

# REUNION de RESTITUTION



## FORMES URBAINES & PAYSAGES

du Bassin d'Arcachon et du Val de l'Eyre

 pierre lascabettes  
architecte dplg - urbaniste apau

**DESURB**  
Urban Design Management  
Annabel CASSES  
Pierre-Antoin MEGALI  
Marie DUMONT  
Paysagiste  
Vincent DUBROCA  
Mathieu DRON  
Urbanistes  
Anthony GUYON  
Architecte

**Gheco**  
Goffier graphiste



mercredi  
11 juin 2014

## Le **CONTEXTE** du bassin d'Arcachon et du Val de l'Eyre

- **1500 km<sup>2</sup>** entre **océan** et **forêt**, **2 marqueurs** essentiels du paysage
- **3 EPCI**
  - Communauté d'Agglomération sur le Sud Bassin COBAS
  - Communauté de Communes du Nord Bassin COBAN
  - Communauté de Communes du Val de l'Eyre
- **140.000 habitants permanents**  
400.000 en période estivale
- **Attractivité + 62.000 habitants** entre 1992 et 2009
- un **SCoT approuvé** le 24 juin 2013  
qui intègre la possibilité de construire **26.000 nouveaux logements**



# Le SCoT du bassin d'Arcachon et du Val de l'Eyre

3 dispositions principales en matière de développement urbain :

→ s'inscrire dans l'**enveloppe urbaine maximum**

→ **40%** de l'urbanisation **dans le tissu existant**  
**60%** en **extension urbaine**

→ prescription d'objectifs de **densités minimales**

80 50 15  
40 20 log/ha



# OBJET de la mission en PHASE 1

→ **ADAPTER** des formes urbaines aux **spécificités paysagères locales**

**Ville littorale, forestière, ostreicole, prairiale ...**



→ **RÉINVENTER** des formes urbaines INNOVANTES ou qui réinterprètent les CODES ARCHITECTURAUX locaux, PERFORMANTES, INSPIRÉES par le SITE, qui produisent un rapport nouveau entre **ville et nature**, entre l'homme et son environnement, qui prennent en compte les MODES de VIE et les impératifs de COÛTS ABORDABLES



## OBJET de la mission en PHASE 1

- Promouvoir des **modèles d'habitats** qui démontrent que l'on peut concilier **qualité de vie, intensité bâtie** et **spécificités paysagères locales**
- S'assurer de la **faisabilité concrète** des **prescriptions du SCoT** et « donner à voir » les **5 densités** qu'il définit : **80, 50, 40, 20, 15** logements à l'hectare
- Proposer des **formes d'habitats intermédiaires du XXI<sup>ème</sup> siècle** qui réinterprètent les caractéristiques de la maison individuelle et les notions de compacité
- Proposer des solutions adaptées aux **évolutions climatiques en cours**
- S'assurer du **partage**, de l'**acceptation** et de la bonne prise en compte **par tous**, de ces typologies d'habitat adaptées (*des acteurs décisionnels aux acteurs de l'aménagement*)



## 3 ÉQUIPES... 3 POSTURES retenues

➔ Confier la même étude à trois équipes retenues sur CCTP identique afin d'obtenir trois propositions distinctes pour chaque site test

### DESURB

- le DISPOSITIF ENVIRONNEMENTAL PAYSAGER comme levier d'urbanisation et MODE de VIE dans le territoire

**DESURB**  
Urban Design Management

Annabel Casse,  
Pierre Antonin Megali  
+  
Marie Dumont (paysagiste)  
Mathieu Dron (urbaniste)  
Anthony Guyon (architecte)

### Lascabette - Tricaud

- FAIRE QUARTIER dans son contexte élargi, autour d'ESPACES COMMUNS FÉDÉRATEURS, sur une organisation spatiale simple et lisible



Pierre Lascabette (architecte)  
Pierre Tricaud (paysagiste)

### GHECO

- la MAISON INDIVIDUELLE comme postulat de densification



Isabelle Berger-Wagon (architecte)  
Bernard Wagon (urbaniste)  
Lucile Bonnefoy (paysagiste urbaniste)  
Geoffroy Wagon (graphiste)  
Thomas Levellier (dessinateur)  
Charlène Cesbron et Simon Onillon  
(urbanistes stagiaires)



mercredi  
11 juin 2014

Formes urbaines et Paysages du Bassin d'Arcachon et du Val de l'Eyre

# 9 SITES d'expérimentation



## 3. Documents d'orientation et d'objectifs

Un modèle urbain économe en ressources  
Les enveloppes urbaines

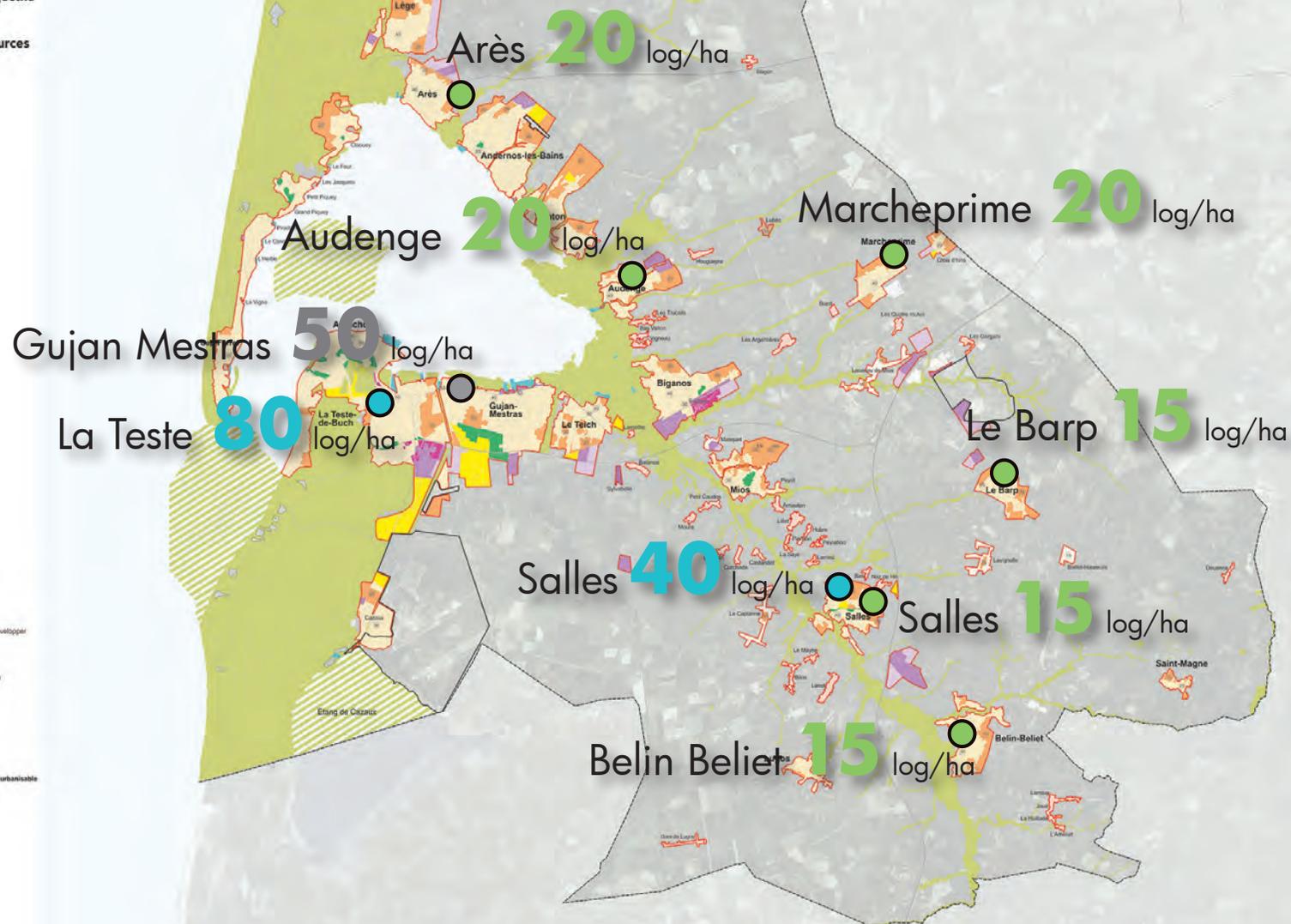
### Densité minimale à mettre en oeuvre

- ⊙ Quartier de gare
- ⊙ Périmètre ou centralité à conforter
- ⊙ Zone AU

Enveloppe urbaine à 2030

dont :

- Espace multifonctionnel à intensifier
- Extension multifonctionnelle
- Site économique à conforter
- Extension économique
- Emprise dédiée au développement commercial
- Espace de tourisme et de loisir à valoriser ou à développer
- Espace naturel urbain
- Village (Article L148-4 du Code de l'urbanisme)
- Quartier : extension à limiter
- Hameau à conforter
- Village ostréicole / port
- Camping / accueil touristique océanique ou lacustre non urbanisable
- Espace naturel remarquable et espace naturel majeur
- Emprise défense nationale et assimilée / Aéroport

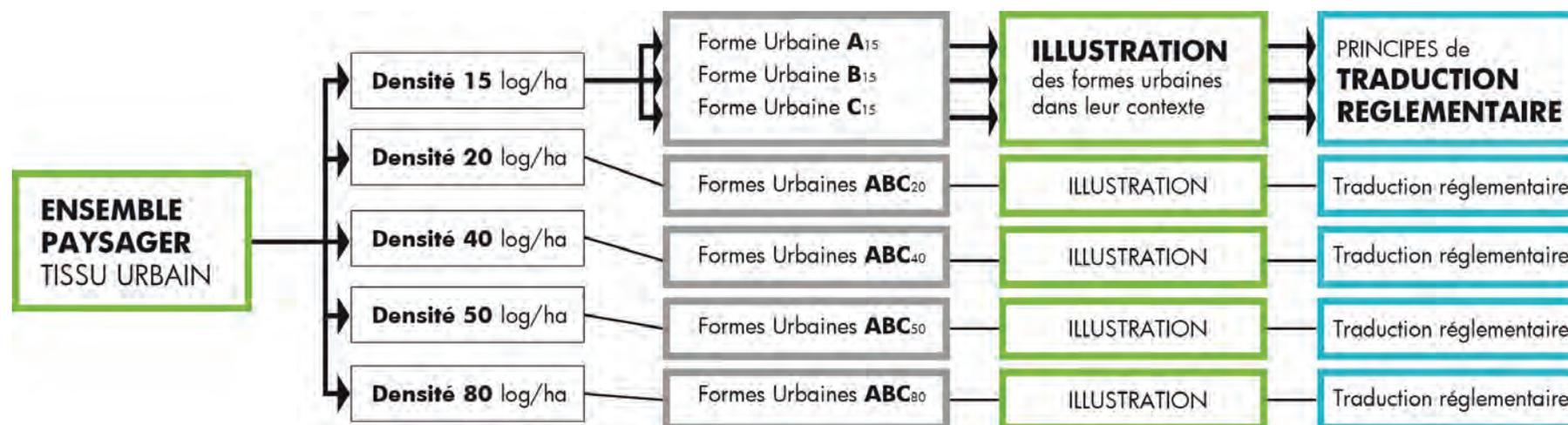


mercredi  
11 juin 2014

Formes urbaines et Paysages du Bassin d'Arcachon et du Val de l'Eyre

## 9 SITES d'expérimentation

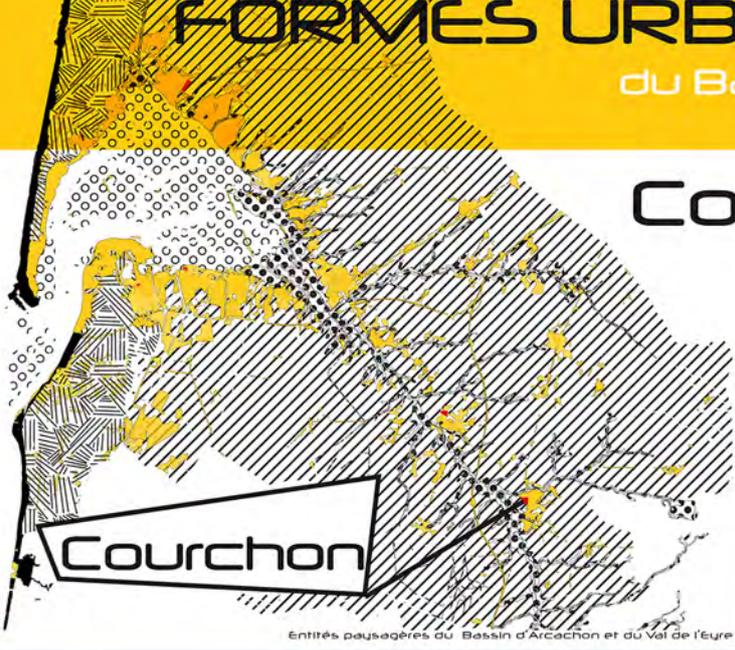
- ➔ Chaque équipe répond sur 5 sites d'expérimentation (2 en commun aux 3 équipes) et propose :
- des formes urbaines compatibles avec les densités prescrites et adaptées aux entités paysagères locales,
  - des principes de traductions réglementaires à privilégier et à éviter pour assurer leurs mises en œuvre.



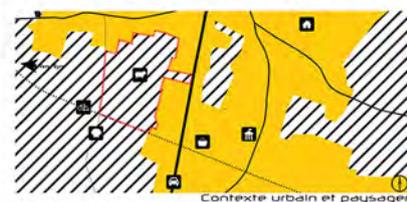
# FORMES URBAINES et PAYSAGES

## du Bassin d'Arcachon et du Val de l'Èyre

### Courchon | Belin-Béliet



- Plateau landais  
*(Plateau sylvo-c / Plateau agricole)*
- Forêt dunaire  
*(Dont usagers)*
- Près salés  
*(Sables et schistes)*
- Forêt riveraine et Delta de la Leure
- Dunes littorales
- Tâche urbaine  
*(Espaces immobilisables)*



**Chiffres clés**

- Site : Centre bourg
- Superficie du site d'étude : 14 Ha
- Densité autour : 7 log/Ha
- Logements produits : 210 du T3 ou T5
- Densité : 15 log/Ha (logements de 110m<sup>2</sup>)
- Typologies : RDC, R+1, sur pilotis (+30 cm)
- Surfaces planchers : 23 100 m<sup>2</sup>
- Nombres d'habitants : 525
- Stationnement : 2 pl./log (un box pour chaque logement)

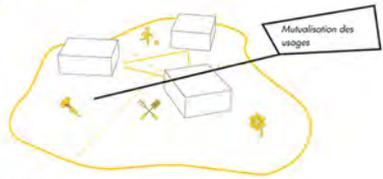


DEP :  
 Prairie: 42%, 58 800 m<sup>2</sup>  
 Bois: 20% 28 000 m<sup>2</sup>  
 Agricole: 10% 14 000 m<sup>2</sup>  
 BATI 23%, 50 600 m<sup>2</sup>  
 VOIRIE 12%, 26 400 m<sup>2</sup>  
 FONCIER PUBLIC 51%, 71 400 m<sup>2</sup>  
 FONCIER PRIVE 49%, 68 600 m<sup>2</sup>

*Dispositif Environnemental Paysager*



- Légende**
- 1 Box de stationnement
  - 2 Pâturages conservés
  - 3 Boisés conservés
  - 4 Airiel réinventé
  - 5 Maisons individuelles sur parcelle privée
  - 6 Habitat intermédiaire
  - 7 Voirie de desserte partagée (voiture, piéton, cycliste)
  - 8 Jardins partagés ou familiaux
  - 9 Crastes



**15 log/ha**

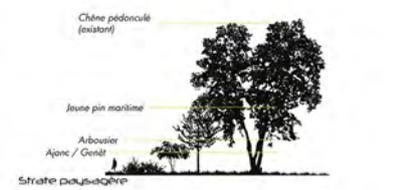
**Le Hameau évolutif**

Le quartier projeté vise à conserver l'identité du site, dans sa morphologie et son usage agrosylvicole caractéristique du paysage des Landes girondines. L'implantation des bâtiments permet de conserver une ambiance rurale et d'offrir aux habitants des vues généreuses et un paysage ouvert tant sur la prairie, que sur la forêt. Le maintien d'une identité agricole est assuré par la promotion de sa valeur ajoutée dans l'organisation même du projet. Le nouveau quartier est dit évolutif pour plusieurs raisons qui sont : le développement de trois formes urbaines et architecturales distinctes (allant de la maison individuelle sur parcelle partagée de type ariel, à la maison individuelle sur parcelle, jusqu'à l'habitat intermédiaire ou groupé); la conservation d'un système d'agriculture urbaine permettant au paysage d'évoluer au rythme des saisons; la mise en place d'un parcours résidentiel au sein du site d'expérimentation.

**Outils réglementaires**

Des préconisations peuvent être données pour minimiser les obstructions visuelles telles que les haies et ainsi conserver le sentiment de paysage ouvert sur l'ensemble du site.

- Espaces agricoles : basculement de la prairie centrale en zonage (A). L'intérêt d'un tel choix n'est pas d'en faire un cas isolé mais bien reproductible dans le cas de la mise en place d'un Périmètre de Protection des Espaces Agricoles et Naturels Périurbains (PPEANP) sur le val de l'Èyre, par exemple.
- Une définition par lots ouverts, qui oblige à définir des cahiers des charges, qui permette le maintien d'espaces ouverts : le PLU ne sera pas suffisant (notamment l'article 13) pour ces règles
- DEP : zonage (N), Espace Boisé Classé et identification au titre du L 123-1-5 7'

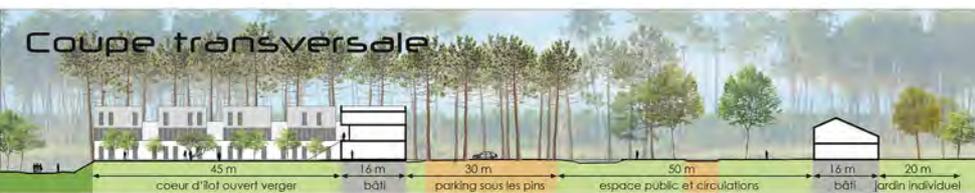
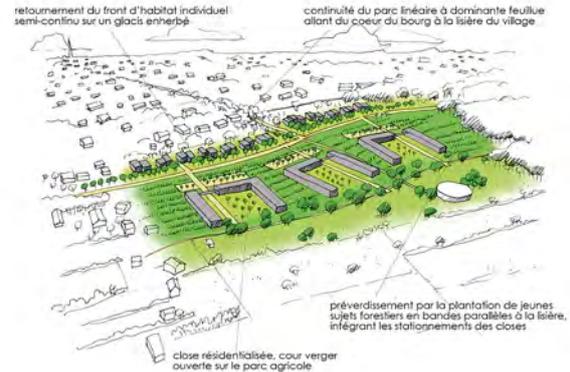


# FORMES URBAINES et PAYSAGES

du Bassin d'Arcachon et du Val de l'Èyre



## Carreyre | Le Barp



### Parti d'aménagement

### Principes d'intégration dans le contexte paysager

La question des lisières urbaines en milieu rural répond à un double objectif : constituer une limite à l'urbanisation en nappe qui s'étire depuis le centre ancien et instaurer un dialogue et une interface entre la ville et les paysages environnants. Le site s'inscrit en continuité de quartiers pavillonnaires, reliés au centre par un axe paysager nord-sud, dont le prolongement aboutit, à son autre extrémité, sur un parc public forestier ouvert à des activités de plein air. Sa desserte automobile est assurée par une voie est-ouest dont le tracé permet d'anticiper l'aménagement des zones d'urbanisation future qui le jouxtent. Il en découle ainsi deux typologies urbaines distinctes organisées de part et d'autre de la voie : côté sud, bordant la voie, un ensemble de maisons individuelles groupées permettent de gérer la transition entre le tissu pavillonnaire existant et le futur quartier tourné vers le grand paysage. Celui-ci s'appuie sur des ensembles résidentiels organisés autour de cours communes ouvertes sur le parc forestier. Cette organisation n'est pas sans évoquer la structure traditionnelle des hameaux ruraux qui, tout en se préservant de l'extérieur, restent en prise directe avec la nature environnante.

### Principes réglementaires

#### à retenir ...

Proposition de deux typologies urbaines distinctes, l'une constituée de maisons individuelles implantées en ordre discontinu le long de la voie ; l'autre sous forme de logements intermédiaires regroupés autour d'un espace public commun. La nécessité de prolonger le maillage urbain à partir des voies existantes ou futures.

Traitement des aires de stationnement extérieures mutualisées intégrées dans l'armature paysagère, ombragées et revêtues de matériaux poreux clairs.

#### ... et à éviter

Un éparpillement des constructions qui nuirait au caractère souhaité de lisière urbaine.

Des hauteurs de constructions trop faibles pour garantir des espaces structurés.

### Chiffres clés

Périmètre et emprise terrain d'assiette	8ha
Emprise bâtie	8 500 m <sup>2</sup> , 11 %
Emprise viaire et parkings	5 900 m <sup>2</sup> , 7,5 %
Emprise de pleine terre	65 600 m <sup>2</sup> , 82 %
Espaces mutualisés	53 000 m <sup>2</sup> , 66 %
Nombre de logements	120
Types de logements	individuel et intermédiaire
Volumétries proposées	R+1 / R+1+ attique
Surface de plancher bâtie	13 900 m <sup>2</sup>
Nombre d'habitants induits	360
Nombre de stationnements générés	200



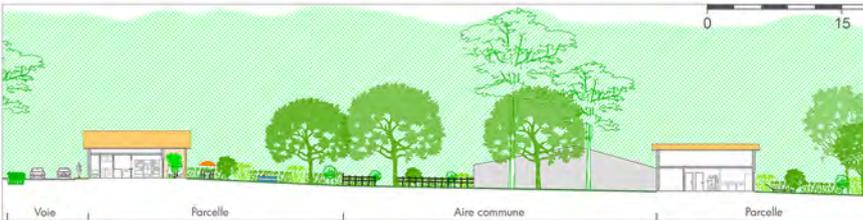
15 log/ha

# FORMES URBAINES et PAYSAGES

du Bassin d'Arcachon et du Val de l'Èyre



## Salles | Joncques



### PARTI D'AMÉNAGEMENT

#### Une urbanisation paysagère sous forme d'aïrial

Le quartier se situe au cœur d'une grande coulée boisée agrémentée d'un espace central de prairie ouvert. L'aménagement consiste à composer un quartier sous forêt et à réinterpréter le modèle de l'aïrial.

- Mise en commun, comme « espace partagé », d'une partie du milieu « naturel » boisé.

- Maintien des boisements mixtes (chêne, pin, châtaignier), gérés dans l'espace commun et préservation des trois strates : herbacée, arbustive et arborée.

- Possibilité d'exploiter l'espace agricole et forestier pour financer l'entretien des parties communes (exploitation du bois, prairies pâturées, etc.).

- Organisation des îlots d'habitation sous une forme proche de l'aïrial. Le bâti et les jardins clos sont implantés autour d'une placette polyvalente (courée d'aïrial) située au cœur de chaque entité.

- Légère densification au Nord et à l'Est, aux abords du tissu bâti existant et de la voie principale de desserte du site.

- Voirie en parcours sinueux, infiltrée dans le site avec une promenade piétonne sous bois.

- Parcellaire individualisé de petite taille (100 à 250 m<sup>2</sup>). L'orientation Nord-Sud est privilégiée.

- Accolement des logements par deux ou trois afin de créer de grands volumes bâtis et économiser l'espace.



#### LÉGENDE

- glacette plantée
- espace vert commun grasse
- jardin
- cour
- voie
- bâti
- cheminement piéton
- roue végétalisée
- accès
- zone d'étude
- image photoréaliste
- clôtures
- murs

### PRINCIPES RÉGLEMENTAIRES

Une composition d'ensemble définie pour 15 logements à l'hectare:

- entités et voirie de dessertes déterminées
- position des masses bâties définie avec des marges d'adaptation
- emprises des masses boisées et parties de prairies à maintenir imposées
- hauteur du bâti limitée à un rez de chaussée et comble ou à un étage plus comble sur rez de chaussée

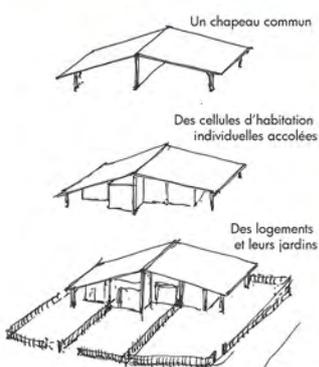
#### Aspect extérieur

- architecture en maçonnerie et bois, individualisée sous une forme de toiture définie
- couvertures à faibles pentes (tuile, métal, panneaux ou tuiles solaires)
- clôtures en bois ou grillage végétalisé

Usage, gestion et exploitation de l'espace boisé et des prairies collectifs déterminés par un cahier des charges ou un règlement de co-propriété.

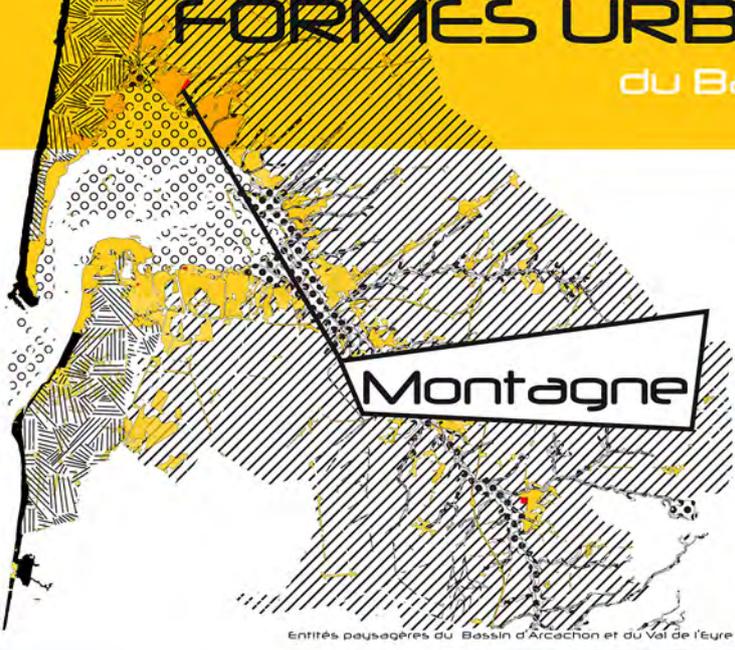
### CHIFFRES CLÉS

ENSEMBLE DU SITE		ENTITÉ
Périmètre emprise terrain d'assiette	7,87 hectares	1,4 hectare
Emprise parcellaire individuelle moyenne	130 à 230 m <sup>2</sup>	223 m <sup>2</sup>
Emprise bâtie	10 462 m <sup>2</sup> soit 13 %	1 584 m <sup>2</sup> soit 12 %
Emprise viaire	8 625 m <sup>2</sup> soit 11 %	1 075 m <sup>2</sup> soit 8 %
Emprise pleine terre	52 266 m <sup>2</sup> soit 66 %	6 276 m <sup>2</sup> soit 46 %
Espaces mutualisés	56 739 m <sup>2</sup> soit 77 %	7 637 m <sup>2</sup> soit 56 %
Nombres de logements	123 logements, T3 à T4	15 logements, T3 à T4
Nombre de stationnements générés	30 stationnements	Sur parcelle et placette



# FORMES URBAINES et PAYSAGES

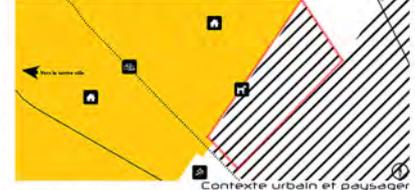
## du Bassin d'Arcachon et du Val de l'Èyre



Entités paysagères du Bassin d'Arcachon et du Val de l'Èyre

# Montagne | Arès

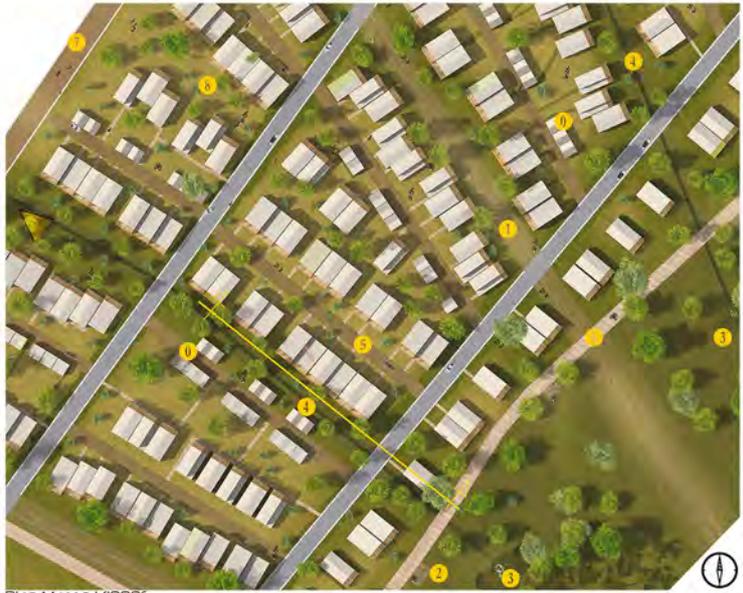
- Plateau landais  
Plateau agricole / Plateau agricole
- Forêt dunaire  
(Dont usagers)
- Près salés  
(Sables et schistes)
- Forêt riveraine et Delta de la Leyre
- Dunes littorales
- Tranche urbaine  
Espaces imperméabilisés



- ### Chiffres clés
- Site : Extension urbaine
  - Surface du site d'étude : 22 Ha
  - Densité autour : 11 log/Ha
  - Logements produits : 440 du T2 au T5
  - Densité : 20 log/Ha (logements de 110m<sup>2</sup>)
  - Typologies : RDC, R+1, R+1 sur pilotis (+30 cm ou 250 cm)
  - Surfaces planchers : 48 400 m<sup>2</sup>
  - Nombre d'habitants : 880
  - Stationnement : 2 pl/log (un box pour chaque logement)



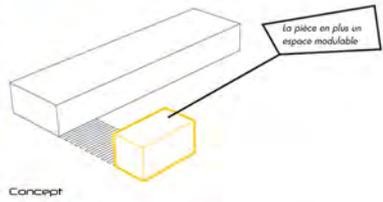
- FONCIER PUBLIC 40%, 88 000 m<sup>2</sup>  
FONCIER PRIVÉ 60%, 13 200 m<sup>2</sup>
- DEP : 40%, 88 000 m<sup>2</sup>  
BATI 23%, 50 600 m<sup>2</sup>  
VOIRIE 12%, 26 400 m<sup>2</sup>
- Dispositif Environnemental Paysager



Plan Masse 1/1000

### Légende

- 1 Box de stationnement
- 2 Chemin forestier conservé
- 3 Équipements ludiques et pédagogiques
- 4 Zone humide
- 5 Crastes
- 6 Voirie perméable collective
- 7 Parcours pédestre et cycliste au cœur du dispositif
- 8 Chemin de promenade conservé, non carrossable
- 9 Prairie collective



Concept

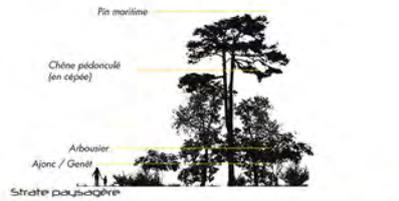
20 log/ha

### Perméable

La structure du quartier est volontairement poreuse. La mise en place d'un dispositif paysager en doigt de gant avec augmentation de strate arbustive depuis l'espace de transition entre le tissu pavillonnaire vers la forêt d'exploitation (coupure d'urbanisation) contraint la mise en place des bâtiments autour de ces structures paysagères. La forme urbaine ainsi développée rend possible les déplacements de toute part dans le quartier, phénomène généré par la quasi absence de clôtures en termes de délimitation. C'est donc un espace ouvert que se partagent les habitants de ce nouveau quartier dans lequel une grande importance est donnée aux vues depuis son logement vers le paysage forestier: concept qui va à l'encontre des formes existantes à proximité immédiate.

### Outils réglementaires

- Espaces végétalisés : une bande active de transition (L 123-1-5 7°) entre le logement et la forêt d'exploitation pour la prévention des incendies et pour proposer des aménités aux habitants voisins.
- Une OAP s'impose pour tenir un schéma de voirie qui permettra de faire émerger des terrains d'assiette à partir desquels les lots seront commercialisés.
- DEP : identification des crastes et des noues ou titre du L 123-1-5 7°



Coupe 1/2000

# FORMES URBAINES et PAYSAGES

du Bassin d'Arcachon et du Val de l'Èyre



## Maignan | Audenge



Coupe transversale



### Parti d'aménagement Principes d'intégration dans le contexte paysager

Comment aménager et construire au cœur d'un site forestier, dans un souci de préservation et de respect du caractère naturel et du milieu ? Nous sommes attachés, dans un premier temps, à réduire fortement les emprises automobiles (voiries et stationnement) en proposant une unique voie centrale distribuant des aires de stationnement mutualisées implantées sous les bâtiments. Les ensembles résidentiels regroupés en «grappes» autour d'espaces communs permettent de maintenir en l'état plus de 75 % du couvert forestier existant et de conserver de larges épaisseurs boisées. Les bâtiments reposent, quant à eux, sur pilotis afin d'impacter le moins possible les sols et le milieu naturel. Deux typologies de logements sont ainsi proposées en lien avec leur contexte : des «maisons - arbres», posées sur «échasses», préservent la fluidité et la continuité du paysage naturel. Elles dialoguent en contrepoint des «maisons - pontons» qui «rampent» le long de la rivière.

À l'interface entre ces deux ensembles bâtis, une vaste dainière constitue le lieu de vie propice aux rencontres des habitants et à la vie sociale du quartier.

### Principes réglementaires

#### à retenir ...

La préservation du caractère forestier et des milieux naturels en limitant, d'une part, les emprises destinées à l'automobile (voiries et stationnements extérieurs) et, d'autre part, en évitant l'éparpillement des constructions. Des typologies bâties adaptées et respectueuses du contexte en distinguant notamment les différentes situations paysagères (forêt, berges du ruisseau...). Conserver la continuité des cheminements doux inscrits à l'échelle communale.

#### ... et à éviter

Toute forme de privatisation du sol par le traitement de limites ou de clôtures qui tendrait à rompre la continuité et la fluidité de l'espace forestier. De façon générale, il conviendrait d'éviter toute forme de lotissement traditionnel qui tend à nier et à banaliser les paysages.



### Chiffres clés

Périmètre et emprise terrain d'assiette	10 ha
Emprise bâtie	13 500 m <sup>2</sup> , 13,5 %
Emprise viaire	7 000 m <sup>2</sup> , 7 %
Emprise de pleine terre	80 000 m <sup>2</sup> , 80 %
Espaces mutualisés	61 000 m <sup>2</sup> , 61 %
Nombre de logements	200
Types de logements	individuels et intermédiaires
Volumétries proposées	R+1 / R+1 sur pilotis
Surface de plancher bâtie	18 300 m <sup>2</sup>
Nombre d'habitants induits	450
Nombre de stationnements générés	400

Plan de situation



20 log/ha

# FORMES URBAINES et PAYSAGES

du Bassin d'Arcachon et du Val de l'Èyre

## Marcheprime | Testemaure



**20**  
log/ha

### PARTI D'AMÉNAGEMENT

#### Des maisons entre jardin et courrette

Le site est entouré par une forêt d'exploitation. Le tissu bâti proche se présente sous la forme de quartiers pavillonnaires peu denses et uniformes, dont l'organisation orthogonale résulte d'un découpage parcellaire systématique. Malgré une taille importante des parcelles, l'occupation actuelle laisse peu de place au végétal. Le site est localisé à proximité immédiate d'équipements structurants tels que le collège et l'école.

Le parti d'aménagement tente d'assurer une certaine continuité avec les quartiers voisins, en cherchant néanmoins à en gommer les défauts. L'implantation du bâti doit permettre de limiter les espaces résiduels et de libérer des jardins plantés assez grands pour recevoir des arbres.

L'aménagement préserve des perspectives régulières sur les arrières plans boisés afin de recréer un lien entre les quartiers la forêt.

- Conservation, dans l'emprise des espaces publics, des boisements sur les franges, et de deux coulées boisées qui rejoignent les quartiers existants.

- Sur les franges, les logements et jardins individuels sont implantés perpendiculairement à la lisière forestière pour ménager des perspectives sur la forêt d'exploitation.

- Dans les îlots centraux, le bâti est regroupé en recul, vers le fond de la parcelle, de manière à dégager des espaces de jardins conséquents sur rue. Depuis la voie, le paysage doit paraître être dominé par le végétal.

- Possibilité de bâtir « en équerre » et de s'implanter en limites séparatives pour donner à la maison deux espaces distincts: un grand jardin d'un seul tenant et une courrette plus intime et ombragée, dont la valeur climatique est importante par forte chaleur.

- Voiries principales et secondaires accompagnées d'un cheminement doux et d'une noue plantée.

#### PRINCIPES RÉGLEMENTAIRES

Une composition d'ensemble définie pour 20 logements à l'hectare:

- entités et voirie de dessertes déterminées
- position des masses bâties définie avec des emprises déterminées d'adaptation
- recul des constructions ou alignement imposés, pour assurer la cohérence paysagère. Possibilité de construire sur les limites séparatives en fond de parcelle
- hauteur du bâti limitée à un rez de chaussée et à un étage plus comble sur rez de chaussée

#### Aspect extérieur

- architecture en maçonnerie et bois, individualisée
- couvertures en terrasses ou à faibles pentes avec panneaux solaires
- clôtures en grille ou grillage végétalisé côté rue et murs pleins sur mitoyens arrière



#### LÉGENDE

- jardin
- cour
- voie
- bâti
- Forêt
- cheminement piéton
- noue végétalisée
- zone d'implantation du bâti individuel
- clôtures
- murs
- zone d'implantation des petits collectifs
- recul d'implantation
- accès
- zone d'étude
- image photoréaliste

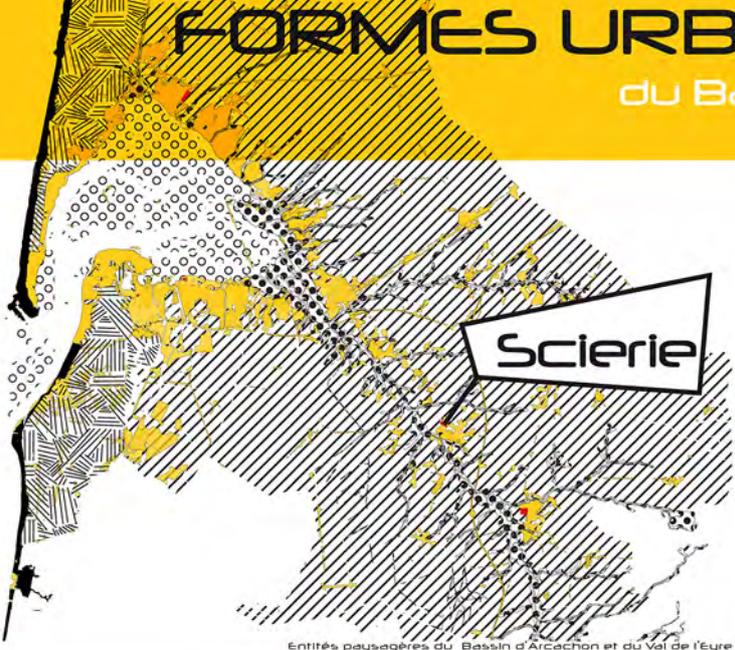


CHIFFRES CLÉS	ENSEMBLE DU SITE	ENTITÉ
Périmètre emprise terrain d'assiette	23,5 hectares	2,65 hectare
Emprise parcellaire individuelle moyenne	415 m <sup>2</sup>	420 m <sup>2</sup>
Emprise bâtie	51 469 m <sup>2</sup> soit 22 %	4 800 m <sup>2</sup> soit 18 %
Emprise viaire	27 018 m <sup>2</sup> soit 7 %	4 280 m <sup>2</sup> soit 12 %
Emprise pleine terre	42 401 m <sup>2</sup> soit 18 %	4 009 m <sup>2</sup> soit 15 %
Espaces mutualisés	69 419 m <sup>2</sup> soit 30 %	7 365 m <sup>2</sup> soit 28 %
Nombres de logements	450 logements allant du T3 à T5	58 logements T3 à T5
Nombre de stationnements générés	148 stationnements	stationnements privés sur parcelle

coulées boisées à dominance de pins maritimes  
lisière à dominance de feuillus (chênes, noisetiers, etc.)

# FORMES URBAINES et PAYSAGES

## du Bassin d'Arcachon et du Val de l'Èyre

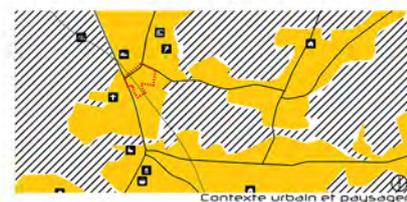


Scierie

Entités paysagères du Bassin d'Arcachon et du Val de l'Èyre

- Plateau landais (Plateau agricole / Plateau agricole)
- Forêt dunaire (Dont assagés)
- Près salés (Sables et schistes)
- Forêt riveraine et Delta de la Leure
- Dunes littorales
- Tâche urbaine (Espaces imperméabilisés)

## Scierie | Salles



Contexte urbain et paysager

- Chiffres clés**
- Site : Entrée de ville
  - Superficie du site d'étude : 3 Ha
  - Densité autour : 8 log/Ha
  - Logements produits : 120 du T2 au T5 avec les T4 et T5 en duplex
  - Densité : 40 log/Ha (logements de 110m<sup>2</sup>)
  - Typologies : R+2 à R+4 sur socle
  - Surfaces planchers : 7 800 m<sup>2</sup>
  - Nombre d'habitants : 300
  - Stationnement : 2 pl./log



Insertion 1/5000

- DEP : 55%, 16 500 m<sup>2</sup>  
 BATI 25%, 7 500 m<sup>2</sup>  
 VOIRIE 10%, 3 000 m<sup>2</sup>
- FONCIER PUBLIC 65%, 19 500 m<sup>2</sup>  
 FONCIER PRIVE 35%, 10 500 m<sup>2</sup>

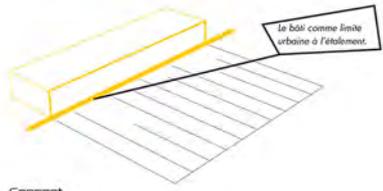
\*Dispositif Environnemental Paysager



Plan Masse 1/1000E

### Légende

- 1 Corridor boisé créé
- 2 Piste cyclable intercommunale
- 3 Voirie de desserte (privative)
- 4 Logements sur socle
- 5 Jeux pour enfants
- 6 Espace public central
- 7 Crastes
- 8 Terrasses et toitures végétalisées
- 9 Agora



Concept

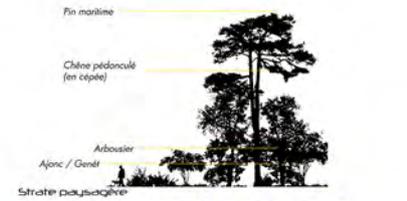
40 log/ha

### Régénération

Le parti pris d'aménagement pour ce site est celui de la renaissance d'un lieu comme point de départ de la stratégie. Cela passe par la création d'un espace boisé d'une part et l'affirmation d'un espace d'entrée de ville marquant la limite d'autre part. Une séparation franche entre espaces bâtis et espaces naturels est alors souhaitée et assurée. Cette séparation concerne le parcellaire constructible en bordures de parcelles, confortant et qualifiant l'entrée de ville par une façade bâtie (comme c'est le cas aujourd'hui avec le bâtiment désaffecté), tandis que le cordon boisé central fait référence à une logique beaucoup plus large de mise en relation des espaces boisés de la commune, de cohérence des circulations douces et de liens physique et social entre les différents quartiers de la commune.

### Outils réglementaires

- Le DEP : la mise en place d'un Espace Boisé Classé central est l'élément programmatique premier qui structure le projet.
  - Un type architectural qui se définit en fonction du DEP.
- Une nécessaire réécriture du PLU est à prévoir, notamment pour pouvoir faire varier la typologie de construction sur le territoire de Salles, en particulier sur le petit collectif.



Stratégie paysagère



Coupe 1/200E

# FORMES URBAINES et PAYSAGES

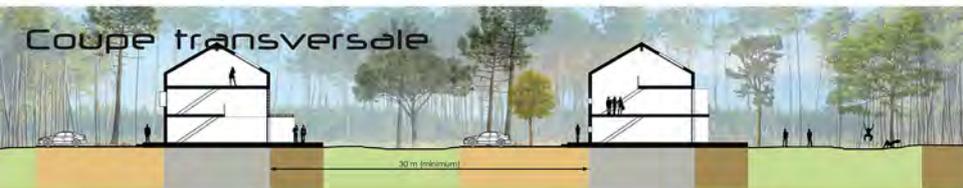
## du Bassin d'Arcachon et du Val de l'Èyre



## Scierie | Salles



une urbanisation de lièze et de clairière à reconstituer



### Parti d'aménagement

#### Principes d'intégration dans le contexte paysager

L'aménagement des anciens terrains de la scierie constitue une opportunité de créer un lien de proximité reliant le centre-bourg aux équipements sportifs situés au nord de la commune. Ce parcours croise l'ancienne voie ferrée, reconvertie en piste cyclable. Ainsi traversé, le quartier s'organise le long d'un espace public central piétonnier, en retrait des voies de circulation qui le bordent. Le croisement des deux tracés donne lieu à un aménagement spécifique, pouvant accueillir des programmes d'activités ou des équipements publics. L'ancien bâtiment de la scierie pouvant être ainsi reconverti ultérieurement.

Le projet d'aménagement propose de créer une clairière dans un écran boisé, au cœur de laquelle seront implantés les logements. Ces derniers s'organisent selon des bandes bâties regroupant 5 à 6 maisons accolées et dont la volumétrie et le gabarit s'inspirent des constructions industrielles rurales. Il s'agit d'offrir des logements spacieux à un coût abordable et où, les aménagements intérieurs restent à l'initiative des propriétaires. L'organisation des bâtiments, en référence à des modèles d'habitat ouvrier landais, permet de dégager de vastes jardins résidentiels mutualisés.

#### Principes réglementaires

##### à retenir ...

Des constructions de gabarit identique (R+1+C) mais dont les matériaux de façade (bois, métal, verre...) restent libres.

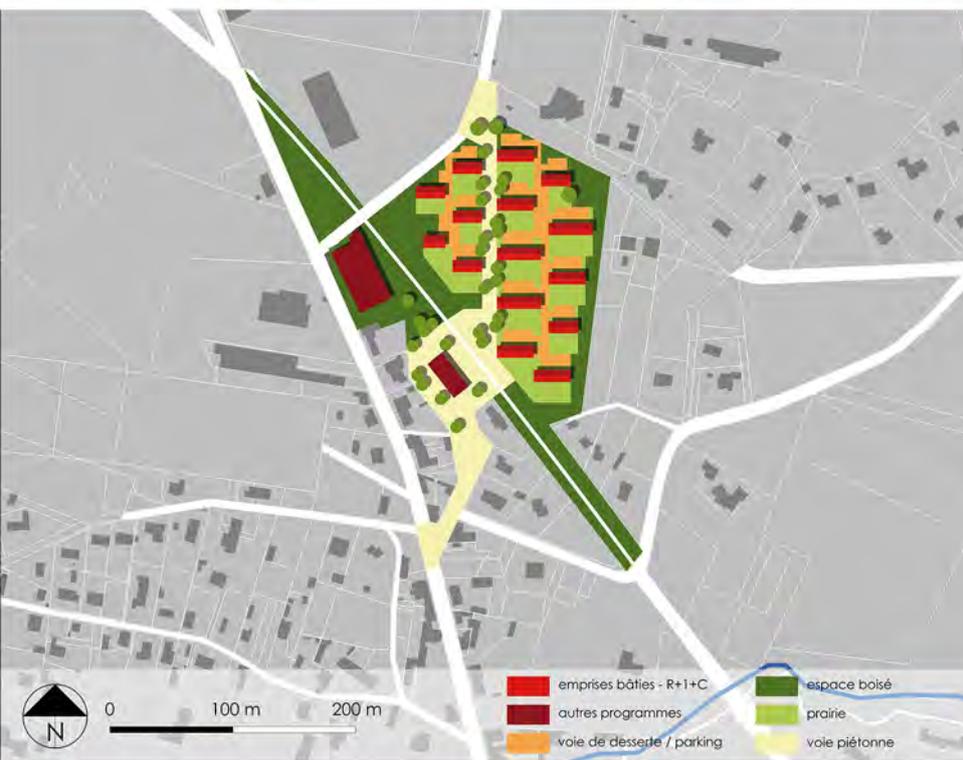
Une implantation des constructions perpendiculaire à l'espace public permettant de conserver une transparence visuelle latérale de part et d'autres du parcours central, tout en conservant un alignement.

Des distances entre bâtiments de l'ordre de 35 à 40 m permettant de dégager de vastes jardins mutualisés et d'intégrer le stationnement résidentiel.

Délimiter un espace boisé à créer en périphérie du quartier.

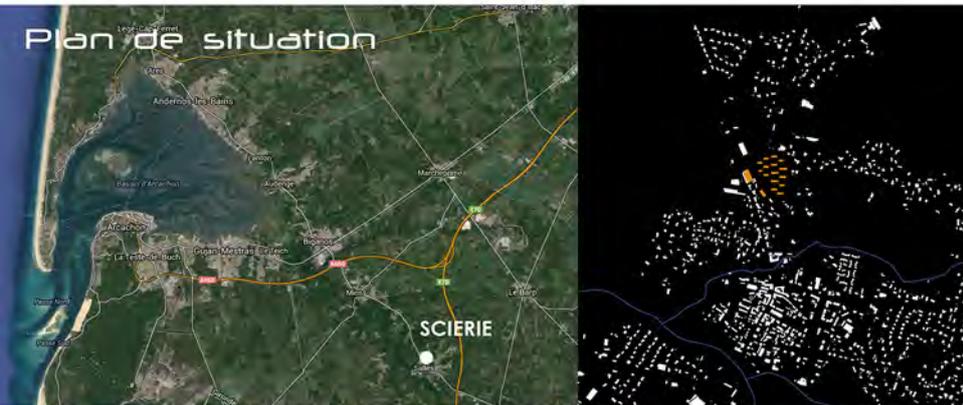
##### ... et à éviter

Les clôtures pleines ou haies de plus de 1 m de hauteur le long de l'espace public central qui créeraient un « effet corridor ». seuls des grilles transparentes ou des murs peuvent servir de clôture.



#### Chiffres clés

Périmètre et emprise terrain d'assiette	2,65 ha
Emprise bâtie	4 200 m <sup>2</sup> , 16 %
Emprise viaire et parkings	5 200 m <sup>2</sup> , 20 %
Emprise de pleine terre	14 500 m <sup>2</sup> , 55 %
Espaces publics	2 600 m <sup>2</sup> , 10 %
Nombre de logements	106
Types de logements	maisons en bande
Volumétries proposées	R+1+C
Surface de plancher bâtie logements	9 500 m <sup>2</sup>
Nombre d'habitants induits	360
Nombre de stationnements générés	200



# 40 log/ha

# FORMES URBAINES et PAYSAGES

## du Bassin d'Arcachon et du Val de l'Èyre



# Salles | Scierie



## 40 log/ha

### PARTI D'AMÉNAGEMENT

#### Une entrée de ville en lien avec l'intercommunalité du bassin

Le quartier, est situé en entrée de ville et s'articule entre le centre bourg et un pôle d'équipements sportifs.

L'aménagement d'une esplanade significative et d'un point de densité permet d'affirmer l'entrée de ville, le polycentrisme du territoire et fonde une centralité relais. Cette disposition évite de présenter une image d'étalement urbain par une unique «lotissement» de maisons individuelles. Elle renforce par ailleurs la mixité fonctionnelle du territoire et en développant une urbanisation axée sur la piste cyclable.

- Création d'une place, entourée d'arbres de haute tige. Cette esplanade sert d'espace d'accueil et de loisirs.

- Ouverture majeure de la commune vers le nord-ouest pour lier les pôles d'intercommunalité et valoriser ainsi ses équipements.

- Accès au cœur du quartier au Nord depuis une voie centrale, à l'Ouest depuis la route départementale RD3 et au Sud depuis la place de la gare en lien direct vers le centre bourg.

- Une voie principale accompagnée d'un cheminement doux, traverse le site.

- Deux types d'habitat sont développés:

- les maisons individuelles en bande,
- l'habitat collectif sous forme de petits immeubles qui structurent le paysage de la voie principale et de l'esplanade.

- l'implantation des maisons individuelles, au nord des parcelles, est destinée à favoriser l'architecture bio-climatique.

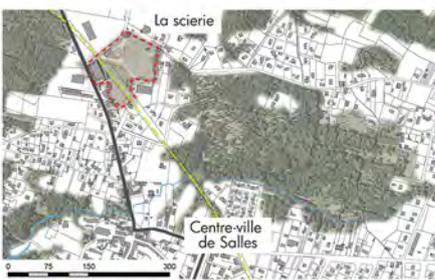
- des commerces de proximités, à l'exclusion de grandes surfaces, peuvent s'ouvrir autour de l'esplanade.



arbres structurant la place et les voies  
dominance de tilleuls



Sur le site de l'ancienne scierie, des structures de bois et une couverture en essentage de bois autoclavé



### PRINCIPES RÉGLEMENTAIRES

La composition de l'ensemble est définie par une zone à plan de masse pour accueillir 40 logements à l'hectare:

- la voirie est tracée, ainsi que la place publique principale, et les plantations à réaliser sont précisées
- les volumes bâtis autour de la place sont définis
- le découpage parcellaire interne s'inscrit dans un cahier des charges
- la construction est libre, sur une emprise maximale de 50% de la surface parcellaire
- la hauteur des maisons individuelles est limitée à R+1+ comble
- la hauteur du bâti autour de la place est limitée à R+2+comble
- l'espace non bâti doit être constitué de sol perméable
- le stationnement est réparti, en surface, par unités bâties

Aspect extérieur:

- l'architecture peut signifier la mémoire de la scierie par l'apport du bois naturel ou peint,
- couvertures à faible pente (terre-cuite, métal ou solaire) ou à forte pente et essentage de bois ou terrasses,
- clôture sur murs-bahuts ou en grillage végétalisé

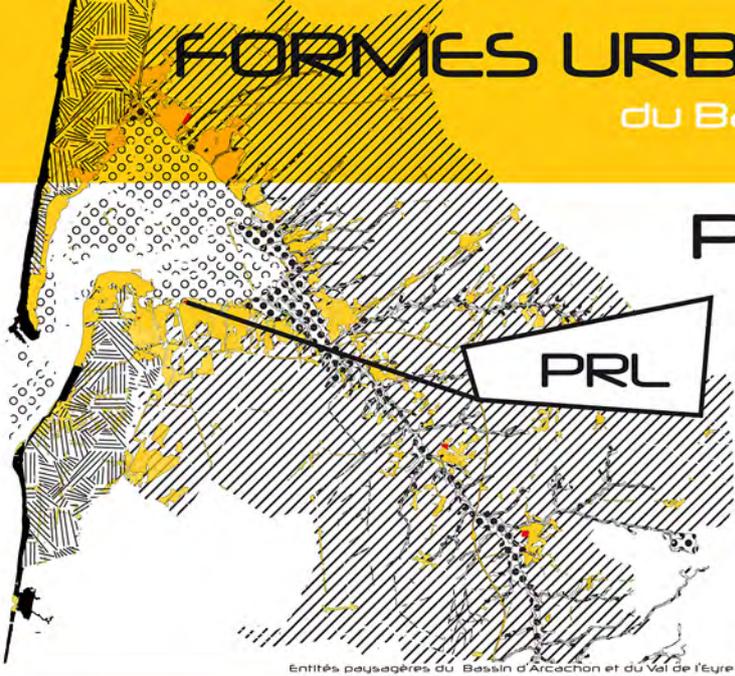
### CHIFFRES CLÉS

	ENSEMBLE DU SITE	ENTITÉ
Périmètre emprise terrain d'assiette	3,4 hectares	0,25 hectare
Emprise parcellaire individuelle moyenne	217 m <sup>2</sup>	217 m <sup>2</sup>
Emprise bâtie	7 783 m <sup>2</sup> soit 23 %	927 m <sup>2</sup> soit 37 %
Emprise viaire	3 370 m <sup>2</sup> soit 10 %	894 m <sup>2</sup> soit 35 %
Emprise pleine terre	6 858 m <sup>2</sup> soit 20 %	394 m <sup>2</sup> soit 16 %
Espaces mutualisés	16 016 m <sup>2</sup> soit 47 %	394 m <sup>2</sup> soit 16 %
Nombres de logements	146 logements, T3 à T4	8 logements, T3 à T4
Nombre de stationnements générés	204 stationnements	stationnements privés sur parcelle

# FORMES URBAINES et PAYSAGES

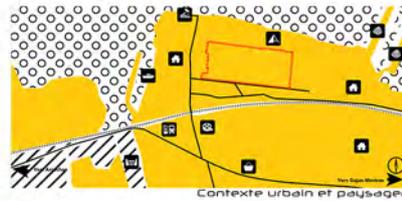
## du Bassin d'Arcachon et du Val de l'Èyre

### PRL I Gujan-Mestras



Entités paysagères du Bassin d'Arcachon et du Val de l'Èyre

- Plateau landais (Plateau viticole / Plateau agricole)
- Forêt dunaire (Dont usagères)
- Près salés (Sables et schistes)
- Forêt riveraine et Delta de la Leure
- Dunes littorales
- Frèche urbaine (espaces imperméabilisés)



Contexte urbain et paysager



Insertion 1/5000e

- #### Chiffres clés
- Site : Espace urbanisé à proximité d'un arrêt ferroviaire
  - Superficie du site d'étude : 8 Ha
  - Densité autour : 18 log/Ha
  - Logements produits : 400 du T1 au T5 avec les T4 et T5 en duplex
  - Densité : 50 log/Ha (logements de 65m<sup>2</sup>)
  - Typologies : R+2 à R+3 sur pilotis (+250 cm)
  - Surfaces planchers : 26 000 m<sup>2</sup>
  - Nombre d'habitants : 800
  - Stationnement : 1,5 pl/log

- DEP : 60%, 48 000 m<sup>2</sup>
- BATI 25%, 20 000 m<sup>2</sup>
- VOIRIE 10%, 8 000 m<sup>2</sup>
- FONCIER PUBLIC 40%, 32 000 m<sup>2</sup>
- FONCIER PRIVÉ 60%, 48 000 m<sup>2</sup>

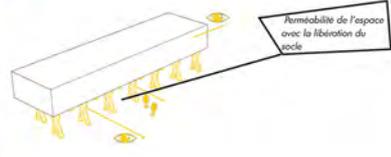
\*Dispositif Environnemental Paysager



Plan Masse 1/1000e

#### Légende

- 1 Jardins privés
- 2 Plateau bois hors d'eau
- 3 Logements sur pilotis
- 4 Logements en rez-de-chaussée (+ 30cm)
- 5 Stationnement en poches
- 6 Nouvelle voirie de desserte
- 7 Prairie humide
- 8 Milieux humides (récupération des eaux de pluie)
- 9 Crastes



Concept

# 50 log/ha

#### La Ville tchanquée

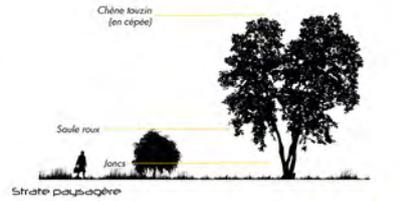
L'idée qui est défendue ici est celle de la ville tchanquée (francisation du participe passé Gascon tchanqué / tchancaud, fiché(s) sur des piquets, monté(e) sur des échasses), car elle synthétise bien la stratégie mise en œuvre, à savoir :

- un impact minimal des emprises bâties sur les sols,
- une aération naturalisée du socle paysager,
- des vues imprenables offertes vers le grand paysage,
- des conditions de vie et d'installation de qualité dans un site exceptionnel,
- une limitation des espaces privatifs extérieurs à des usages mieux qualifiés.

La forme urbaine retenue oppose donc à la notion traditionnelle en bord de mer, de front bâti avec vue, celle d'ouverture sur le littoral grâce à un plan très ouvert autorisant les perspectives sur l'environnement marin jusqu'au tissu pavillonnaire existant, réorientant de fait celui-ci sur le bassin.

#### Outils réglementaires

- Organisation du site : une grille orthogonale mise en place à la fois par les emplacements réservés (ER) de voirie et les protections des crastes (L 123-1-5 77)
- Le principe de vue oblique : il n'existe pas de servitude de vue existante dans le code de l'urbanisme, néanmoins le PLU peut préciser l'organisation des vis-à-vis à cette fin, notamment dans le cas de l'article B ou dans des alignements bâtis définis à l'Orientement d'Aménagement et de Programmation.



Strate paysagère



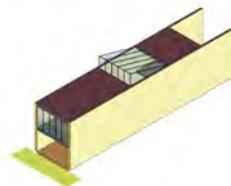
Coupe 1/2000e

# FORMES URBAINES et PAYSAGES

du Bassin d'Arcachon et du Val de l'Èyre



## Verdalles | Gujan-M.



### Parti d'aménagement Principes d'intégration dans le contexte paysager

Situé à proximité du Bassin, dans un contexte à dominante pavillonnaire, le quartier se propose d'insuffler de nouvelles formes d'habitat et de vie sociale en prise avec le contexte environnant. En effet, structuré autour d'un réseau de canaux et de darses, son organisation n'est pas sans évoquer le caractère des ports ostréicoles, où la présence de l'eau conditionne tout autant les modes de vie que les pratiques qui y sont liées.

Si la partie sud du quartier regroupe l'ensemble des accès automobiles et les aires de stationnement mutualisées, sa partie nord est uniquement destinée aux usages piétonniers. Un vaste espace public, organisé autour d'une darse, offre un lieu central d'attractivité et d'animation. Bordés de constructions qui délimitent des placettes, les RDC, peuvent accueillir différentes activités (commerces, bars, restaurants...) ouvertes sur le quartier. Les maisons individuelles qui bordent les canaux répondent à un souhait d'auto-construction où chacun, sur une parcelle entre deux murs mitoyen, peut concevoir sa propre maison. Des ateliers communs, aux entrées de chaque îlot, permettent de stocker du matériel, de bricoler ou d'effectuer des réparations.

### Principes réglementaires

#### à retenir ...

Une densité bâtie importante, à l'échelle des parcelles constructibles, compensée par de vastes espaces communs extérieurs favorisant la vie sociale.

Des réseaux internes de venelles permettant à tous les habitants de cheminer dans le quartier et de rejoindre la darse.

Une organisation par bandes bâties, orientées nord/sud.

Une mixité de programmes logements dont les hauteurs peuvent atteindre R+2+attique sur les constructions face à la darse, offrant ainsi des vues sur le Bassin.

#### ... et à éviter

Des implantations bâties est/ouest créant des obstacles visuels et d'accès à l'espace public au nord ouvert sur le Bassin.



### Chiffres clés

Périmètre et emprise terrain d'assiette	8 ha
Emprise bâtie	18 000 m <sup>2</sup> , 22,5 %
Emprise viaire et stationnement	10 000 m <sup>2</sup> , 12,5 %
Emprise de pleine terre	19 000 m <sup>2</sup> , 24 %
Emprise fossés et bassin	28 000 m <sup>2</sup> , 35 %
Espaces publics	33 000 m <sup>2</sup> , 41 %
Nombre de logements	396
Types de logements	individuels en bande et intermédiaires
Volumétries proposées	R+1 / R+2+C
Surface de plancher bâtie	32 500 m <sup>2</sup>
Nombre d'habitants induits	1 000
Nombre de stationnements générés	600

# 50 log/ha



# FORMES URBAINES et PAYSAGES

du Bassin d'Arcachon et du Val de l'Èyre



## Cujan-Mestras | Verdalles



**50 log/ha**

### PARTI D'AMÉNAGEMENT

#### Un village de type ostréicole sur terre ferme



L'aménagement s'inscrit dans un site ouvert sur le Bassin d'Arcachon; sa situation offre une réponse à un « rêve » souvent inaccessible: vivre dans un village de « cabanes ». Le projet permet de reconstituer la densité, le foisonnement et le charme des villages ostréicoles en développant le thème du campement spontané déjà apprécié par les occupants actuels.

- Reconstitution de l'ambiance des villages ostréicoles par la création d'un réseau de liaisons douces permettant l'accès aux divers équipements. Quelques « groupes » de cabanes ne seront accessibles qu'à pied.
- Un axe planté ou axe vert traverse le site en direction du Bassin et ses abords naturels
- Trois entrées permettent d'accéder au site : une au Nord depuis la voie existante menant au Bassin, deux au Sud rejoignant la voie principale.
- Une voie de desserte fait le tour du quartier avec cheminement doux et noue plantée.
- Les voies de desserte interne, de faible largeur, et les cheminements piétons traversent les îlots.
- Les parcelles de 160 m<sup>2</sup> environ permettent la construction individuelle accompagnée d'un jardinot ou d'un espace ouvert.
- Une place plantée à l'entrée du site est encadrée par des immeubles collectifs pour créer un petit centre urbain.
- Des placettes viennent ponctuer les cheminements piétons
- Le stationnement est mutualisé sous forme de « poches » réparties sur l'ensemble du site.



### PRINCIPES RÉGLEMENTAIRES

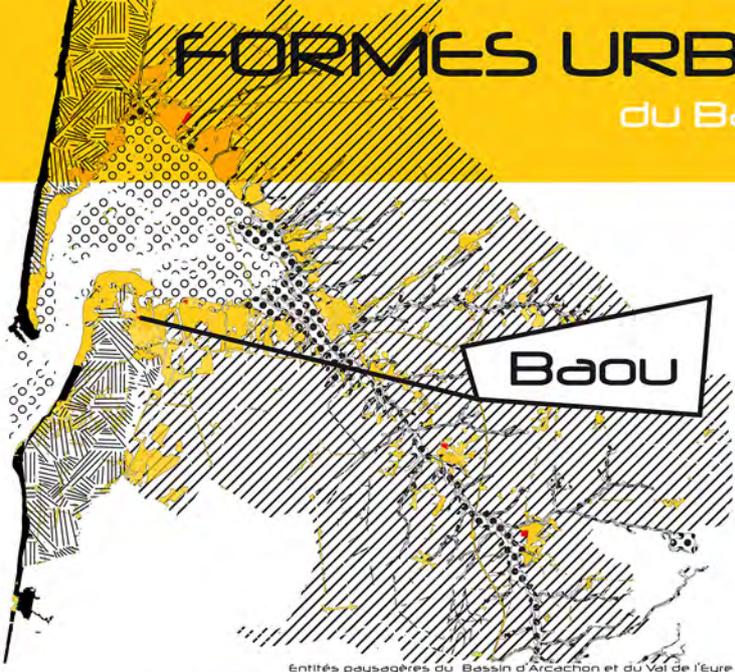
- Composition de l'ensemble définie par une zone à plan de masse pour 50 logements à l'hectare:
- La voirie est tracée et les plantations à réaliser sont précisées
  - Le découpage parcellaire s'inscrit dans un cahier des charges
  - La construction est libre, sur une emprise maximale de 75% de la surface parcellaire et d'une hauteur de R+1; le sol non bâti doit être perméable.
- Aspect extérieur:
- bois naturel ou peint,
  - couvertures à pente en tuiles (terre-cuite ou solaire),
  - clôture en bois ou en grillage végétalisé

CHIFFRES CLÉS	ENSEMBLE DU SITE	ENTITÉ
Périmètre emprise terrain d'assiette	8.3 hectares	0.78 hectares
Emprise parcellaire individuelle moyenne	143 m <sup>2</sup>	150 m <sup>2</sup>
Emprise bâtie	46 539 m <sup>2</sup> soit 56 %	1 989 m <sup>2</sup> soit 25 %
Emprise viaire	9 470 m <sup>2</sup> soit 11 %	777 m <sup>2</sup> soit 10 %
Emprise pleine terre	18 203 m <sup>2</sup> soit 22 %	2 094 m <sup>2</sup> soit 27 %
Espaces mutualisés	27 673 m <sup>2</sup> soit 33 %	2 871 m <sup>2</sup> soit 37 %
Nombre de logements	415 logements T3 à T4	36 logements
Nombre de stationnements générés	340 stationnements	33 stationnements



# FORMES URBAINES et PAYSAGES

## du Bassin d'Arcachon et du Val de l'Èyre



Entités paysagères du Bassin d'Arcachon et du Val de l'Èyre

# Baou | La Teste

- Plateau landais  
Plateau agricole / Plateau agricole
- Forêt dunaire  
(dont usagers)
- Près salés  
(Sables et sables)
- Forêt riveraine et  
Delta de la Leure
- Dunes littorales
- Tâche urbaine  
espaces imperméabilisés



Contexte urbain et paysager



Insertion 1/5000

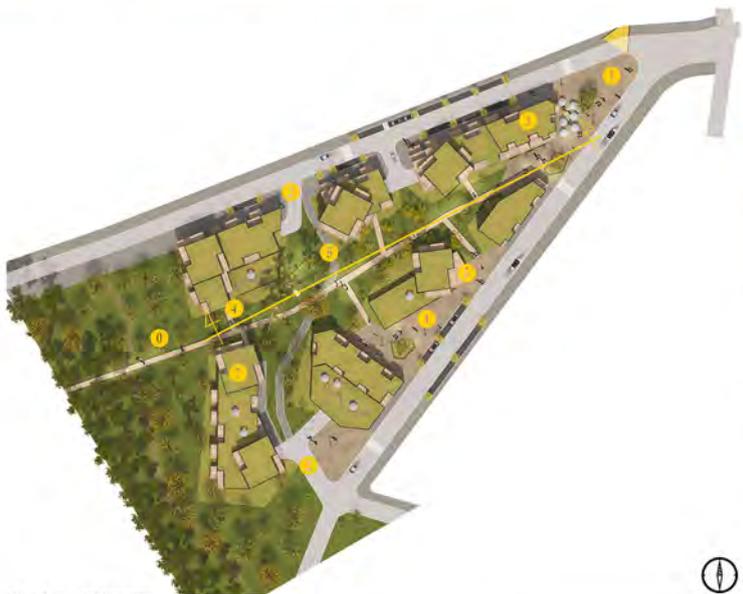
### Chiffres clés

- Site : De centralité majeure
- Superficie du site d'étude : 1 Ha
- Densité autour : 20 à 208 log/Ha
- Logements produits : 400 du T1 au T4 avec les T3 et T4 en duplex
- Densité : 80 log/Ha (logements de 65m<sup>2</sup>)
- Typologies : R+3 à R+5 sur pilotis (+250 cm)
- Surfaces planchers : 5 200 m<sup>2</sup>
- Nombres d'habitants : 135
- Stationnement : 1,5 pl/log

DEP : 35%, 3 500 m<sup>2</sup>  
 BATI 35%, 3 500 m<sup>2</sup>  
 VOIRIE 6%, 600 m<sup>2</sup>

FONCIER PUBLIC 50%, 5 000 m<sup>2</sup>  
 FONCIER PRIVÉ 50%, 5 000 m<sup>2</sup>

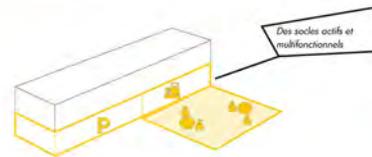
\*Dispositif Environnemental Paysager



Plan Masse 1/1000

### Légende

- 1 Cordon boisé créé
- 2 Places publiques
- 3 Voirie de desserte
- 4 Logements sur socle actif
- 5 Jeux pour enfants
- 6 Piste cyclable de liaison au centre ville
- 7 Terrasses privées
- 8 Toits végétalisés



Concept

# 80 log/ha

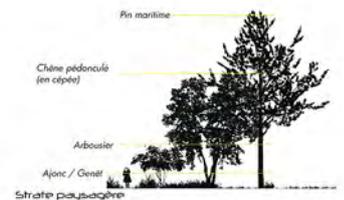


### Habiter les cimes

Le concept paysager consiste à réintroduire un tronçon boisé connecté à la forêt par un traitement des abords autoroutiers et introduisant jusqu'au coeur du centre-ville de la Teste une nouvelle ambiance plus végétale. Le nouveau quartier s'organise autour de l'espace boisé (public central) avec des implantations de plots libres conditionnés par les voiries alentours et leur organisation les uns envers les autres limitant les vis-à-vis et offrant des vues imprégnables sur le grand paysage au pied du site. Les logements au-dessus de socles actifs (commerces, activités, équipements et stationnement) concrétisent le concept d'habiter les cimes au regard des hauteurs dégagées et des vues. La forme urbaine morcelée aménage ainsi ces vues vers la forêt et inscrit le site en lien avec les espaces publics du centre-ville et de la place du marché.

### Outils réglementaires

- Le DEP : sur un site aussi contraint en termes de densité bâtie et de taille, le dispositif réglementaire mis en oeuvre serait progressif : il s'agirait d'un espace public dans un premier temps, où la gestion publique de l'espace planté assurerait sa sauvegarde.
- Le long de la crête et à l'arrière du site, la mise en place d'un L 123-1-5 7" serait envisageable. En matière de gabarit et de logements, un certain libéraité des styles ou niveau des références architecturales devaient être laissées afin de créer des formes contemporaines et mettant en oeuvre des qualités d'habitat répondant aux modes de vie d'aujourd'hui.



Strate paysagère



Coupe 1/200

# FORMES URBAINES et PAYSAGES

du Bassin d'Arcachon et du Val de l'Èyre



## Baou | La Teste de B.



### Coupe transversale



### Plan de masse



### Parti d'aménagement

#### Principes d'intégration dans le contexte paysager

L'échangeur autoroutier qui gère l'accès au centre-ville de la Teste-de-Buch depuis la RD 1250 ne possède plus sa raison d'être au regard des orientations du SCoT. La remise à niveau du carrefour permet d'envisager la suppression des nombreuses bretelles qui assurent les échanges et le franchissement en dénivelé de la voie.

Les délaissés et les coupures fonctionnelles générées par les talus et les voies offrent de nouvelles opportunités de reconquête foncière permettant, d'une part, de valoriser un paysage urbain d'entrée de ville, et, d'autre part, de créer un nouveau quartier central, pouvant accueillir des fonctions mixtes (logements, commerces, activités, équipements...). L'aménagement de cet espace s'appuie sur un maillage d'espaces publics proposant de larges bandes boisées est/ouest, prolongeant ainsi le paysage forestier présent de l'autre côté de la départementale. L'organisation en îlots semi-ouverts, permet de ménager des transparences sur les cœurs d'îlots paysagers, le stationnement voiture étant situé au RDC des constructions.

#### Principes réglementaires

##### à retenir ...

Une implantation des RDC à l'alignement des voies et espaces publics constituant les socles des constructions, pouvant accueillir commerces, activités et la totalité des besoins en stationnement.

Des hauteurs variées de constructions (de 1 à 5 niveaux), pour permettre des volumes et un paysage urbain diversifiés, mais aussi pour gérer les vis-à-vis et les ombres portées.

Une vocation orientée vers des activités tertiaires, plutôt que des logements pour les bâtiments en façade de la RD 1250, jouant un rôle d'écran anti-bruit. Des emprises au sol bâties par îlot constructible ne dépassant pas 50 %.

##### ... et à éviter

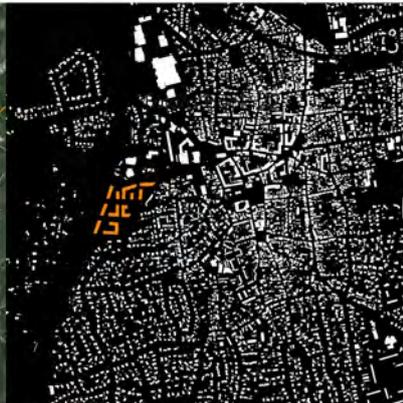
Des fronts bâtis continus pour conserver des transparences visuelles. Des hauteurs trop homogènes de constructions sur un même îlot.

#### Chiffres clés

Périmètre et emprise terrain d'assiette	4,8 ha
Emprise bâtie	13 000 m <sup>2</sup> , 27 %
Emprise viaire	4 000 m <sup>2</sup> , 8 %
Emprise de pleine terre	29 000 m <sup>2</sup> , 60 %
Emprise espaces publics	22 000 m <sup>2</sup> , 45 %
Nombre de logements	390
Types de logements	maisons individuelles superposées
Volumétries proposées	R+2 / R+4
Surface de plancher bâtie	30 000 m <sup>2</sup>
Nombre d'habitants induits	1 000
Nombre de stationnements générés	500

# 80 log/ha

### Plan de situation



# FORMES URBAINES et PAYSAGES

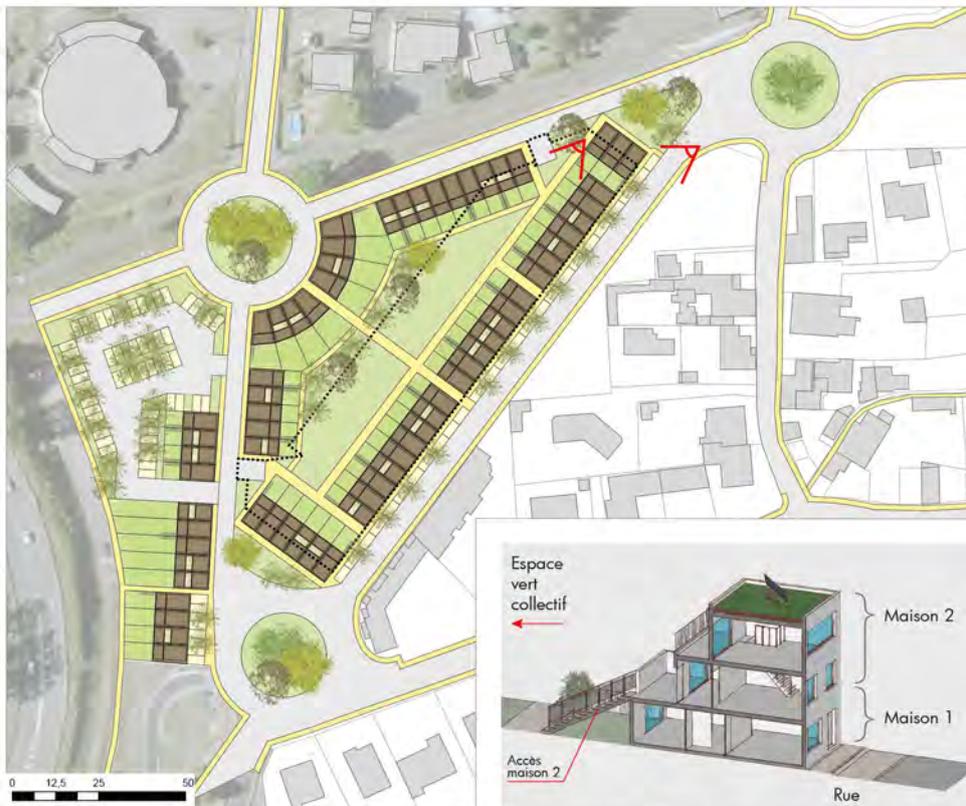
du Bassin d'Arcachon et du Val de l'Èyre



## La Teste-de-Buch | Baou



**80**  
log/ha



### PARTI D'AMÉNAGEMENT

#### Des maisons individuelles superposées et accolées

Localisé en entrée de ville aux abords d'un nœud de communication, le site du Baou s'inscrit dans la continuité du centre de La Teste-de-Buch.

L'aménagement est réalisé de manière à privilégier une forte intensification urbaine tout en préservant l'appropriation «individuelle» du logement.

- Maisons de ville individuelles groupées en forme d'îlot urbain constitué.
- Organisation du bâti à l'alignement et en ordre continu sur trois rues reconfigurées pour prolonger, à l'identique, le centre-ville.
- Les maisons sont desservies soit par la rue, soit par un espace central, sous forme d'une esplanade-jardin.
- Les logements se répartissent sur trois niveaux :

- Des logements de plain-pied, à rez de chaussée, avec accès par la rue et prolongés par un jardin; les petits logements (T2) disposent d'un garage de plain-pied côté rue.
- Des logements distribués sur deux niveaux, à R+1 et R+2; ils sont accessibles soit par un escalier extérieur, côté jardin, soit par la rue, par un escalier intérieur et ils disposent d'une terrasse-jardin.

#### PRINCIPES RÉGLEMENTAIRES

- Reconfiguration du tracé et de l'emprise des rues
- Obligation d'implantation à l'alignement
- Hauteur des bâtis limitée à R+2
- Unité architecturale:
  - façades d'aspect maçonné côté rue
  - maçonnerie et bois côté jardin
  - couverture en toits-terrasses
  - capteurs solaires sur les terrasses
- Stationnement en sous-sol

#### CHIFFRES CLÉS

Périmètre emprise terrain d'assiette	1,28 hectares
Emprise parcellaire individuelle moyenne	75 m <sup>2</sup>
Emprise bâtie	3 378 m <sup>2</sup> soit 26 %
Emprise viaire des rues	2 850 m <sup>2</sup> soit 22 %
Emprise végétalisée sur dalle	3 834 m <sup>2</sup> soit 30 %
Espaces mutualisés	0 684 m <sup>2</sup> soit 52 %
Nombres de logements	102 logements allant du T2 au T5



## LA SUITE du travail ...

→ Elaborer un **guide référentiel « Formes Urbaines & Paysages » opérant** et permettant d'éclairer les communes sur :

- les modalités de mise en œuvre des intensités urbaines du SCoT
- la faisabilité réglementaire de leur déclinaison en recommandations opérationnelles et en clauses à privilégier et à éviter, à intégrer dans les PLU.

→ **2 publics cibles** « metteurs en œuvre du SCoT » visés :

- les institutionnels et maitres d'ouvrage publics (*urbanisme réglementaire des futurs PLU*)
- les maitres d'ouvrage privés, professionnels de l'aménagement, grand public et nouveaux habitants (*urbanisme opérationnel*)



# REUNION de RESTITUTION



## FORMES URBAINES & PAYSAGES

du Bassin d'Arcachon et du Val de l'Eyre

 pierre lascabettes  
architecte dplg - urbaniste apau

**DESURB**  
Urban Design Management  
Annabel CASSES  
Pierre-Antoine MEGALI  
Marie DUMONT  
Paysagiste  
Vincent DUBROCA  
Mathieu DRON  
Urbanistes  
Anthony GUYON  
Architecte

**Gheco**  
Goffier graphiste



mercredi  
11 juin 2014