



HABITAT



DÉPLACEMENTS



ÉCONOMIE



AGRICULTURE



ENVIRONNEMENT

Communauté de communes du BAZADAIS

PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

LIVRE 5 : ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

5.1 CAHIER DE RECOMMANDATIONS DES AMÉNAGEMENTS

Le territoire du Bazadais

Le territoire de la CdC du Bazadais mêle agriculture et forêt, c'est un paysage marqué par une topographie en collines qui comporte des boisements de feuillus dans les fonds de vallons. Le sud du territoire présente un paysage dominé par un vaste massif forestier, essentiellement peuplé de pins maritimes et caractéristique des Landes de Gascogne.



Recommandations générales

1/ L'intégration du site

Les éléments identitaires seront valorisés

Par exemple :

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

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



Recommandations générales

2/ L'aménagement urbain du site

Le stationnement

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

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

Du site à la voirie

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



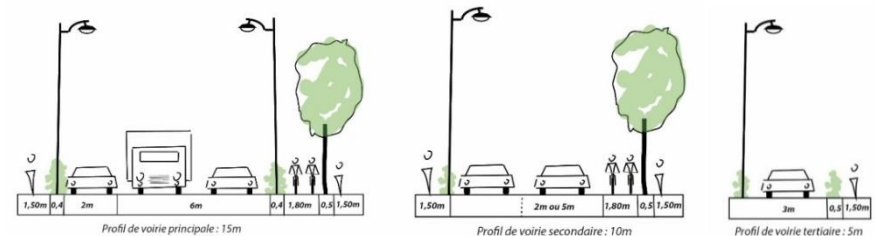
Les voies et les accès nouvellement créés devront répondre aux objectifs suivants :

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

Par exemple :

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

Profil de voie



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

> Dimensionner les chaussées au plus juste

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

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

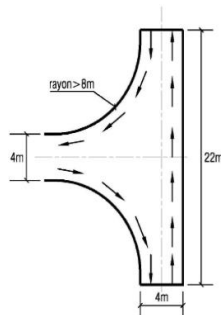
Une voie partagée à double sens peut ainsi être réduite à 4,5 m de large (lorsque la voie se réduit à la chaussée), une voie à sens unique autour de 3,5 m... En prenant cependant à chaque fois la précaution de disposer des emprises nécessaires pour les accès voiture aux lots (une partie des emprises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

> Questionner les modalités de la collecte des déchets ménagers

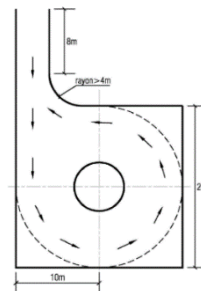
Il est intéressant de ne pas systématiser la collecte des déchets ménagers au porte à porte pouvant nécessiter l'aménagement de palette de retournement. L'apport volontaire en un point de regroupement des containers individuels permet de s'affranchir des contraintes dimensionnelles liées au camion poubelle.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

Les préconisations en la matière sont les suivantes :

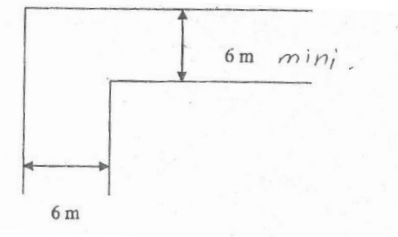
« T » de retournement
(dimensions mini, hors stationnements gênants)



Aire de retournement
(dimensions mini, hors stationnements gênants)



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



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

> Réduire autant que possible les linéaires de voies automobiles

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

Recommandations générales

Les aménagements piétons

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

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



Recommandations générales

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

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

Ce lieu participera au sentiment d'identité spécifique de chaque quartier ainsi qu'à lui créer son caractère propre. Le traitement des espaces libres collectifs en cœur d'îlot (ou couture avec les quartiers riverains) devra privilégier l'aspect qualitatif avec des espaces plantés généreux et variés.



Recommandations générales

3/ La gestion du site

Le paysage nocturne

La nature doit aussi trouver son équilibre la nuit. Or la pollution lumineuse émise par les éclairages ne permet plus de percevoir le ciel étoilé, perturbe la biodiversité ainsi que notre santé. Un choix judicieux concernant la localisation et les caractéristiques de l'éclairage doit être appliqué, lors de projets de rénovation de l'éclairage ou d'installation de nouveau matériel, en alliant la nécessité d'économies d'énergies. Afin de réduire les impacts de la pollution lumineuse, il convient de veiller à ce que l'éclairage soit d'une intensité adaptée (évitement du sur éclairage et flux lumineux orientés strictement vers les espaces de circulation) et d'une température de couleur de l'ampoule la plus basse possible (évitement des couleurs froides les plus impactantes sur la faune et la santé humaine).



Recommandations générales

4/ La composition parcellaire

Adapter la morphologie des parcelles à la topographie du terrain

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

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

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

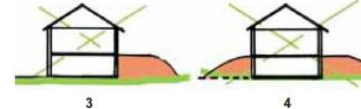
1 Adaptation des volumes au terrain

OUI



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

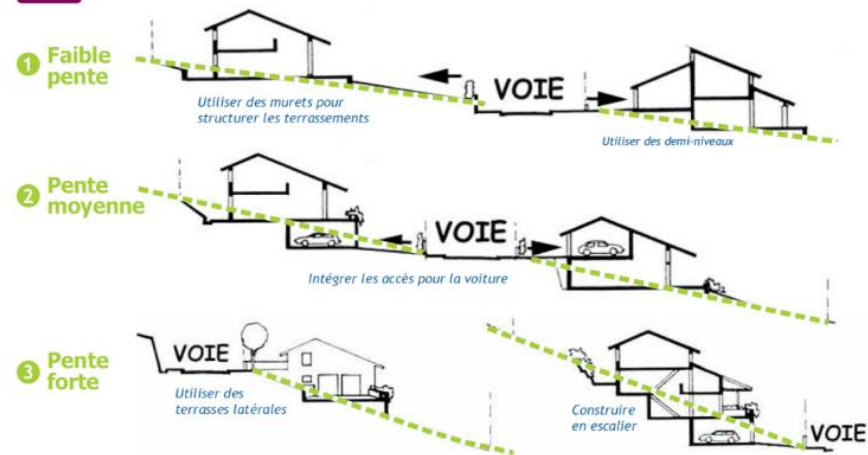
NON



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

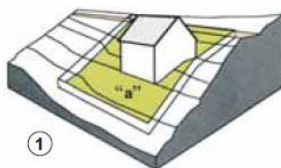
OUI

Quelques solutions adaptées aux différents types de pente



Recommandations générales

Adaptation des niveaux de la construction à la pente du terrain

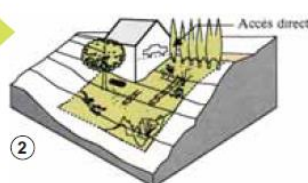


Dans cet exemple, le positionnement de la maison ne montre pas comment seront traités les accès au garage par rapport à la voie, le stationnement, etc.

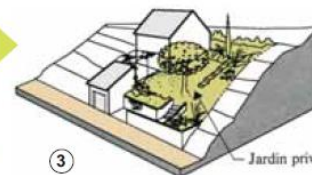
Une réflexion globale est nécessaire et ce d'autant plus que la pente est importante, car les dénivellés à franchir engendreront des voies très importantes.

OUI Les schémas 2,3 et 4 ont intégré ces données et apportent des solutions satisfaisantes

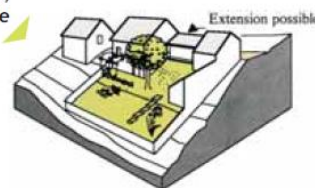
Soit le garage est intégré à la construction, de plain-pied avec la voie. Auquel cas la conception de la maison devra être adaptée



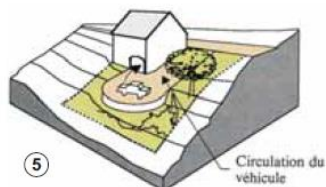
Soit il est séparé de la maison, mais il participe à la construction de la limite de propriété, en escalier... (ex.3)



...ou en linéaire (ex.4) participant à la façade urbaine



NON Les schémas 5 et 6 n'apportent pas de solution satisfaisante



La mauvaise position du garage va engendrer une voie importante du fait du dénivellé à franchir qui, en plus d'être onéreuse, va grever le jardin et l'intégration paysagère de l'ensemble (ex.5 et 6)



- J'adapte mon projet à mon terrain ... et non le terrain à mon projet.
- Je m'inscris dans la pente et respecte les arbres.

Recommandations générales

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

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

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

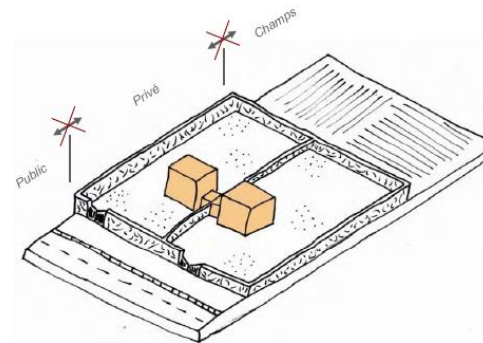
Traiter les limites

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

Des bandes tampons végétales d'une épaisseur de 10m sont ainsi recommandées sur les secteurs jouxtant un espace agricole. Ces espaces inconstructibles s'appuieront sur une végétalisation privilégiant les essences exposées dans ce guide.

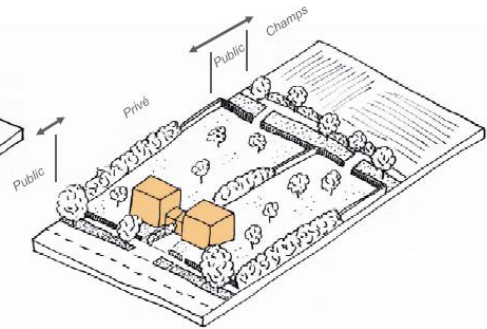


Ce que l'on voit trop souvent...



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

...Et ce que l'on devrait voir



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

Double regard => Quels impacts depuis l'espace public souhaitons-nous avoir ?

Recommandations générales

■ La ville patrimoine

- Bazas



■ Les bourgs-clochers

- Bernos
- Cudos
- Lignan de Bazas
- Le Nizan
- Sauviac



■ Les bourgs linéaires

- Beaulac
- Birac
- Gans
- Gajac
- Saint Côme



■ Les bourgs ouverts

- Aubiac
- Cazats
- Marimbault



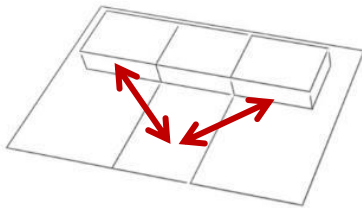
Source : CdC du Bazadais

Recommandations générales

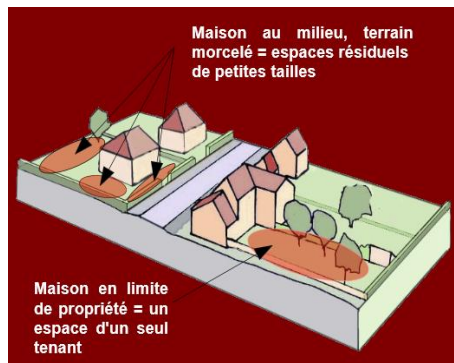
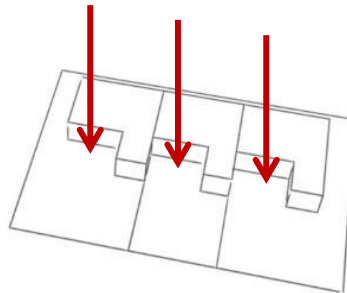
La notion d'intimité

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

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



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



Source : DDT Eure et Loir, Les cahiers de « l'Urbanisme et développement durable »

Les apports solaires

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

Désormais une orientation optimale Sud/Sud-Ouest est vivement conseillée pour atteindre les objectifs de la réglementation thermique. Avec la RE 2020, l'orientation de la construction neuve est pensée de manière à faire bénéficier le bâtiment de la meilleure exposition au soleil. Pour profiter de sa chaleur – solaire thermique – et de sa lumière – panneaux solaires photovoltaïques.

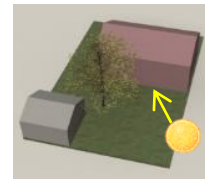


Illustration 1

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



Illustration 2

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



Illustration 3

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

➤ **L'observation des constructions anciennes est une bonne aide. Si j'oriente bien ma maison, les déperditions thermiques seront limitées (économies d'énergie)**

Recommandations générales

Clôtures et limites de propriété

Les clôtures contribuent à la particularité de chaque territoire. L'insertion des nouvelles constructions dans le paysage rural s'inscrit souvent en rupture avec les modes d'occupation traditionnels de l'espace. Le traitement des clôtures peut être un moyen de les rattacher à leur contexte paysager. La CdC a la particularité d'avoir des clôtures très peu marquées, avec des espaces privés très ouverts et végétalisés.

S'inscrire dans le paysage rural

Un fossé, une simple haie, un alignement d'arbres, une clôture en bois ou un grillage, dissimulé sous le couvert végétal en retrait de la route, suffisent à délimiter une propriété.

Plus près de la maison, là où la clôture doit être plus affirmée, il est possible de perpétuer des solutions traditionnelles éprouvées par l'usage :

- L'installation de clôtures en bois de faible hauteur afin de conserver un esprit « ouvert »,
- L'entretien ou la reconstruction de murets de pierres sèches qui permet d'utiliser les pierres présentes sur le site et de résoudre le problème de leur évacuation ,
- L'entretien ou la plantation de haies, libres ou taillées, utilisant des espèces végétales spontanément présentes sur le site qui contribuent à créer des effets qui varient selon les saisons,
- L'implantation de grillages agricoles plus transparents et plus discrets que leurs variantes plus urbaines.

Structurer et valoriser l'espace public

Dans un contexte d'habitat plus dense, la clôture doit à la fois marquer les limites de propriété et contribuer à protéger l'intimité. Dans les nouveaux quartiers, notamment d'habitation, les clôtures appartiennent à la fois au domaine public et au domaine privé, participent à la structuration de l'espace public et la valorisation des entités urbaines.



Recommandations générales

Recul et traitement des espaces tampons

Le traitement entre espace urbanisé et espace agricole

Il est indiqué, sur les schémas d'OAP correspondant, un traitement spécifique pour les secteurs en contact avec un espace agricole. Sur ces sites, une bande tampon inconstructible et végétalisée d'une largeur minimale de 10m est demandée afin de limiter les conflits d'usages et garantir l'insertion paysagère des nouvelles constructions.

Le traitement entre espace urbanisé et espace forestier

Concernant la prise en compte du risque feu de forêt au sein des futurs secteurs de développement, il est demandé sur les OAP correspondantes d'appliquer un recul inconstructible de 8m minimum à l'intérieur des lots lorsque matérialisé sur le schéma. Ce recul vient s'ajouter à la piste périmétrale de 12m pour les engins du SDIS qui se situe en dehors des lots. De plus, une plantation de feuillus est imposée au contact avec le massif forestier. Une bande tampon inconstructible de 20m permet donc de limiter le risque sur ces secteurs sensibles.

Recommandations générales

5/ Les typologies d'habiter

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

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

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

- logements collectifs / intermédiaires
- logements individuels groupés ou en bandes
- logements individuels pavillonnaires

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

Densité moyenne minimum conseillée sur les secteurs d'aménagement par le SCOT Sud-Gironde suivant les typologies de commune :

- Habitat de densité moyenne sur les pôles : environ 18 logts/ha
- Habitat de densité moyenne sur les pôles relais : environ 15 logts/ha
- Habitat de densité moyenne sur les pôles de proximité : environ 11 logts/ha
- Habitat de densité moyenne sur les communes rurales : environ 8,5 logt/ha

Logement individuel



Logement individuel groupé/mitoyen



Logement intermédiaire



Recommandations générales

5/ Les typologies d'habiter

Illustration : l'habitat individuel

L'habitat individuel caractéristique de l'identité bazadaise est généralement implanté en retrait par rapport aux voies et aux limites séparatives. Il convient cependant d'éviter dans le positionnement des futures constructions des reculs trop importants en fond de parcelle et en limites séparatives afin de pouvoir gérer une densification maîtrisée, à l'avenir.



Le Nizan



Captieux



Bazas

Recommandations générales

5/ Les typologies d'habiter

Habitat individuel pôle

- Environ 15,2 logts/ha (brut)



Bazas



Habitat individuel pôle relais

- Environ 12,3 logts/ha (brut)



Captieux

Grignols



Habitat individuel pôle de proximité

- Environ 9,3 logts/ha (brut)



Bernos-Beaulac

Cazats

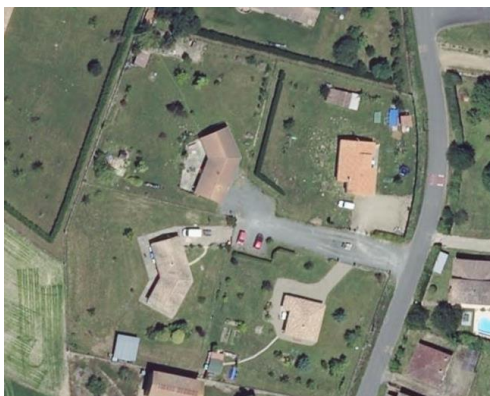


Recommandations générales

5/ Les typologies d'habiter

Habitat individuel commune rurale

- Environ 6,9 logts/ha (brut)



Sigalens

Lados



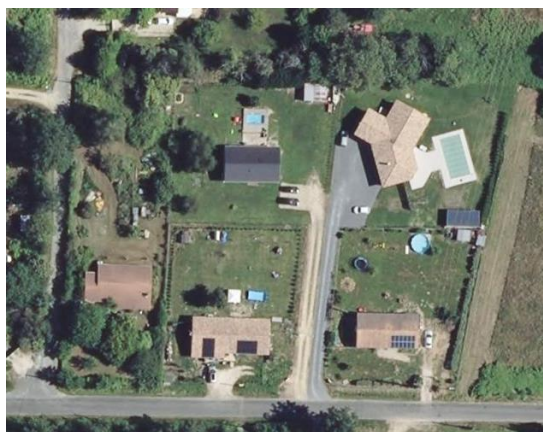
Habitat individuel commune rurale

- Environ 6,9 logts/ha (brut)



Lavazan

Aubiac



Habitat individuel commune rurale

- Environ 6,9 logts/ha (brut)



Escaudes

Gajac



Recommandations générales

5/ Les typologies d'habiter

Illustration : l'habitat groupé

En ce qui concerne l'habitat groupé, les constructions s'organiseront par îlots. Des espaces de respiration entre îlots seront privilégiés.

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

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

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

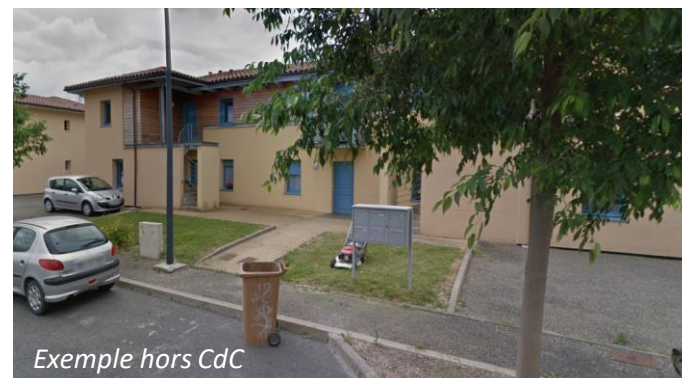


Recommandations générales

5/ Les typologies d'habiter

Illustration : l'habitat intermédiaire ou petit collectif

L'habitat intermédiaire ou petit collectif devra présenter des hauteurs qui respectent le caractère rural de la communauté de communes du Bazadais et dans des volumes adaptés au territoire. Les bâtis peuvent être implantés à l'alignement pour marquer un front bâti ou en retrait avec un traitement paysager qualitatif des espaces communs.



Recommandations générales

5/ Les typologies d'habiter

Le logement aidé :

Est appelé logement aidé tout logement qui bénéficie d'une aide de l'Etat et des collectivités pour son acquisition ou sa construction.
Plusieurs types de logements aidés existent :

- La plupart du temps, les logements aidés sont financés par un produit financier appelé P.L.U.S. (Prêt Locatif à Usage Social) permettant des loyers maîtrisés pour des ménages à revenus modestes.
- Le P.L.S. (Prêt Locatif Social) permet de financer du logement aidé pour des ménages intermédiaires, c'est à dire ayant des ressources un peu moins modestes.
- Pour des familles en situations particulières, le financement en P.L.A.I. (Prêt Locatif Aidé d'Intégration) est possible.

L'ensemble de ces financements permet d'apporter des réponses diversifiées aux besoins d'une population.

Par ailleurs, les ménages modestes désirant accéder à la propriété peuvent bénéficier d'aides soit sous forme de prêts privilégiés (PAS : Prêt d'Accession Sociale, PTZ : Prêt à Taux Zéro) soit sous forme de location-accession (PSLA : Prêt Social Locatif d'Accession).

Recommandations générales

6/ Préserver une homogénéité des constructions, garante de l'identité Bazadaise

Le respect à l'identique de ces définitions RAL n'est pas obligatoire dès lors que les teintes et tons choisis sont d'aspect similaire à ceux des échantillons présentés ci-après :

PALETTE DE COULEURS DOMINANTES (ENDUITS, PAREMENTS)

RAL	Pantone	CMYK / CMJN	RGB (hex)
ral 1001 Beige	728	0 18 43 11	ceb487
ral 1013 Perl white, Blanc perl	468	6 9 24 0	e5dfcc
ral 1014 Ivory, Ivoire	467	9 15 34 0	dfcea1
ral 1015 Ivoire clair	726	0 6 18 6	e6d9bd
ral 9001 Cream white, blanc cream	Warm gray, gris chaud 1	5 6 13 0	eee9da
ral 9002 Gray white, blanc gris	420	13 9 13 0	dadb5
ral 9003 Signal white, blanc signalisation	705	2 1 1 0	f8f9fb
ral 9010 Pure white, blanc pur	Cool gray, gris froid 1	3 2 6 0	f4f4ed
ral 9016 Blanc traffic	705	4 1 2 0	f3f6f6
ral 9018 Blanc Papyrus	428	20 10 15 0	cbd2d0

Recommandations générales

6/ Préserver une homogénéité des constructions, garante de l'identité Bazadaise

Le respect à l'identique de ces définitions RAL n'est pas obligatoire dès lors que les teintes et tons choisis sont d'aspect similaire à ceux des échantillons présentés ci-après :

PALETTE DE COULEURS SECONDAIRES (MENUISERIES, OCCULTATIONS)

RAL	Pantone	CMYK / CMJN	RGB (hex)
ral 1001 Beige	728	0 18 43 11	ceb487
ral 1011 Beige brun	723	0 38 94 18	af8552
ral 1019 Gris beige	479	31 43 47 0	a6937b
ral 3003	704	24 100 97 21	870a24
ral 3004	491	30 99 80 37	6c1b2a
ral 3005	490	36 94 73 50	581e29
ral 3007	4975	46 82 67 65	402226
ral 3009	181	31 88 84 37	6d312b
ral 3011	1815	28 99 96 29	791f24
ral 3013	484	21 98 100 12	992a28

ral 6000	568	97 30 70 15	327663
ral 6001	349	100 30 100 21	266d3b
ral 6002	349	100 0 83 47	276230
ral 6004	316	90 53 56 42	004547
ral 6005	3308	100 45 76 52	0e4438
ral 6016	342	100 0 69 43	00664f
ral 6017	364	87 23 100 9	4d8542
ral 6024	348	100 19 89 7	008455
ral 6026	2735	100 94 0 0	005c54
ral 6028	3305	92 43 69 37	2e554b
ral 6029	349	100 28 97 20	006f43
ral 6032	3288	100 0 56 18	00855a

Recommandations générales

6/ Préserver une homogénéité des constructions, garante de l'identité Bazadaise

PALETTE DE COULEURS SECONDAIRES (MENUISERIES, OCCULTATIONS), SUITE

ral 6033	569	92 25 52 5	3f8884
ral 6034	624	66 12 31 0	75adb1
ral 7000	424	58 38 36 4	798790
ral 7001	444	49 34 31 1	8c969f
ral 7004	423	42 34 31 1	999a9f
ral 7005	431	59 46 49 14	6d7270
ral 7006	Warm Gray, Gris chaud 11	48 51 60 20	766a5d
ral 7010	5477	65 54 56 30	565957
ral 7011	5477	70 55 50 26	525a60
ral 7012	445	68 53 50 24	575e62
ral 7015	446	71 60 51 32	4c5057
ral 7022	465	14 29 65 0	464644

ral 7023	424	52 49 49 8	7f8279
ral 7024	432	71 61 52 36	484b52
ral 7030	416	0 0 15 51	919089
ral 7031	445	69 50 46 17	5b686f
ral 7035	421	23 14 17 0	c4caca
ral 7036	Cool gray, Gris froid 8	44 37 36 2	949294
ral 7037	424	53 43 42 7	7e8082
ral 7038 Gris agathe	429	32 23 27 0	b0b3af
ral 7039 Quartz gray	431	56 49 55 19	6d6b64
ral 7040 Gris fenêtre	423	43 31 28 1	9aa0a7
ral 7042 Gris trafic A	430	46 33 35 1	929899
ral 7043 Gris trafic B	446	68 56 55 32	505455

ral 8002 Brun signalisation	478	34 71 78 29	774c3b
ral 8007 Brun chevreuil	478	36 72 91 37	6b442a
ral 8011 Brun noyer	477	39 74 86 47	5b3927
ral 8012 Red brown, Brun rouge	175	34 85 82 42	64312a
ral 8015 Brun châtaigne	175	37 83 77 49	5a2e2a
ral 8016 Brun acajou	4695	42 75 77 55	4f3128
ral 8017 Brun chocolat	497	48 72 71 60	45302b
ral 8024 Brun beige	4705	0 60 72 47	7b5741
ral 8025 Pale brown, brun pâle	4705	42 59 67 25	765d4d
ral 8028 Earth brown, brun terre	4695	0 79 100 72	4f3b2b

Recommandations générales

6/ Préserver une homogénéité des constructions, garante de l'identité Bazadaise

TOITURE

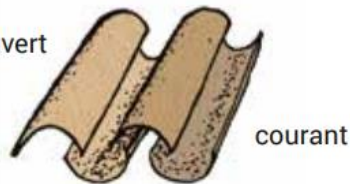
Concernant les toitures, il est recommandé l'utilisation de tuile de couverture de type canal en terre cuite afin garantir l'identité paysagère du Bazadais.

La plupart des constructions anciennes de Gironde sont couvertes de tuiles de terre cuite rondes et creuses appelées tuiles de Gironde ou tuiles « canal ». De forme simple, elles sont posées en rangs chevauchés de manière à garantir l'étanchéité et l'évacuation des eaux de pluie. Les tuiles de courant présentent parfois un léger crochet dans leur forme afin de mieux adhérer aux pièces de bois qui les soutiennent.

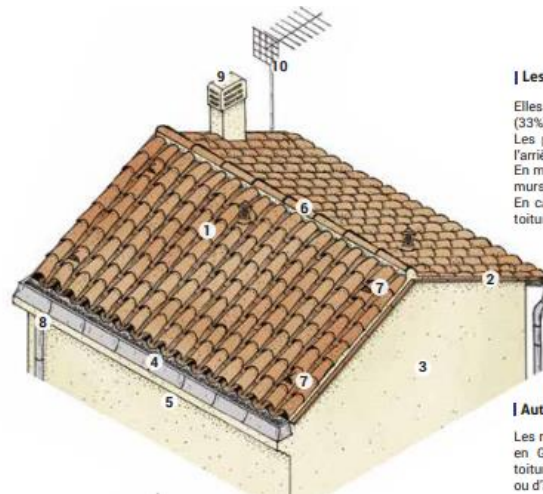
Il est recommandé de se référer à la fiche pratique du CAUE sur le site internet : www.cauegironde.com rubrique Ressources afin de connaître l'ensemble des recommandations sur les toitures.



couvert



courant



| Les toitures girondines

Elles sont généralement constituées de deux versants à faible pente (33%) couverts de tuiles canal. Les pans sont souvent asymétriques avec un versant plus long à l'arrière pour se protéger du froid et des intempéries. En milieu urbain, le faîtage est le plus souvent parallèle à la rue et les murs pignons implantés en mitoyenneté. En campagne, la façade principale (et donc le pan le plus court de toiture) est orientée au sud.

| Autres types de toitures

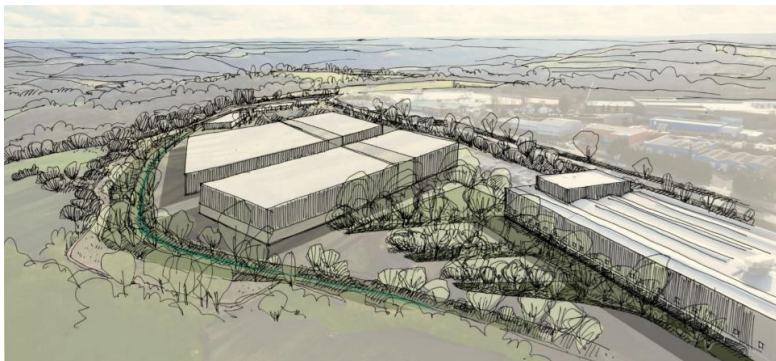
Les matériaux de couverture dépendent aussi de la pente de toiture : en Gironde, on trouve sur certaines formes architecturales des toitures à pentes plus fortes couvertes de tuiles plates en terre cuite ou d'ardoises.

Recommandations générales

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

Les grands principes :

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



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



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



Parking planté (Le Thonolet) – DREAL PACA

Recommandations générales

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

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

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



Intégration des espaces techniques - desserte

Traitement homogène des façades

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



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



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

Recommandations générales

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

L'entrée :

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

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

Le stationnement :

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

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



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



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

Recommandations générales

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

La volumétrie :

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

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

Couleurs et matériaux :

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

Il apparaît essentiel :

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



RAL	Pantone	CMYK / CMJN	RGB (hex)
ral 7005	431	59 46 49 14	6d7270
ral 7010	5477	65 54 56 30	565957
ral 7011	5477	70 55 50 26	525a60
ral 7022	465	14 29 65 0	464644
ral 7031	445	69 50 46 17	5b686f
ral 7039 Quartz gray	431	56 49 55 19	6d6b64
ral 7043 Gris trafic II	446	68 56 55 32	505455
ral 8015 Brun châtaine	175	37 83 77 49	5a2e2a
ral 8007	4975	46 82 67 65	402226
ral 8017 Brun chocolat	497	48 72 71 60	45302b

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

Recommandations générales

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

La gestion des plantations :

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

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

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

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

La gestion des déchets :

Porter une attention particulière aux dispositifs des filières de collecte et de traitement des déchets sur le territoire, au regard du type de déchets produits par les futures activités prévues sur la zone. Des aires de présentation, prévues pour le ramassage des déchets, et situées à proximité des emprises publiques, seront intégrées au projet global pour une perception limitée depuis l'espace public.



Recommandations générales

8/ Les 8 recommandations du Parc Naturel Régional (PNR)

Les 6 communes de la CdC du Bazadais membres du PNR des Landes de Gascogne :

- Captieux
- Escaudes
- Giscos
- Goulade
- Lartigue
- Saint-Michel-de-Castelnau

Les 8 orientations pour une construction adaptée aux Landes de Gascogne :

- Formes et volume de la construction simples, marqués par des angles droits
- Orientation de la construction conditionnée par les apports solaires et implantation liée au cadre bâti existant
- Pans de toiture en nombre limité, inclinés à 38% minimum, faitages parallèles ou perpendiculaires entre eux, débords de toiture supérieurs à 50 cm, chevronnages apparents
- Utilisation de matériaux locaux, respectueux de l'environnement : tuile de couverture de type canal en terre cuite, éléments bois d'ossature, bardage planches pour les annexes
- Couleurs d'enduit et de menuiserie s'appuyant sur des références locales
- Forme des ouvertures de préférence plus haute que large, volets bois
- Traitement des clôtures en harmonie avec le paysage proche. Eviter les haies d'une seule espèce, les murs et palissades disproportionnés
- Pour vos plantations, choisir les essences locales qui s'intègrent le mieux à votre environnement

Recommandations générales

9/ S'inspirer des codes de l'architecture locale traditionnelle



L'airial

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

L'airial



Source : Groupevla



Source : Ceveo

L'airial est une forme d'habitat héritée de la société agro-pastorale vivant dans les Landes de Gascogne avant la plantation massive de pins, lorsque le territoire était encore couvert de vastes landes marécageuses. Même si la société agro-pastorale a aujourd'hui complètement disparu, il reste dans le paysage des traces héritées de cette société. Ainsi on retrouve au cœur des paysages forestiers des groupes d'habitations isolés implantés sur des espaces semi-ouverts: les airiaux. L'airial était une terre communautaire, vaste prairie arborée de quelques bouquets de chênes. On y retrouvait la maison de maître, la maison du métayer, la grange, le poulailler, le four à pain, le puits, etc. La libre circulation des bêtes et des personnes y était convenue. Plusieurs airiaux contigus formaient des quartiers. L'ensemble des constructions et des espaces libres existent encore pour la plupart et constituent un patrimoine bâti et paysager identitaire remarquable à préserver.

Les fermes

Les fermes sont implantées en haut de pente ou sur le plateau. Elles sont composées de plusieurs bâtiments en cohérence. Autour de la ferme sont présentes les annexes aux formes massives (chais, étables, séchoirs à tabac).

Source: Charte architecturale et paysagère du Bazadais



● La Bazadaise



Bazadaise à Lavazan

« Dans le bazadais, l'architecture est influencée par les Landes. La ferme bazadaise est généralement en R+1 (combles), entourée d'annexes aux formes massives (chais, étables, séchoirs à tabac.) et possède des toitures longues, à pente douce. Elle s'implante sur le plateau ou dans le tiers supérieur de la rupture de pente. »

Source : Diagnostic du SCoT du Sud Gironde

Les fermes



● La Landaïse



Landaïse à Captieux

« L'influence landaise se fait sentir au Sud du territoire avec les prémisses de bourgs clairières et des maisons de type landais : à ossature bois apparente, remplis de torchis, peintes à la chaux blanche et recouvertes de tuiles fabriquées localement. La maison landaise est munie d'un toit à trois pans en "queue de palombe". »

Source : Diagnostic du SCoT du Sud Gironde

Les maisons

On peut distinguer sur le territoire différents styles de maisons avec des influences variées.



● La Girondine



Girondine à Lerm et Musset

« Maisons avec une architecture influencée par celle de l'aire bordelaise. Sa typologie est liée à l'histoire, a évolué au cours des temps et s'est adaptée à l'agriculture et au niveau social des habitants. »

Source : Diagnostic du SCoT du Sud Gironde

Les maisons

Maisons inventives inspirées des lieux de villégiature de la bourgeoisie érigées après la révolution industrielle. Elles dénotent de l'habitat rural traditionnel.



Bourgeoise à St Michel de Castelnau



Maison balnéaire à Grignols

Caractéristiques générales

La maison bourgeoise peut être isolée ou dans un bourg, à plan carré ou rectangulaire le plus souvent avec un toit à 4 pans. Une symétrie des ouvertures est observée. Les couvertures sont en tuile de Marseille et plus rarement en ardoise. Les matériaux utilisés sont la pierre de taille ou la brique, avec de grandes pierres angulaires apparentes. Les menuiseries sont en bois à grands carreaux avec deux volets et parfois des volets intérieurs. Des éléments décoratifs comme les corniches, génoises, lambrequins ou fer forgé apportent une distinction à ces maisons.

Les maisons

Les maisons de village sont implantées en ordre continu, semi-continu ou en discontinu, selon les différentes typologies de bourgs. Elles sont positionnées le plus souvent en bordure du domaine public.



Ordre continu à Captieux



Maison à galerie à Captieux



Ordre continu à Grignols



Maison à galerie à Lerm



Ordre semi continu à Lerm

Caractéristiques générales

La maison de village est à plan carré ou rectangulaire avec une façade donnant sur la rue. A l'arrière, la maison de village donne sur un jardin ou une cour. Sur le territoire, la hauteur des bâtiments est le plus souvent en R+1 ou R+1+combles. Le faitage est dans la majorité des cas parallèle à la rue.

Les bâtiments remarquables

« Au sein des grands ensembles paysagers, de nombreux événements plus ponctuels complètent les compositions. Relevant du patrimoine bâti, ces éléments contribuent à la qualité des paysages offerts par le territoire et constituent des référents identitaires en matière architecturale. »

Source : Charte architecturale du Bazadais



Château à Bazas

● Les châteaux et domaines



Résidence des évêques à Gans

« Le Bazadais offre un patrimoine historique dispersé avec des édifices médiévaux et d'autres édifices d'architecture classique datant du XVIIe siècle et vestiges de grande qualité : le château de Grignols, le château Harbieu à Bazas, le château de Nizan, le château de Birac, le château de Labescan, le château de Mallet à Cudos, les 3 châteaux historiques et le labyrinthe de Sauviac, les anciens thermes à Cours-les-bains, la motte féodale de Sendets, etc. »

Source : Rapport de présentation du PLUi

Les édifices publics



Eglise de Cours-les-Bains

● Les églises et chapelles



Chapelle de Bijoux à Birac

Caractéristiques générales

« Le Bazadais recèle un **patrimoine religieux important** : **abbayes** (Masseilles), **églises** (Aubiac, Cauvignac, Lados, Sillas, Sigalens, Gajac, etc.), **chapelles** (Cudos), **monastères** (Cazats), **commanderie** (Cours-les-bains). La plupart des bourgs sont constitués autour d'églises ou de chapelles, en général classées ou inscrites au titre des Monuments Historiques. Ces classements, bien que contraignant pour les projets architecturaux, permettent de préserver un paysage bâti et des silhouettes de village de qualité. »

Source : Rapport de présentation du PLUi

Les édifices publics

● *Les bâtiments publics*

« Les édifices publics témoignent d'une diversité de styles architecturaux (classique, éclectique, néo-basque, moderniste, ...) et d'époques de construction dont il s'agit de préserver les caractéristiques et l'identité. »

Source : Charte d'urbanisme de la CdC Captieux-Grignols



Foyer rural à Escaudes



Mairie de Cours-les-Bains

Les bâtiments agricoles

● Les séchoirs à tabac



Séchoir à Gajac



Séchoir réhabilité à Caussignac

« Les paysages de l'entité du Bazadais recèlent un patrimoine bâti très riche lié au monde rural. Les très nombreux séchoirs à tabac constituent un motif paysager identitaire récurrent sur l'ensemble des communes. D'autres constructions participent également à la richesse du patrimoine bâti : **chais** (Masseilles, etc.), **corps de fermes anciens** (Gans, etc.), **granges en bois ou en brique** (Sendets, etc.), Associé à l'histoire paysanne et à ce patrimoine rural une multitude de **chemins ruraux** participent à la qualité des paysages. Une multitude de **palombières** est également associée à cette vie rurale d'aujourd'hui et participe à l'identité du territoire. »

Source : Rapport de présentation du PLUi

Caractéristiques générales

« La culture du tabac a laissé un héritage patrimonial bâti très important avec **des dizaines de séchoirs à tabac à pans de bois** égrainés sur le territoire. Les séchoirs, à la base destinés au séchage du tabac, sont peu à peu réhabilités pour en faire des garages, des lieux de stockage, voire des habitations. Leur transformation en habitation lorsqu'ils sont proches des réseaux, constitue une alternative à la construction de nouveaux logements. Leur préservation et valorisation constitue un véritable enjeu. »

Source : Rapport de présentation du PLUi

Les bâtiments agricoles

● Les granges, chais et ateliers



Remise à Lartigue



Grange à Captieux

Caractéristiques générales

« La diversité de ces constructions annexes est issue du mode de vie agro-pastoral : borde, grange, four à pain, poulailler, puits à balancier. Ces constructions en bois peuvent servir de référence pour la construction des annexes aux habitations (garage, abri de jardin).

La grange traditionnelle est une construction en ossature en bois composée de planches horizontales encastrées dans les poteaux, qui repose parfois sur un soubassement fait de blocs de garluche, en pierre ou briques assemblées au mortier ; elle a souvent été revêtue de voliges avec couvre-joint disposées verticalement.

Traditionnellement, les dépendances ou les fonctions agricoles sont intégrées aux vastes volumes des fermes d'influence bazadaise ; au gré des besoins d'autres constructions ont été construites, elles sont souvent adossées aux constructions à usage d'habitation. »

Source : Charte d'urbanisme

Les bâtiments industriels



Fonderie à Bernos Beaulac

- *Les anciennes forges*
- *Les moulins*
- *Les tuileries ou scieries remarquables*

Le patrimoine vernaculaire



Croix à Escaudes

- *Les croix et calvaires*



Fontaine à Cauvignac

- *Les fontaines*
- *Les lavoirs*
- *Les bornes et plaques anciennes*
- *Les fours à pain*
- *Les vestiges et ruines remarquables*

- *Les fontaines*

Les ouvrages d'art



- *Les ponts et viaducs*
- *Les canaux*

Les bois et alignements



- *Les bois*
- *Les alignements d'arbres*
- *Les arbres remarquables*

Les parcs et jardins



- Les parcs remarquables
- Les jardins d'ornement

Les paysages remarquables



Vue à Saint Côme



Cône de vue à Masseilles

- *Les points de vue remarquables*

Les essences locales

Le choix d'essences végétales locales assure une bonne intégration paysagère des interventions, ce qui est un atout non négligeable en contexte rural.

De plus, l'utilisation de ces végétaux permet de réduire considérablement les travaux d'entretien. Adaptés aux conditions climatiques et aux particularités des sols, ils présentent une meilleure adaptabilité, leur garantissant ainsi une croissance optimale.



Tilleul



Chêne Tauzin



Cornier



Pin parasol



Chêne Liège



Chêne Pedonculé



Platane



Arbousier



Aubépine

Les essences locales

Les haies peuvent être composées de végétaux caducs et persistants, ce qui permettra :

- d'une part, de constituer des écrans visuels filtrants et non opaques,
- d'autre part, d'associer des essences variées, évoluant au rythme des saisons (floraisons, couleurs automnales, fruits décoratifs, etc...)

Afin de garantir leur intégration paysagère, mais aussi de réduire considérablement les travaux d'entretien, les haies resteront vives, c'est-à-dire non taillées.



Prunellier
(*Prunus spinosa*)



Fusain d'Europe
(*Euonymus europaeus*)



Seringat
(*Philadelphus coronarius*)



Charme
(*Carpinus betulus*)



Noisetier
(*Corylus avellana*)



Eléagnus
(*Elaeagnus x ebbengei*)



Laurier sauce
(*Laurus nobilis*)



Laurier tin
(*Viburnum tinus*)



Troène commun
(*Ligustrum vulgare*)



Osmanthe
(*Osmanthus heterophyllus*)