



**PRÉFET
DE LA RÉGION
NOUVELLE-AQUITAINE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Unité départementale
de l'architecture et du patrimoine
de la Gironde**

Affaire suivie par :

Cécile GAYDON

Tél : 05 56 00 87 10

Mél : udap.gironde@culture.gouv.fr

Bordeaux, le

03 SEP. 2025

Unité Départementale de l'architecture et du
patrimoine de la Gironde

à

Direction départementale des territoires et
de la mer de la Gironde

Service urbanisme, aménagement et trans-
port

Unité planification

Cité administrative BP 90

33090 BORDEAUX Cedex

Objet : Avis de l'UDAP de la Gironde (33) sur le projet de révision du PLU arrêté de CAMBLANES-ET-MEYNAC

L'UDAP 33 a procédé à l'analyse du projet de révision du PLU de CAMBLANES-ET-MEYNAC, que le conseil municipal a arrêté le 7 juillet 2025.

A cet effet, vous trouverez ci-joint notre avis défavorable.

Je vous remercie de bien vouloir l'intégrer dans l'avis de l'Etat que vous soumettrez au Préfet de la Gironde.

*L'architecte des Bâtiments de France,
Adjoint à la cheffe de service*


Régis CARBONIE-SUILS



Avis de l'UDAP de la Gironde (33) sur le PLU de CAMBLANES-ET-MEYNAC

3 septembre 2025

La commune de CAMBLANES-ET-MEYNAC a arrêté la révision de son Plan Local d'Urbanisme (PLU) par délibération du 7 juillet 2025.

I. Sur la cohérence des différentes pièces composant le PLU

Le rapport de présentation, tant dans sa partie II.7 relative au cadre de vie, au paysage et au patrimoine (pages 171 à 178), que dans la justification du PADD (page 203) mentionne la présence d'éléments de patrimoine bâti et non bâti (châteaux et parcs, églises, etc.) et de vues sur l'horizon éloigné à préserver.

Or, la partie réglementaire met sous silence les cônes de vue à préserver.

Il convient donc de reporter graphiquement ces derniers sur zonage, et de les lister et les caractériser finement dans le règlement écrit.

De plus, la partie réglementaire n'identifie et ne liste aucun élément du patrimoine bâti (églises, maisons de maître, châteaux,...) ou non bâti (parcs, jardins, cœurs d'îlot) à préserver au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme. Pourtant, le règlement écrit envisage d'encadrer les projets sur éléments de patrimoine bâti (pages 27, 46, 95 et 114).

Il convient donc de corriger ces incohérences en ajustant les pièces réglementaires : report sur le zonage du patrimoine local et réalisation de fiches de référence par élément protégé annexées au règlement écrit. Ces fiches comporteront, par exemple, les indications suivantes :

- l'adresse,
 - une photographie de l'entité,
 - la justification de l'intérêt architectural, culturel et historique (éléments ou ensembles bâtis) / culturel, écologique et historique (espaces de paysage),
 - des prescriptions spécifiques (démolition, préservation des caractéristiques bâti / non bâti...).
- Ces prescriptions permettront d'encadrer les projets architecturaux, urbains ou paysagers.

Il est à noter également que les périmètres des OAP ne figurent pas sur le zonage.

II. Sur le secteur Duplessy

Le secteur Duplessy, ouvert à l'urbanisation et encadré par une OAP, se situe aux abords immédiats du château de Lagarette, édifice protégé au titre des monuments historiques.

Le terrain appartient historiquement à l'ancienne ferme de Jouis, identifiée sur le cadastre napoléonien. Ce terrain surplombe le chemin de la Chaussée et la route du Bourg et est entouré au sud et à l'est par un mur de clôture ancien, de belle facture. Il s'inscrit également au sein d'un cadre patrimonial et paysager de grande qualité avec au sud le monument historique, et est situé à proximité des constructions anciennes de plain-pied ou en R+1 et dans un secteur vallonné offrant de jolis points de vue.

Le projet envisage la création d'environ 20 logements sociaux. Les constructions auront une hauteur de 9m maximum au faîte (R+1). Un accès unique sera créé depuis le sud, venant percer le mur de clôture

ancien et générer une aire de retournement. L'OAP ne préfigure pas graphiquement les modalités de gestion du stationnement.

Or, de par :

- le contexte dans lequel le projet s'insère venant porter atteinte aux qualités patrimoniales et paysagères du site,
- l'absence de prise en compte de la topographie du site (terrain en surplomb de la voie publique) et de la hauteur des constructions (R+1) générant des volumes bâtis en contradiction avec la forme urbaine et le vélum des toits du secteur,
- les modalités de réalisation du projet (démolition partielle du mur de clôture ancien notamment),

ce projet vient porter atteinte à la qualité des abords constitutifs du monument historique. Aussi, l'urbanisation de ce secteur appelle un avis défavorable.

III. Sur les emplacements réservés

Les emplacements réservés n° 5 et 11 sont situés aux abords immédiats du monument historique. Aussi, l'association de l'architecte des Bâtiments de France le plus en amont possible de ces projets est vivement souhaitée. Une réalisation qualitative sera attendue, tenant compte du contexte patrimonial, historique, urbain et paysager des lieux.

IV. Sur le règlement écrit

Pour préserver les qualités patrimoniales, architecturales, urbaines et paysagères de la commune :

- la création ou la modification de devantures commerciales (en dehors des zones d'activité) doit être réglementée,
- les projets liés aux économies d'énergie doivent être mieux accompagnés (isolation thermique par l'extérieur, panneaux solaires...),
- les règles relatives aux clôtures doivent être définies avec soin (portails, modalités de restauration des murs de clôture anciens...),
- Le nuancier de couleur doit être ajusté afin de mieux prendre en compte les teintes de l'architecture traditionnelle locale (pas d'enduit blanc, ni gris ; pas de bardage métallique de teinte bleue, pas de menuiserie de teinte gris anthracite ni en blanc pur).

Aussi, il est vivement conseillé d'amender et de compléter les règles relatives à l'insertion urbaine, architecturale, environnementale et paysagère en se référant à l'exemple de règlement et à la palette de couleur annexés au présent avis.

En conclusion, le projet appelle un avis défavorable au regard des éléments mentionnés ci-avant dans les parties I. et II.

Annexe 1 - Exemple de règlement relatif à l'aspect extérieur des constructions

Règles générales

On recherchera de préférence des volumes simples soigneusement implantés selon les caractéristiques des terrains et du bâti existant alentour. On utilisera des matériaux s'intégrant harmonieusement dans l'environnement naturel ou urbain, dont l'apparence offrira un rendu équivalent à ceux utilisés traditionnellement dans la construction de type girondine.

Les constructions ne doivent pas faire référence à des architectures typiques d'autres régions. Elles devront s'inspirer des caractéristiques de l'architecture traditionnelle girondine et reprendre les principaux éléments de composition du bâti environnant (volumes, forme de toiture, couleur de la façade, ordonnancement des ouvertures, clôtures), afin de garantir l'unité et la cohérence architecturale du lieu.

Les extensions, surélévations, adjonctions de construction devront s'intégrer dans une composition d'ensemble en rapport avec la ou les construction(s) situées sur le terrain d'assiette du projet.

Dans le cas d'une intervention autour d'une architecture de création, les projets devront prendre en compte le contexte et justifier comment ils s'inscrivent dans un environnement existant en le valorisant.

Façades des constructions

Tout élément faisant référence à une architecture anachronique ou constituant des pastiches ou imitations est interdit.

Tous les matériaux bruts destinés à être enduits ou recouverts, tels que les briques creuses, parpaings, etc., doivent être recouverts d'un enduit ou d'un parement. L'emploi de matériaux précaires et des imitations de matériaux est interdite.

Les matériaux bruts et qualitatifs, non destinés à être enduits (notamment le bois, pierre de taille, zinc, acier, etc.), utilisés en façade doivent être laissés dans leur teinte naturelle et doivent faire l'objet du plus grand soin.

Tout bardage est en bois traité à cœur et laissé brut ou teinté de couleur sombre (gris vieux chêne, brou de noix, brun noir...) ou teinté de couleur claire (beige, etc.) à condition de présenter une bonne intégration dans le paysage. Ils devront être à lames verticales.

Les teintes brillantes sont interdites.

La pose d'une isolation extérieure en façade ou en toiture n'est permise que dans le cas où elle ne porte pas atteinte aux masses bâties et constituées (alignements sur rue...) ou ne masque pas de modénature ou détail d'architecture (corniche, encadrement, bandeau...).

Sur les maçonneries en moellons calcaires ou en parpaings ou briques industrielles, un enduit épais de type chaux-chanvre pourra être autorisé sous condition de respecter les détails architecturaux précités.

Constructions neuves et récentes

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles. Les matériaux et les couleurs doivent être choisis pour que la construction demeure discrète dans son environnement et s'harmonise avec l'aspect des constructions avoisinantes, sans pour autant exclure une architecture de création.

Les constructions neuves doivent présenter une architecture sobre, s'inspirant des constructions traditionnelles (pierre de taille, enduit, bardage bois...) tout en retranscrivant ces éléments de manière contemporaine.

Les enduits sont teintés dans la masse et de ton « pierre de Gironde », sans bande décorative de teinte contrastante. Les angles sont dressés sans baguette. Les élévations peuvent présenter des bardages de bois.

L'ordonnancement des ouvertures sur la façade principale fera l'objet d'un soin particulier, s'inspirant des façades anciennes dans la composition et les proportions. Les façades ne présentent pas plus de trois types d'ouvertures différentes et pas plus de quatre types par construction.

Les fenêtres sont de proportions plus hautes que larges (rapport de 1 sur 1,4 minimum). Les baies vitrées sont de dimensions identiques et composées de cadres (ouvrants ou fixes) de dimensions proches d'une porte.

Les menuiseries extérieures (fenêtres, portes fenêtres, baies-vitrées, portes de garage et volets y compris les pentures métalliques) sont de teinte claire en évitant le « blanc pur ». Les portes d'entrée sont de couleur sombre.

Constructions existantes

Les extensions, rénovations ou aménagements de constructions existantes doivent respecter la typologie d'origine du bâtiment (volumétrie, ordonnancement, abords...).

La rénovation des façades doit être réalisée en respectant strictement les techniques traditionnelles de restauration et en utilisant les matériaux d'origine ou des matériaux ayant un aspect similaire (parement, enduit, peinture) :

- les constructions en moellons recouverts d'enduits traditionnels à base de chaux doivent conserver leur aspect. Leur finition doit être « taloché fin » ou « lissé ». L'enduit vient mourir sur les pierres d'angles, au même nu, sans aucune saillie. Les angles sont dressés sans baguette. Le moellon apparent est interdit en façade, sauf s'il existait dès l'origine. Il est alors réalisé à pierres vues avec un enduit à fleur de tête, sans joint creux, ni saillie.
- les constructions en pierre appareillée ou en brique apparente doivent rester naturelles sans adjonction de peintures, films, résines et hydrofuges. La restauration des façades de pierre de taille est réalisée par nettoyage et lessivage à l'eau douce et si nécessaire par le remplacement des pierres altérées. Les remplacements doivent être effectués avec des pierres de même type et nature.
- les joints maçonnés des murs de pierre sont réalisés en mortier de teinte claire dans le ton du matériau de parement et sont arasés au nu de ce matériau, - les enduits sont de teinte « ton pierre » et se rapprochant de la teinte d'origine. Les enduits et les joints au ciment sont interdits, ainsi que les enduits monocouches et les peintures sur enduits traditionnels.

- l'ensemble des détails et modénatures existants doivent être conservés (corniches, encadrement...) ou restitués.
- pour certains bâtis anciens, un badigeon épais couvrant les parements en pierre peut être admis en guise d'enduit.

Les nouveaux percements sont autorisés sous réserve qu'ils respectent le principe d'ordonnement de la façade d'origine. Sauf cas particulier des percements d'œil de bœuf ou de petites fenêtres en étage d'attique, les fenêtres seront toujours plus hautes que larges. Les façades ne présentent pas plus de trois types d'ouvertures différentes et pas plus de quatre types par construction.

Les ouvertures créées ou modifiées dans une maçonnerie ancienne reçoivent un encadrement, et appui ou seuil, en pierre de taille à l'identique de l'existant. Les linteaux en bois sont autorisés en fonction de la nature de la construction. Les châssis sont posés en feuillure.

Les menuiseries neuves doivent être en bois ou en aluminium. L'usage de matériaux plastique est interdit. Elles doivent reprendre les mêmes dessins, les mêmes modules et les mêmes sections que les châssis traditionnels existants. Les petits bois sont saillants à l'extérieur y compris lorsque la menuiserie est garnie d'un double vitrage.

Les volets sont en bois plein à lames verticales et peuvent être persiennés à l'étage. Ils ne comportent pas d'écharpe et sont battants ou repliés en tableau selon l'architecture du bâtiment. Les ferrures sont peintes de la même couleur que les volets.

Les volets battants et roulants en aluminium coloré ou matière plastique sont autorisés, sur les façades non visibles depuis l'espace public et à condition que le coffre des volets roulants soit dissimulé à l'intérieur du bâtiment.

Les portes d'entrée neuves ou en remplacement d'une porte ancienne sont réalisées en bois ou en aluminium.

Les éléments de ferronnerie existants (garde-corps, grilles, auvents, verrières, etc.), lorsqu'ils sont cohérents avec l'architecture de l'immeuble, sont conservés et restaurés. Ils sont traités dans des tons foncés. Lorsque ces éléments ne peuvent être conservés, et présentent un intérêt certain, leur reconstitution selon le modèle d'origine peut être exigée.

Les éléments nouveaux tels que garde-corps, grilles de protection, portails, doivent être traités avec sobriété, et selon des sections traditionnelles. Les garde-corps et appui en béton, aluminium anodisé et plastiques sont interdits.

Les portes de garages sont en bois ou en aluminium et à lames verticales peintes.

Devantures commerciales (hors zone d'activité)

La réalisation d'une devanture nouvelle ou la transformation d'une devanture existante doit respecter les règles typologiques liées à l'architecture du bâtiment (éléments porteurs, matériaux, proportions).

Sur les maisons anciennes, des devantures en applique en bois, dans l'esprit de celles du XIXe siècle, ou en feuillure sont recommandées.

Les vitrines doivent être intégrées dans la composition architecturale générale, et se limiter au rez-de-chaussée.

Les matériaux plastiques sont interdits.

Les couleurs utilisées doivent être en harmonie avec les couleurs de la façade et les couleurs des constructions avoisinantes. Les couleurs crues, réfléchissantes et fluorescentes sont interdites.

Les dispositifs de fermeture doivent être placés à l'intérieur des magasins. Lorsque des devantures en applique en bois du XIXe siècle ont été conservées, elles doivent être restaurées.

Les stores doivent s'insérer à l'intérieur de l'encadrement des baies. Seuls les stores droits sont autorisés. Les stores sont en toile, unie et mate. Les couleurs sont en harmonie avec celles de la devanture et celles des constructions environnantes. Les stores peuvent être interdits s'ils nuisent à la perspective d'une rue.

Toitures

Les couvertures existantes des bâtiments anciens doivent être conservées, y compris les génoises, corniches et épis de faîtage. Les matériaux d'origine et leurs teintes doivent être conservés ou restitués lorsqu'ils ont disparu. Les mises en œuvre traditionnelles doivent être reprises dans leurs dispositions d'origine.

Pour les constructions neuves, les plans sont rectangulaires ou en "L", les inflexions étant exclues. Les constructions sont composées de toitures à deux versants avec une pente maximale de 35 %, les toitures à quatre versants et à demi-croupes sont interdites. Les toitures présentent un faîtage parallèle à l'axe longitudinal du plan. Les élévations construites sur limites séparatives présentent un pignon.

Les toitures des constructions neuves seront en tuiles creuses, de type canal ou double canal S, en terre cuite vieillie et de tons mélangés. Les tuiles romane-canal (tuiles à courant plat) sont interdites.

Toute technique d'isolation de la toiture par l'extérieur (dite 'sarking') est proscrite pour les constructions anciennes ou présentant détails architecturaux (génoise, corniche, bandeau, modénatures, etc.), afin de ne pas dénaturer la composition d'origine.

Les rives de toitures sont constituées de tuiles plates à bardelis ou d'une double chaîne de tuiles canal.

L'emploi de tuile à rabat en rive de pignon ou de planche de rive est interdit.

Les avant-toits sont de finition simple. L'installation de sous-face en plastique ou en aluminium est interdite.

Les souches de cheminées anciennes doivent être remontées ou réparées avec les matériaux d'origine (pierre ou maçonnerie enduite). Le chapeau de souche est constitué de tuiles canal, d'une plaque de tôle noire cintrée, ou d'une plaque de pierre.

Toute création de cheminée est en maçonnerie enduite ou en pierre. Les conduits métalliques non recouvert sont interdits.

Les ouvrages de récupération des eaux pluviales (gouttières et zingueries de toitures) sont en zinc ou à défaut de teinte grise et de forme simple (gouttières 1/2 rondes, descentes rondes).

Afin d'en diminuer la perception, les fenêtres de toit sont de format maximum 0.8 x 1 m, de teinte foncée, posées dans le sens de la pente et suffisamment encastrées dans la couverture pour ne pas dépasser par rapport aux tuiles. Elles sont composées avec les baies des étages inférieurs.

Dans le cadre d'une architecture de création et d'une réalisation d'une toiture terrasse, les émergences de toitures, c'est-à-dire les éléments de saillies par rapport à la surface (souches de cheminées,

antennes, conduit d'évacuation, etc.), sont interdites. Il convient d'avoir une finition soignée de la toiture terrasse c'est-à-dire de ne pas employer d'étanchéité noire mais plutôt d'avoir une teinte de valeur moyenne excluant les couleurs très sombre ou très claire. Les toitures végétalisées et les toitures monopentes sont autorisées dans le cadre d'une architecture de création.

Architecture de création

Les règles énoncées ci-dessus s'appliquent à des constructions neuves respectant les formes et caractéristiques de l'architecture locale ou s'inspirant fortement de celle-ci. Pour l'architecture de création, les proportions et l'aspect peuvent être radicalement différents.

Par ses volumes, son architecture et l'aspect comme la tonalité de ses matériaux, le bâtiment doit s'inscrire dans le paysage urbain ou rural déjà constitué, s'y harmoniser, l'enrichir et ne pas porter atteinte à son équilibre et à son harmonie. L'examen des pièces du permis de construire permettra de vérifier la pertinence des choix architecturaux et techniques.

Dans ce cas, l'utilisation de matériaux modernes tel que l'acier, le bois, le béton, le verre ou tout autre nouveau matériau est autorisé. Les matériaux utilisés doivent cependant garantir la pérennité de la construction et s'intégrer dans l'environnement. Cependant les matériaux brillants et les couleurs vives sont interdits. Les ventelles sont acceptées.

En dehors des espaces protégés, le Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement de la Gironde pourra être consulté pour se prononcer sur la qualité des projets.

Energies renouvelables et éléments divers

La réalisation de construction mettant en œuvre des objectifs de Haute Qualité Environnementale, ainsi que l'installation de matériels utilisant des « énergies renouvelables » sont encouragées. Néanmoins, ils doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère.

Afin de préserver le bâti ancien et le paysage, les panneaux solaires sont positionnés de manière à ne pas être visibles depuis l'espace public.

Aussi, ils sont préférentiellement installés :

- soit sur la toiture d'une annexe si existante,
- soit sur la toiture d'une installation de type auvent, adossée en façade,
- soit au sol dissimulés par un accompagnement paysager limitant leur perception

Dans le cas d'une installation en toiture, ils sont regroupés et placés le long de la gouttière pour limiter leur impact visuel sur le paysage.

Les panneaux solaires sont lisses, mats, anti-réfléchissants et d'une teinte uniforme (les effets à facettes ou les lignes argentées apparentes sont proscrits).

Les climatiseurs ne doivent pas être visibles du domaine public, ni être installés sur une ouverture. Leur implantation en façade doit être considérée comme un élément de composition architecturale à part entière.

Annexes et éléments divers

Les constructions annexes sont en bois, de préférence traités comme les annexes traditionnelles (bardage de bois avec toiture en tuiles). Des toitures en tuiles mécaniques de Marseille, en zinc ou en bac acier peuvent être autorisées.

La hauteur et la surface des vérandas sont proportionnées à la hauteur et la surface du bâtiment sur lesquelles elle s'appuie. Lorsqu'elle s'adosse à un bâtiment ancien, la structure peut être en bois ou en métal peint. Le remplissage est verrier.

Les climatiseurs ne doivent pas être visibles du domaine public. Leur implantation en façade doit être considérée comme un élément de composition architecturale à part entière.

Les clôtures

Les clôtures seront implantées à l'alignement. Leur hauteur devra être dans le prolongement et en harmonie avec les clôtures voisines. Elles ne devront pas excéder 1,50 mètres de hauteur. Elles ne devront pas proposer des hauteurs différentes par rapport au terrain naturel.

Seules sont autorisées les clôtures suivantes :

- les clôtures girondines à planches ajourées, les clôtures à ganivelle ou à tasseau de bois. Le bois sera soit traité à cœur et laissé brut, soit avec une lasure incolore ou de teinte naturelle. Elles pourront éventuellement être doublé d'une haie vive arbustive composée d'essences locales variées.
- un muret maçonné en pierres ou enduit, sans motifs ou décors, d'une hauteur maximale d'un mètre. Ce muret pourra être surmonté, d'élément à claire-voie (grille en ferronnerie, grillage, planches de bois ou tasseaux posés verticalement, etc.). Ce muret pourra éventuellement être doublé d'une haie vive arbustive composée d'essences locales variées.
- les clôtures en grillage souple, éventuellement doublé d'une haie vive champêtre,
- les haies champêtres.

Toutefois, en zone A ou N, et en limite séparative avec une zone A ou N, seules sont autorisées les clôtures suivantes :

- les haies vives champêtres, éventuellement doublées d'un grillage souple métallique.
- un simple grillage métallique souple.
- les clôtures girondines à planches ajourées, les clôtures à ganivelle ou à tasseau de bois. Le bois sera soit traité à cœur et laissé brut, soit avec une lasure incolore ou de teinte naturelle. Elles pourront éventuellement être doublées d'une haie vive arbustive composée d'essences locales variées.

Les clôtures anciennes en maçonnerie de moellons (pierre) doivent être conservées et restaurées. Leur prolongement peut être autorisé sous réserve de respecter les mêmes matériaux, la même hauteur et la même technique de maçonnerie.

Les brise-vues (toiles coupe-vent, brandes, etc.) sont interdits.

Les portails et portillons présentent un dessin simple et sont ajourés.

Cas des bâtiments agricoles

Les constructions et/ou extensions ne doivent pas conduire à créer des volumes uniques de hauteur ou de longueur disproportionnée par rapport à l'environnement bâti. L'impact des façades supérieures à 30 m est minimisé par des aménagements paysagers.

Le volume est simple ou bien composé de plusieurs volumes simples articulés, de façon à rediviser le volume global pour en limiter l'échelle.

La couverture est à deux pans symétriques.

La toiture est couverte en tuiles de terre cuite de « ton vieilli » de type canal, double-canal ou tuiles de Marseille. Les toitures en plaques recouvertes de tuiles canal sont autorisées.

Les panneaux solaires, éléments très impactant dans le paysage, doivent être lisses, mats, anti-réfléchissants (les effets à facettes ou les lignes argentées apparentes sont proscrits) et la couverture est d'une teinte uniforme.

Dans le cadre de panneaux ne recouvrant pas l'intégralité de la couverture en tuiles, ceux-ci doivent être regroupés et placés horizontalement, le long de la gouttière, et sur toute la longueur de la toiture pour limiter leur impact visuel sur le paysage.

Un parement en lames de bois verticales ou métallique à rainurage vertical est admis. Dans le cas d'un bardage bois, il est constitué de larges lames verticales, ils sont traités à cœur et laissés bruts ou teintés de couleur sombre. Le bardage bois peut être réalisé à l'aide de planches de diverses largeurs. Dans le cas d'un bardage métallique, celui-ci est dans une tonalité sombre (gris ou brun) et mate.

Palette de couleur

Menuiseries	Fenêtres, volets et portes vitrées :	
	Portes d'entrée, de garage et de garage	
Ferronneries	Grilles et portails	
Enduits	Enduits à la chaux	
Bardages	Bardages bois	Pour les bardages bois, on privilégiera les essences de bois impuissibles comme le mélèze, le douglas, le châtaignier...
	Bardage métalliques	

