

Cette note méthodologique propose une synthèse des trois études réalisées par l'agence d'urbanisme au cours de l'année 2013 portant sur l'inventaire et les pistes de protection du patrimoine bâti et paysager.

Dans un premier temps nous aborderons la démarche initiale consistant à identifier les composantes du patrimoine bâti architectural puis dans un second temps, une extension de la méthode d'analyse et d'inventaire appliquée à l'échelle paysagère.

**Sous la direction scientifique**

Camille Uri et Corinne Langlois

Chefs de projets

Cristina Mata

José Branco

Équipe projet

Céline Castellan

Charles Cany

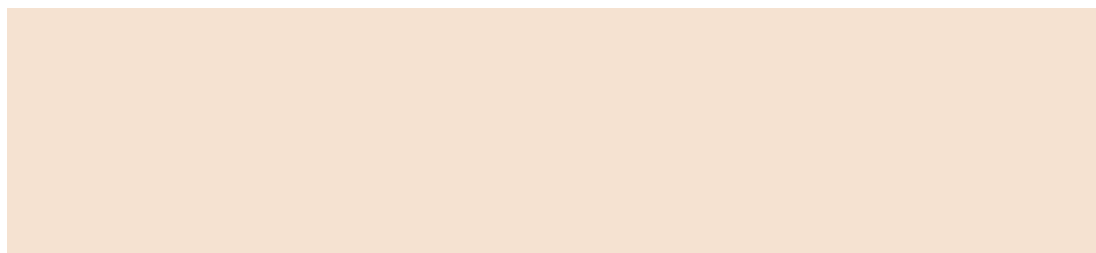
Avec la collaboration de

Marie Fuseau-Barbarin

Sandra Rinjonneau

Joëlle Martineau

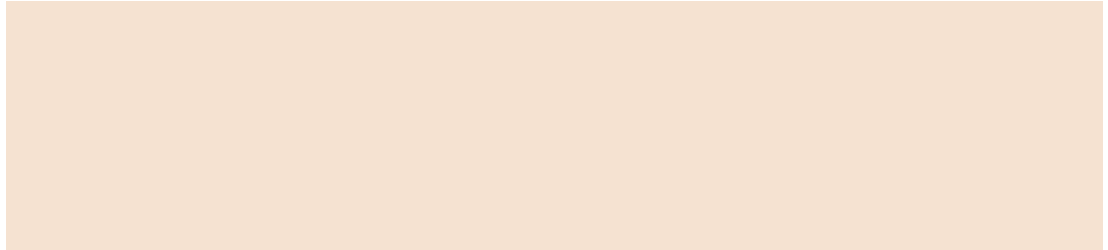
Note de synthèse



Dans un premier temps, l'étude réalisée à Pessac et Mérignac a pour objectif d'identifier les strates successives de sédimentation de la ville ainsi que d'identifier les ensembles bâtis dotés d'une épaisseur historique, qu'il convient de protéger dans le cadre de la révision du PLU de la Cub.

Les seuls critères architecturaux et esthétiques se révélant insuffisants à juger de la valeur patrimoniale d'un objet, une étude plus approfondie prenant en compte des critères urbains, sociaux, historiques et de risques a été menée. En évaluant ainsi la valeur urbaine au sens large des édifices ou ensembles ciblés, l'objectif est de porter un regard d'urbaniste sur la question patrimoniale sans se substituer aux spécialistes du patrimoine. Ainsi, on peut se demander quel élément de patrimoine a encore du sens aujourd'hui, dans son contexte immédiat et dans la dynamique urbaine actuelle de son environnement.

Il s'agit de restituer tout une analyse du tissu, de la trame, de la permanence de certains tracés, du réseau viaire, du parcellaire, et des espaces naturels et agricoles. De plus, grâce à une analyse diachronique de ces données, il a été possible d'identifier les éléments qui ont traversé le temps et font aujourd'hui encore sens. Dans cette optique, la superposition et le croisement de cartes (Cassini, Belleyme, état-major, cadastre napoléonien) et de photos aériennes historiques et actuelles sont apparues comme des outils privilégiés d'analyse. En plus de confirmer la valeur de certains objets, cette démarche permet de mettre en lumière le patrimoine ordinaire, parsemant le territoire, et contribuant à la définition identitaire de celui-ci. Ce patrimoine étant souvent mis de côté du fait de la priorité donnée aux monuments et autres immeubles éminents, l'analyse fine et historique du tissu permet de révéler la présence et l'importance de ce patrimoine, mais aussi de hiérarchiser les besoins de protection de ces éléments.

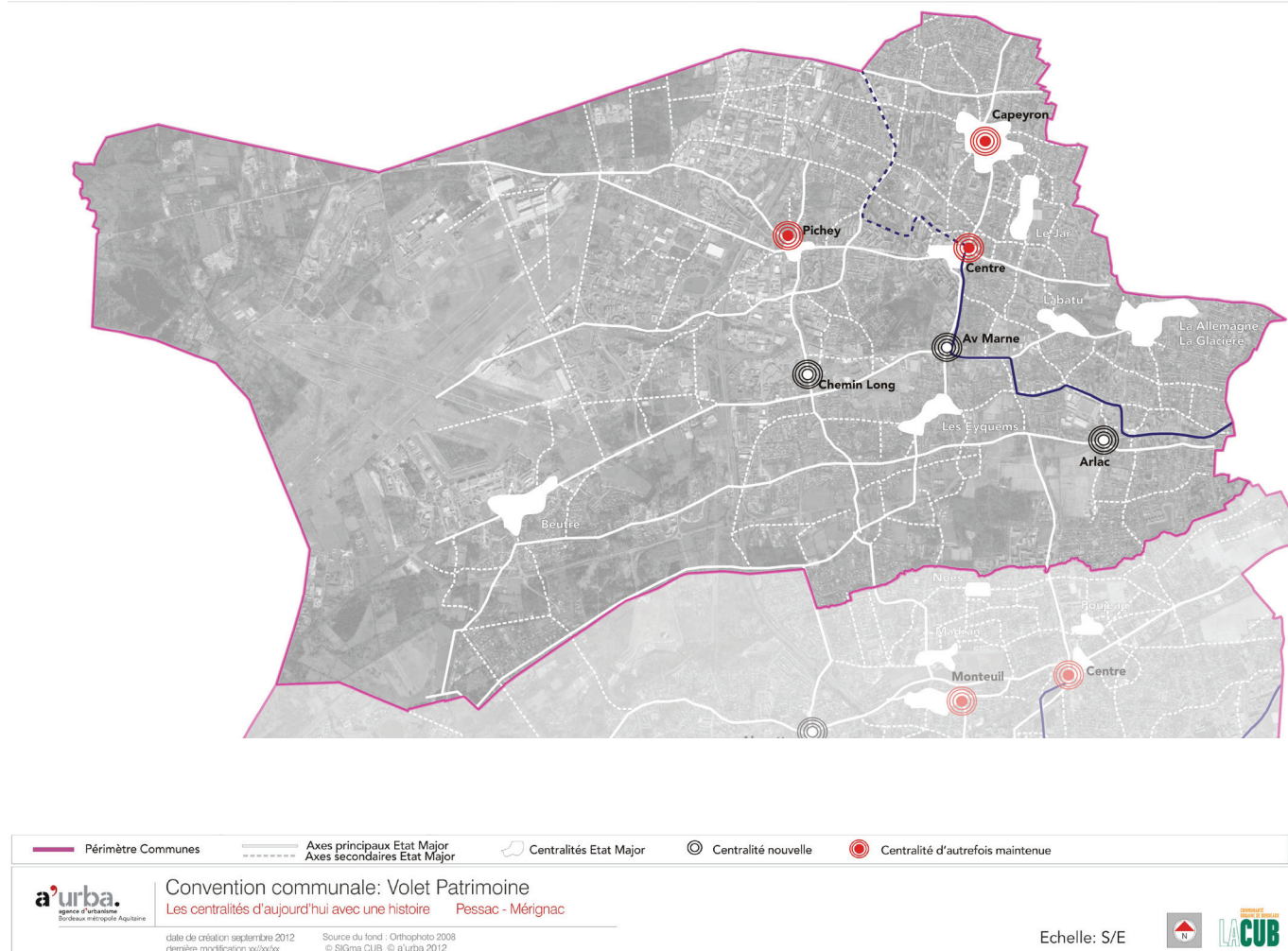
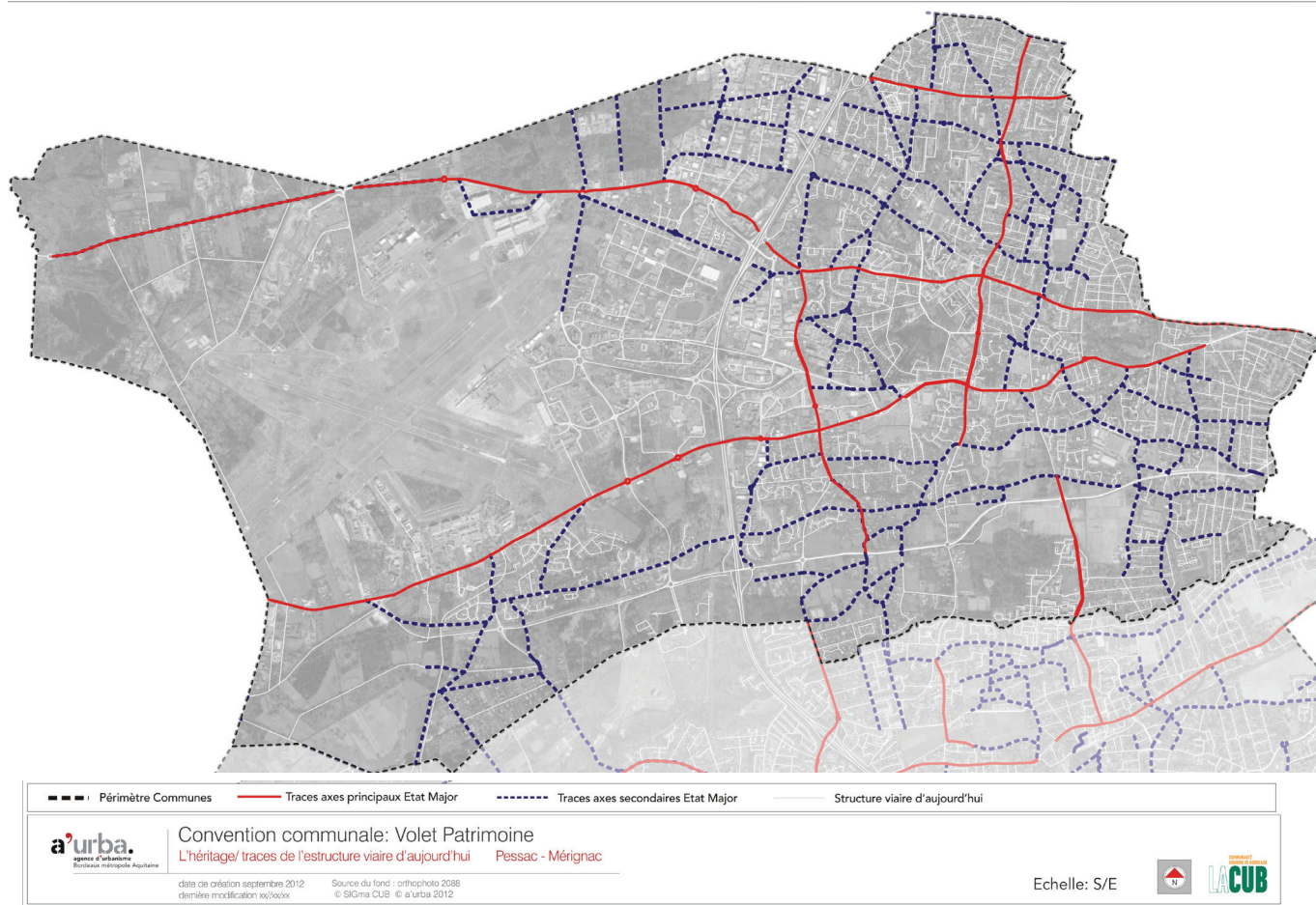


Dans un deuxième temps, le travail sur Floirac s'est concentré principalement sur l'approche paysagère afin de déterminer les ensembles à valeur patrimoniales tant du point de vue architecturale que naturelle.

Sur le plan géographique, l'étude a ciblé le périmètre du parc des Coteaux et le prolongement des valons en direction du fleuve. Il dresse un inventaire des héritages architecturaux anciens et plus contemporains, leur relation aux tracés historiques et aux chemins ruraux, leur participation aux lignes de force du paysage. Le recoupement des tracés historiques (décryptés à partir de la première phase) permet de révéler les empreintes qui mériteraient une mise en valeur ou un aménagement spécifique de l'espace urbain. Au-delà des situations paysagères dont la valeur patrimoniale est acquise, l'étude propose de nouveaux périmètres de veille, au titre de la préservation de l'identité des quartiers. Ces secteurs conjuguent à la fois de véritables qualités paysagères et spatiales (essences nobles, cônes de vue exceptionnels, propriétés d'époque avec jardin d'agrément, ensembles bâtis caractéristiques de l'histoire sociale de Floirac...) et la présence d'éléments singuliers d'architecture (repères et silhouettes originales, bâtisses, murets et portails...).

| Patrimoine bâti et paysager à protéger

1 | Méthodologie d'analyse du patrimoine bâti



1 | Méthodologie d'analyse du patrimoine bâti

1.1 L'épaisseur urbaine

Les seuls critères architecturaux et esthétiques se révélant insuffisants à juger de la valeur patrimoniale d'un objet, une analyse du tissu, de la trame, de la permanence de certains tracés, du réseau viaire et du parcellaire, à travers la superposition et le croisement de cartes (Cassini, Belleyrne, état-major, cadastre napoléonien) a été menée.

L'utilisation de SIG permet de géoréférencer et de superposer efficacement les diverses cartes historiques et de mettre en évidence l'évolution du territoire et de son tissu.

Ainsi, ont été relevés tous les segments de routes, rues et chemins qui, présents sur les cartes historiques (Cassini et état-major principalement), existent encore de nos jours.

Le cadastre napoléonien et la carte d'état-major ont permis de constater l'évolution de l'urbanisation, de la tache urbaine et des centralités.

La carte de Cassini

La carte de Cassini ou carte de l'Académie est la première carte générale et particulière du royaume de France.

Elle est la première carte à s'appuyer sur une triangulation géodésique dont l'établissement prit plus de cinquante ans.

La carte ne localise pas précisément les habitations ou les limites des marais et forêts, mais le niveau de précision du réseau routier ancien est tel qu'en superposant des photos satellite orthorectifiées à la carte de la France actuelle on obtient de spectaculaires résultats.

La carte d'État-Major

La carte d'État-Major est une carte générale de la France réalisée, dans sa première version, au XIX^e siècle.

Le terme État-Major est utilisé en référence aux officiers d'État-Major qui ont réalisé les levés.

Cette carte peut être vue comme succédant à la carte de Cassini dont l'absence de mise à jour devenait une gêne de plus en plus grande.

Le cadastre napoléonien

Le cadastre napoléonien ou ancien cadastre est un cadastre parcellaire unique et centralisé, institué en France par la loi du 15 septembre 1807, à partir du « cadastre-type » défini le 2 novembre 1802.

C'était un outil juridique et fiscal, permettant d'imposer équitablement les citoyens aux contributions foncières.

Il fut levé par les méthodes de l'arpentage et fut révisé par la loi du 16 avril 1930

1 | Méthodologie d'analyse du patrimoine bâti

1.2 Critères d'évaluation du patrimoine bâti

Dans le cadre d'élaboration du PLU en 2006, un recensement des éléments potentiellement à protéger avait été mené aux communes de Mérignac et Pessac. Certains bâtiments ont fait l'objet d'une procédure de protection dans le PLU en vigueur (L.123.1.5.7°), d'autres sont restés en attente d'étude.

Partant de ces pre-inventaires existants, un complément d'information a été réalisé auprès du service de l'Inventaire général du patrimoine culturel. Cela a permis de confirmer l'importance de certains objets pré-recensés mais également d'en découvrir d'autres, jusque là non listés.

Pour la commune de Floirac, ont été relevés tous les bâtis présents sur la carte de l'État Major et existants à nos jours.

A partir des informations rassemblées et des cartes produites, l'objectif est de définir une procédure pour déterminer la valeur d'un objet d'un point de vue patrimonial. Une grille d'analyse a été élaborée et chaque objet a été étudié de façon individuelle.

Trois volets ont été évalués : L'identification de l'objet, sa valeur patrimoniale et ses risques.

- **Identifier et qualifier les objets patrimoniaux** : Vise à améliorer la connaissance que l'on a des objets concernés, selon des critères variés, objectifs ou subjectifs.
- **Valider la valeur patrimoniale**. Validation auprès des élus de la valeur patrimoniale que peuvent avoir les objets identifiés précédemment. Les élus sont également susceptibles d'évoquer des critères de patrimonialisation non soupçonnés jusque là.
- **Évaluer les risques**. Malgré sa valeur, tout élément de patrimoine est soumis à des risques, à des degrés divers. C'est pourquoi il est important de déceler le danger pouvant peser sur un élément afin d'avoir une réaction adéquate vis à vis de celui-ci.

Chaque volet a été décliné en plusieurs critères. La grille d'analyse a permis d'évaluer et de croiser les valeurs . Cette valeur a été évaluée sur une échelle croissante allant de 1 à 3

Considérant la qualité patrimoniale des éléments inventoriés, il a été proposé de faire un classement en deux temps.

Proposition de protection à l'échéance de la révision du PLU en 2013:

Pour identifier les objets présentant à la fois de grandes qualités et sur lesquels pèse une menace forte, les valeurs qualitatives et les risques ont été croisées. Les objets dont la valeur qualitative égale ou dépasse la note de 15 et dont la valeur de risque égale ou dépasse la note de 5 ont ainsi systématiquement été retenus.

1 | Méthodologie d'analyse du patrimoine bâti

1.2 Critères d'évaluation du patrimoine bâti

Afin d'affiner cette première approche, une analyse complémentaire, moins automatisée, mettant en jeu des critères de domanialité, de contexte urbain immédiat, de forme, de taille de parcelle, de potentiel d'achat et de transformation par un promoteur, d'iconoclastie d'usage, a accompagné le classement.

Proposition de protection pour les modifications du PLU à venir:

Les objets non retenus pour la révision du PLU (2013) pourront être protégés ultérieurement.

- Quand un élément atteint la note minimale de 10 points dans les chapitres qualitatifs
- Quand un élément a eu la note maximale de 3 au moins une fois dans les chapitres qualitatifs

1- Identifier et qualifier l'objet patrimonial

Valeur architecturale :

Les critères peuvent être stylistiques, esthétiques et/ou techniques. Sont ainsi pris en compte le style, l'authenticité du bâti, sa conception, les techniques mises en oeuvre pour sa réalisation, les matériaux utilisés. Cela concerne indifféremment tout type d'architecture (vernaculaire, moderne, contemporaine...).

- (1) Faible valeur architecturale. L'objet, banal ou standardisé, ne se démarque nullement par des qualités esthétiques ou techniques. Exemples : pavillons de constructeurs, auto-construction de type cité des Castors...
- (2) Valeur architecturale intermédiaire. Construction se démarquant de la production standardisée car représentative d'un style local (échoppes girondines, soulacaises, médocaines, arcachonnaises...), du mouvement moderne ou d'une époque, ou encore par sa conception par un architecte (girolles, villas d'architectes, immeubles...).
- (3) Valeur exceptionnelle. L'objet, qu'il soit unique ou un représentant éminent d'un style architectural important dans l'histoire, présente des qualités esthétiques et techniques indéniables, le démarquant nettement du tissu bâti local. Exemples : chartreuses, châteaux, maisons bourgeoises, chefs d'oeuvres contemporains de type cité Frugès ou rocher de Palmer...

Valeur urbaine :

Cette évaluation porte sur l'ensemble urbain que constitue l'îlot. Elle permet de mesurer combien l'environnement proche de l'objet, son îlot, s'inscrit dans un contexte urbain, par son homogénéité, sa densité, ses aménités, etc. Ce critère peut être envisagé comme un équivalent de la valeur architecturale mais à l'échelle de l'îlot.

1 | Méthodologie d'analyse du patrimoine bâti

1.2 Critères d'évaluation du patrimoine bâti

- (1) : Faible valeur urbaine. L'objet est isolé, dans une trame lâche ou est dans un contexte non urbain.
- (2) : Valeur urbaine moyenne. L'objet n'est pas isolé et s'insère dans un continuum bâti. Son îlot présente un caractère urbain relatif mais la cohérence et la cohésion de l'ensemble sont limitées.
- (3) : Forte valeur urbaine. L'objet fait partie d'un îlot homogène au caractère urbain prononcé. La cohérence de l'ensemble lui confère des qualités urbaines éminentes.

Valeur en termes de réseaux :

Évaluation de l'objet en fonction de sa proximité avec les réseaux linéaires de différentes natures et son inscription dans le territoire. Ces réseaux peuvent être routiers, viaires, hydrographiques, naturels (haies, bocages...) ou autres. Sont pris en compte l'ancienneté, l'historicité du réseau auquel l'objet se rattache mais aussi son importance et sa qualité, actuellement et par le passé.

- (1) : L'objet n'est pas situé sur un axe historique ou un axe majeur actuel. Aucun autre réseau notable ne s'y rattache.
- (2) : L'objet est situé sur un axe secondaire avec une valeur historique. Ou encore l'objet bénéficie d'une situation proche d'un cours d'eau important, ou d'une trame naturelle découlant d'une certaine appropriation de l'environnement (jalles, bocages...).
- (3) : L'objet est situé sur un axe historique ayant conservé son rôle structurant, son implantation lui procure une situation de première importance. Le cumul de plusieurs réseaux (naturel + historique) peut également justifier cette note.

Valeur de centralité :

Évaluation de la situation de l'objet par rapport aux centralités polarisant le territoire ou aux secteurs ayant joué ce rôle par le passé.

- (1) : De par son isolement, son caractère périphérique ou sa situation dans un secteur mono-fonctionnel, l'objet n'est pas associé à une centralité et ne l'a jamais été.
- (2) : L'objet fait partie d'une centralité nouvelle ou secondaire ou encore est situé dans une centralité passée (anciens hameaux...).
- (3) : L'objet est situé dans une centralité majeure actuelle et historique.

Valeur de repère :

Il s'agit d'évaluer si l'objet constitue par sa morphologie, son élévation, son architecture, son originalité ou encore sa situation, un repère au sein du tissu urbain. Sont évaluées sa visibilité matérielle mais aussi symbolique.

1 | Méthodologie d'analyse du patrimoine bâti

1.2 Critères d'évaluation du patrimoine bâti

- (1) : L'objet n'a pas de valeur de repère, il passe inaperçu au sein de la trame bâtie ou bien sa situation ne lui permet pas d'avoir une valeur de repère.
- (2) : L'objet est facilement repérable par son architecture ou sa situation (angle de rue, place...) mais n'est pas associé à une symbolique particulière.
- (3) : L'objet est identifiable de tous. Il peut être visible de loin, très imposant ou jouer un rôle symbolique fort.

Valeur environnementale :

Évaluation du cadre paysager et naturel d'un objet ou de son environnement. Sont prises en compte les qualités d'agrément, esthétiques, en termes d'aménité urbaine ou encore écologiques/écosystémiques.

- (1) : L'objet ne présente aucune qualité naturelle, par la pauvreté des abords ou par son caractère très urbain. Pour un espace naturel : espace frustré de type friche ou terrain vague.
- (2) : L'objet s'inscrit dans un cadre à dominante naturelle sans qualité éminente ou bien dispose d'un environnement immédiat contrastant positivement avec le voisinage. Pour un espace naturel : espace entretenu et valorisé mais de taille réduite ou sans caractère exceptionnel.
- (3) : L'objet possède un cadre environnemental exceptionnel. Pour un espace naturel : espace de très grande surface même si peu valorisé ou bien espace aux aménagements hors du commun.

2.- Valider la valeur patrimoniale :

Valeur historique :

Évaluation des propriétés immatérielles de l'objet, ce critère vient déterminer son importance aux yeux de l'histoire, pour le rôle qu'il a joué ou pour les événements qu'il a pu héberger. Ce critère vient aussi rendre compte du caractère novateur d'un objet ou d'un ensemble urbain et ce moins pour ses qualités morphologiques que pour le processus politique, juridique, législatif, économique ou social lui ayant permis de voir le jour.

- (1) : Aucune valeur historique. L'objet n'est pas relié à un événement historique et n'est pas constitutif d'un jalon d'évolution urbanistique.
- (2) : Valeur historique moyenne. L'objet est relié à un événement d'histoire locale ou d'importance modeste.
- (3) : Valeur historique élevée. L'objet est relié à un événement ou personnage d'ampleur majeure (régionale voire nationale) ou témoigne d'une évolution de l'urbanisme, d'une procédure de conception nouvelle et innovante.

1 | Méthodologie d'analyse du patrimoine bâti

1.2 Critères d'évaluation du patrimoine bâti

Valeur esthétique :

Évaluation de la valeur esthétique de l'objet, selon des critères davantage subjectifs que stylistiques ou académiques. Ce critère fondé sur la sensibilité, tente de déceler le «beau».

- (1) : objet sans qualité esthétique ou tout à fait banal.
- (2) : objet présentant quelques modestes qualités esthétiques et/ou ne rencontrant pas l'unanimité.
- (3) : qualités esthétiques exceptionnelles et ce plutôt unanimement.

3- Évaluer les risques:

La grille d'évaluation suivante aborde plusieurs types de risques, lesquels sont déclinés selon un danger croissant allant de 0 à 3.

État de conservation :

Il s'agit d'évaluer l'état général de l'objet, de son intégrité physique et structurelle (nécessité d'une intervention pour éviter un effondrement).

- (3) : L'objet est fortement dégradé voire en ruines. Son état est préoccupant et laisse envisager une démolition ou un effondrement prochain. Ou encore l'objet a été rendu méconnaissable par de profondes modifications non coordonnées avec l'édifice d'origine.
- (2) : Ou encore l'objet a subi des modifications importantes et non coordonnées avec le reste de l'édifice.
- (1) : L'objet présente des signes d'usure ou de dégradations. Son état est susceptible d'empirer sans mesures d'entretien ou de rénovation.
- (0) : L'objet ne présente pas de signe de préoccupation, il est en bon état et entretenu.

Transformation de l'environnement :

Évaluation de l'incidence vis à vis de l'objet, que peut avoir l'évolution de l'environnement, du voisinage, du territoire proche, et ce grâce au relevé des permis de construire, sites de projet voisins ainsi que du gisement foncier. Les changements juridiques, législatifs, réglementaires (PLU, sites de projet...) impactant l'objet sont également pris en compte.

1 | Méthodologie d'analyse du patrimoine bâti

1.2 Critères d'évaluation du patrimoine bâti

- (3) : Des changements majeurs du contexte sont intervenus ou à venir, tant d'un point de vue physique, sites de projet, pression foncière, que juridique ou réglementaire.
- (2) : Transformation moyenne. Quelques changements significatifs sont à signaler mais sans bouleversement majeur.
- (1) : Faible transformation. Le contexte a très peu, voire pas changé.
- (0) : L'environnement de l'objet se distingue par sa stabilité.

Changement d'usage/fonction :

S'il peut être une chance pour sa préservation, le changement de fonction d'un bâtiment peut aussi présenter des risques. La compatibilité des nouveaux usages est évaluée en fonction de critères physiques et symboliques, dans l'optique également de la cohérence entre contenu et contenant.

- (3) : L'objet a acquis une nouvelle fonction mettant en danger l'édifice, de par son absence de compatibilité physique et symbolique.
- (2) : L'objet a changé de fonction. La compatibilité est incomplète mais le risque limité.
- (1) : L'objet a acquis de nouveaux usages compatibles.
- (0) : L'objet a conservé sa fonction primitive

Risques naturels :

Évaluation des risques d'ordre naturel, inhérents au territoire, et pouvant avoir d'importantes conséquences sur l'intégrité des bâtiments. Les risques naturels peuvent être aggravés ou amplifiés par l'action humaine.

- (3) : Risques multiples et/ou à un niveau d'alerte élevé.
- (2) : Nombre réduit de risques mais à un niveau de gravité à considérer.
- (1) : Nombre réduit de risques et à un niveau de gravité non alarmant
- (0) : Aucun risque naturel à signaler.

1 | Méthodologie d'analyse du patrimoine bâti

1.3 La grille d'analyse du patrimoine bâti (échantillon sur le quartier d'Arlac-Mérignac)

					Mieux qualifier						Patrimonialisation			Risques			
Objets	Adresse	N° fiche	Validat ion par la ville	Quartie r	Archit ectur ale	Urb aine	en term es de	de centr alité	de repè re	envir onne ment	histor ique	esthé tique	qualifi cation des	Etat de con	Tran sfor matio	Chan geme nt	Natu rels
Ensemble et éléments bâtis																	
Echoppes	n°7 à 23 Rue de Bordeaux	A-1	oui	Arlac	2	2	1	1	1	1		2	10				
Maison Garde Barrière n°4	121 Av A. Briand	A-10	non	Arlac	1	1	2	1	2	1	2	1	11				
Maison Garde	34 Av V. Hugo	A-11	non	Arlac	1	1	3	1	2	1	2	1	12				
Maison - Mignonnets	50 Av Brémontier	A-12	non	Arlac	2	1	1	1	2	1		2	10				
Maison	24 Rue Chanzy	A-13	non	Arlac	2	1	1	1	1	1		2	9				
Maison - Primevère	26 Rue Chanzy	A-14	oui	Arlac	2	1	1	1	1	1		2	9				
Maison - May Cottage	8 Rue Chanzy	A-15	non	Arlac	1	1	1	1	1	1		1	7		1		
Maison - Les chênes	40 Rue d'Alger	A-16	non	Arlac	1	2	1	1	1	1		1	8				
Echoppe	29 Rue d'Alger	A-17	oui	Arlac	2	2	1	1	1	1		2	10				
Château Haut-	25 Rue de Lyon	A-18	non	Arlac	2	2	1	1	1	1		2	10				
Maison	41 Rue de Paris	A-19	non	Arlac	1	1	1	1	1	1		1	7				
Château de Beauséjour	33 Rue Beauséjour	A-2	oui	Arlac	3	1	2	1	2	1		2	12		3	2	
Maison Rocaille	45 Rue J Michelet	A-20	oui	Arlac	2	2	2	1	2	2		2	13		1		
Ecole Marcelin	115 Av A. Briand	A-21	non	Arlac	1	1	2	1	2	1		1	9				
Demeure	25 Rue Hugla	A-22	oui	Arlac	2	1	1	1	2	1		2	10	1	1		
Maison/Echoppe	9 Rue de Paris	A-23	oui	Arlac	2	2	1	1	1	1		2	10		1		
Maison/Echoppe	11 Rue de Paris	A-24	oui	Arlac	2	2	1	1	1	1		2	10		1		
Chalet	53 Av V. Hugo	A-25	non	Arlac	1	1	1	1	1	1		1	7	2			
Château Luchey-Halde	17 Avenue Maréchal Joffre	A-26	oui	Arlac	3	2	3	1	3	3		3	18		2		
Fontaine du tondu	13 Rue Francisco Ferrer	A-27	oui	Arlac	3	1	1	2	1	1	2	2	13	2	1	3	
Lotissement	Rue de Bordeaux	A-28	non	Arlac	1	3	2	1	1	1		1	10				
Cité de la Verrerie	rue de Carmaux	A-29	non	Arlac	1	2	2	1	1	1		1	9				
Demeure Les Lilas	118 Av A. Briand	A-3	oui	Arlac	1	1	3	1	1	2		1	10		3		
Lotissement Lavoisier	Rue Lavoisier	A-30	non	Arlac	1	2	1	1	1	1		1	8				
Lotissement	Rue Messenger	A-31	non	Arlac	1	2	2	1	1	1		1	9				
Lotissement	Rue Saufrignon	A-32	non	Arlac	1	2	1	1	1	1		1	8				
Tour	16 Av. Mal Joffre (tour)	A-4	oui	Arlac	2	2	2	1	3	2		3	15		1		

1 | Méthodologie d'analyse du patrimoine bâti

1.4 Fiche détaillée des éléments à protéger



Inventaire général du patrimoine commune de Mérignac

Élément bâti

Centre ville

Demeure 450 av Verdun

N° fiche CE-16:



Identification de l'objet



édifice / site	Demeure
adresse	450 Avenue de Verdun
dénomination	Demeure
époque de construction	
référence cadastrale	281BV119

Intérêt :

Demeure en pierre à deux étages (dont un sous les combles) d'inspiration arcachonnaise.
Ornementations de briquettes, lambrequins, bandeaux de pierre entre les étages, balcon en bois au premier étage, marquise en fer forgé...

Eléments d'analyse

Mieux qualifier						Patrimonialisation				Risques					
Architecturale	Urbaine	en termes de réseaux	de centralité	de repère	environnementale	historique	esthétique	Observations concernant la valeur	qualification des valeurs et patrimonialisation	Etat de conservation	Transformation de l'environnement	Changement d'usage et/ou fonction	Naturels	Observations finale	Protection proposée
3	1	3	2	2	1		3		15		3				L.123.1.5.7*

Décision finale: à retenir ☒
 rejeté ☐

Proposition de protection:

- Quand un élément atteint la note minimale de 10 points pour les chapitres qualitatifs
- Quand un élément a eu la note maximale de 3 au moins une fois dans les chapitres qualitatifs

| Patrimoine bâti et paysager à protéger

2| Méthodologie d'analyse du patrimoine paysager

2 | Méthodologie d'analyse du patrimoine paysager

2.1 Analyse des éléments de valeur du paysage

Cette seconde partie est consacrée à l'expérience conduite sur la commune de Floirac. Partant de la méthode appliquée au patrimoine bâti, nous avons proposé d'étendre l'approche aux espaces de nature et aux composantes paysagères du territoire.

La méthode de travail a consisté à croiser la collecte des données relatives aux occupations bâties avec l'identification des éléments constitutifs du paysage local. Sur ce second aspect, l'analyse de la structure paysagère s'est attachée à révéler les points suivants :

- Le rapport entre la topographie, les tracés ruraux et les implantations humaines (facteurs géomorphologiques) dans leur grande diversité (anciens hameaux, église, fermes...).
- L'évolution de la strate boisée et les permanences, témoins de la pluralité des activités agricoles (arboriculture, viticulture, élevage ponctuel...).
- Les points de vue remarquables permettant d'appréhender le grand paysage floiracais, les séquences et les rythmes caractérisant et valorisant les principaux espaces publics.
- La typologie des réseaux viaires à exploiter, classée selon leur rapport à la géographie et l'histoire locale (sentes, chemins en creux, allées plantées, etc.).
- Le repérage des espaces publics et propriétés en devenir, composant le Parc des Coteaux, future coulée verte majeure de la rive droite.
- Le relevé des espaces verts collectifs, des espaces résiduels et des délaissés au sein des quartiers pavillonnaires, susceptibles d'être mis en réseau avec le maillage viaire de proximité.

Dans un premier temps, ce travail a permis de faire émerger 6 sites à enjeux particuliers et nécessitant une vigilance particulière. Ces secteurs ont fait l'objet de préconisations à la fois sur la gestion des formes urbaines (mode d'implantation des futures constructions, rapport à la rue, mixité programmatique, perception des jardins...), la qualité des éléments additionnels (murets et soutènements, clôtures, annexes...), le dialogue avec le paysage (préservation des perspectives, complémentarité entre les plantations privées et publiques, etc.). Ces secteurs présentent à la fois des enjeux de préservation des caractères identitaires et un potentiel d'évolution qui justifient l'inscription de prescriptions particulières au PLU.

Enfin, cette matière constitue une base de réflexion pour la mise en œuvre d'un projet de valorisation des cheminements doux à l'échelle communale. Ce projet de maillage est l'occasion de mettre en valeur et donner à découvrir le patrimoine local, en écho avec la pratique du territoire, dans une logique d'ouverture des quartiers pavillonnaires.

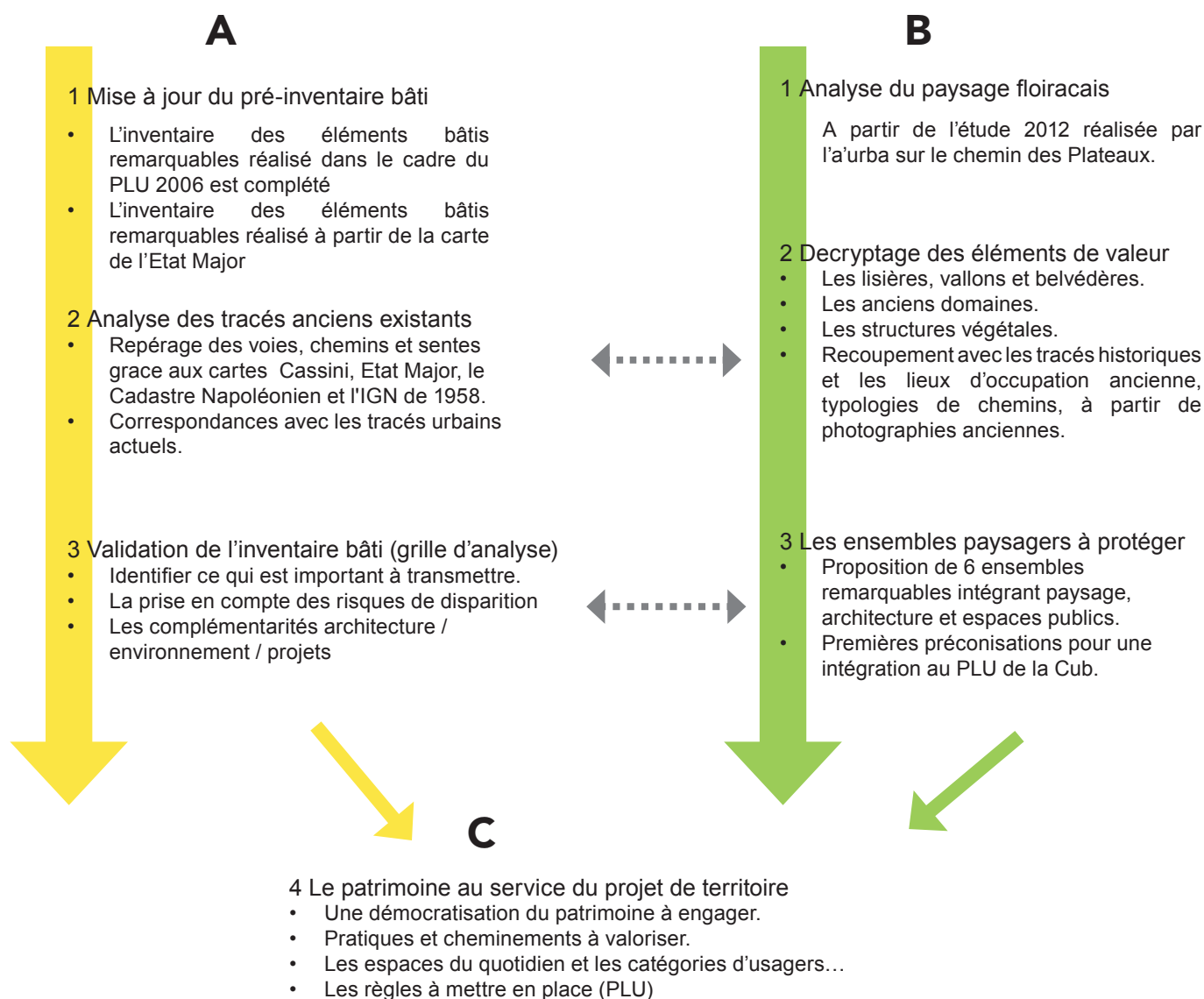
2 | Méthodologie d'analyse du patrimoine paysager

2.1 Analyse des éléments de valeur du paysage

Le schéma ci-dessous illustre le croisement entre l'inventaire du patrimoine bâti (première phase de la démarche) et l'analyse sensible des grandes lignes de force du paysage à Floirac.

La démarche retenue : croiser architecture et paysage...

Passer du patrimoine objet, à la notion d'ensemble.

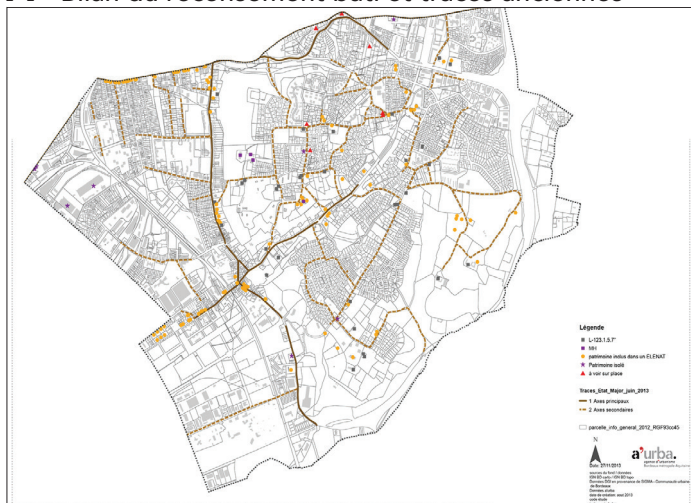


2 | Méthodologie d'analyse du patrimoine paysager

2.1 Analyse des éléments de valeur du paysage

Les trois étapes clés de la méthode adoptée :

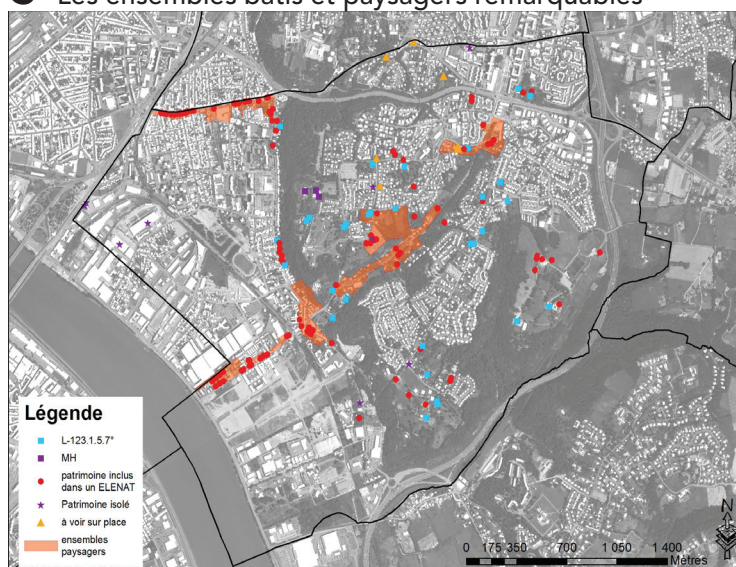
A - Bilan du recensement bâti et traces anciennes



B - Analyse de la structure paysagère



C - Les ensembles bâtis et paysagers remarquables



2 | Méthodologie d'analyse du patrimoine paysager

2.2 Les enjeux de protection sur les sites remarquables

Deux exemples décrits ci-après permettent d'illustrer la définition des enjeux de préservation sur les sites à valeur paysagère et architecturale.

Centralité historique

le centre-bourg



- > Un noyau initial datant de la période Renaissance.
- > Un bourg déjà largement constitué dans les années 50.
- > Historiquement, les pentes de coteaux mises en valeur sous forme de parcs à la française ou de jardins ; la plaine et le fond du vallon occupés par des prairies, vignes ou vergers.
- > Un ensemble urbain ayant conservé un esprit vernaculaire.

2 | Méthodologie d'analyse du patrimoine paysager

2.2 Les enjeux de protection sur les sites remarquables

avenue Gaston Cabannes : entrée dans le bourg en longeant les coteaux



avenue Pasteur : perspective vers les coteaux

rue François Mitterrand : l'annonce des coteaux

ENJEUX :

- > préconiser une harmonie dans le traitement architectural des nouveaux projets (perçements et matériaux, couverture...),
- > conserver certaines perspectives vers les coteaux depuis les espaces publics,
- > **recul** vis-à-vis de la rue à moduler en fonction de la perception des coteaux (mise en scène),
- > préserver les **variations de rythmes** (volumétrie, espaces de respiration...),
- > conserver une flexibilité dans les modes d'implantation (du continu au discontinu selon la parcelle concernée),
- > un soin à porter aux **matériaux** en rapport avec la géographie (murs, murets, annexes...).

2 | Méthodologie d'analyse du patrimoine paysager

2.2 Les enjeux de protection sur les sites remarquables

un exemple de vallon : l'avenue du Président François Mitterrand



- > Une mise en valeur agricole des pentes et du fond de vallon.
- > Un contexte moins arboré par le passé : des haies soulignant les chemins, une forte densité de petits bois.
- > Quelques fermes ponctuelles présentes en fond de vallon...

2 | Méthodologie d'analyse du patrimoine paysager

2.2 Les enjeux de protection sur les sites remarquables

n°39, avenue du Président François Mitterrand : un patrimoine bâti ancien



Quelques espaces ouverts relictuels dans le fond de vallon (prairies, jardins d'agrément...) Une ambiance arborée dans le haut du vallon

ENJEUX :

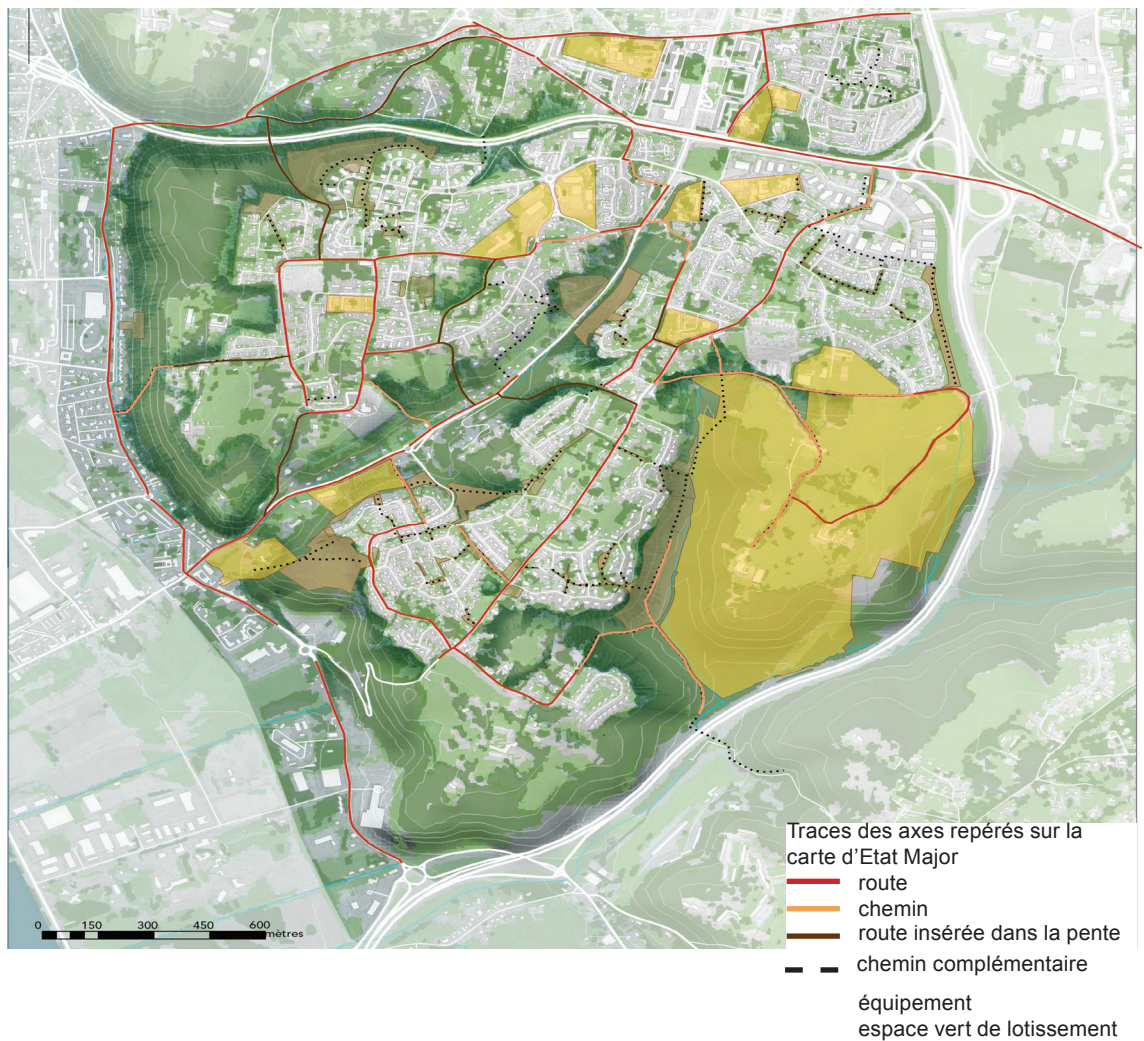
- > Préserver des marges de recul importantes pour maintenir une épaisseur végétale le long de la rue,
- > garantir le maintien des formes urbaines discontinues et la perméabilité visuelle vers les espaces naturels,
- > sensibiliser à propos de la diversité végétale, du vocabulaire bucolique et traditionnel, s'agissant du traitement des limites...

| Patrimoine bâti et paysager à protéger

3 | Le passage au projet

3 | Le passage au projet

3.1 Le patrimoine en réseau



Des cheminements, supports de projet

- > Un réseau historique de chemins complété par les espaces verts de lotissement et des venelles insérées dans les tissus urbains.
- > Un potentiel de valorisation : témoigner de l'histoire de la commune et de son identité paysagère, relier les équipements.
- > Un projet à mettre en oeuvre progressivement...

3 | Le passage au projet

3.1 Le patrimoine en réseau

Dans un troisième temps, cette démarche doit d'une part, permettre de construire une stratégie de mise en valeur du patrimoine, dans une optique d'appropriation large des habitants (vision « démocratisée » du patrimoine local). D'autre part, il s'agit de favoriser les logiques de proximité, via la mise en place de parcours quotidiens, s'appuyant sur ce patrimoine bâti et paysager.

Des études pourront proposer un projet de mise en réseau des quartiers, à partir des équipements publics, du patrimoine, des espaces verts et de nature et des cheminements doux. Dans ce cadre, les espaces communs des lotissements pourraient notamment contribuer à l'ouverture des quartiers sur la ville. Dans la perspective du développement d'un réseau de cheminements doux, le classement par grandes typologies des chemins, sentes et voies anciennes pourra servir de base à l'énoncé de recommandations d'aménagement. Ces parcours valoriseraient le patrimoine bâti et les espaces verts communaux, tout en renforçant la qualité et l'identité du territoire. Ils contribueraient également à l'amélioration du cadre de vie.