

| GUIDE PRATIQUE

# Créer **une offre résidentielle** adaptée et intégrée à son environnement



Parc  
naturel  
régional  
Médoc



édition  
**2021**

**Nota** : ce livret rédigé par l'a-urba sous la direction du Parc naturel régional Médoc, est le fruit d'un travail partenarial entre la Région Nouvelle Aquitaine, le Parc naturel régional Médoc et l'agence d'urbanisme Bordeaux métropole Aquitaine (a'urba).



# Sommaire

**I. Préambule : appréhender la question du développement résidentiel en partant des dynamiques territoriales..... p 5**

**II. Comprendre un territoire aux multiples facettes pour envisager un développement urbain cohérent.....p 7**

- > Comprendre la structuration du territoire aujourd'hui..... p 8
- > Observer les spécificités du tissu urbain et paysager.....p 10
- > Identifier les architectures locales.....p 12
- > Composer avec les dynamiques socio-démographiques..... p 20

**III. Des questions à se poser avant de se lancer dans un projet de développement urbain..... p 25**

- > Un nouveau secteur résidentiel ?.....p 26
- > Comment offrir des réponses adaptées et innovantes aux besoins des résidents du territoire ?.....p 27

**IV. Comment concevoir les secteurs résidentiels de demain..... p 29**

- > Etape 1 : intégrer le projet au contexte et au paysage naturel environnant.....p 32
- > Etape 2 : Trouver un équilibre entre espaces privés et espaces communs .....p 42
- > Etape 3 : Contribuer à la qualité des espaces communs..... p 50
- > Etape 4 : Concevoir des formes urbaines et architecturales plus adaptées.....p 58

**V. Les outils pour encadrer les nouvelles réalisations ?.....p 73**

- > 1/ S'appuyer sur des outils prescriptifs et de recommandation.....p 74
- > 2/ La négociation .....p 75
- > 3/ L'acquisition du foncier .....p 75
- > 4/ Une ingénierie et des outils dédiés aux projets .....p 76



# I. Appréhender la question du développement résidentiel en partant des dynamiques territoriales

Cet opus s'inscrit dans le cadre de l'élaboration du Livre Blanc de l'urbanisme, du paysage et de l'architecture engagé en 2018 afin d'améliorer la qualité des projets d'aménagement sur le territoire médocain.

La première thématique amorcée fut celle de la valorisation et de l'aménagement qualitatif des zones d'activités en Médoc (2018).

Un travail d'analyse portant sur les formes urbaines et l'évolution potentielle d'une zone à urbaniser de la Commune de Saint-Laurent-Médoc (2019) a par ailleurs permis de construire et d'éprouver la méthode étendue au territoire du PNR et exposée dans ce document.

Nombre de communes médocaines connaissent à ce jour une croissance démographique conduisant à des dynamiques de développement urbain de qualités inégales.

**Une meilleure compréhension des données socio-démographiques permet une définition plus précise des besoins résidentiels effectifs, et une analyse sectorielle des espaces urbains au regard de leurs composantes paysagères apporte un éclairage sur les spécificités et caractéristiques à préserver.**

Cette étude sur les formes urbaines s'accompagne d'une ambition d'aménagements qualitatifs visant à articuler **constructibilité mesurée, architecture adaptée et environnement respecté.**

L'objectif de ce document est de sensibiliser l'ensemble des acteurs de l'aménagement et élargir l'éventail des réalisations résidentielles locales en s'appuyant sur les besoins réels et les identités du territoire.

Ce travail propose des recommandations opérationnelles, il s'agit ainsi **d'accompagner dans leurs projets les collectivités, les professionnels et les particuliers** en proposant une méthodologie et des outils encadrant, en amont, les zones d'habitation de demain.



## II. Comprendre un territoire aux multiples facettes pour envisager un développement urbain cohérent

# Comprendre la structuration du territoire aujourd'hui

## Quatre ensembles paysagers et urbains pour appréhender les composantes du territoire

Rendre compte de l'évolution des paysages et des dynamiques urbaines à l'œuvre sur un territoire suppose le croisement de données géographiques, démographiques, sociales. L'étendue du territoire médocain et ses spécificités sont difficilement traduisibles dans un document de synthèse. Afin d'appréhender de manière globale les composantes territoriales et faciliter la compréhension des préconisations portées dans ce Livre Blanc, il est proposé une lecture par **ensembles paysagers et urbains**. Ces ensembles intègrent à la fois le groupement d'unités paysagères (UP) telles que celles définies dans la Charte du PNR remodelées sous l'influence des dynamiques de développement urbain (influence de la pression foncière, organisations spatiales et sociales des communes).

Quatre ensembles paysagers et urbains ont ainsi été retenus pour analyse, ils représentent un intérêt pour les différents milieux en contact, typiques des paysages médocains. Ces ensembles étudiés sont dénommés "bourgs" :

- Bourgs des marais
- Bourgs entre estuaire et forêt
- Bourgs du littoral
- Bourgs forestiers

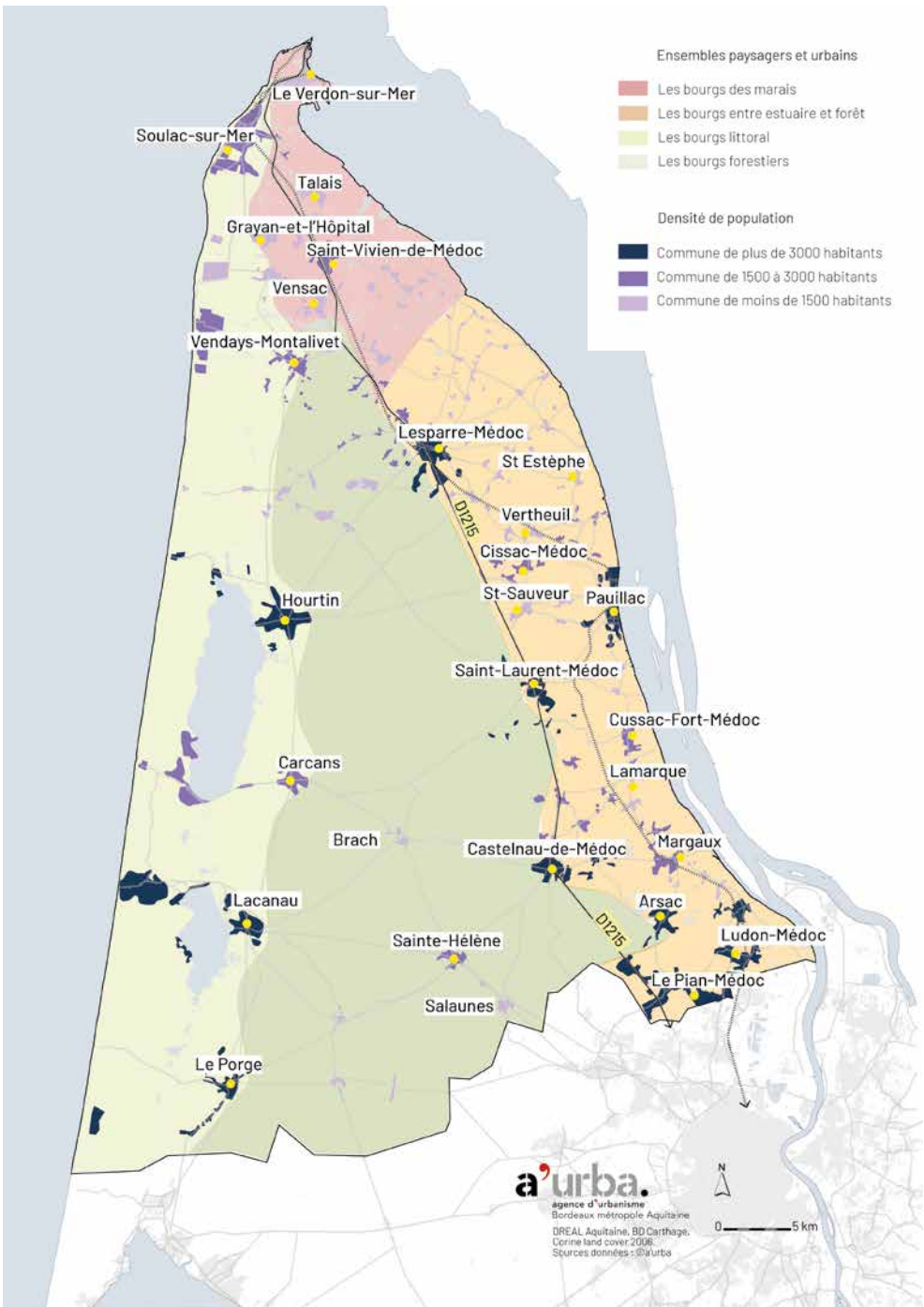
### Une approche méthodologique différenciée

Certaines thématiques sont abordées de manière générique, en proposant des clés de compréhension paysagères et historiques reposant sur des données.

Il s'agit ainsi d'exposer les caractéristiques d'ensemble du territoire (données, indicateurs, grandes composantes, socles de connaissances communes), qui permettent d'interpréter les dynamiques de flux et de peuplement, afin de répondre aux besoins et attentes de la population médocaine.

D'autres thématiques demandent une lecture contextualisée spécifique (les besoins résidentiels, le cadre paysager, les matériaux utilisés...) pour mieux rendre compte de la diversité urbaine du territoire médocain, de qualifier le territoire dans ses caractéristiques urbaines et paysagères : ce qu'il est aujourd'hui, les images qu'il renvoie, les valeurs à porter.





# Observer les spécificités du tissu urbain et paysager

## Un paysage urbain marqué par les dynamiques territoriales

### **Les bourgs des marais : des communes étalées**

À la confluence de l'estuaire et de l'océan, c'est un territoire largement gagné sur les eaux. Cette partie du Médoc alterne entre mattes et marais, avant de regagner les dunes boisées de la bande littorale plus à l'ouest. Les communes présentent des typologies variées, entre silhouettes villageoises rurales (Talais, Saint Vivien), ou commune portuaire (le Verdon), mais toutes sont confrontées aux mêmes enjeux de développement et de maintien d'une attractivité dans un territoire soumis au risque de l'érosion et du risque de submersion. Les zones urbanisées sont le plus souvent implantées sur les croupes dominant les larges prairies humides. La trame urbaine est "lâche" et "aérée" donnant des bourgs étendus, consommateurs d'espace, sans unité architecturale ce qui induit un manque de lisibilité d'ensemble.

### **Les bourgs entre estuaire et forêt : un patrimoine urbain diversifié à valoriser**

Territoire le plus urbanisé, la façade estuarienne présente une importante diversité paysagère en raison de son relief. Les paysages humides de l'estuaire sont le plus souvent pâturés et cultivés tandis que les croupes graveleuses sont dédiées à la viticulture.

Cet ensemble offre une diversité de situations urbaines depuis l'estuaire en passant par les terroirs viticoles et la lisière de la forêt. Certaines communes de l'estuaire ont une façade ouverte sur le fleuve (Pauillac), disposent d'un port mais sans hameau adjacent ou juste une simple cale de mise à l'eau (voire le Bac à Larmarque) ; les ports de La Maréchale (Cadourne) et Macau faisant exception. Les terroirs viticoles encadrent le développement des bourgs campés en chapelet le long de la route surplombant les zones humides de l'estuaire et parfois en lisière des secteurs forestiers.

Face à cette pluralité de paysages, des disparités demeurent entre des territoires inégalement entretenus (ex: enrichissement des prairies), des territoires au développement économique et agricole inégal (ex: déprise agricole/bourg viticole paupérisé, vieillissant et souffrant de vacance).

### **Les bourgs forestiers : des communes peu lisibles**

Territoire planté, les landes constituent la partie nord du grand massif régional de pins maritimes, exploités de manière intensive. Le paysage y est très homogène, malgré la présence de crastes, de lagunes, et d'airiaux qui viennent ponctuer son immensité. Traversés par un réseau de routes rectilignes, les bourgs forestiers occupent une place de carrefour dans ce paysage de landes. Implantées le long de ces routes, les rares habitations témoignant du patrimoine architectural médocain s'effacent aujourd'hui au profit d'un tissu urbain "éclaté" en raison de la multiplication des lotissements pavillonnaires répondant à un besoin accru en logement à proximité de la métropole bordelaise avec des organisation urbaines lâches, à l'architecture souvent banalisée.

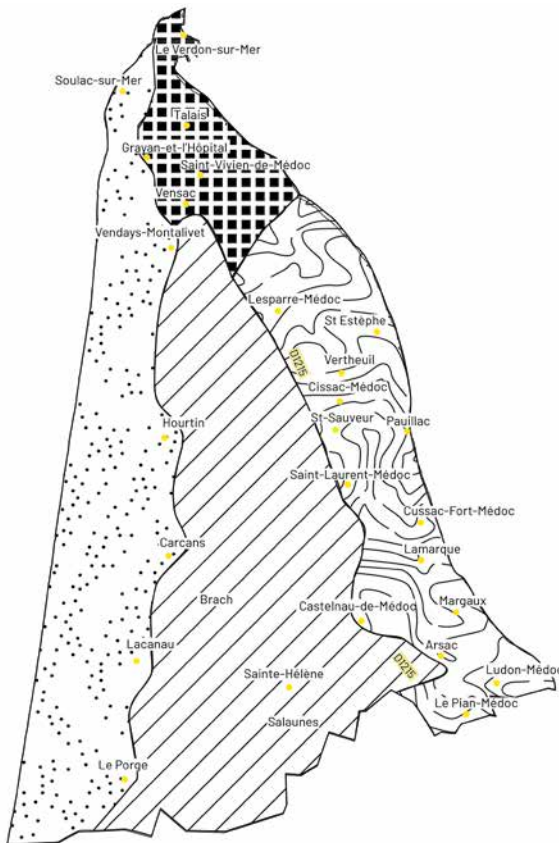
## Les bourgs du littoral : des communes en extension intensive

Territoire attractif en raison de son important cordon dunaire, le littoral se caractérise à la fois par ses plages, ses dunes et ses lacs, mais également par son urbanisme "éclaté" où les anciens bourgs ont laissé place aux villages lacustres puis aux stations balnéaires pour les plus importants et selon le projet de la MIACA\*.

Les centres urbains sont les plus attractifs durant la saison estivale, et le deviennent aussi (Lacanau et Hourtin) pour les ménages souhaitant s'installer sur le long cours. La pression foncière s'y exerce ainsi de façon différente selon les politiques municipales et la hiérarchie d'accueil touristique (Lacanau étant la commune phare de littoral médocain se développant le plus). Ces bourgs nécessitent une gestion attentive de leurs milieux naturels et urbains pour lesquels la production immobilière est souvent de moyenne facture.

L'application stricte de la loi littoral depuis une quinzaine d'année devrait modifier les tendances en termes d'aménagement (urbanisation raisonnée, protection des espaces naturels...) mais c'est la nécessité impérieuse de tenir compte du recul du trait de cote océane qui constitue le principal enjeu local : nécessité de reculer le front urbain (Lacanau et Soulac en particulier) pour se replier sur les terres.

\* Mission Interministérielle pour l'Aménagement de la Côte Aquitaine (MIACA)



### Bourgs des marais

Grayan-et-l'Hôpital, Le Verdon-sur-Mer, Saint-Vivien-de-Médoc, Talais, Jau-Digac et Loirac

### Bourgs entre estuaire et forêt

Arsac, Avensan, Ludon-Médoc, Labarde, Macau, Margaux-Cantennac, Lamarque, Cussac-Fort-Médoc, Saint-Julien-Beychevelle, Pauillac, Saint-Estèphe, Arcins, Soussans, Saint-Seurin-de-Cadourne, Valyerac, Bégadan, Ordonnac, Saint-Germain-d'Esteuil, Civrac-en-Médoc, Couquèques, Labarde, Cissac-Médoc, Castelnau-du-Médoc, Saint-Laurent-Médoc, Gaillan-en-Médoc, Lesparre-Médoc, Listrac-Médoc, Moulis-en-Médoc, Queyrac, Saint-Christoly-Médoc, Blaignan, Gaillan-en-Médoc, Vertheuil

### Bourgs forestiers

Brach, Salaunes, Sainte-Hélène, Saumons, Le Temple, Le Pian-Médoc

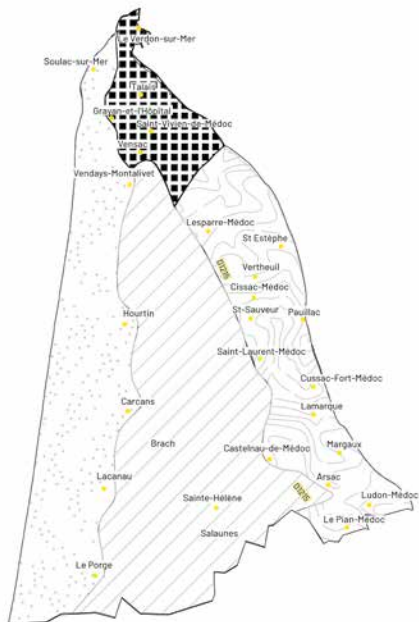
### Bourgs du littoral

Carcans, Hourtin, Lacanau, Le Porge, Naujac-sur-Mer, Soulac-sur-Mer, Vendays-Montalivet, Vensac (hors PNR)

# Identifier les architectures locales

## Les bourgs des marais

- Un **tissu urbain** quasi exclusivement composé d'**habitat individuel**.
- **Des communes rurales**, plutôt isolées, de **faible densité** et présentant globalement un parc immobilier stable à l'aune de la démographie locale constatée sur ces 50 dernières années pour certaines (Jau-Dignac-et-Loirac, Valeyrac, Queyrac) mais plus dynamiques pour les autres qui profitent du dynamisme de Soulac et de la côte, comme au Verdon par exemple.
- Un **paysage architectural diversifié** mêlant des bâtisses en pierre de Gironde (voire en briques) ; tant pour les habitations que pour les bâtiments agricoles (mixant parfois le bois en partie haute). Les centres bourgs sont constitués de maisons girondines de plain-pied : de modénature simple avec des détails plus travaillés et une toiture à deux pans. De façon plus éparées, quelques témoignages d'architecture basco-landaise revisitée dans les années 1950 à 1960 offrent une pointe de diversité.



A noter l'influence soulacaise sur le Verdon avec une déclinaison plus récente (années 1940) et plus modeste.

En périphérie des bourgs et de façon plus diffuse sur le territoire, la vague de périurbanisation des années 1950 à 2000 déroule de simples pavillons standardisés aux écritures assez conventionnelles (en particulier les décennies 1980/90). Ces vingt dernières années offrent quelques témoignages du courant « construction bois » contemporain.

- Ponctuellement des **programmes touristiques** (équipement commercial, accueil/hébergement) relèvent d'**une recherche plus spécifique**, réinterprétant les formes des carrelets ou d'anciennes fermes par exemple.



Port de Talais



Talais



Talais



Talais



Le Verdon-sur-Mer



Le Verdon-sur-Mer



Port de Saint-Vivien-de-Médoc



Marché Saint-Vivien-de-Médoc

I. Préambule

II. Observer

III. Interroger

IV. Concevoir

V. Outils

## Les bourgs entre estuaire et forêt

- Un tissu urbain quasi exclusivement composé d'**habitat individuel**.
- Deux formes urbaines cohabitent. Les bourgs de type village-rue structurés le long de grands axes (notamment la route départementale D1215), avec une organisation spatiale étalée. Les autres bourgs, parfois plus compacts, ont un développement radio-concentrique.
- Les bourgs entre estuaire et forêt sont marqués par une architecture relativement homogène révélant la pierre blonde d'Aquitaine, avec parfois une déclinaison à étage pour pallier la surface constructible réduite et la concurrence de chais et autres bâtiments viticoles. Certains bourgs de la route des vignobles sont ponctués d'ensembles architecturaux et paysagers "patrimoniaux" (châteaux, chais, alignement d'arbres, etc). Immédiatement attenants aux bourgs ou à proximité relative, les secteurs d'extensions urbaines offrent un paysage architecturale plus disparate et souvent peu qualitatif.



- La périurbanisation des années 1950 à 2000 est nettement moins présente qu'en secteur forestier et littoral (faute de place) ou alors, concentrée sur les secteurs hors AOC (à l'ouest du bourg de Margaux et quelques arpents en terrasses voire en zone humide). La production post années 2000 est globalement anecdotique, souvent de faible qualité étant donné le budget plus contraint des ménages.

A noter quelques opérations publiques récentes (habitat social ou intermédiaire) standardisées.

- Image de marque de ce secteur du PNR, les nombreux domaines viticoles constituent les repères du paysage local aux influences architecturales classiques, néo-classiques, baroques. De très importants travaux d'adjonction de chais contemporains signés par des architectes internationaux, contribuent largement à la renommée de ce patrimoine.



Margaux



Moulis-en-Médoc



Moulis-en-Médoc



Pauillac



Pauillac



Saint-Laurent-Médoc



Saint-Laurent-Médoc

I. Préambule

II. Observer

III. Interroger

IV. Concevoir

V. Outils

## Les bourgs du littoral

- Les styles Côte d'Argent de la Belle Epoque (Soulac et Lacanau-océan) et Basco-landais (plus répandu) constituent les **images phares de l'urbanisation balnéaire médocaine**.
- Excepté Soulac, Le Porge, Grayan et l'Hopital, **chaque commune dispose d'une organisation en double**, (voire triple) bourgs, chacun différent :

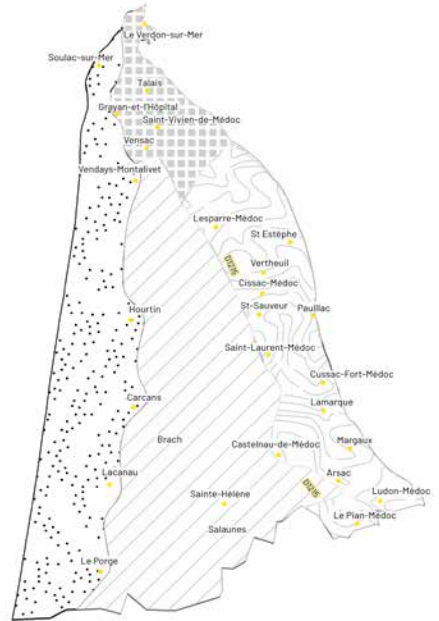
- **La station lacustre** (domaine des résidences secondaires balnéaires) se sont principalement développées dans les années 1960 à 2000 et présentent la palette des architectures communes du Médoc, enrichie de la nouvelle tendance « bois ».

- **La station littorale** s'organise sur de petits bourgs simples, excepté Soulac et Lacanau dont les quartiers Belle Epoque font maintenant l'objet de dispositions patrimoniales. Précurseur d'un nouvel élan architectural au tournant du XIXe, Soulac constitue le point d'ancrage d'un style «néo-colonial» balnéaire décliné en 3 époques :

1860 à 1890 avec l'édification des grandes villas bourgeoises cossues ;

1890 à 1920 et les lotissements de plus petites villas (toujours stylées avec soin) de classes moyennes ;

1920 à 1940, une période de production en série de pavillons simplement inspirés de leurs aînées. C'est ce type d'architecture qui sera reproduit sur le Verdon et autres bourgs médocains.







Souillac-sur-Mer

© Gironde Tourisme, David Remazeilles



Souillac-sur-Mer

© Gironde Tourisme, David Remazeilles



Maubuisson



Souillac-sur-Mer

© Gironde Tourisme, David Remazeilles



Maubuisson



Hourtin



Lacanau



Lacanau

I. Préambule

II. Observer

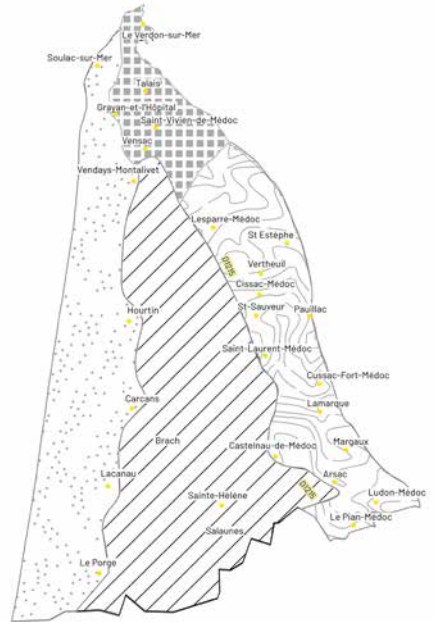
III. Interroger

IV. Concevoir

V. Outils

## Les bourgs forestiers

- Les communes forestières se caractérisent par leur **isolement** (plusieurs kms, voire dizaine, entre deux bourgs) et leur organisation axée sur le croisement des principales voies irriguant la presqu'île.
- Certaines d'entre elles sont de **simples hameaux agro-forestiers** (Brach, Le Temple, Salaunes, Saumos) pratiquement restés en l'état jusqu' à la vague de périurbanisation bordelaise des années 2000 et ses adjonctions de lotissements de plus ou moins bonne facture (pavillons et espaces publics).
- Ste Hélène (historiquement plus peuplée) est atypique dans la mesure où la création de la forêt landaise (fin du XIXe) lui a permis de se constituer un patrimoine forestier communal conséquent, source de revenus financiers. Les bâtiments publics et maisons privées y sont ainsi marqués du sceau de l'abondance inspirée des immeubles de rapport bordelais de l'époque.



- Depuis 1880, les briques de Brach sont à la base de nombreuses constructions sur la côte atlantique. Leur utilisation a progressivement périclité mais est réimpulsée par des maîtres d'œuvres et d'ouvrages souhaitant redynamiser une tradition inscrite dans les circuits courts.
- Le bourg forestier décline à la fois un paysage urbain entre lande girondine complété par des formes d'urbanisation contemporaines banales. Là encore, le pavillon unifamilial domine tandis que quelques timides programmes collectifs (de petite taille) tendent à éclore.



Le Temple



Sainte-Hélène



Sainte-Hélène



Brach



Brach



Salaunes



Salaunes

## I. Préambule

## II. Observer

## III. Interroger

## IV. Concevoir

## V. Outils

# Composer avec des dynamiques socio-démographiques très différentes

## Les habitants des bourgs des marais

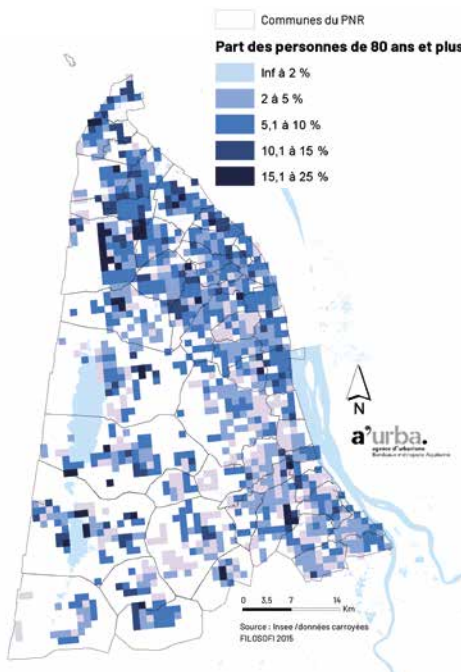
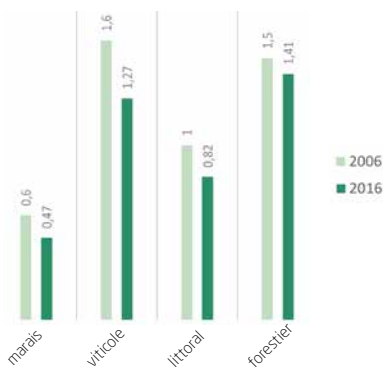
La situation géographique et l'éloignement du secteur Nord Médoc de la métropole bordelaise et du bassin d'Arcachon expliquent une faible densité de population et un vieillissement relatif.

La part des plus de 60 ans est dominante, les actifs privilégiant le rapprochement du domicile avec leurs zones d'emploi (métropole), ce qui explique un vieillissement progressif de la population.

S'ajoutent à cela, des familles avec enfants misant sur le prix du foncier et une relative proximité avec les équipements métropolitains.

Néanmoins, on note une **augmentation de la densité de population** sur la pointe Médoc **pouvant s'expliquer par l'arrivée de nouveaux arrivants non girondins.**

### indice de jeunesse par entités paysagères



## Les besoins identifiés

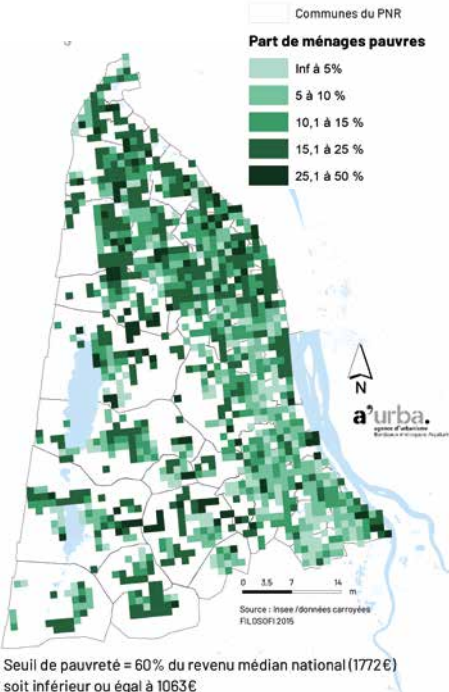
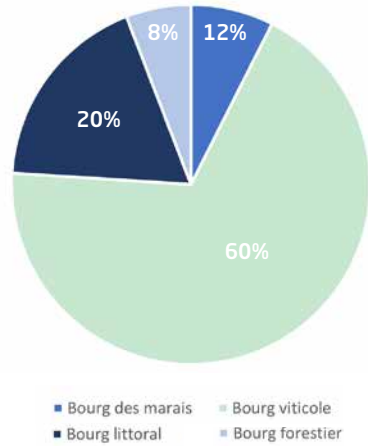
- Concevoir des logements adaptés à une population âgée.
- Proposer une offre d'habitation innovante à caractère intergénérationnel.
- Offrir des modes d'habitat et d'aménités résidentielles permettant de répondre aux aspirations des ménages et maintenir la consommation foncière dans une enveloppe stricte (afin de répondre aux nouvelles règles législatives en la matière).
- Nécessité d'avoir des équipements et des services de proximité.

## Les habitants des bourgs entre estuaire et forêt

Territoire le plus densément peuplé, l'estuaire et ses rivages reflète un peuplement lié à sa proximité avec la métropole bordelaise. Deux axes irriguent la majorité des communes de ce secteur en nord/sud : la départementale RD1215 et la route des châteaux.

Depuis les années 2000, les communes limitrophes de la métropole telles que Salauens connaissent une **croissance démographique importante** s'étiolant à mesure qu'on s'éloigne vers le Nord. Cela s'explique notamment par l'arrivée d'une population plus jeune travaillant au sein de la métropole mais n'ayant pas les moyens de s'y loger.

Densité de population par entités paysagères



### Les besoins identifiés

- Développer des équipements et des services de proximité tels que des établissements scolaires, des crèches, des centres médicaux.
- Construire raisonnablement de nouvelles zones d'habitation dans les communes limitrophes de la métropole susceptibles d'accueillir une population y travaillant et ne pouvant y résider.
- S'inscrire dans un partenariat métropolitain et girondin (en accord avec les communes volontaires), permettant de limiter les effets négatifs de l'étalement de la métropole au-delà de ses limites administratives.
- Diversifier l'offre d'habitation en s'appuyant sur la pluralité des profils des actifs (saisonniers).

## Les habitants des bourgs du littoral

Cadre de vie attractif, le littoral atlantique accueille une part importante de retraités et une moindre part d'actifs travaillant essentiellement sur ce même territoire ou dans le périmètre médocain.

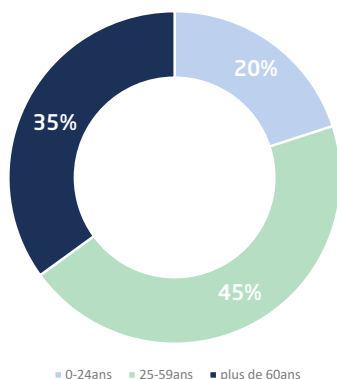
Cette population plus âgée contribue au maintien d'une population à l'année en raison de leur sédentarité.

Toutefois, cette densité varie beaucoup, en raison d'une attractivité du littoral en période estivale contribuant à l'essor touristique de la région et qui voit la population du littoral doubler.

Il est important de noter une nette augmentation de la population permanente à partir des années 2000 s'expliquant par la multiplication des lotissements pavillonnaires au contact des centres bourgs, en application de la loi littoral.

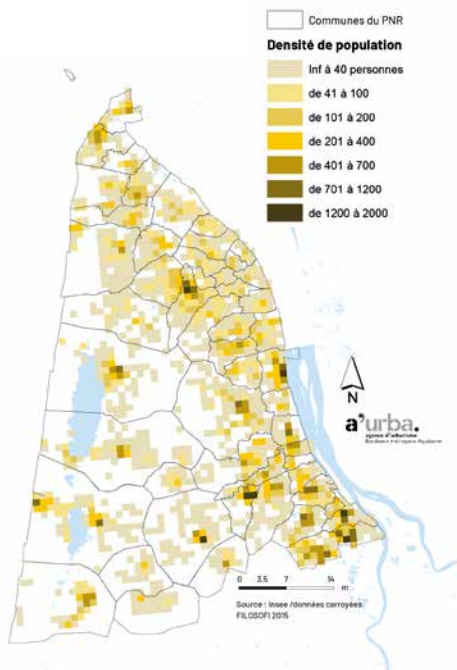
A l'exception des communes lacustres et des stations balnéaires, le reste du littoral atlantique a moins d'habitants ; ce qui en fait un territoire disparate.

Répartition de la population par tranche d'âge



## Les besoins identifiés

- Développer le réseau dédié aux mobilités douces entre les communes lacustres et les stations balnéaires.
- Privilégier une constructibilité sur les communes lacustres plutôt que dans les stations balnéaires fragilisées par le recul du trait de côte.
- Définir les conditions d'un futur retrait stratégique d'une partie des stations concernées : réinvestir l'arrière-pays immédiat, les stations lacustres, le bourg central.
- Diversifier l'offre de logement en proposant de l'individuel et du collectif adapté à une population plus jeune (jeune ménage et famille avec enfant), et en particulier une offre locative sociale pour les revenus plus faibles et les saisonniers.
- Adapter les programmes en fonction de la typologie des habitants résidents à l'année.

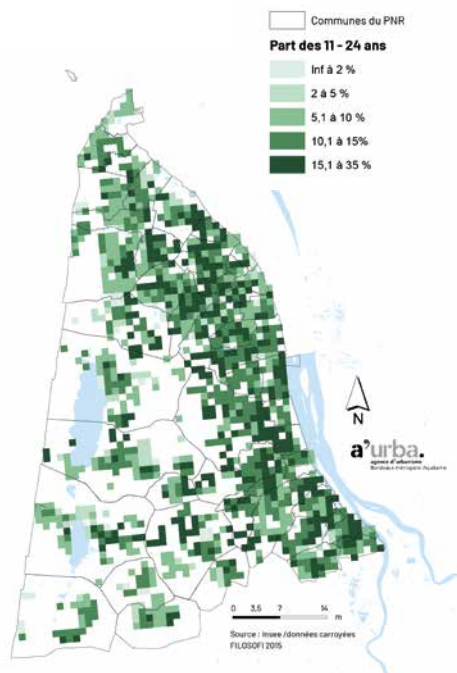
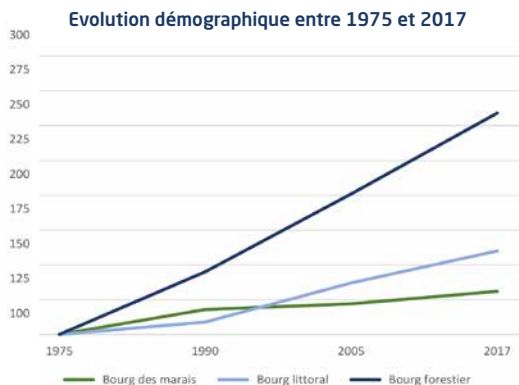


## Les habitants des bourgs forestiers

Les landes médocaines sont avant tout un **territoire traversé et peu habité** ; sa grande superficie ainsi qu'une sylviculture extensive contribuent à l'éclatement de sa population.

D'une faible densité, les landes médocaines connaissent depuis ces vingt dernières années une **augmentation de leur population** s'expliquant notamment par un **coût au mètre carré élevé** du foncier constructible au sein de la métropole bordelaise et, dans une moindre mesure, par une **volonté de vivre en dehors de l'agitation métropolitaine** misant sur un **cadre de vie rural**, à cheval entre la métropole et le littoral.

La population de ce territoire, **plutôt jeune** (part importante des 20-59 ans) **travaille le plus souvent dans la métropole bordelaise** et vient elle-même de la métropole.



## Les besoins identifiés

- Proposer une offre de services, d'équipements et de commerces aujourd'hui insuffisante.
- Offrir des modes d'habitat et des qualités résidentielles permettant à la fois de répondre aux aspirations des ménages et de maintenir la consommation foncière dans une enveloppe stricte (afin de répondre aux nouvelles règles législatives en la matière).
- Encadrer la constructibilité des bourgs forestiers, devenus attractifs en raison de leur proximité avec la métropole bordelaise.





# III. Des questions à se poser avant de se lancer dans un projet de développement urbain

# Un nouveau secteur résidentiel ?

## Évaluer les liens de la future zone AU avec les services et qualités offertes par les polarités du bourg

- Quelles distances en mobilités actives (piétons, vélos) aux centralités de service, commerciales, groupes scolaires, lieux d'intérêt ?
- Quels sont les maillages piétons et cyclables auxquels s'accrocher ?
- Quelle offre de proximité en transports en commun ?
- Quels accès et dessertes possibles pour les véhicules ?

## La zone AU dans son environnement proche identifier les espaces sensibles à préserver, les espaces à valoriser

- Quels sont les espaces naturels proches ? Y-a-t-il des cours d'eau à proximité ?  
Des présomptions de zones humides (végétations spécifiques, secteurs inondés) ?  
Des continuités écologiques potentielles ?
- Des ensembles paysagers à révéler (points de vue) ?
- Des formes urbaines existantes à réinterpréter ?
- Des harmonies à maintenir avec les habitats voisins ?
- Des intimités à composer avec le voisinage ?
- Quels paysages de la rue et ambiances urbaines à créer ?

# Comment offrir des réponses adaptées et innovantes aux besoins des résidents du territoire ?

## Estimer les besoins résidentiels des habitants de la commune

- Quelles dynamiques socio-démographiques observe t-on ? Évolution de la population, des ménages, âge, nombre de personnes par foyer, etc.
- Les produits résidentiels sur le marché correspondent-ils à ces évolutions et aux demandes des ménages ?
- Le territoire répond il à des besoins d'une offre en logement spécifique (saisonniers, personnes âgées, ménages réduits, faibles revenus, locatif...) ?

## Évaluer les capacités d'accueil des équipements et infrastructures communales

- Un dimensionnement des réseaux suffisant ? Voirie, eau, assainissement, téléphone, couverture Fibre ?
- Les équipements scolaires peuvent-ils accueillir de nouvelles arrivées?
- L'offre de services/commerces est-elle suffisante ?
- Des besoins complémentaires identifiés ? Espaces partagés, locaux et matériels spécifiques ?

## Envisager l'évolution des comportements et des modes d'habiter

- Selon les besoins résidentiels estimés, peut-on reconsidérer la taille des parcelles à la faveur d'espaces extérieurs communs généreux et partagés ?
- Peut-on envisager la rue comme un espace collectif partagé et multi-usages : rue jardinée, gestion des eaux de pluie à ciel ouvert, promenade, circulations tous modes ?
- Quels sont les besoins réels en stationnement ?
- Peut-on réduire des surfaces imperméabilisées (largeur des voiries et emprise des stationnements) ? Envisager un sens unique ?
- Ne peut-on pas envisager des voies partagées où les piétons seraient prioritaires sur les autres modes de déplacement ?
- Est-il nécessaire d'aménager des trottoirs surélevés ? Des accotements enherbés ne peuvent-ils pas suffire ?
- Est-il nécessaire d'implanter des bordures de part et d'autre des chaussées ? Un simple revêtement carrossable ne suffit-il pas ?
- Peut-on mutualiser des espaces techniques aux entrées des lotissements ou bien les regrouper ? Stockage des ordures, boîtes aux lettres, parking visiteurs, etc.

## Concevoir des formes bâties bien intégrées à leur environnement

- Quelle forme de bâti construire pour s'harmoniser au contexte paysager environnant?
- Quels matériaux choisir ? Les plus adaptés au patrimoine local, en terme de filière d'approvisionnement et en réponse à des objectifs de confort thermique ?
- Quels sont les artisans locaux à faire travailler ?



# IV. Comment concevoir les secteurs résidentiels de demain ?

# Une intégration des nouveaux secteurs résidentiels par étape

1 S'intégrer à l'environnement proche et au paysage



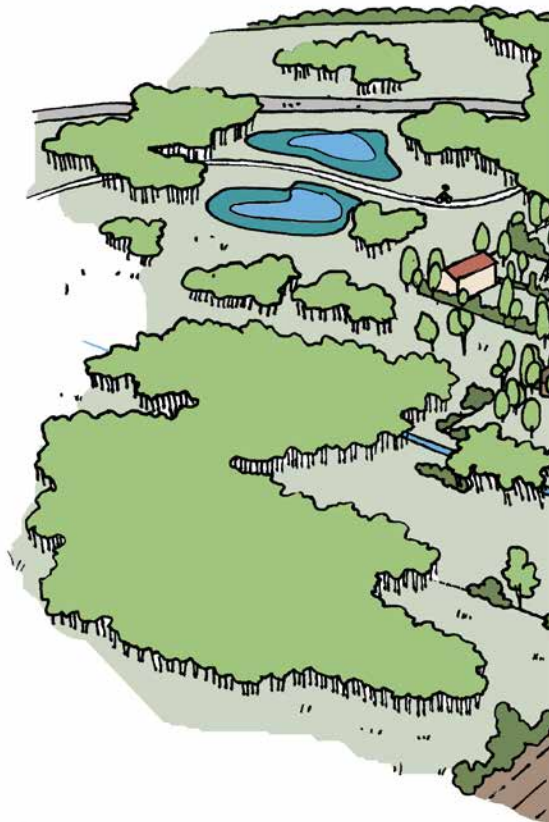
2 Trouver un équilibre entre espaces privés et espaces communs

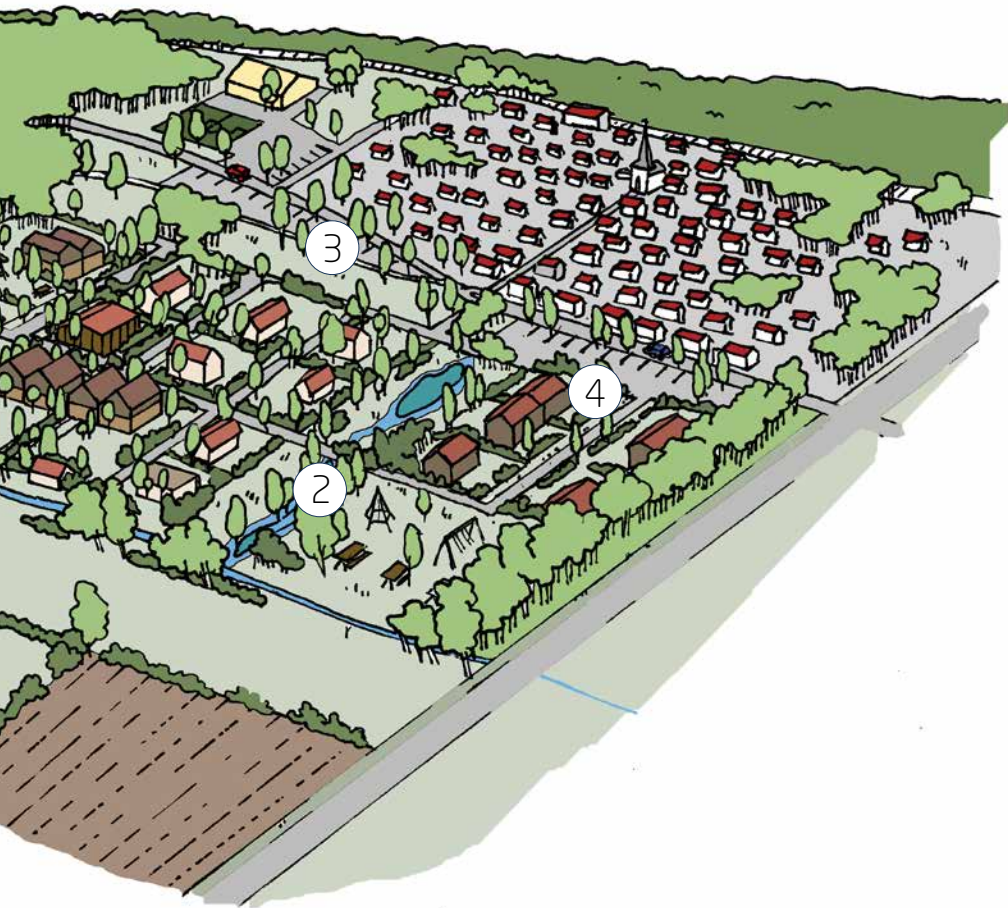


3 Contribuer à la qualité des espaces collectifs



4 Concevoir des formes urbaines architecturales adaptées





# Étape 1

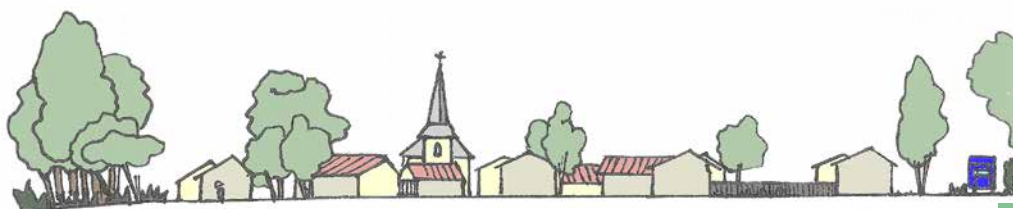
## Intégrer le projet au contexte et au paysage naturel environnant

### Favoriser la continuité et la cohérence des espaces urbanisés

- Privilégier le **choix d'un site de développement urbain à proximité des centralités**, des équipements et des services existants.
- Contribuer à un **développement urbain rationnel en continuité du tissu urbain et du maillage de voiries existants**, afin d'éviter un étalement urbain consommateur d'espaces agricoles, forestiers et de nature.
- **Envisager l'extension urbaine comme un épaissement**, un enrichissement du bourg existant.
- **Raisonnement dans une logique d'économies** faites sur l'extension des réseaux, les déplacements, l'entretien des espaces communaux.

Outils à mobiliser : PLU, OAP (p.74-75).

Intégrations réussies des nouvelles zones urbanisées dans les paysages du territoire médocain :



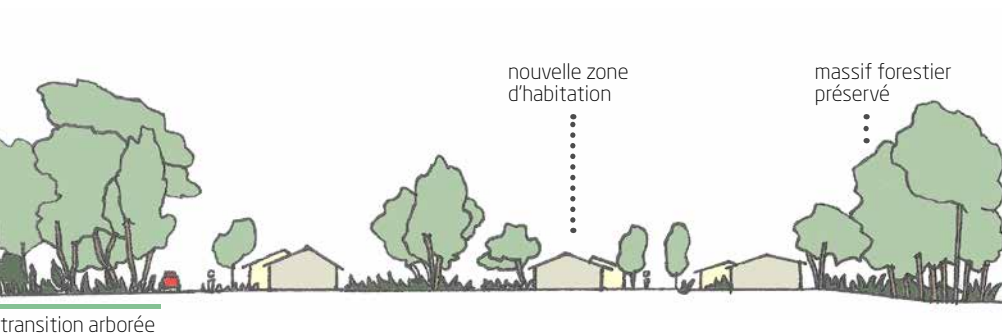


## Prendre en compte les enjeux de biodiversité

- Contribuer à **préserver les continuités de la trame verte et bleue** à grande échelle.
- **Veiller au maintien des zones humides** afin de préserver les espèces et les continuités écologiques.
- **Assurer des connexions entre les réservoirs de biodiversité** en délimitant la constructibilité.
- **Identifier les arbres et plantations d'intérêt à maintenir dans le projet** qui valorisent le site et préservent son identité.
- **Garantir une topographie du site** favorable à la circulation de la faune, à la préservation de la flore, à l'écoulement naturel des eaux.
- **Assurer le bon fonctionnement du système hydrographique** à l'échelle de l'opération en développant un réseau de noues, de fossés et de crastes qui viennent alimenter le bassin versant.
- Encourager un **traitement végétalisé** des espaces aménagés pour **renforcer les continuités écologiques**.
- **Prévenir l'usage de pesticides** à proximité des zones d'habitations et favoriser la proximité de cultures biologiques.

**Outils à mobiliser :** PLU et OAP renforcé d'un paysagiste conseil et CAvP (p.74-75).

Aménagements en faveur de la biodiversité :



transition arborée

## Intégrer la question du traitement des lisières dans l'opération de logement

- Envisager les lisières comme des interfaces de qualité entre la future zone urbanisée et les autres secteurs situés à proximité. Donner de l'épaisseur aux lisières quand cela est possible.
- Aménager des espaces à usages multiples et collectifs qui valorisent les activités voisines et les paysages : cheminements doux, jardin linéaire, promenade, aménagements refuges de biodiversité, ouverture sur le grand paysage (points de vue), etc.
- Privilégier un traitement végétalisé des abords de l'opération pour une meilleure intégration paysagère.
- Maintenir une marge de recul par rapport aux espaces naturels.
- Prendre en compte la nature des activités voisines et proposer si nécessaire des dispositifs écrans limitant les nuisances (ex : traitements à proximité des domaines viticoles).

Outils à mobiliser : PLU et OAP renforcé d'un paysagiste conseil et CAvP (p.74-75).

Aménagements de lisières en bordure d'opération



## Autres exemples d'aménagements de lisières



Rés. un bois des jardins, Blanquefort



Écoquartier Andemos-lès-Bains



ZAC Clos Moulin,  
La Chapelle des Marais Marais

© CAUE de Loire-Atlantique



Courtil-Brécard, St-Marc-sur-Mer



Grèce du Médoc,  
Le Médiard-en-Jalles

## Sélectionner des essences locales adaptées à l'environnement

- S'inspirer des **essences présentes sur le site.**
- **Prendre en compte la nature du sol** (sablonneux, graviers, etc.), **les conditions climatiques, et privilégier les plantations peu consommatrices** en eau et amendements.
- **Répartir de manière hétérogène les différentes essences** afin de constituer une trame végétale oscillant entre essences caduques et essences persistantes.
- **Proscrire les essences végétales invasives ainsi que les essences allergènes** notamment autour des espaces communs tels que les aires de jeux, lieux de rencontre, etc.
- **Privilégier des essences mellifères** favorisant la pollinisation.
- Développer des **essences comestibles.**
- Marquer l'opération avec des arbres signaux, **Jouer sur les couleurs de feuillage, les formes et les hauteurs.**

**Outils à mobiliser :** Charte paysagère renforcée d'un paysagiste conseil et CAvP (p.74) + maîtrise d'ouvrage communale et maîtrise d'œuvre sélectionnée (p.75).

### Bourg des marais

- Chêne pédonculé
- Aulne glutineux (\*\*\*)
- Frêne commun (\*\*)
- Alisier torminal (\*)
- Orme champêtre (\*)
- Saule marsault, blanc (\*\*)
- Cornouiller sanguin (\*)

(\*) = caractère allergène faible  
(\*\*) = caractère allergène moyen

- Aubépine (\*)
- Sureau noir (\*)
- Saule des vanniers (\*\*)
- Prunellier
- Merisier (\*)
- Tamaris (\*\*)
- Troène des bois (P) (\*\*)

(\*\*\*) = caractère allergène fort  
(P) = feuillage persistant



Alignement de frênes © Folléa Gautier



Chênâle en bord d'estey © Folléa Gautier

## Bourg viticole

- Bouleaux pubescent, verruqueux (\*\*\*)
- Châtaigner (\*)
- Érable champêtre
- Noisetier commun (\*\*\*)
- Chêne vert (P)
- Tilleul (\*)
- Cormier (\*)
- Platane
- Charme commun (\*\*)
- Fusain d'Europe
- Poirier sauvage (\*)
- Aubépine (\*)
- Fragon petit houx (\*)
- Églantier

(\*) = caractère allergène faible  
(\*\*) = caractère allergène moyen

(\*\*\*) = caractère allergène fort  
(P) = feuillage persistant



## Bourg forestier

- Pin maritime (P)
- Chêne pédonculé
- Chêne vert (P)
- Chêne liège (P) (\*)
- Chêne tauzin (\*\*)
- Bouleaux verruqueux (\*\*\*)
- Châtaigner (\*)
- Alisier torminal (\*)

(\*) = caractère allergène faible  
(\*\*) = caractère allergène moyen

- Arbousier (P)
- Aubépine (\*)
- Prunellier
- Ajonc d'Europe
- Bourdaine
- Bruyère à balai (P)
- Ciste à feuille de sauge (P)

(\*\*\*) = caractère allergène fort  
(P) = feuillage persistant



## Bourg du littoral

- Chênes pédonculé, pubescent, sessile, liège, tauzin (\*\*)
- Chêne vert (P)
- Pin maritime (P), pin parasol (P) (\*)
- Aulne glutineux (\*\*\*)
- Frêne commun (\*\*)
- Arbousier (P)
- Filaire à feuilles étroites (P)
- Genêt à balai (P)
- Genévrier commun (P) (\*)
- Bruyère à balai (P)
- Bruyère cendrée (P) (\*)
- Fougère aigle (P)

(\*) = caractère allergène faible  
(\*\*) = caractère allergène moyen

(\*\*\*) = caractère allergène fort  
(P) = feuillage persistant



# Synthèse

## Étape 1

Liaison piétonne/cyclable

(A) Choisir un site de développement urbain bénéficiant des équipements et services

(B) Connecter le réseau de cheminements au réseau existant en raisonnant en terme d'économie pour éviter un étalement urbain consommateur d'espaces.

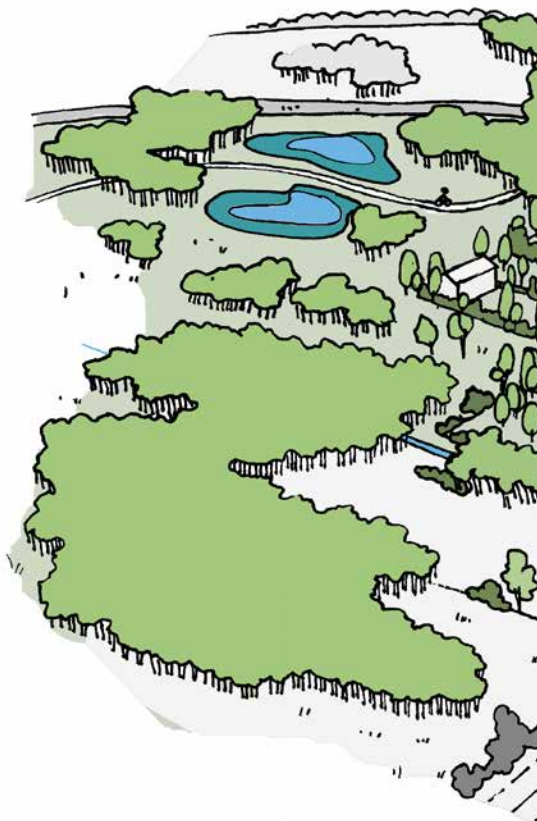
(C) Contribuer à la continuité de la trame verte et bleue à grande échelle.

(D) Garantir une continuité entre les réservoirs de biodiversité alentours et la nouvelle zone urbanisée en limitant la constructibilité, et développer la place du végétal.

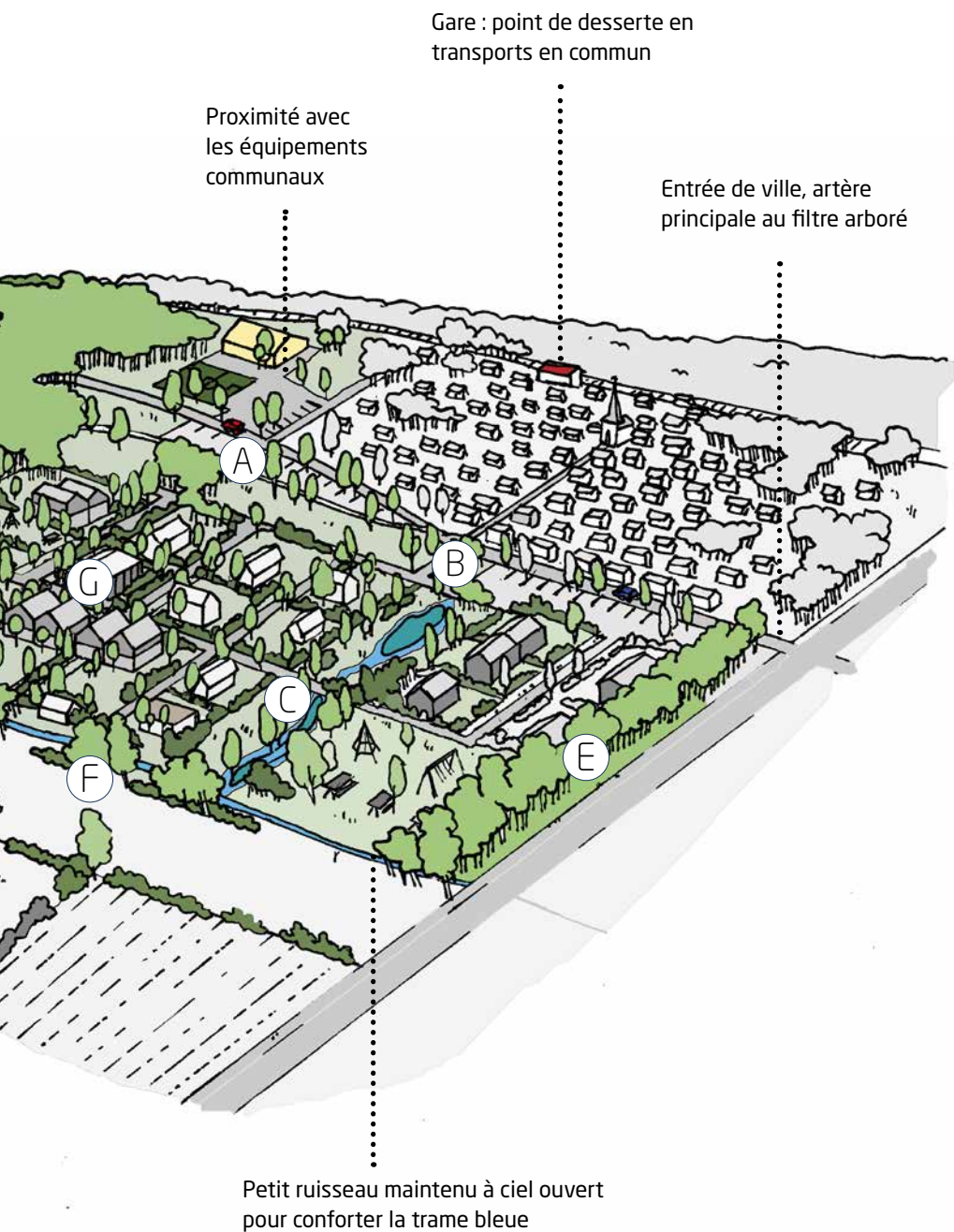
(E) Privilégier un traitement végétalisé des contours de l'opération pour garantir sa bonne intégration dans le paysage.

(F) Maintenir une marge de recul par rapport aux espaces naturels.

(G) Planter de manière homogène des essences locales aux feuillages caduques et persistants et aux substances allergènes faibles.







Gare : point de desserte en transports en commun

Proximité avec les équipements communaux

Entrée de ville, artère principale au filtre arboré

Petit ruisseau maintenu à ciel ouvert pour conforter la trame bleue

# Étape 2

## Trouver un équilibre entre espaces privés et espaces communs

### Une densité mesurée pour plus de qualité

- Organiser et dimensionner la composition parcellaire en fonction des besoins de la demande résidentielle locale : taille de foncier adapté au produit immobilier recherché, usages réels des espaces extérieurs.
- Rechercher un équilibre entre la taille du site, le nombre de parcelles privées proposées (composition, taille) et la valorisation des espaces communs.
- Structurer la rue par les façades de bâtis mitoyens dans les secteurs en accroche directe avec les centres bourgs historiques, et positionner les jardins à l'arrière.
- Envisager un recul suffisant entre les voiries et les parcelles privées au bénéfice d'espaces communs généreux et plantés, dans les tissus bâtis plus aérés aux franges des espaces urbanisés.
- Offrir une large place au végétal dans l'ensemble des aménagements, permettant de réduire les nuisances, de se protéger d'espaces limitrophes peu qualitatifs et de composer avec les besoins d'intimité de chacun.

Exemples de réalisations offrant un juste répartition entre espaces communs et privés :



**Outils à mobiliser :** PLU et OAP renforcé par architecte conseil et CAvP (p.74-75) Ou encore mieux : maîtrise foncière publique et réalisation d'une opération publique d'aménagement (p.75)

## Plan de composition "courant"



Un réseau viaire dédié uniquement à la voiture et constitué principalement de voies rectilignes.

Un paysage privatif hétérogène, fragmenté, ne tenant pas compte des composantes paysagères environnantes.

Un tissu d'habitation souvent répétitif, banalisant le paysage.

Des covisibilités avec le tissu urbain existant parfois palliées par des clôtures ou dispositifs écran généralement peu valorisant.

## Plan de composition "enrichi"

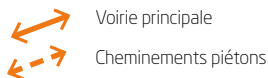
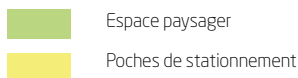


Un réseau de cheminements partagés avec les modes actifs.

Une composition paysagère intégrant les espèces en place, enrichie et structurée en cœur d'opération et aux abords des parcelles.

Un filtre végétal proposé sur les pourtours de l'opération pour respecter l'intimité des résidents et permettre une meilleure intégration du bâti.

Une diversité dans les formes bâties et dans leurs implantations, valorisant le paysage d'ensemble.



## Des limites séparatives harmonieuses

- Favoriser une approche qui vise un **effacement des clôtures** au profit d'un paysage d'ensemble de qualité.
- S'interroger sur la nécessité d'implanter des clôtures et **apporter une réponse adaptée en fonction de la situation des parcelles** (le long d'une route passante, en bordure d'un espace boisé, entre deux maisons rapprochées...) et des besoins des habitants (intimité, sécurité, sociabilité,...).
- **Proposer un traitement homogène et sobre** (ganivelles associée à des plantations, palissades en bois) en limite parcellaire afin de favoriser la qualité de l'opération et éviter des dispositifs pouvant nuire au paysage depuis la rue (murs aveugles, matériaux hétérogènes).
- **Réduire la hauteur des clôtures**, notamment si les espaces verts communs sont généreux et permettent une distance suffisante entre les espaces de circulation et les limites parcellaires.
- Développer des **dispositifs alternatifs pour marquer la limite de parcelle** : favoriser les végétalisations (rideau d'arbustes, plantations de rangée d'arbres), l'implantation d'un fossé ou d'une noue paysagères intégrant la gestion des eaux de pluies, réalisation de merlons (talus) plantés (plantations au pied du merlon), plantations de part et d'autre de la limite (dans l'espace privé et l'emprise publique).

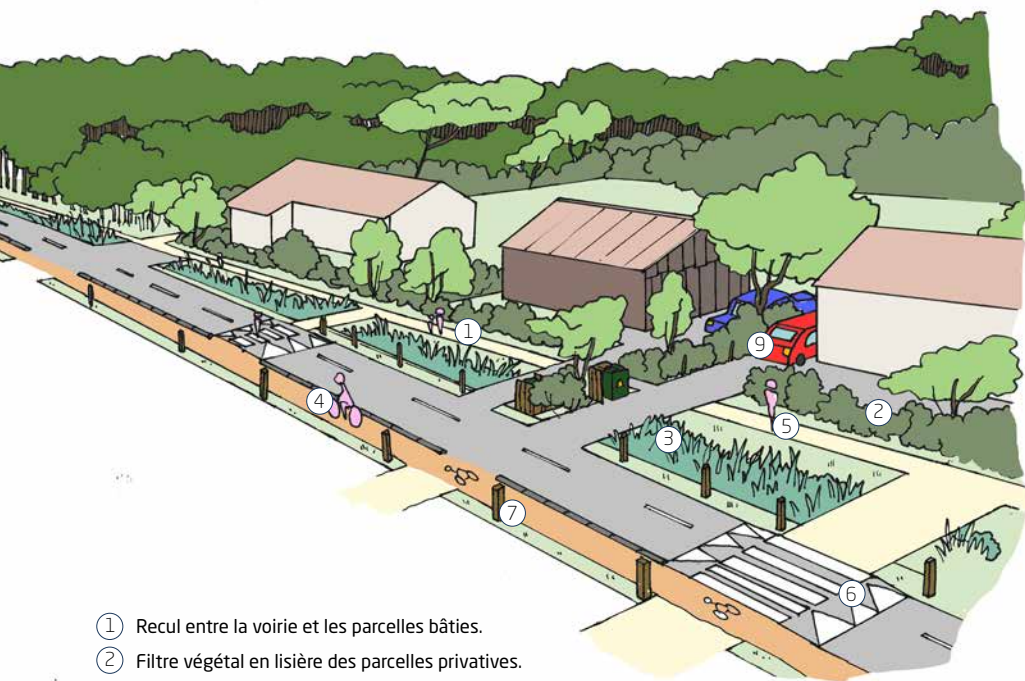
**Outils à mobiliser** : PLU et OAP, Charte Paysagère + architecte conseil et CAvP (p.74-75). Pour l'espace public ; Une ingénierie et des outils dédiés aux projets (p.76).

Exemples de traitements paysagers qualitatifs des limites séparatives

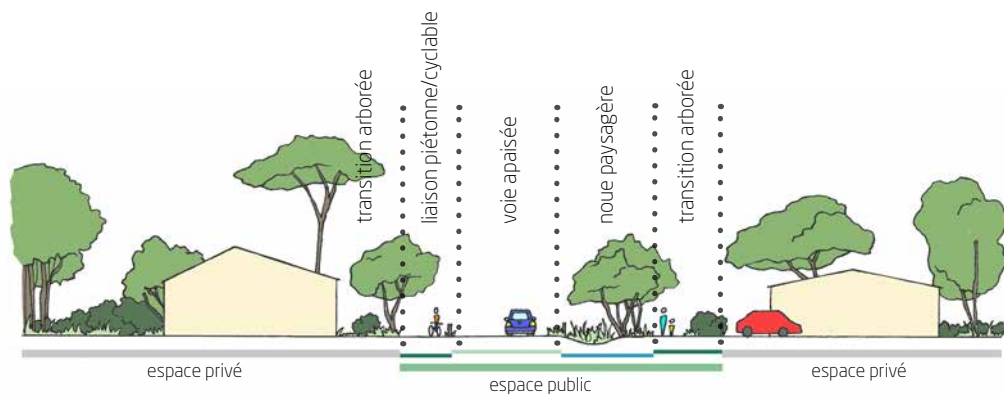


Exemples de traitements peu qualitatifs des limites séparatives, dégradant le paysage de la rue





- ① Recul entre la voirie et les parcelles bâties.
- ② Filtre végétal en lisière des parcelles privées.
- ③ Fossés et noues plantés facilitant l'écoulement des eaux pluviales.
- ④ Piste cyclable connectée au réseau existant.
- ⑤ Sentier piéton en recul et qui dessert l'ensemble des habitations.
- ⑥ Dispositif ralentissant la vitesse au sein de l'opération.
- ⑦ Potelets ou aménagements pour contenir les stationnements



## Limiter la présence des véhicules dans le paysage de la rue

- Réduire l'emprise des voiries afin de limiter la présence des véhicules (4,50 m / 5 m de bande roulee)
- Envisager des sens uniques quand la circulation est unilatérale
- Proposer si possible une place de stationnement à l'échelle de la voirie
- la réalisation de poches de stationnement complémentaires et l'accueil des visiteurs
- Alternier plantations et espaces de stationnement
- Paysager les espaces de stationnement avec des plantations, ombrières, aménagements pour faciliter les écoulements des eaux.
- Éviter le vocabulaire routier : privilégier des formes sobres sans marquage au sol.

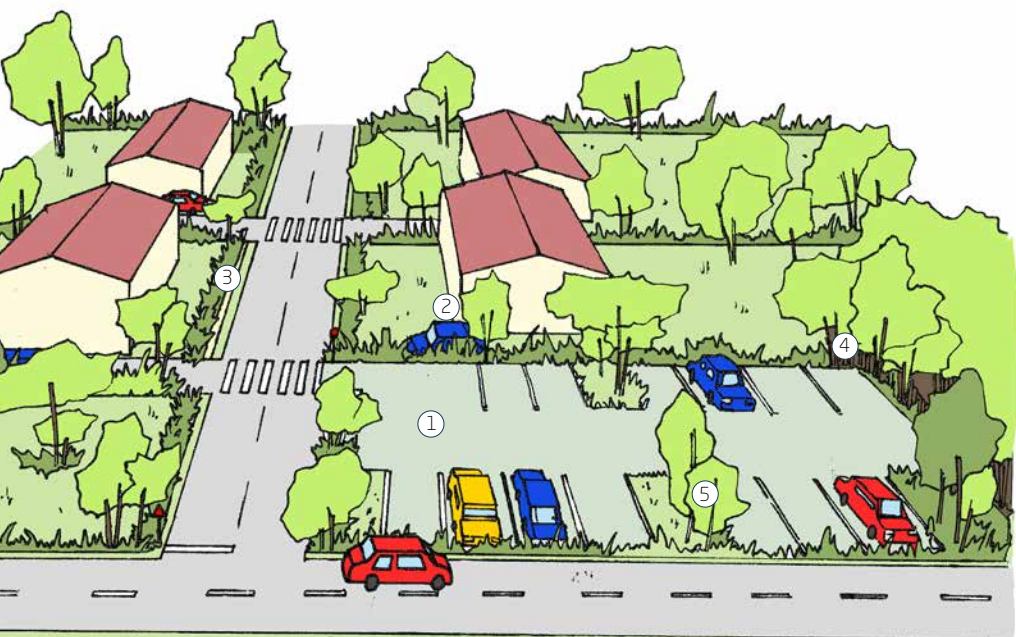
**Outils à mobiliser:** Paysagiste conseil  
Une ingénierie et c  
aux projets (p.76).

- ① Une poche de stationnement à l'entrée du quartier
- ② Une place de stationnement à l'échelle de la voirie.
- ③ Des dispositifs paysagers limitant le stationnement sauvage sur les accotements de voirie.
- ④ Des contours de parkings arborés jouant le rôle de filtre visuel.
- ⑤ Des places de stationnements "neutralisés" perméables et végétalisés assurant de l'écoulement des eaux.



Exemples de stationnements intégrés sur voirie et par poche





Autres exemples d'intégration paysagère du stationnement



# Synthèse

## Étape 2

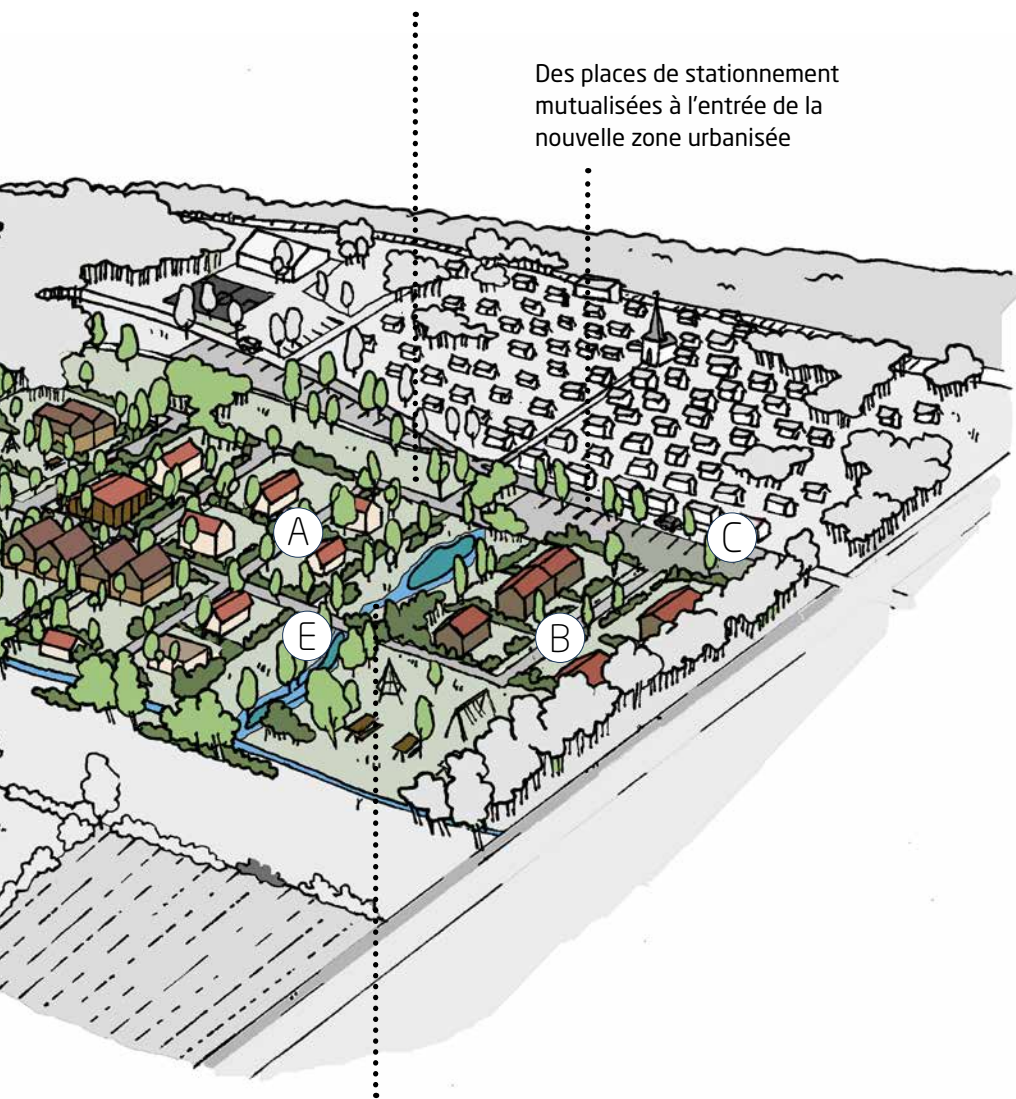
- (A) Trouver un juste équilibre entre le non et la nécessaire valorisation des espaces
- (B) Privilégier un recul suffisant entre les voiries et les parcelles privées au bénéfice d'espaces communs généreux et plantés.
- (C) Privilégier la réalisation de poches de stationnement.
- (D) Proposer des points de vue sur le paysage alentour.
- (E) Favoriser des plantations de part et d'autre de la limite, aussi bien dans l'espace privé que sur l'emprise publique.





Un filtre arboré  
constitué d'arbustes  
sur l'espace commun

Des places de stationnement  
mutualisées à l'entrée de la  
nouvelle zone urbanisée



Noie paysagère comme limite  
de parcelle et qui conforte un  
corridor écologique

# Étape 3

## Contribuer à la qualité des espaces communs

### Constituer un réseau de circulation fonctionnel et partagé

- Développer, quand cela est possible, **des cheminements piétons à l'écart des véhicules**, facilitant les trajets du quotidien (vers des équipements de proximité, des arrêts de bus,...).
- **Créer un réseau de voies traversantes** ; éviter les impasses et raquettes créant des ruptures dans les cheminements.
- **Adapter les largeurs de voiries en fonction des futurs usages** : sur-largeurs dédiées aux mobilités douces, ou voiries partagées.
- Favoriser une **faible vitesse de circulation** en misant sur le partage des flux ou des aménagements de voiries adaptés (chicane, ralentisseur, rétrécissement des largeurs de voiries au profit de bandes roulanges partagées, dispositifs paysagers, etc.)
- Réduire au maximum les surfaces d'espaces circulés imperméabilisés.

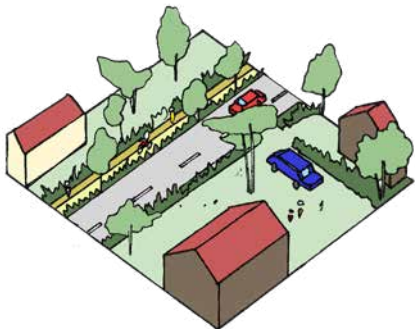
Exemples de voies partagées et cheminements composés



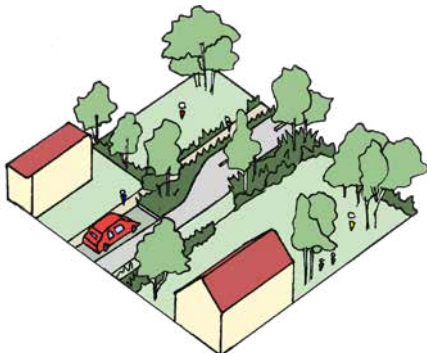
< Outils à mobiliser : OAP, CAvP, Paysagiste conseil et encore mieux: maîtrise foncière publique et opération publique d'aménagement (p.74-75)  
+ Une ingénierie et des outils dédiés aux projets (p.76)



- ① Voirie reliée au réseau existant et évitant les impasses.



- ② Largeur de voirie réduite pour laisser place aux mobilités douces (piste cyclable et sentier piéton).



- ③ Chicane qui favorise un ralentissement de la vitesse et qui permet le stationnement de véhicule sous un couvert végétal.

## Aménager des espaces communs attractifs, qualitatifs et favorables à la biodiversité

- Privilégier la création d'**espaces communs plantés accessibles à tous** et ouverts sur le paysage environnant.
- **Aménager des espaces dédiés à plusieurs usages** : micro-espace avec un arbre et un banc, jardin dédié au repos, aire de pique-nique des voisins, de détente, de sport, jeux, etc.
- **Réduire la palette de matériaux utilisés dans la composition des espaces collectifs** et rechercher une unité de traitement dans les aménagements de voirie pour une harmonie d'ensemble.
- **Développer les plantations** afin de contribuer au rafraîchissement urbain du quartier.
- **Diversifier les strates et les essences végétales** : arbres de hautes tiges, arbustes, vivaces, herbacées.
- Jouer sur les textures de feuillage, les parfums, les couleurs de floraisons, les formes et les ports des végétaux.
- S'appuyer sur les espaces communs à l'entretien réduit pour **assurer une gestion des eaux pluviales à ciel ouvert** : noues, bassins d'infiltration, baissières, fossés.
- **Mettre en place une gestion différenciée des espaces** pour favoriser l'installation d'une biodiversité.

**Outils à mobiliser** : PLU et OAP, Charte Paysagère + paysagiste conseil et CAvP (p.74-75).

Exemples d'espaces communs qualitatifs sur le territoire médocain et ailleurs



Autres exemples /références :



## Proposer des mobiliers utiles aux habitants

- Chercher une **cohérence entre les différents éléments de mobiliers implantés** tant dans leur forme, les matériaux utilisés.
- **Intégrer des mobiliers adaptés aux besoins partagés** qui soient robustes et répondant si possible à plusieurs usages (modulables).
- Définir une logique dans l'implantation et le positionnement des mobiliers pour **favoriser leur utilisation** (proximité d'espaces partagés, orienté vers un paysage d'intérêt, à l'ombre...).
- Proposer des dispositifs d'**occultation des poubelles** (intégration au bâti ou écrans discrets).

Outils à mobiliser : PLU et OAP, Charte Paysagère + paysagiste conseil et CAvP (p.74-75).

Exemples /références

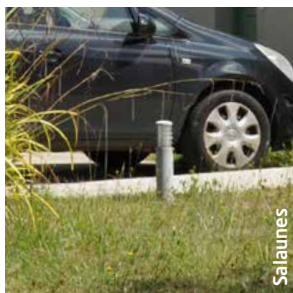


## Éclairer de manière efficace et économique

- Proposer des **dispositifs d'éclairage ponctuels** permettant de se repérer aisément et qui soit sécurisant pour les usagers.
- **Privilégier un éclairage économique discret et programmable** pour réduire les pollutions lumineuses et faire des économies d'énergie.
- Éviter les éclairages continus de façade et des allées privatives et privilégier les détecteurs de présence.

Outils à mobiliser : PLU et OAP, Charte Paysagère + paysagiste conseil et CAvP (p.74-75).

Exemples /références



## Aménager de façon durable

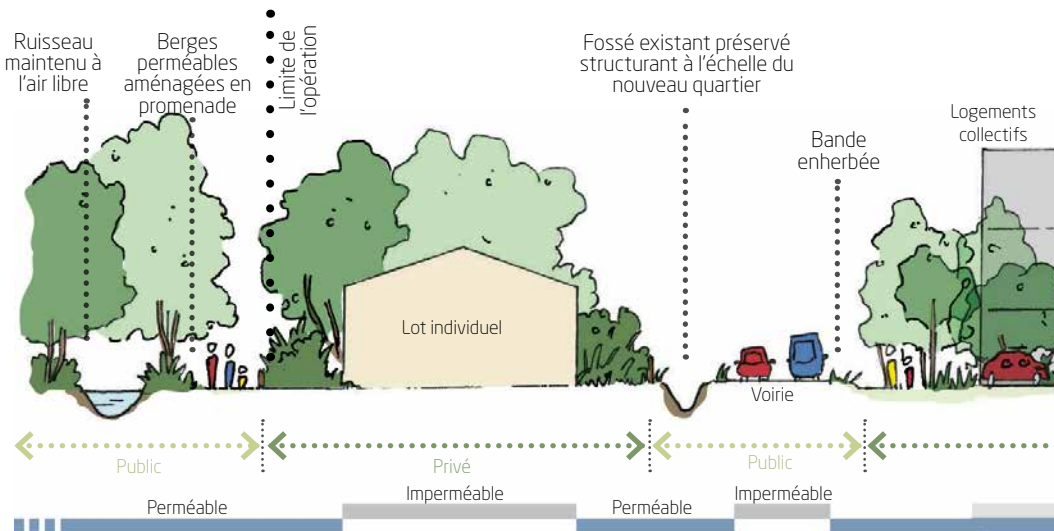
- Garder **un maximum de surfaces perméables** et **privilégier l'utilisation de matériaux poreux** au sol afin de contribuer à l'infiltration des eaux pluviales.
- Favoriser au maximum **une gestion des eaux pluviales à ciel ouvert**.
- Privilégier **des matériaux clairs réduisant les effets de chaleurs** sur les espaces communs.
- Choisir **des matériaux locaux et à faible impact environnemental**.
- Penser à la gestion des espaces communs, avec des solutions à moindre coût pour l'entretien par la collectivité (contrainte financière sur le budget communal et moyens humains limités).
- Penser à **des espaces communs demandant un faible entretien** (choix de matériaux résistants, de mobiliers robustes, de plantations rustiques).
- Mettre en place **une gestion différenciée et raisonnée des espaces plantés**.



**Outils à mobiliser :** OAP, CAvP, Paysagiste conseil et encore mieux: maîtrise foncière publique et opération publique d'aménagement (p.74-75) +Une ingénierie et des outils dédiés aux projets (p.76)

## Concevoir des espaces paysagers communs multifonctionnels qui assurent une gestion à ciel ouvert des eaux pluviales

- **Limiter en amont le besoin de gérer et de stocker les eaux de ruissellement** : favoriser une infiltration à la parcelle des eaux de pluies au plus près de là où elles tombent, limiter les surfaces imperméabilisées dans les espaces privés et dans les espaces collectifs : espaces de stationnements, bords de voiries, sentes piétonnes, aire de jeux, etc.
- **Respecter la logique hydraulique du site. Préserver le caractère naturel des fils d'eau existants et les maintenir à ciel ouvert** : talwegs, ruisseaux, crastes, fossés. Conserver aux abords de tous les cours d'eau et fossés une bande de 10 m perméable et inconstructible de part et d'autre.
- **S'appuyer sur les fils d'eau existants et leurs abords pour aménager des espaces d'agrément perméables** au sein de l'opération : promenades sur berges inondables, etc.
- **Aménager des espaces paysagers d'agrément en creux pour absorber les eaux de pluies** : permettre et assumer l'inondabilité de espaces récréatifs paysagers le temps d'épisodes de pluies sévères : jardins de pluies, jardins creux, baissières, prairies inondables, bassins tampons d'infiltration, noues, fossés, bandes enherbées. Favoriser une infiltration directe des eaux pluviales dans le milieu hors eaux de ruissellement souillées. Étudier la possibilité d'infiltrer tout ou partie des eaux de ruissellement provenant des eaux de toitures dans les espaces paysagers aménagés en creux.
- **Empêcher les rejets directs d'eaux de ruissellement des zones imperméabilisées dans le milieu naturel** et prévoir des systèmes filtrants et épurateurs dans le projet d'aménagement le long des voiries et espaces de stationnement le cas échéant : phytoépuration, déshuileurs, dégraisseurs, suivant la quantité et le type de rejets envisagés.
- **Proscrire les aménagements qui ne favorisent pas l'infiltration et appauvrissent la qualité paysagère** (type bassins de rétention maçonnés, bâches PVC, etc.)





**Exemple hors Médoc d'un nouveau quartier intégrant la gestion des eaux pluviales à ciel ouvert**

Commune de Fameck dans l'est de la France, Source : CEREMA



Credit photo : J. Champres - Cerema

Jardin de pluie en cœur d'opération  
Espace structurant dans la conception du nouveau quartier



Credit photo : J. Champres - Cerema

Cours d'eau maintenu à ciel ouvert traversant l'opération et servant d'accroche pour aménager une promenade d'agrément perméable



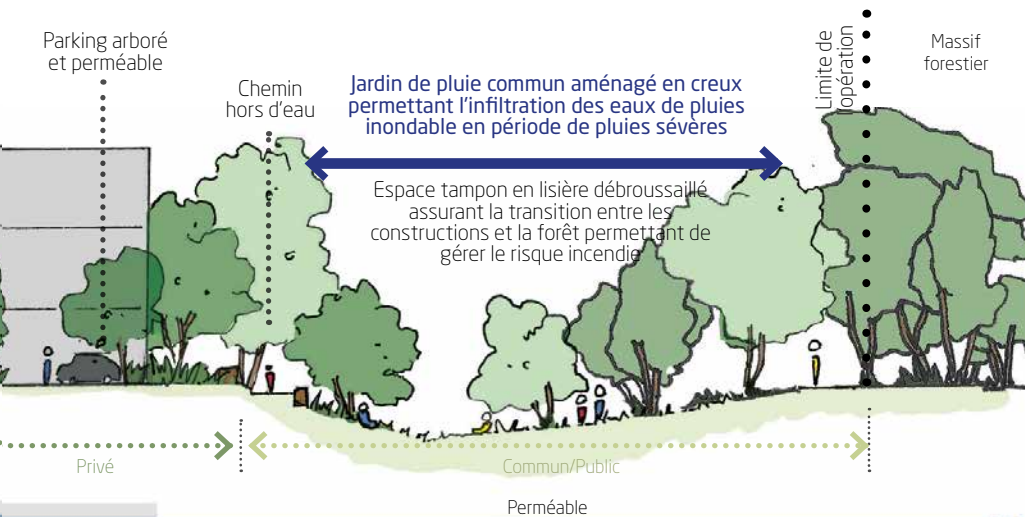
Credit photo : J. Champres - Cerema

Noue bordant une sente piétonne



Credit photo : J. Champres - Cerema

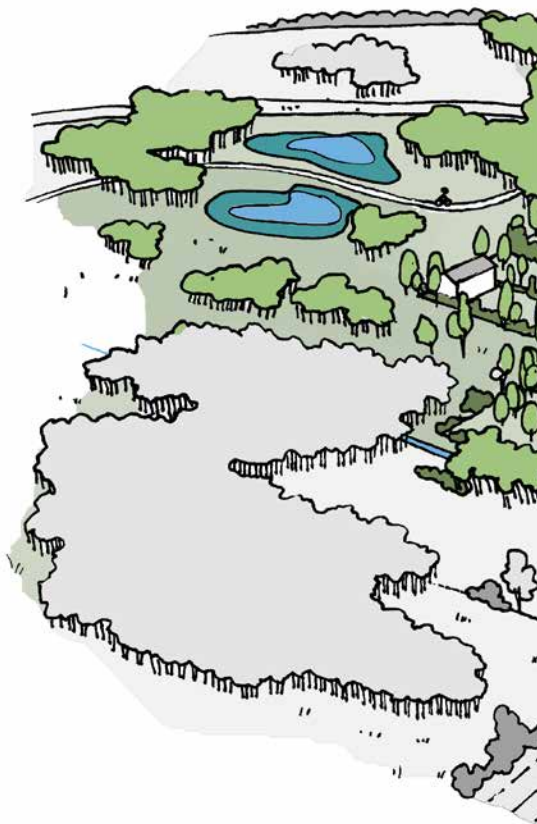
Prairie inondable



# Synthèse

## Étape 3

- A Un espace de nature commun aux habitants et aux dimensions généreuses pour offrir une pluralité d'usages.
- B Une disposition adaptée du mobilier urbain à proximité d'espaces ombragés, offrant des vues sur le paysage de nature environnant.
- C Des cheminements piétons permettant de relier la nouvelle zone urbanisée aux équipements et espaces de nature alentours.
- D Une place généreuse donnée au végétal et aux sols perméables accompagné d'une gestion différenciée et raisonnée.



Une alternance d'essences végétales caduques et persistantes afin de maintenir le filtre visuel même en période hivernal

Un axe principal qui dessert l'ensemble des habitations et qui se raccorde aux voiries existantes



Espace commun ombragé comprenant une aire de pique-nique et de jeux

# Étape 4

## Concevoir des formes urbaines et architecturales plus adaptées

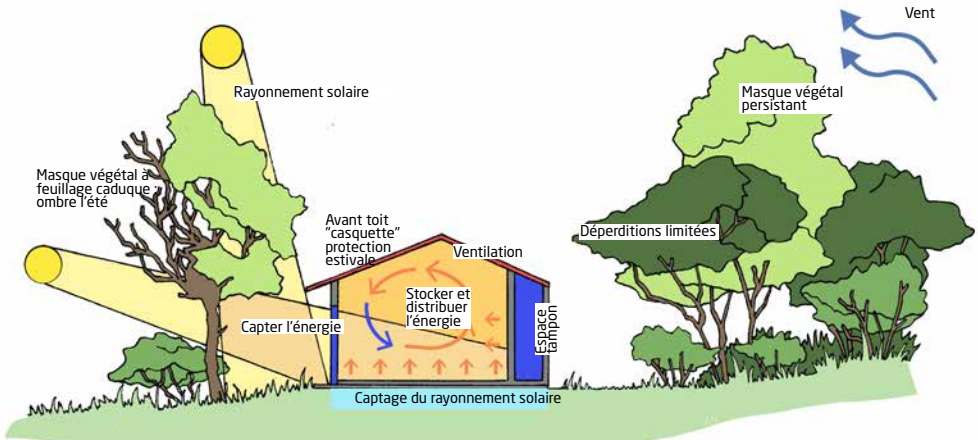
### Composer des formes innovantes et durables

- Inscrire l'ensemble du projet dans une logique d'**adaptation au changement climatique** : travailler l'orientation afin de favoriser un **éclairage et une ventilation naturelle**, assurer une isolation optimale des habitations pour un confort thermique tout en minimisant les dépenses énergétiques, optimiser les ressources locales pour un équilibre entre le coût global et la prise en compte des enjeux environnementaux.
- Choisir des matériaux de construction **limitant les effets d'îlot de chaleur** (emploi de matériaux clairs et perméables quand cela est possible).
- Employer **des éco-matériaux, locaux et durables** (logique d'économie des ressources et d'accès aux savoir-faire locaux).
- Encourager les techniques de construction **limitant les coûts et les consommations énergétiques** (ossature bois, isolation par l'extérieur, etc.).
- Envisager la mise en place de **systèmes innovants de production et d'économie d'énergie** (panneaux solaires, géothermie, récupérateurs d'eau de pluie,...).
- Concevoir quand cela est possible des toitures végétalisées qui contribuent à **réguler la température des bâtiments**.
- Accorder de l'importance à **la végétation pour son intérêt bioclimatique** (ombrage, abaissement de la température).
- **Choisir des essences locales dans les plantations** (préservation de la biodiversité, respect des paysages et économie d'eau et réduction des frais d'entretien).

**Outils à mobiliser** : Charte architecturale et paysagère, architecte conseil et CAVP (p.75)

HIVER  
angle solaire 21°

ÉTÉ  
angle solaire 68°



Un bâti tirant profit des ressources locale grâce une implantation adaptée



Recommandations de lutte contre les îlots de chaleur urbains à l'échelle du tissu pavillonnaire

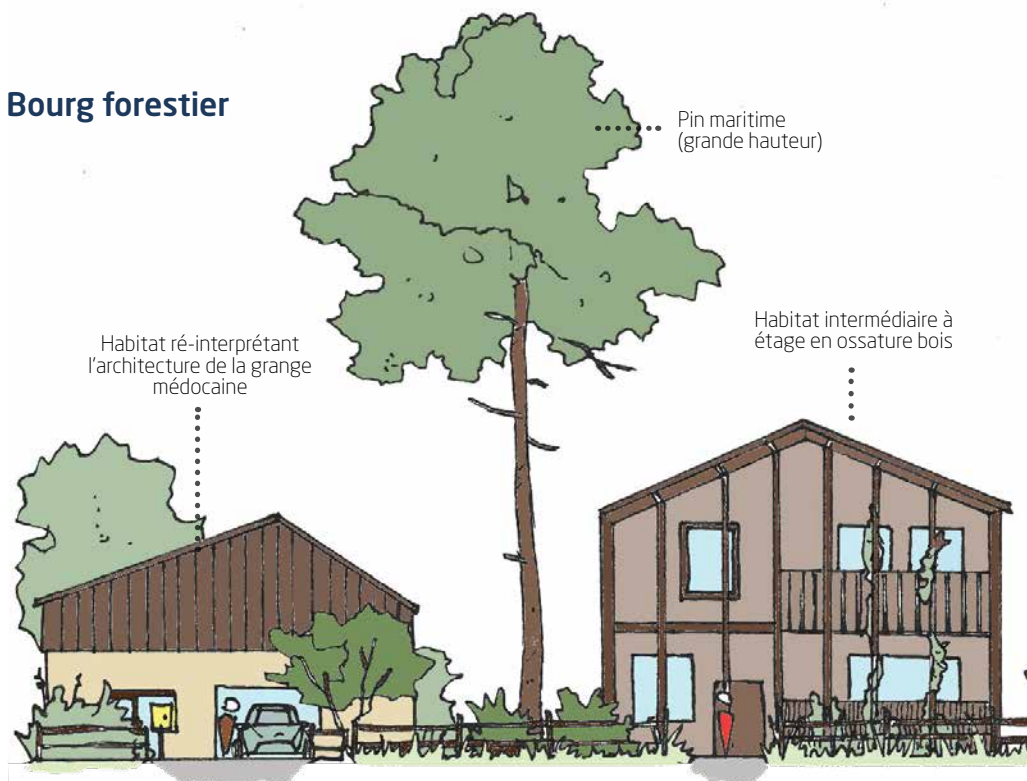
Extrait. "Adapter les tissus urbains de la métropole bordelaise au réchauffement climatique", a'urba 2019

## Créer des formes bâties qui s'intègrent au paysage

- Envisager une **réinterprétation** contemporaine des formes urbaines et architecturales communales : organisation des volumes, choix de matériaux et de couleurs en rapport avec le patrimoine local.
- Privilégier des architectures sobres, avec des **implantations de bâtis** qui se fondent dans la nature.
- Favoriser l'**emploi de matériaux locaux et spécifiques à leur territoire** à l'image du bois, de la pierre, de la brique de Brach.
- Jouer sur les variations de hauteurs du bâti et/ou des implantations différentes sur les parcelles afin de créer des **séquences diversifiées qui valorisent leur site**, dégagant des points de vue, offrant des habitats à la fois uniques pour leurs occupants et d'intérêt pour le paysage d'ensemble.
- Développer **des espaces extérieurs orientés sur les espaces d'intérêt** : paysage naturel, à l'écart d'une voie passante, à l'abri des véhicules.

**Outils à mobiliser** : Charte architecturale et paysagère, architecte conseil et CAvP (p.75)

### Bourg forestier



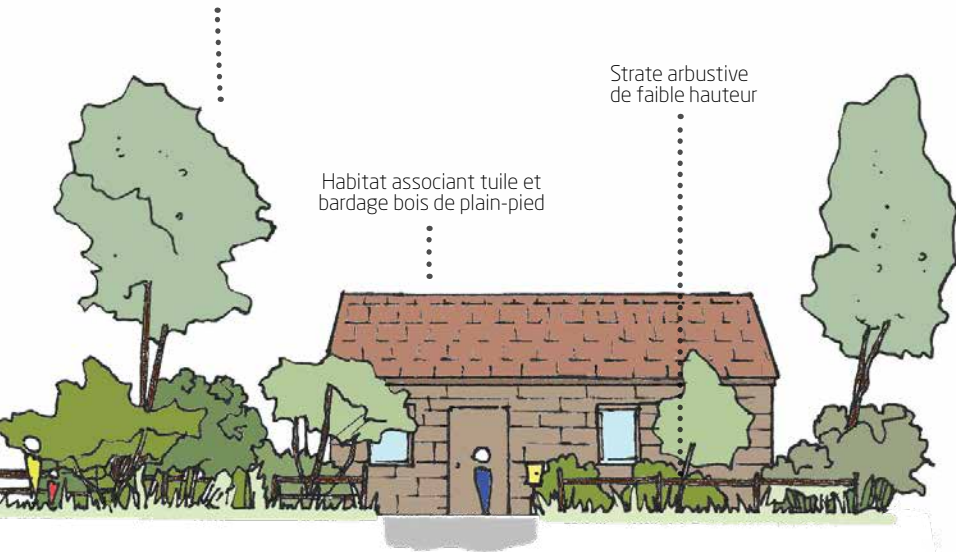
## Exemples de formes architecturales locales réinterprétées



Strate arborée  
de mi-hauteur

Strate arbustive  
de faible hauteur

Habitat associant  
tuile et bardage  
bois de plain-pied



# Créer des formes bâties qui s'intègrent au paysage

Exemples de formes architecturales locales réinterprétées



## Bourg entre estuaire et forêt

Habitat collectif à hauteur adéquate

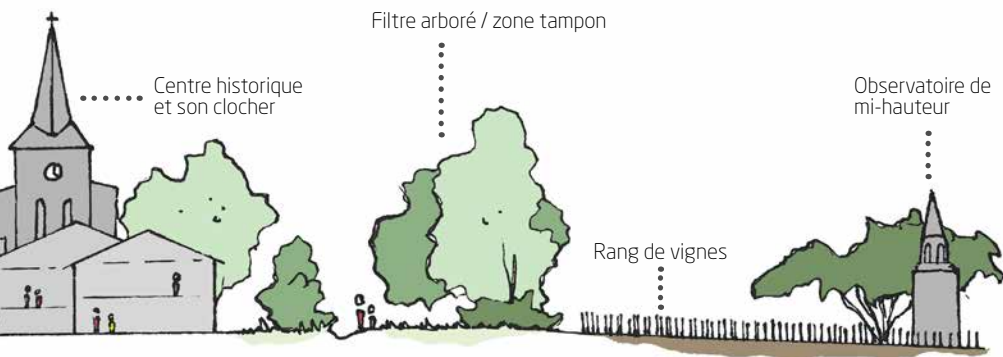
Typologie d'habitat de faible hauteur s'inscrivant dans un patrimoine viticole de faible hauteur



nouvelle opération





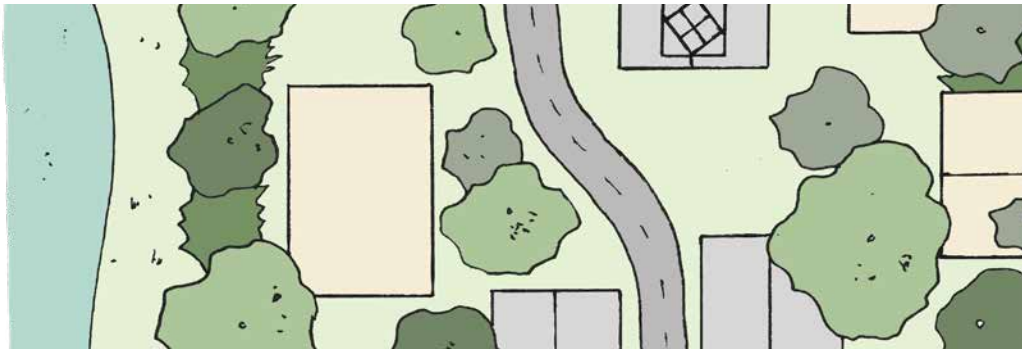
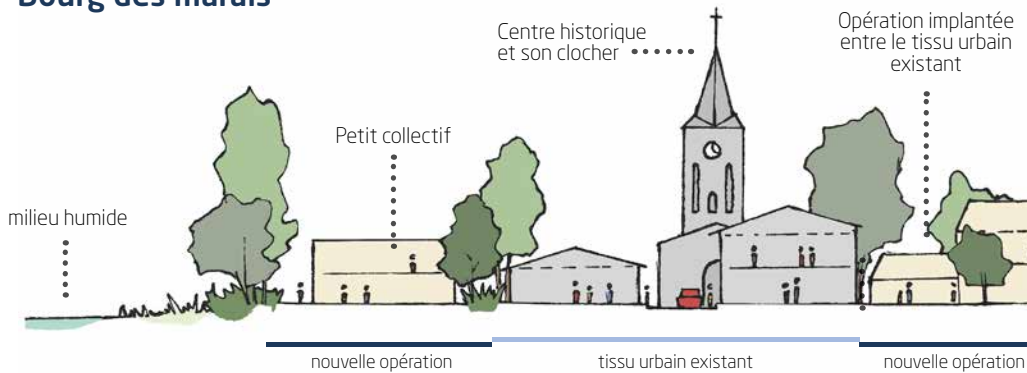


## Créer des formes bâties qui s'intègrent au paysage

Exemples de formes architecturales locales réinterprétées



## Bourg des marais





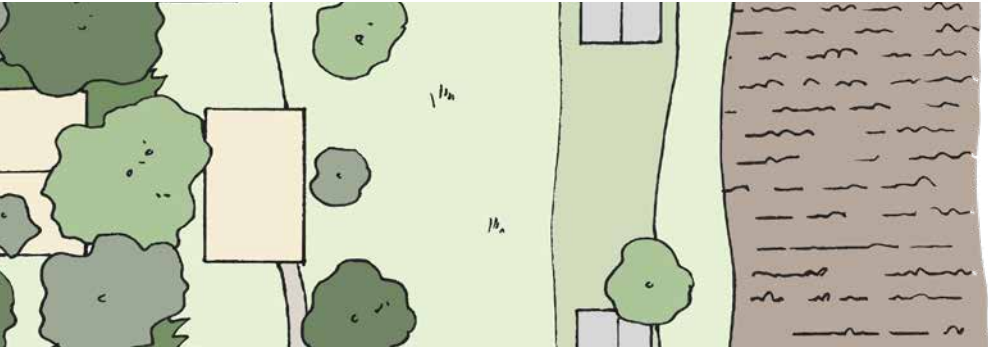
Habitat sur pilotis  
adapté à la géographie  
du nord médoc

Calvaire

Les mattes ;  
cultures céréalières

nouvelle opération

tissu urbain existant



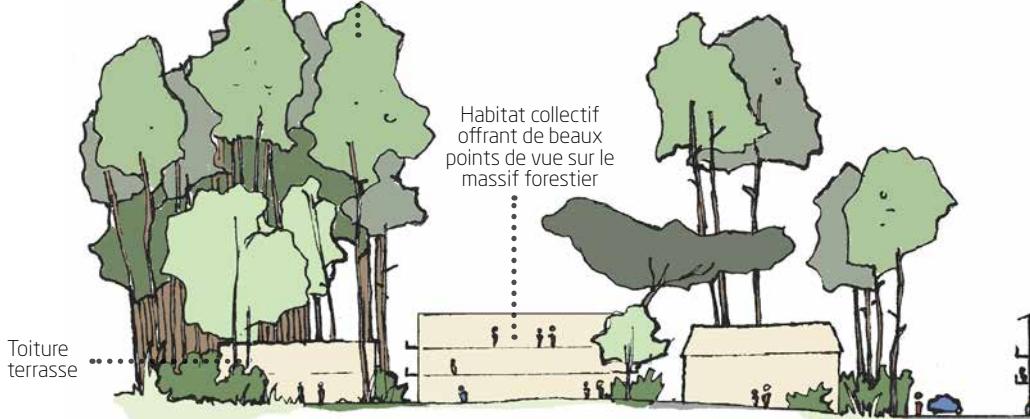
# Créer des formes bâties qui s'intègrent au paysage

Exemples de formes architecturales locales réinterprétées

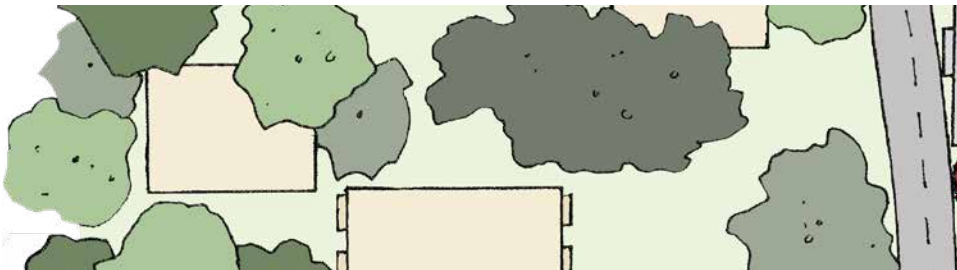


## Bourg du littoral

Pin maritime  
(grande hauteur)

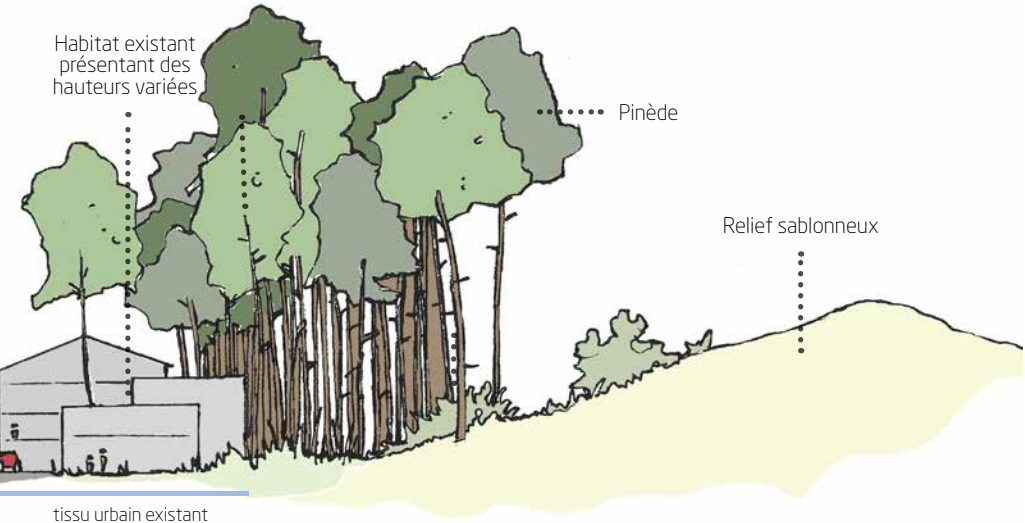


nouvelle opération





Habitat existant  
présentant des  
hauteurs variées



## Offrir des réponses aux besoins des habitants

- Développer une **offre locative et en accession abordable**.
- Produire **des logements pour tous et notamment de petite taille** nécessaires à l'implantation de petits ménages (couples, jeune actif,..).
- Proposer des **formes de baux à courte durée** pour des personnes de passage (saisonniers, stagiaires..).
- Développer des **logements adaptés à une population qui vieillit** : résidence intergénérationnelles.

**Outils à mobiliser** : PLU (SMS-servitude de mixité sociale) dans OAP Habitat, collaboration avec opérateurs sociaux + Maitrise du foncier et vente avec cahier des charges à des opérateurs sociaux (p.74-75)

Exemples de projets d'habitats intergénérationnel



© TICA-Franck Prevel

## Une programmation en plus à imaginer

- Développer des **espaces partagés ou d'intérêt collectif** favorisant le «vivre ensemble» : locaux de bricolage, tiers-lieux, salle de quartier pour des petits rassemblements/réunion/lecture/regroupement des enfants, espaces extérieurs en commun,...
- Identifier et **répondre aux besoins des seniors** : services de proximité, espaces partagés.
- **Prévoir les modalités de gestion** (budget, organisation) et d'entretien de ces espaces.

**Outils à mobiliser** : Négociation avec opérateurs dans le cadre d'opérations privés avec CAVP et architecte conseil (p.75) et mieux : opération publique d'aménagement type ZAC (p.77)

Exemples de programmation en plus



# Synthèse

## Étape 4

- (A) Un programme utilisant le bois comme matériau principal, issu d'une sylviculture locale pour une meilleure intégration c paysage médocain.
- (B) Une dissymétrie dans la hauteur des habitations ainsi qu'une implantation différenciée du bâti participant à la singularité de l'opération.
- (C) Des parcelles privées orientées vers des espaces de nature (lisière arborée, noue paysagères, etc), en recul de voirie.
- (D) Des tailles de logement adaptées aux besoins locaux (petites habitations destinées à de petits ménages).
- (E) Un habitat inter-générationnel pour s'adapter aux besoins des résidents et aux activités des petits et des grands.
- (F) Une conciergerie de quartier (espace de partage) offrant des services de proximité commun aux habitants (exemples : dépôt/retrait de produits, pressing, lieu d'échange, service postaux, service de dépannage).

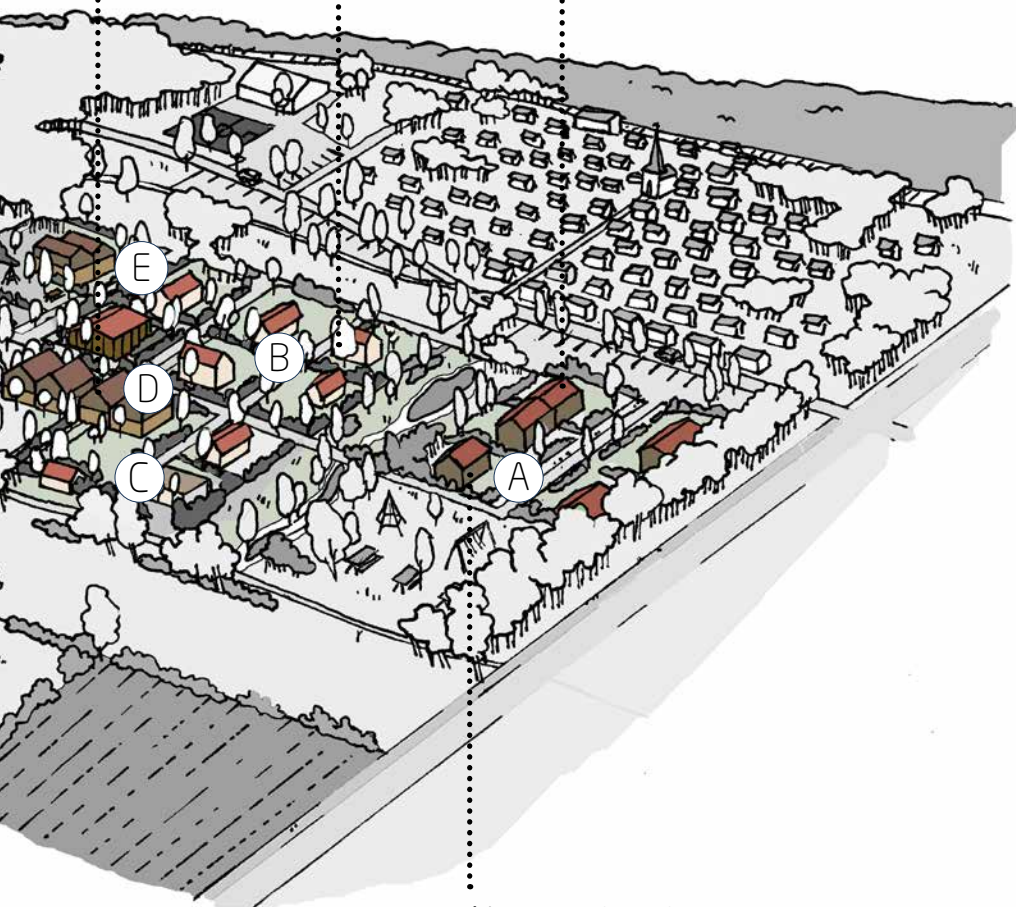




Des habitats collectifs aux hauteurs adaptées

Résidence intergénérationnelle

Des typologie de maisons adaptées aux petits ménages



Des matériaux et couleurs de façade s'intégrant au paysage et correspondant à l'architecture locale



# IV. Quels outils pour encadrer ces nouvelles réalisations ?

## Développer la politique urbaine communale

Compte-tenu des impacts forts sur le territoire communal d'un nouveau secteur d'aménagement, il est nécessaire que la collectivité assure une certaine maîtrise du projet, afin de garantir sa vision du développement communal. Pour cela elle a à sa disposition un certain nombre d'outils à conjuguer (réglementaire, d'accompagnement, de mobilisation foncière) et dont elle peut se saisir pour structurer ses ambitions.

# 1/ S'appuyer sur des outils prescriptifs et de recommandation

## Les OAP du PLU

- **Intégration d'Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles**, sur les secteurs d'extension urbaine mais aussi de renouvellement urbain, intégrant et déclinant les principes d'aménagement proposés dans le livre blanc, des éléments programmatiques, et éventuellement un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation.
- **Intégration d'OAP thématiques** (pouvant porter par exemple sur l'intégration paysagère des secteurs d'extension urbaine, la trame verte et bleue, la densité et les formes urbaines, etc.), voire d'OAP thématiques sectorisées, ou encore d'OAP patrimoniales.

## Le Règlement du PLU

- **Pièces écrites et zonage** comprenant :
  - une délimitation des secteurs potentiels d'extension urbaine en cohérence avec le diagnostic et l'évaluation du potentiel de densification dans les tissus urbains constitués, et à contrario une délimitation des secteurs protégés de l'urbanisation (naturels et forestiers, agricoles) ;
  - des dispositions à valeur réglementaires répondant aux orientations prévues par les OAP ;
  - des emplacements réservés par exemple pour création de cheminements doux ;
  - les préconisations du livre blanc traduites, lorsque c'est possible, par des prescriptions (implantation des bâtiments, niveau de densité et hauteur, accès, aspect extérieur des bâtiments, aspect des clôtures, stationnement, etc.) ;
  - des références sous la forme d'un cahier de prescriptions architecturales et paysagères annexé au PLU (prévu dans le cahier des charges d'élaboration/révision du PLU) ;
  - des protections patrimoniales au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme (mesures de protection et mise en valeur d'éléments bâtis ou paysagers remarquables recensés).

## Les documents de référence

- **Les chartes architecturales et paysagères ;** outils support qui offrent aux collectivités des analyses sectorielles spécifiques et des recommandations étayées de références adaptées, encourageant les porteurs de projet à rechercher une certaine qualité urbaine, paysagère et architecturale.
- **Le Livre Blanc,** offre une ressource méthodologique et de préconisations complémentaire à suivre pour plus de cohérence dans les projets et de préservation des qualités urbaines et patrimoniales du territoire.

## 2/ La négociation

### Un accompagnement et l'affirmation des ambitions communales essentiels à la consolidation des projets

- Se doter d'un **architecte et/ou paysagiste conseil**
- **La mise en place d'une commission d'avant projet CAvP (communale ou en groupement de communes)** associant un architecte et/ou d'un paysagiste conseil, le CAUE, les acteurs privés, le PNR, permet d'expertiser les projets et d'émettre des avis au-delà de la dimension réglementaire : orienter vers plus de qualité, encourager le recours à des dispositifs constructifs, l'utilisation de matériaux spécifiques, le choix de certaines essences pour les plantations.

## 3/ L'acquisition du foncier

### Une stratégie de maîtrise publique

- **L'acquisition du foncier par la collectivité,** ou via l'intervention de l'Etablissement Public Foncier (EPF), permet de garantir un coût maîtrisé d'acquisition des terrains.
- Une **opération d'aménagement public** peut être réalisée (ZAC, marché conception réalisation).
- Le foncier peut faire l'objet d'une **vente à un/des opérateur(s) avec cahier des charges** et prescriptions des intentions/objectifs communaux pour le secteur.

# 4/ Une ingénierie et des outils dédiés aux projets

## Une maîtrise d'ouvrage communale

- **Par un pilotage en régie**, la commune a la possibilité d'internaliser la maîtrise d'ouvrage de ses projets avec une équipe technique en suivi. Cela suppose un investissement fort de la collectivité, avec une ingénierie développée qui maîtrise totalement ses projets.
- Si elle n'a pas les moyens d'un pilotage en régie, elle peut être accompagnée par un opérateur via un traité de concession d'aménagement. **La concession d'aménagement** est un contrat permettant à la ville de transférer le risque technique et financier d'une opération à un aménageur expert désigné (foncier, travaux, etc.) tout en intégrant ses exigences programmatiques et de qualité urbaine. Le montage de l'opération d'aménagement peut alors se faire dans le cadre d'une zone d'aménagement concertée (ZAC).
- **Le mandat d'aménagement** est aussi une convention passée entre la collectivité et un tiers expert (public ou privé) afin d'élaborer un projet d'aménagement et de le faire réaliser s'en prendre à sa charge l'intégralité des études et des travaux.

A noter : dans le cadre d'un projet complexe (grande dimension, ambitions élevées, programmation diversifiée), l'appel à un aménageur unique permet de garantir la cohérence du projet dans son ensemble, en harmonisant les aménagements des espaces extérieurs, la composition des formes bâties, la programmation.

## Une maîtrise d'oeuvre sélectionnée

- L'exigence de la **constitution d'un groupements de maitre-d'oeuvres**, lors de la sélection de candidats pour la conception-réalisation d'une opération d'aménagement, permet de se doter de l'expertise de professionnels divers, selon les besoins et les enjeux spécifiques du site (architecte, paysagiste, écologue, agronome, ingénieur.. .).
- **L'Appel à Manifestation d'Intérêt** : ce dispositif permet de présélection des candidats dans le cadre d'un projet d'aménagement et de choisir le projet le plus proche des attentes de la collectivité. Le candidat retenu sera ensuite missionné dans le cadre d'un marché public (appels d'offres restreints ou procédure concurrentielle avec négociation).

## Les outils d'aménagement et dispositifs de suivi

- **La zone d'aménagement concertée (ZAC)** : La ZAC est une procédure qui permet de réaliser des opérations d'ensemble et de maîtriser l'aménagement dès l'amont du projet. **Le dossier de création et le dossier de réalisation de ZAC** représentent les premières étapes pour traduire des préconisations d'aménagement qualitatives et de définition du programme. Le dossier de création est le point de départ de l'opération dans lequel on précise les caractéristiques de base de l'aménagement (périmètre, programme global de construction, esquisse de l'étude d'impact). Le dossier de réalisation précise ensuite le contenu du projet (programme des équipements publics et des constructions, étude d'impact actualisée, modalités de mise en œuvre).
  
- **Le permis d'aménager porté par la collectivité (lotissement communal) ou par un aménageur privé** : à travers la demande de permis d'aménager le lotisseur exprime les intentions qui guideront le projet d'aménagement. Les qualités urbaines, paysagères et architecturales du projet peuvent être évaluée lors de l'instruction du permis. Une opération de lotissement fait l'objet d'une demande de permis d'aménager dès que :
  - des divisions foncières créent plus de deux lots et prévoient la création de voies ou d'espaces communs nouveaux ;
  - un lotissement prévoit la création ou l'aménagement de voies, d'espaces ou d'équipements propres au lotissement, communs à plusieurs lots ;
  - un lotissement est situé dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable, aux abords de monuments historiques, d'un site classé ou en instance de classement.

A noter : Le recours obligatoire à un concepteur au-delà de 2500 m<sup>2</sup>. Les lois LCAP et ELAN (2017 & 2018) imposent la participation d'un paysagiste concepteur ou d'un architecte dans l'élaboration d'un permis d'aménager pour un lotissement supérieur à 2 500 m<sup>2</sup>.

- **Le cahier des charges du lotissement**

Sa rédaction, non obligatoire, incombe au lotisseur. Il a pour objet de définir les règles de vie collective dans le lotissement. Il traite fréquemment du stationnement, des clôtures, des servitudes, de la répartition des charges, ou encore de l'entretien des espaces verts et s'impose de manière obligatoire à tous les colotis. Il est donc important que la municipalité se rapproche du lotisseur pour l'accompagner dans la rédaction de ce document.
  
- **Le règlement de lotissement**

Sa rédaction est, là aussi, non obligatoire et revient au lotisseur. Ce document porte sur les règles d'urbanisme que doivent respecter les futures constructions du lotissement : implantation, dimensions, abords des constructions, architecture, emploi de certains matériaux, couleurs, etc. Il est systématiquement remis aux acquéreurs des terrains à lotir qui ont l'obligation de le respecter. La municipalité peut se rapprocher du lotisseur pour l'accompagner dans la rédaction de l'ensemble des règles d'urbanisme.

NB : ces règlements ne sont valables que 10 ans. Au-delà ce sont les règles du PLU qui s'appliquent.





**Directeur de publication** : Parc naturel régional Médoc  
**Réalisation** : A'URBA  
**Conception graphique** : Parc naturel régional Médoc & A'URBA  
**Illustrations** : A'URBA  
**Photographies** : A'URBA & Gironde Tourisme, David Remazeilles

Édité par le Parc naturel régional Médoc,  
réalisé avec l'agence d'urbanisme de Bordeaux Métropole,  
avec le soutien de la Région Nouvelle-Aquitaine.

**Pour tout renseignement :**  
Parc Naturel Régional Médoc  
21, rue du Général de Gaulle 33112 Saint-Laurent-Médoc

[www.pnr-medoc.fr](http://www.pnr-medoc.fr)  
05.57.75.18.92 [contact@pnr-medoc.fr](mailto:contact@pnr-medoc.fr)

