



CHARTRE ARCHITECTURALE, PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE

// COMMUNE DE SEIGNOSSE //

CHARTRE

CAHIER OPÉRATIONS D'ENSEMBLE

PRESCRIPTIONS POUR LES OPÉRATIONS
DE PLUS DE 3 LOGEMENTS



Urbanismes
Espaces pul
Architecture:



Atelier PALIMPESTE

Guillaume Laizé



« Inscrire l'intelligence environnementale au cœur de vos projets »

CHARTRE ARCHITECTURALE, PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE

TABLE DES MATIÈRES

ÉDITO DU MAIRE	7
AVANT - PROPOS : LA CHARTE, SUPPORT D'UN URBANISME NÉGOCIÉ	9
0.1 - LE RÔLE ET LES OBJECTIFS DE LA CHARTE : UN COMPLÉMENT AU PLUI	10
A_INTRODUCTION	10
B_LE RÔLE ET LES OBJECTIFS DE LA CHARTE	11
0.2 - VERS UN URBANISME NÉGOCIÉ	12
A_LA PRE-INSTRUCTION GÉNÉRALISÉE : A QUOI ÇA SERT ?	12
B_DÉROULE DE LA PRE-INSTRUCTION ET DOCUMENTS A FOURNIR	12
C_MARCHE À SUIVRE POUR LES OPÉRATEURS EN VUE DU DÉPÔT DE PERMIS DE CONSTRUIRE	14
1 - LA CONNAISSANCE DES QUARTIERS COMME PRÉALABLE	19
1.1 - DES UNITÉS PAYSAGÈRES PRÉGNANTES	20
A - LA DUNE BORDIÈRE	22
B - LA DUNE MODERNE	24
C - LA DUNE ANCIENNE	26
D - LES ÉTANGS D'ARRIÈRE DUNES ET CLAIRIÈRE AGRICOLE HABITÉE	28
1.2 - LE SECTEUR OCÉAN	32
A_LE FRONT DE MER	32
Caractéristiques urbaines	32
B_QUARTIERS PAVILLONNAIRES DE L' «OCÉAN»	34
Caractéristiques urbaines	34
1.3 - LE SECTEUR BOURG	38
A - CŒUR DE BOURG	38
Caractéristiques urbaines	38
B - QUARTIERS PAVILLONNAIRES DU «BOURG»	40
Caractéristiques urbaines	40

TABLE DES MATIÈRES (SUITE)

2 - PRÉCONISATIONS [URBAINES & PAYSAGÈRES]	43
2.1 - INTÉGRER LES OPÉRATIONS URBAINES EN METTANT LE PAYSAGE AU CŒUR DU PROJET	44
<i>Préconisations</i> S'inscrire dans un lieu, dans un quartier, et dans un paysage	44
<i>Préconisations</i> Travailler des formes urbaines en harmonie avec les quartiers dans lesquels elles s'inscrivent	46
<i>Préconisations</i> Ancrer les opérations dans le territoire local	48
<i>Préconisations</i> Développer une perméabilité piétonne au sein des opérations qui participe au maillage de liaisons douces du territoire	49
<i>Préconisations</i> Aménager des coeurs d'îlots paysagers dans la continuité des trames paysagères et des espaces publics existants	50
<i>Préconisations</i> Développer une desserte de opération cohérente avec le maillage viaire du quartier, et rationaliser la place de la voiture	52
2.2 - QUALIFIER LE RAPPORT PUBLIC / PRIVÉ ET BIEN GÉRER L'INTIMITÉ RESIDENTIELLE	54
<i>Préconisations</i> Soigner le traitement des limites et clôtures comme un élément majeur de la qualité des opérations urbaines	54
<i>Préconisations</i> Typologies de clôtures côté voirie et espaces publics	58
<i>Préconisations</i> Typologies de clôtures en limites séparatives	62
<i>Préconisations</i> Végétaliser les clôtures et limites parcellaires	64
<i>Préconisations</i> Gérer l'intimité résidentielle de rez-de-chaussée habités	66
<i>Préconisations</i> Bien traiter les jardins privatifs au sein des opérations d'ensemble d'ensemble	67
2.3 - PENSER DES AMÉNAGEMENTS D'ESPACES EXTÉRIEURS QUALITATIFS ET DURABLES	68
<i>Préconisations</i> Aménager des stationnements extérieurs intégrés grâce à un traitement paysager qualitatif	68
<i>Préconisations</i> Limiter l'imperméabilisation des sols grâce au bon usage des revêtements de sol extérieurs	70
2.4 - FAVORISER UNE VÉGÉTALISATION DURABLE ET ADAPTÉE DES PARCELLES HABITÉES	72
<i>Préconisations</i> Préserver au mieux les arbres existants	72
<i>Préconisations</i> Optimiser le confort climatique des bâtiments grâce à la végétalisation de la parcelle	74
<i>Préconisations</i> Favoriser l'infiltration naturelles des eaux grâce à des dispositifs paysagers	75
<i>Préconisations</i> Planter à la bonne distance des bâtiments, dans de bonnes conditions de développement, et à la bonne hauteur	76
<i>Préconisations</i> Une palette végétale adaptée et favorable à la biodiversité	78

CHARTRE ARCHITECTURALE, PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE

2.5 - DÉVELOPPER UNE GESTION ÉCOLOGIQUE DES ESPACES PLANTÉS	82
<i>Préconisations</i> Opter pour des principes de conception des espaces plantés durables et économes	82
<i>Préconisations</i> Favoriser une gestion différenciée et extensive des espaces végétalisés	83
<i>Préconisations</i> Développer les jardins familiaux et potagers partagés dans les opérations de logements	84
<i>Préconisations</i> Favoriser une gestion écologique des déchets organiques à l'échelle des opérations	85
3 - PRÉCONISATIONS [ARCHITECTURE]	87
3.1 - PROGRAMMATION	88
<i>Préconisations</i> Diversité des logements	88
3.2 - LA CONCEPTION ARCHITECTURALE	90
<i>Préconisations</i> Volumétrie & composition	90
<i>Préconisations</i> La composition des façades	94
<i>Préconisations</i> La gamme chromatique	97
<i>Préconisations</i> Le traitement des rez-de-chaussée	98
<i>Préconisations</i> Les toitures	100
<i>Préconisations</i> Le choix des matériaux et des teintes	102
3.3 - LES ESPACES COMMUNS	104
<i>Préconisations</i> La qualité des espaces communs	104
3.4 - LE LOGEMENT	106
<i>Préconisations</i> Organisation du logement	106
<i>Préconisations</i> Orientations et éclairage	108
<i>Préconisations</i> Les prolongations extérieures du logement	110
<i>Préconisations</i> Maîtriser les vis à vis	112
<i>Préconisations</i> Confort d'été et conception énergétique des bâtiments	114

CHARTE ARCHITECTURALE, PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE

ÉDITORIAL

Madame, monsieur,

La Charte Architecturale, Environnementale et Paysagère de la commune de Seignosse a pour objectif de vous accompagner dans l'élaboration de vos projets. Fruit d'un travail de concertation entre les habitants et les élus, elle vous permettra de recueillir des conseils précieux susceptibles de favoriser un aménagement durable et homogène de vos constructions et espaces extérieurs. Complémentaire du PLUI, qui constitue son volet réglementaire, elle s'avèrera un outil urbanistique d'une grande utilité dans le cadre de l'instruction de vos autorisations d'urbanisme. Son élaboration a été rendue possible grâce au concours du département, de la région et des services de l'État, que je remercie.

Plus qu'un simple document d'accompagnement, la Charte a pour vocation d'instaurer une méthode de dialogue et d'échange afin de concilier vos propositions architecturales et l'aménagement global de notre territoire. Afin de favoriser cette « discussion », la commune s'est également dotée d'un architecte-conseil qui vous accompagnera, étape par étape, dans l'élaboration de votre projet et des autorisations qui en découlent. Cette volonté d'adopter un urbanisme négocié est au cœur de notre démarche, qui je l'espère, saura vous intéresser et vous convaincre.

Je vous remercie pour l'attention que vous porterez à cette Charte. Son adoption et son respect est aujourd'hui plus que nécessaire pour un développement harmonieux de notre commune. Ensemble, préservons notre cadre de vie et faisons de Seignosse une ville où il fait bon habiter.





CHARTE ARCHITECTURALE, PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE

LA CHARTE, SUPPORT

D'UN URBANISME NÉGOCIÉ

AVANT - PROPOS



0.1 - LE RÔLE ET LES OBJECTIFS DE LA CHARTE

A_INTRODUCTION

Le paysage est un bien commun qui s'incarne dans des éléments remarquables propres à l'histoire et à la géographie de chaque territoire. A Seignosse, quand on pense paysage on pense d'abord à l'océan qui fait l'attractivité de la commune depuis le milieu du 20ème siècle. Mais le paysage de Seignosse c'est en grande partie, la forêt, le massif dunaire (moins connu) qui occupe toute la frange centrale entre le cordon littoral et la clairière du bourg, et aussi des étangs, situés vers le bourg, aux paysages de boisements humides qui les entourent, et de façon plus confidentielle le réseau de crastes et ruisseaux de drainage de l'ancienne plaine agricole, plus ou moins préservés ou enterrés au sein des zones urbanisées du bourg.

Mais au delà de ces éléments emblématiques, le paysage est aussi et avant tout l'ensemble des éléments vécus et perçus qui font notre environnement, et définissent au quotidien notre qualité de vie :

- le patrimoine bâti, sa conservation et sa réhabilitation (habitat ancien vernaculaire ou de typologie spécifique un peu plus récentes : balnéaires, basco-landaise, etc., petit patrimoine de type lavoirs, puits, murets, ...),
- les arbres remarquables,
- la qualité de l'architecture et des constructions récentes que ce soit les logements, les équipements publics, les bâtiments d'activités et de commerce,
- Le traitement des voiries, des rues et des espaces publics, la présence du végétal, la qualité des matériaux et du mobilier urbain, l'intégration du stationnement,
- la relation entre l'espace habité et l'espace public, la qualité des façades, des limites, des clôtures et des haies, mais aussi des jardins et parkings privés,
- l'organisation des constructions les unes par rapports aux autres, la densité urbaine (taille des parcelles, proportion d'espaces libres, hauteur des constructions) qui définissent le caractère de chaque quartier et la lisibilité ou la complexité des espaces,
- l'organisation des voies, les connexions et les impasses, le réseau de pistes cyclables et de chemins piétons qui définissent la fluidité de nos déplacements et notre façon de parcourir au quotidien notre territoire (à pied, à vélo, en voiture, en transports en commun, etc.),
- le traitement des entrées de ville et la relation entre les limites de l'urbanisation et espaces naturels.



B_ LE RÔLE ET LES OBJECTIFS DE LA CHARTE

Cette charte est faite pour assurer une cohérence territoriale dans la production du bâti et du logement sur le territoire communal. L'idée n'est pas d'uniformiser le paysage construit, mais au contraire d'aller à l'encontre d'un patchwork urbain ou de la banalisation du territoire avec des projets et aménagements qui ne tiennent pas compte des spécificités du territoire. L'objectif est de favoriser une démarche qui consiste à regarder et à comprendre le lieu et le quartier dans lequel on s'implante pour ancrer les projets en résonance avec le paysage qui les accueille.

La charte est donc une réflexion sur le devenir de nos paysages au sein des quartiers de Seignosse. Elle tient compte de l'histoire locale, car le paysage et l'architecture sont la résultante de l'activité humaine au fil du temps (à travers l'agriculture, l'habitat ou l'économie). Cette charte a aussi pris en compte la géographie, la géologie et le climat. Elle vise aussi à répondre à son échelle aux enjeux environnementaux planétaires : réduire les consommations énergétiques grâce à des principes simples de conception et d'implantation de l'habitat, l'utilisation de matériaux durables et biosourcés, l'entretien des espaces plantés selon des principes écologiques favorisant la biodiversité, l'économie et la bonne gestion des ressources (terre, eau, matière organique, etc.)

La charte architecturale, paysagère et environnementale est un outil complémentaire au PLUI de Seignosse (en cours d'évolution) qui s'adresse à l'ensemble des habitants actuels et futurs de Seignosse, qu'ils portent un projet de construction, d'extension ou de rénovation soumis à un permis de construire ou à une déclaration de travaux, ou qu'ils souhaitent simplement s'informer, comprendre et trouver des outils pour faire évoluer /ou préserver l'aménagement de leur parcelle, leur jardin, leur clôture, la couleur de leur façade ou de leurs menuiseries en cohérence avec l'identité des paysages de chaque quartier.

Par le présent volet, la Charte s'adresse aussi à l'ensemble des opérateurs et professionnels de l'immobilier et du bâtiment : promoteurs, bailleurs, aménageurs, constructeurs, lotisseurs, etc. ainsi que les concepteurs : architectes, maîtres d'œuvres et bureaux d'études associés, qui portent une opération d'urbanisation collective (au moins 3 lots) sur le territoire communal.

Contrairement au PLUI, la Charte n'a pas de portée réglementaire au sens strict du terme. Cependant, c'est un outil complémentaire au document d'urbanisme, qui permet d'apporter des orientations qualitatives, et plus exhaustives que ce dernier, aux choix à privilégier en matière :

- d'implantation bâtie et de trame urbaine
- de qualité du rapport à la rue et de la relation public / privé (qualité des clôtures, travail sur les frontages* et les espaces intermédiaires, etc.)
- de qualité architecturale des constructions
- de qualité paysagère des espaces extérieurs (principes de végétalisation et palettes végétales adaptées, intégration des stationnements, choix des matériaux de sols et limitation de l'imperméabilisation, etc.)
- de gestion écologique et durable des espaces plantés, etc.

La Charte fait donc office de document de référence, à consulter en amont de tout projet soumis à autorisation d'urbanisme, et à plus forte raison pour les opérations d'ensemble qui ont par définition un impact important sur le territoire sur lequel elles se développent.

La Charte s'organise en 3 parties principales :

- Une première partie introductive, qui présente un portrait synthétique de chaque secteurs communaux avec leurs spécificités architecturales et paysagères. Cette introduction permet de prendre connaissance du contexte local afin de bien intégrer les projets dans le contexte local.
- Une deuxième partie qui donne des orientations et préconisations sur les questions d'implantation urbaine, d'intégration paysagère et de qualités d'aménagements des espaces extérieurs plantés ou minéralisés (stationnements, accès etc.), et sur les modes de gestions écologiques et privilégiés
- Une troisième partie qui donne des orientations et préconisations sur les questions d'architecture : programmation, logements, qualités des espaces communs, conception architecturale, etc.

* *frontage* : Un frontage est le terrain compris entre la base d'une façade et la chaussée. Cet espace peut être très souvent planté, généralement en pied de façades, améliorant ainsi le paysage et mettant en valeur les constructions.

0.2 - VERS UN URBANISME NÉGOCIÉ

PRÉ-INSTRUCTION ET MODALITÉS DE SUIVI DES PROJETS POUR LES CONSTRUCTEURS, BAILLEURS ET AUTRES OPÉRATEURS AVANT LE DÉPÔT DU PERMIS DE CONSTRUIRE

A LA PRE-INSTRUCTION GÉNÉRALISÉE : A QUOI ÇA SERT ?

Chaque projet « se construit » en concertation avec la municipalité et le service urbanisme de la Mairie. A cet effet, des réunions d'information auprès des acquéreurs des terrains, et (ou) des maîtres d'ouvrages et de leurs maîtres d'œuvre sont nécessaires **avant de déposer une demande d'autorisation d'urbanisme**.

Des séances de travail sont prévues. Elles permettent d'avancer étape par étape et de définir précisément le projet, en vue de son intégration urbaine et paysagère optimale.

Il faut rappeler que le territoire communal de Seignosse est situé au sein du Site Inscrit des Étangs Landais Sud, que les Étangs Blanc et Noirs sont en Site Classé. A ce titre toutes les autorisations d'urbanisme sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

L'objectif poursuivi, avec démarche de pré-instruction, consiste à sécuriser le travail des opérateurs et professionnels de l'immobilier (promoteurs, constructeurs, bailleurs, lotisseurs, etc.) en s'assurant, en amont du dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme, que le projet en cours de réflexion correspond bien aux objectifs urbains, environnementaux, programmatiques et architecturaux de la Ville de Seignosse et qu'il respecte les dispositions du PLUi en vigueur. En d'autres termes, grâce à ces discussions préalables, la Ville pourra s'assurer de la cohérence entre les projets proposés et les ambitions qu'elle porte.

Réciproquement, le porteur de projet pourra s'assurer de la faisabilité réglementaire et opérationnelle de son projet, sans attendre l'instruction finale de l'autorisation d'urbanisme.»

B_DÉROULE DE LA PRE-INSTRUCTION ET DOCUMENTS A FOURNIR

> 1ère réunion (Stade Esquisse)

Objectif : Validation de la programmation et des principes d'insertion dans la parcelle

Documents à fournir :

- Plan de situation
- Nom du maître d'œuvre et du promoteur ou du constructeur
- Note de présentation du projet avec la programmation envisagée (Nombre de logements, types, etc.)
- Photographies du terrain et de son environnement proche et éloigné
- Une esquisse (plan masse) accompagnée éventuellement d'images de référence
- Note relative au respect du PLUi (Plan local d'urbanisme) - et les questions qui se posent
- Surfaces de l'état initial et du projet (surfaces de l'espace bâti et de l'espace en pleine terre)
- Estimation du nombre d'arbres à couper et du plan de reboisement envisagé

> 2ème réunion (Stade AVP ou ADP - Avant projet Sommaire ou Définitif)

Objectif : validation du projet avant le dépôt de la demande de permis de construire

Documents à fournir :

- Note présentant les évolutions du projet depuis la première réunion
- Plan de masse de l'existant et un plan de masse du projet coté dans les 3 dimensions.
- Plans des façades côtés (ou croquis côtés)
- Détails architecturaux (matériaux, références...)
- Plans en coupe cotés
- Note relative à l'insertion du projet dans son environnement précisant le parti architectural retenu
- Pour les projets de logements : nombre, typologie (T1, T2, T3, T4, etc), tableau des surfaces habitables par logement, surface des espaces extérieurs, financement (logements libres, conventionnés, accession abordable, accession sociale...),
- Plans intérieurs des logements

0.2 - VERS UN URBANISME NÉGOCIÉ

C_MARCHE À SUIVRE POUR LES OPÉRATEURS EN VUE DU DÉPÔT DE PERMIS DE CONSTRUIRE

>> Étape 1 : Réflexion et définition d'un programme

QUI ? : Cette première étape est une préparation de l'étape 2 et c'est donc un travail «en interne» concernant les propriétaires, les acquéreurs de parcelle(s), les promoteurs et leur concepteur (architectes)

Démarches à réaliser à minima :

- Lecture attentive du PLUi et du présent document : ces lectures permettront de bien cerner les attentes au niveau réglementaire (emprises, hauteurs, recul, etc.) et au niveau qualitatif dans l'objectif de bien ancrer le projet dans le territoire communal.
- Définition d'un programme de construction : Que peut-on envisager sur la (les) parcelle(s) ? ; Nombre de logements ; typologie ; forme urbaine ; etc.
- Choix d'un concepteur : Au-delà de 3 logements, la surface de plancher du projet dépassera les 150 mètres carrés, ce qui implique, de facto, de faire appel à un architecte inscrit au tableau de l'Ordre des Architectes.
- Relevé topographique et des arbres existants : Un relevé topographique du terrain est nécessaire pour le dépôt du Permis de Construire. Dès cette étape ce document devra être réalisé avec un relevé de tous les arbres présents sur la parcelle (troncs faisant minimum 15 cm de diamètre).

>> Étape 2 : Saisine de la Commune de Seignosse

Stade Programmation / Esquisse

QUI ? : Le(s) maître(s) d'ouvrage(s) et leurs concepteurs (architecte, ...) en lien avec les élus et le Service urbanisme de la Mairie

> Transmission du projet au Service Urbanisme

Chaque projet doit être soumis au service urbanisme dès la phase programmation voire au stade Esquisse au plus tard ; un dossier est à envoyer par mail, contenant à minima :

- un plan de localisation du projet,
- un plan de composition, ou un croquis sommaire d'aménagement
- une note de programmation, précisant le nombre de logement, la forme urbaine envisagée, le nombre de niveau, l'emprise au sol et les surfaces de pleine terre ;
- délais : 3 semaines à compter de la date de réception en mairie

> Saisine du groupe de travail « Projets »

Chaque projet fera l'objet d'un examen interne par un groupe de travail dédié au sein de la Commune, réunissant élus et services, et sera soumis pour avis à l'architecte-conseil de la Commune.

- Délais : 6 semaines, à compter de la transmission du projet au groupe de travail par le service urbanisme

> **Organisation d'une réunion de travail avec le maître d'ouvrage**

Ce rendez-vous a lieu en mairie de Seignosse, et sera donné au porteur de projet (propriétaire du terrain, ou acquéreur ou maître d'ouvrage,...) par le service Urbanisme. Le porteur de projet pourra être accompagné de son architecte / maître d'œuvre / et ou constructeur.

Ce premier échange vise à présenter les premières orientations de projet et à s'accorder sur le programme envisagé. C'est à dire, par exemple, sur le nombre de logements, de commerces, d'activités, etc., mais aussi sur les typologies envisagées (T1, T2, etc.) et leur nombre. Puis, il s'agira de s'assurer que le projet s'engage correctement au regard de l'ensemble des prescriptions et préconisations urbaines et paysagères (PLUI, Charte, etc.).

Déroulé de cette étape :

- Délai total : 2 mois
- Retour écrit sur l'esquisse dans les 15 jours suivant la rencontre en mairie
- Intégration des remarques de la Mairie
- Puis envoi du dossier à la Mairie, pour organisation d'une seconde réunion pour présentation du projet de dossier PC. Le dossier devra être envoyé au moins 10 jours avant la permanence.

>> **Étape 3 : Approfondissement technique du projet** **Stade Avant-projet Sommaire ou Définitif**

QUI ? : Le(s) maître(s) d'ouvrage(s) ET leurs concepteurs (architecte ...) avec, service urbanisme de la Mairie et architecte conseil de la commune

> **Renvoi au service urbanisme du projet affiné et/ou modifié par rapport à l'étape 2**

Il s'agit de mettre à jour le dossier suite aux échanges de l'étape précédente. Cette étape consiste essentiellement en une série d'aller-retour entre la mairie et le porteur de projet, visant à mettre au point le programme du projet et le plan de composition

Délais : selon la nature des évolutions à apporter au projet, variable entre 1 à 4 mois

> **Réunion de validation du programme**

Si nécessaire, une nouvelle rencontre sera organisée à l'occasion d'une permanence de l'architecte conseil de la commune. Elle aura pour objectif de regarder les implantations, volumétries et les hauteurs et l'écriture architecturale, ainsi que le traitement des espaces communs.

Déroulé de cette étape :

- Délai total : 4 mois
- Retour écrit sur l'APS dans les 15 jours suivant la rencontre en mairie
- Intégration des remarques de la Mairie

0.2 - VERS UN URBANISME NÉGOCIÉ

>> Étape 4 : Validation du projet architectural

Stade PROJET

QUI ? : Le(s) maître(s) d'ouvrage(s) et leurs concepteurs (architecte, ...) en lien avec les élus et le Service urbanisme de la Mairie

> **Transmission du volet architectural du projet au Service Urbanisme**

Après réception du dossier, le service urbanisme sollicitera si besoin des précisions complémentaires au porteur de projet ; le dossier est à envoyer par mail, et devra contenir à minima :

- les plans de façades,
- des croquis d'insertion paysagère,
- une note concernant les matériaux et couleurs,
- délais : 3 semaines à compter de la date de réception en mairie

> **Saisine du groupe de travail « Projets »**

Le volet architectural du projet fera l'objet d'un examen interne par un groupe de travail dédié au sein de la Commune, réunissant élus et services, et sera soumis pour avis à l'architecte-conseil de la Commune.

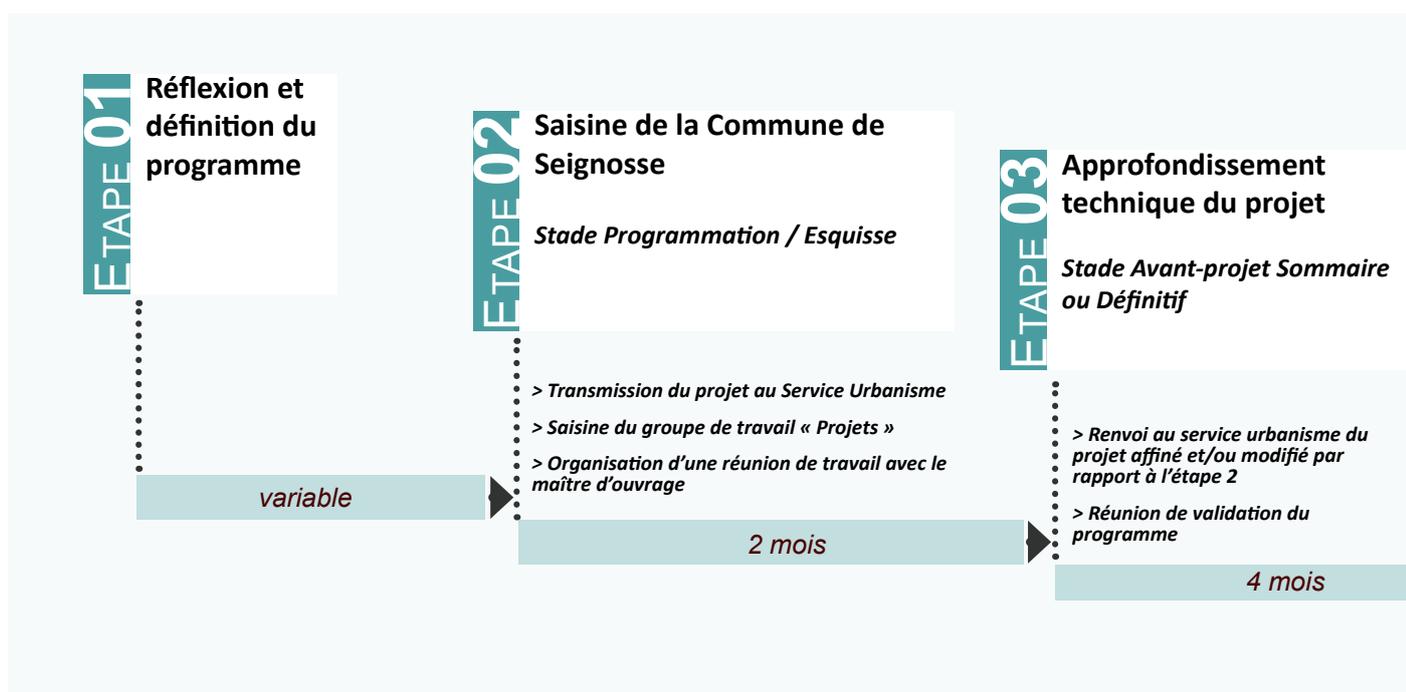
- Délais : 6 semaines, à compter de la transmission du projet au groupe de travail par le service urbanisme

> **Organisation d'une réunion de travail avec le maître d'ouvrage**

Ce rendez-vous a lieu en mairie de Seignosse, et sera donné au porteur de projet (propriétaire du terrain, ou acquéreur ou maître d'ouvrage,...) par le service Urbanisme. Le porteur de projet pourra être accompagné de son architecte / maître d'oeuvre / et ou constructeur.

Il s'agit d'échanger plus en détails sur le parti pris architectural du projet, et son adéquation avec les préconisations de la charte et l'architecture locale environnante.

Déroulé de cette étape :



- délai total : 2 mois
- Retour écrit sur le volet architectural dans les 15 jours suivant la rencontre en mairie
- Intégration des remarques de la Mairie

>> Étape 5 : Visa du dossier de Permis de construire Stade ACT

QUI ? : Le(s) maître(s) d'ouvrage(s) et leurs concepteurs (architecte, ...) en lien avec le Service urbanisme de la Mairie

> Finalisation du projet

Une fois que le projet architectural aura été validé à la fin de l'étape 4, le porteur de projet pourra préparer son dossier de permis de construire. Celui-ci sera transmis à la Mairie en version pdf.

Dans un délai de 1 mois, la Mairie formulera alors un avis écrit sur le projet de dossier Permis de Construire.

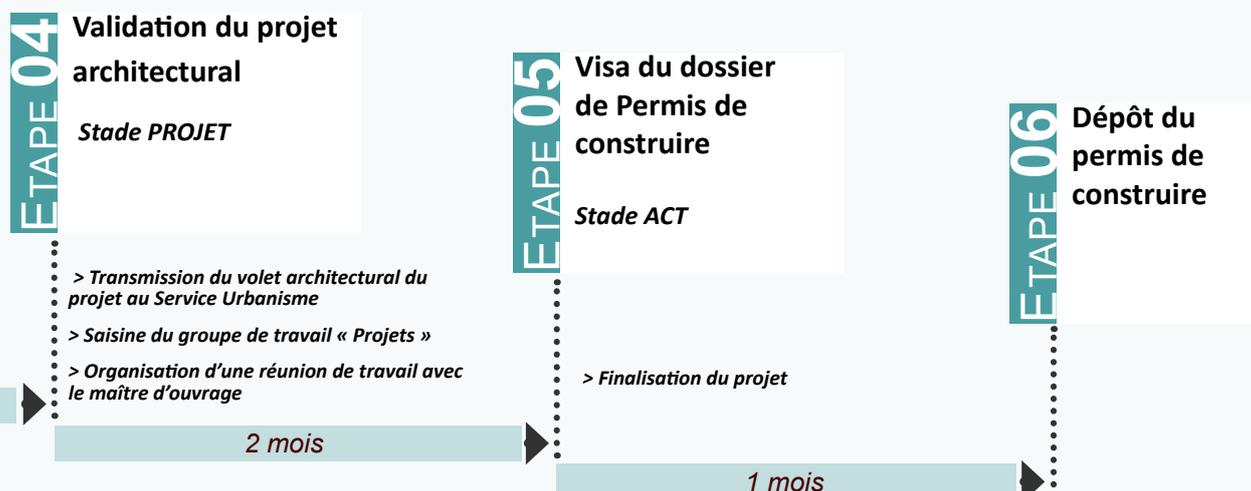
Cet avis ne vaudra pas obtention du permis de construire. Il repose essentiellement sur la validation d'un programme, des principes de volumétries, d'implantation et d'écriture architecturale proposés.

Déroulé de cette étape :

- Délai total : 1 mois
- Retour écrit 30 jours suivant l'envoi en mairie

>> Étape 6 : Dépôt du permis de construire

> Le dépositaire du permis de construire dépose en Mairie l'exemplaire visé.





1 - LA CONNAISSANCE DES QUARTIERS COMME PRÉALABLE



1.1 - DES UNITÉS PAYSAGÈRES PRÉGNANTES

Principales unités paysagères



- 1 Océan
- 2 Plage et estran
- 3 Dune bordière
- 4 Dune moderne
- 5 Dune ancienne
- 6 Étangs et clairière agricole habitée
- 7 Plateau landais

Des paysages marqués par ...



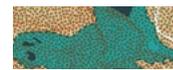
Des dunes de formation récente préservées et parallèles au rivage, qui s'accompagnent de lettres à l'arrière.



Une station touristique récemment implantée sur la dune moderne.



Une forêt à dominance de pins mais qui contient aussi beaucoup de formations feuillues et mixtes.



Des zones humides dans les dépressions au cœur de la végétation mixte de la dune ancienne.



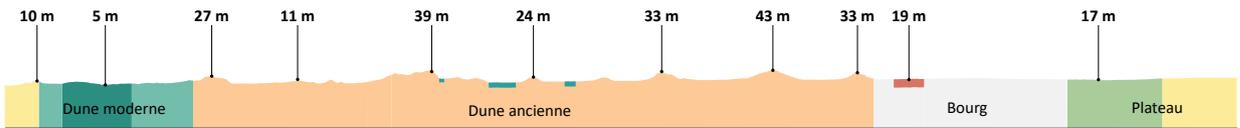
Des étangs en pied de dune ancienne et un réseau de petits cours d'eau alimentant les parcelles cultivées.



Un bourg ancien implanté au pied de la dune et entouré de lotissements pavillonnaires.

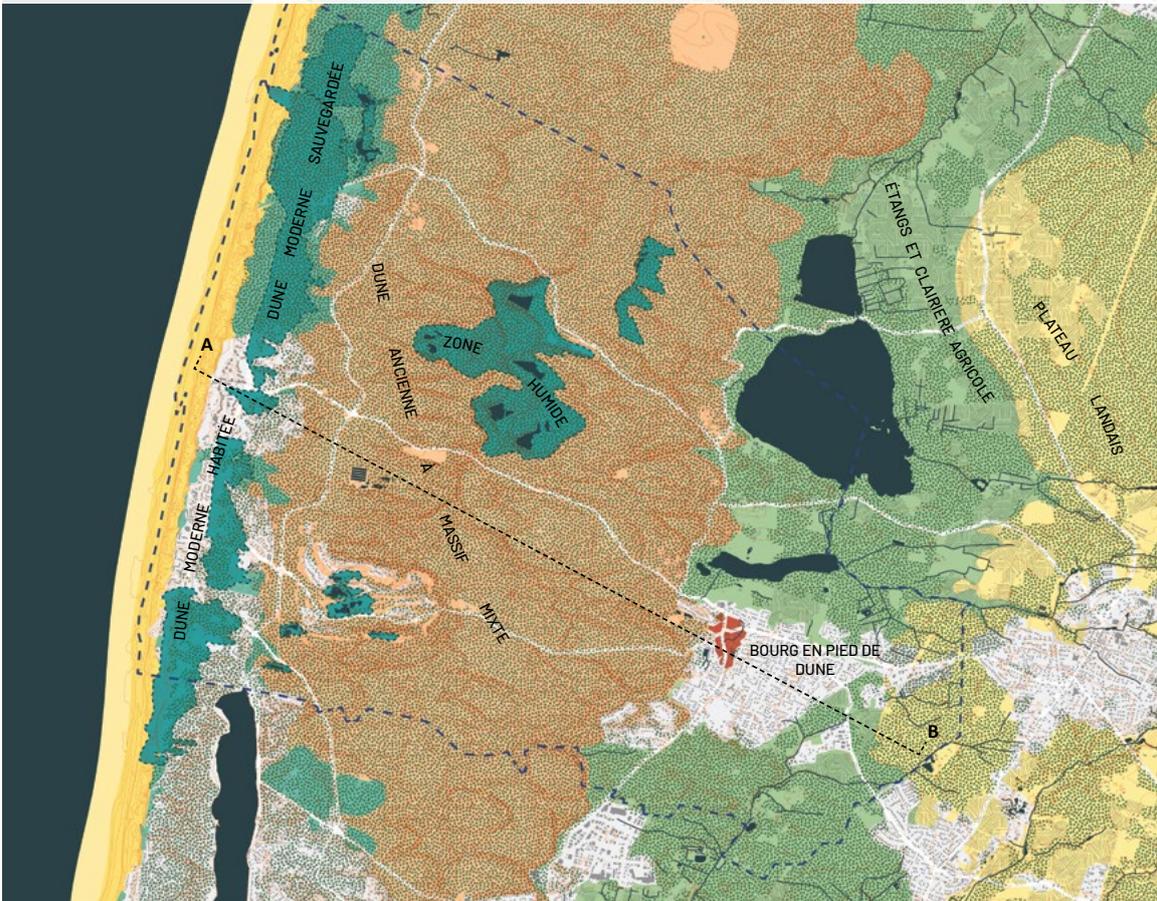


Une plaine d'arrière-pays où se mélangent sylviculture et agriculture, en bordure du Plateau Landais.



Coupe AB et altimétries

LES UNITÉS PAYSAGÈRES DE SEIGNOSSE



Un territoire marqué par sa géographie et riche de son grand paysage

Le paysage des Seignosse est riche d'une succession d'unités paysagères variées, qui s'organisent en bandes parallèles au littoral en relation avec les grands éléments géo-morphologiques que sont d'est en ouest :

- d'une part le massif dunaire composé : d'une dune bordière au contact de l'océan, d'une dune moderne sur laquelle prend place l'essentiel de la station balnéaire et les quartiers résidentiels du secteur océan au sein desquels la pinède a été plus ou moins préservée selon les secteurs, et d'une dune ancienne non urbanisée (à l'exception du Golf) et principalement forestière
- d'autre part la ligne des étangs et anciennes clairières agricoles sur laquelle s'est développé le bourg
- et au delà, le plateau forestier et agricole landais.

Chacun de ces grands éléments géographiques imprègne les paysages habités qui s'y sont développés.

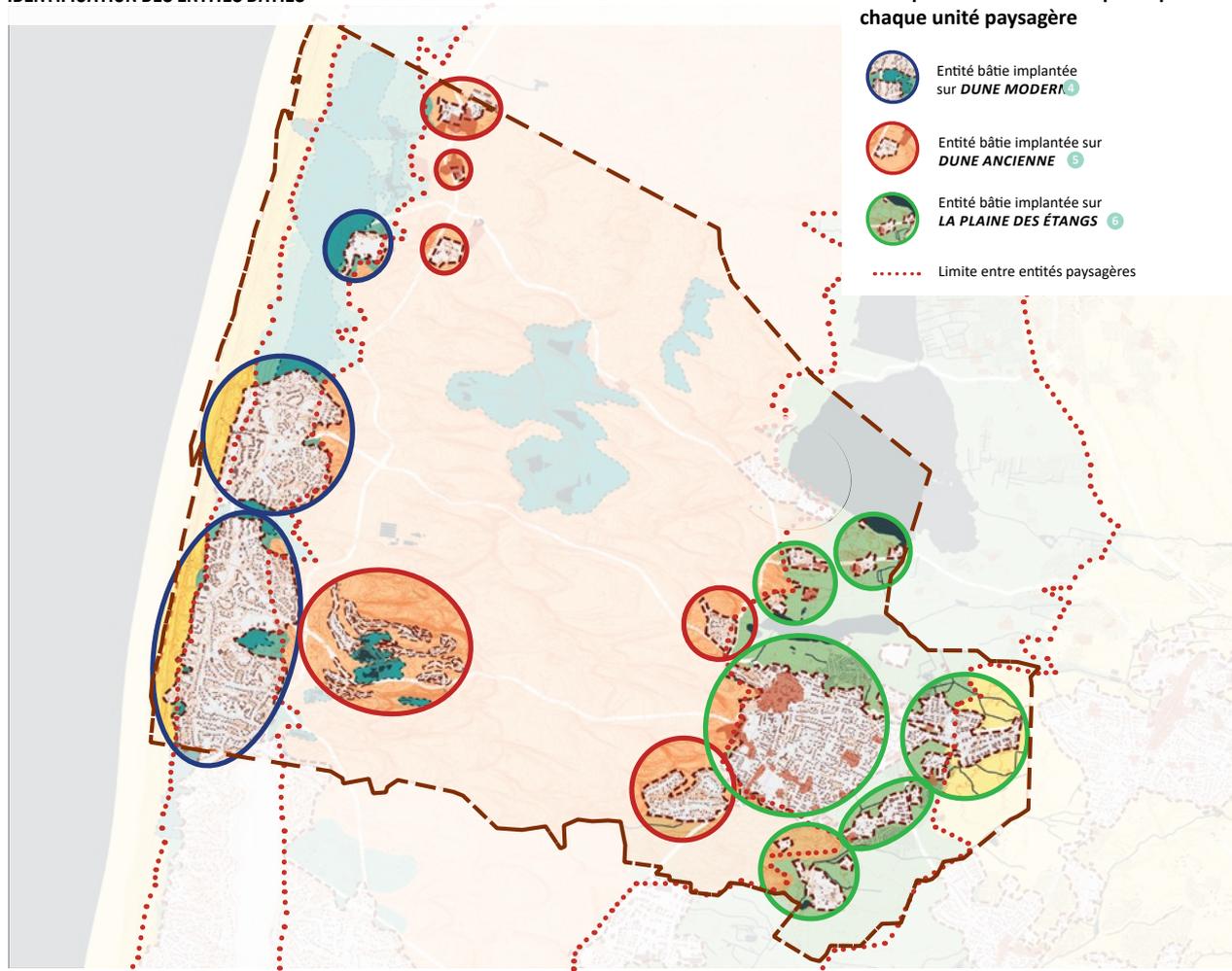
Des mutations liées à une urbanisation rapide

Les paysages de Seignosse se sont urbanisés assez rapidement, en archipel. Cette forme caractéristique découle d'une stratégie d'urbanisation dans un premier temps privée, située autour du bourg ancien, avec l'arrivée de petits lotissements indépendants les uns des autres. Puis côté Océan le développement urbain prend son essor avec l'opération d'urbanisation du Penon, issue des grandes politiques de développement du littoral des années 60 (portées par la MIACA) qui prend la forme d'un «zonage» (Penon, Golf, quartiers résidentiels sous pinède, etc.)

Le paysage évolue sensiblement, et pour certains lotissements il mute vers des secteurs de «clairières urbaines» où les paysages et plantations exogènes trouvent leur place.

Entre les opérations subsistent le massif forestier et les végétations particulières situées derrière le cordon dunaire. La question de «l'entre deux», des franges et donc des liens entre opérations et quartiers reste un sujet peu traité. Liant de l'archipel urbain, ces vides et ces «entre deux» doivent être regardés, voir préservés, car porteur de lien, liaison, d'horizon, et de lisibilité urbaine.

IDENTIFICATION DES ENTITÉS BÂTIES



1.1 - DES UNITÉS PAYSAGÈRES PRÉGNANTES

A - LA DUNE BORDIÈRE

L'avenue des embruns en cours de désensablement. Il faut environ trois jours pour achever la tâche.



Interface entre la plage et la dune moderne, la dune bordière est le premier cordon de protection face à l'océan.

Son recul est naturel. Cependant, la construction de la station au plus près de cette dune, l'a contraint dans un espace aux limites devenues très strictes. Des éléments durs tels que les routes, les parkings, le parc aquatique, les habitations, sont difficilement compatibles avec le milieu dunaire.

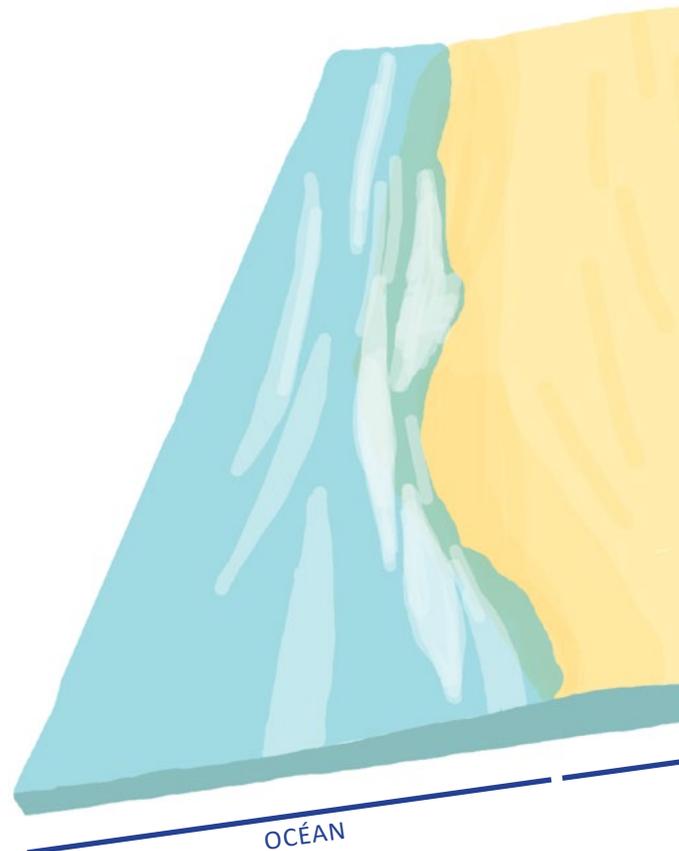
Les habitations implantées au plus près de la plage, parfois sur la dune bordière. Le phénomène de risque d'érosion, a été considéré récemment, ce qui explique certains permis de construire ont été délivrés récemment sur la dune.



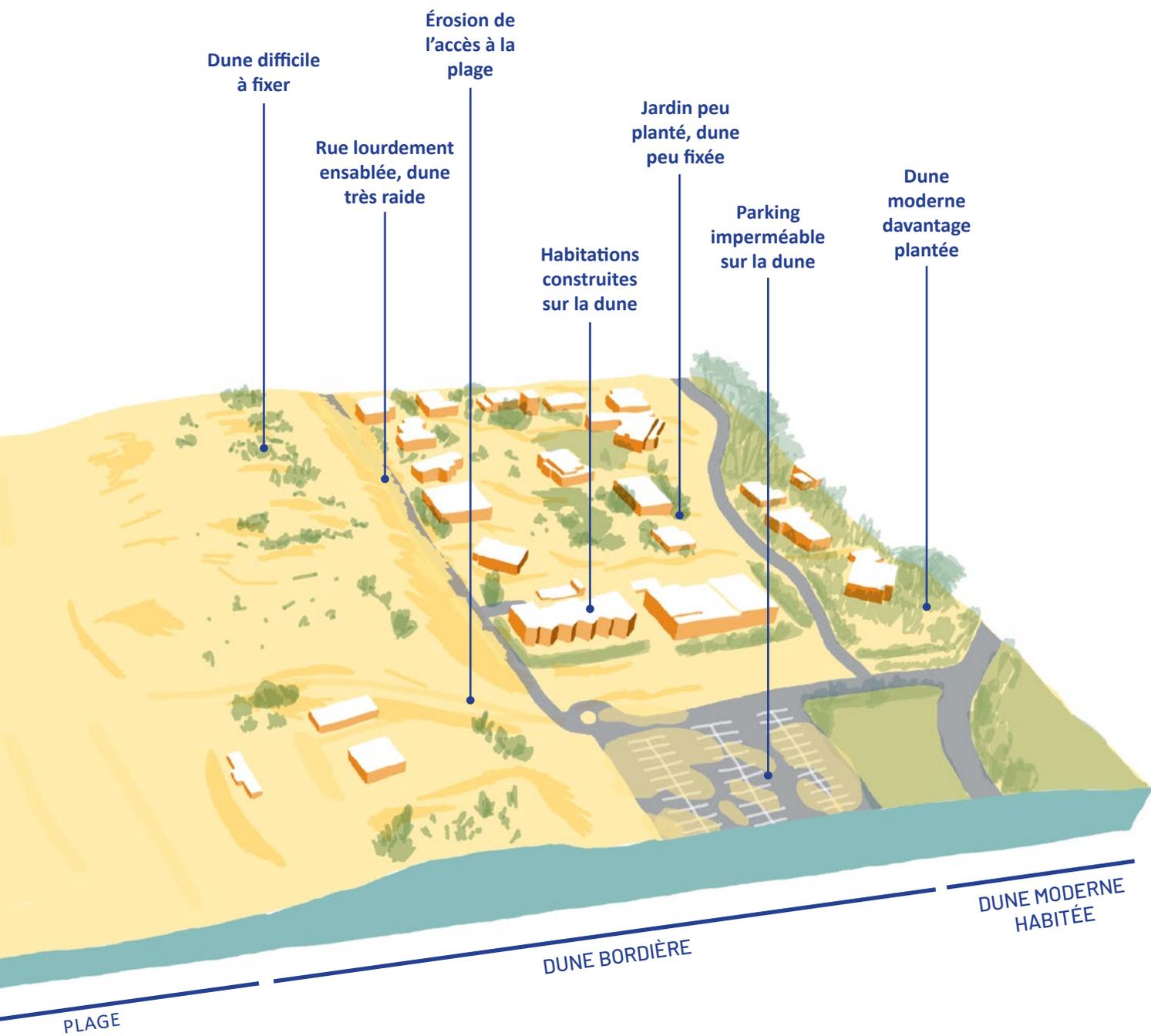
Un chemin en platelage bois rendu invisible par le recul de la dune. Le sentier est toujours emprunté et le passage des riverains accélère l'érosion en pied de dune



La dune, un lieu ouvert et dégagé apprécié par les habitants. La promenade surélevée permet aussi de saisir le fonctionnement de la dune.



Océan



La dune des Estagnots

1.1 - DES UNITÉS PAYSAGÈRES PRÉGNANTES

B - LA DUNE MODERNE

Les tubes couleur crème de l'Atlantic Park. Le parc aquatique est le symbole du très fort contraste entre l'affluence estivale et le calme hivernal.



La station balnéaire implantée au bord de l'océan à partir des années 1960 a profondément modifié les paysages de la côte. La dune bordière est redessinée par le passage des touristes et mise sous pression par les différents équipements implantés à ses pieds.

Les principales structures bâties sont construites sur la dune moderne, plus stable et moins vallonnée que la dune ancienne.

Un chemin entre l'Atlantic Park et un parking privé pour rejoindre la dune. Les clôtures accentuent l'impression de cul-de-sac à mesure que l'on se rapproche de la dune.



Le caractère très arboré de certaines copropriétés du Penon et des Bourdaines fait le charme de la station. Un couvert végétal apprécié l'été lors des fortes chaleurs.



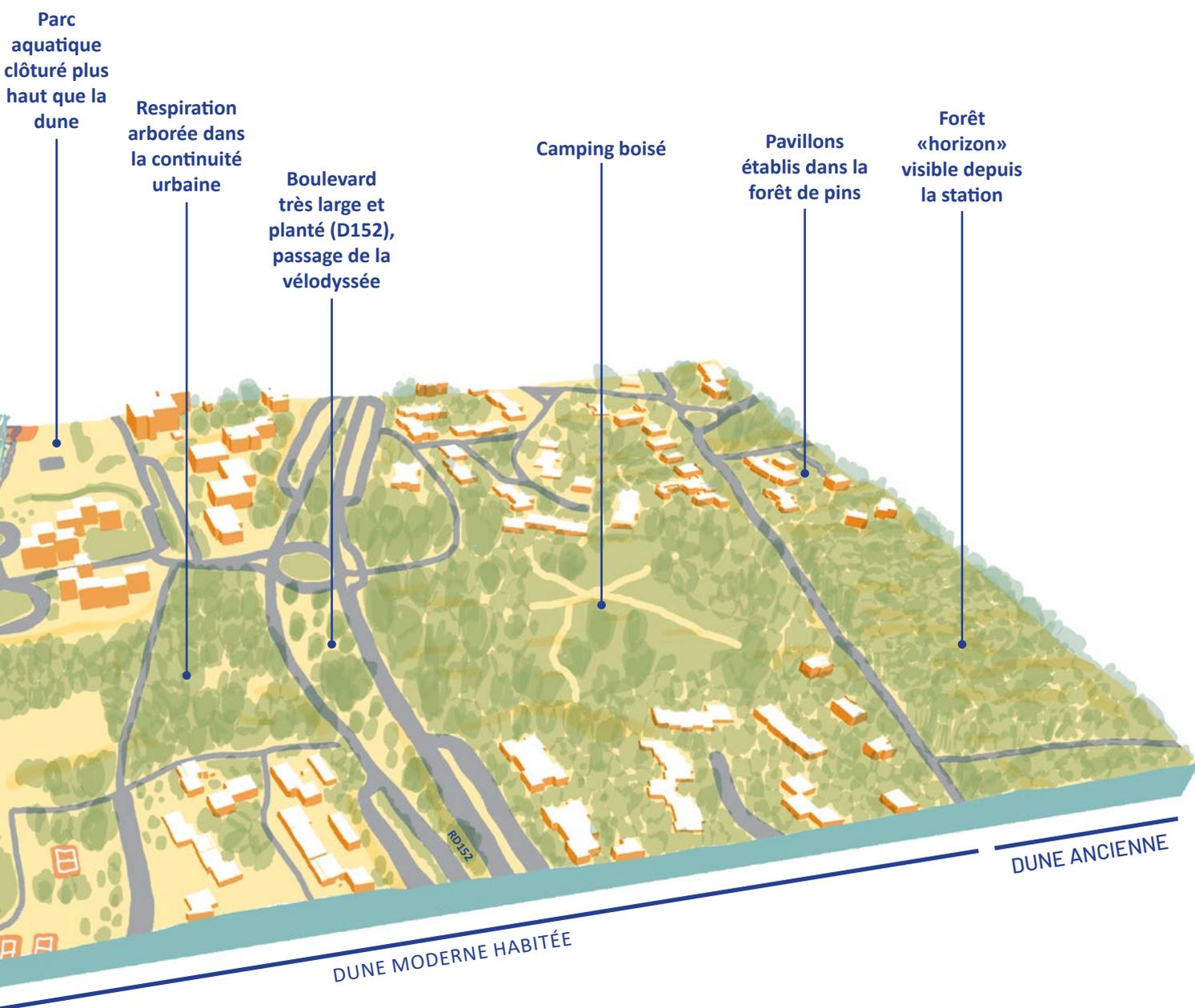
La large avenue Chambrelent (D152) aux allures de Parkway constitue la colonne vertébrale de Seignosse océan



Parking clôturé et très gourmand en surface, au pied d'une dune très raide

Sentier sur la dune aux abords fixés





La coupure d'urbanisation entre le Penon et les Bourdaines

1.1 - DES UNITÉS PAYSAGÈRES PRÉGNANTES

C - LA DUNE ANCIENNE

Sous le haut couvert de la pinède, les jeunes pins, les fougères et les hautes herbes rappellent la diversité d'ambiances du massif forestier.



Le massif dunaire ancien représente l'ensemble paysager le plus vaste et le plus étendu de la commune de Seignosse. Traversée par trois départementales, la dune ancienne marque une rupture forestière entre le bourg et l'océan.

La forêt développée sur les dunes constitue aujourd'hui un réservoir de biodiversité et un ensemble de paysages remarquables. C'est la plus vaste dune ancienne de la côte landaise.

La dune ancienne, comme le reste du territoire, est plantée à des fins d'exploitations. A travers cette forêt, demeurent ainsi des secteurs d'intérêt écologiques.



Les pluies hivernales soulignent les points où la nappe est affleurante. Ces mares sont une trace des anciennes lettres qui parsemaient la dune ancienne avant l'exploitation sylvicole et l'assèchement des parcelles.

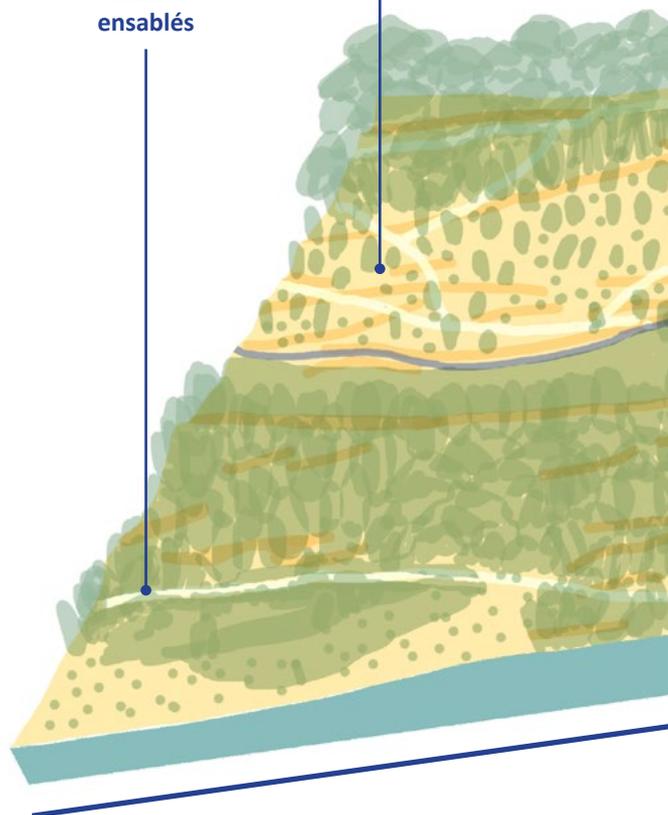


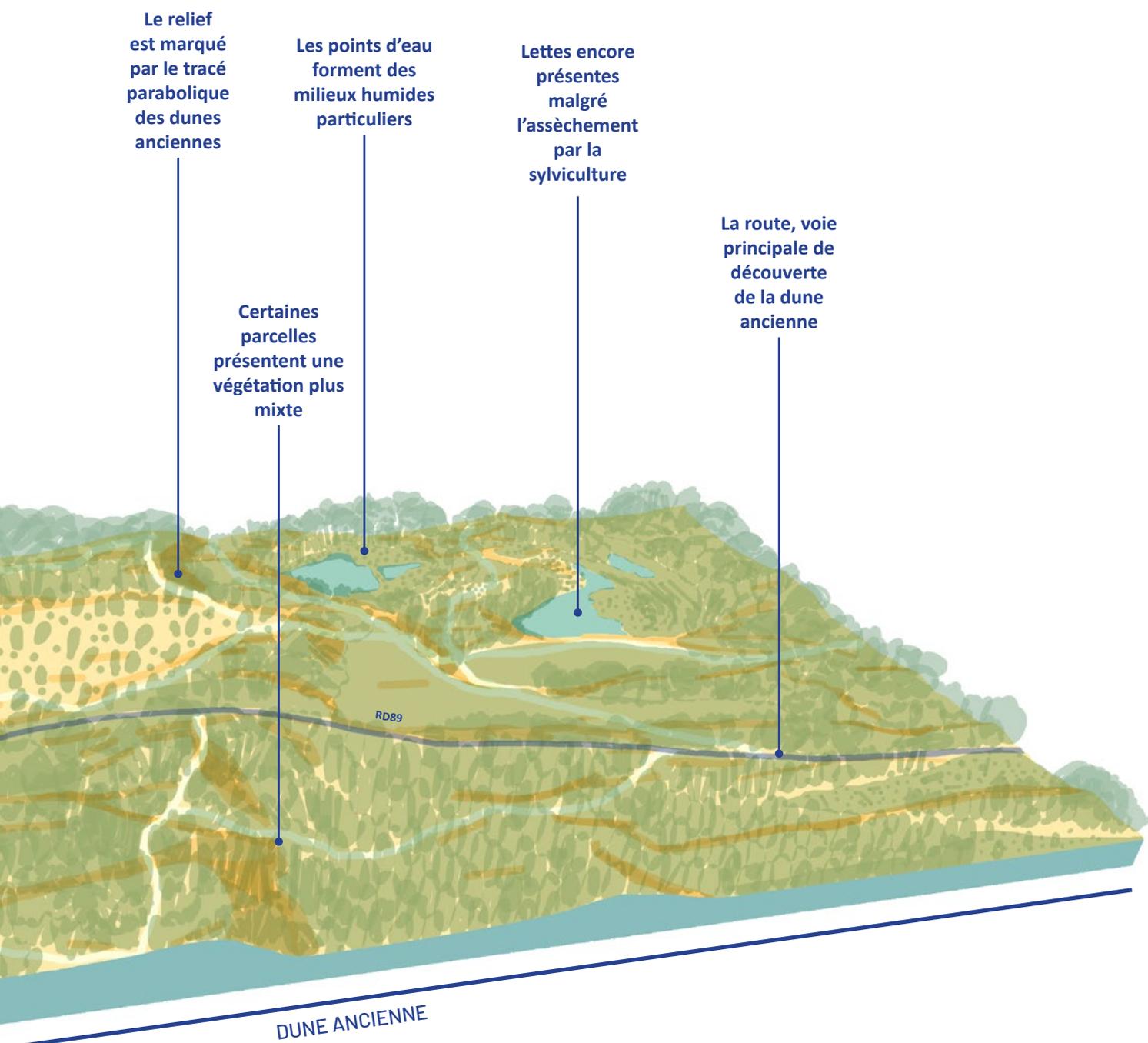
Les chênes lièges se développent à l'ombre des pins. Ils forment une deuxième strate remarquable.



Certaines parcelles sont éclaircies et offrent de la profondeur

Le vaste réseau de chemins ensablés





Une séquence forestière le long de la D89

1.1 - DES UNITÉS PAYSAGÈRES PRÉGNANTES

D - LES ÉTANGS D'ARRIÈRE DUNES ET CLAIRIÈRE AGRICOLE HABITÉE

Le noyau historique, réduit à quelques bâtiments anciens et dont le clocher constitue un repère, domine le reste du bourg du haut d'une petite butte, dernier relief du massif dunaire.



Au pied de la dune ancienne, sur une zone plane qui amorce le plateau landais, de vastes étangs récoltent les eaux d'un réseau hydrographique complexe fait de petits cours d'eau naturels ou façonnés par les premiers habitants de ces lieux.

Autrefois cultivés, les abords du centre-bourg sont désormais entourés de quartiers pavillonnaires et de petits collectifs. Des tronçons de ces anciens ruisseaux, en grandes partie canalisés, sont encore à l'air libre.

Le ruisseau qui traverse à ciel ouvert le Parc Municipal à l'arrière de la Mairie constitue l'un des vestiges visibles du réseau hydrographique complexe de cette zone d'arrière dune autrefois cultivée.

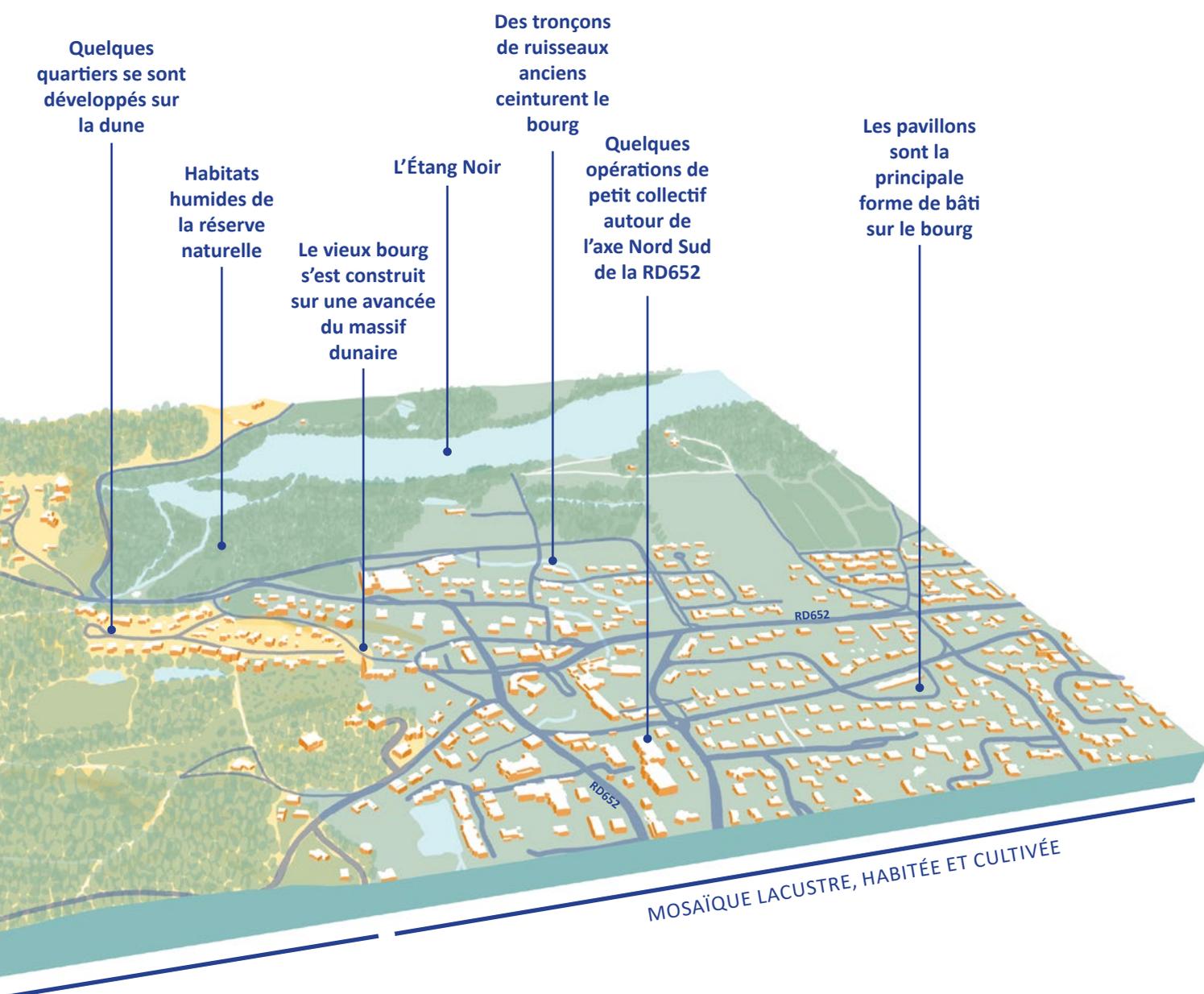


En marge du bourg, côté Nord, des quartiers pavillonnaires récents constituent la limite entre zones urbanisées, prairies résiduelles et terrains enfrichés.



L'Etang noir, Réserve naturelle à proximité directe du bourg, constitue un réservoir de biodiversité, en partie accessible à la découverte.





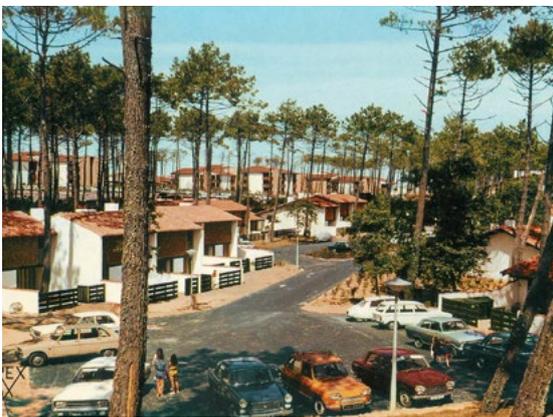
Le bourg de Seignosse entre massif dunaire et étangs

1.2 - LE SECTEUR OCÉAN

ENTRE DUNE BORDIÈRE ET FORÊT DE PINS

Situé entre dune bordière (cordon dunaire le plus proche de l'océan) et forêt de pins, le Secteur Océan représente la façade habitée du littoral de Seignosse. Historiquement lié au développement d'Hossegor, au Sud, dans les années 1930, Seignosse Océan se développe à travers un vaste projet de station balnéaire datant d'après-guerre. La station regroupe les quartiers du Penon, des Bourdaines et des Estagnots. Elle devait initialement être construite jusqu'aux Casernes au Nord, mais le projet a été avorté.

Les formes architecturales et urbaines sur le secteur sont diverses et variées. Les paysages et la végétation, en revanche, se différencient entre l'Est et l'Ouest de l'Avenue Chambrelent. **C'est d'ailleurs cet axe majeur de la station qui marque la limite entre les deux «quartiers» que nous dissociions ici, à savoir le Front de Mer, en arrière-dune, et les Quartiers Pavillonnaires, sous les pins.**

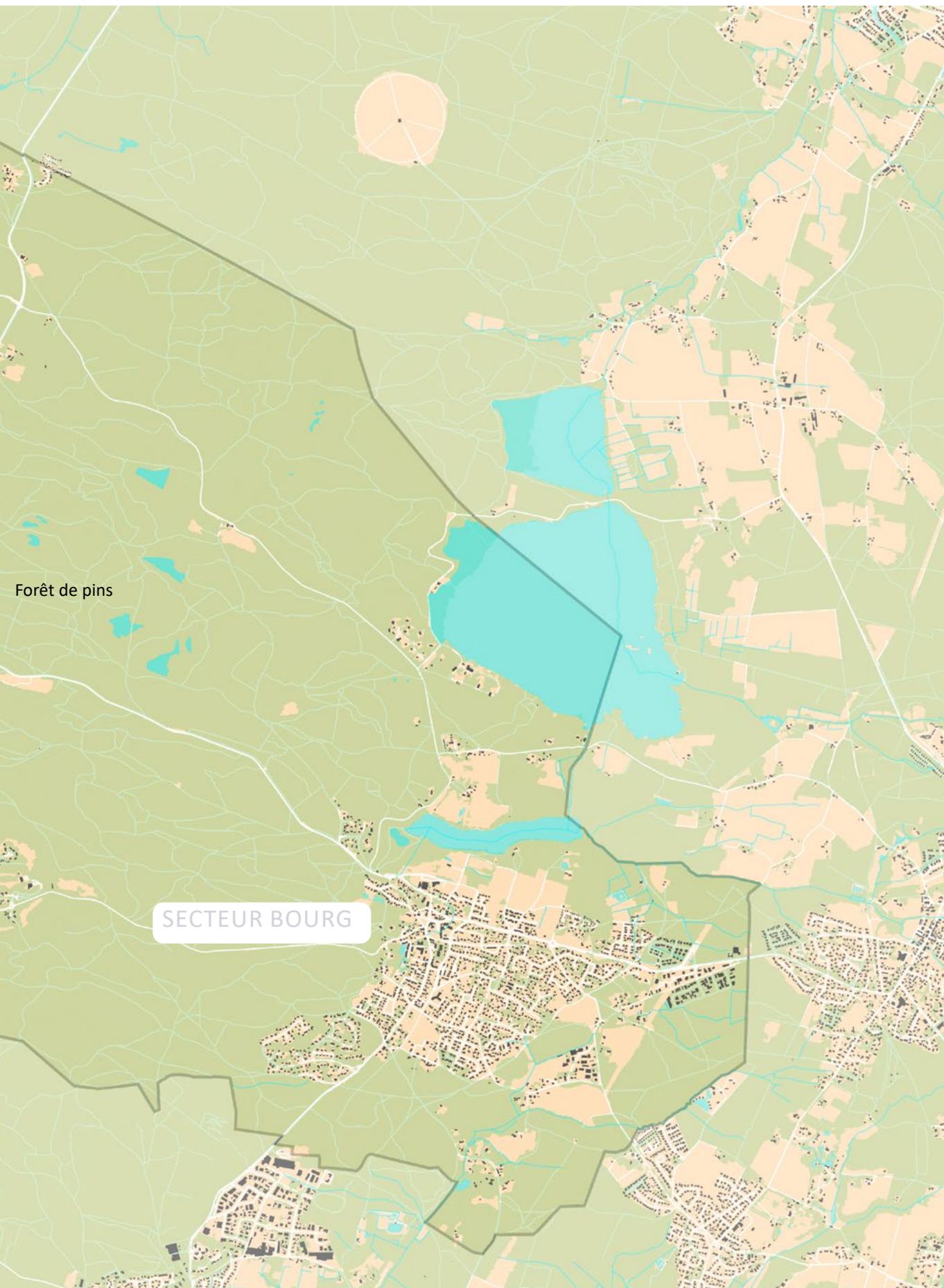


Grandes vacances à Seignosse Océan dans les années 1970.



Les Bourdaines et le Penon vus du ciel, avec l'Avenue Chambrelent en premier plan.





1.2 - LE SECTEUR OCÉAN

A_LE FRONT DE MER

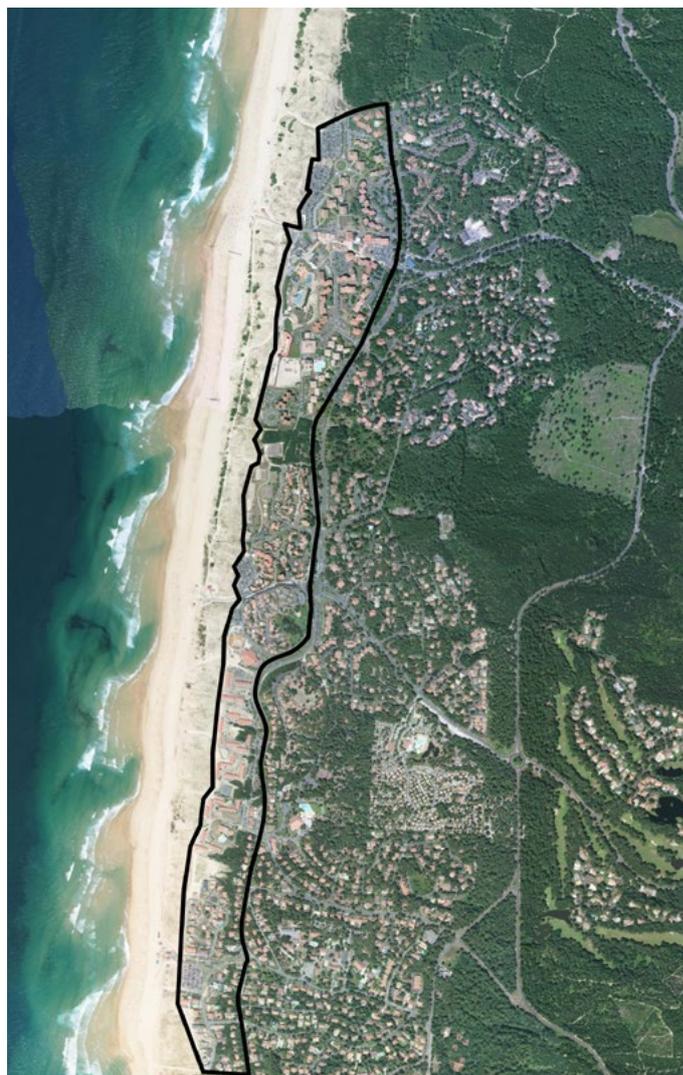
Caractéristiques urbaines

Le Front de Mer, la frange active du littoral

Le front de mer de Seignosse Océan représente la partie la plus proche de la dune bordière et de l'Océan. Elle est arrêtée à l'Est par l'Avenue Chambrelent et l'Avenue du 8 Mai 1945. Développée à partir des années 1960 avec l'émergence des projets d'aménagements de la côte atlantique française, la station balnéaire de Seignosse est le centre touristique de la commune. Elle est organisée par rapport aux plages et leurs accès au Penon, aux Bourdaines et aux Estagnots. Celles-ci sont pourvues actuellement de vastes parkings.

De l'urbanisme des années 1970 des immeubles et chalets du Penon jusqu'aux maisons cossues des Estagnots, en passant par les maisons à patio des Bourdaines, la morphologie urbaine et architecturale du front de mer est très diversifiée. Par ailleurs, la forte densité bâtie et le haut degré d'imperméabilisation de cette partie de la station ne favorisent pas le développement de la végétation. En comparaison aux quartiers forestiers de l'autre côté de l'Avenue Chambrelent, le front de mer semble très aride et peu arboré.

Essentiellement pensée pour la circulation automobile, la station comporte tout de même quelques espaces réservés aux circulations douces, notamment au Penon. De nombreux aménagements de loisirs sont présents sur la station comme le parc aquatique, le skatepark, des aires de jeux, une salle de spectacle et divers terrains de sports.



Délimitation du front de mer de Seignosse Océan.



Les résidences du Penon aux silhouettes de «chalet» et aux toits en «queue de palombe» imitant l'architecture landaise sont construites sur des dalles surélevées avec parking enterrés en dessous.



Aux Bourdaines, la présence de la dune abrupte et dépourvue de couvert végétal est marquante. Dans les quartiers du front de mer la végétation est globalement peu développée et peu diversifiée.

Le projet «Coeur du Penon», constitue une opération de renouvellement et de densification urbaine visant à requalifier la principale polarité du front de mer, tout en tenant compte des objectifs de recul des zones urbanisées et minéralisées à proximité de la dune, au profit de sa renaturation.

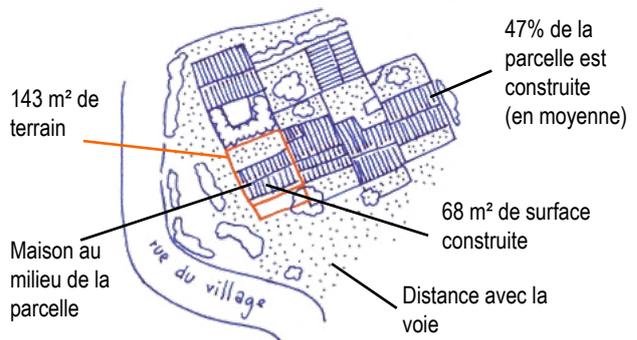
En dehors de ce secteur, la partie Océan n'a pas vraiment vocation à se développer. On parlera plutôt de renouvellement urbain, de préservation et de renforcement des plantations, dans l'objectif de limiter autant que possible l'avancée dunaire. Il s'agira aussi via une requalification des espaces extérieurs de limiter l'imperméabilisation des sols et de la réduire grâce à l'emploi de matériaux perméables.

L'évolution du PLUi sur Seignosse Océan limitera volontairement les possibilités de construction et de densification de cette partie de territoire.

L'architecture du quartier du Penon datant de la seconde moitié du XXe siècle pourra évoluer tout en respectant les compositions initiales et les qualités patrimoniales de cette architecture singulière.

Exemple d'habitat individuel dense aux Bourdaines : le «Village grec»

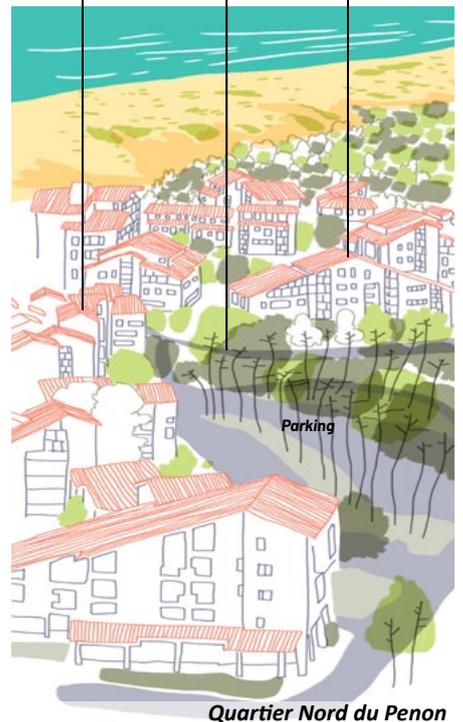
- Ensemble d'une soixantaine de petites propriétés individuelles très resserrées. Rdc à R+1, surface variable.
 - Les parcelles sont jardinées à l'arrière, et servent aujourd'hui de stationnement côté rue. Auparavant il y avait des «jardins de devant».
- L'étroitesse des rues, dont certaines en impasse, ainsi que l'absence de trottoir et le caractère refermé sur lui-même donnent à ce quartier des traits singuliers de village. La végétation des parcelles se résume essentiellement à des haies. On y trouve peu d'arbre.



Densité de logements plus importante au niveau du Cœur de Station

Résidences touristiques d'envergure aux formes semblables aux chalets de montagne

Pins maritimes et autres arbres hauts au milieu des immeubles

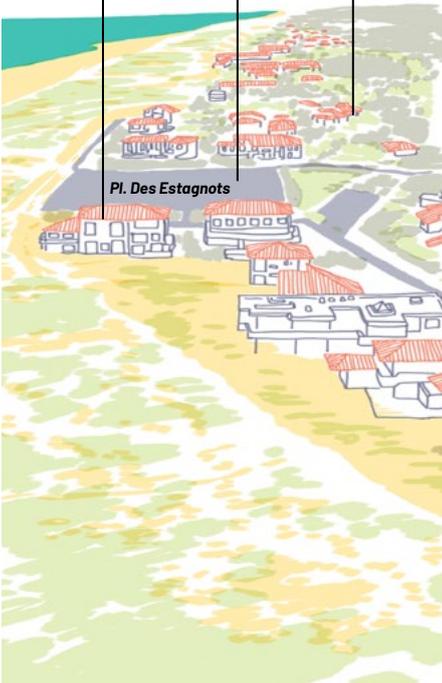


Quartier Nord du Penon

Maisons cossues et récentes implantées sur la dune bordière

Pavillons en arrière-dune sous couvert arboré

Vaste parking régulièrement enseveli par la dune



Quartier des Estagnots

Structure de petit village avec cours communes arborées et partagées

Terrains de sports et de loisirs implantés dans la lette

Maisons de petit gabarit, parfois accolées



Quartier des Bourdaines

Vues aériennes des Estagnots, des Bourdaines et du Penon.

1.2 - LE SECTEUR OCÉAN

B _QUARTIERS PAVILLONNAIRES DE L' «OCÉAN»

Caractéristiques urbaines

Les pavillons à l'Océan : un quartier aux allures de parc forestier

A l'arrière du front de mer, on rencontre un ensemble de quartiers pavillonnaires fortement arborés. Ils sont issus du projet global de création de la station balnéaire, initiée dans les années 1960. L'architecture de l'époque est principalement inspirée par le style néo-landais. Contrairement au Front de Mer ou au Centre-Bourg, la maison individuelle domine et le nombre de logements collectifs est faible dans ces quartiers.

Ces quartiers se dissocient largement de ceux du front de mer par leur ambiance forestière. Un couvert de pins a été préservé au sein des parcelles bâties, et les jardins sont globalement plus plantés. Les maisons ont été construites sur les pentes régulières du massif dunaire et forestier, donnant au site sa spécificité et sa beauté.

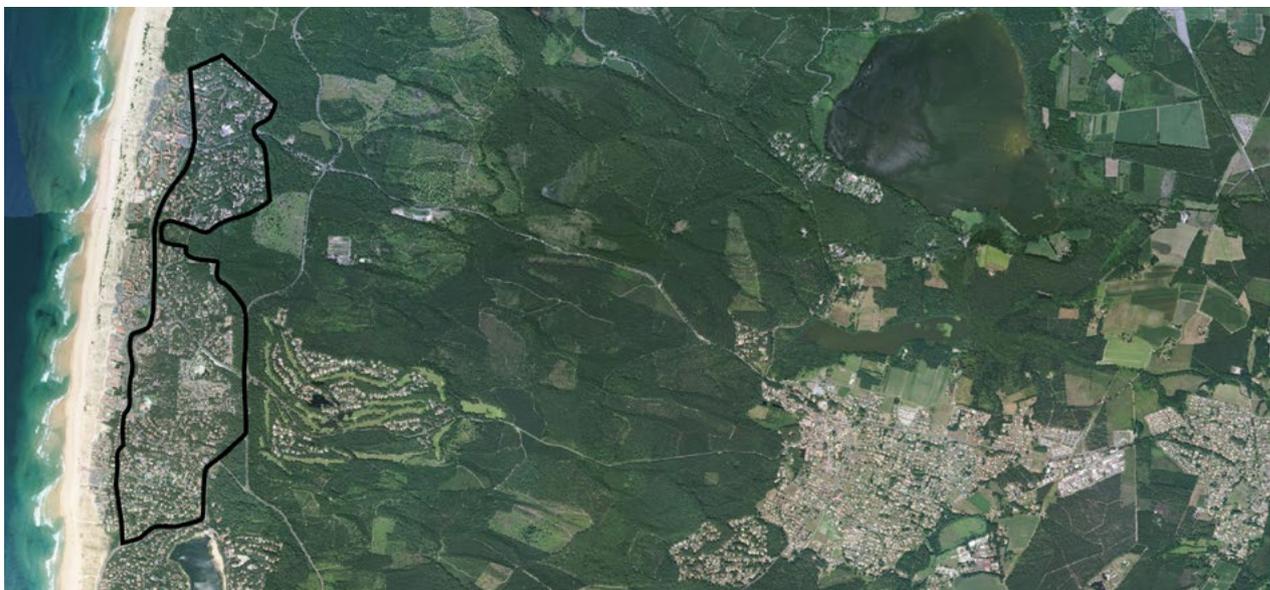
Le secteur est aujourd'hui en transition et en renouvellement. Plusieurs maisons sont démolies au profit d'architectures plus récentes. Du fait de la taille importante des parcelles, de nombreuses extensions ou dépendances ont également vu le jour, voire des divisions foncières qui ne sont pas toujours compatibles avec les règles de droit privé.



Côté Océan, l'avenue de la Braserade, où les maisons se noient dans une végétation généreuse.



Square du Fourneuf, une construction récente qui détonne avec le style architectural local.



Délimitation des quartiers pavillonnaires de Seignosse Océan

Cette partie urbanisée sous le couvert de pinède se caractérise par une unité paysagère composée d'arbres de hautes tiges (pins, chênes, etc.) et de strates plus basses, qui elles, peuvent varier selon les quartiers.

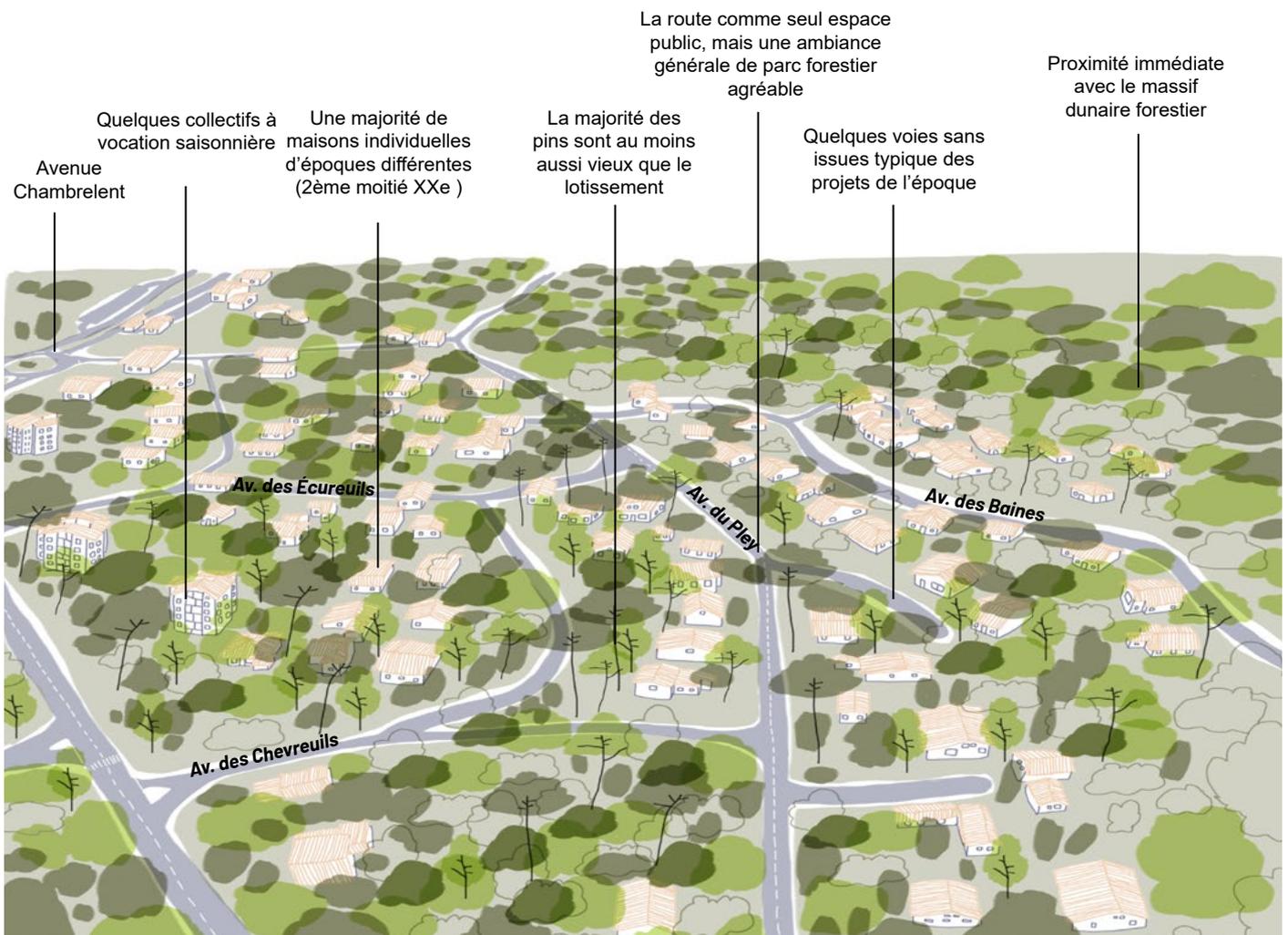
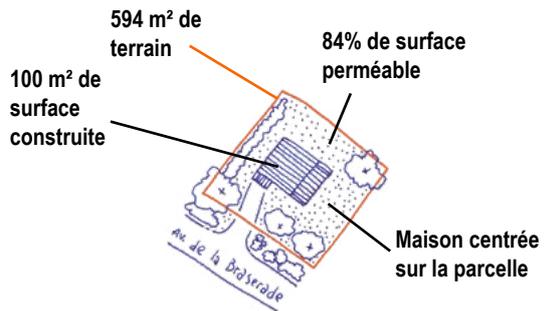
Ce secteur de Seignosse est assez vallonné (massif dunaire) et l'une des problématiques est la présence de la nappe phréatique qui est affleurante dans beaucoup de secteurs.

Là encore la densification avec imperméabilisation des sols ne sera pas souhaitable. On parlera plutôt de renouvellement du pavillonnaire.

L'emprise au sol des constructions permise par le nouveau PLU ne permettra pas de densification importante sur cette partie de territoire.

Exemple de pavillon individuel

- Maison unique sur grande parcelle, souvent implantée au centre du terrain. C'est le type de propriété le plus fréquent à l'Océan.
- R+1 ici, mais parfois de plain-pied ou en R+2. 100m² en moyenne de surface construite.
- Les voitures se garent sur la propriété. La parcelle est souvent plantée, certains arbres sont par ailleurs très développés et âgés. Les styles architecturaux, passant du néo-basque au moderne en passant par le basco-landais, sont très diversifiés.



Les pavillons de l'Océan, sous une pinède ancienne, dense et généreuse.

1.3 - LE SECTEUR BOURG

UN SECTEUR EN MUTATION

Le Bourg s'est implanté dans une position géographique stratégique entre le massif dunaire à l'ouest, et la plaine des étangs. Le noyau historique de la commune, s'organise autour de la mairie, de l'église et du fronton.

L'essor du tourisme balnéaire participe à l'attractivité de la commune et au développement du bourg des années 1960 à nos jours. Les projets de lotissements pavillonnaires se succèdent, grignotant petit à petit les parcelles agricoles existantes. Le réseau de ruisseaux et de fossés de drainage est en grande partie canalisé et enterré. La végétation présente au sein du bourg tient principalement aux plantations des jardins privés.

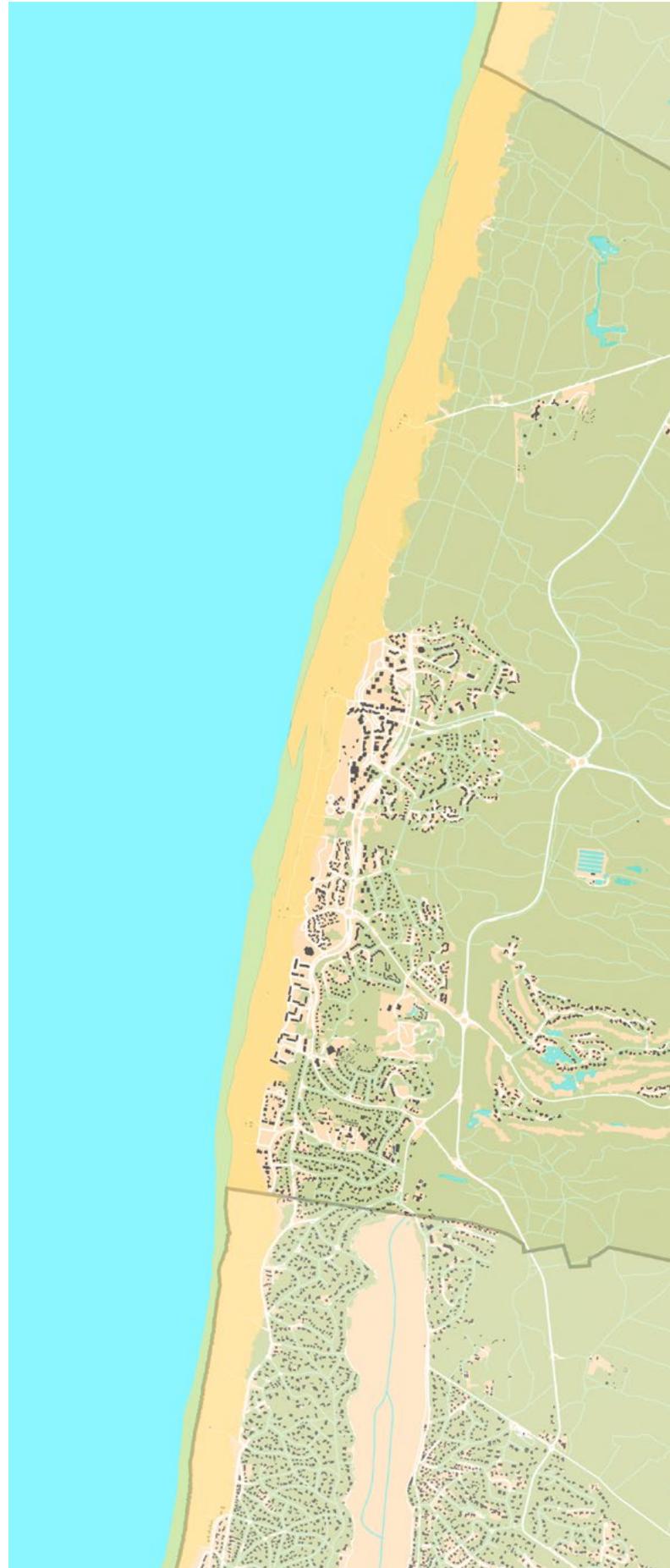
Aujourd'hui peu denses, le Centre-Bourg et les Quartiers Pavillonnaires tendent à se distinguer à l'avenir. Alors que le Centre-Bourg va se densifier davantage, une mutation plus fine et ponctuelle des Quartiers Pavillonnaires se dessine avec de nombreuses rénovations du bâti et des projets individuels d'extension des logements.

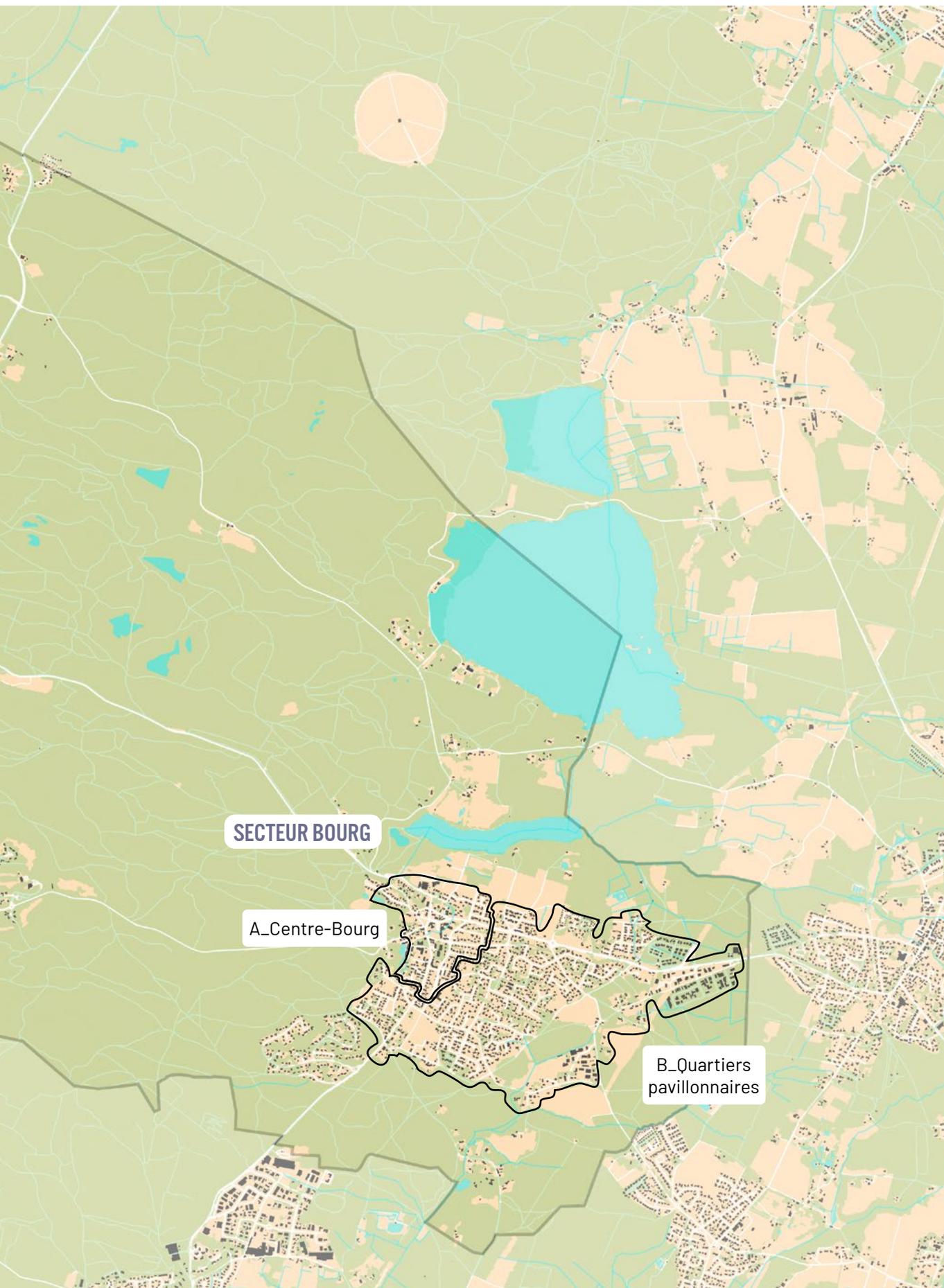


La mairie, le fronton, les jardins potagers et l'auberge du Centre-Bourg dans les années 1970.



Le Centre-Bourg au premier plan et la plaine agricole et ses hameaux fermiers encore actifs, dans les années 1970.





1.3 - LE SECTEUR BOURG

A - CŒUR DE BOURG

Caractéristiques urbaines

Le Centre-Bourg : un secteur en mutation progressive

Le Centre-Bourg de Seignosse s'organise autour du noyau historique du bourg qui rassemble désormais la mairie, l'école, un parc central, la poste, le fronton et l'église un peu à l'écart en position dominante. Il s'étire aussi le long de l'avenue Charles de Gaulle où s'implantent actuellement la majorité des commerces et services.

Historiquement, le bourg s'était implanté sur un promontoire en limite du massif dunaire et à l'écart des zones plus humides de la plaine. Il était alors délimité par le ruisseau de la Palue qui prend sa source au sud de l'Av. de Pontails et se jette dans l'Étang Noir. Ce ruisseau en partie busé, conserve encore plusieurs sections à ciel ouvert, qui offrent une qualité particulière aux paysages du Centre-Bourg.

Le Centre-Bourg se distingue aussi des autres quartiers du bourg, par une densité plus importante de logements collectifs, avec des hauteurs bâties pouvant atteindre deux voire trois étages sur certaines résidences. Ces immeubles collectifs sont mélangés avec un habitat ancien patrimonial et des pavillons plus récents.

La végétation est présente essentiellement sur la place de la Victoire et dans le parc de la mairie ou dans les jardins privés. Elle devient un repère avec les pins érigés sur la dune à l'Ouest et au Sud. Hormis la place et le parc, l'espace public se résume aux voies destinées aux circulations automobiles.



Plan de zonage du PLUi

-  Secteur dans lequel les R+1 sont autorisés lorsque le bâti est implanté en limite séparative ou sur les 2 limites
-  R + 1 + C ou dans le prolongement de l'existant
Hauteur en façade comprise entre 3.3 et 6 m à l'égout ou à l'acrotère + attique en retrait de 2 m minimum - 9 mètres au faîtage
-  R + 2 + C ou dans le prolongement de l'existant
Hauteur en façade comprise entre 3.3 et 9 m à l'égout ou à l'acrotère + attique en retrait de 2 m minimum - 11 mètres au faîtage
-  Secteur gelé dans l'attente d'un projet d'aménagement global (PAPAG)



L'avenue Charles de Gaulle au carrefour avec la Rue du Commerce.



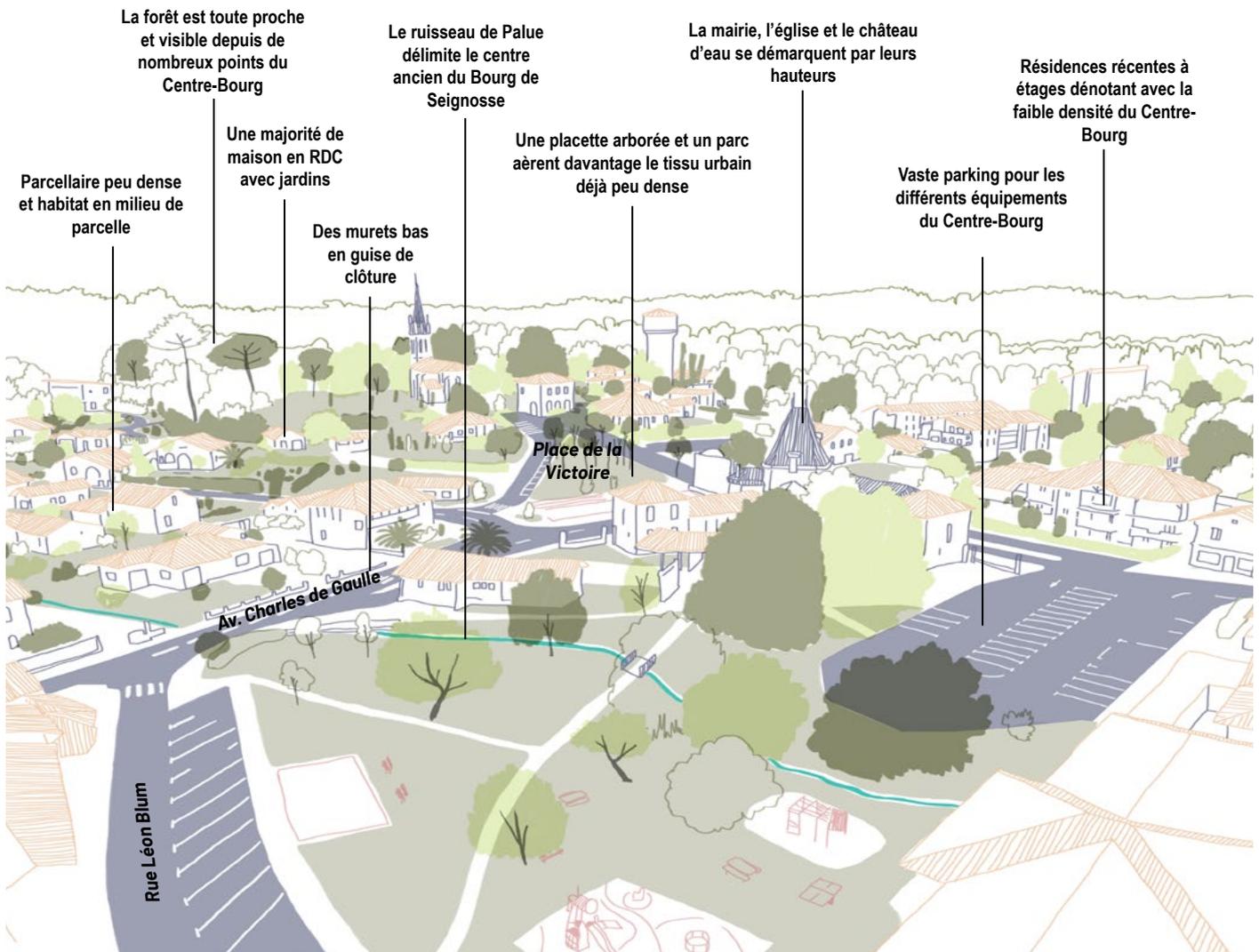
Le Parc et ses arbres entre la mairie et l'école. Le ruisseau ceinturant le Centre-Bourg historique passe au premier plan.

Le centre bourg est amené à évoluer dans les prochaines années. L'école située à côté de la Mairie va être déplacée à côté de l'école existante des deux étangs.

Ce déplacement va laisser une emprise importante où pourront venir s'implanter des constructions avec logements et un linéaire commercial, en rez-de-chaussée, qui viendront restructurer et renforcer le centre bourg.

Au delà de ce projet important, une modification du PLU va délimiter une zone de centralité autour de la Mairie et de l'école puis une zone de transition entre ce futur centre ville et la zone pavillonnaire. Cette modification de PLU permettra une densification mesurée, à l'échelle de la commune de Seignosse, dans le but de structurer l'espace public du centre ville, sans dépasser les hauteurs déjà existantes.

Là encore l'enjeu sera de créer un centre bourg agréable à vivre au quotidien et surtout en période estivale avec un souci de ne pas trop imperméabiliser et ainsi créer des îlots tempérés. Une volonté de conserver le parc, mais aussi de densifier la présence du végétal fera partie des nombreux objectifs de ce projet d'évolution du centre bourg.



Vue aérienne du Centre-Bourg

1.3 - LE SECTEUR BOURG

B - QUARTIERS PAVILLONNAIRES DU «BOURG»

Caractéristiques urbaines

Les pavillons au Bourg : des projets successifs de lotissements

Les quartiers pavillonnaires du Bourg se sont développés de manière continue après les années 1960. Ils correspondent à un ensemble de lotissements avec des voies souvent en impasse. Implantés sur les terres agricoles entre les anciens hameaux ou airiaux, ces quartiers témoignent d'une urbanisation développée au grès des opportunités et qui n'a pas fait l'objet d'une réflexion d'ensemble. Ceci explique le manque de liaisons piétonnes entre différents quartiers qui fonctionnent en poche et se tournent le dos.

Contrairement aux pavillons sous pinède de Seignosse Océan, le quartier pavillonnaire du Bourg est marqué par une végétation plus basse, mais aussi plus diversifiée. La végétation du Bourg a aussi un caractère plus horticole et plus jardiné que celle du Secteur Océan qui revêt un caractère plus forestier et plus local. A noter les petites placettes arborées présentes au sein de certains quartier. Souvent issues d'anciens boisements résiduels, elles sont composées de pins et de vieux chênes et marquent une respiration dans l'homogénéité des pavillons.

L'architecture néo-landaise y est moins présente qu'à l'Océan et les pavillons standards issus de catalogues dominant. Ce tissu individuel évolue à travers des extensions et des démolitions-reconstructions.



Une maison le long de l'avenue du Frat, où les haies de lauriers palme sont la principale touche végétale visible.



Au carrefour de l'Avenue Bizet et de la rue Jean Rostand s'étend une place plantée aux allures de square, offrant une respiration dans le quartier.



Délimitation des quartiers pavillonnaires au Bourg.

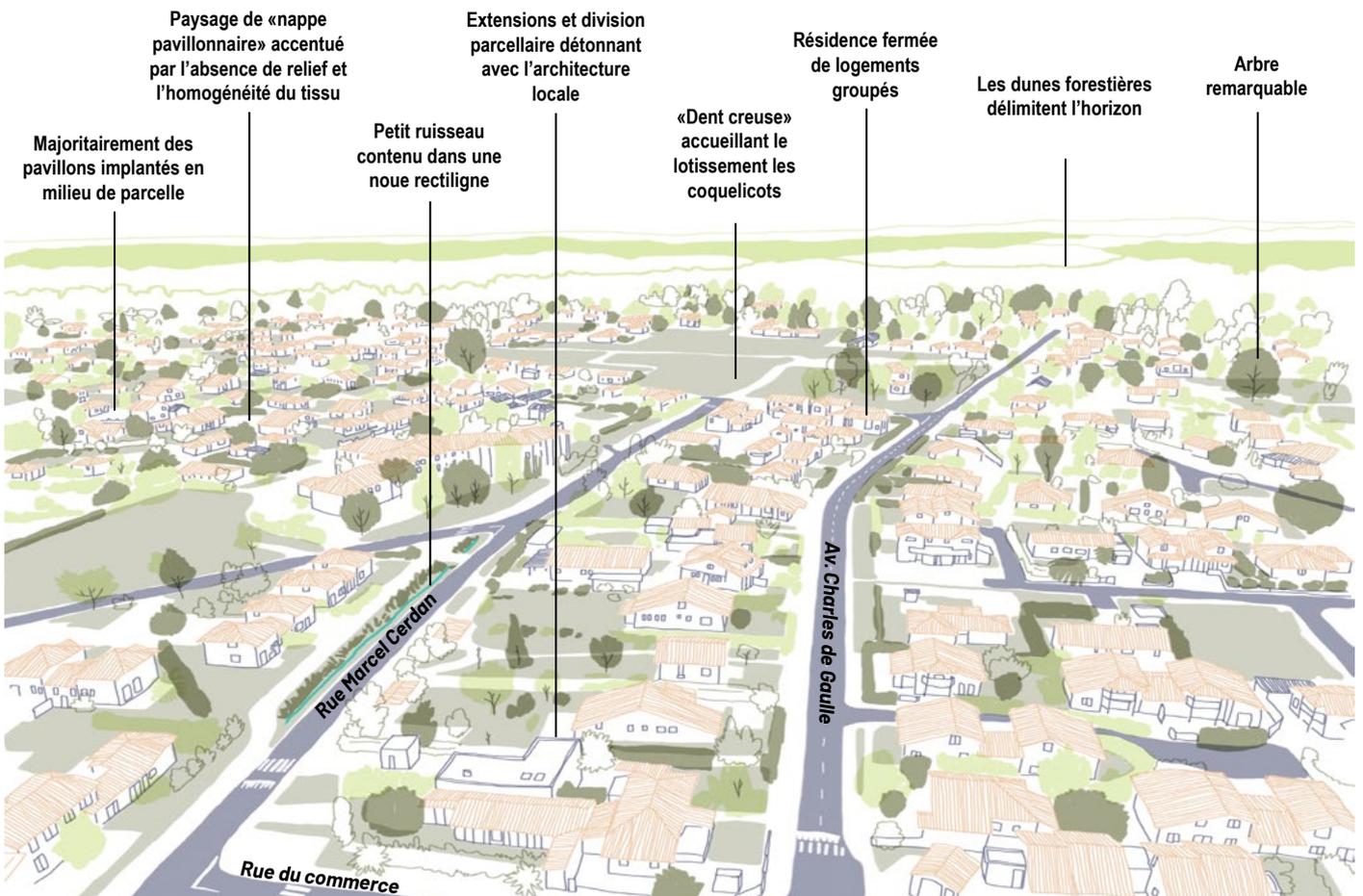
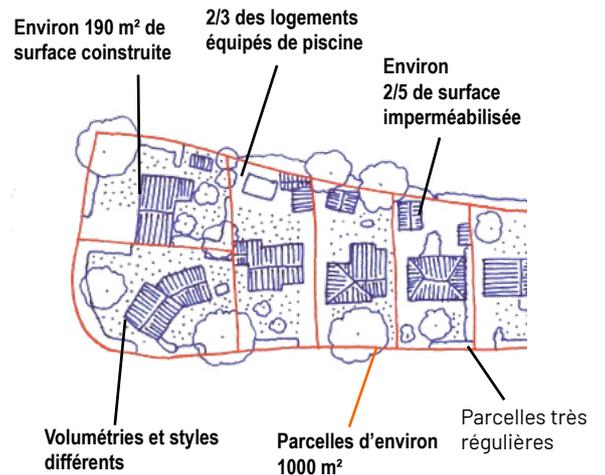
Ce tissu pavillonnaire, n'a pas vocation à être densifié avec la construction de résidences importantes. Par contre des évolutions du tissu urbain et de l'architecture vont se développer au fil des années, au fur et à mesure des successions et lorsqu'il faudra réhabiliter ce patrimoine, qui très souvent n'est pas très performant en terme d'isolation.

Là encore, l'objectif est d'en faire des secteurs avec une qualité de vie certaine. Pour y arriver il faudra inciter à replanter des arbres sur les parcelles privées pour assurer une continuité du massif boisé alentour.

Des opérations de maisons en bande ou jumelées sont possibles, mais il faudra envisager ce type d'opération avec un souci d'intégration dans la trame urbaine (voisinage) et avec une imperméabilisation des sols à minima, permettant l'infiltration et la plantation d'arbres.

Exemple d'un îlot de maisons individuelles

- Maisons individuelles en général en R+1
- Jardins entourés de haie, souvent pourvus de piscines, un ou deux arbres de haute tige par parcelle. Maison orientée vers la rue et implantée au centre de la parcelle.
- Styles datant de différentes époques. Variantes architecturales : balcons, toits à 2 ou 4 pentes, garage intégré à la maison.



Les lotissements du Bourg en direction du Sud avec le massif dunaire forestier en ligne d'horizon.



2 - PRÉCONISATIONS

[URBAINES & PAYSAGÈRES]

CHARTRE



2.1 - INTÉGRER LES OPÉRATIONS URBAINES EN METTANT LE PAYSAGE AU CŒUR DU PROJET

Préconisations

S'inscrire dans un lieu, dans un quartier, et dans un paysage

[TOUS SECTEURS]

Principes généraux :

Faire la ville c'est parvenir à générer de véritables lieux de vie, porteurs d'usages diversifiés, en favorisant autant que possible le brassage de la population, la mixité des fonctions, les déplacements locaux et les modes doux. Ce développement doit s'accompagner d'une certaine densité bâtie, sur les secteurs opportuns où les documents d'urbanisme le permettent, afin de limiter l'étalement urbain jusqu'ici trop souvent réalisé de manière incontrôlée au détriment des espaces agricoles et naturels.

Cependant, cette densité doit s'accompagner d'un soin particulier porté à l'inscription des projets dans leur contexte urbain et paysager spécifique.

Le développement urbain doit aussi se regarder à travers la continuité des circulations viaires et piétonnes qu'il prolonge à différentes échelles. Ces continuités ou liaisons entre quartiers et équipements, sont indispensables pour mettre en place des villes et des quartiers plus perméables et plus vivables.

De plus, le réchauffement climatique en particulier dans une région au climat déjà marqué, nécessite de porter une attention particulière au confort d'été des espaces publics et privés, en favorisant autant que possible la végétalisation des espaces de façon adaptée et durable.

L'ensemble de ces enjeux nécessite donc de penser des projets adaptés aux caractéristiques du lieu dans lequel ils s'implantent et aux évolutions du territoire à venir. Il s'agit notamment de :

- S'intégrer et participer à la qualité des paysages et à la biodiversité des zones habitées, à travers le respect d'une armature paysagère existante, ou à travers la création ou reconstitution de continuités paysagères nouvelles (restauration de cours d'eau, bandes boisées, bosquets, haies, prairies naturelles, arbres d'ombrage, etc.)
- Développer une trame de voirie de dessertes et de cheminements piéton perméable et raccordée au maillage existant, pour favoriser le développement des éco-mobilités sur le territoire et la lisibilité des paysages urbains.
- Participer activement à l'amélioration du cadre de vie en renforçant le caractère et la qualité des espaces collectifs et privatifs des opérations bâties, en prolongement des espaces publics.
- Limiter l'imperméabilisation des sols à travers une optimisation des emprises bâties au sol, mais aussi à travers des aménagements de voiries et zones de stationnements optimisés et durables (revêtements de sols perméables, etc.)
- Développer des formes urbaines intégrées aux tissus et aux quartiers dans lesquels elles s'implantent, en s'appuyant sur les trames paysagères existantes, et en travaillant les transitions en termes de hauteur, épannelage, gestion des vis à vis, avec les formes urbaines voisines.

Comprendre et respecter «l'esprit des lieux» :

Planter une opération nouvelle dans un quartier, c'est prendre part à l'évolution du territoire communal sur une perspective le long terme. En préalable, il sera crucial de mener un travail d'observation aux différentes échelles du territoire dans lequel le projet s'implante : le quartier, la rue, l'îlot.

Pour s'inscrire en harmonie avec «l'esprit des lieux» il sera essentiel de regarder et de comprendre les composantes naturelles, paysagères et écologiques du site, les récurrences urbaines, les motifs paysagers, les typologies de clôtures, les orientations de toitures, les vues et perspectives, etc.

En ce sens les thématiques suivantes (non exhaustives) sont quelques unes des questions à se poser pour comprendre et respecter le paysage dans lequel on s'implante :

De quoi le paysage alentour est-il constitué : topographie, vues et vis-à-vis sur la parcelle et depuis celle-ci ? Y a-t-il des perspectives remarquables à préserver et à valoriser ? Des vis-à-vis et ruptures d'échelles à éviter ?

Quelles sont les continuités écologiques qui entourent ou traversent la parcelle (boisements, haies, ruisseaux, etc.) ? Rencontrent-elles des ruptures (route, mur, clôture opaque ou plus perméable) ? Comment le projet s'attache-t-il à les préserver ou à les restaurer ?

Quelles contraintes naturelles sont à prendre en compte : nature du sol, recul du massif dunaire, inondabilité et remonté de nappe, etc. ?

Quelle est l'ambiance paysagère du quartier, de la parcelle ? L'ombrage, les éléments de patrimoine et de petit patrimoine (puits, fontaine, mur ancien, bâti agricole ...) ?

Quels sont les arbres existants remarquables ? Quelle contraintes sont à définir pour les préserver dans de bonne conditions (distance aux bâtiments, passages réseaux, etc.)
Quel sont ceux qui (de par leur état phytosanitaire, ou leur intérêt patrimonial limité) sont à remplacer ?

Quelles sont les typologies des clôtures alentours (hauteur, transparence / opacité, matérialité, végétation) ? Quelle qualité du rapport public / privé est ainsi générée ? Comment s'inspirer de ces qualités pour intégrer au mieux le projet ?

Quel est le maillage urbain du quartier ? Y a t il des cheminements doux auquel je peux me raccorder ? Des continuités de voies et des logiques de raccordement à prolonger, pour favoriser la perméabilité de l'opération ?

Quelles sont les formes urbaines qui caractérisent le quartier : logiques d'implantations, orientations, volumétries, proportions, matériaux, typologies architecturales, etc ? Comment s'en inspirer pour s'intégrer harmonieusement dans le tissu existant ?

2.1 - INTÉGRER LES OPÉRATIONS URBAINES EN METTANT LE PAYSAGE AU CŒUR DU PROJET

Préconisations

Travailler des formes urbaines en harmonie avec les quartiers dans lesquels elles s'inscrivent

[TOUS SECTEURS]

Principe généraux :

Certains secteurs de la commune sont appelés à se développer dans les prochaines années, en particulier à Seignosse Bourg. Ces secteurs pourront être encadrés par des opérations d'urbanisme d'ensemble, en particulier les secteurs à urbaniser concernés par des OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation inscrites au PLUI), mais aussi le centre bourg qui fait actuellement l'objet d'une réflexion globale et devra répondre à un programme spécifique et à un ensemble d'orientations spatiales.

Dans ces projets neufs, souvent plus denses et plus haut que le reste du tissu urbain existant, il sera primordial de travailler les transitions et les programmes. La transition «douce» des épannelages entre un R+2 collectif et un individuel en RDC, sera recherchée.

Côté Océan les possibilités de densification sont très limitées du fait des coefficients d'emprise au sol permis par le nouveau document d'urbanisme. Les évolutions de ce secteur se limiteront donc principalement à une rénovation des bâtiments existants, et un réaménagement des espaces extérieurs, excepté au Penon, où le projet «Cœur de Penon» prévoit la rétro-localisation des constructions actuellement en pied de dune.

- Réinterpréter les tissus existants :

Afin d'assurer une cohérence urbaine au sein des quartiers, les nouvelles opérations devront s'inspirer des tissus urbains, formes urbaines et des paysages pré-existant dans le quartier concerné. Par exemple, une opération située au centre bourg ne s'appuiera pas sur les mêmes éléments que les programmes situés dans des secteurs périphériques du bourg.

Au sein du centre bourg, la gestion du stationnement résidentiel se fera plutôt en rez-de-chaussée, enterré ou semi-enterré. L'épannelage recherché sera en lien avec les immeubles et le bâti existant autour. La façade principale participera à cadrer l'espace public.

Dans les secteurs périphériques on recherchera plutôt une transparence entre les bâtiments, la continuité des trames boisées au sein de l'îlot et sur ses franges. Les trames urbaines et espaces de respiration, viendront autant que possible se dessiner en fonction des logiques paysagères.

- Les petits collectifs :

Des petits immeubles de logements collectifs pourront être envisagés, en particulier en centre bourg, principal secteur de densification défini, mais aussi dans les quartiers périphériques, avec des hauteurs moindre (R+1) et en travaillant les transitions et les vis à vis avec le tissu pavillonnaire.

Un travail sur l'enchevêtrement des volumétries peut s'envisager dès lors que ces volumes restent simples. De préférence la largeur des immeubles sera comprise entre 10 mètres et 14 mètres. Jusqu'à 12 mètres de large les logements sont traversants et donc à double orientation. Au delà les logements sont mono-orientés. Les logements à double orientation sont à favoriser.

Les logements mono-orientés nord seront exclus des programmes.

Les derniers niveaux seront traités de manière particulière afin de «terminer» le bâtiment. Par exemple en attique.

Une recherche typologique devra être menée pour chacun des programmes en fonction des lieux

Quelques exemples intéressants d'opérations récentes de logements collectifs, groupés ou individuels denses présentes sur la commune de Seignosse



Résidence de logements collectifs en centre bourg - Seignosse



Opération «les Camélias» - logements collectifs et maisons en habitat groupé - Seignosse



Opération « Le Hameau de Lehna » - Seignosse



Ecoquartier communal - Seignosse

2.1 - INTÉGRER LES OPÉRATIONS URBAINES EN METTANT LE PAYSAGE AU CŒUR DU PROJET

Préconisations

Ancrer les opérations dans le territoire local

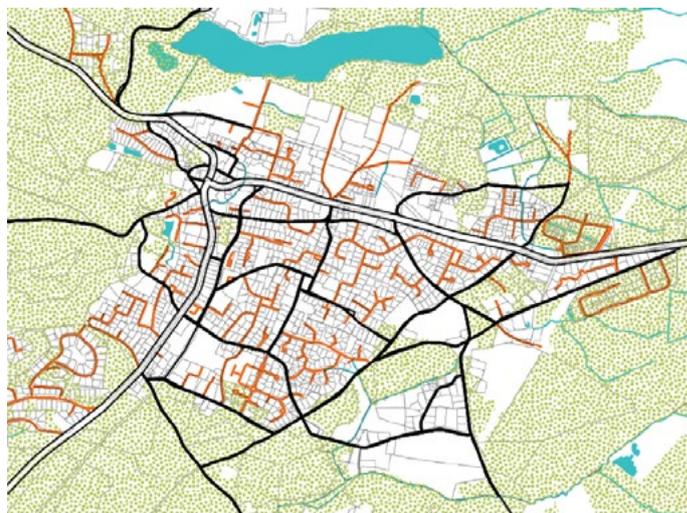
[TOUS SECTEURS]

L'urbanisation de Seignosse a évolué rapidement après les années 60. Dans le bourg en particulier, celle-ci s'est réalisée au grès des opportunités foncières, avec une juxtaposition de lotissements pavillonnaires en poches, le plus souvent refermées sur eux-mêmes sous forme de raquettes de retournement en impasse. La plupart de ces opérations se tournent le dos et ne communiquent pas entre elles, de sorte que le maillage viaire mais aussi les cheminements piétons de ces quartiers résidentiels manquent cruellement de fluidité et de lisibilité. Les connexions inter-quartiers permettant d'accéder au centre bourg par exemple sont rares. A l'heure où on cherche à encourager autant que possible les mobilités douces, il convient de changer de paradigme pour développer autant que possible les connexions inter-quartier et les liaisons douces avec le centre bourg, les équipements communaux et les espaces de nature.

Les opérations plus récentes de petit collectif ou d'habitat groupé ont aussi tendance à se refermer sur elles-mêmes avec des voies en impasse, plutôt qu'avec des voies traversants les îlots. Parfois elles viennent se juxtaposer à la voie de desserte d'une opération adjacente sans se mettre d'accord avec celle-ci pour mutualiser un maillage de dessertes cohérent. Ceci conduit à une démultiplication des surfaces de voirie minéralisées, pénalisant financièrement les opérations avec des coûts de voirie qui pourraient être mis ailleurs, et rend les îlots urbains peu lisibles et mal intégrés.

Le gabarit de ces voies est aussi fréquemment surdimensionné en largeur par rapport aux besoins réels, et pourrait être rationalisé pour limiter l'imperméabilisation des sols.

De plus, cette organisation urbaine en poches étanches repliées sur elles-même, tourne souvent le dos à l'ossature paysagère préexistante quand elle ne l'a pas tout simplement fait disparaître. En particulier dans le bourg : les ruisseaux et fossés de drainage en grande partie busés, ou à l'air libre mais non accessibles coincés entre 2 opérations; Mais aussi les boisements, bosquets, haies et bandes boisées, arbres remarquables qui ont largement disparu.



Carte schématique du maillage viaire de Seignosse Bourg : **une démultiplication des voies en impasse et en raquettes**

- Routes principales (RD)
- Voies de desserte secondaires inter-quartiers
- Voies de desserte tertiaires résidentielles



Vue aérienne des tissus pavillonnaires de Seignosse bourg

Préconisations

Développer une perméabilité piétonne au sein des opérations qui participe au maillage de liaisons douces du territoire

[TOUS SECTEURS]

Enjeux

Qu'il s'agisse de logements collectifs, de formes intermédiaires ou de lotissements de maisons individuelles, la création de cheminements piétons au sein des opérations nouvelles est essentielle pour inciter au développement des déplacements doux dans les différents quartiers. Avec la mise en place de cœurs d'îlot traversants, l'idée est aussi que l'opération participe à la perméabilité du tissu urbain au sein des quartiers, à contrario d'opérations étanches fermées sur elles même.

Principe : privilégier des cœurs d'îlot traversés au sein des opérations nouvelles.

- Tandis que l'aménagement de voiries est à optimiser pour limiter leurs emprises, l'échelle du piéton au sein des opérations nouvelles est à favoriser largement. Cela passe à la fois par la création de trottoirs identifiables pour la desserte des espaces de stationnements et habitations dans des matériaux qualitatifs qui sortent du vocabulaire routier, mais aussi de venelles plantées et autres cheminements piétons à caractère paysager.

- Les cœurs d'îlot sont à penser si possible traversants, appropriables par les habitants et ouverts sur le quartier. La porosité des cœurs d'îlot et l'absence de clôture de celui-ci sur l'espace public sont donc à privilégier, tout en favorisant le paysage comme un moyen de gérer les interfaces public-privée et les mises à distances nécessaires pour garantir l'intimité des logements.

- Le tracé de ce maillage piéton est à étudier finement en cohérence avec la trame d'espaces publics du quartier et les parcours piétons et cyclables à différentes échelles. Le traitement des raccordements et seuils de ces continuités piétonnes à l'espace public devra être soigné. La mise en place d'une signalétique dédiée pourra favoriser la lisibilité des parcours.

- La notion «d'espaces voisinés» appropriables et favorisant les rencontres, au niveau des différents seuils entre logements / espaces commun / espace public est à développer.



Exemple de venelles piétonne végétalisée dans une opération de logements collectifs - Les jardins de l'inattendu (92)



Autre exemple de venelles piétonne végétalisée dans une opération de logements collectifs



Exemple d'accès aux logements traités sous forme de passerelles traversant des bassins d'orage végétalisés - Seignosse (40)

Exemple de continuités piétonnes et trottoirs simples mais qualitatifs, aménagés le long des voies de desserte d'un lotissements - Pont-Saint-Martin (44) - Le Haugard 3



2.1 - INTÉGRER LES OPÉRATIONS URBAINES EN METTANT LE PAYSAGE AU CŒUR DU PROJET

Préconisations

Aménager des coeurs d'îlots paysagers dans la continuité des trames paysagères et des espaces publics existants

[TOUS SECTEURS]

Enjeux

L'aménagement de coeurs d'îlots paysagers ou d'espaces communs végétalisés bien pensés et généreux au sein des opérations nouvelles, sera l'un des éléments déterminant de la qualité de vie de ces ensembles habités. En s'appuyant sur les qualités et les logiques du paysage existant, les projets ont toutes les chances de s'intégrer au mieux dans leur environnement, en participant à la préservation voire à l'amélioration de la biodiversité. Les espaces communs paysagers sont aussi des supports pour développer différents usages favorables au vivre ensemble et à la convivialité entre voisins. Aussi, il sera important de favoriser la végétalisation des parcelles, le plus en amont possible dans les projets de constructions de logements.

Principe 1 : s'appuyer sur l'ossature paysagère existante

Les opérations de constructions nouvelles ou de densification urbaine doivent s'attacher à préserver autant que possible les arbres remarquables et les motifs paysagers existants sur la parcelle : haies champêtres, bandes boisées, fossés, ruisseaux et zones humides, topographie, etc. Ces motifs et continuités naturelles qui font l'ossature paysagère du territoire à diverses échelles, sont autant d'éléments sur lesquels le projet urbain pourra s'appuyer pour en prolonger les logiques et trouver une cohérence dans les implantations bâties, le maillage de voies de dessertes et de cheminements piétons, et la création de coeurs d'îlots et d'espaces communs végétalisés.



> S'appuyer sur les éléments forts du site
> Favoriser les continuités paysagères



> Rationaliser la desserte
> Minimiser la présence de l'automobile



Exemple d'étude réalisée par les Ateliers Broichot et Palimpseste pour la réalisation d'un lotissement communal à Labrit (40)



> Structurer le nouveau quartier par une trame paysagère forte qui s'appuie sur le paysage existant
> Développer un maillage piéton généreux et des placettes publiques

Principe 2 : développer des cœurs d'îlots et espaces communs paysagers généreux et porteurs d'usages

- La création de cœurs d'îlots ou d'espaces communs végétalisés généreux et appropriables par les habitants au sein des opérations nouvelles est à penser en tant qu'espaces à part entière - porteurs d'usages et de fonctions écologiques majeures - à partir desquels le bâti s'organise. Le dessin de ces espaces devra également prendre en compte les accroches et les relations visuelles au grand paysages et aux espaces publics attenants en favorisant la perméabilité des opérations bâties.

- Ces espaces communs peuvent être le support de divers usages complémentaires à ceux de l'espace public : traverser l'îlot, se promener, se retrouver, se reposer, jouer, jardiner ou entretenir un verger partagé, etc... Ils peuvent être le support d'aménagements participatifs co-construits avec les habitants.

- Ces espaces végétalisés assureront aussi des fonctions écologiques majeures : la gestion des eaux pluviales, le confort climatique de l'habitat, l'ombrage, le développement de continuités écologiques et de la biodiversité, etc.

- Enfin ils participeront à la gestion de l'intimité des logements et du rapport public privé.

Exemple d'étude réalisée par les Ateliers Palimpseste et Broichot pour la réalisation d'un Eco-quartier à Cajarc (46)



Prolongement des jardins



Espace public



Gestion de l'eau

Principe 3 : Développer la pré-végétalisation (ou pré-verdissement) des opérations bâties

Plus la végétalisation du site est réalisée en amont de l'arrivée des habitants et plus elle pourra dès le départ rendre le lieu vivable et agréable.

- Dans les opérations de lotissements en particulier on favorisera la végétalisation des voiries, des espaces communs, l'ombrage des stationnements le plus en amont possible de la construction des logements. Mais aussi l'aménagement de clôtures végétalisées, afin que la végétation puisse déjà jouer son rôle de filtre visuel.

- Dans les opérations de logements collectifs ou intermédiaires avec une forte densité, cela peut être plus compliqué car l'espace est plus contraint pour réaliser les travaux, mais cette démarche doit aussi être encouragée pour la végétalisation des franges de la parcelle et des zones qui peuvent l'être. L'aménagement de pépinières in situ, peut aussi être un moyen de permettre le développement de végétaux en conditions réelles, le temps des travaux, avant d'être plantés au bon emplacement.

Eco-lotissement à Marsac du Lisses (33) : création d'un paysage préalable à la construction des logements



2.1 - INTÉGRER LES OPÉRATIONS URBAINES EN METTANT LE PAYSAGE AU CŒUR DU PROJET

Préconisations

Développer une desserte de opération cohérente avec le maillage viaire du quartier, et rationaliser la place de la voiture

[TOUS SECTEURS]

Enjeux

La desserte viaire des opérations bâties est un élément de la qualité des projets urbain. Pourtant trop souvent encore les principes de desserte proposés répondent uniquement à des logiques fonctionnalistes dictées par le stationnement et la desserte (aires de retournement, etc.) plutôt que de s'inscrire dans des logiques paysagères. Elles adoptent aussi des logiques de repli sur soi plutôt que des logiques traversantes de maillage des quartier.

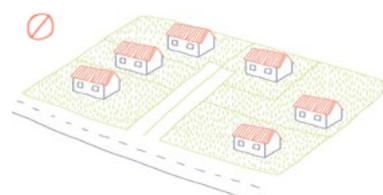
De plus ces voiries sont bien souvent sur-dimensionnées en terme de gabarit, au détriment des espaces piétons et paysagers perméables.

Principe 1 : favoriser la perméabilité des voies de dessertes en connexion avec le maillage des quartiers.

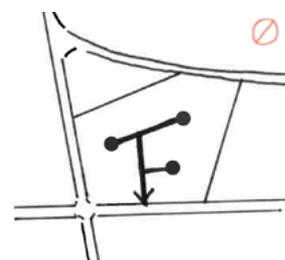
- Les plans en boucle ou en raquettes, sans connexion avec le maillage viaire existant sont à éviter, car peu lisibles et difficile à faire évoluer.

Il est donc important de revenir à des formes urbaines organisées en îlots, avec un maillage viaire hiérarchisé et des continuités paysagères, de manière à ce que ces îlots soient réappropriables, densifiables, divisible, unifiable, etc.

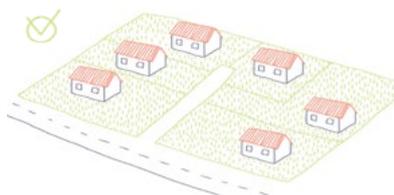
- De même qu'il sera important d'optimiser le tracé de ces voies et d'éviter des créer des doublons de voies privées en parallèles de voiries communales ou de voies de desserte d'autres opérations mitoyennes déjà existantes.



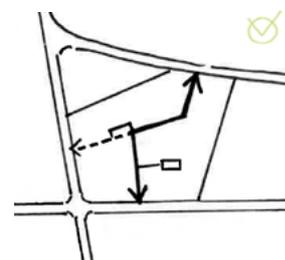
> Division parcellaire ou juxtaposition d'opérations bâties avec multiplication inutile d'accès en parallèle, à proscrire



> Schéma de desserte d'îlot en impasse, avec raquettes de retournement : à proscrire.



> Mutualisation des accès permettant une économie de surface et la simplification du tracé des voies, à favoriser



> Maillage d'îlot traversant où les dessertes en impasses sont traitées en tant qu'espaces publics (placettes, courrées) : à favoriser.

Des dispositifs pour limiter au maximum la vitesse en coeur d'îlot sont cependant à prévoir pour éviter les effets de «shunt» via ces voies traversantes (faibles largeurs de voies, chicanes, écluse, etc.)

Principe 2 : limiter le gabarit des voies de desserte au strict minimum

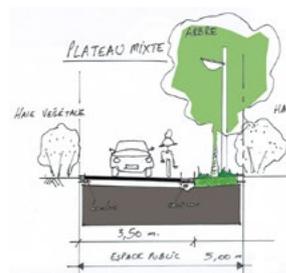
Cela permettra à la fois de limiter l'imperméabilisation des sols au profit des espaces piétons et paysagers, mais aussi de faire ralentir les véhicules en cœur d'îlot ou de lotissement.

Les largeurs types à favoriser sont:

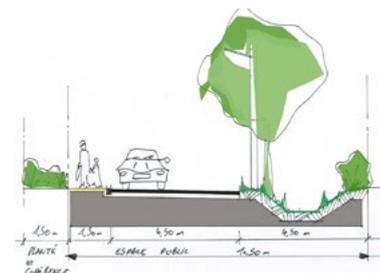
- 5 m max. pour les voies à double sens et si possible 4,5 m
- 3,5 m max. pour les voies à sens uniques, en partage avec les circulations vélos



Voie de desserte partagée (voitures, piétons, vélos) à sens unique - Treize-Septiers (85) - La Papinière



Exemple type de voie de desserte partagée à sens unique (3.5 m)



Exemple type de voie de desserte à double sens (4.5 m) + trottoir et noue plantée

Exemple d'étude réalisée par les Ateliers Broichot et Palimpseste pour la création de l'éco-lotissement Jeanne d'Albret III à Labrit



- > Une implantation bâtie qui s'organise en prenant en compte la trame boisée à préserver, avec conservation d'un espace commun central arboré
- > Une desserte viaire aux formes souples, prenant en compte cette contrainte et se raccordant sur le maillage de voirie du quartier et des opérations attenantes
- > Une emprise des voies de desserte limitée à un gabarit minimal afin de limiter au maximum l'imperméabilisation des sols

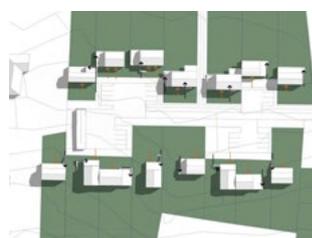


Eco-lotissement à Marsac du Lisles (33) : création d'un paysage préalable à la construction des logements

Principe 3 : dans le cas de voies en impasses, les traiter comme des placettes publiques et non comme des aires de retournement fonctionnelles

Le dessin de raquettes ou d'aires de retournement normalisées entièrement traitées en enrobées ou avec un rond point central est à proscrire.

A la place d'un vocabulaire strictement routier et fonctionnaliste il s'agit de convoquer un vocabulaire qui parle d'espace public et associe à ces espaces d'autres usages : petites placettes publiques, poches de stationnements traitées sous formes de courrés végétalisées, etc.



Plan schématique d'une «cour habitée»

- > Développement d'une voie de desserte principale, puis de voies en impasse traitées comme des «cours habités» géant le stationnement.
- > Un travail sur le recul des implantations bâties autour de la cour, permet aussi la gestion des vis à vis et la création d'espaces intermédiaires piétons et végétalisés



Exemple de voie en impasse dans un lotissement, comprenant une aire de manoeuvre pour les secours, mais traitée comme une courrée - Pont-Saint-Martin (44) - Le Haugard 3

2.2 - QUALIFIER LE RAPPORT PUBLIC / PRIVÉ ET BIEN GÉRER L'INTIMITÉ RESIDENTIELLE

Préconisations

Soigner le traitement des limites et clôtures comme un élément majeur de la qualité des opérations urbaines

[TOUS SECTEURS]

Enjeux

La qualité de traitement des limites parcellaires est un point essentiel de l'intégration paysagère des ensembles habités, pourtant trop souvent négligé. Qu'on parle des limites avec la rue et l'espace public ou avec les parcelles mitoyennes ce point est majeur car il relève directement de la façon dont l'habitat dialogue avec le paysage dans lequel il s'inscrit : opacité / perméabilité, prolongement de continuités paysagères, mais aussi parce qu'il traite la question de l'intimité du rez-de-chaussée, des jardins privatifs ou collectifs.

Dans les opérations nouvelles, lorsque cette question des clôtures et de l'intimité n'est pas traitée ou anticipée avec la bonne mesure par rapport au contexte urbain ou paysager dans lequel elles se situent, les habitants seront tentés d'y pallier en installant eux même des matériaux divers (claustras bois, toiles plastiques, canisses, etc.) qui en plus d'être hétérogènes et souvent très inesthétiques, peuvent poser par la suite des problèmes d'entretien (vieillesse rapide de matériaux peu qualitatifs, haies trop proches des limites parcellaire, essences de conifères à croissance rapide difficilement maîtrisables, etc.).

A ce titre, une réflexion en amont sur la qualité des clôtures (matériaux, hauteurs, transparences, etc.), et l'accompagnement de celles-ci par un traitement végétal est un point essentiel de la réussite du projet urbain.



Exemple de traitement de la limite sur l'espace public d'une opération de logements à travers des filtres plantés (78)



Exemple de clôture perméable donnant à voir un cœur d'îlot planté

Principe 1 : Favoriser l'effacement des limites entre cœur d'îlot et espaces publics au profit d'une porosité entre espace public et espace privatif

Les clôtures en limite des parcelles bâties ne sont pas obligatoires. Dans les opérations de logements collectifs on évitera justement de clôturer la limite entre les espaces communs ou cœurs d'îlots et l'espace public et on favorisera plutôt leur effacement par un traitement végétal du rapport public / privé, qui peut être plus ou moins épais pour mettre à distance des logements.

Principe 2 : Lorsqu'elles sont nécessaires, favoriser la perméabilité et la végétalisation des clôtures sur l'espace public, au service de la qualité du rapport à la rue

2 points seront déterminants dans le rapport que la clôture établit entre la rue et la parcelle habitée :

- Une certaine transparence / ou perméabilité de la clôture qui donne à voir une profondeur, un recul sur la parcelle permettant aux jardins, cœurs d'îlots ou autres espaces communs de participer pleinement au paysage des rues qui prend ainsi de l'épaisseur.

- Cette transparence n'est pas incompatible avec la préservation de l'intimité des logements et reste à gérer de façon privilégiée avec des dispositifs végétalisés qui introduiront un rapport plus doux et moins frontal que les maçonneries ou palissades opaques : plantes grimpantes, haies, bandes plantés, bosquets pluri-stratifiés, etc.

- Si une clôture doit être mise en place en limite de parcelle ou en limite de jardin privatif, elle sera de préférence implantée à l'arrière du traitement végétal, de façon à mettre au premier plan la végétation et à faciliter l'entretien de celle-ci dans le cas de jardins privatifs de logements locatifs.

Principe 3 : Les hauteurs et typologies de clôtures sur voirie et espaces publics, doivent prendre en compte les clôtures existantes dans la rue, afin de permettre une intégration harmonieuse de la construction dans le quartier.

Principe 4 : Accorder les clôtures et les portillon avec l'architecture des bâtiments

- Les clôtures doivent faire l'objet d'un traitement coordonné avec celui de l'architecture des bâtiments ou des espaces communs, en mettant en œuvre des matériaux et couleurs similaires aux menuiseries, éléments de serrurerie ou mobilier urbain.

- Les portails ou portillons sont à coordonner avec la hauteur et la matérialité des clôtures. On privilégiera les portails et portillons à claire voie à ceux totalement opaques.

Principe 5 : Les coffrets des réseaux techniques et les boîtes à lettres doivent être intégrés aux façades ou aux clôtures ou présenter un habillage qualitatif en cohérence avec l'architecture proposée.

En l'absence d'intégration à la façade ou dans la clôture, on pourra les intégrer dans des petits murets ou des meubles comme dans l'exemple ci-contre.



Exemple d'opération de logements collectifs, avec clôtures semi-perméables doublée d'une haie d'essences locales



Exemple de clôture doublée de plantations côté espace public



Une typologie de clôture d'aspect simple et qualitatif (traverses bois + grillage à maille torsadée) accordée avec l'architecture de la maison



Exemple de déclinaison dans une même matérialité de clôture + portillon + claustra dans une opération de logements individuels dense



Exemple de mobilier permettant l'intégration des coffrets et boîte au lettre au devant d'une maison individuelle

2.2 - QUALIFIER LE RAPPORT PUBLIC / PRIVÉ ET BIEN GÉRER L'INTIMITÉ RESIDENTIELLE

Préconisations

Des matériaux à éviter au profit de clôtures plus intégrées

[TOUS SECTEURS]

Principe 1 : Éviter les matériaux préfabriqués, artificiels, banalisants ou peu qualitatifs. Sont à proscrire:

- Les imitations purement décoratives pour piliers de portail et/ou portillon (pour exemple : éléments préfabriqués en béton dits « décoratifs », fausses pierre, placages divers, ...), qui ne sont pas en rapport à avec le paysage et l'architecture locale
- Les berlinoises béton et clôtures en plaques de béton préfabriquées
- Les pares-vues de type toile d'occultation plastique, feuillages synthétiques, canisses ou brandes fixées sur un grillage ou tout autre type de clôture
- Les panneaux d'occultation préfabriqués - en bois « tressé », en treillis de bois, et en PVC - qu'ils soient utilisés seuls, en doublement ou en surélévation d'une clôture
- Les panneaux treillis soudés s'ils sont pourvus d'un soubassement béton ou d'un habillage de lames PVC, ou s'ils sont d'une autre couleur que vert, gris ou noir. Dans tous les cas on limitera leur usage du fait de leur caractère industriel et banalisant. Cette solution devra quoiqu'il en soit être doublée de plantations (haies mixte ou plantes grimpantes) voire un habillage de lames de bois à claires voies.

Exemples de matériaux à éviter :



Trellis soudés lames PVC
avec soubassement béton



Canisses ou toiles PVC



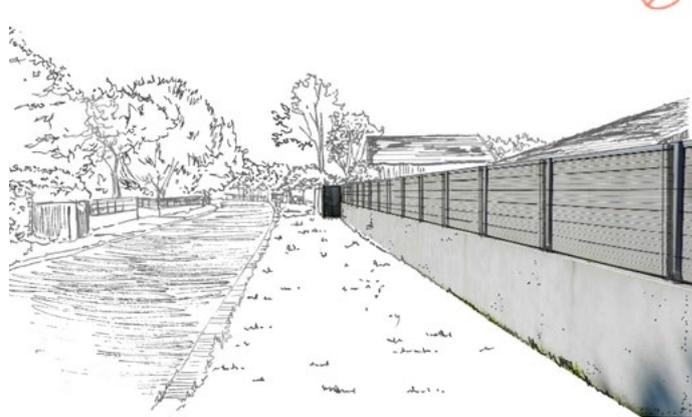
Claustras bois préfabriqués



Palissades béton ou PVC



Exemple de clôture treillis soudée à proscrire : avec remplissage opaque de lames PVC et soubassement béton (d'aspect industriel et défavorable à la petite faune)



Des clôtures côté rue, trop hautes, complètement opaques et non végétalisées, qui créent un rapport abrupt et frontal avec l'espace public

Principes 2 : préférer des clôtures plus simples, plus transparentes, dans des matières naturelles plus en rapport avec l'esprit des lieux, notamment :

- ganivelles (fixées sur un grillage ou une structure de fils tendus métalliques)
- palissades bois de préférence à claires voies et à lames verticales
- barreaudages et grilles métalliques ajourés verticaux
- grillages à maille carrée simple torsion
- clôtures associant un habillage bois et une structure métallique pour renforcer leur solidité



Clôture qualitative, faite de piquets de bois brut écorcés, semi-perméable doublée de végétation.



Palissade de planches de bois créant un jeu de hauteurs variées, qualitative, bien que opaque.



Portail associant serrurerie métallique et tasseaux bois



Poteaux métalliques de section carrée, lisse bois et ganivelles châtaigner en habillage



Grillage à maille torsadée + treille de noisetier

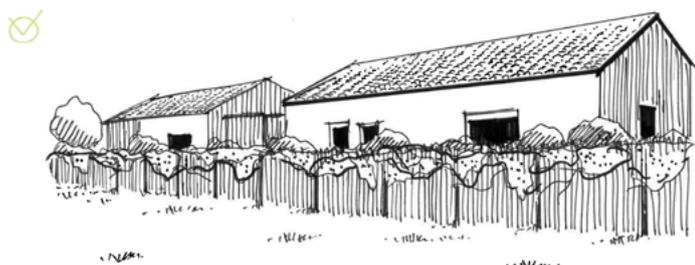
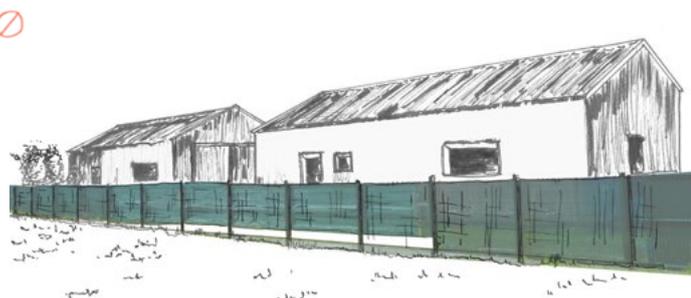


Palissade de planches de bois ajourée + haie

Les clôtures qualitatives ne sont pas forcément plus coûteuses que les solutions banalisantes (de type grillage treillis soudé). Elles peuvent rester très simples, par exemple : une ganivelle solidement fixée sur une structure de poteaux métalliques et fils tendus et doublée de plantes grimpantes ou d'une haie mixte reste économique et facile à mettre en œuvre.



Exemple d'une clôture ganivelle en doublage d'un grillage fixé sur piquets de bois + haie mixte



Exemple de transformation d'un grillage treillis soudé + toile plastique par une clôture ganivelle (pouvant se fixer au grillage existant côté extérieur) et plantation de grimpantes doublées d'une haie mixtes.

2.2 - QUALIFIER LE RAPPORT PUBLIC / PRIVÉ ET BIEN GÉRER L'INTIMITÉ RESIDENTIELLE

Préconisations

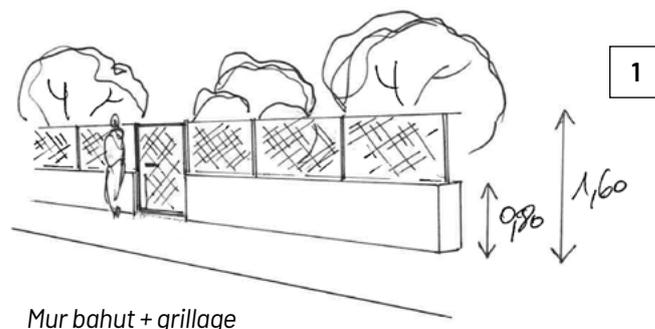
Typologies de clôtures côté voirie et espaces publics

A _SECTEUR «BOURG»

Principe général : s'appuyer sur les spécificités des clôtures existantes sur le Secteur Bourg pour favoriser un ensemble cohérent, harmonieux, en résonance avec son territoire, sans pour autant restreindre l'expression d'une certaine diversité.

La hauteur maximale des clôtures à prévoir côté voirie et espaces publics est de : **1.60 mètres** (hors plantations pouvant être plus hautes). Elles pourront décliner l'une des typologies suivantes :

1 / Un mur bahut (ou soubassement) d'une hauteur maximale de 0,8 m, surmonté d'un dispositif à claire voie: grilles en ferronnerie, barreaudage simple et vertical, grillage de couleur vert ou gris à mailles rectangulaires, ou lisses horizontales ou verticales, pouvant être doublés d'une haie



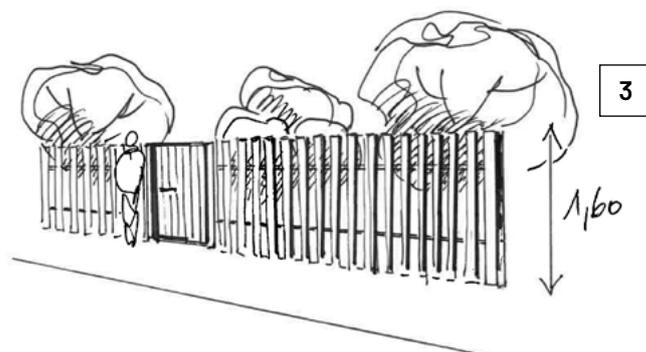
Mur bahut + grillage

2 / Une haie d'essence variées et majoritairement locales, pouvant être doublée d'un grillage de couleur verte ou grise, ou de ganivelles.

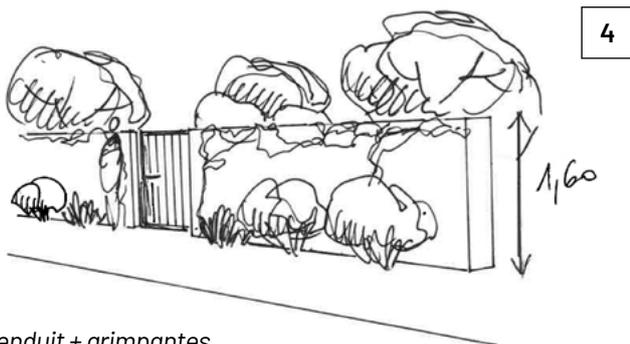


Haie mixte + grillage

3 / Une clôture composée de planches de bois verticales ajourées ou non, préférentiellement doublée d'une haie



Palissade de bois verticale ajourée



Mur enduit + grimpantes

4

Uniquement le long des voies principales

- Avenue Charles de Gaulle (D652), Avenue du Parc des Sports (D89), Avenue du Frat (D337), Avenue des Tués Dous Broc (D86), afin de limiter les nuisances sonores et visuelles liées à ces voies :

4 / Une clôture maçonnée et enduite, avec plantation de grimpantes (tous les 2 mètres mini.) côté voie ou espace public.



Berlinoise bois en soutènement

5

Dans le cas de terrains en surplomb uniquement :

5 / Un soutènement de type « berlinoise bois », doublé de plantations locales et variées

2.2 - QUALIFIER LE RAPPORT PUBLIC / PRIVÉ ET BIEN GÉRER L'INTIMITÉ RESIDENTIELLE

Préconisations

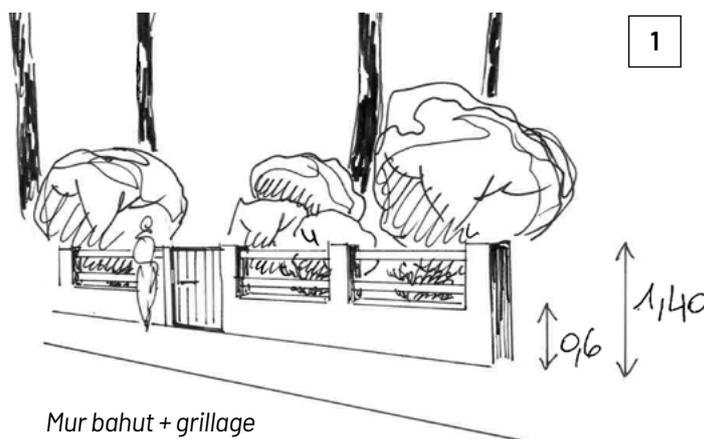
Typologies de clôtures côté voirie et espaces publics

A _SECTEUR «OCEAN»

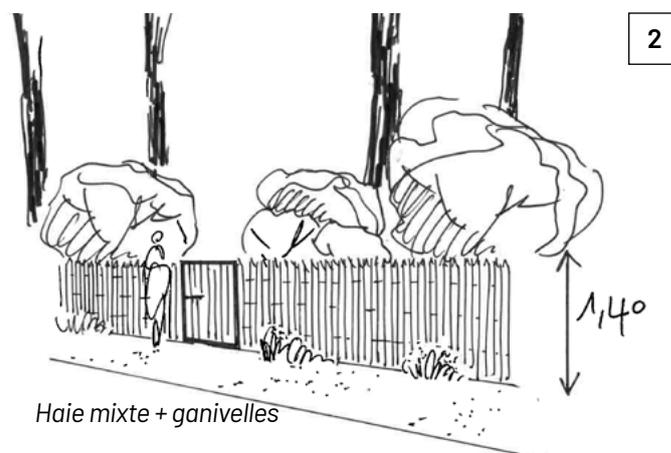
Principe : s'appuyer sur les spécificités des clôtures existantes sur le Secteur Océan pour favoriser un ensemble cohérent, harmonieux, en résonance avec son territoire, sans pour autant restreindre l'expression d'une certaine diversité.

La hauteur maximale des clôtures à prévoir côté voirie et espaces publics est de : **1.40 mètres** (hors plantations pouvant être plus hautes). Elles pourront décliner l'une des typologies suivantes :

1 / Un mur bahut (ou soubassement) d'une hauteur maximale de 0,6 m, surmonté d'un dispositif à claire voie: grilles en ferronnerie, barreaudage simple et vertical, grillage de couleur vert ou gris à mailles rectangulaire, ou lisses horizontales ou verticales, pouvant être doublés d'une haie.



2 / Une haie d'essence variées et majoritairement locales, pouvant être doublée d'un grillage de couleur verte ou grise, ou de ganivelles.



3 / Une clôture composée de planches de bois verticales ajourées ou non, préférentiellement doublée d'une haie

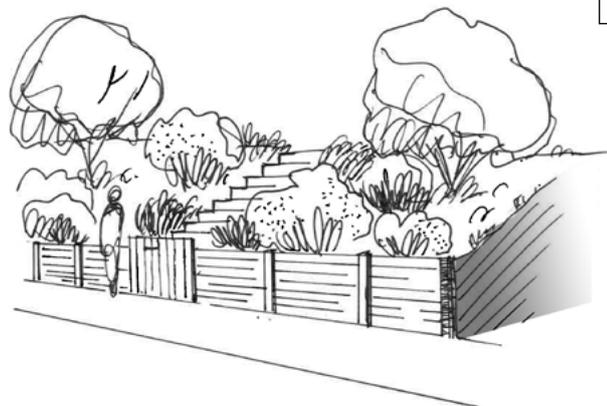
(Voir illustration page précédente)



Clôture paddock bois ajourée

4

4 / Une barrière basse de type « clôture paddock » composée de poteaux (bois ou béton) + lisses horizontales, **d'une hauteur totale de 90 cm**, pouvant être doublée d'une haie



Berlinoise bois en soutènement

5

Dans le cas de terrains en surplomb uniquement :

5 / Un soutènement de type « berlinoise bois », doublé de plantations locales et variées

2.2 - QUALIFIER LE RAPPORT PUBLIC / PRIVÉ ET BIEN GÉRER L'INTIMITÉ RESIDENTIELLE

Préconisations

Typologies de clôtures en limites séparatives

[TOUS SECTEURS]

Principe général : des typologies de clôtures favorisant l'intimité des jardins et l'intégration paysagère.

La hauteur maximale des clôtures à prévoir en limites séparatives est de : **1.80 mètres** (hors plantations pouvant être plus hautes). Elles pourront décliner l'une des typologies suivantes :

1 / Une haie d'essence variées et majoritairement locales, pouvant être doublée d'un grillage de couleur verte ou grise, ou de ganivelles.



Haie mixte + grillage

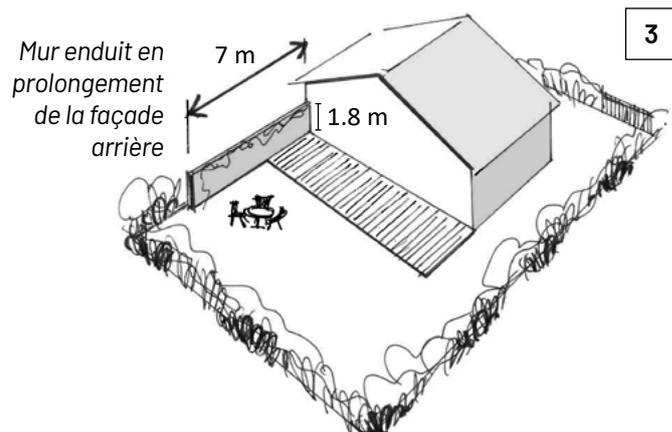
2 / Une clôture composée de planches de bois verticales ajourées ou non, préférentiellement doublée d'une haie



Palissade bois verticale + haie

Uniquement lorsque la construction est implantée sur une limite séparative :

3 / Une clôture maçonnée et enduite, sur une longueur de 7 mètres à partir du nu extérieur de la façade arrière, pour assurer une intimité avec le voisinage (au droit d'une terrasse notamment).



2.2 - QUALIFIER LE RAPPORT PUBLIC / PRIVÉ ET BIEN GÉRER L'INTIMITÉ RESIDENTIELLE

Préconisations

Végétaliser les clôtures et limites parcellaires

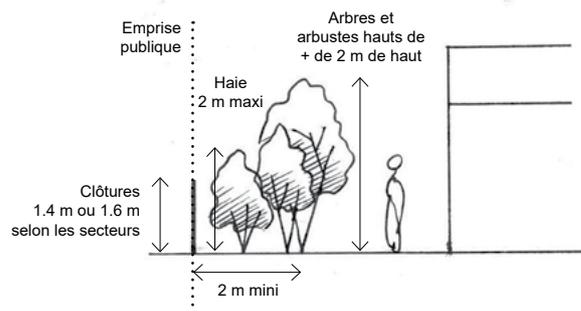
[TOUS SECTEURS]

Principes 1 : Proscrire les haies mono-spécifiques et les végétaux non adaptés en limite de parcelle

- Les haies mono-spécifiques (une seule essence végétale) pauvre en biodiversité et plus sujettes aux maladies, sont à proscrire. De même que les haies de résineux (notamment Thuyas, Cyprès, etc.), qui certes poussent vite, mais forment à terme de véritables « murs verts », et peu maîtrisables en terme d'entretien

- On veillera à choisir des essences dont les hauteurs à maturité sont adaptées au contexte, et qu'on pourra conserver à port naturel dans le respect du Code civil: pas de végétaux de plus de 2m de haut à moins de 2m d'une limite parcellaire.

Cela permettra également de conserver les arbustes à port libre sans avoir recours à des opérations de taille régulières. Certaines essences sont régulièrement employées à tort (telles que le Photinia utilisé en haie qui pourra rapidement atteindre 3 m de haut si on ne le taille pas).



Haie épaisse pluri-stratifiée avec des plantations d'arbustes et de petits arbres supérieures 2 m de haut côté jardin, respectant le Code civil



Exemple de haie mixte à port libre composée d'arbustes et d'arbrisseaux de hauteurs variées

Principes 2 : Planter des haies mixtes et des bandes plantées pluri-stratifiées, favorables à la biodiversité et qui participeront à la qualité d'ambiance paysagère (diversité des feuillages, ports, couleurs automnales, floraisons, fruits, etc.).

- On favorisera les essences à fleurs et à baies qui sont particulièrement intéressantes pour attirer les insectes et les oiseaux.

- On favorisera également une bonne proportion d'essences locales plus adaptées aux conditions pédo-climatiques, et plus attractives pour la faune sauvage que les essences horticoles (cf. les palettes végétales adaptées à chaque secteur : p. 76 à 79).

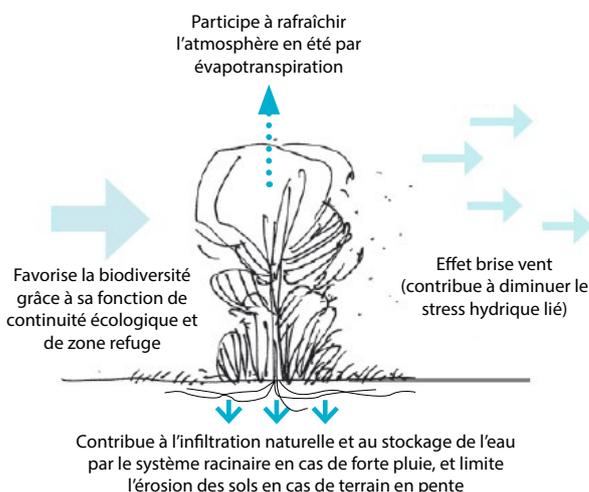


Schéma de la fonction écologique des haies et lisères



Vue de face : l'alternance des arbustes persistant permet en hiver de garantir l'intimité du jardin sur 2 plans visuels, tout en permettant une grande diversité d'espèces.

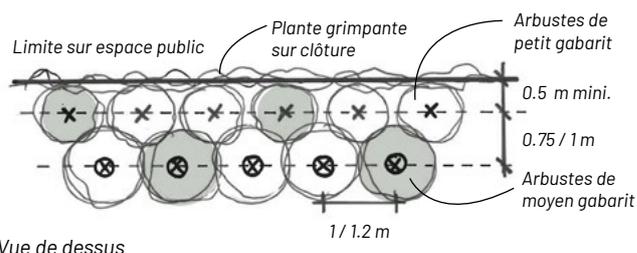
Si l'espace disponible le permet, il sera très intéressant d'épaissir la haie mixte en y associant plusieurs strates végétales : arbustes de petits, moyens et grands gabarits voire petits arbres en tige ou en cépée implantés tous les 3 à 5 mètres par exemple.

Ce dispositif très favorable à la biodiversité, offrira également l'avantage de renforcer l'intimité du jardin tout en créant une limite intéressante et riche d'un point de vue paysager.

Selon l'espace disponible cette haie pluri-stratifiée pourra être plus ou moins épaisse et devenir une véritable lisière arbustive.

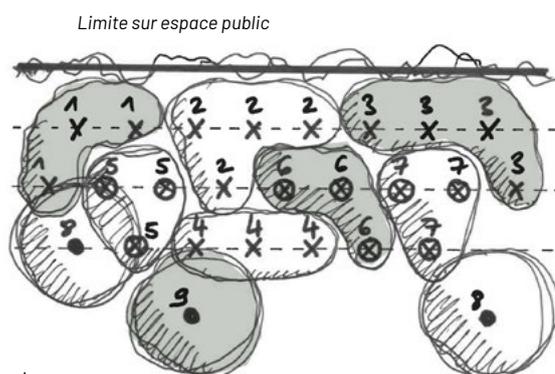
Pour les petits espaces on pourra à minima renforcer l'épaisseur de sa haie mixte en plantant les arbustes en quinconce plutôt qu'en alignement strict, et doubler sa haie de plantes grimpantes.

Afin de renforcer l'intimité des jardins privatifs il sera également intéressant de coupler ce positionnement en quinconce avec l'alternance d'espèces à feuillages caduques et à feuillages persistants.



Vue de dessus

Exemple de haie mixte 2 rangs en quinconce, associant arbustes de petits et de moyens gabarits et feuillages caduques et persistants (1/3 des sujets).



Vue de dessus

- X Petits gabarits
- ⊗ Moyens gabarits
- Petits arbres
- Feuillages caduques
- Feuillages persistants

Exemple de haie mixte 3 rangs en quinconce, formant une véritable lisière arbustive composée des différentes strates : arbustes de petits et moyens gabarits, et petits arbres en arrière plan

Principe 3 : Opter pour les plantes grimpantes

Implantées dans les bonnes conditions de culture les plantes grimpantes offrent l'avantage pour la plupart d'entre elles de pousser rapidement et de pouvoir ainsi en peu de temps habiller une clôture ou un mur.

De plus, beaucoup d'entre elles sont persistantes ou semi-persistantes et permettront de garantir l'intimité du jardin.

De nombreuses plantes grimpantes ont aussi l'avantage d'avoir des floraisons abondantes, parfois parfumées comme les jasmins, les clématites ou les chèvrefeuilles.

Les plantes grimpantes pourront notamment être utilisées en habillage de clôtures à claire-voie (de type grillage, grille métallique, palissade bois, ganivelle), seules ou en doublage d'une haie le temps que celle-ci pousse et se densifie.



Développement dense d'une vigne sur un grillage

2.2 - QUALIFIER LE RAPPORT PUBLIC / PRIVÉ ET BIEN GÉRER L'INTIMITÉ RESIDENTIELLE

Préconisations

Gérer l'intimité résidentielle de rez-de-chaussée habités

[TOUS SECTEURS]

Enjeux

Les plantations de rez-de-chaussée ont plusieurs fonctions : accompagner l'intégration paysagère du bâtiment, mais aussi pour les rez-de-chaussée habités : mettre à distance l'espace public ou l'espace commun et préserver une forme d'intimité des fenêtres, balcons, terrasse ou jardins privatifs.

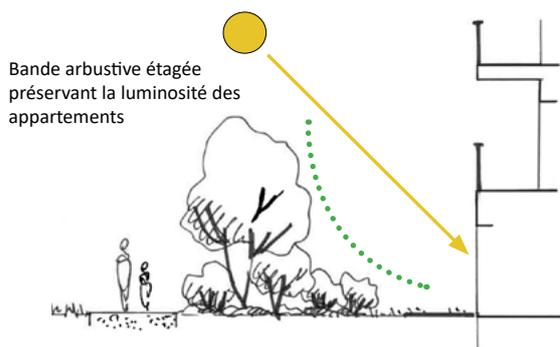
Principes : Développer des dispositifs végétaux adaptés à chaque situation

- La création de massifs mixtes (de formes variées et plus souples qu'une haie) de hauteur croissante de l'intérieur vers l'extérieur est un des moyens de mettre à distance et d'assurer l'intimité des logements en rez-de-chaussée au sein des opérations de logement collectif, sans pour autant obstruer la lumière.

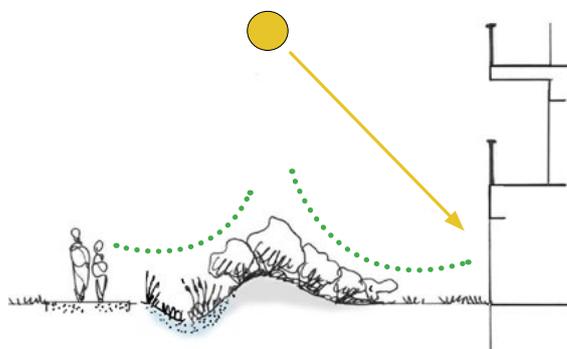
- L'association avec de petits arbres en cépée (isolé ou en bosquet), pouvant être disposés sur plusieurs plans, peut renforcer l'effet de filtres visuels.

- On peut aussi jouer avec la topographie pour mettre à distance :

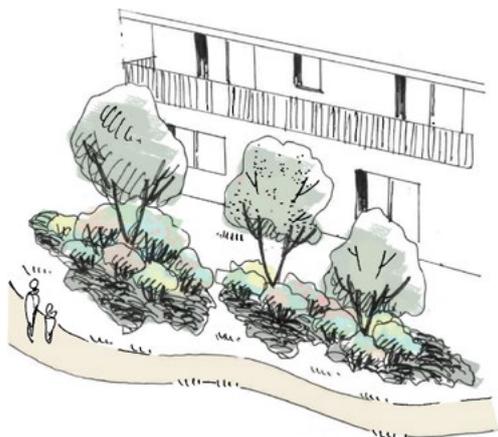
- Grâce à la création de buttes et de modelés doux (qui peuvent être issus des excédents de terres liés à la construction par exemple)
- Où grâce à des fossés et noues plantés, qui pourront permettre également la constitution de buttes en équilibrant les déblais et remblais, et/ou participer à la gestion des eaux pluviales.



Principe de bande plantée pluri-stratifiée permettant de mettre à distance les rez-de-chaussée habités sans obstruer la lumière, grâce à la présence d'arbustes bas en premier plan côté jardin



Principe de création de mouvements de terrain : noues et butte ou talus végétalisés, permettant de mettre à distance et de masquer les vues vers et depuis les logements en RDC sans avoir besoin de planter très haut



Création de massifs arbustifs aux formes organiques et de petits arbres en cépées disposés sur plusieurs plans, pour mettre à distance et gérer l'intimité des rez-de-chaussée



Exemple intéressant de gestion de l'intimité résidentielle des logements en RDC avec des éléments de jardinière formant des paravents

Préconisations

Bien traiter les jardins privés au sein des opérations d'ensemble

[TOUS SECTEURS]

Enjeux

Comme évoqué précédemment, le traitement de l'intimité du jardin privé dans le cadre du projet d'aménagement sera essentiel si on veut éviter l'ajout spontané par les habitants de claustras, canisses, et autres matériaux souvent inesthétiques.

Principe : Développer des bandes plantées gérant l'intimité des jardins côté espace public ou commun

- Les dispositifs à claire voie doublés de haies et/ou de plantes grimpantes (intéressantes quand on a peu d'espace) sont à privilégier.
- Dans le cas de jardins privés en rez-de-chaussée d'un immeuble collectif ou au sein d'une opération d'ensemble, la mise en place des plantations (haie ou grimpantes) en limite du jardin côté extérieur, facilitera l'entretien par les services gestionnaires. Ce qui n'empêche pas de réserver côté intérieur un espace à planter, par les locataires eux mêmes. Dans ce cas, il sera nécessaire de réserver une emprise dédiée à ces plantations et à leur entretien (de 1 m à 1.5 m mini.) sur le pourtour des jardins privés, au sein de l'espace commun de l'opération ou en recul de l'espace public.

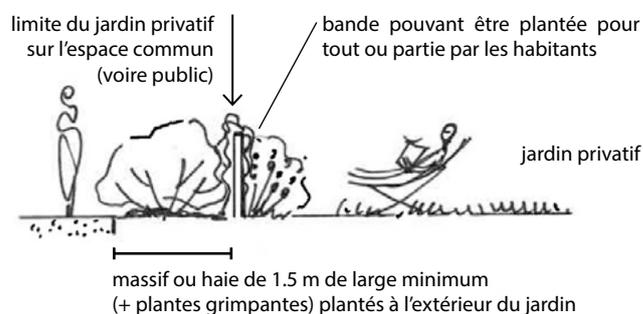
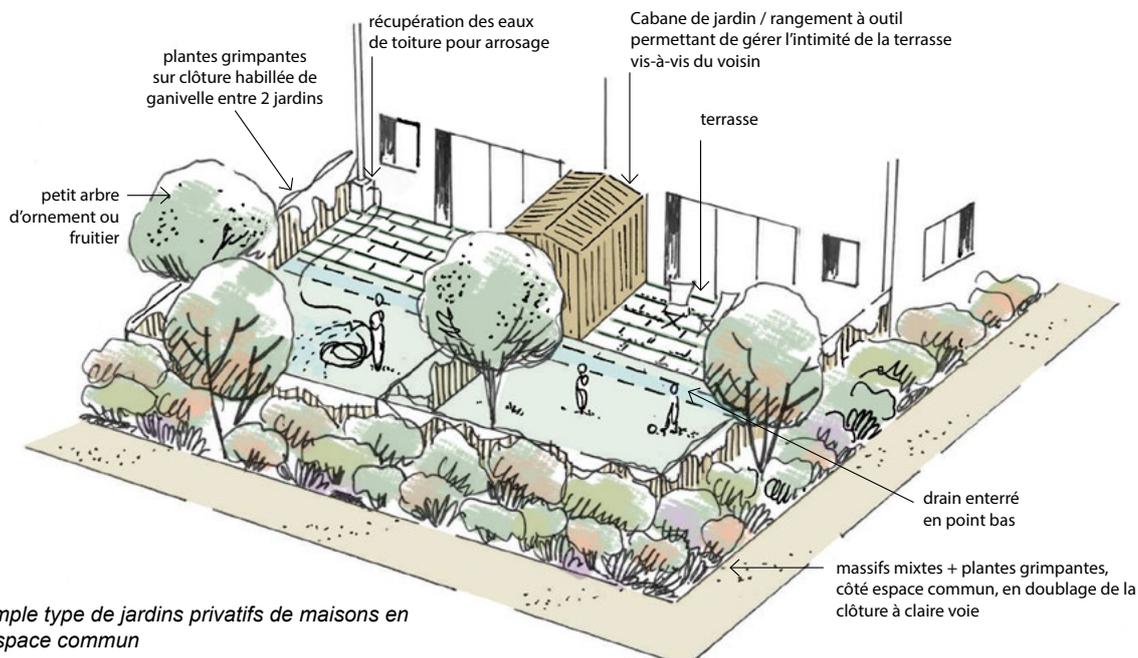


Schéma en coupe du principe de plantation en limite de jardin privé



Axonométrie d'un exemple type de jardins privés de maisons en bande en limite d'un espace commun

2.3 - PENSER DES AMÉNAGEMENTS D'ESPACES EXTÉRIEURS QUALITATIFS ET DURABLES

Préconisations

Aménager des stationnements extérieurs intégrés grâce à un traitement paysager qualitatif

[TOUS SECTEURS]

Enjeux

Les emprises dévolues aux stationnements sont souvent assez conséquentes à l'échelle des parcelles bâties, en particulier dans les opérations de logements collectifs qui présentent une certaine densité. Lorsqu'elles sont simplement revêtues d'enrobé et dépourvues de végétation, ces surfaces participent à l'imperméabilisation des sols et renforcent les phénomènes d'îlots de chaleur en été. Le stationnement pose aussi la question de son intégration paysagère. Le dessin des parkings en eux même, le choix des revêtements selon les usages (quotidien, fréquent ou occasionnel), la végétalisation et la plantation de ces surfaces constituent de vrais enjeux à prendre en compte avec soin dans les projets d'aménagements des espaces extérieurs de chaque opération.

Principe 1 : aménager des parkings paysagers conçus comme des placettes végétalisées

On favorisera le plus possible une mutualisation des stationnements à l'échelle de l'îlot, afin d'éviter de démultiplier les voies de dessertes et de minéraliser l'ensemble de la parcelle. Cependant, on évitera la création de grandes nappes minérales d'un seul tenant et on privilégiera le dessin de parkings plantés, associant plusieurs petites poches ceintées d'écrans végétalisés et avec une forte présence arborée, favorable à l'ombrage en été et réduisant les phénomènes d'îlots de chaleur liés au grandes surfaces d'enrobé.

Des arbres d'ombrage sont à prévoir à raison d'en moyenne 1 sujet de haute tige (en 18/20 minimum) pour 3 places de stationnement. On pourra prévoir également des haies arbustives ou bandes plantées mélangeant arbres et arbustes, ou encore des noues végétalisées, pour traiter les limites entre les poches de stationnement et créer des filtres visuels masquant les voitures depuis la rue ou le cœur d'îlot.

Il s'agit aussi de sortir d'un tracé strictement routier et fonctionnel, pour traiter le parking comme une place, un espace public à part entière, où ce n'est plus la voirie qui dessine en creux le paysage, mais plutôt les logiques paysagères qui s'imposent au dessin du parking. Conçus ainsi, ces espaces de stationnement offriront de plus l'avantage d'être modulables et de devenir autre chose dans le futur, si besoin.

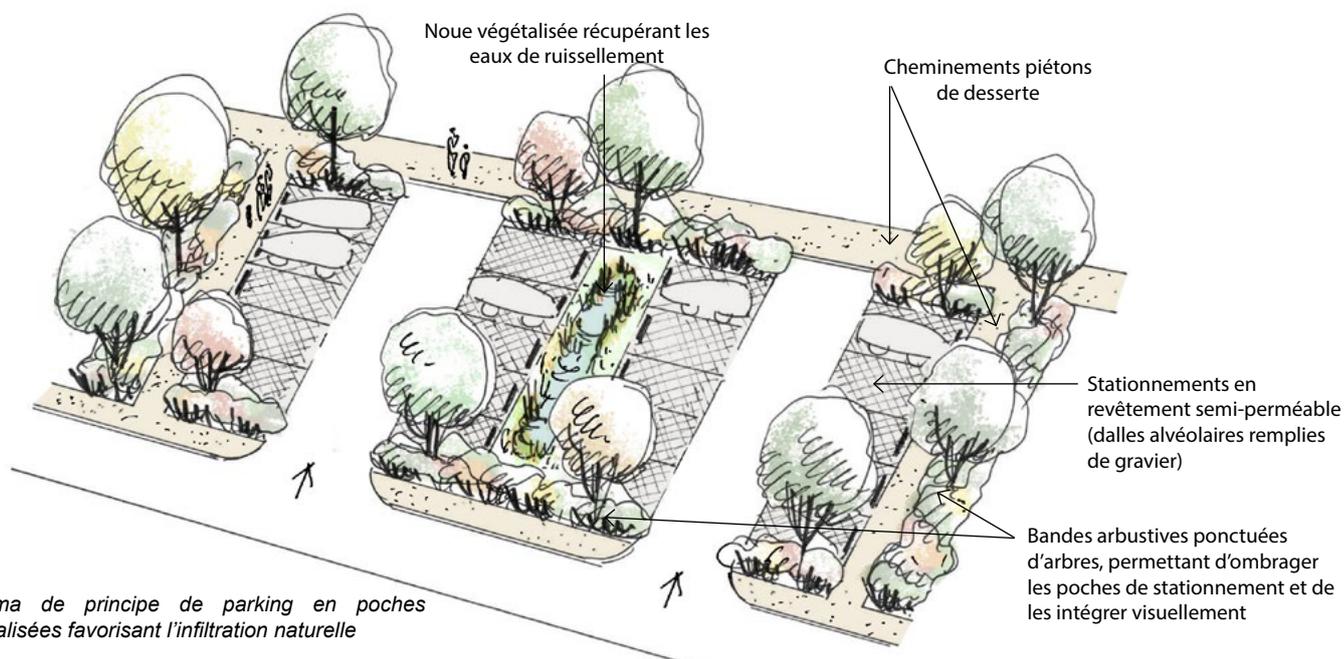


Schéma de principe de parking en poches végétalisées favorisant l'infiltration naturelle

Principe 2 : planter des arbres dans des conditions adaptées

- Prévoir des fosses de plantation généreuses en prenant en compte les risques de tassements des sols au pied de l'arbre : aucune place de stationnement à moins d'1 m des troncs.

On pourra par exemple sanctuariser l'équivalent d'1 place sur 3 ou 4 (à adapter selon les prescriptions du PLUi) comme dans l'exemple ci-contre pour planter un arbre de haute tige avec des couvre-sols en pied.

- Prévoir des dispositifs de protection des fosses d'arbres et des espaces végétalisés vis à vis des circulations : bordures avec vues, madriers bois, bornes bois, etc.

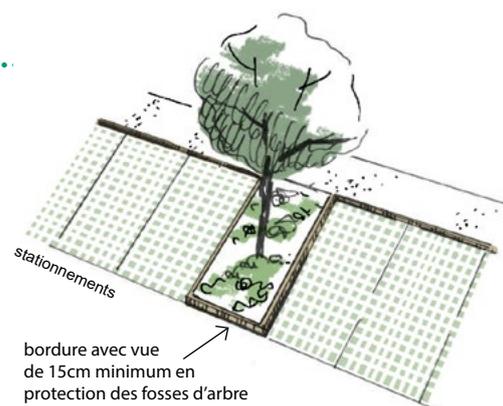


Schéma d'un principe de protection des fosses d'arbres en alternance avec les places de stationnement

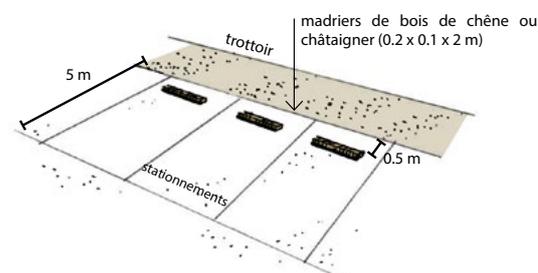


Schéma d'une bande plantée en espace contraint (entre parking et cheminement piéton) où on peut réduire la largeur à 1 m minimum si la fosse est continue

Principe 3 : prévoir des accès piétons généreux et sécurisés

Les cheminements piétons de desserte du parking devront être suffisants et pouvoir être facilement identifiés afin de garantir la sécurité des piétons (bordures, matériau contrastés avec l'enrobé, etc.).

On pourra notamment installer des madriers bois en recul de 50 cm par rapport à la limite de la places de parking, pour éviter que le nez des voitures ne déborde sur les trottoirs piétons.



Principe de chasses roues formés de madrier bois pour préserver les largeurs de passages piétonnes sur trottoir

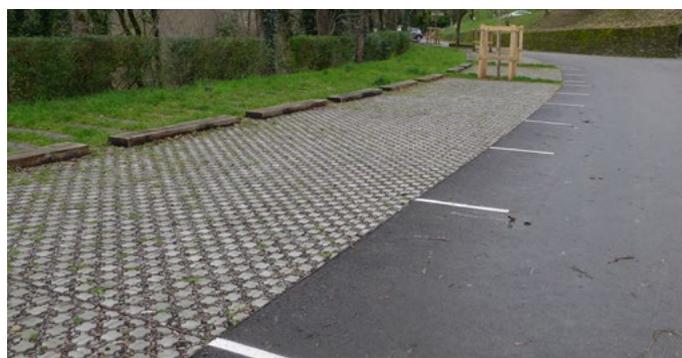
Principe 4 : favoriser des revêtements perméables adaptés selon la fréquence d'utilisation des places

On favorisera autant que possible des matériaux de sol perméables en revêtement des places. Ceux-ci devront cependant être adaptés à l'usage.

Sur les places utilisées quotidiennement par les résidents on évitera les revêtements enherbés qui ne sont pas pérennes. On privilégiera plutôt l'utilisation de dalles alvéolaires béton remplies de graviers qui offriront une certaine perméabilité et pourront s'enherber naturellement selon la fréquentation.

Les places visiteurs ou de service utilisées de façon moins régulières pourront être prévues végétalisées: dalles alvéolaires ou mélanges terre-pierre enherbés.

Des mélanges de couvre-sols résistants au piétinement et à la sécheresse (thym rampants, sédums, etc.) sont également une bonne alternative à un engazonnement.



Exemple de dalles alvéolaires en béton remplies de gravier sur bande de stationnement



Mélange de sedums et couvre-sols sur dalles alvéolaires

2.3 - PENSER DES AMÉNAGEMENTS D'ESPACES EXTÉRIEURS QUALITATIFS ET DURABLES

Préconisations

Limiter l'imperméabilisation des sols grâce au bon usage des revêtements de sol extérieurs

[TOUS SECTEURS]

Enjeux

Sur un territoire communal particulièrement sensible, avec des problématiques de remontées de nappes phréatiques (notamment sur le secteur océan), limiter l'imperméabilisation de sols et favoriser l'infiltration naturelle de eaux revêt une importance toute particulière.

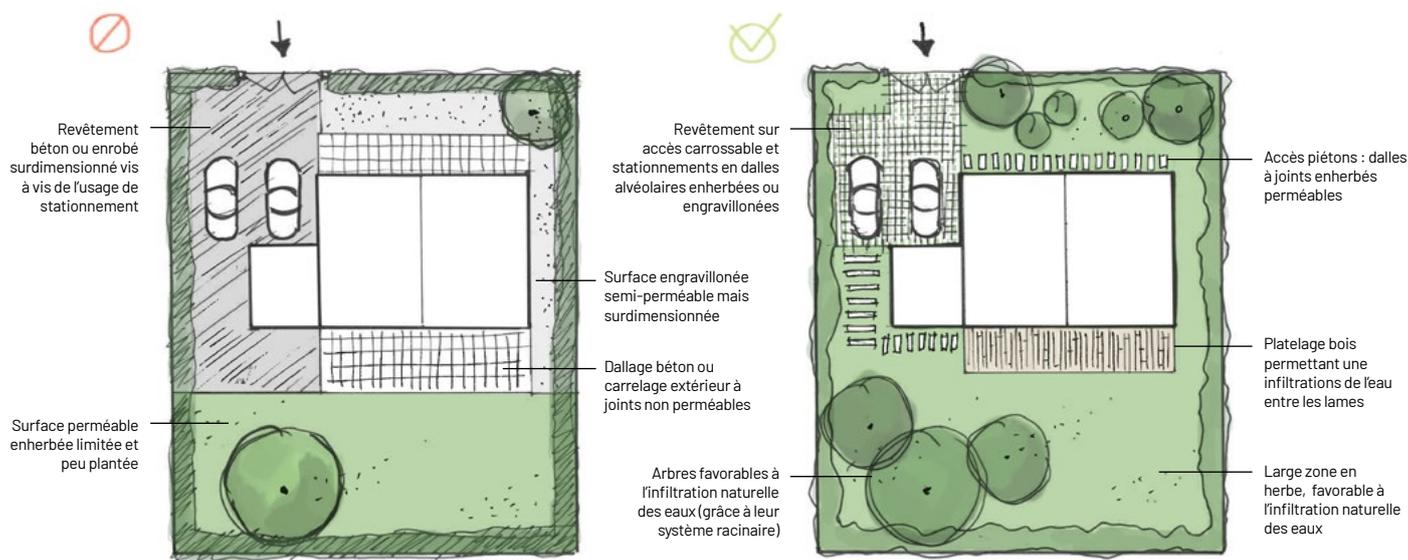
Au-delà de l'emprise bâtie elle-même, il s'agit aussi de limiter et de rationaliser la création de surfaces minéralisées imperméables au sein des parcelles : voies de desserte, parkings, allées piétonnes, etc.

Principe 1 : Limiter au maximum l'emprise des espaces minéralisés imperméables, en réduisant le dimensionnement des voies d'accès et surfaces dédiées au stationnement à ce qui est nécessaire. Et maximiser autant que possible les espaces en pleine terre végétalisés qui sont favorables à l'infiltration naturelle des eaux de pluie, à la biodiversité, et à l'économie du projet, car moins coûteux à aménager.



Image de référence : aménagement d'un chemin de roue en béton en lieu et place d'une voie d'accès toute large en béton (Donzac).

Exemples types d'aménagements d'une même parcelle selon des principes plus ou moins vertueux vis-à-vis de l'imperméabilisation des sols :



Des surfaces minérales surdimensionnées par rapport aux usages et des matériaux de sol imperméables (béton, etc.)

Des surfaces imperméabilisées limitées au profit des espaces végétalisés et des matériaux de sols semi-perméables

Principe 2 : Favoriser au maximum des revêtements de sols perméables et semi-perméables : pavages et dallages à joints enherbés, matériaux alvéolaires, matériaux drainants ou semi-perméables (sables et graves compactés, bétons drainant, etc.)

On distingue différents niveaux de perméabilité des sols minéraux :

1 / Les revêtements quasiment imperméables : les bétons classiques, enrobés et autres produits bitumineux, sont à éviter, ou à utiliser sur des surfaces très limitées.

2 / Les revêtements semi-perméables qui permettent une infiltration suffisante pour le végétal mais insuffisante pour la totalité des eaux de ruissellement :

- les sables calcaires et graves compactés (sans ajout de liants hydrauliques), les graviers
- les dallages et pavages pierre ou béton avec des joints au sable et posés sur un lit sable
- les platelages bois avec joints perméables posés sur terrain naturel ou fondation perméable

3 / Les revêtement perméables à forte capacité d'infiltration :

- les enrobés et bétons drainant posés sur un lit de gravier compacté de 4 à 8 cm et dont la formulation spécifique permet une infiltration optimale
- les dalles alvéolaires béton ou PEHD à remplissage gravillonné ou enherbé (posées sur matériau drainant).
- les mélanges terre-pierre enherbés



Béton drainant



Sables et graves compactés, pour l'aménagement de zones carrossables ou d'allées piétonnes au sein du jardin



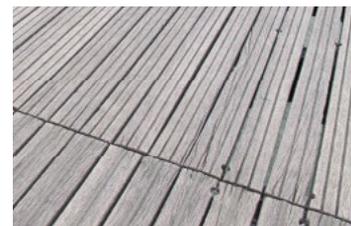
Pavage à joints filtrants réalisés au sable et/ou enherbés



Différentes typologies de dalles alvéolaires béton ou PEHD pouvant être enherbées ou remplies de graviers selon l'usage



Mélange terre pierre enherbé, pour les zones de stationnement utilisées moins fréquemment



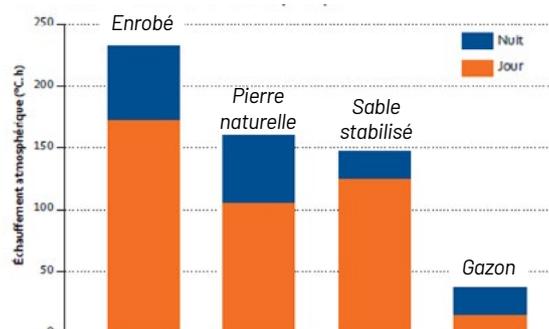
Platelage de lames de bois pour terrasses, permettant une infiltration des eaux entre les joints

La quantité de surfaces minéralisées joue aussi un rôle majeur dans les phénomènes d'îlot de chaleur urbains et de micro-climats, en particulier les enrobés bitumineux, et dans une moindre mesure la pierre naturelle et les sables ou graves stabilisés ou compactés.

En période de forte chaleur on constate jusqu'à 20°C d'écart entre la température d'un revêtement de sol bitumineux et celle d'un gazon.

A contrario les surfaces végétalisées ou semi-végétalisées participent au rafraîchissement de l'air ambiant grâce au phénomène évapotranspiration.

Contribution à l'échauffement atmosphérique selon les revêtements de sols (Source APUR - 2017)



2.4 - FAVORISER UNE VÉGÉTALISATION DURABLE ET ADAPTÉE DES PARCELLES HABITÉES

Préconisations

Préserver au mieux les arbres existants

[TOUS SECTEURS]

Enjeux

La présence de beaux arbres sur une parcelle à bâtir sera un atout majeur pour la qualité paysagère des projets résidentiels. A contrario d'un terrain nu où les nouvelles plantations mettront plusieurs années à pousser les habitants pourront ainsi dès le départ bénéficier d'un ombrage en été, d'un filtre participant à gérer l'intimité des logements, et ancrer ainsi les constructions nouvelles dans leur grand paysage.

En premier lieu, les sujets existants et intéressants à préserver devront être repérés. Ce n'est qu'ensuite que le projet pourra être élaboré en tenant compte de leur emplacement, et afin d'en assurer la préservation et l'intégration dans le projet en tant qu'élément-clé.

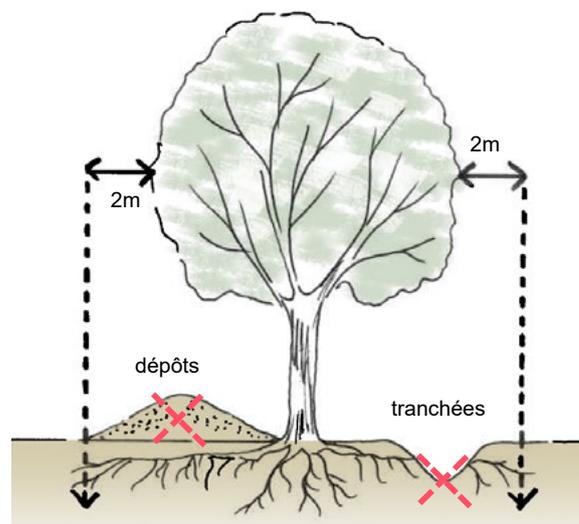
De plus, afin de garantir de façon réaliste la survie des sujets que l'on souhaite préserver, il sera nécessaire de respecter un certain nombre de principes d'altimétrie et de distance vis-à-vis des constructions bâties, mais aussi des réseaux, des aménagements des espaces extérieurs.

Il sera aussi essentiel de protéger dans de bonnes conditions les arbres durant le chantier de travaux, où un ensemble de dispositions et de précautions devront être respectées.

Principe 1 : Identifier les arbres existants intéressants à conserver, en tenant compte de leur système racinaire

Il s'agira d'abord d'identifier les arbres intéressants à conserver en croisant plusieurs critères :

- Etat phytosanitaire (absence de maladie, ou de défaut structurel pouvant rendre l'arbre dangereux, etc.)
- Durée de vie restante selon l'essence (un bouleau ne vit pas beaucoup plus de 30 ans par exemple, un pin maritime ou un chêne plusieurs centaines d'années).
- Intérêt patrimonial et écologique : favoriser en particulier la préservation des espèces locales (pin maritime, chênes) ou des essences ornementales remarquables (pin parasol, platane, tilleul, etc.)
- S'assurer qu'il ne s'agit pas d'une espèce invasive (listes à retrouver en annexe du PLUi).

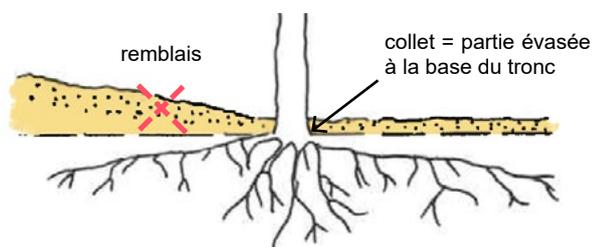


Distance de protection à respecter par rapport à chaque arbre

Dans cette perspective il est essentiel de comprendre l'importance du système racinaire des arbres, élément majeur de leur bonne santé. Le système racinaire principal de l'arbre est au moins égal et la plupart du temps supérieur au diamètre du houppier. Il est particulièrement sensible au plus proche du tronc où se situent les racines d'ancrage (stabilité mécanique). Aussi toute perturbation lourde de ce système racinaire liée à des terrassements, travaux de fondations, passages d'engins lourds, peut lui être fatale.

Principe 2 : Prendre en compte les arbres dans la conception du projet de construction et d'aménagement

- Implantater le bâti à une distance suffisante des sujets existants à conserver : 5 mètres minimum pour les arbres de moyen à grand gabarit, et autour de 10 mètres pour les arbres de grand gabarit.
- Limiter aussi tout aménagement de type: tranchée pour passage de réseau, voirie, stationnement, piscine, terrasse ou muret maçonné impliquant de creuser profondément et risquant d'endommager les racines.
- Si un revêtement de sol minéral est prévu à proximité d'un arbre à conserver, préserver le terrain naturel dans une fosse suffisante autour de l'arbre.
- Eviter aussi toute modification du nivellement au pied de l'arbre de nature à enterrer ou déchausser son collet (base du tronc). Un remblai de terre de moins de 20 cm endommage le système racinaire et peut condamner les espèces sensibles (Cèdres, Hêtres, ...).



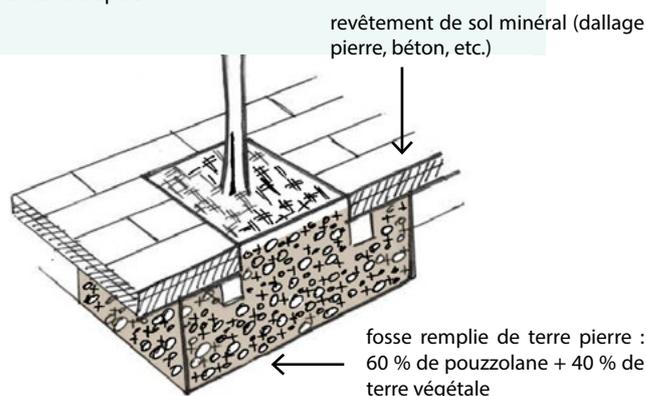
Enterrement du collet à éviter car risque d'asphyxier l'arbre

Principe 3 : Mettre en place des dispositions spécifiques en phase chantier pour assurer la bonne survie des arbres pendant les travaux

- Proscrire tout stockage de matériaux ou passage d'engins lourds à proximité des arbres afin d'éviter le tassement du système racinaire (houppier + 2m)
- Réaliser les tranchées le plus loin possible des arbres. En cas de tranchée au droit de racines maîtresses, il sera étudié la possibilité de passer sous la racine, en évitant tout choc et blessure. Les travaux seront alors réalisés manuellement.
- Dans le cas où il s'avérerait nécessaire d'en supprimer, les racines devront être coupées de façon nette (scie, tronçonneuse) avec des outils désinfectés. Si la tranchée doit rester ouverte plusieurs jours, les racines devront être recouvertes de toiles humides ou d'un film étanche (type Polyane) afin de conserver l'humidité du sol, puis elles seront rebouchées avec de la terre végétale copieusement arrosée.

- Cependant, s'il n'est pas possible de faire autrement que d'aménager une voie d'accès ou une zone de stationnement à proximité d'un arbre, privilégier des revêtements de sols moins impactant pour les racines de type mélange terre-pierre.

- Si malgré tout, un arbre ne peut pas être conservés dans de bonnes conditions dans le cas d'une parcelle très contrainte - et sous réserve de justifications techniques dûment argumentées - il sera préférable de l'abattre et de prévoir de replanter d'autres arbres, plutôt que de le conserver dans de mauvaises conditions avec le risque qu'il dépérisse peu à peu. Dans ce cas, les sujets replantés devront être à minima de même développement que ceux coupés.



Principe de fosse de plantation composée d'un mélange terre-pierre limitant l'impact sur le système racinaire des arbres des zones circulées ou stationnées adjacentes

- Pour tous les arbres à conserver, prévoir une protection des troncs sur une hauteur de 2 mètres afin d'éviter tout risque de blessure: à minima une toile respirante + gaines plastiques enroulée autour du tronc, et si possible des caisson bois.

Dans le cas d'un groupe d'arbre à conserver, le mieux sera de protéger l'ensemble avec une clôture provisoire ou des barrières de chantiers.



Protection des groupes ou bosquets d'arbres à l'aide de clôtures

2.4 - FAVORISER UNE VÉGÉTALISATION DURABLE ET ADAPTÉE DES PARCELLES HABITÉES

Préconisations

Optimiser le confort climatique des bâtiments grâce à la végétalisation de la parcelle

[TOUS SECTEURS]

Enjeux

Face au réchauffement climatique et aux objectifs d'amélioration des performances thermiques des bâtiments, la plantation d'arbres à proximité des logements revêt une importance majeure. Les arbres, haies et bandes plantées permettent en effet de modifier l'impact des rayonnements et de la chaleur sur les bâtis de diverses manières, ainsi que les pertes de chaleur liées aux vents dominants en hiver.

Principe : Renforcer le confort climatique de l'habitation grâce à des plantations adaptées à l'exposition.

- Favoriser la plantation d'arbres en protection des façades sud et ouest, les plus exposées à la chaleur et aux vents dominants ouest. L'évapo-transpiration des arbres consomme en effet une grande partie de l'énergie reçue par rayonnement solaire. Le transfert de chaleur par conduction thermique à travers les murs ou les vitres est ainsi limité, ce qui améliore le confort d'été des logements et limite le recours aux climatisations.
- En façade Sud privilégier des essences d'ombrages légers ainsi que des essences caduques, qui apporte un confort l'été grâce à leur feuillage, tout en maintenant l'éclairage en hiver une fois les feuilles tombées.
- Pour les façades Ouest les plus exposées aux vents dominants, en particulier à proximité du littoral, prévoir des bandes plantées pluristratifiées mélangeant feuillages caducs et persistants, qui permettront de limiter les mouvements d'air à proximité des façades et par conséquent les pertes de chaleurs en hiver.

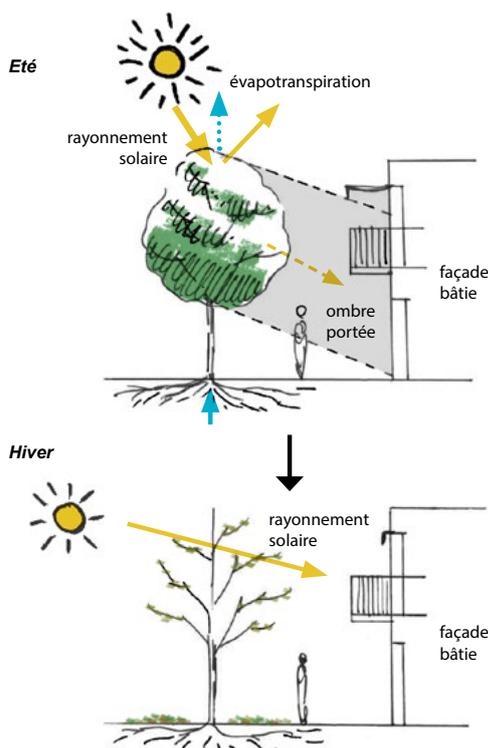


Schéma de principe d'un arbre caduc à proximité d'une façade orientée sud ou ouest

Les alignements d'arbres et bandes plantées seront particulièrement intéressants dans les cœurs d'îlot avec des vis-à-vis qui créent des «pièges radiatifs» liée aux réflexions multiples entre les façades bâties et le sol. En effet la végétation étant moins chaude que les surfaces minérales et les façades, elle émet moins de rayonnements infrarouges, ce qui permet de réduire la température des façades liée aux échanges de chaleur par rayonnement.

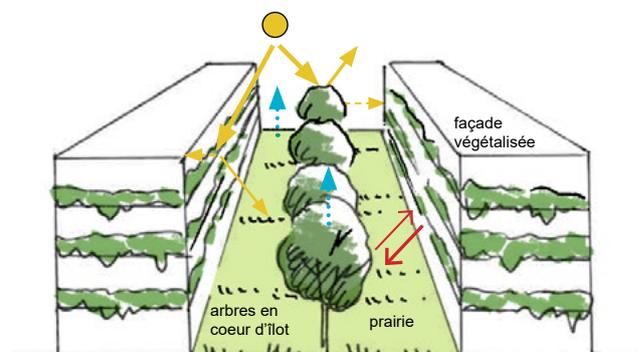


Schéma illustrant l'intérêt des différentes formes de végétation par rapport aux transferts de chaleur dans le cas de bâtiments en vis à vis

Légende

- Rayonnement solaire
- Rayonnement infrarouge
- Evapotranspiration de la végétation : rafraîchissement et humidification de l'air ambiant

Préconisations

Favoriser l'infiltration naturelle des eaux grâce à des dispositifs paysagers

[TOUS SECTEURS]

Enjeux

Face aux changements climatiques, la bonne gestion de la ressource en eau est un enjeu majeur de tout projet. L'infiltration naturelle ou le drainage à travers des dispositifs végétalisés (de type noues, fossés drainants) permet de ralentir physiquement la vitesse des eaux de ruissellement. Les racines et le cortège vivant du sol favorisent aussi une meilleure capacité d'infiltration et de stockage des eaux dans les sols, qui restent ainsi disponibles pour la végétation en place, et dans une certaine mesure participent à réduire les pollutions de surfaces.

Sur un territoire traditionnellement marqué par une forte présence de l'eau - lattes ou dépressions humides, étangs, réseau de crastes ou fossés de drainage, ruisseau, etc. - s'appuyer sur ce vocabulaire pour gérer les eaux de ruissellement, pourra apporter une grande qualité paysagère au projet. De même, ces dispositifs paysagers peuvent permettre de mieux gérer le phénomène de remontées de nappes phréatiques en hiver, auquel de nombreux secteurs de la commune sont soumis. Les zones humides sont aussi à favoriser en tant que lieux privilégiés de développement de la biodiversité.

Principe 1: Favoriser les noues, les fossés végétalisés et les zones humides, pour la gestion des eaux, au sein d'un projet paysager d'ensemble

- Le choix du dispositif technique est à étudier en fonction des caractéristiques pédologiques de chaque parcelle (capacité d'infiltration des sols, niveau de la nappe d'eau en hiver, etc.). En fonction, on pourra déterminer le fonctionnement hydraulique de l'ouvrage. Plusieurs solutions végétalisées peuvent être mises en places.

- Les noues végétalisées : larges dépressions en pentes douces servant au recueil, à l'infiltration et/ou au drainage des eaux pluviales. On distinguera en effet les noues d'infiltration (possibles si le sol est assez perméable), des noues drainantes (avec massif drainant et drain d'évacuation enterré raccordé à un exutoire).
- Les fossés drainants au profil plus profond et étroit, qui pourront également servir à matérialiser des limites et des mises à distances dans les aménagements.
- Les zones humides et bassin d'étalement paysagers qui permettent de gérer le stockage des eaux de ruissellement et les phénomènes de remontées de nappe au point bas des parcelles, tout en créant des milieux très riches d'un point de vue écologique.

- Selon les situations, les noues et dépressions peuvent être engazonnées et servir de zone de jeux par temps sec, ou être plantées avec des mélanges ligneux/herbacés, adaptés à l'alternance humidité / sécheresse. Certaines plantes semi-aquatiques (massettes, roseaux, iris, etc.), participent aussi à l'épuration des eaux (ruissellement de parkings et voiries, ou de toitures métalliques).



Aménagement de noues et bassins d'orages enherbés - « Le Hameau de Lehna » - Seignosse



Noue d'infiltration naturelle en terrain perméable



Noue drainante en terrain peu perméable avec massif drainant (enrochement + drain d'évacuation)

2.4 - FAVORISER UNE VÉGÉTALISATION DURABLE ET ADAPTÉE DES PARCELLES HABITÉES

Préconisations

Planter à la bonne distance des bâtiments, dans de bonnes conditions de développement, et à la bonne hauteur

[TOUS SECTEURS]

Enjeux

En plus de répondre à des questions de confort climatique, l'implantation des arbres sur la parcelle nécessite d'être pensée en accord avec le développement long terme de chaque espèce, de façon à garantir la pérennité des plantations et limiter par la suite les opérations d'entretien.

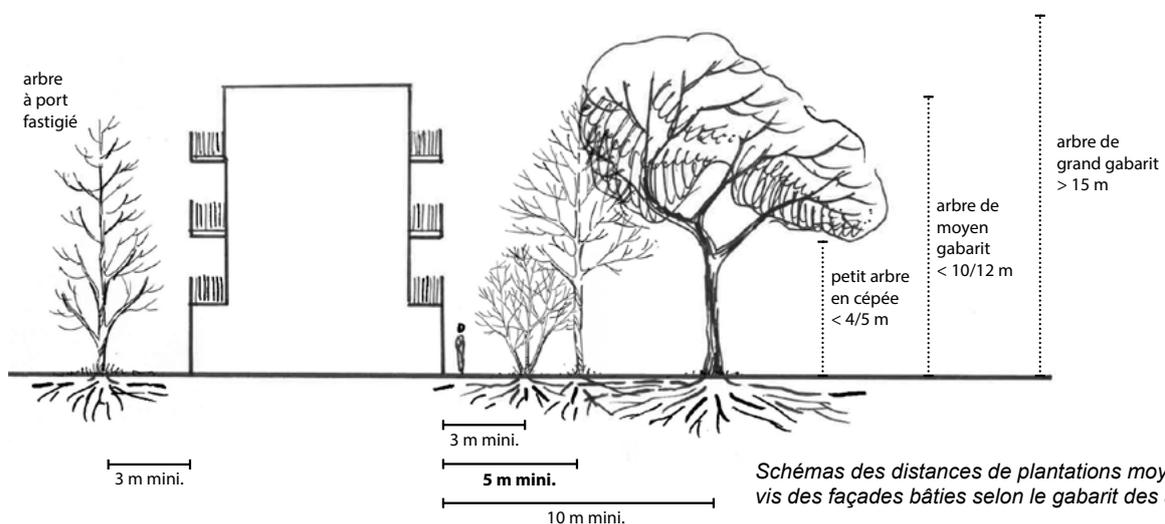
De plus, les arbres et arbustes nécessitent d'être plantés dans des conditions de sols adéquates afin de permettre leur bon développement. L'importance du bon dimensionnement des fosses de plantations ou des épaisseurs de terre pour les strates basses est en effet trop souvent négligée dans les opérations d'aménagement urbain.

Enfin, la taille des végétaux à la plantation est aussi un point essentiel qu'il sera important de bien dimensionner selon le projet afin de permettre aux habitants d'investir dès le départ un lieu de vie agréable en toute saison.

Principe 1 : Implanter les arbres à la bonne distance des façades en tenant compte de leur port, de leur hauteur à maturité, et de leur système racinaire.

- Afin de maintenir un niveau d'éclairage naturel satisfaisant et limiter à terme les opérations de taille sévère voire d'abattage qui deviendraient nécessaires, il est déconseillé de planter des arbres de moyen développement à moins de 5 m des façades ou des balcons et loggias, et au-delà pour les arbres de haut jet. Pour les arbres de petit développement ou pour les arbres à port étroit ou taillés en rideaux, la distance minimale peut être ramenée à 3 m.

- De plus, certaines espèces d'arbres sont à proscrire trop proches d'une habitation du fait de leur système racinaire pouvant causer des dommages aux réseaux. Espèces à éviter à moins de 10 mètres des constructions : Peuplier d'Italie, Faux tremble, Saule pleureur, Pin parasol, Erable argenté, etc.



Principe 2 : Bien dimensionner les fosses de plantation et les terrassements

- Privilégier la largeur des fosses de plantation à leur profondeur, qui n'a pas besoin d'être supérieure à 1 mètre. En revanche, il est important de prévoir une décompaction du fond de fosse (sur env. 30 cm supplémentaires) favorisant la prospection racinaire et le drainage.

- Les dimensions des fosses sont à adapter en fonction du gabarit de l'espèce mais aussi de son lieu d'implantation : en terrain naturel ou dans un environnement minéral où la prospection racinaire sera en grande partie cantonnée à la fosse en elle-même :

- Pour un arbre de moyen gabarit prévoir à minima 1.5 m x 1.5 m x 1 m de profondeur (+ 30 cm)
- Pour les arbres de grands gabarits, en particulier ceux implantés à proximité de surfaces minérales des fosses de dimensions supérieures sont à prévoir : 2m x 2m x 1m de profondeur (+ 30 cm) ; Ou si la géométrie est contrainte à adapter en longueur pour atteindre à minima 4m3.

- Pour les massifs arbustifs plantés, une épaisseur minimale de 40 cm de terre végétale d'apport ou récupérée in situ si possible (+ 10 cm de paillage) est à prévoir pour garantir le bon développement des végétaux

- Pour une zone enherbée à créer sur un espace minéral existant une épaisseur minimale de 30 cm de terre végétale est à prévoir.

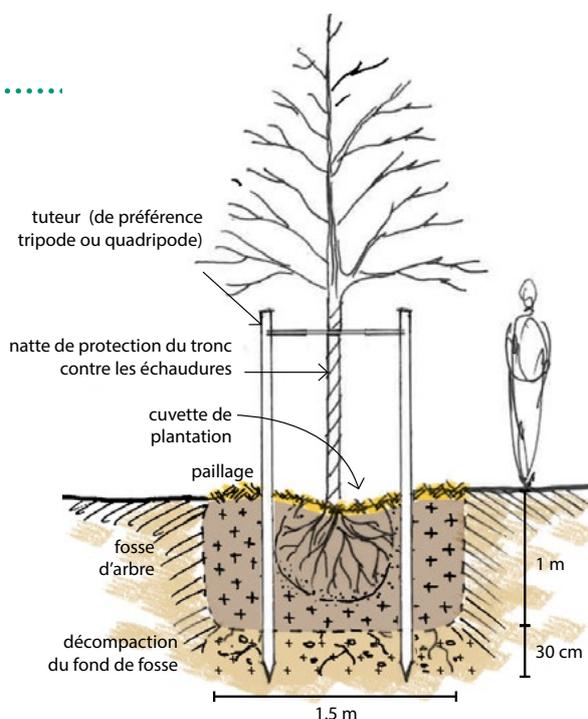
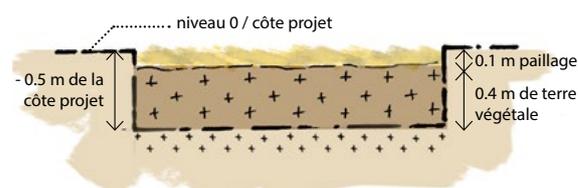


Schéma type d'une fosse de plantation pour un arbre de moyen gabarit



Principe des décaissements et épaisseurs de terre végétale pour les plantations de massifs arbustifs

Principe 3 : Bien dimensionner les végétaux à la plantation

Les dimensions et conditionnements sont à adapter pour chaque projet, afin de trouver le bon compromis entre la reprise de végétaux, les moyens d'entretien ultérieurs, l'économie du projet, mais aussi un effet de végétation suffisant dès le départ sur la parcelle (ombrage, gestion des vis à vis, ambiance, etc.)

- Pour les arbres tiges isolés ou ayant une fonction d'ombrage, favoriser à minima à la plantation les gabarits force* 18/20 - en motte grillagée

- Pour les arbres en cépée favoriser des gabarits 200/250 cm de haut, 3/4 troncs, racines nues

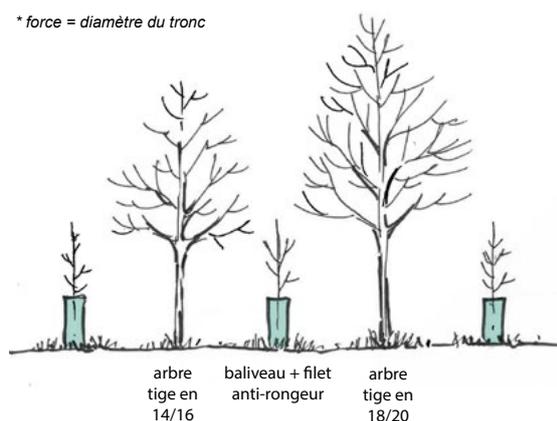
- Dans le cas de bandes boisées, on pourra aussi associer différents stades de végétation afin de trouver le bon compromis entre un effet visuel de masse présent dès le départ et un développement plus long terme des arbres :

- des arbres bien développés (force* 20/25 ou 18/20)
- des arbres moins développés (force* 16/18 ou 12/14)
- des baliveaux qui devront être correctement protégés des dégradations grâce à des filets anti-rongeurs.

- Pour les arbustes, les conditionnements sont à adapter selon le projet et pourront là aussi être mélangés au sein d'un même massif (par ex. 40/60, 60/80 ou 80/100 cm de haut)

- Pour les vivaces et graminées un conditionnement en conteneur de 3 litres est à préférer aux plants en godet, moins adaptés à la mise en place de mulch.

* force = diamètre du tronc



Coupe de principe : association de différents stades de développement au sein d'un même boisement

2.4 - FAVORISER UNE VÉGÉTALISATION DURABLE ET ADAPTÉE DES PARCELLES HABITÉES

Préconisations

Une palette végétale adaptée et favorable à la biodiversité

A_SECTEUR «BOURG»

Enjeux

Favoriser une palette végétale locale dans les projets paysagers offre de nombreux avantages : s'intégrer au mieux dans son environnement et faire que l'opération participe pleinement au grand paysage ; favoriser les chances de reprise et de développement à long terme de végétaux (par définition les plus adaptés aux conditions pédo-climatiques locales) ; favoriser la biodiversité. En effet, les essences autochtones sont beaucoup plus attractives pour la faune sauvage que les espèces ornementales.

Principe : Favoriser une palette végétale associant essences locales et horticoles traditionnelles du bourg

Il ne s'agit pas de proscrire totalement les espèces dites horticoles, ornementales ou exotiques, qui peuvent être également adaptées aux conditions pédoclimatiques locales, et sont pour certaines utilisées depuis longtemps sur le territoire. Dans les jardins du bourg en particulier, la palette végétale s'est historiquement enrichie d'espèces liées à une agriculture vivrière traditionnelle : arbres fruitiers, vigne, aromatiques, arbres repères (tilleul, pin parasol, etc.) ; puis durant la 2ème moitié du 20ème siècle d'essences horticoles liées au développement du résidentiel pavillonnaire. Cependant, aujourd'hui les espèces horticoles ont largement supplantées les espèces locales, avec une tendance à un appauvrissement de la palette végétale, défavorable à la biodiversité et à la qualité des paysages. Aussi, la palette ci-après (non exhaustive), propose des essences à favoriser pour les différentes strates végétales, associant espèces endémiques et essences horticoles de tradition locale.

Les arbres



Alisier torminal
Sorbus torminalis



Charme
Carpinus betulus



Chêne liège occidental
Quercus suber occidentalis



Chêne tauzin
Quercus pyrenaica



Chêne vert
Quercus ilex



Merisier
Prunus avium



Orme résistant
Ulmus resist



Platane
Platanus x hispanica



Pin parasol
Pinus pinea



Pin maritime
Pinus pinaster



Poirier sauvage
Pyrus communis



Sureau noir
Sambucus nigra



Sorbier domestique
Sorbus domestica



Tilleul
Tilia cordata

(*) Pin parasol : Belle essence ornementale à réserver à des situations où elle est suffisamment à distance des habitations ou aménagements (10 m mini.)

Espèces fruitières traditionnelles (liste non exhaustive) :



Cerisier
Prunus cerasus



Châtaigner
Castanea sativa



Pommier
Malus domestica



Vigne de table
Vitis vinifera

Les arbustes pour massifs et haies mixtes



Aubépine monogyne ○
Crataegus monogyna ●



Arbousier ○
Arbustus unedo ●



Bourdaine ○
Frangula alnus ●



Cornouiller sanguin ○
Cornus sanguinea ○



Eglantier ○
Rosa canina ●



Filaire à feuilles étroites ○
Phyllirea angustifolia ●



Fusain d'Europe ○
Euonymus europaeus ●



Genêt à balais ○
Cytisus scoparius ○



Grenadier ○
Punica Granatum ○



Hortensia à feuilles de Chêne ○
Hydrangea quercifolia ●



Laurier tin ○
Viburnum tinus ●



Lilas ○
Seringa vulgaris ○



Nandina vert ◐
Nandina domestica ○



Noisetier sauvage ○
Coryllus avellana ●



Oranger du Mexique ◐
Choisya ternata ○●



Prunellier ○
Prunus spinosa ○



Saufe osier ○
Salix purpurea ●



Troène d'Europe ○
Ligustrum vulgare ○●



Vione obier ○
Viburnum opulus ●



Vione lantane ○
Viburnum lantana ●

La strate basse



Armoise maritime ○
Artemisia maritima ○



Bruyère cendrée ○
Erica cinérea ●



Ciste à feuilles de sauge ○
Cistus salviifolius ●



Ceanothe ○
Ceanothus sp. ○



Framboisier ○
Rubus ideaus ●



Helianthème faux alisson ○
Cistus lasianthus ○



Immortelle d'Espagne ○
Helicrysum stoechas ○



Millepertuis androsème ○
Hypericum androsaemum ○●



Rosier toujours vert ○
Rosa sempervirens ○



Thym serpolet ○
Thymus pulegioides ○

Les plantes grimpantes



Bignone ○
Clematis montana ○



Chèvrefeuille ●
Lonicera periclymenum ○



Jasmin ○
Jasminus sp. ●



Kiwi et kiwai ○
Actinidia sp. ○



Rosier grimpant ○
Rosa sp. ●

2.4 - FAVORISER UNE VÉGÉTALISATION DURABLE ET ADAPTÉE DES PARCELLES HABITÉES

Préconisations

Une palette végétale adaptée et favorable à la biodiversité

B_SECTEUR «OCEAN»

Enjeux

Voir page précédente.

Principe : Développer une palette végétale locale pour diversifier les plantations existantes côté océan

Il ne s'agit pas de proscrire totalement les espèces dites horticoles, ornementales ou exotiques, qui peuvent être également adaptées aux conditions pédoclimatiques locales, et sont pour certaines utilisées depuis très longtemps sur le territoire : tel que le tamaris, le pin parasol, le cyprès de Lambert, le fusain du japon. en particulier du fait de leur résistance particulière aux embruns. Cependant, en s'inspirant de la flore locale, il s'agit d'introduire une plus grande diversité floristique que ce qui existe actuellement dans les jardins et les espaces extérieurs des résidences du littoral, où l'éléagnus et le tamaris sont omni-présents. Aussi, la palette ci-après (non exhaustive), propose des essences à favoriser pour les différentes strates végétales, associant espèces endémiques et essences horticoles de tradition locale.

Les arbres

Essences dominantes et adaptées en front de mer (résistant aux embruns) :



Chêne liège occidental
Quercus suber occidentalis



Chêne tauzin
Quercus pyrenaica



Chêne vert
Quercus ilex



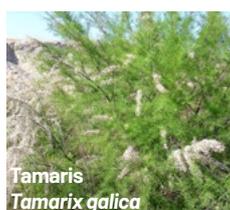
Cyprès de Lambert
Cupressus macrocarpa



Pin maritime
Pinus pinaster



Pin parasol
Pinus pinea



Tamaris
Tamarix galica

(*) Pin parasol : Belle essence ornementale à réserver à des situations où elle est suffisamment à distance des habitations ou aménagements (10 m mini.)

En complément des premières dans les quartiers à l'arrière du littoral :



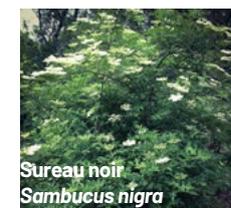
Alisier torminal
Sorbus torminalis



Merisier
Prunus avium



Saule blanc
Salix alba



Sureau noir
Sambucus nigra



Tremble
Populus tremula

Espèces fruitières traditionnelles (liste non exhaustive) :



Cognassier
Cydonia oblonga



Figuier
Ficus carica



Néflier commun
Mespilus germanica



Pêcher
Prunus persica

Les arbustes pour massifs et haies mixtes

Essences adaptées en front de mer (résistent aux embruns) :



Arbousier ○
Arbustus unedo ●



Ajonc ○
Ulex europaeus et minor ○



Genêt à balais ○
Cytisus scoparius ○



Filaire à feuilles étroites ○
Phyllirea angustifolia ●



Viorne lantane ○
Viburnum lantana ●

Autres espèces complémentaires aux premières pour des haies mixtes dans les quartiers sous pinède



Aubépine monogyne ○
Crataegus monogyna ●



Bourdaine ○
Frangula alnus ●



Chèvrefeuille arbustif ○
Lonicera fragrantissima ○



Eglantier ○
Rosa canina ●



Fusain d'Europe ○
Euonymus europaeus ●



Houx ○
Ilex aquifolium ●



Noisetier sauvage ○
Coryllus avellana ●



Prunellier ○
Prunus spinosa ○



Viorne obier ○
Viburnum opulus ●



Troène d'Europe ○
Ligustrum vulgare ●

La strate basse

Essences adaptées en front de mer (résistent aux embruns) :



Armoise maritime ○
Artemisia maritima ○



Bruyère à balais ●
Erica scoparia ○



Bruyère cendrée ○
Erica cinerea ●



Callune ●
Calluna vulgaris ○



Ciste à feuilles de sauge ○
Cistus salviifolius ●



Fragon petit houx ○
Ruscus aculeatus ●



Helianthème faux alisson ○
Cistus lasianthus ○



Immortelle d'Espagne ○
Helicrysum stoechas ○



Millepertuis androsème ○
Hypericum androsaemum ●



Thym serpolet ○
Thymus pulegioides ○

Les plantes grimpantes



Bignone ○
Clematis montana ○



Chèvrefeuille ●
Lonicera periclymenum ○



Clématite persistante ○
Clematis montana ○



Houblon doré ○
Humulus lupulus ●



Jasmin ○
Jasminum sp. ●

2.5 - DÉVELOPPER UNE GESTION ÉCOLOGIQUE DES ESPACES PLANTÉS

Préconisations

Opter pour des principes de conception des espaces plantés durables et économes

[TOUS SECTEURS]

Principe 1 : Des pratiques d'arrosage raisonnées

Concevoir des aménagements peu consommateurs en arrosage grâce aux principes suivants :

- Planter des espèces végétales adaptées au climat, qui demandent peu d'arrosage en été, et en préférant les couvre sols rustiques (de type *Zoysia tenuifolia*) aux gazons qui ont besoin de beaucoup d'eau pour rester verts.
- Améliorer les propriétés de rétention en eau des sols grâce à l'apport de matière organique (compost, broyat frais de déchets verts) mais aussi en évitant la compaction des sols

- Utiliser des plantes couvre sols et des mulchs afin de limiter l'évapo-transpiration des sols

- Pour les haies et massifs d'arbustes et vivaces préférer un arrosage goutte à goutte (plus économe que l'aspersion). A minima prévoir son fonctionnement les 3 premières années, pour assurer une bonne reprise des végétaux.

- Ne pas arroser les zones enherbées et accepter qu'elles jaunissent en été

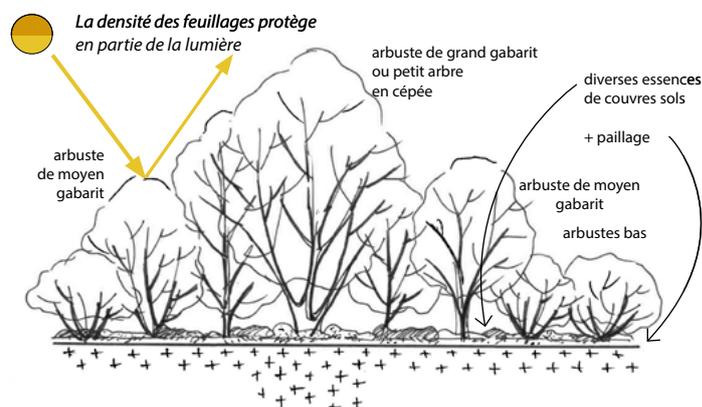
- Récupérer les eaux de toiture pour l'arrosage au lieu de consommer de l'eau potable, grâce à la mise en place de cuves de récupération connectée au descentes d'eau pluviales.

Principe 2 : Planter des massifs denses et pluri-stratifiés demandant peu d'entretien

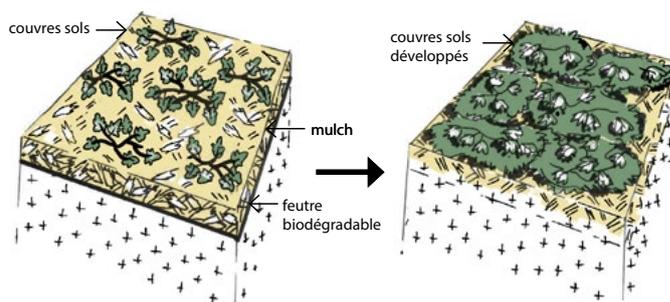
- Favoriser des massifs arbustifs ou haies denses associant différentes strates de végétation - arborée, arbustive, couvre sols - est aussi un moyen efficace de limiter la germination des adventices (ou mauvaises herbes) et donc les actions de désherbage manuel nécessaires.

L'association de différents types de couvre sols favorisera les chances de reprise du couvert végétal: si une essence n'est pas adaptée à la situation, une autre prendra le relais.

- Afin de limiter le développement des adventices, favoriser également la mise en place de paillages de copeaux de bois ou si possible broyats de déchets de taille issus du site, sur 5 à 10 cm (pouvant être doublé d'un feutre biodégradable).



Massif dense associant les différentes strates de végétations, favorables à la biodiversité : petits arbres, arbustes de différentes tailles, vivaces, couvre sols.



Protection des sols à la plantation

Dispositif de protection des sols après 3/4 ans

Préconisations

Favoriser une gestion différenciée et extensive des espaces végétalisés

[TOUS SECTEURS]

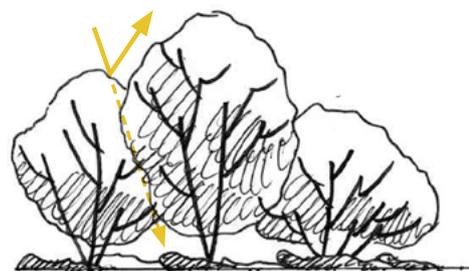
Principe 1 : Limiter la taille des arbres et des arbustes

- Limiter les opérations de taille des arbres et des arbustes au strict nécessaire (branches potentiellement dangereuses). Eviter notamment d'individualiser les arbustes avec des tailles « en sucette », inesthétiques, traumatisantes pour la plante, et favorisant le développement des mauvaises herbes en pied.

- A contrario des tailles architecturées, favoriser le port naturel des végétaux, plus intéressant pour la biodiversité (accueil de la petite faune) mais aussi d'un point de vue paysager.



Proscrire les tailles « en sucettes » et les tailles de réduction en hauteur, qui favorisent le développement des adventives, en augmentant l'apport solaire au pied du massif



Conserver autant que possible le port naturel des végétaux

Limiter la taille des massifs arbustifs et favoriser le port naturel des végétaux

Principe 2 : Opter pour une gestion différenciée des espaces enherbés en fonction de leurs usages

- Les espaces plus à l'écart des bâtiments, des cheminements et des lieux de passage et qui ne sont pas directement utilisés comme des zones de jeux - doivent autant que possible être gérés de façon plus extensive, à raison de 2 fauches par an (généralement juillet et novembre). La diminution de la fréquence des interventions permettra une diversification des espèces végétales et d'en faire des zones refuges pour la faune.

- La plantation de bulbes est à favoriser. Ils participent en effet à fleurir et à animer la prairie, et permettent de justifier une réduction du nombre de tonte auprès des résidents

- Pour les espaces qui nécessitent un entretien régulier, limiter les opérations de tonte à 10 passages par an pour les espaces qu'on souhaite les plus entretenus. Éviter de couper trop ras : pas en dessous de 8 cm, ce qui sera moins destructeur pour la faune, et réduira la vitesse de repousse du gazon. Laisser des résidus de tonte sur place, ce qui fertilisera le gazon et limitera son assèchement en été.



Exemple de gestion différenciée des espaces enherbés avec tonte uniquement de cheminements piétons, ou d'espaces de jeux à proximité des accès ou des bâtiments

2.5 - DÉVELOPPER UNE GESTION ÉCOLOGIQUE DES ESPACES PLANTÉS

Préconisations

Développer les jardins familiaux et potagers partagés dans les opérations de logements

[TOUS SECTEURS]

Enjeux

Dans les projets de logements collectifs, le développement de jardins partagés en pied de bâtiment à l'usage des résidents est intéressant car il permet de pallier à l'absence de jardin individuel tout à favorisant le lien social, la convivialité entre voisins et les échanges entre les différentes générations.

Ils contribuent également à l'appropriation des espaces extérieurs par les résidents et renforcent l'attention que ceux-ci peuvent avoir pour leur lieu de vie. Ils participent aussi à l'éducation à l'environnement de tous.

Enfin, ils participent à une autre gestion des déchets organiques à l'échelle de la parcelle, grâce au compostage et à son réemploi dans le potager.



Principe : Développer des potagers partagés en pied d'immeuble

- Ce type de programme est à promouvoir dans les opérations de logement, car porteur de sens et répondant à une attente forte des citoyens en matière d'alimentation saine et de contact à la nature. En particulier dans un contexte où le foncier coûte de plus en plus cher et où avoir son propre jardin devient un vrai luxe.

- Le projet reste à évaluer et à développer selon les besoins et les spécificités de chaque opération de logement : public concerné, moyens d'entretien ultérieurs, espace disponible, contraintes du site, cohérence avec le projet paysager d'ensemble. etc.

- Les conditions d'exposition sont un point important à regarder. Le site devra bénéficier en moyenne de 6h d'ensoleillement par jour et être protégé vis à vis des vents dominants ouest. La plantation d'une haie ou bande boisée peut y aider.

- Afin d'améliorer le confort d'usage, les espaces jardinés et de potager pourront être prévus dans des bacs hors sols de hauteur variées, adaptés à différents publics (enfants, personnes âgées, PMR, etc.). Ce principe sera également requis en cas de sols pollués ou impropres à la culture.

- Ces projets de potagers et jardins partagés seront à mettre en lien avec le développement du compostage à l'échelle des opérations et des quartiers et le recyclage des déchets verts et bruns issus de l'entretien des espaces plantés.

- Ils sont aussi à penser comme des espaces de rencontre et de convivialité en y développant un mobilier adapté (table de pique nique, barbecue, etc.)

Préconisations

Favoriser une gestion écologique des déchets organiques à l'échelle des opérations

[TOUS SECTEURS]

Enjeux

Que ce soit au travers du compostage des déchets alimentaires par les habitants, ou grâce à la mise en place d'un entretien zéro déchets des espaces plantés, l'objectif est la mise en place, à l'échelle des opérations, d'un ensemble de pratiques de nature à réduire, réutiliser et recycler les déchets verts et les déchets alimentaires, tout en conservant sur place la matière organique.

En moyenne en milieu urbain on compte 4 à 6 tonnes de rémanents par hectare suite aux opérations d'entretien des espaces plantés (feuilles mortes, déchets de taille, déchets de tontes et de désherbages, bois morts). Le réemploi de ces matières in situ permet à la fois de réduire le coût environnemental et économique lié à l'évacuation et à l'élimination de ces déchets, ainsi que le coût lié à l'apport de paillages pour protéger les massifs, ou de fertilisants extérieurs pour amender les sols.

Principe : Recycler les déchets organiques in situ

Le recyclage des déchets verts in situ peut remplir différentes fonctions :

- La production de mulch, qui pourra être utilisé pour pailler le pied des massifs, par broyage in situ des déchets de tailles, branchages, feuilles, écorces et bois morts.
- La production de compost in situ, qui pourra être utilisé pour fertiliser les sols. Les excédents de taille, de tonte, feuilles mortes peuvent en effet faire l'objet d'un micro-compostage sur site dans des conditions contrôlées par le gestionnaire.

En complément, un compostage des déchets alimentaires par les habitants, pourra également être encouragé à l'échelle des opérations de logement collectif, ce qui pourra nécessiter dans un premier temps un accompagnement pédagogique par une structure dédiée. Les matières ligneuses issus de l'entretien des espaces plantés constituent dans ce cas des déchets bruns, complément nécessaire aux déchets organiques alimentaires pour la production de composts ménagers.

Ces démarches de recyclage et compostages in situ devront être étudiées dès la conception du projet, en anticipant l'entretien ultérieur et en prévoyant l'aménagement de zones de compostage sur la parcelle.





3 - PRÉCONISATIONS

[ARCHITECTURE]

CHARTRE



3.1 - PROGRAMMATION

Enjeux

La programmation est un des premier point à faire valider. Cette programmation doit s'inscrire dans le projet municipal de production de logement sur la commune. Bien programmer une opération, c'est avant tout connaître le milieu et l'offre en termes de logements, d'activités et de commerces sur le secteur de projet.

L'architecture de chaque bâtiment pourra ainsi affirmer son identité propre, mais devra être attentive aux relations qu'elle entretiendra avec les bâtiments, le paysage et les espaces voisins.

La conception des logements, leurs valeurs d'usage et le confort des personnes doit être au cœur des préoccupations des concepteurs. Dans la démarche de conception, il sera demandé une approche liant l'architecture au projet paysager.

Préconisations

Diversité des logements

Nous parlerons ici de diversité et non de mixité, qui demeure un terme flou et synonyme d'objectifs ambitieux difficiles à atteindre. La diversité appliquée aux logements et au bâti en général relève principalement des formes urbaines, des typologies de logements et de leurs statuts.

Principe : Travailler la diversité des statuts de logements

- A chaque opération de plus de 10 logements, il faudra, selon les situations, les formes urbaines et le contexte, travailler sur une offre diversifiée en terme de typologie de logement, voir de statut.

Actuellement le modèle dominant sur la commune de Seignosse est la maison individuelle, en accession à la propriété. Ce modèle permet peu de diversité sociale, peu de sociabilité et peu d'échanges sociaux. L'offre diversifiée de logement, non individuel, en accession, mais aussi en locatif, va permettre la diversité sociale, et de favoriser les parcours résidentiels sur la commune, c'est à dire la capacité du tissu urbain à proposer des solutions de logement adaptées à toutes les étapes de la vie : jeunes en locatif, puis accession à la propriété et possibilité d'aménager dans un logement situé à proximité des commerces et services pour bien vieillir chez soit.

Dans cet objectif, il est important de varier les typologies de logement en intégrant une part de logement social et (ou) abordables, au sein des programmes de plus de 10 logements, même lorsque le PLUi ne l'exige pas. Cette diversité peut s'atteindre de diiférentes manière avec différents types de montages débouchant sur différentes offres. Logements participatifs, coopératives d'habitants, etc. peuvent trouver leur place sur le territoire.

Il est rappelé que la diversité de l'offre est une des conditions de parcours résidentiel sur la commune et une assurance de renouvellement d'habitant dans le temps.

Principe : Diversifier les typologies au sein des programmes

- Pour répondre à certaines évolutions sociales ou générationnelles, il faut privilégier la réalisation de programmes mêlant petits et grands logements, locatifs et accessions, logements adaptés et logements intermédiaires, par exemple.

Les programmes de logements individuels groupés et les petits immeubles de logement collectif qui pourraient s'intégrer dans la trame pavillonnaire de la commune peuvent aussi répondre à cette diversité.

- Il est attendu dans le travail de conception une grande vigilance du concepteur sur les relations entre le logement, ses prolongements extérieurs (balcon, terrasse, jardin) et les espaces publics, afin de privilégier des espaces de vie conviviaux et respectueux des intimités.

Logements collectifs



Architectes TETRARC, Guingamp (22)



ZAC du Séqué, Bayonne

Logements intermédiaires



ZAC du Séqué Arroumigue et Pibol - Bayonne -
Patrick Arotcharen architecte



58 logements intermédiaires, Saint-Jean-de-Braye (45)
Dumont Legrand architecte

Logements individuels groupés



LA - Architectures-Maisons-Individuelles-Eysines



3.2 - LA CONCEPTION ARCHITECTURALE

Préconisations

Volumétrie & composition

Principe : Concevoir des volumes simples, épurés et compacts, au sein d'une composition d'ensemble équilibrée

- La compacité du projet sera privilégiée afin d'optimiser les performances énergétiques du ou des bâtiments.
- Toutefois, afin de limiter l'impact des bâtiments collectifs dans un quartier mixé avec de l'habitat individuel, il conviendra d'étudier un découpage et faire un travail sur les volumétries en vue de limiter les effets de masses trop imposants.



Architecte Raphaël Gabrion / 30 logements sociaux Zac du Chêne Saint-Fiacre, Chanteloup-en-Brie (77)

Exemples d'architectures récentes qualitatives présentant une volumétrie simple et compacte : plan rectangulaire, un type de toiture utilisé par projet, à 2 ou 4 pans. Extérieurs (balcons, coursives) intégrés à la volumétrie du bâtiment, et participant à une composition de façade équilibrée.



Architectes TETRARC, 17 logements à Ancenis, « La Boétie »



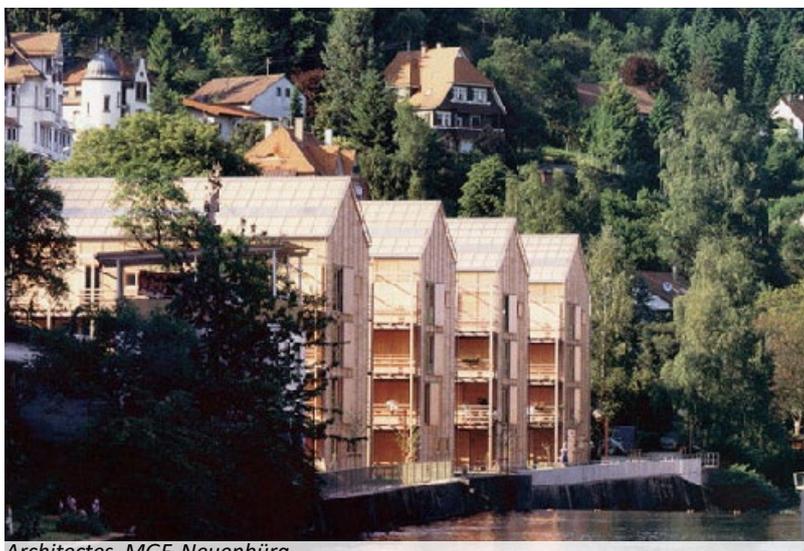


Architectes TECTONE

Exemples d'opérations de logements récentes qualitatives composées de plusieurs volumes simples permettant une meilleure insertion dans le paysage et le tissu urbain environnant.



Architectes TANC



Architectes MGF, Neuenbürg

Principe : Des volumétries intégrées au tissu urbain et au paysage environnant

- Ces volumes devront s'adapter au tissu urbain environnant, en prenant notamment en compte les hauteurs des constructions mitoyennes. La nouvelle construction devra se conformer aux volumétries existantes et aux alignements dominants de la séquence urbaine dans laquelle elle s'insère.

- Ces volumes devront justifier leur intégration dans l'environnement urbain et paysager de la parcelle concernée. Ils prendront notamment en compte le type d'espace paysagé (ouvert, semi-ouvert, fermé) ainsi que la végétation existante ou plantée par l'aménageur aux abords de la construction.

- Sur l'ensemble des limites, avec l'espace public, séparatives ou de fond de lots, les arbres existants seront à conserver sauf impossibilité dûment justifiée. Dans ce cas le même nombre d'arbre sera replanté soit sur l'îlot ou la parcelle, soit sur l'espace public en accord avec la municipalité.

Le bâti doit s'implanter à minima au droit du houppier d'un arbre isolé et respecter un recul minimum de 5.00 m par rapport à l'axe d'une haie bocagère.

- Une grande attention devra être portée aux liaisons avec les constructions existantes, sur les voies publiques comme en cœur d'îlot.

3.2 - LA CONCEPTION ARCHITECTURALE

Préconisations

Volumétrie & composition

Principe : Choix constructifs et volumétries

- Le choix constructif peut induire la volumétrie des bâtiments, mais la réponse volumétrique doit aussi s'adapter au bâti environnant, suivant la hauteur des constructions mitoyennes et les contraintes résultant du contexte. Cette démarche favorise l'émergence d'une architecture ancrée dans son contexte.
- Tout nouveau projet devra prendre en compte le contexte environnant et travailler les transitions entre les différentes volumétries, bien appréhender le paysage de la rue ou des espaces publics afin de rester dans un certain caractère des lieux.
- **Dans le tissu pavillonnaire, l'implantation de petits collectifs doit avoir pour objectif de ne pas perturber l'échelle générale du quartier.**
- Le PLUi définit plusieurs zones destinées à accueillir des logements collectifs et des opérations d'ensemble. Du R+2+combles ou attique au R+1, chacun des secteurs communaux est bien défini, mais il faudra envisager un travail de transition lorsque les projets se situeront en limites de zone.
- La fragmentation de la volumétrie permet de privilégier une proportion verticale en cohérence avec les orientations locales (sens de bardage verticale, ouvertures plus haute que large, etc.)
- Des volumes de toiture simples sont à privilégier. Une même construction ne pourra additionner que deux types de toiture différents.
- En cas de toitures terrasses, une fonction sera recherchée. Elles seront soit accessibles, soit support d'éléments producteurs d'énergies renouvelables, soit végétalisées.
- En fonction de la parcelle, le projet peut se décomposer en plusieurs unités ou proposer un séquençage de façade qui reprenne les proportions du pavillonnaire. Le découpage de l'opération en plusieurs bâtiments permettra ainsi de créer des porosités visuelles et piétonnes sur un cœur d'îlot paysagé et sur le paysage environnant. Les opérations présentant des volumétries trop massives, et un linéaire de façade trop important seront ainsi à proscrire.





Architecte Dumont Legrand



Architectes TANC

Exemples d'opérations alliant aux maximum deux matériaux qualitatifs différents en façade (mur enduit & éléments bois (volets, garde-corps, balcons, coursives,...), bardage métallique & éléments bois.



Architecte Raphaël Gabrion



Architecte Herman Kauffman

Principe : Un choix de matériaux bas carbone

Penser le système constructif des bâtiments, c'est aussi envisager «l'après béton». Dans le département des Landes et dans la Région Nouvelle-Aquitaine, l'usage du bois se développe et la terre cuite revient.

- Le but pour l'ensemble des projets est de mobiliser des matériaux dits «bas carbone» (matériaux biosourcés et/ou recyclés) et à faible empreinte écologique en prenant en compte l'impact carbone du transport des matériaux de construction, mais également de la gestion durable des ressources mobilisées.

Les produits et matériaux de construction retenus sont de provenance et de fabrication locale (échelon régional) et à minima de fabrication européenne.

- Pour inscrire le projet dans une dynamique d'économie circulaire, il faut encourager l'utilisation du bois dans les systèmes constructifs. Réaliser un immeuble de 3 étages avec une ossature bois devient de plus en plus courant.

Tous les bois employés sont labellisés FSC ou PEFC à minima.

- La terre cuite aussi doit revenir au premier plan dans le secteur. Historiquement très présente, ce matériau naturel comporte de nombreux avantages, au delà de son aspect «écologique». Une valorisation des terres excavées dans le cadre des travaux situés dans un rayon de moins de 500 kilomètres, pourrait être étudiée. Cette démarche consiste à réutiliser les terres excavées pour en faire de nouveaux matériaux de construction (brique, panneaux d'argile, terre allégée, enduits) utilisables à proximité immédiate des chantiers ou des réseaux de transports.

- L'utilisation de matériaux biosourcés pour l'isolation doit devenir un réflexe. Coton recyclé, laine de bois, ouate de cellulose, chanvre, etc. doivent participer au confort des lieux.

3.2 - LA CONCEPTION ARCHITECTURALE

Préconisations

La composition des façades

Principe : Préconisations générales à respecter au service de la qualité de composition des façades

- Le dessin des façades doit favoriser une lecture claire du soubassement dont la matérialité peut être élargie à un pan de mur.
- **Le nombre de matériaux sera limité à 2, hors vitrage, afin d'éviter l'effet catalogue**
- Le traitement des façades participe à l'image d'un quartier. Toute forme de pastiche*, cherchant à imiter l'architecture traditionnelle, est proscrite, au profit d'une écriture contemporaine s'inscrivant dans un dialogue et un respect du contexte existant. Les façades devront être composées et ouvertes généreusement sur les orientations Est et Sud.
- Les ouvertures de la façade participent à la qualité des logements. Leur diversité et leur rythme devront faire l'objet d'une recherche particulière.
- L'éclairage naturel de toutes les pièces de vie est apprécié, y compris les cuisines, salles d'eau et toilettes.
- **Des dispositifs de protection pour prévenir de la surchauffe des habitations devront obligatoirement être mis en place. Dans ce cadre, les éléments d'occultation réglables (type persiennes, claustras, jalousies...) sont encouragés.**
- Les menuiseries PVC blanches sont interdites de même que les volets roulants en PVC blanc. Les coffrets de volet roulant visibles sont proscrits.
- Les blocs de traitement de l'air, les blocs de climatisation et autres éléments techniques devront être intégrés dans la composition du projet architectural et non visibles de l'espace public et des espaces communs privés.

* *Le pastiche utilise un vocabulaire qui repose intégralement sur la copie d'éléments provenant d'édifices existants. L'exercice du pastiche engendre des bâtiments qui ne possèdent pas un caractère qui leur est propre*



Architectes Caan Architecten

> Ces façades aléatoirement composées présentent une majorité de plein (trumeaux). Le nombre d'ouvertures différentes est limité à 3 maximum. Les percements y sont minoritaires.



Architectes Architekti.sk



Architectes NZI

> Façades composées : symétrie, alignement, répétition d'un même élément (fenêtres,...).



Architectes KUU

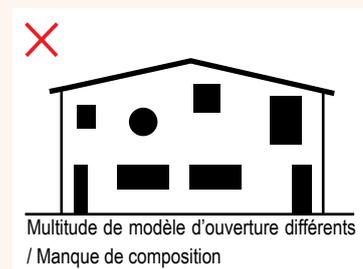
Principe : Rythmer et aligner les percements tout en privilégiant la verticalité dans la composition

- Aucune construction ne doit présenter un gabarit identique au-delà de 20m de linéaire. L'expression architecturale est sobre et élégante. Les volumes et percements sont de forme régulière. Les murs pignons aveugles sont proscrits sauf en limite séparative.

- A éviter : multiplications des modèles de fenêtres, façades non structurées. Les ouvertures peuvent avoir une géométrie différente en référence à certaines architectures vernaculaires.

- Privilégier des ouvertures plus hautes que larges généreuses (importance de l'apport de lumière solaire, cadrage des vues).

- Privilégier des parements verticaux pour les bardages.



3.2 - LA CONCEPTION ARCHITECTURALE

Préconisations

La composition des façades

Principe : Donner du relief aux façades

- Jouer sur la volumétrie :

Jouer sur les pleins et les vides pour conférer du relief à la façade tout en aménageant des espaces intermédiaires (dedans/dehors) de qualité.

- Jouer sur les percements :

- Étudier les différentes possibilités de traitement des percements : en sur-épaisseur ou au nu intérieur du mur, avec ou sans encadrement, des huisseries très présentes et/ou au contraire pratiquement invisibles. Une attention particulière doit être portée à leur mise en œuvre.

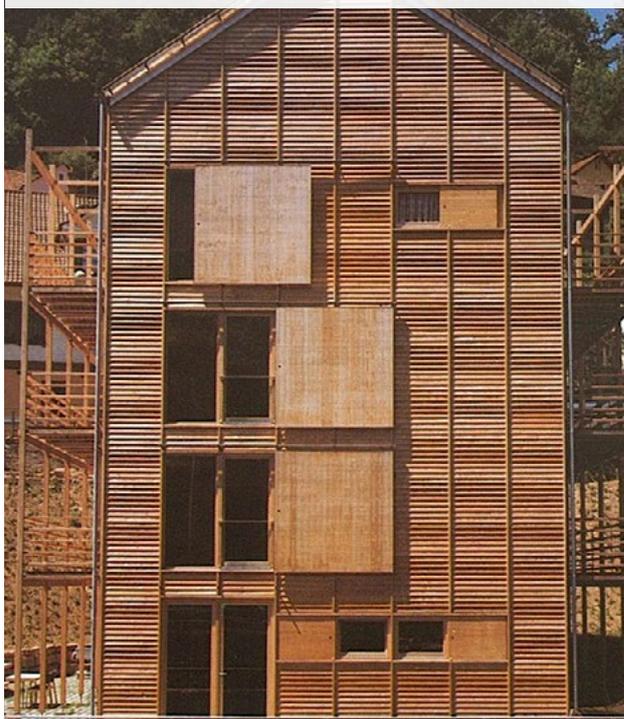
- Éviter de positionner les menuiseries au nu extérieur du mur

- Jouer sur les occultations :

Les occultations jouent un rôle essentiel dans la composition de la façade et dans la gestion du confort d'été. Elles peuvent se confondre dans le revêtement (bardage vertical) lorsqu'il s'agit de volets classiques pleins ou de type persienne, de panneaux en accordéon ou coulissants, de brise-soleil. Elles peuvent aussi être cachées dans le cas de volets roulants.

Leur traitement, leur couleur et le choix du matériau sont donc très importants.

> Les volets pleins coulissants en bois, en sur épaisseur par rapport au bardage, enrichissent l'écriture de la façade en lui donnant du relief.



Architectes domy-s-byty

> Les gardes corps ajourés en bois sur les balcons et loggias viennent animer la façade tout en jouant leur rôle de gestion de l'intimité des logements et de par-soleil.



Architectes Passelac & Roques

Préconisations

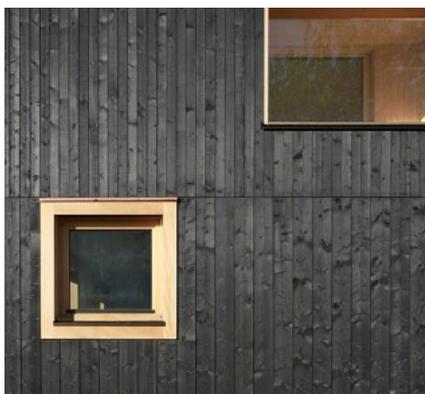
La gamme chromatique

Principe : L'utilisation de la couleur sur les façades doit être justifiée par le projet global et l'intégration locale

- Les teintes des huisseries et menuiseries devront être en harmonie avec la couleur des enduits et matériaux prévus en façades.
- Tout comme pour les revêtements de façade, l'emploi de la couleur doit correspondre à des éléments de conception (Creux, saillie, attique, contour d'ouverture, etc.)



> bardage clair + menuiseries entre le marron et gris clair



> Menuiseries en bois clair contrastant avec le bardage en bois brûlé



> Menuiseries et bardage de teintes foncés



> Emploi de couleur ponctuel sur les menuiseries



> Un choix de teinte plus important pour les menuiseries sur façades enduites

3.2 - LA CONCEPTION ARCHITECTURALE

Préconisations

Le traitement des rez-de-chaussée

Principes généraux :

- Le rez-de-chaussée, concentré d'usages, constitue l'interface entre l'îlot privé et l'espace public et doit participer à la qualité d'ensemble du projet. Sa conception et ses usages participent à l'accroche et à l'intégration du projet dans la trame urbaine et paysagère.
- Selon son emplacement dans la commune, le rez-de-chaussée pourra accueillir des locaux commerciaux, mais aussi des logements ou du stationnement.
- En fonction des usages il faudra généraliser une hauteur sous dalle plus importante en RDC - généralement 3,5 mètres minimum.
- Concernant les rez-de-chaussée stationnés : ils devront être éclairés et ventilés naturellement, la vue de l'automobile sera filtrée à l'extérieur de l'îlot et sera totalement opaque sur le cœur d'îlot. Les rampes de parking seront intégrées dans le volume construit.

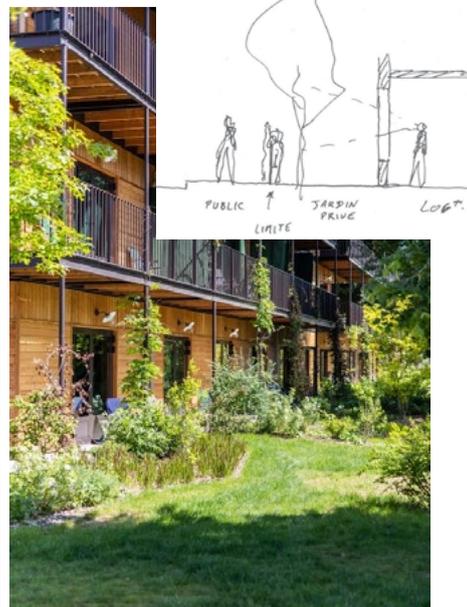
Exemples de rez-de-chaussée habités où l'intimité des logements et la transition entre l'espace public et le logement sont assurés par des espaces plantés, pas nécessairement clôturés.



Architectes dhpa



Architectes Archi5



Architectes Édouard Daehn

Principe : Accueillir des activités en rez-de-chaussée

Les rez-de-chaussée en secteur passager ou en cœur de bourg accueilleront si possible, des commerces, équipements ou autres activités :

- Hauteur sous dalle plus importante de minimum 4 m
- Gérer la signalétique et les enseignes avec soin particulier et une certaine homogénéité



Architectes David Backer, RDC actif - salle commune

Principe : Gérer l'intimité des rez-de-chaussée habités

- Dans des secteurs moins passagers ou ne nécessitant pas de surface commerciale, la conception des logements en rez-de-chaussée se pose. Il est primordial de veiller à l'intimité des habitants.

- Différents dispositifs seront donc mis en œuvre pour limiter les vues à l'intérieur, et assurer une intimité. Un des moyens consiste à surélever légèrement le niveau du rez-de-chaussée par rapport au niveau du trottoir ou de la voirie. D'autres solutions existent comme la réalisation de loggia ou mettre le stationnement semi-enterré en dessous de l'immeuble, etc.

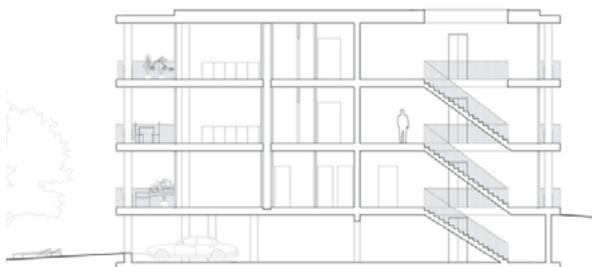


Architectes ifau und Jesko Fezer + Heide & von Beckerath



Architectes Patrick Arotcharen

Exemples de rez-de-chaussée stationnés : les stationnements disparaissent sous le bâtiment permettant ainsi de libérer de l'espace pour les plantations et les piétons en pied de bâtiment.



Exemples de rez-de-chaussée surélevés permettant de garantir l'intimité du logement : les rez de chaussé peuvent être légèrement surélevés (épaisseur de la dalle) ou surélevés d'un demi-étage lorsque les stationnements sont semi-enterrés.



Architectes DyvikKahlen



3.2 - LA CONCEPTION ARCHITECTURALE

Préconisations

Les toitures

Principes généraux :

- La toiture doit être traitée comme une cinquième façade, elle sera particulièrement soignée. La couverture participe à l'allure générale de la construction. C'est pourquoi il est demandé une attention particulière à son intégration dans le projet, dont la volumétrie doit être simple, épurée et compacte.
- Les toitures peuvent être soit en toitures terrasse, soit en pente. Cependant, afin de conserver l'esprit du bourg, la majorité des toitures seront en pente.
- Les toitures-terrasses non accessibles sont proscrites, seules les toitures-terrasses accessibles ou support d'éléments de production d'énergie renouvelable, sont autorisées.
- Les combles créés permettront également de dissimuler les équipements techniques.
- Le choix des matériaux de toiture implique des pentes ou des nivellements adaptés (par exemple, pente de 35 % environ pour une couverture en tuiles canal).
- Les toitures à pente doivent être recouvertes soit de tuile de terre cuite double canal, soit de cuivre, zinc ou bac acier «façon zinc», c'est à dire avec «joints debout».
- Si le bâtiment comporte une toiture-terrasse, les matériaux d'étanchéité ne seront pas visibles. Ce type de toiture sera végétalisé ou recouvert de gravillons, et si possible accessible.

• Les toitures végétales :

Il est à noter que la végétalisation permet de réduire l'imperméabilisation des sols. Elle renforce l'isolation acoustique et thermique, elle absorbe une partie des eaux pluviales et limite les rejets au niveau des réseaux.

• L'intégration des éléments techniques :

- Les éléments techniques en toiture (cages d'ascenseur, climatisations, VMC, ...) sont pris en compte dans la conception et doivent être intégrés dans le volume bâti.
- Les climatisations et VMC ne devront pas être visibles depuis l'espace public ou seront habillées.
- Certains éléments sont encouragés pour des raisons environnementales, comme par exemple les panneaux solaires destinés à la production d'eau chaude sanitaire. Ils seront intégrés de façon soignée au projet architectural.
- En façade, les descentes et chéneaux en matériaux plastiques sont interdits.



Toiture terrasse - Graam architecte



Exemples de projet présentant des toitures 2 pans, participant à la volumétrie simple et épurée du bâtiment



Architectes KUU



Architectes NZI

Préconisations

Le traitement des avants toits

Principe : Un traitement des avants toits soigné et réfléchi

- Il est préconisé d'avoir recours à de larges débords de toit qui participeront au confort d'été et à la protection des intempéries.
- C'est aussi l'occasion de retrouver un vocabulaire historique local. Un traitement contemporain de ces débords de toiture apportera un rythme aux façades.



3.2 - LA CONCEPTION ARCHITECTURALE

Préconisations

Le choix des matériaux et des teintes

Principe : Un choix de matériaux écologiques et participant au dialogue avec le contexte

- Les nouveaux projets devront prendre en compte le contexte local pour une meilleure intégration. Cette prise en compte se traduira par le choix particulier de matériaux, de textures et de couleurs. Le choix de ceux-ci doit assurer une bonne intégration du bâtiment dans le paysage. A ce titre l'utilisation de matériaux nobles tels que la pierre ou le bois est encouragée.

- De plus, le choix des matériaux de construction doit intégrer les préoccupations liées à la santé d'une part, à l'environnement, aux lieux de fabrications, et à l'énergie grise d'autre part. Les matériaux écologiques et garantis avec peu d'émanations (composés organiques volatils) sont à privilégier pour la santé des futurs occupants.

Les matériaux dont les ressources sont faibles et non renouvelables sont également à éviter. Ainsi, il est recommandé d'employer des matériaux d'origine locale afin de limiter l'impact énergétique du transport.

Matériaux préconisés :

- Maçonnerie enduite,
- Enduits à base de matériaux naturels : chaux aérienne,
- Pierres de taille, pierres agrafées (aucune partie de faible épaisseur ne doit être visible),
- Terre cuite ou crue, pisée
- Bardage en bois (naturel, sans traitement ou grisé),

L'utilisation d'autres matériaux nouveaux et performants au plan énergétique est encouragée, à condition d'en démontrer la fiabilité.



Matériaux à proscrire :

- Enduits monocouches,
- Bardage en PVC,
- Baguettes d'angle visibles,
- Imitations de matériaux (fausses briques, faux pans de bois...),
- Utilisation à nu de matériaux prévus pour être recouverts d'un parement ou d'un enduit (parpaing brut, carreaux de plâtre, briques creuses...)
- Le verre réfléchissant.

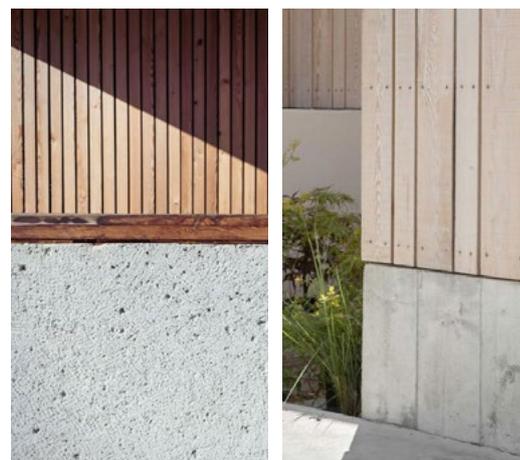
Matériaux à éviter mais non interdits * :

- Béton (matricé, lissé, teinté dans la masse...)
- Bardage métallique (en toile, en treillis, en panneaux...),
- Autres bardages type «Eternit» et polycarbonate.

* Ces matériaux font souvent référence à des architectures



> Utilisation du bois / brique / enduit



> Utilisation du béton et du bois

Principe : Utiliser du bois en façade

- Au cas par cas, en cohérence avec le projet global d'architecture, un bardage bois peut être envisagé. Le type d'essence et la conception d'ensemble devront garantir le bon vieillissement du bois.
- Privilégier le bois pour les charpentes, menuiseries et contrevents, bardages.
- Privilégier un bardage vertical plus local et résistant, si possible des bois déjà vieillis, ou une protection des façades ouest (large auvent pour protéger de la pluie).
- Les bardages aux lignes variées, seront de teinte naturelle, pré-grisés* ou brûlés** de type «Shou Sugi Ban» ou «Yakisugi»



> Le sens vertical du bardage s'inspire des bardages mis en œuvre dans l'habitat traditionnel.

> Cette verticalité anime les façades, en leur conférant hauteur et rythme.

> Le choix d'une trame plus contemporaine, à claire voie ou à emboîtement, permet de moderniser sobrement les façades.

* bardage pré-grisé



** bardage en bois brûlé



> Le bardage peut se prolonger en garde-corps ou brise-soleil. Il peut aussi intégrer les ouvertures.

Par le jeu de ses trames ajourées, le bardage crée des espaces intermédiaires intimes, abrités des regards.

3.3 - LES ESPACES COMMUNS

Préconisations

La qualité des espaces communs

Principe : Le traitement des halls

- Concernant les logements collectifs, «les halls d'accueil» devront être largement vitrés s'ils sont clos. Rendre le parcours de l'usager le plus qualitatif possible de l'entrée du bâtiment à son logement. Les halls devront être facilement repérables et traités de façon simple et qualitative avec un soin du détail.
- Dans les îlots collectifs, les halls seront resserrés, de taille réduite et dans la mesure du possible support d'usage (affichage, attente, conciergerie, ...)
- Les halls devront être éclairés naturellement. Ils pourront être traversants ou donnant à voir le cœur d'îlot paysager
- A défaut de hall, il sera possible de réaliser des « porches », avec grille pour contrôler l'accès, pour augmenter les connexions entre les espaces publics et les cœurs d'îlot.



Principe : Développer les locaux communs

- Favoriser la mutualisation de certains usages entre les habitants en les externalisant du logement et en les connectant avec les parties communes. Les locaux vélos seront une base minimum pour chacun des immeubles, mais il peut aussi être envisagé un lieu ou des pièces pour faire sa lessive, étendre le linge, ou encore bricoler.
- Ils seront sécurisés et faciles d'accès. (Ils pourront être en partie et exceptionnellement en sous-sol si les conditions d'accès et d'usage sont qualitatives).



Principe : La qualité des circulations

- Dans la mesure du possible, les surfaces de circulations internes seront minimisées au bénéfice de la surface des logements
- Les couloirs de circulation « longs » et les dégagements seront éclairés naturellement.
- Les circulations verticales ne devront pas desservir plus de 5 logements par palier avec un éclairage naturel à chaque niveau.



Principe : Concevoir des locaux vélos adaptés

- Situés en rez-de-chaussée, ils peuvent intégrer le bâti de l'habitat, mais peuvent également être assimilés à des petites constructions extérieures. Le remisage des cycles devra être facile.
- L'intérieur de ces locaux sera éclairé naturellement.
- En plus des locaux vélos, des emplacements minute dédiés aux visiteurs seront à installer (arceaux).
- Enfin, des prises pour la recharge des vélos à assistance électrique seront prévues.
- **Dimensionnement : à minima 1 emplacement par logement / ou 1,5 m² par logement.**



3.4 - LE LOGEMENT

Préconisations

Organisation du logement

Principe : Volume et surface

• Surface totale logements

- L'organisation et l'emplacement de l'entrée du logement devront être réfléchies de telle sorte à permettre un vrai clivage jour/ nuit et une réduction des surfaces de circulation au sein de l'habitat.

- Les surfaces globales minimales du logement acceptables, par type :

T1 : 28 m² / T2 : 45 m² / T3 : 62 m² / T4 : 79 m² / T5 : 96 m²

• Binome séjour-cuisine :

- Lorsque les pièces du séjour et de la cuisine sont rassemblées en un seul volume, la surface de ce binome doit être comprise entre 23 et 31 m² en fonction des typologies de logements :

T1 : 23 m² / T2 : 25 m² / T3 : 27 m² / T4 : 29 m² / T5 : 31 m²

- Afin d'améliorer la capacité d'évolution du logement, le séjour et la cuisine seront ventilés et éclairés indépendamment de façon à ce qu'ils puissent être séparés si besoin.

• Chambres :

- La surface minimale par chambre sera de 10.5m² avec au moins une chambre de 12m². La plus petite chambre devra pouvoir accueillir à minima un lit et un bureau et/ou un deuxième lit avec différentes possibilités d'aménagement.

- Les rangements devront être pris en compte dans les calculs de surfaces des chambres.

• Hauteur sous plafond

- La hauteur sous plafond «standard» devra être comprise entre 2.60 et 2.70m afin de permettre :

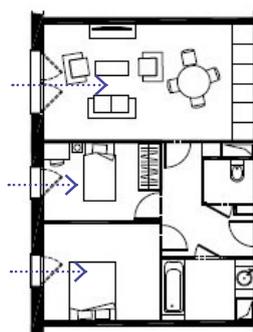
- une amélioration de la ventilation et du rafraîchissement nocturne des pièces en relation avec des ouvertures adaptées ;

- l'aménagement en trois dimensions (lits superposés, mezzanine, rangements plus grands, etc.).

- Les logements en duplex devront présenter des aménagements en double hauteur afin d'améliorer la sensation d'espace dans le logement.



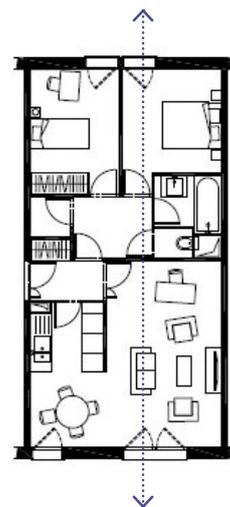
Exemple d'appartement T3 mono-orienté
Surface totale : 57 m²
Surface Séjour/ Cuisine : 23 m²



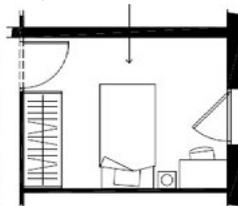
L'espace Séjour/Cuisine accueille toutes les fonctions au sein d'une surface réduite.
La cuisine se situe au fond du séjour, sans accès direct à un éclairage et une ventilation naturels.



Exemple d'appartement T3 traversant
Surface totale : 65 m²
Surface Séjour/ Cuisine : 30 m²



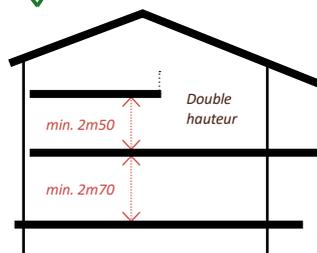
Le séjour, la cuisine et l'entrée sont dissociés pour une surface plus grande.



Exemple de chambre de 9m² avec placard soit une surface utile de 7.5 m².

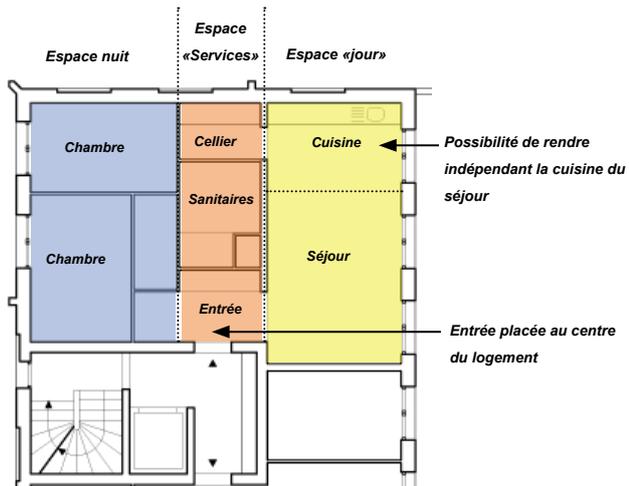
* Source :

Rapport de la mission sur la qualité du logement
Référentiel du logement de qualité / Laurent Girometti – François Leclercq



HSP min à 2m50 pour appartement avec une double hauteur

HSP min à 2m70 pour étage courant



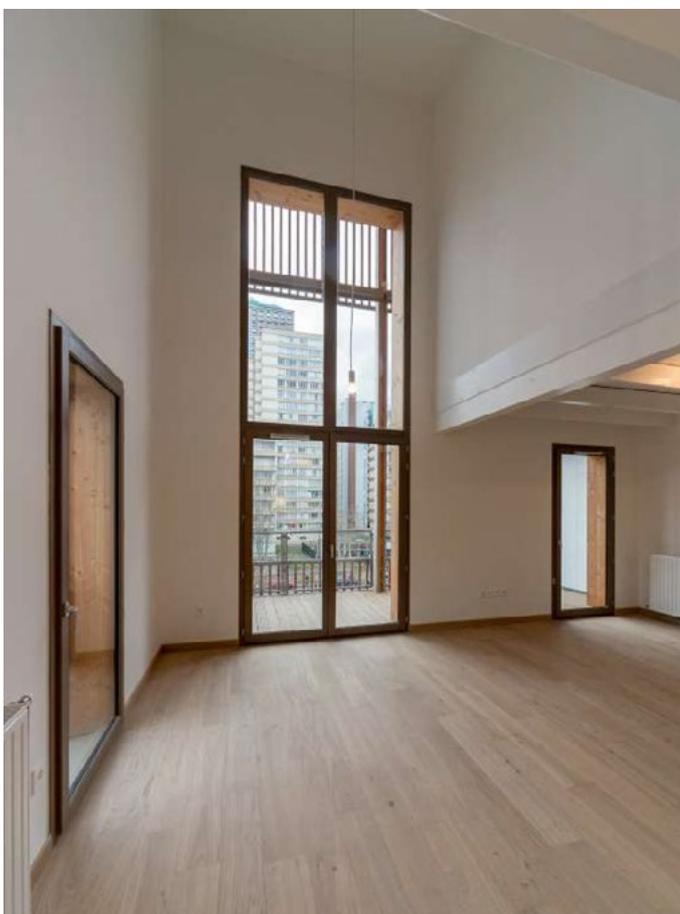
Principe : Mutabilité

La mutabilité et les possibilités de transformation des logements, en fonction des évolutions d'usages et de composition des ménages occupants, doivent être intégrées dans la conception. Les principes constructifs et dispositifs techniques à privilégier doivent ainsi permettre plusieurs possibilités d'aménagement du logement (réunion ou subdivision de pièces, voire du logement), afin de s'adapter à l'évolution des besoins dans le temps.

Exemple d'organisation interne d'un logement type T3
Bourbouze-Graindorge architectes - 210 logements collectifs à Mérignac (33)



Sophie DELHAY architecte - Plans de logements modulables - Rouen



↑ Séjour cathédrale à double orientation avec loggia en prolongement extérieur
Tectone architectes - 39 logements à ossature bois locaux d'artisanat, Aubervilliers

3.4 - LE LOGEMENT

Préconisations

Orientations et éclairage

Principes généraux :

- La qualité globale des logements peut être établie sur le principe de la double exposition. Les logements traversants sont généralement plus fonctionnels, lumineux et confortables que d'autres typologies. C'est pourquoi, chaque logement à partir du T3, sera traversant ou à double orientation. Les logements mono-orientés nord sont à proscrire.

- L'implantation des projets sur le terrain devra favoriser un ensoleillement optimal (ombres portées, ensoleillement des espaces extérieurs ...)

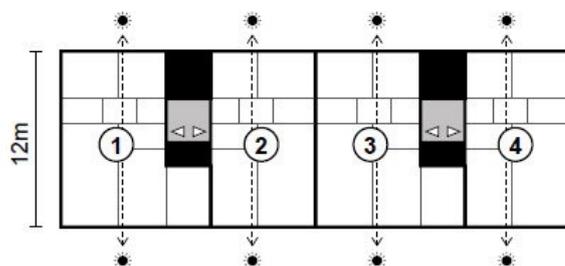
Lors de la conception, il s'agira d'analyser, de réfléchir à l'évolution de la lumière dans le logement en fonction des heures de la journée, pour avoir une approche rationnelle du confort thermique, et améliorer la qualité de la lumière naturelle dans les logements. La conception du logement devra garantir d'une heure d'ensoleillement de la pièce principale toute l'année.

- L'emplacement et la taille des fenêtres (menuiseries) doit être judicieusement pensée et choisie, en fonction des vues, vis à vis et autres contraintes naturelles.

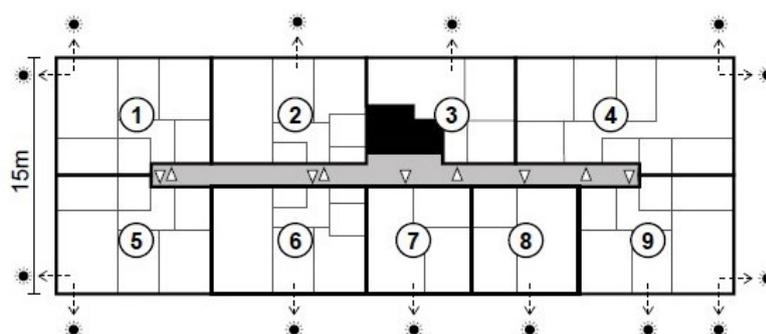
- Les ouvertures seront alors orientées et dimensionnées en fonction des orientations :

- Les façades Sud seront plus ouvertes que les autres façades. De grandes ouvertures au sud favorisent les économies d'énergie puisque la chaleur d'hiver pénètre dans le logement (rayons bas à 23° à midi en plein hiver).
- Par contre, en été, le logement ne doit pas être surchauffé. C'est pourquoi des protections solaires devront être prévues sur les ouvertures fortement exposées au soleil (débord de toit, casquettes, auvents, parasoleil horizontaux, et protections verticales sur les façades ouest, ...)

- L'ensemble des pièces de vie sont éclairées naturellement, y compris les salles d'eau principales à partir du T3. Les cuisines bénéficient de la lumière naturelle et sont disposées favorablement en premier jour (pas de cuisine en fond de séjour non éclairé).



Exemple d'opération avec une majorité d'appartements traversants



Exemple d'opération avec une majorité d'appartements mono-orientés

* Source :
Rapport de la mission sur la qualité du logement
Référentiel du logement de qualité / Laurent Girometti - François Leclercq



Architecte Dittel GMBH - Berlin



Architecte S.Cortesse - Congis-sur-Therouanne © ADSC



Cl. Vergely Architecte

3.4 - LE LOGEMENT

Préconisations

Les prolongations extérieures du logement

Les prolongations extérieures comprennent les espaces extérieurs privés, comme les balcons, terrasses, loggias, jardins, ainsi que les espaces extérieurs semi-privés, comme les coursives de desserte, ...

Principe : La conception de projet global veillera à ce qu'une grande partie des logements puissent bénéficier d'un prolongement extérieur qualitatif

- Chaque prolongement aura une profondeur minimum de 1,50 m. Chaque prolongement pourra accueillir du mobilier sans que l'espace soit occupé dans sa totalité.

- Leur conception doit prendre en compte le contexte, les orientations du logement et les possibles nuisances sonores extérieures. Le type de prolongement extérieur du logement (balcons, loggia, jardins, ...) sera adapté à son contexte par rapport aux vues, à l'orientation, aux types d'espaces extérieurs (rue, cœur d'îlot, ...). L'animation de la façade ne doit pas être l'unique raison de leur utilisation. Ces prolongements doivent présenter une relation privilégiée évidente à la fois avec les pièces intérieures et avec un environnement extérieur qualitatif.

- Les toitures seront utilisées en espace privatif ou partagé extérieur

- Ces prolongements doivent être également intégrés dans la conception thermique des logements en terme d'apport et de protection solaire. On veillera à éviter de situer les espaces extérieurs au nord, car l'ensoleillement y est trop faible.

- La conception des espaces extérieurs devra veiller à éviter les vis-à-vis trop rapprochés. Chaque prolongement extérieur sera doté d'un dispositif permettant de garantir un degré d'intimité suffisant en fonction du contexte

- L'évolutivité des espaces extérieurs sera anticipée (par-soleil, végétalisation, ...) : les gardes corps seront conçus de manière à garantir un degré d'intimité suffisant, en intégrant par exemple des fonctions d'usage (jardinière, rangement, mobilier...).



Habitat 44, Architectes Tetrarc, photos © S.Chalmeau



Exemples de balcons et loggias généreux s'inscrivant dans la continuité des espaces de vie du logement (séjours & cuisines) et s'ouvrant vers des espaces extérieurs qualitatifs et dégagés



17 logements écologiques, « La Boëtie », Architectes Tetrarc



Architecte Lacaton & Vassal



Architecte Arotcharen, ZAC-du-Seque-Arroumigue-et-Pibol, Bayonne



3.4 - LE LOGEMENT

Préconisations

Maîtriser les vis à vis

Principe : Limiter les vis à vis entre les logements et avec les immeubles voisins

- La composition des ouvertures dans la façade évitera les face à face directs
- En fonction de l'exposition de la façade et de son environnement bâti, les occultations devront être pensées et prévues.
- La relation à la rue et notamment l'intimité des logements du rez-de-chaussée bordés par un trottoir public devra être particulièrement soignée (mise en œuvre d'une façade épaisse par exemple).
- Des espaces de transitions pourront être créés afin de protéger les RDC des logements individuels.
- L'association entre végétal et bâti est encouragée en maintenant des transparences et la circulation du regard.

L'intégration de pare-vue latéraux dès la conception permet d'éviter le rajout de différents éléments occultant peu qualitatifs par les futurs habitants



Architecte Tectoniques - Seyssins

Le décalage des bâtiments permet de limiter les vis-à-vis entre eux



Architecte L'agence française - Caen (14)

Exemple de bâtiments où la trame structurelle (murs de refends) est prolongée au delà des façades afin d'assurer l'intimité des logements et de leurs extérieurs



Architecte Cl. Vergely



Architecte Per Johanson

Les volets jouent ici le rôle de pare-soleil tout en permettant de gérer les vis-à-vis entre les logements

L'intégration d'espaces de rangements entre les balcons permet de garantir l'intimité de ces espaces tout en participant qualitativement à la composition de la façade



Architectes Gautier & Conquet
Quartier Mistral 3 : 35 logements / Grenoble (38)



Architecte Ederer + Haghirian

3.4 - LE LOGEMENT

Préconisations

Confort d'été et conception énergétique des bâtiments

Principe : Une approche bioclimatique

- Le confort d'été dans les locaux est recherché via des solutions passives (protection solaire, ventilation naturelle, climatiseurs proscrits).
- Les occupants doivent avoir la possibilité de contrôler les ambiances hygrothermiques : thermostat d'ambiance par radiateur, occultations extérieures amovibles pour toutes les ouvertures à vue directe.
- Pour les logements collectifs et intermédiaires, il est demandé de respecter un nombre d'heures d'inconfort maximal inférieur à 50 h à justifier par les concepteurs par la réalisation d'une Simulation Thermique Dynamique.
- La conception des immeubles ou des maisons doit intégrer l'approche bioclimatique pour assurer leur meilleur confort via des solutions passives (principe de « lowtech »), en cohérence avec les prescriptions architecturales et urbaines :
 - Valorisation du soleil, de la lumière, de l'air, de l'eau, toutes ressources gratuites offertes par les conditions naturelles du site. Ce qui implique une bonne orientation, une bonne solarisation, une bonne protection solaire en été. Mais aussi une ventilation naturelle efficace, une compacité et une inertie pour faciliter le confort d'été ...
 - Prévoir des espaces de rangement en dehors du volume chauffé.
 - Favoriser, dans la mesure du possible, les circulations communiquant avec les espaces extérieurs, permettant la ventilation naturelle des logements, l'éclairage naturel...
 - Concevoir des logements à double exposition permettant une ventilation naturelle traversante.
 - Les espaces communs (halls, circulations, escaliers... hors sous-sol) ainsi que les pièces des logements bénéficieront au maximum d'un éclairage naturel. Il sera recherché la possibilité d'apporter un éclairage naturel aux salles de bain.
 - Prévoir un espace extérieur (balcon, terrasse) ou non chauffé (loggia) pour sécher le linge.

Principe : Du bon usage des panneaux photovoltaïques

- L'intégration a pour but de minimiser l'impact visuel de ces éléments. Quelques grands principes de composition architecturale.
 - En cas d'implantation en toiture : garder une proportion cohérente sensiblement équivalente à un quart de la toiture (de 25 à 30% maxi), ou réaliser une couverture totale solaire.
 - Tenir compte de l'ordonnancement des façades : aligner les capteurs avec les ouvertures existantes en privilégiant une certaine symétrie,
 - Privilégier les implantations en bandeau, en crête ou en bas de toiture selon les cas,
 - Adapter forme, proportion et position des capteurs.
- Les panneaux colorés (teinte brun-rouge) peuvent être une réponse en milieu patrimonial.

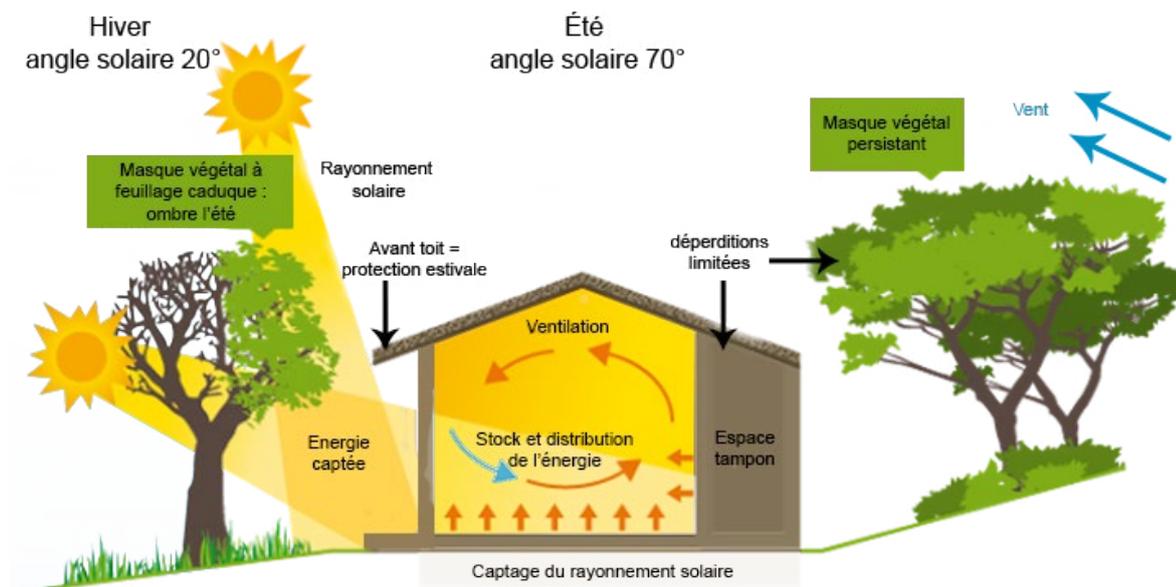


Schéma des principes d'une conception bioclimatique

Principe : Prévoir des protections solaires

- Au sud : casquettes horizontales, pergolas, auvent
- Au sud-est à est, sud-ouest à nord-ouest : protections solaires extérieures mobiles, type stores bannes, volets extérieurs, brise soleil orientables...
- Au nord-est et nord-ouest : protections solaires intérieures (contre l'éblouissement)

Principe : Une sobriété des besoins doit guider la définition de chaque projet

Pour limiter au maximum toute consommation inutile (éclairage trop puissant par exemple) ou facilement évitable (déperditions par l'enveloppe, infiltrations...).

Une gestion raisonnée des ressources doit être mise en place. Les coûts indirects de certains systèmes ou matériels peuvent en effet être plus élevés que le bénéfice local direct (distance de transport, énergie nécessaire à la fabrication, exploitation d'écosystèmes fragiles...). L'autoconsommation énergétique sera privilégiée.

Le recours à des énergies renouvelables (solaire, biomasse, etc), de récupération (chaleur des eaux de douches par exemple) est encouragé pour limiter les impacts des énergies mobilisées pour le projet, en terme d'émissions de gaz à effet de serre, d'épuisement des ressources, etc. ...