobilier et les matériaux employés sont standardisés. Il devient nécessaire de proposer un référentiel correspondant à l'esprit des lieux rencontrés.



Chaque acteur (élus, services de l'Etat, aménageurs, constructeurs, artisans, habitants) a une part de responsabilité sur le devenir, l'image et la conservation des caractères du territoire qui en font sa richesse et son intérêt. Cette prise de conscience doit être collective.

→ **L'intérêt de cette démarche est qu'elle soit à l'initiative des élus, personnes légitimes pour permettre ce déclic tant attendu. Tout l'enjeu est aujourd'hui de porter politiquement et de partager collectivement ce document. Il en va de l'image future du territoire.**

→ Glossaire

• Architecture :

Bandeaux de rive : planche de bois mince et allongée servant à protéger les extrémités des chevrons.

Borde : dépendance servant à l'activité agricole.

Chaînage d'angle : élément vertical marquant la rencontre de 2 murs en angle, construit avec un matériau différent ou avec des éléments plus gros que le reste de la maçonnerie.

Claire-voie : ouvrage fait d'un entrecroisement de lattes laissant passer la lumière.

Console : élément d'architecture en saillie sur un mur et destiné à porter une charge.

Corniche : ensemble de moulures en surplomb les unes sur les autres, constituant le couronnement d'une façade.

Coulane : pan de bois.

Fenil : dépendance servant à conserver le foin.

Garluce : pierre d'aliots.

Génoise : corniche composée de tuiles canal superposées (2 ou 3 rangs) située au sommet du mur.

Lambrequin : au bord d'un toit, bordure en bois ou en tôle découpée pendant.

Moellon : pierre, non taillée ou partiellement taillée, de petite dimension.

Mur extérieur à pignon : mur parallèle aux fermes, correspondant à la hauteur du comble, généralement triangulaire.

Mur gouttereau : mur extérieur sous les gouttières ou chénaux d'un versant de toit.

Parc à moutons : bergerie couverte de tuiles.

Pan de toit : versant de toit, plan incliné d'un toit (toit à 3 pans, à 3 eaux).

Pierraille : matériau en mélange composé de pierre de différente qualité et de différente taille servant de remplissage au mur.

P.V.C. : Polychlorure de Vinyle.

S.H.O.N. : Surface Hors Oeuvre Nette.

Solin : couvre joint à la jonction d'un versant de toit et du mur contre lequel il s'appuie. Peut être en tuile, ardoise ou mortier.

Torchis : matériau en mélange de paille tressée ou hachée et de terre argileuse, servant de remplissage pour mur à ossature bois.

• Paysage

Baradeau : fossé de drainage artificiel.

Dougue : levée faite avec la terre retirée du fossé.

Entité paysagère : une entité paysagère forme un ensemble homogène de caractéristiques paysagères, géographiques, hydriques, agricoles, bâties, ...

• Urbanisme :

Bourg : agglomération centrale d'une commune par opposition aux hameaux périphériques.

Conurbation : agglomération formée de plusieurs villes voisines dont les banlieues se sont rejointes.

Espace public : Espace qui n'est pas du domaine privé.

Hameau : groupement de quelques maisons rurales situées en dehors de l'agglomération principale d'une commune.

Lotissement : morcellement d'une propriété foncière en lots en vue de construire des habitations ou bâtiments d'activités.

Quartier : partie urbanisée isolée ou appartenant à une ville, lieu de vie présentant des caractéristiques et une certaine unité.

Tissu urbain : dans un bourg ou une ville, disposition de l'habitat et des bâtiments d'activités constituant un tout homogène.

Ville : agglomération relativement importante et dont les habitants ont des activités professionnelles diversifiées notamment dans le domaine tertiaire.

LIVRE BLANC

Chacun des élus des territoires du Parc Naturel Régional et du Pays des Landes de Gascogne ressent à l'échelle de sa commune ou de sa communauté de communes, une accélération de l'urbanisation.

Une urbanisation anarchique, sans lien avec son environnement, autour de constructions stéréotypées et banalisantes effaçant l'identité locale, appauvrira la qualité de nos territoires et nuira au label « Parc Naturel Régional ».

Les élus du Parc et du Pays souhaitent que les projets d'urbanisme communaux et intercommunaux prennent délibérément le parti d'un aménagement durable de l'espace.

→ Au Sommaire

Partie 1 :

Connaissance du territoire

Partie 2 :

Constats et Orientations

Partie 3 :

Préconisations

www.parc-landes-de-gascogne.fr

Édité par :

Parc Naturel Régional des Landes de Gascogne / Pays Landes de Gascogne

Crédits photographiques :

Parc Naturel Régional des Landes de Gascogne / Pays Landes de Gascogne

Conception :

Parc Naturel Régional des Landes de Gascogne / Pays Landes de Gascogne

Impression :

Copytel MdM - 05 58 46 00 00

Avec la participation du Programme Leader + Haute Lande

Avec le soutien de :



www.pays-landesdegascogne.org