

DÉFI 1

Pour une communauté de territoire riche de son environnement  
Prendre soin de nos ressources pour la qualité de notre cadre de vie



# PANORAMA DES FORMES URBAINES ET ARCHITECTURALES EN GIRONDE

*Vers un urbanisme peu consommateur d'espace*



# Panorama des formes urbaines et architecturales en Gironde

---

## **Sous la direction de**

Fabrice Del Aguila (CAUE de la Gironde)

Antonio Gonzalez Alvarez (a'urba)

## **Équipe projet**

Pierre Layère (a'urba)

Clara Barreto (a'urba)

Sébastien Cannet (CAUE de la Gironde)

Claire Garnier (CAUE de la Gironde)

Éloïse Boussens (CD33)

Maryline Minet (DDTM 33)

Frédérique Cornuau (DDTM 33)

Alexandre Dumaitre (DDTM 33)

## **Secrétariat/Infographie**

Béatrice Cuesta Gicquel (a'urba)

Christine Dubart (a'urba)



# Introduction

---

## Genèse de la démarche

Les territoires de l'InterSCoT Girondin ont manifesté leur volonté de « *renoncer au mode extensif d'aménagement et d'urbanisme qui a longtemps conduit à considérer qu'en Gironde, l'espace est inépuisable, au profit de comportements fonciers fondés sur la sobriété* » et de promouvoir « *des formes d'aménagement et d'urbanisme qui recherchent une utilisation plus intense de l'espace* »<sup>1</sup>. Se conformer aux principes de la limitation de l'étalement urbain implique que les porteurs de SCoT en Gironde répondent à un triple enjeu : financier (réduire les coûts de voirie et de réseaux inhérents aux projets d'extensions urbaines), social (réduire la progression et l'impact des coûts de déplacements, sur les budgets des ménages les plus pauvres) et environnemental (réduire les émissions de gaz à effet de serre, l'imperméabilisation des sols, la consommation et le mitage des espaces agricoles et naturels...). Mais comment faire ? La notion d'intensification du bâti et des usages est indissociable de celle de la densité ; et souvent celle-ci rebute, parfois fait l'objet d'a priori et très fréquemment, renvoie l'image de volumes disproportionnés « de barres et de tours » peu adaptés aux paysages traditionnels de notre département où les faibles hauteurs construites se fondent discrètement dans le cadre urbain et entre forêts, vignes et ciel.

Pourtant, la densité n'est pas systématiquement synonyme de hauteur. Les quartiers d'échoppes bordelaises, qui atteignent des densités moyennes de près de 90 logements à l'hectare<sup>2 3</sup> illustrent très concrètement cette ambivalence. De nombreuses réalisations de formes urbaines et architecturales, traditionnelles ou plus récentes, existent en Gironde et témoignent que l'on peut allier intensité bâtie, qualité de vie et intégration réussie dans un environnement urbain et paysager.

Dans un contexte d'approche renouvelée des notions de densification et de consommation foncière introduites par le volet urbanisme des lois Grenelle, une première réflexion collective<sup>4</sup> apportait un éclairage concret et des pistes de réponses diversifiées pour aider les maîtres d'ouvrages publics à opérer des choix alternatifs en matière de formes d'habitats intermédiaires. Ce nouveau panorama de maisons jumelées, en bande ou issues de divisions parcellaires, d'habitats individuels denses, groupés ou intermédiaires et de petites opérations de logements collectifs de faible hauteur, ne prétend pas dresser un atlas référentiel exhaustif

sur le territoire girondin, mais il vise plutôt à ré-encourager le développement de cette offre d'habitat peu consommatrice d'espace. Il donne ainsi à voir un panel de formes intermédiaires qui empruntent, pour certaines, au vocabulaire des constructions denses, la compacité, la disposition astucieuse des volumes et les modes d'implantation sur l'espace public, quand d'autres réinterprètent, avec beaucoup d'à-propos, les aménités de la maison individuelle : une hauteur et une échelle modestes, une intimité et des vis-à-vis préservés, la proximité de la nature, l'agencement d'espaces extérieurs ouverts en terrasses, en patios, sur cours et jardins, individuels ou partagés, un accès individualisé pour chacun des logements, des aires mutualisées pour stationner... Ce panorama fait également un focus spécifique sur les parcs d'activités économiques girondins et met ainsi en évidence quelques-uns de ceux qui ont développé des niveaux de réalisation remarquables en terme d'insertion paysagère, de lutte contre l'artificialisation des sols, de modes combinés de gestion des eaux pluviales, de formes optimisées d'intégration du stationnement ou encore d'intégration de dispositifs de production d'énergies renouvelables. Probablement qu'aucune de ces formes d'habitats ou d'espaces d'activités économiques n'est exemplaire de tous les points de vue, mais chacune d'entre elles présente au moins un niveau d'exigence qui la rend, à ce titre, vertueuse et certainement à même de susciter et de stimuler sa reproductibilité.

## Quelles perspectives de mise en œuvre opérationnelle ?

Ce panorama est mobilisable comme outil de sensibilisation et d'appui des territoires ; pour ceux qui désirent nourrir de partages de références leurs démarches d'élaboration de SCoT et de PLU intercommunaux ou pour ceux qui aspirent à guider la mise en œuvre des orientations de leurs documents d'urbanisme approuvés. Il porte un message fort pour les décideurs publics : oui, il est possible de réaffirmer votre objectif de promouvoir un urbanisme sobre en consommation d'espace, sans renoncer au développement de vos communes ; et oui, il est possible de le faire tout en préservant vos caractéristiques identitaires. Il ne s'agit pas d'un objectif utopique : des exemples existent, pas loin de chez vous, qui vont dans le bon sens. Il faut poursuivre sur cette voie, s'en inspirer et être, sans doute, encore plus ambitieux.

1. Manifeste des territoires pour l'avenir concerté de la Gironde - InterSCoT | Conseil général de la Gironde, juin 2013.

2. Complex'cité - Densités et formes urbaines dans l'agglomération Bordelaise | a'urba, janvier 2002.

3. Habitat Formes Urbaines - Densités comparées et tendances d'évolution en France | FNAU, octobre 2006.

4. Pour une croissance urbaine durable en Gironde - Outil d'aide à l'élaboration de projets | a'urba + [État, DDE33, Conseil général de la Gironde, Communauté urbaine de Bordeaux, SYSDAU, CAUE33], 2009.



# Sommaire des fiches

---

1. Le Sandillan – Taillan Médoc	9
2. Les Terrasses de la Gravette – Blanquefort	10
3. Les divisions parcellaires	11
4. Montjous – Gradignan	12
5. Peybois-Est – Blanquefort	13
6. Les Coqs rouges – La Teste de Buch	14
7. Les Narcisses – Parempuyre	15
8. Le Sérillan – Floirac	16
9. La Montagne – Saint-Seurin sur l’Isle	17
10. Maisons Art Déco du Jardin Public – Sainte-Foy-la-Grande	18
11. La Rivière – Blanquefort	19
12. Le Laurey – La Teste de Buch	20
13. Les Fontaines de Canac – Saint-Christoly de Blaye	21
14. Les Villas du lac – Bruges	22
15. Le clos de Saint-Julien – Toulence	23
16. Le Clos de la Bourdaine – Lanton	24
17. Le hameau des Sablines – Lanton	25
18. Domaine de la Chêneraie – Pessac	26
19. Résidence Tinca – Carcans	27
20. Le parc Divona – Mérignac	28
21. Espaces d’activités économiques – énergies renouvelables	29
22. Espaces d’activités économiques – artificialisation des sols	30
23. Espaces d’activités économiques – gestion des eaux pluviales	31
24. Espaces d’activités économiques – intégration du stationnement	32
25. Espaces d’activités économiques – intégration paysagère	33





# Le SANDILLAN

MAISONS JUMELÉES



19

log/ha

DEFI 1

Pour une communauté de territoires riche de son environnement  
Prendre soin de nos ressources pour la qualité de notre cadre de vie



## PANORAMA DES FORMES URBAINES ET ARCHITECTURALES EN GIRONDE

### SCoT de l'aire métropolitaine bordelaise

Commune Le TAILLAN- MEDOC  
Rue la Fayette  
Catégorie Logements sociaux  
Année de réalisation 1999  
Maîtrise d'ouvrage DOMOFRANCE  
Maîtrise d'œuvre Brigitte GONFREVILLE



### VALEURS - CARACTÉRISTIQUES de l'opération

*La composition simple et lisible des volumes bâtis mitoyens et blancs s'accordent harmonieusement aux espaces publics enherbés et arborés avec des essences végétales locales.*

**Situation & inscription urbaines, spécificités paysagères**  
*Située au milieu d'une zone pavillonnaire, cette ancienne parcelle agricole enclavée formait une dent creuse au sein du centre-ville.*

**Modes de vie & espaces de transitions**  
*Le rapport entre espace public et privé, les limites et les clôtures, la prise en compte des vis-à-vis guident le projet.*

**Exigences environnementales & performance énergétique**  
*La mitoyenneté des habitations permet une certaine compacité favorisant les économies d'énergies.*

**Proximité TC, mobilités... espace dédié à la voiture**  
*La proximité du bourg permet une accroche urbaine intéressante privilégiée par des cheminements piétons vers le centre.  
Une ligne de bus à 200 m rejoint le centre de Bordeaux.*

**Mixité fonctionnelle, générationnelle, sociale**  
*Le taux de rotation de ces logements locatifs est faible.*

**39 logements individuels  
du T3 au T5 (49 % de T4)**

Volumétrie	R+1
Terrain d'assiette	19 311 m <sup>2</sup>
Emprise au sol bâtie	15 %
Voirie stationnement	17 %
Surface pleine terre	68 %





# Les TERRASSES de la GRAVETTE

MAISONS JUMELÉES



57  
log/ha

a'urba.  
agence d'urbanisme  
département Gironde

caue  
conseil départemental  
Gironde

Gironde  
conseil départemental  
Gironde

PROJET  
DE SCOT  
GIRONDE

DEFI 1

Pour une communauté de territoires riche de son environnement  
Prendre soin de nos ressources pour la qualité de notre cadre de vie



## PANORAMA DES FORMES URBAINES ET ARCHITECTURALES EN GIRONDE

### SCoT de l'aire métropolitaine bordelaise

Commune BLANQUEFORT  
(Rue Victorien Vergnaud)  
Catégorie Logements sociaux  
Année de réalisation 2012  
Maîtrise d'ouvrage SEMI de Blanquefort  
Maîtrise d'œuvre Atelier Alexandre CHEMETOFF

### VALEURS - CARACTÉRISTIQUES de l'opération

Les 5 maisons en bande s'inscrivent dans une opération multiple comprenant 2 autres PC sur des terrains appartenant à la commune et à la CUB situés en « dents creuses » en plein cœur du centre ville de Blanquefort.

#### Situation & inscription urbaines, spécificités paysagères

Opération située dans le bourg proposent un front bâti participant à l'identification d'une rue dans un environnement lâche principalement composé d'équipements. Ces habitations, situées en lieu et place d'un espace public non valorisé (bande de délaissé enherbé) font partie de l'opération « les terrasses de la Gravette » comprenant également un bâtiment collectif et 4 maisons individuelles (3 neuves + 1 réhabilitée).

#### Modes de vie & espaces de transitions

Ce programme renforce les relations avec le tissu existant, les équipements et le centre commercial La Renney. Chaque maison, construite sur un terrain d'assiette de 160 à 200 m<sup>2</sup>, possède un jardin privatif à l'arrière et une place de stationnement. Le projet est desservi par une voirie en sens unique à caniveau central, réhabilitée par la commune à l'occasion de l'opération, comprenant stationnement latéral et trottoirs.

#### Exigences environnementales & performance énergétique

Les maisons de conception bio-climatique à ossature bois, pourvues de panneaux solaires pour l'eau chaude sanitaire, offrent une qualité acoustique et une performance énergétique reconnue par le label BBC Effinergie. Les eaux pluviales sont gérées par des puits perdus.

#### Proximité TC, mobilités... espace dédié à la voiture

- Arrêt de bus à 300 m au Nord (ligne 56) et à 400 m au Sud (lignes 06-37-56-77), gare SNCF située à 1 km avec aménagement prochain d'une ligne de tramway (2017).

- Accès aux pistes cyclables de la commune à moins de 200 m.

- Stationnement : 1 place sur chaque parcelle et sur la rue Victorien Vergnaud réaménagée par la commune.

#### Mixité fonctionnelle, générationnelle, sociale

- Logements en accession aidée (PSLA), dont 2 T3 et 3 T4 de surface habitable comprise entre 60 et 90 m<sup>2</sup>.

- Tous les services et commerces sont situés à moins de 500m (écoles, piscine, collège, poste, mairie, supermarché, trésor public, halle...) permettant de se déplacer à pied.



5 logements (3 T4 + 2 T3)

Volumétrie R+1

Terrain d'assiette 874 m<sup>2</sup>

Emprise au sol bâtie 35 %

Voirie stationnement 30 %

Surface pleine terre 35 %





# Les DIVISIONS PARCELLAIRES

MAISONS (issues des DÉCOUPAGES FONCIERS)



10 à 20  
log/ha



DEFI 1

Pour une communauté de territoires riche de son environnement  
Prendre soin de nos ressources pour la qualité de notre cadre de vie



## PANORAMA DES FORMES URBAINES ET ARCHITECTURALES EN GIRONDE

*Dans l'aire urbaine bordelaise, en situation de première voire de deuxième couronne périurbaine, les parcelles de grande emprise des territoires soumis à forte pression foncière se divisent, se redécoupent, se densifient. La ressource foncière des 1 000 m<sup>2</sup> nus s'épuise peu à peu... En parallèle, la réduction des capacités d'endettement des acquéreurs calibre à la baisse les emprises désormais accessibles.*

*Avec la loi ALUR qui vient de renouveler l'approche de l'élaboration des PLU en matière d'analyse des capacités de densification des tissus urbanisés, de suppression du COS et de la possibilité de fixer une taille minimale de terrain, la division parcellaire des tissus pavillonnaires apparaît comme une véritable ressource foncière.*

### VALEURS - CARACTÉRISTIQUES de l'opération

Situation & inscription urbaines, spécificités paysagères

*Les divisions en DRAPEAU (en fond ou en front de parcelle), LATÉRALES, d'ANGLE ou MULTIPLES de parcelles déjà bâties, s'opèrent dans les tissus déjà urbanisés, desservis et équipés.*

Modes de vie & espaces de transitions

*Impacts sur la qualité urbaine et le cadre de vie : réduction de la place du végétal, modification substantielle des gabarits, des morphologies urbaines, des capacités d'ensoleillement, de l'intimité, de la préservation des vis-à-vis.*

Exigences environnementales & performance énergétique

*Alternative à l'étalement urbain et à la consommation d'espace. Logements neufs, efficacité, isolation et consommation énergétique (RT.2012, labels BBC, HQE).*

Proximité TC, mobilités... espace dédié à la voiture

*« Voiture reine » : duplication des bandes et des portails d'accès, impact sur le bon fonctionnement de la circulation, du domaine public, du stationnement, de la sécurité des usagers.*

Mixité fonctionnelle, générationnelle, sociale

*Sans objet.*



1 à plusieurs logements supplémentaires après division

Volumétrie

Rdc à R+1

Surface moyenne d'un lot à bâtir en Gironde

Source : Observatoire OISO 2012

795 m<sup>2</sup>

Surface moyenne d'une parcelle en Gironde

Source : <http://bimby.fr>

800 m<sup>2</sup>  
Jardin de 700 m<sup>2</sup>  
logement de 100 m<sup>2</sup>







25  
log/ha

## PANORAMA DES FORMES URBAINES ET ARCHITECTURALES EN GIRONDE

### SCoT de l'AIRE MÉTROPOLITAINE BORDELAISE

Commune GRADIGNAN 33170  
54-56 rue de la Croix de Montjous  
Catégorie Lotissements  
Année de réalisation 2013  
Maîtrise d'ouvrage Particuliers

### VALEURS - CARACTÉRISTIQUES de l'opération

Densification d'un quartier pavillonnaire (dominantes actuelles de l'îlot : 8 à 12 logs/ha).

Situation & inscription urbaines, spécificités paysagères  
Située à l'entrée de la ZAC Malartic (commerces et équipements), et près du parc de Mandavit.

Modes de vie & espaces de transitions  
Mutualisation des 4 fonctions d'interface avec l'extérieur : voie de desserte des lots traitée en cour urbaine, stationnement groupé entre 2 édifices, enclos poubelles et boîtes aux lettres groupés sur rue.

Exigences environnementales & performance énergétique  
40 % de jardins privatifs en pleine terre.

Proximité TC, mobilités... espace dédié à la voiture  
Desserte TC : arrêt liane 8+ à 200 m.

Voirie stationnement (10 places en surface) 650 m².  
Bandes cyclables sur l'avenue du Moulineau.

Mixité fonctionnelle, générationnelle, sociale  
Programme libre, implantation d'une activité libérale en tête d'opération.



Division parcellaire (5 terrains)  
Lotissement avec parties communes en copropriété. Parcelle de 2 000 m²

Volumétrie	R+1
Terrain d'assiette	2 000 m²
Emprise au sol bâtie	550 m²
Voirie stationnement	650 m²
Surface pleine terre	800 m²





## PANORAMA DES FORMES URBAINES ET ARCHITECTURALES EN GIRONDE

### SCoT de l'aire métropolitaine bordelaise

Commune	BLANQUEFORT
Catégorie	Rue de Peybois / Av. du Général de Gaulle
Année de réalisation	Lotissement et hameau
Maîtrise d'ouvrage	2013 / 2014
Maîtrise d'œuvre	NEXITY Foncier conseil
	Hubert de Folmont / Jean-François Camus

### VALEURS - CARACTÉRISTIQUES de l'opération

Opération d'aménagement de 28 parcelles de terrains à bâtir se situant en limite nord de l'agglomération bordelaise et jouxtant la limite d'urbanisation et les secteurs naturels et boisés conservés. Le projet se compose d'une voirie en sens unique de 3,50 m entourée de larges espaces verts et liaisons piétonnes et de deux placettes.

#### Situation & inscription urbaines, spécificités paysagères

Située en lisière nord du Bourg de Caychac. Parcelle donnant sur 3 voies dont la D2 (avenue du Général de Gaulle). Prairie majoritaire, masses de chênes, bouleaux et saules conservées et incorporées à l'espace vert collectif ou aux jardins privés.

#### Modes de vie & espaces de transitions

Voie interne paysagée de façade à façade, susceptible d'être incorporée au domaine public.

#### Exigences environnementales & performance énergétique

Plan de plantations et d'aménagement des espaces collectifs (végétaux et noues de stockage des eaux pluviales, pas de rejet pluvial autorisé vers les parties communes ou domaine public, coffrets techniques, traitement des sols, de certaines clôtures...) conçu par un groupe d'architectes urbanistes avec un paysagiste.

Qualité architecturale : cahier des charges et conseil architectural intégré à la vente des lots.

#### Proximité TC, mobilités... espace dédié à la voiture

Desserte TC : 900 m du terminus de la ligne 6 - voirie - stationnement : garages incorporés aux volumes principaux + 9 places visiteurs sporadiques le long de la voie - chaussée de largeur minimale et trottoirs intégrés aux espaces verts.

#### Mixité fonctionnelle, générationnelle, sociale

Programme libre, taille des parcelles variable.



Lotissement et hameau  
20 parcelles de 400 à 616 m<sup>2</sup>

Volumétrie	R / R+1
Terrain d'assiette	17 042 m <sup>2</sup>
Emprise au sol bâtie	19 % (3 300 m <sup>2</sup> )
Voirie stationnement	1 710 m <sup>2</sup>
Surface E.V communs	14 % (2 451 m <sup>2</sup> )





## PANORAMA DES FORMES URBAINES ET ARCHITECTURALES EN GIRONDE

### SCoT du BASSIN d'ARCACHON et du VAL de L'EYRE

Commune LA TESTE DE BUCH  
Chemin de la Magrette  
Catégorie Logements sociaux  
Année de réalisation 2006  
Maîtrise d'ouvrage DOMOFRANCE  
Maîtrise d'œuvre M. LAVILLENIE - M. APART - T. CARNIATO

### VALEURS - CARACTÉRISTIQUES de l'opération

*Cette opération de logements sociaux aux formes urbaines variées, petit collectif et maisons accolées ou mitoyennes par le garage, est une extension du tissu urbain existant en lisière de la pinède.*

**Situation & inscription urbaines, spécificités paysagères**  
*Un cheminement doux, planté d'espèces locales traverse le quartier et donne l'impression que la forêt pénètre dans l'opération.  
Les petits collectifs se positionnent en fond d'opération, face aux pins, ce qui permet aux logements d'avoir une vue directe sur la forêt.  
Des allées piétonnes permettent de dégager des vues, des perspectives et des transparences sur la forêt environnante.*

**Modes de vie & espaces de transitions**  
*Tous les logements ont des espaces privatifs, jardins plantés ou balcons pour les logements collectifs. Les maisons centrales sont organisées autour de courettes plus ou moins intimes et accessibles aux voitures.*

**Exigences environnementales & performance énergétique**  
*Parement bois, brise-soleils bois sur certaines ouvertures, larges avant-toits, double orientation des logements, environnement végétalisé et ombragé.*

**Proximité TC, mobilités... espace dédié à la voiture**  
*Garages en parement bois et places « du midi » pour les maisons individuelles et stationnement en poche devant les logements collectifs.  
Deux allées dédiées aux piétons et aux cyclistes, en stabilisé, traversent la partie centrale de l'îlot.*

**Mixité fonctionnelle, générationnelle, sociale**  
*Opération uniquement résidentielle regroupant des logements sociaux du T3 au T5.*



**120 logements :**  
**70 maisons mitoyennes par le garage (R+1)**  
**50 appartements du T3 au T5 (petit collectif R+2)**

Volumétrie	R+1 / R+2
Terrain d'assiette	46 412 m <sup>2</sup>
Emprise au sol bâtie	13 %
Voirie stationnement	18 %
Surface pleine terre	69 %



26  
log/ha



# Les NARCISSES

MAISONS JUMELÉES

HABITAT COLLECTIF



34  
log/ha

DEFI 1

Pour une communauté de territoires riche de son environnement  
Prendre soin de nos ressources pour la qualité de notre cadre de vie



## PANORAMA DES FORMES URBAINES ET ARCHITECTURALES EN GIRONDE

### SCoT de l'AIRE MÉTROPOLITAINE BORDELAISE

Commune PAREMPUYRE, 33290  
98 rue de Landegrand  
Catégorie Résidence d'habitation  
Année de réalisation 2013  
Maîtrise d'ouvrage NEXITY Foncier conseil

### VALEURS - CARACTÉRISTIQUES de l'opération

*Densification d'un quartier pavillonnaire lâche (dominante 4 à 6 maisons/ha). Intégration d'une zone humide au sein d'un programme immobilier.*

**Situation & inscription urbaines, spécificités paysagères**

*Située en lisière nord de PAREMPUYRE. Parcelle donnant sur la voie d'entrée nord de la commune et sur un plan d'eau à 500 m du centre Leclerc du Pian-Médoc et à 2 km du centre-ville.*

*Présence d'un plan d'eau à l'intérieur de la propriété et d'une nappe phréatique élevée.*

**Modes de vie & espaces de transitions**

*Voie interne et stationnement regroupés sur la première moitié du terrain, bâti arrière accessible à pieds avec voie pompiers uniquement.*

**Exigences environnementales & performance énergétique**

*Gestion du pluvial sur le plan d'eau interne paysagé.  
Label BBC RT 2005.*

**Proximité TC, mobilités... espace dédié à la voiture**

*Desserte TC : 900 m de l'arrêt bus 76 Bourdillot.  
Voirie interne minimale.*

*Stationnement paysagé : 80 places en surface.*

**Mixité fonctionnelle, générationnelle, sociale**

*Dispositif : Pinel (ex Duflot).*

*Destinations : investissement locatif, résidence principale et résidence secondaire.*



**5 maisons de 4 pièces, 2 bâtiments d'un étage de 34 logements du 2 au 4 pièces**

Volumétrie	R+1
Terrain d'assiette	11 380 m <sup>2</sup>
Emprise au sol bâtie	2 230 m <sup>2</sup>
Voirie stationnement	2 000 m <sup>2</sup>
Surface pleine terre	7 000 m <sup>2</sup> (dont 2 100 m <sup>2</sup> de plan d'eau)





# Le SÉRILLAN (Lot B)

MAISONS EN BANDE



21  
log/ha

DEFI 1

Pour une communauté de territoires riche de son environnement  
Prendre soin de nos ressources pour la qualité de notre cadre de vie



## PANORAMA DES FORMES URBAINES ET ARCHITECTURALES EN GIRONDE

### SCoT de l'aire MÉTROPOLITAINE BORDELAISE

Commune FLOIRAC  
Rue Michèle Ostermeyer  
Catégorie Logements sociaux  
Année de réalisation 2006  
Maîtrise d'ouvrage DOMOFRANCE  
Maîtrise d'œuvre XAVIER LEIBAR / JEAN-MARIE SEIGNEURIN



### VALEURS - CARACTÉRISTIQUES de l'opération

*Appartenant à un site d'expérimentation sur les nouvelles formes d'habitat individuel, le lot B s'accorde avec l'image emblématique de la maison avec jardin.*

**Situation & inscription urbaines, spécificités paysagères**  
*Située dans un quartier pavillonnaire, cette lanière de maisons en plot est sur un terrain à la topographie peu marquée.*

**Modes de vie & espaces de transitions**  
*La maison constitue le sas entre l'espace semi-public pour le stationnement et l'espace privé du jardin. Les ganivelles définissent la limite séparative entre les propriétés.*

**Exigences environnementales & performance énergétique**  
*Toutes les maisons compactes s'ouvrent côté sud sur des jardins et ont des façades aveugles côté nord. Les percements (fentes ou portes-fenêtres) sont variés et non répétitifs.*

**Proximité TC, mobilités... espace dédié à la voiture**  
*Des sentiers pour les piétons entourent et relient les parcelles étroites. Une ligne de bus est à moins de 150 m.*

**Mixité fonctionnelle, générationnelle, sociale**  
*Les habitants bénéficient de la proximité avec les équipements sportifs et de commerces de proximité à moins d'1 km.*

5 logements individuels avec 5 T4  
et 6 T5

Volumétrie R+2

Terrain d'assiette 5 203 m<sup>2</sup>

Emprise au sol bâtie 10 %

Voirie stationnement 20 %

Surface pleine terre 70 %





# La MONTAGNE

## MAISONS EN BANDE



22

log/ha

DEFI 1

Pour une communauté de territoires riche de son environnement  
Prendre soin de nos ressources pour la qualité de notre cadre de vie



## PANORAMA DES FORMES URBAINES ET ARCHITECTURALES EN GIRONDE

### SCoT du PAYS LIBOURNAIS

Commune SAINT-SEURIN-SUR-L'ISLE  
Rue Jean Ferrat  
Catégorie Logements sociaux  
Année de réalisation 2012 / 2013  
Maîtrise d'ouvrage GIRONDE HABITAT  
Maîtrise d'œuvre Agence SCHURDI-LEVRAUD & POOLE

### VALEURS - CARACTÉRISTIQUES de l'opération

*La volumétrie traditionnelle réinterprétée de façon contemporaine souligne l'iconographie géométrique de la maison individuelle : extrémités extrudées et blanches, toits en pente, tuiles et proportions symétriques.*

#### Situation & inscription urbaines, spécificités paysagères

*En extension du tissu urbain, le site est limité au nord par un bois, le ruisseau et un remblai. Ce dernier délimite la zone d'inondation de l'Isle.*

#### Modes de vie & espaces de transitions

*L'espace public, semi-public, lie les différentes unités des logements, guide les vues et le parcours. Les jardins privatifs sont délimités par des palissades en bois ; en front de parcelle, la démarcation public/privé s'opère par un simple muret béton.*

#### Exigences environnementales & performance énergétique

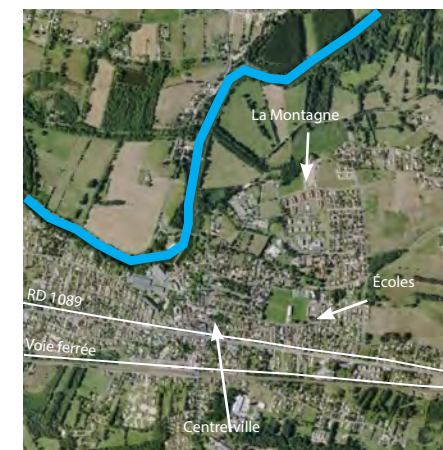
*Les habitations sont mitoyennes par le garage ou en rez-de-chaussée. Les espaces publics et semi-publics sont paysagers.*

#### Proximité TC, mobilités... espace dédié à la voiture

*Les équipements publics sont à moins de 15 minutes à pied du quartier.*

#### Mixité fonctionnelle, générationnelle, sociale

*Par les différentes tailles de logement, les familles nombreuses et monoparentales cohabitent au sein du quartier.*



**18 logements**  
**14 individuels et 4 collectifs**  
**5 T4, 1 T4, 8 T3, 4 T2**

Volumétrie	R+1
Terrain d'assiette	8 600 m <sup>2</sup>
Emprise au sol bâtie	15 %
Voirie stationnement	22 %
Surface pleine terre	63 %





# MAISONS Art Déco du Jardin Public

MAISONS EN BANDE



40  
log/ha

DEFI 1

Pour une communauté de territoires riche de son environnement  
Prendre soin de nos ressources pour la qualité de notre cadre de vie



## PANORAMA DES FORMES URBAINES ET ARCHITECTURALES EN GIRONDE

### SCoT du PAYS LIBOURNAIS

Commune	SAINTE-FOY-la-GRANDE
Catégorie	Logements du secteur privé
Année de réalisation	1930
Maîtrise d'ouvrage	Opérateur privé
Maîtrise d'œuvre	NR

### VALEURS - CARACTÉRISTIQUES de l'opération

*Des maisons cubiques en bande qui reprennent le style architectural international des années 1920, aux confins de la Dordogne et aux portes du patrimoine bâti de la bastide.*

#### Situation & inscription urbaines, spécificités paysagères

*Le projet de lotissement « Art Déco », construit en continuité et en cohérence avec la trame historique de la bastide, perpendiculairement à l'axe de la RD 130, referme l'espace du jardin public à l'Est, par son front bâti.*

#### Modes de vie & espaces de transitions

*Avec le jardin public, l'accès individualisé de chaque logement, l'avenue de desserte dédiée, la contre allée à l'Est de l'opération et la qualité architecturale font encore aujourd'hui de ces maisons des lieux de vie très appréciés.*

#### Exigences environnementales & performance énergétique

*Une compacité perfectible (la complexité des formes augmente les surfaces de parois à isoler pour réduire la consommation énergétique) ; de nombreuses baies et fenêtres d'angles apportent air et lumière dans les pièces à vivre.*

#### Proximité TC, mobilités... espace dédié à la voiture

*Services du coeur de bastide à 10' à pied, gare à 800 m et stationnement hors programme le long de l'avenue Faucher.*

#### Mixité fonctionnelle, générationnelle, sociale

*Sans objet.*



#### 8 logements triplex du T4 au T5

Volumétrie	R+2
Terrain d'assiette	2 000 m <sup>2</sup>
Emprise au sol bâtie	50 %
Voirie stationnement	NR
Surface pleine terre	50 %





## PANORAMA DES FORMES URBAINES ET ARCHITECTURALES EN GIRONDE

### SCoT de l'AIRE MÉTROPOLITAINE BORDELAISE

Commune BLANQUEFORT  
Rue de la Rivière  
Catégorie Logements sociaux  
Année de réalisation 2007  
Maîtrise d'ouvrage SEMI Blanquefort  
Maîtrise d'œuvre A. CHEMETOFF / P. HENRY

### VALEURS - CARACTÉRISTIQUES de l'opération

Opération basée sur une réinterprétation du modèle de l'échoppe bordelaise et sur une valorisation du paysage : « maisons et jardins ». Volonté de compacité et d'économie d'espace, tout en privilégiant des espaces extérieurs communs ou privatifs de qualité (cours, placettes, patios, jardins...).

#### Situation & inscription urbaines, spécificités paysagères

Situé au Nord de Blanquefort, en limite de Parempuyre, ce programme est une extension urbaine en prolongement d'un tissu pavillonnaire lâche et éloigné des 2 centres de la commune : plus d'1 km de Caychac et plus de 3 km du centre-ville. L'opération s'insère entre l'avenue du 11 Novembre, la voie ferrée, l'ancien stade de foot et les vignes. Elle propose un bâti peu haut (R+1 max) respectant le paysage environnant et valorisant les éléments naturels : 2/3 du quartier en espaces verts, toitures terrasses végétalisées, noues paysagères plantées...

#### Modes de vie & espaces de transitions

Le quartier est desservi par une voirie « en boucle » peu large et mixte (voiture, piéton, vélo) ayant un seul accès sur la rue de la Rivière. Le reste des dessertes se fait par des venelles (piétons, vélo) non imperméabilisées, donnant accès à des espaces communs végétalisés (placettes) sur lesquels sont orientés les jardins privatifs des « maisons patios ». Malgré une forte densité, chaque maison patio revêt une intimité propre grâce à son architecture et la clôture des terrains : pas de vis à vis direct (murs opaques, portails bois de hauteur identique).

#### Exigences environnementales & performance énergétique

Ce projet développe de nombreux critères de développement durable ;  
- utilisation du matériaux bois en bardage ;  
- mitoyenneté des logements : gain sur consommations de chauffage (20-30 %) ;  
- toits terrasses plantés régulant les différences de chaleur hiver-été ;  
- gestion des eaux de pluie : noues et fossés plantés + récupérateurs individuels.

#### Proximité TC, mobilités... espace dédié à la voiture

- TC : arrêt de bus CUB (ligne 56) à destination de Bx centre et gare SNCF à 1,5 km.  
- Limitation du stationnement : places intégrées dans la superficie de chaque maison et stationnements visiteurs (non imperméabilisés) situés à l'entrée.

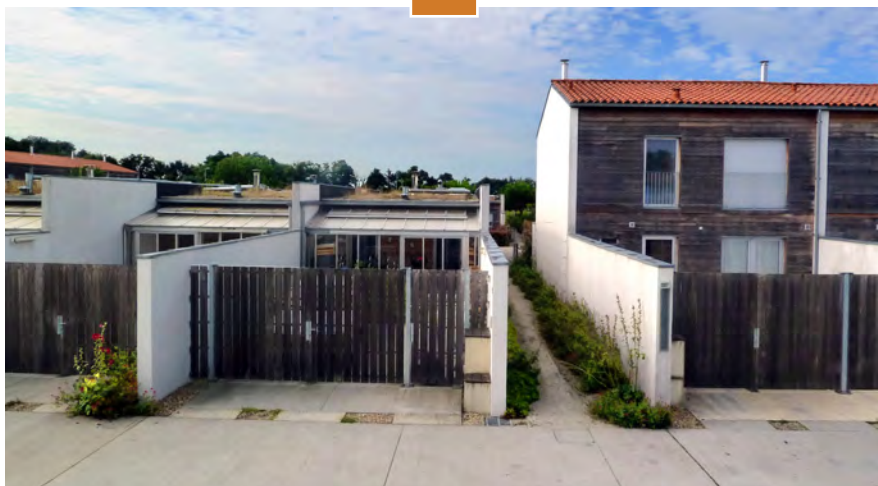
#### Mixité fonctionnelle, générationnelle, sociale

- Logements en locatif social et en accession aidée + Pass-foncier de la commune pour 55 logements en faveur des primo-accédants dont 3 réservés PMR.  
- Entretien des espaces verts : au départ à la responsabilité des habitants du quartier.



#### 102 logements du T2 au T4

Volumétrie	R+1
Terrain d'assiette	28 460 m <sup>2</sup>
Emprise au sol bâtie	61 %
Voirie stationnement	18 %
Surface pleine terre	21 %



36

log/ha



## PANORAMA DES FORMES URBAINES ET ARCHITECTURALES EN GIRONDE

### SCoT du BASSIN d'ARCACHON et du VAL de l'EYRE

Commune La TESTE de BUCH  
Allée de l'Hôpital  
Catégorie Logements sociaux  
Année de réalisation 2010  
Maîtrise d'ouvrage SA HLM Foyer de la Gironde  
Maîtrise d'œuvre MCVD ARCHITECTES

### VALEURS - CARACTÉRISTIQUES de l'opération

*Un projet qui prend le parti de faire dense en contexte de densification douce d'un tissu pavillonnaire existant, en profitant pleinement du caractère boisé du terrain et en jouant sur les limites entre l'espace domestiqué des jardins et la pinède préservée du site.*

**Situation & inscription urbaines, spécificités paysagères**  
*Déconnectée du centre-ville de la Teste de Buch, l'opération s'inscrit au cœur d'habitations individuelles établies le long du boulevard du Pyla, à l'Ouest de la RD 1250.*

**Modes de vie & espaces de transitions**  
*Boisements conservés, 3 venelles de desserte et contre-allée piétonne au nord de l'opération + accès individualisé des logements en R+1.*

**Exigences environnementales & performance énergétique**  
*Recours matériau bois (ossature, charpente et bardage). Programme d'équipements de production d'ENR (capteurs solaires intégrés production ECS, pompes à chaleur). Label Habitat & Environnement (logements neufs, collectifs et individuels groupés).*

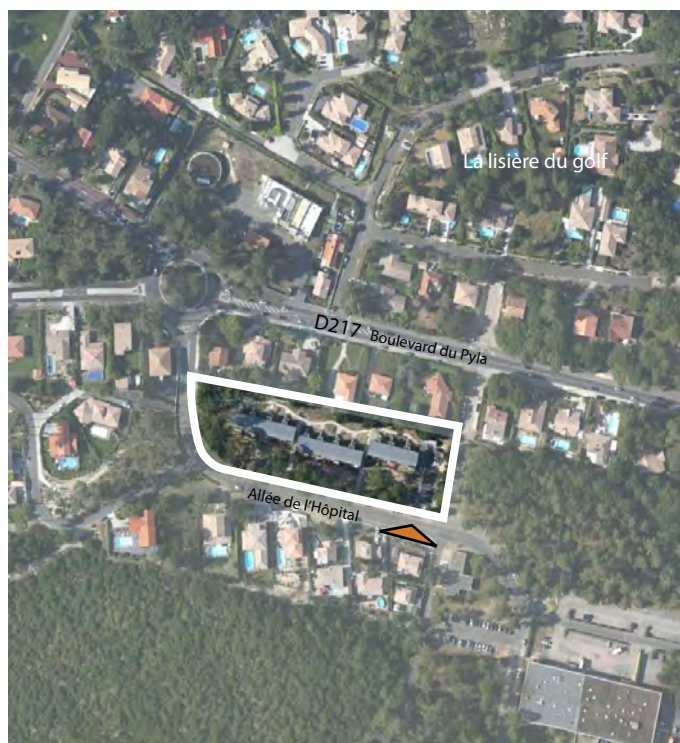
**Proximité TC, mobilités... espace dédié à la voiture**  
*Poche de stationnement auto et 2roues, à l'Est de l'opération et le long de l'allée de l'Hôpital.*

**Mixité fonctionnelle, générationnelle, sociale**  
*Sans objet.*



### 22 logements intermédiaires du T2 au T4

Volumétrie	R+1
Terrain d'assiette	7 250 m <sup>2</sup>
Emprise au sol bâtie	17 %
Voirie stationnement	7 %
Surface pleine terre	76 %



30  
log/ha



## PANORAMA DES FORMES URBAINES ET ARCHITECTURALES EN GIRONDE

### SCoT de HAUTE GIRONDE

Commune SAINT-CHRISTOLY de BLAYE  
Rue du docteur Matus Pundik  
Catégorie Logements sociaux  
Année de réalisation 2011  
Maîtrise d'ouvrage LOGEVIE  
Maîtrise d'œuvre GOURVELLEC

### VALEURS - CARACTÉRISTIQUES de l'opération

L'opération regroupe 4 bâtiments de 6 logements, du T2 au T5, en une véritable résidence intergénérationnelle.

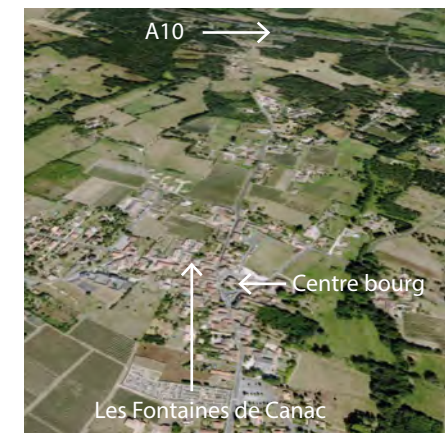
Situation & inscription urbaines, spécificités paysagères  
Inscrite en continuité immédiate du centre bourg, l'opération le prolonge et le densifie « à sa juste mesure » en y reproduisant le rapport à la rue, les volumétries et les gabarits traditionnels d'un noyau villageois.

Modes de vie & espaces de transitions  
Chaque T4 en RdC duplex dispose d'un accès individualisé, d'un garage et d'un jardin. Chaque logement T3 à l'étage bénéficie d'une grande terrasse et d'un accès partagé.

Exigences environnementales & performance énergétique  
L'opération bénéficie du label Qualitel HPE 2005 et propose des capteurs solaires intégrés de production d'ECS.

Proximité TC, mobilités... espace dédié à la voiture  
Très grande proximité du centre bourg, à 100 m à pied. Voirie centrale à sens unique (actuellement en impasse). Garage individuel pour les 2/3 des logements.

Mixité fonctionnelle, générationnelle, sociale  
8 T2 accueillent en rez-de-chaussée avec jardin des personnes âgées ou handicapées.



24 logements intermédiaires  
du T2 au T5

Volumétrie	R+1
Terrain d'assiette	5 000 m <sup>2</sup>
Emprise au sol bâtie	30 %
Voirie stationnement	45 %
Surface pleine terre	25 %





# Les VILLAS du LAC II

HABITAT INDIVIDUEL ET INTERMÉDIAIRE

DEFI 1

Pour une communauté de territoires riche de son environnement  
Prendre soin de nos ressources pour la qualité de notre cadre de vie



## PANORAMA DES FORMES URBAINES ET ARCHITECTURALES EN GIRONDE

### SCoT de l'AIRE MÉTROPOLITAINE BORDELAISE

Commune BRUGES  
27 avenue Perié  
Catégorie Opération mixte (logements accession libre et sociale)  
Année de réalisation 2008  
Maîtrise d'ouvrage DOMOFRANCE  
Maîtrise d'œuvre DEBARRE-DUPLANTIER

### VALEURS - CARACTÉRISTIQUES de l'opération

Programme résidentiel mixte de transition entre la Zac du Tasta (rive ouest du Lac de Bordeaux) et les quartiers pavillonnaires de la frange Est de Bruges situés en zone inondable au PPRI.

#### Situation & inscription urbaines, spécificités paysagères

En lisière d'un plan d'eau avec un différentiel altimétrique important entre les sols remblayés de la Zac et ceux des quartiers riverains. Les pièces de vie et terrasses des collectifs sont largement tournées vers le plan d'eau et le petit programme de maisons individuelles assure l'interface avec les habitations riveraines.

#### Modes de vie & espaces de transitions

Terrasses bien dimensionnées (pièce extérieure). Profondeur des jardins évitant les vis à vis avec les maisons riveraines et respectueuses des intimités. Transition avec le plan d'eau par la transparence des clôtures sur l'avenue.

#### Exigences environnementales & performance énergétique

Les logements bénéficient d'une double orientation.

#### Proximité TC, mobilités... espace dédié à la voiture

Opération située dans une Zac : secteur desservi par l'espace « Arc en Ciel », pôle de services dédié à la petite enfance, un groupe scolaire, un lycée, un super marché Leclerc. Desserte TC : lignes bus 35- 73- 57 du réseau communautaire. A 1 200 m de la station tram C des Aubiers. Un réseau de circuits piétons autour du plan d'eau dessert ces équipements. Stationnement semi-enterré desservi par une voie interne. En plus des 40 m<sup>2</sup> de garage, les retraits engazonnés des façades des maisons permettent le stationnement-minute d'un véhicule.

#### Mixité fonctionnelle, générationnelle, sociale

Le programme associe à l'accession libre des appartements destinés aux primo-accédants en locatif-accession sociale. L'accessibilité aux personnes handicapées n'était pas exigible sur ce programme, mais l'absence d'ascenseur a permis de réduire les charges entre 150 et 200 € / trimestre. Prix de sortie : 198 000 € (appart) à 228 000 € (maisons).



32 logements / 16 appartements Prêt Social Location Accession (T3 de 72,5 m<sup>2</sup>) et 16 maisons individuelles (T5 de 93,8 m<sup>2</sup>)

Volumétrie	R+2 / R+3
Terrain d'assiette	6 320 m <sup>2</sup>
Emprise au sol bâtie	27 %
Voirie stationnement	22 %
Surface pleine terre	51 %



51  
log/ha





# Le CLOS SAINT-JULIEN

HABITAT INTERMÉDIAIRE

DEFI 1

Pour une communauté de territoires riche de son environnement  
Prendre soin de nos ressources pour la qualité de notre cadre de vie



## PANORAMA DES FORMES URBAINES ET ARCHITECTURALES EN GIRONDE

### SCoT du SUD GIRONDE

Commune TOULENNE  
Rue des Pins Francs  
Catégorie Logements sociaux  
Année de réalisation 2012  
Maîtrise d'ouvrage GIRONDE HABITAT  
Maîtrise d'œuvre Jean Denis ROSSI

### VALEURS - CARACTÉRISTIQUES de l'opération

Renouvellement urbain permettant de densifier un site en plein centre-ville. L'immeuble R+2 de 1959 (6 logements collectifs) a été remplacé par le Clos Saint Julien, opération de 20 logements R+1, dont l'alignement à la rue et la forme architecturale favorisent son inscription dans le lieu existant.

#### Situation & inscription urbaines, spécificités paysagères

« Recyclage urbain » en plein centre de Toulouse présentant une écriture architecturale sobre d'inspiration locale (séchoirs à tabac). L'opération participe au paysage de la rue en offrant un front bâti rythmé par une alternance entre façades pleines et façades où les terrasses s'inscrivent derrière un bardage ajouré.

#### Modes de vie & espaces de transitions

- Une greffe urbaine réussie : la porosité de l'opération renforce ses relations avec le tissu existant, les commerces et le parc à proximité.
- Réflexion intéressante sur la pratique de l'opération à l'échelle du piéton : fluidité et rationalité des circulations, accès communs aux logements...
- Gestion intéressante des vis à vis : terrasses non accolées d'une façade à l'autre, mise à distance des bâtiments, gestion des intimités.

#### Exigences environnementales & performance énergétique

- Matériau bois peu valorisé par le rendu « plastique » du laquage du bardage.
- Panneaux solaires pour production ECS + Label THPE RT 2005.
- Gestion EP : noues/bassin d'infiltration plantés+structure réservoir sous parking.

#### Proximité TC, mobilités... espace dédié à la voiture

- Arrêt bus à 50 m, gare SNCF de Languon à 1 km et accès autoroute A 62 à 2 km.
- Dissociation du stationnement en 2 parties : au centre de l'opération (peu qualitatif) et quelques places au Nord judicieusement traitées en continuité avec le parking des commerces (impact visuel limité, mutualisation envisageable).

#### Mixité fonctionnelle, générationnelle, sociale

- Lien social créé par identification de lieux partagés et fréquentés au quotidien : accès aux logements regroupés en RDC et aux étages autour d'espaces communs.
- Mixité sociale par financement PLUS et PLAI (30 %) et générationnelle par une attribution des RDC pour les personnes âgées.
- Lien fonctionnel : accès aux parkings, commerces et équipements à proximité par liaisons douces.



20 logements : (8 T2 - 9 T3 - 3 T4)  
16 intermédiaires + 4 individuels

Volumétrie	R+1
Terrain d'assiette	2 861 m <sup>2</sup>
Emprise au sol bâtie	28 %
Voirie stationnement	12 %
Surface pleine terre	60 %



70  
log/ha





# Le CLOS de la BOURDAINE

HABITAT INTERMÉDIAIRE HABITAT DENSE GROUPÉ



DEFI 1

Pour une communauté de territoires riche de son environnement  
Prendre soin de nos ressources pour la qualité de notre cadre de vie



## PANORAMA DES FORMES URBAINES ET ARCHITECTURALES EN GIRONDE

### SCoT du BASSIN d'ARCACHON et du VAL de l'EYRE

Catégorie Logements sociaux  
Année de réalisation 2012  
Maîtrise d'ouvrage GIRONDE HABITAT  
Maîtrise d'œuvre Daniel DE MARCO

### VALEURS - CARACTÉRISTIQUES de l'opération

*Une opération en contexte de lisière et d'extension de l'enveloppe urbaine existante.*

**Situation & inscription urbaines, spécificités paysagères**

*L'opération s'implante au nord de la route du pont des chèvres, au cœur du contexte boisé du lieu-dit « Pichot » et à 700 m du groupe scolaire de Cussy. Les équipements publics et les commerces de la commune se situent principalement sur l'avenue de la république (RD 3) à 1 km au sud.*

**Modes de vie & espaces de transitions**

*Un boisement préservé « met à distance » l'opération de l'avenue et accueille une aire de jeux. chaque maison individuelle dispose d'un espace de jardin privatif et chaque logement intermédiaire de son accès individualisé. Une placette, des venelles de desserte, des locaux « poussettes, vélos, déchets » complètent les équipements communs.*

**Exigences environnementales & performance énergétique**

*Fort coefficient d'emprises laissées libres ou non artificialisées, recours au bois (en matériau d'ossature, de charpente et de bardage), forme urbaine compacte, groupée.*

**Proximité TC, mobilités... espace dédié à la voiture**

*Une voie de desserte principale, 5 aires de stationnements ou de garages regroupés pour 1,7 places par logement.*

**Mixité fonctionnelle, générationnelle, sociale**

*L'opération est contigüe du pôle d'activité médico-social de la Croix Rouge (maison d'accueil spécialisée).*



**36 logements intermédiaires  
38 maisons individuelles  
répartis en 14 T2 - 34 T3 - 26 T4**

**Volumétrie** RdC / R+1

**Terrain d'assiette** 23 778 m<sup>2</sup>

**Emprise au sol bâtie** 20 %

**Voirie stationnement** 17 %

**Plaine terre, chemins** 63 %



31  
log/ha





# Le HAMEAU des SABLINES

HABITAT INTERMÉDIAIRE HABITAT DENSE GROUPÉ



49

log/ha

DEFI 1

Pour une communauté de territoires riche de son environnement  
Prendre soin de nos ressources pour la qualité de notre cadre de vie



## PANORAMA DES FORMES URBAINES ET ARCHITECTURALES EN GIRONDE

### SCoT du BASSIN d'ARCACHON et du VAL de l'EYRE

Commune LANTON  
Avenue de Lamothe  
Catégorie Logements sociaux  
Année de réalisation 2006  
Maîtrise d'ouvrage Groupe CERDI  
Maîtrise d'œuvre Daniel DE MARCO

### VALEURS - CARACTÉRISTIQUES de l'opération

*Le programme de logements intermédiaires et d'habitat individuel dense du hameau des Sablines consolide et renforce l'attractivité de la centralité villageoise.*

**Situation & inscription urbaines, spécificités paysagères**  
*Face à l'hôtel de ville, le projet optimise une emprise foncière du tissu pavillonnaire aux contours très fractionnés.*

**Modes de vie & espaces de transitions**  
*Une venelle piétonne publique dessert les habitations ; un accès individualisé des logements en R+1. Les logements en RdC disposent, sur une parcelle de superficie moyenne de 280 m<sup>2</sup>, de leurs propres prolongements extérieurs (cellier, jardinet). La mitoyenneté engendre une certaine proximité, mais l'intimité est préservée par le mode d'implantation.*

**Exigences environnementales & performance énergétique**  
*Densité urbaine et aménités de l'habitat individuel.*

**Proximité TC, mobilités... espace dédié à la voiture**  
*Impact fort des 2,5 places de stationnement par logement et 115 emplacements (le long de la desserte traversante et sur deux petites aires de stationnement).*

**Mixité fonctionnelle, générationnelle, sociale**  
*Médiathèque, commerces de proximité, local communal et pharmacie.*

50 logements intermédiaires  
12 appartements + 38 maisons ind. du  
T2 au T4

Volumétrie	R+1
Terrain d'assiette	7 850 m <sup>2</sup>
Emprise au sol bâtie	35 %
Voirie stationnement	35 %
Surface pleine terre	30 %





## PANORAMA DES FORMES URBAINES ET ARCHITECTURALES EN GIRONDE



### SCoT de l'aire MÉTROPOLITAINE BORDELAISE

Commune	PESSAC
	Rue Aristide de Sousa Mendès
Catégorie	Logements privés
Année de réalisation	2011
Maîtrise d'ouvrage	Immobilière Sud-Atlantique
Maîtrise d'œuvre	ARCHICONCEPT EUROPE

### VALEURS - CARACTÉRISTIQUES de l'opération

*L'opération s'insère dans un parcellaire boisé pré-existant et propose une offre variée de logements.*

**Situation & inscription urbaines, spécificités paysagères**  
*À proximité de la rocade, le quartier bénéficie d'un cadre paysager préservé, assuré par le maintien du boisement du lit du Peugue, à l'arrière de la parcelle.*

**Modes de vie & espaces de transitions**  
*Des espaces privatifs extérieurs individualisés, des transitions végétalisées formant limites sur le domaine public et un espace boisé en retrait des voies commun ouvert et accessible.*

**Exigences environnementales & performance énergétique**  
*Production d'eau chaude sanitaire par chaudière gaz à condensation dans le cadre de la RT 2005.*

**Proximité TC, mobilités... espace dédié à la voiture**  
*Le stationnement principal des logements collectifs s'opère en sous-sol de l'opération et le long de la voie de desserte. Réseau de transport en commun sur l'avenue du Bourgaillh.*

**Mixité fonctionnelle, générationnelle, sociale**  
*Une offre variée allant du T2 dans les logements intermédiaires au T5 dans les maisons individuelles.*



**33 logements collectifs du T2 au T3  
15 maisons individuelles ou jumelées**

<b>Volumétrie</b>	R+2
<b>Terrain d'assiette</b>	13 745 m <sup>2</sup>
<b>Emprise au sol bâtie</b>	22 %
<b>Voirie stationnement</b>	14 %
<b>Pleine terre, chemins</b>	67 %



35  
log/ha





## PANORAMA DES FORMES URBAINES ET ARCHITECTURALES EN GIRONDE

### SCoT des LACS MÉDOCAINS

Commune CARCANS  
13 place des Combattants  
Catégorie Logements privés  
Année de réalisation 2014  
Maîtrise d'ouvrage SCI des Deux Lacs  
Maîtrise d'œuvre PH. VACHERON

### VALEURS - CARACTÉRISTIQUES de l'opération

Cette petite opération mixte de logements et commerces est implantée face à l'église et à la mairie de Carcans, au carrefour des deux départementales structurantes de la commune. Elle densifie le centre bourg en offrant des logements adaptés à la demande et bien situés proche des services et équipements.

#### Situation & inscription urbaines, spécificités paysagères

Située en façade urbaine le long des deux voies structurantes, les commerces de plain pied seront accessibles directement depuis la rue et les logements seront accessibles depuis l'arrière.

#### Modes de vie & espaces de transitions

La résidence, implantée en « L », offre des balcons, soit côté rue, soit côté parking, à chaque appartement.

#### Exigences environnementales & performance énergétique

Compacité du bâti, larges avant-toits, soubassement en pierre, balcons protégés du soleil. L'espace à l'arrière du bâtiment sera certainement aménagé de façon à pouvoir accueillir quelques arbres afin d'améliorer la qualité et le cadre de vie.

#### Proximité TC, mobilités... espace dédié à la voiture

La résidence, située en plein cœur de bourg, est proche des transports et des services. Une cour à l'arrière du bâtiment est réservée aux entrées des logements et aux stationnements des véhicules.

#### Mixité fonctionnelle, générationnelle, sociale

Cette opération de logements offre une mixité fonctionnelle en cœur de bourg par la création de 4 commerces en RDC.



6 logements T2 et T3  
4 commerces en rez-de-chaussée

Volumétrie	R+2
Terrain d'assiette	668 m <sup>2</sup>
Emprise au sol bâtie	45 %
Voirie stationnement	43 %
Surface pleine terre	12 %





## PANORAMA DES FORMES URBAINES ET ARCHITECTURALES EN GIRONDE

### SCoT de l'aire métropolitaine bordelaise

Commune	MÉRIGNAC
Catégorie	Avenue de la Marne et avenue d'Arès Opération mixte (logements accession et sociaux, commerces)
Année de réalisation	2011
Maîtrise d'ouvrage	ICF Habitat Atlantique et Novedis (Gironde Habitat), CIRMAD (Aménageur)
Maîtrise d'œuvre	Rudy RICCIOTTI / HPL

### VALEURS - CARACTÉRISTIQUES de l'opération

Traitement d'une entrée de ville, dynamisation d'un quartier à la convergence de 2 radiales d'agglomération (Mondésir), intégration à un environnement pavillonnaire.

Situation & inscription urbaines, spécificités paysagères  
Affirmation d'une façade urbaine sur l'avenue de la Marne, en vis-à-vis avec le centre commercial. Façade rythmée (implantation en peigne). Espace vert collectif de cœur d'îlot en interface avec les habitations riveraines.

Modes de vie & espaces de transitions  
Façade de l'avenue de la Marne en retrait avec larges trottoirs plantés et stationnement pour les commerces. Moucharabiehs cyclopéens en façade sud. Générosité des terrasses, loggias et balcons végétalisés.

Exigences environnementales & performance énergétique  
Performance énergétique THPE Cref-20 % RT 2005. Certification « Habitat et Environnement ». Capteurs solaires en toiture, logements à double orientation. Arrosage par récupération du pluvial.

Proximité TC, mobilités... espace dédié à la voiture  
À proximité : groupe scolaire, centre commercial. TC : lignes 1 et 16 du réseau communautaire. Gare de Caudéran à 900 m. Stationnement souterrain. Voie nouvelle de maillage nord-sud permettant les accès depuis les deux radiales.

Mixité fonctionnelle, générationnelle, sociale  
RDC commerciaux (trames en attente). Traitement architectural unitaire. Logements conventionnés. Charges locatives faibles (voirie, espaces verts cessibles à la collectivité).



134 logts du T1 au T5 / 82 logts à loyer conventionné dont 4 PLAI et 78 PLUS et 52 logts à loyer libre et 1 200 m² de commerces

Volumétrie	R+3
Terrain d'assiette	14 205 m²
Emprise au sol bâtie	56 %
Voirie stationnement	10,5 %
Surface pleine terre	26 %



94  
log/ha



# ESPACES d'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

EnR - ÉNERGIES RENOUVELABLES



## MARTILLAC, 1 Allée Jean Rostand

### Site pilote centrale photovoltaïque + trackers mobiles

Espace d'Activités Technopole Montesquieu  
Année de réalisation 2008  
Maîtrise d'ouvrage EDF Energies nouvelles  
Maîtrise d'œuvre EXOSUN

Surf. Photovoltaïque	3 500 m <sup>2</sup>
Nb. trackers mobiles	126 panneaux
Capacité de Prod.	100 kWc

## PANORAMA DES FORMES URBAINES ET ARCHITECTURALES EN GIRONDE

### SCoTs de l'aire MÉTROPOLITAINE BORDELAISE - du BASSIN d'ARCAÇON et du VAL de l'EYRE - du PAYS LIBOURNAIS

#### BORDEAUX, Allée du Bois Ombrières stationnement photovoltaïques

Espace d'Activités Parc des expositions  
Année de réalisation 2012  
Maîtrise d'ouvrage SBEPEC  
Maîtrise d'œuvre Cardete et Huet

#### LE BARP Avenue des Pyrénées

Espace d'Activités Serres photovoltaïques  
Année de réalisation 2012  
Maîtrise d'ouvrage Planasa France  
Maîtrise d'œuvre HPL Architecte



Surf. Photovoltaïque	20 ha
Nb. Stationnement	6 800 places
Prod. annuelle ENR	13 000 MWh

Surf. Photovoltaïque	12 ha
Emprise bâtie	27 ha
Capacité de Prod.	22 MW - 9 MWc

#### LIBOURNE, ZI. LA BALLASTIÈRE Ombrière + toiture photovoltaïque

Espace d'Activités Concession Renault  
BASTIDE SAS  
Année de réalisation 2011  
Maîtrise d'ouvrage Réseau Renault FRANCE  
Maîtrise d'œuvre Alain ARNAUD

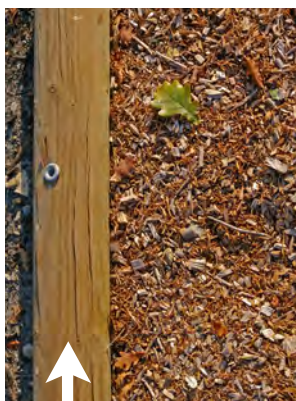
Surf. Photovoltaïque	7 000 m <sup>2</sup>
Emprise bâtie	7 000 m <sup>2</sup>
Capacité de Prod.	800 kWc





# ESPACES d'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

ARTIFICIALISATION des SOLS



## CESTAS

Emprise parking	21 000 m <sup>2</sup>
Voirie + PK (enrobé)	33 %
PK perméable	33 %
Surface pleine terre	33 %

## MÉRIGNAC

Emprise parking	8 500 m <sup>2</sup>
Voirie + PK (enrobé)	35 %
PK perméable	25 %
Surface pleine terre	40 %

## PANORAMA DES FORMES URBAINES ET ARCHITECTURALES EN GIRONDE

### SCoTs de l'AIRE MÉTROPOLITAINE BORDELAISE - du BASSIN d'ARCACHON et du VAL de l'EYRE

Dispositifs mis en oeuvre : réduction des emprises perméables de stationnement, aménagement de bandes végétalisées, d'aires de stationnement sur écorces ou sur dalles gazon et ménagement de réserves de surfaces en pleine terre autour d'arbres pré-existants ou réimplantés.

#### CESTAS, Parc de Jarry - 2, Rte de Saucats - LA TESTE DE BUCH, 1 avenue Georges Charpak

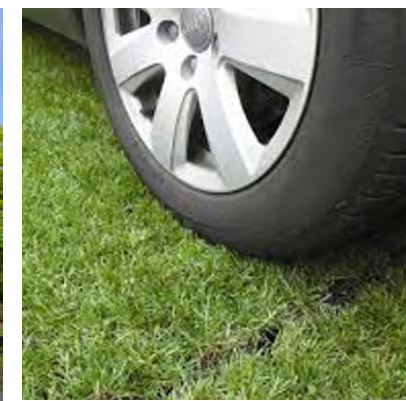
Espace d'Activités  
Année de réalisation  
Maîtrise d'œuvre

Décathlon SA  
Cestas : 2007 - La Teste De Buch : 2014  
Cestas : 4A Atelier Aquitain d'Architectes Associés  
La Teste De Buch : Alonzo et Sarraute

#### MÉRIGNAC, 55 Avenue Maréchal de Lattre de Tassigny

Année de réalisation  
Maîtrise d'ouvrage  
Maîtrise d'œuvre

2004  
Maison des associations - ville de Mérignac  
HPL ARCHITECTE



DEFI 1

Pour une communauté de territoires riche de son environnement  
Prendre soin de nos ressources pour la qualité de notre cadre de vie





# ESPACES d'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

GESTION des EAUX PLUVIALES



## PANORAMA DES FORMES URBAINES ET ARCHITECTURALES EN GIRONDE

DEFI 1

Pour une communauté de territoires riche de son environnement  
Prendre soin de nos ressources pour la qualité de notre cadre de vie



### SCoTs de l'aire MÉTROPOLITAINE BORDELAISE - du SUD GIRONDE

*Dispositifs de gestion alternative des eaux pluviales et de ruissellement mis en oeuvre : bassins de rétention classiques ou aménagés, infiltration « à la parcelle » sur l'emprise de structures végétales associées aux voies de desserte, des espaces communs, de noues, de bandes centrales enherbées, d'accotements et de cheminements doux maintenus perméables.*

#### SAINTE-EULALIE, Les Vergers d'Aquitaine

Année de réalisation	2012
Maîtrise d'ouvrage	CFA Atlantique
Maîtrise d'œuvre	NR

#### BÈGLES, Les Rives d'Arcins, rue Louis Bleriot

Année de réalisation	1995
Maîtrise d'ouvrage	SEMBEGA
Maîtrise d'œuvre	B. ET J.N. TOURNIER

#### LANGON, Parc d'Activités de Mazères, 21 rue des Acacias

Année de réalisation	2012
Maîtrise d'ouvrage	CDC pays de Langon
Maîtrise d'œuvre	James Augier + atelier ARCADIE





# ESPACES d'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

INTÉGRATION DU STATIONNEMENT

DEFI 1

Pour une communauté de territoires riche de son environnement  
Prendre soin de nos ressources pour la qualité de notre cadre de vie



## PANORAMA DES FORMES URBAINES ET ARCHITECTURALES EN GIRONDE



### SCoT de l'AIRE MÉTROPOLITAINE BORDELAISE

#### MÉRIGNAC, 55 Avenue Maréchal de Lattre de Tassigny

Catégorie	Parking Silo
Année de réalisation	2012
Maîtrise d'ouvrage	Klépierre Ségécé
Maîtrise d'œuvre	EIFFAGE CONSTRUCTION

### CARACTÉRISTIQUES de l'opération

Ce silo concrétise la première phase d'un projet de modernisation du centre commercial MÉRIGNAC Soleil. Le programme de la première phase a porté sur la réalisation de 900 places de stationnement réparties sur deux niveaux. Le second temps des travaux a permis l'extension de la galerie commerciale sur 10 000 m<sup>2</sup> surmontée en toiture terrasse d'un parking de 260 places. Le dernier projet, prévoit la création de 619 places dans un bâtiment à étages qui viendra s'insérer entre le premier silo ainsi que le réaménagement de la circulation et des parkings au sol.



#### MÉRIGNAC, 12 allée Pierre Gille de Gennes

Espace d'Activités	Bureaux
Catégorie	Stationnements intégrés
Année de réalisation	2010
Maîtrise d'œuvre	SCI LA FERME DE TAUSSAT

### CARACTÉRISTIQUES de l'opération

Exemple d'un immeuble de bureaux R+1 sur pilotis, de SHON relativement modeste (329 m<sup>2</sup>), avec un RDC totalement ouvert consacré au stationnement. Cette réalisation compacte permet d'offrir une qualité paysagère et d'usage au reste de la parcelle non imperméabilisée.

#### MÉRIGNAC, 12 allée Pierre Gille de Gennes

Espace d'Activités	Bureaux
Catégorie	Stationnements semi-enterrés
Année de réalisation	2008
Maîtrise d'œuvre	SARL AÉROPORT ST-EXUPÉRY

### CARACTÉRISTIQUES de l'opération

Afin d'atténuer l'impact visuel du stationnement sur la parcelle, le parti pour cette opération a été de l'intégrer au maximum au bâti (50 % semi-enterré) et de le restituer partiellement à l'arrière de la parcelle.





# ESPACES D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

INTÉGRATION PAYSAGÈRE

DEFI 1

Pour une communauté de territoires riche de son environnement  
Prendre soin de nos ressources pour la qualité de notre cadre de vie



## PANORAMA DES FORMES URBAINES ET ARCHITECTURALES EN GIRONDE

### SCoTs de l'AIRE MÉTROPOLITAINE BORDELAISE - du BASSIN d'ARCACHON et du VAL de l'EYRE - du SUD GIRONDE

*Préservation de la qualité des paysages autour et à l'intérieur des parcs d'activités : réserve d'espaces de lisières, de masses boisées et de sujets isolés remarquables, économies d'aménagement réalisées par interfaces maintenues ouvertes et par calibrage des dessertes à leurs justes mesures, adaptation des volumétries, matériaux et couleurs des constructions au contexte existant.*

#### BÈGLES, Les Rives d'Arcins, rue Louis Blériot

Année de réalisation	1995
Maîtrise d'ouvrage	SEMBEGA
Maîtrise d'œuvre	B et J.N. TOURNIER

#### LANGON, Parc d'Activités de Mazères

Année de réalisation	2012
Maîtrise d'ouvrage	CdC pays de Langon
Maîtrise d'œuvre	AUGIER / ARCADIE

#### CESTAS, Parc de Jarry, 2 route de Saucats

Année de réalisation	Décathlon SA
Espace d'Activités	2007
Maîtrise d'œuvre	4A

#### LEGE CAP-FERRET, avenue des Halles

Espace d'Activités	Pôle commercial Claouey
Année de réalisation	1994
Maîtrise d'ouvrage	CLADIS



#### MARTILLAC, Technopole Bordeaux Montesquieu, allée Jean Rostand

Année de réalisation	1989
Maîtrise d'ouvrage	CdC de Montesquieu depuis 2002
Maîtrise d'œuvre	M. PETHUAUD LETANG

#### LE BARP, Parc d'activités Laseris - 1, Mayne-Rabit

Année de réalisation	2011
Maîtrise d'ouvrage	SEML route des Lasers
Maîtrise d'œuvre	ATELIER GIET







