

**Date** : 19 juillet 2019

**Commune** : Breuillet

**Objet** : Remarques du CAUE 17 portant sur le projet du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Breuillet (BET Scambio)

**Chargée de mission en architecture au CAUE 17** : Marie-Laure Bellicaud

---

Ce document fait suite à l'envoi par courrier des fichiers PDF portant sur le projet du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Breuillet. M. Jacques Lys, Maire de la commune a sollicité le CAUE17 pour un avis.

Le CAUE 17 n'a pas suivi l'élaboration du P.L.U. Cette fiche conseil a pour but de faire ressortir les remarques dans le cadre de l'application réglementaire et de la qualité architecturale.

## Avis sur le règlement dans le cadre de la qualité architecturale

### PLU - 3.0 - OAP

De manière générale, les OAP de secteur ne permettent pas de comprendre leur mise en lien avec le contexte territorial. Ainsi, les OAP mentionnent toutes « un maillage de liaisons douces à créer », et nombre d'entre elles sont en limite d'espaces boisés classés. Cependant le plan de localisation des OAP ne met pas en lien ce document et « la carte de fonctionnement communal et des circulations » pour en comprendre les enjeux. Ce maillage pourrait faire l'objet d'un document montrant ces déplacements identifiés et communiquant à l'échelle du bourg et ainsi anticiper une maîtrise foncière. Cette absence d'enjeu global, conduit à ne pas comprendre pourquoi par exemple, pour l'OAP 9 du secteur du cimetière il n'est pas envisagé que la circulation douce ait un débouché sur la Rue du Centre, une voie stratégique du centre-bourg, un lien avec la zone classée N et les espaces publics du centre-bourg ? De plus, pourquoi l'emplacement réservé mentionné au Sud-Est sur le règlement graphique du PLU ne figure pas sur le dessin des abords de l'OAP ? A quoi sera destiné cet emplacement réservé ?

#### Entrée de bourg :

Une OAP thématique sur les attendus et enjeux des entrées de bourg aurait pu être proposée en fonction des différentes spécificités paysagères et architecturales (marais, espaces agricoles, lotissements etc.)

### Architecture bioclimatique :

Concernant les schémas illustrant les principes de conception bioclimatique, il serait souhaitable de s'appuyer sur l'architecture locale et non sur celle des Landes. En effet, l'architecture, la volumétrie des toitures n'est pas la même (exemple : pas de débord en Pays Royannais pour le travail de protection solaire au sud ou en pignon).

### Logements sociaux :

Les secteurs 9 à 15 indiquent un pourcentage de logements sociaux élevés entre 50 % et 75%. Cela suppose que la commune ou des bailleurs sociaux ont été interrogés et qu'ils seront prêts à venir monter une opération (exemple commerces + habitat au-dessus). En effet, pour un promoteur privé ou public, le bilan financier ne pourra pas être négatif et peu de promoteurs privés seront susceptibles de construire avec de tels pourcentages. Ce point a-t-il été étudié par le bureau d'étude dans les phases précédentes?

## **PLU - 5.0 Règlement écrit**

Dans l'ensemble des zones UA, l'article 5 prescrit des dispositions réglementaires qui sont en contradiction avec l'urbanisme des villages et bourgs « historiques ». Elles ne permettront pas d'assurer des continuités bâties et la compacité souhaitable, ni de faciliter les extensions des constructions existantes. Un découpage du parcellaire en drapeau ne doit pas être renforcé.

- Qu'entend-on par performance thermique ? Orientation, matériaux, énergies renouvelables ? Dans le cadre d'une nouvelle construction les contraintes de performances thermiques doivent être intégrées en amont (voir également en zone UB). La performance thermique doit aussi tenir compte de la morphologie du tissu urbain existant.

On pourra proposer que :

Les bâtiments doivent être implanté pour tous leurs niveaux à l'alignement des voies existantes ou à créer.

Un retrait par rapport à l'alignement compris entre 0 et 3 mètres pourra être admis ou imposé :

- pour une meilleure cohérence avec le contexte bâti existant
- pour l'extension d'une construction existante
- pour le respect d'un élément du patrimoine bâti ou paysager (arbre, haies, murets, puits, etc.)
- pour des contraintes de sécurité
- pour les ouvrages publics
- pour les bassins de piscine

### Organisation et typologie du bâti :

#### **> Toitures avec croupes :**

De manière générale, concernant l'architecture et les paysages en Pays Royannais, on ne retrouve des toitures croupes que sur des habitations avec étage et dont les proportions forment un rectangle très allongé.

La toiture avec croupe n'est pas ici majoritaire et ne fait donc pas partie de l'identité de la commune de Breuillet. La maison de bourg ou la maison rurale y est le plus souvent un simple parallépipède avec toiture à 2 pentes. On ne retrouve donc pratiquement pas de construction à rez-de-chaussée, de granges ou de hangar avec croupe.

La croupe sur des bâtiments à rez-de-chaussée est une évolution récente que l'on retrouve principalement dans les lotissements. Et attention, à rez-de-chaussée, elle pose problème lorsque l'on souhaite faire une extension.

➤ **Toitures « terrasses » :**

Les toitures terrasses sont très peu présentes sur la commune. La proportion fixée à 50 % semble donc trop importante pour cette commune et son identité architecturale. La toiture terrasse devrait être limitée à l'articulation entre 2 volumes existants ou pour des raisons techniques. Dans tous les cas, excepté dans le cadre d'une architecture contemporaine (qui n'est pas équivalente avec une architecture de « cubes » avec acrotère) ce doit être une exception surtout en zones A et N.

Dans tous les cas : quelle architecture souhaite-on autoriser ?  
Quid de l'architecture dite contemporaine ?

➤ **Les éléments de toitures :**

*« Les éléments de toitures, notamment les lucarnes et les châssis sont admis sous réserve qu'ils correspondent et respectent la typologie architecturale de l'environnement urbain proche » :*  
Attention, ce point serait à supprimer car on ne les trouve que sur des constructions existantes de type maison de maître.

➤ **Les vérandas :**

Attentions à l'intégration des vérandas, produits issus de l'industrie qui doit s'intégrer au bâti et non être une « verrue ». Pourquoi retrouve-t-on cette proposition en zone A ?  
Voir à ne pas les accepter lorsqu'elles seront visibles depuis l'espace public ?

**Pour tous ces éléments architecturaux, il conviendrait de faire référence au site « <http://www.pays-royannais-patrimoine.com/themes/architecture-et-design/architectures-paysages-en-pays-royannais/le-bati-rural/habitat/> »**

➤ **Hauteur des constructions :**

Attention aux hauteurs en zone **Nr** et A : un bâtiment de 12m à l'égout (soit environ 14m au faitage) dans un paysage de marais sera très haut et donc difficile à intégrer. Actuellement les bâtiments ne sont pas aussi hauts. Ne faut-il pas mettre en lien cette hauteur du projet avec la hauteur des bâtiments déjà existants et avec la réalité des usages?

➤ **Clôture :**

Valoriser le grillage type grillage à mouton en zone de marais ou agricole plutôt que du grillage rigide soudé qu'on trouve dans les zones d'activités.