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

OCTOBRE 2015

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 »[1]. 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[2] [3] 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[4] 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 – Toulenne 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

PANORAMA DES FORMES URBAINES ET ARCHITECTURALES EN GIRONDE

Le SANDILLAN

MAISONS JUMELÉES







19
log/ha

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 m²
Emprise au sol bâtie	15 %
Voirie stationnement	17 %
Surface pleine terre	68 %



Les TERRASSES de la GRAVETTE

MAISONS JUMELÉES





57
log/ha

SCoT de l'AIRE MÉTROPOLITAINE BORDELAISE

Commune	BLANQUEFORT (Rue Victurien 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 m², 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 m².
- 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 m²
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

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 m² 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 apparait 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.

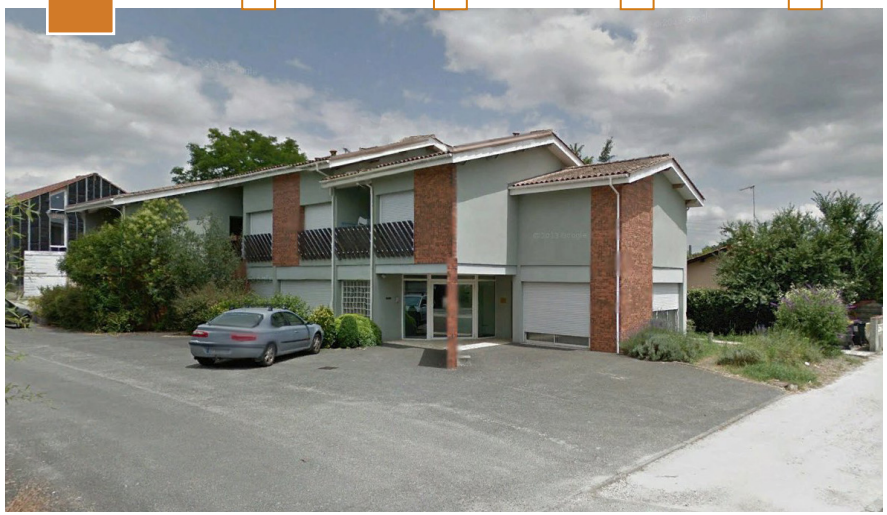
Mixité fonctionnelle, générationnelle, sociale
Sans objet.

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 m²
Surface moyenne d'une parcelle en Gironde Source : http://bimby.fr	800 m² Jardin de 700 m² logement de 100 m²



MONTJOUS

MAISONS JUMELÉES





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 logts/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



PEYBOIS-EST

MAISONS INDIVIDUELLES OU JUMELÉES





nexity Foncier Conseil — Hubert de FOLMONT Jean-François CAMUS Architectes D.P.L.G tel : 05.56.48.02.65 44, Rue du Jardin Public 33000 BORDEAUX

17
log/ha

a'urba. agence d'urbanisme Bordeaux métropole Aquitaine — caue GIRONDE — Gironde CONSEIL GENERAL gironde.fr — PREFET DE GIRONDE

SCoT de l'AIRE MÉTROPOLITAINE BORDELAISE

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

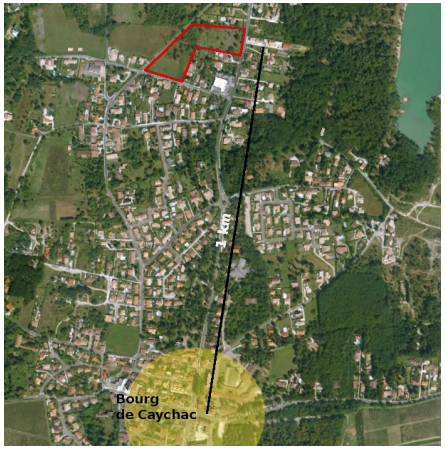
Situation & inscription urbaines, spécificités paysagères
Située en lisière nord du Bourg de Caychac. Parcelle donnant sur 3 voies dont la D2 (avenue du Général de Gaulle). Prairie majoritaire, masses de chênes, bouleaux et saules conservées et incorporées à l'espace vert collectif ou aux jardins privatifs.

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 liane 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 m²

Volumétrie	R / R+1
Terrain d'assiette	17 042 m²
Emprise au sol bâtie	19 % (3 300 m²)
Voirie stationnement	1 710 m²
Surface E.V communs	14 % (2 451 m²)



Les COQS ROUGES

MAISONS JUMELÉES — HABITAT COLLECTIF





26
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
	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

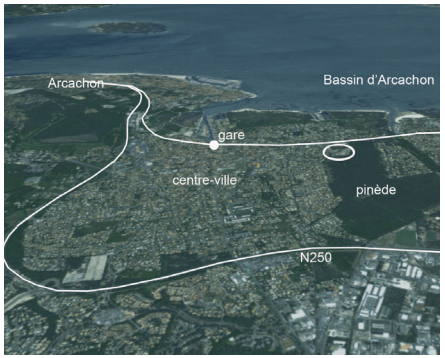
Parement bois, brise-soleils bois sur certaines ouvertures, larges avant-toits, double orientation des logements, environnement végétalisé et ombragé.

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 m²
Emprise au sol bâtie	13 %
Voirie stationnement	18 %
Surface pleine terre	69 %



Les NARCISSES

MAISONS JUMELÉES — HABITAT COLLECTIF





34
log/ha

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.

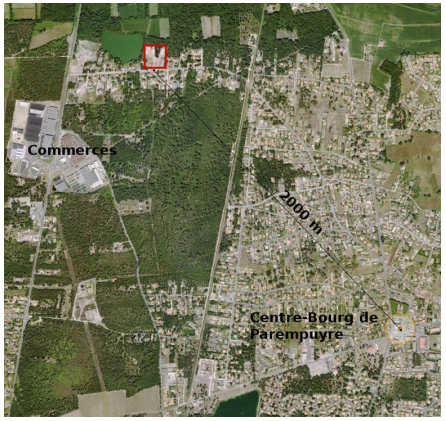
Situation & inscription urbaines, spécificités paysagères
Située en lisière nord de PAREMPUYRE. Parcelle donnant sur la voie d'entrée nord de la commune et sur un plan d'eau à 500 m du centre Leclerc du Pian-Médoc et à 2 km du centre-ville.
Présence d'un plan d'eau à l'intérieur de la propriété et d'une 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 m²
Emprise au sol bâtie	2 230 m²
Voirie stationnement	2 000 m²
Surface pleine terre	7 000 m² (dont 2 100 m² de plan d'eau)

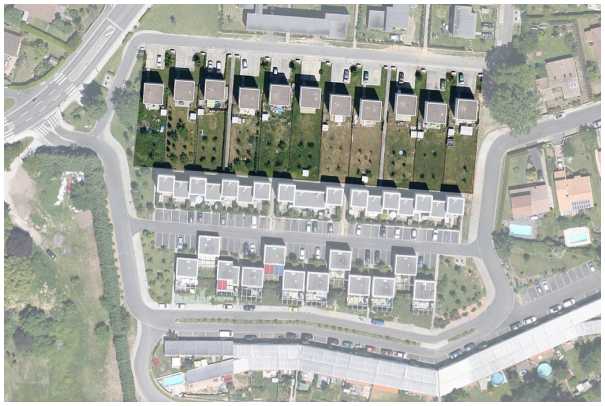


Le SÉRILLAN (Lot B)

MAISONS EN BANDE



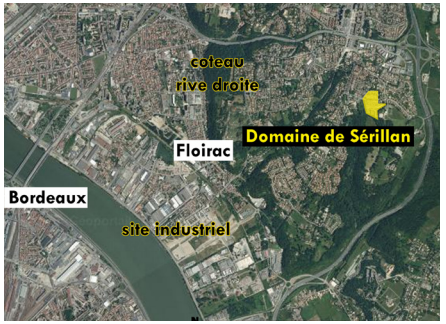




21
log/ha

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 m²
Emprise au sol bâtie	10 %
Voirie stationnement	20 %
Surface pleine terre	70 %



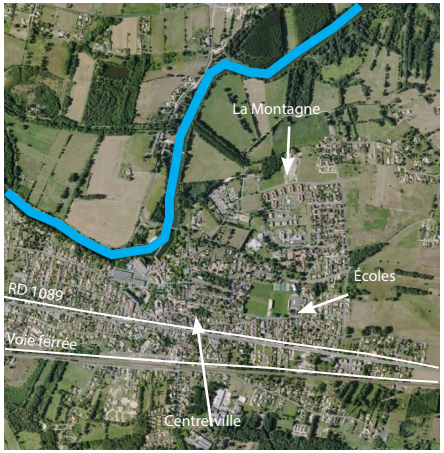
La MONTAGNE

MAISONS EN BANDE



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.

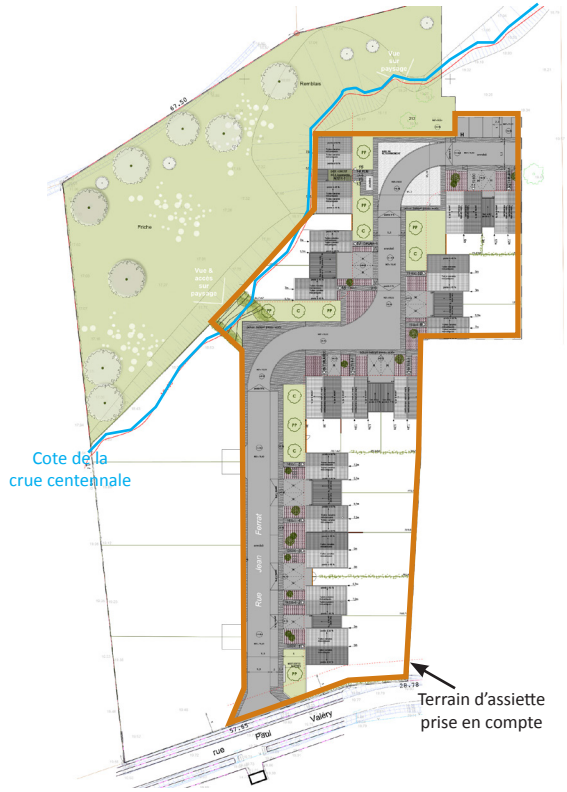
Situation & inscription urbaines, spécificités paysagères
En extension du tissu urbain, le site est limité au nord par un bois, le ruisseau et un remblai. Ce dernier délimite la zone d'inondation de l'Isle.

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'opére 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 m²
Emprise au sol bâtie	15 %
Voirie stationnement	22 %
Surface pleine terre	63 %

22
log/ha



MAISONS Art Déco du Jardin Public

MAISONS EN BANDE





40
log/ha

SCoT du PAYS LIBOURNAIS

Commune	SAINTE-FOY-la-GRANDE Avenue Faucher
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.

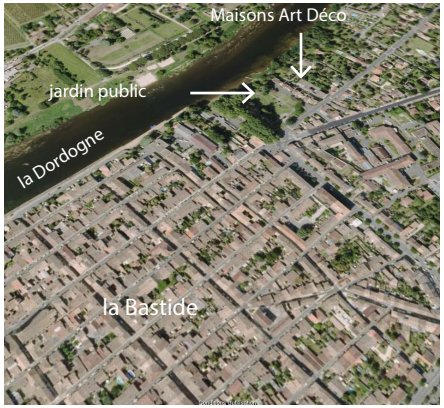
Situation & inscription urbaines, spécificités paysagères
Le projet de lotissement « Art Déco », construit en continuité et en cohérence avec la trame historique de la bastide, perpendiculairement à l'axe de la RD 130, referme l'espace du jardin public à l'Est, par son front bâti.

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.



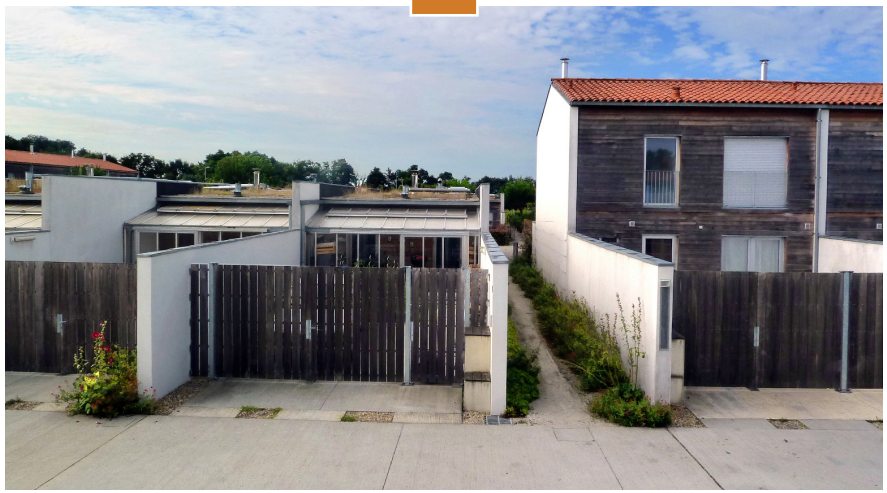
8 logements triplex du T4 au T5

Volumétrie	R+2
Terrain d'assiette	2 000 m²
Emprise au sol bâtie	50 %
Voirie stationnement	NR
Surface pleine terre	50 %



La RIVIÈRE

HABITAT INTERMÉDIAIRE





36
log/ha

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

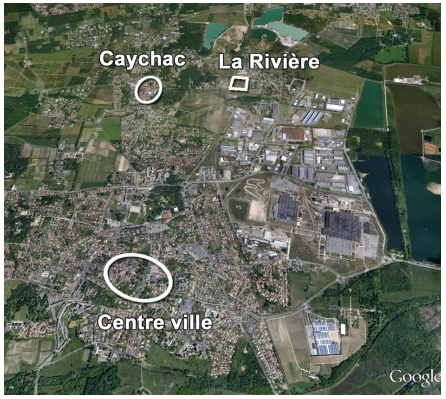
Ce projet développe de nombreux critères de développement durable ;
- utilisation du matériaux bois en bardage ;
- mitoyenneté des logements : gain sur consommations de chauffage (20-30 %) ;
- toits terrasses plantés régulant les différences de chaleur hiver-été ;
- gestion des eaux de pluie : noues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

Proximité TC, mobilités… espace dédié à la voiture

- TC : arrêt de bus CUB (ligne 56) à destionation 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.

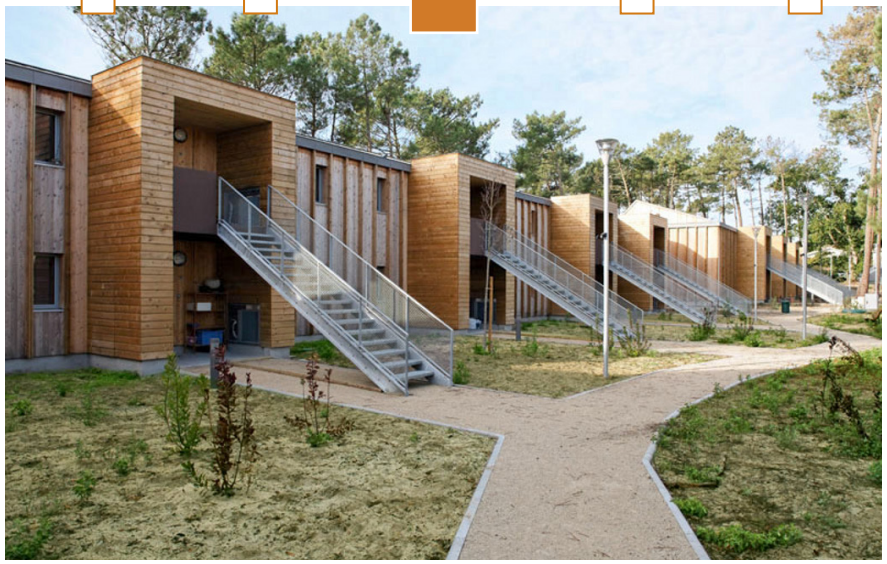


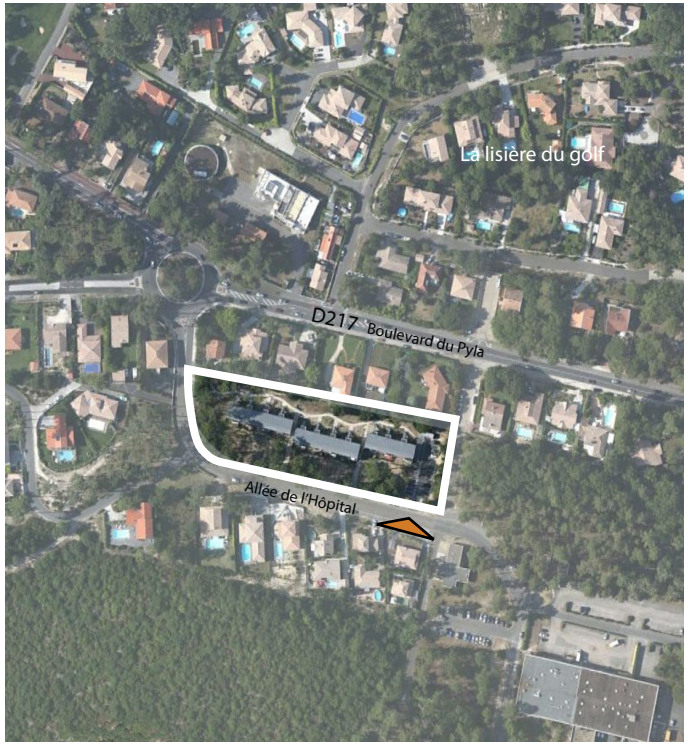
102 logements du T2 au T4	
Volumétrie	R+1
Terrain d'assiette	28 460 m²
Emprise au sol bâtie	61 %
Voirie stationnement	18 %
Surface pleine terre	21 %



Le LAUREY

HABITAT INTERMÉDIAIRE





30
log/ha

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.

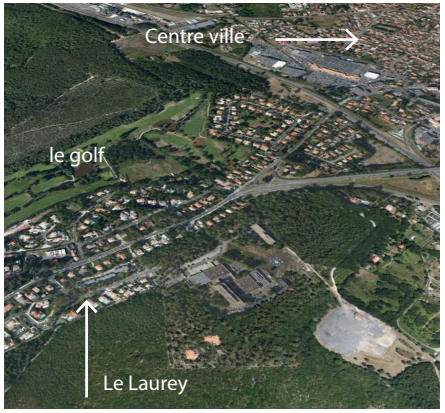
Situation & inscription urbaines, spécificités paysagères
Déconnectée du centre-ville de la Teste de Buch, l'opération s'inscrit au cœur d'habitations individuelles établies le long du boulevard du Pyla, à l'Ouest de la RD 1250.

Modes de vie & espaces de transitions
Boisements conservés, 3 venelles de desserte et contre-allée piètonne 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'Hopital.

Mixité fonctionnelle, générationnelle, sociale
Sans objet.



22 logements intermédiaires du T2 au T4

Volumétrie	R+1
Terrain d'assiette	7 250 m²
Emprise au sol bâtie	17 %
Voirie stationnement	7 %
Surface pleine terre	76 %



Les FONTAINES de Canac

HABITAT INTERMÉDIAIRE





48
log/ha

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.

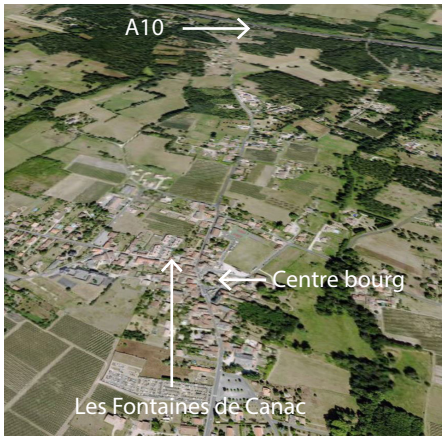
Situation & inscription urbaines, spécificités paysagères
Inscrite en continuité immédiate du centre bourg, l'opération le prolonge et le densifie « à sa juste mesure » en y reproduisant le rapport à la rue, les volumétries et les gabarits traditionnels d'un noyau villageois.

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 m²
Emprise au sol bâtie	30 %
Voirie stationnement	45 %
Surface pleine terre	25 %



Les VILLAS du LAC II

HABITAT INDIVIDUEL ET INTERMÉDIAIRE





51
log/ha

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 m² 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'accessiblité 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 m²) et 16 maisons individuelles (T5 de 93,8 m²)

Volumétrie	R+2 / R+3
Terrain d'assiette	6 320 m²
Emprise au sol bâtie	27 %
Voirie stationnement	22 %
Surface pleine terre	51 %



Le CLOS SAINT-JULIEN

HABITAT INTERMÉDIAIRE





70
log/ha

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 Toulenne 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 Langon 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 autours 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 m²
Emprise au sol bâtie	28 %
Voirie stationnement	12 %
Surface pleine terre	60 %



Le CLOS de la BOURDAINE

HABITAT INTERMÉDIAIRE HABITAT DENSE GROUPÉ



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 privatisé 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 coefficent 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).



31
log/ha



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

Volumétrie	RdC / R+1
Terrain d'assiette	23 778 m²
Emprise au sol bâtie	20 %
Voirie stationnement	17 %
Pleine terre, chemins	63 %



Le HAMEAU des SABLINES

HABITAT INTERMÉDIAIRE HABITAT DENSE GROUPÉ







49
log/ha

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 m², 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 m²
Emprise au sol bâtie	35 %
Voirie stationnement	35 %
Surface pleine terre	30 %





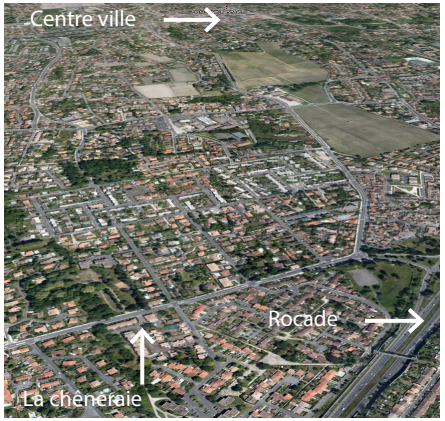
DOMAINE de la CHÊNERAIE

HABITAT COLLECTIF



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 lond de la voie de desserte. Réseau de transport en commun sur l'avenue du Bourgailh.

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

Volumétrie	R+2
Terrain d'assiette	13 745 m²
Emprise au sol bâtie	22 %
Voirie stationnement	14 %
Pleine terre, chemins	67 %



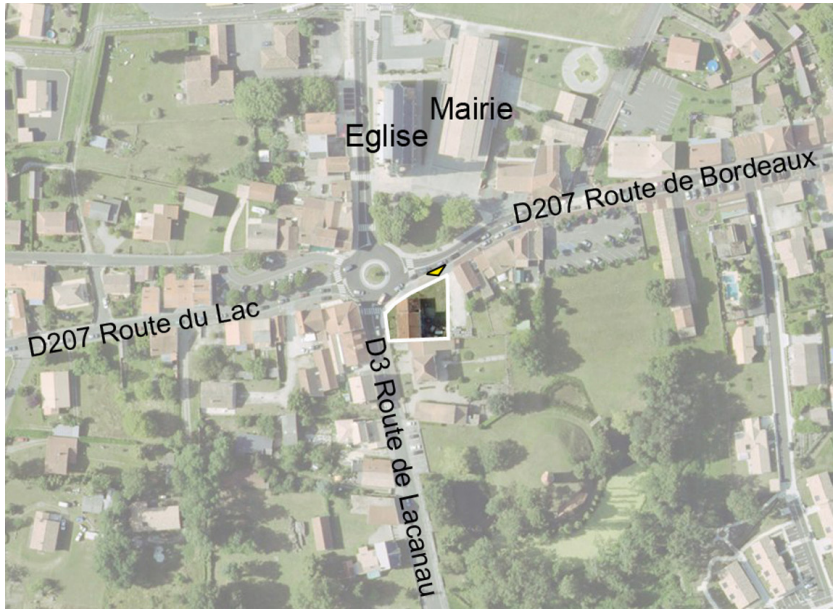
35
log/ha



Résidence TINCA

HABITAT COLLECTIF





90
log/ha

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 carde 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

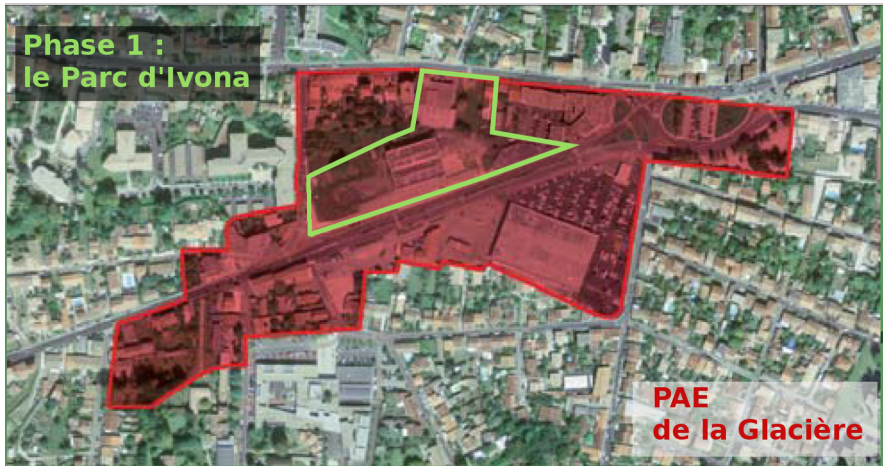
Volumétrie	R+2
Terrain d'assiette	668 m²
Emprise au sol bâtie	45 %
Voirie stationnement	43 %
Surface pleine terre	12 %



Le PARC DIVONA

HABITAT COLLECTIF





94
log/ha

SCoT de l'AIRE MÉTROPOLITAINE BORDELAISE

Commune	MÉRIGNAC Avenue de la Marne et avenue d'Arès
Catégorie	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 : lianes 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 %



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 m²**
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'ARCACHON et du VAL de l'EYRE - du PAYS LIBOURNAIS

BORDEAUX, Allée du Bois
Ombrières stationnement photovoltaiques

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

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

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





LIBOURNE, ZI. LA BALLASTIÈRE
Ombrière + toiture photovoltaique

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 m²**
Emprise bâtie	**7 000 m²**
Capacité de Prod.	**800 kWc**

ESPACES d'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

ARTIFICIALISATION des SOLS



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-éxistants ou réimplantés.

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

Espace d'Activités	Décathlon SA
Année de réalisation	Cestas : 2007 - La Teste De Buch : 2014
Maîtrise d'œuvre	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	2004
Maîtrise d'ouvrage	Maison des associations - ville de Mérignac
Maîtrise d'œuvre	HPL ARCHITECTE









CESTAS		MÉRIGNAC	
Emprise parking	**21 000 m²**	**Emprise parking**	**8 500 m²**
Voirie + PK (enrobé)	**33 %**	**Voirie + PK** (enrobé)	**35 %**
PK perméable	**33 %**	**PK perméable**	**25 %**
Surface pleine terre	**33 %**	**Surface pleine terre**	**40 %**





ESPACES d'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

GESTION des EAUX PLUVIALES











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 enherbés, 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



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 m² 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 m²), 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



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 comercial 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