

FORMES URBAINES ET DENSITÉS

Communes
du SCoT de
Bayonne
sud Landes

Agence d'Urbanisme Atlantique & Pyrénées

Décembre 2010

Sommaire

Préambule	7
------------------------	----------

Etude de cas.....	11
--------------------------	-----------

Tissu urbain traditionnel

Formes historiques de bourg ou de tissu urbain

Opérations de réhabilitation et/ou en confortement de formes historiques

BIARRITZ Cité Mimosa.....	12
BIDACHE Centre bourg	14
TARNOS Cité des Forges	16
URT Centre bourg.....	18
BAYONNE Place Montaut	20
BAYONNE Les Cordeliers.....	22
ESPELETTE Galanea.....	24
SAINT-ESTEBEN Maison Etxegaraya	26

Tissu urbain plus récent

Opérations en confortement de bourg existant et/ou d'axe urbain

Création de quartiers nouveaux

AYHERRE Marineldeia.....	28
BAYONNE Relais Postal des Illustres.....	30
BIDART Larrun burua.....	32
BRISCOUS Plaza Ondoa.....	34
LARRESSORE Quartier Plaza.....	36
ST-ANDRE DE SEIGNANX Andriou	38
ST-MARTIN DE SEIGNANX Quartier Maisonnave.....	40
TARNOS Les Jardins de l'Aïrial.....	42

BAYONNE domaine d'Ateka	44
BIDART Hiri-Artea	46
LAHONCE Condistéguy	48
MOUGUERRE Gastelu Ondoa	50
ST-PIERRE D'IRUBE Résidences Candelé.....	52
ST-PIERRE D'IRUBE Zaldizka	54
USTARITZ La Guadeloupe	56

Annexes	59
----------------------	-----------

Liste des opérations par opérateur.....	61
Typologies.....	65
Glossaire : Définitions préalables	67

Préambule

UN OUTIL DE TRAVAIL POUR MIEUX COMPRENDRE LES FORMES URBAINES DE L'AGGLOMERATION BASCO-LANDAISE

L'élaboration des SCoT, des PLU, des PLH, voire des opérations d'aménagement remettent régulièrement au coeur des échanges la question des densités et formes urbaines à promouvoir pour prendre en compte les enjeux du développement durable sans dénaturer les paysages et sans perdre de vue les attentes des habitants...

Dans le cadre de la démarche d'élaboration du SCoT de Bayonne sud Landes, l'Agence d'Urbanisme Atlantiques & Pyrénées, a souhaité éclairer ces enjeux. L'agence a ainsi rassemblé des exemples locaux qui caractérisent des tissus urbains en fonction de leur époque de développement.

Il s'agit moins d'un catalogue de références que d'un outil de travail à l'intention des élus et des techniciens. Les cas étudiés illustrent la variété des opérations, pour mieux comprendre et qualifier les phénomènes d'urbanisation en cours sur l'agglomération littorale basco-landaise.

LA PROMOTION D'UNE FORME URBAINE A DES INCIDENCES FORTES SUR LA CONSOMMATION FONCIERE

Difficile aujourd'hui encore de parler sereinement de densité ou d'intensité... Il est donc nécessaire d'analyser des exemples concrets pour objectiver le sujet, faire tomber quelques idées reçues.

Cette étude de cas apporte un éclairage sur la réalité du concept de densité dans l'agglomération basco-landaise. Sans doute permettra-t-elle également de réinterroger les acteurs sur l'évolution de leurs pratiques pour collectivement mieux gérer et optimiser cette ressource rare et chère qu'est le foncier, et permettre au plus grand nombre d'accéder à des formes urbaines conviviales et des équipements de qualité.

C'est volontairement que sont abordées en premier les formes urbaines plus que les typologies¹ d'habitat, même si parmi les indicateurs la «densité résidentielle» a été mise en relief car elle est souvent la plus parlante pour les élus. Néanmoins, il est possible de constater que ce sont moins les typologies retenues que les principes de composition urbaine qui justifient le niveau de densité. Une même typologie d'habitat peut donc s'inscrire dans des niveaux de densité très contrastés.

Aussi, un même niveau de densité peut donner lieu à des formes

¹ Par typologies d'habitat on entend les formes type habitat individuel, habitat collectif ou habitat intermédiaire

urbaines et typologies d'habitat très diverses. De même, densité et hauteur ne vont pas nécessairement de pair.

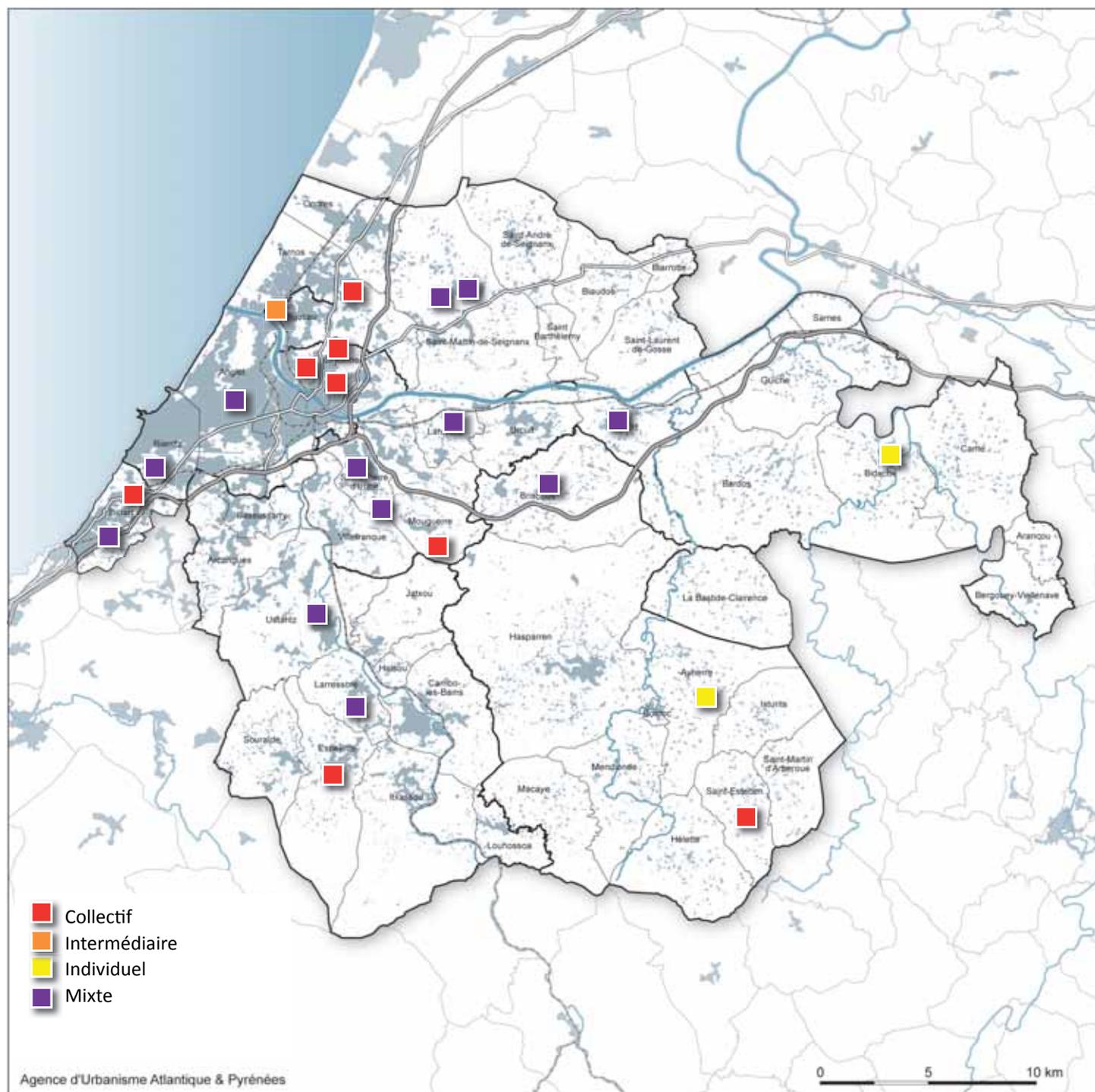
Différentes formes urbaines pour une même densité résidentielle : entre 60 et 70 logements/ha



En aucun cas, les opérations ou «morceaux de ville» présentés dans les fiches n'ont vocation à constituer des modèles, mais elles mettent en évidence deux vérités importantes à rappeler :

- la densité est une valeur qui doit s'adapter à un contexte local et servir un projet, elle ne constitue pas un objectif en soi ;
- la qualité urbaine est plus importante que le nombre de logements à l'hectare. Elle invite à conjuguer la qualité des usages d'un site, la qualité des paysages, et le confort des espaces.

Localisation des sites étudiés



La densité une notion difficile à appréhender

« La densité est un concept qui exprime un rapport entre un nombre d'éléments et une surface, un volume ou bien une longueur. Ce rapport équivaut à l'appréciation de la charge supportée par unité de référence »¹

Ici, l'unité de référence est constituée d'une parcelle ou d'une somme de parcelles constituant une opération ou un projet d'aménagement d'ensemble.

Trois indicateurs relatifs à la densité ont été retenus :

- la densité résidentielle, exprimée en nombre de logements à l'hectare ;
- le coefficient d'occupation du sol (COS), qui représente la surface constructible rapportée à la surface de la parcelle
- le COS construit, qui restitue la surface bâtie ramenée à la surface de la parcelle considérée

Au-delà des indicateurs quantifiables, la densité renvoie à un

¹ La densité. Concepts, exemples et mesures. CETE de l'Ouest, pour le CERTU, Lyon, Juillet 2002

registre plus complexe à analyser, celui de la perception. D'où l'importance apportée dans cette étude de cas, lorsque cela était possible, aux caractéristiques plus qualitatives de l'opération. Cela permet de resituer la place des espaces publics et des espaces verts dans le fonctionnement d'un ensemble, et l'intégration de cet ensemble dans un quartier.

Contrairement aux idées reçues, la densité n'est pas synonyme de grande hauteur, mais plutôt de compacité et de continuité : ci-dessous quelques exemples locaux resitués sur une échelle de COS croissants.



Etude de cas : mode d'emploi

La structure des fiches est inspirée de l'ouvrage «Habitat - Formes urbaines» réalisé par la FNAU en 2006

Les 23 sites analysés offrent un panel assez diversifié des formes urbaines qui composent le tissu urbain des communes de l'agglomération basco-landaise.

Chaque fiche se compose :

- 1 d'une description de l'opération adossée à des photos et extraits du cadastre,
- 2 de données de référence ;
- 3 d'une analyse sensible des points forts, éventuellement des points faibles, de la forme dans son contexte.

- 1 orthophotographie et plan cadastral pour situer l'opération dans son contexte

BAYONNE

Place Montaut

Place Montaut / 9 rue Sabaterie

Deux bâtiments de logements collectifs pour définir un nouveau cadre bâti à une place publique



Source : Ortho 2008 IGN



Source : BD parcellaire IGN

- 1 Description de l'opération :

Éléments de contexte

- situation de l'opération ou de la forme étudiée dans le quartier,
- éléments d'analyse historique pour mieux comprendre le site... ,

Morphologie urbaine

- structure spatiale dominante ,
- organisation bâtie par rapport à l'espace public et/ou aux espaces privés non bâtis...

Description fonctionnelle

- accès au bâti ,
- stationnements ,
- composition du parc de logements ,
- mixité fonctionnelle...

DESCRIPTION DE L'OPÉRATION

Éléments de contexte

Les opérations de la place Montaut et de l'îlot de la cathédrale sont situées en secteur sauvegardé dans le centre ancien de Bayonne. La place Montaut, «vide résiduel» dans un tissu urbain dense, était autrefois un espace bâti appartenant à un îlot délimité par la rue Vieille boucherie et la rue Sabaterie. L'intervention sur cet espace a donné naissance à un véritable espace public et permis la réalisation de deux bâtiments de logements.

Morphologie urbaine et espaces publics

L'intervention dans ce tissu urbain historique respecte la volumétrie des immeubles de ville avoisinants. Les deux bâtiments jumeaux en vis-à-vis arborent une modénature sobre et sans décroché où seules les embrasures des baies animent les façades. Ce jeu de bâtiments en miroir complète le cadre bâti de l'espace public délimité aujourd'hui par quatre façades.

Description fonctionnelle

Ces deux opérations de logements apportent une offre diversifiée de logements en centre-ville. Le premier bâtiment est une résidence hôtelière en R+4 de 32 lits avec services en RDC. Le second est un bâtiment en R+3 de 15 logements collectifs sociaux, de type PLS, avec commerces en RDC. La répartition des logements par type est la suivante : 9 T2 et 6 T3 par les logements sociaux et 16 T1 et 16 T2 pour la résidence hôtelière.

1. Photo aérienne
2. Plan cadastral
3. Façade résidence hôtelière
4. Traitement d'angle des logements collectifs
5. Espace public et détails des façades

Date de réalisation	2007 / 2009
Programme / typologie	logements collectifs, commerces et services en rez-de-chaussée
Densité résidentielle	235 logts/ha
Nombre de logements	47 logements
Nombre de niveaux	R+3 et R+4
Superficie du terrain	2000 m ²



© jlr



© jlr



© jlr

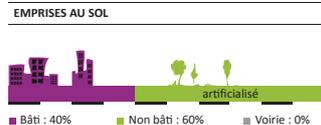
Investir un «vide résiduel» en développant une offre de logements...

En retrait des axes commerçants et des voies de circulation, la place Montaut est aujourd'hui un véritable espace public au centre d'un quartier d'habitat ancien. La valorisation de cet espace, autrefois occupé par un parking, maintient une respiration dans une trame urbaine dense libérée de la présence de la voiture.

Deux points forts sont à souligner dans ce projet. Tout d'abord la qualité de l'architecture contemporaine du bâtiment qui s'intègre bien au patrimoine basque de ce secteur sauvegardé. Le second point concerne le traitement du sol, totalement minéral, qui réussit à rattrapper les différences de niveaux par une pente douce et évite les effets de seuil et de trottoir.

L'absence de stationnements, liés à l'opération, est le point négatif de cette réalisation.

BATI	
superficie de l'opération	2 000 m ²
COS autorisé	-
COS construit	1,6
SHON construite	3 299 m ²
LOGEMENTS	
locatif social	15
accession sociale	-
accession libre	-
STATIONNEMENTS	
	-



3. Points forts de l'organisation de l'espace dans le cas étudié, voire les limites de l'opération dans son rapport avec son environnement urbain

1. Statut de l'opération dans le processus de fabrication du tissu urbain
2. Tableau des indicateurs clés relatifs à la forme étudiée
 - la densité résidentielle : rapport entre le nombre de logements et la surface de l'opération, ramené à l'hectare.
2. Tableau des indicateurs clés
 - la superficie de l'opération correspond à l'ensemble du terrain de l'opération ou de l'îlot retenu, voirie interne comprise
 - le COS résulte du rapport entre la surface hors oeuvre brute (SHOB) du rez-de-chaussée et la superficie de l'opération.
 - le COS autorisé, lorsqu'il est renseigné, est issu des documents d'urbanisme
 - le COS construit est calculé sur la base des dossiers de permis de construire, sinon à partir du cadastre.
2. Emprises au sol : répartition en pourcentage de l'emprise bâtie, non bâtie (**espaces libres collectifs**) et de la voirie (la somme des trois = 100%)
 - **l'emprise bâtie** est la surface bâtie ramenée à la surface de la parcelle. Elle est exprimée en pourcentage. L'emprise bâtie est ici calculée en tenant compte des surfaces artificialisées du fait de l'implantation d'un bâtiment, augmentée des surfaces privatives non artificialisées. Par exemples pour les formes composées de maisons individuelles, la surface des lots a été considérée comme emprise bâtie.
 - **l'emprise non bâtie (espaces libres collectifs)** : espaces naturels ou paysagers dans le périmètre de l'opération. Ce sont les surfaces perméables à vocation d'espace public. On peut donc y inscrire les surfaces de stationnement végétalisées, ainsi que les cheminements doux dont les traitements sont perméables.
 - **l'emprise de voirie** : voies et dessertes du projet, trottoirs et stationnements dont la surface est artificialisée.

FORMES URBAINES ET DENSITÉS

Etude
de cas

Agence d'Urbanisme Atlantique et Pyrénées

BIARRITZ

Cité Mimosa

Rue d'Alsace

Ensemble construit entre 1920 et 1936, constitué de 10 maisons individuelles ou accolées et de 2 bâtiments de 4 logements.



1

Source : Ortho 2008 IGN



2

Source : BD parcellaire IGN

DESCRIPTION DE L'OPÉRATION

Éléments de contexte

Situé à proximité immédiate d'un petit quartier commerçant, cet îlot est inséré dans un secteur au bâti très dense et relativement hétérogène comprenant des immeubles sur dalle (R+10) que des maisons de ville. En rez-de-chaussée, les immeubles sont occupés par des commerces de proximité et des services.

Morphologie urbaine et espaces publics

La cité Mimosa forme un îlot composé de maisons aux styles hétéroclites. Rue d'Alsace, la continuité avec l'existant a été respectée par le maintien des alignements (façades et clôtures). A l'arrière de la parcelle, l'implantation du bâti est plus libre. Le parti d'aménagement a favorisé la densité bâtie et une desserte en impasse au détriment des espaces collectifs.

Description fonctionnelle

La faible largeur de la rue d'Alsace impose le partage de la voie entre les piétons et les voitures. Mal adaptée à la circulation, elle est néanmoins une voie de desserte fréquentée par les habitants du quartier. En l'absence de trottoirs, le stationnement se fait au pied des façades des bâtiments, rejetant les circulations piétonnes sur la voie.

Maîtrise d'ouvrage

-

Maîtres d'oeuvre

Propriétaires privés

1. Photo aérienne
2. Plan cadastral
3. Maison en bord de la rue d'Alsace
4. Voie en impasse
5. Des trottoirs étroits

Date de réalisation	1920 - 1936
Programme / typologie	maisons de ville
Densité résidentielle	75 logts/ha
Nombre de logements	18 logts
Nombre de niveaux	R+1 à R+2+combles
Superficie du terrain	2 402 m ²



3

© audap



4

© audap



5

© audap

Un îlot dense sans espaces publics ...

Cet îlot de faible hauteur est néanmoins très dense, la typologie diversifiée des bâtiments correspond aux quartiers de faubourg. Si ce bâti est occupé principalement par des logements, on y retrouve également des commerces de proximité et des services.

Il n'y a pas d'autres espaces publics ou collectifs que la voirie, mais chaque habitation dispose d'un petit jardin privatif, sur des parcelles d'environ 150 m². La voiture occupe aujourd'hui une place prépondérante de la rue d'Alsace.



Agence d'Urbanisme Atlantique & Pyrénées

CHIFFRES CLÉS

BATI

superficie de l'opération	2402 m ²
COS autorisé	-
COS construit	0,60
SHON construite	1420 m ²

LOGEMENTS

locatif social	-
accession sociale	-
accession libre	-

STATIONNEMENTS

sur rue

EMPRISES AU SOL

■ Bâti : 50% ■ Non bâti : 31% ■ Voirie : 19%



espaces privés inclus

BIDACHE

Centre bourg

Rue Saint-Jacques

Colonne vertébrale du village, la rue Saint-Jacques est bordée de façades continues, succession de maisons de bourg.



1

Source : Ortho 2008 IGN



2

Source : BD parcellaire IGN

DESCRIPTION DE L'OPÉRATION

Éléments de contexte

Implanté sur une crête, le village de Bidache marque fortement le paysage. Son centre a une typologie de «village-rue» avec des bâtiments qui constituent une façade continue de part et d'autre de la rue Saint-Jacques. Les maisons les plus anciennes datent du XV^{ème} siècle.

Morphologie urbaine et espaces publics

La rue Saint-Jacques fut longtemps l'espace public majeur de la commune. Les maisons traditionnelles sont alignées sur la rue, certaines comportent 4 niveaux. L'ensemble produit une forme urbaine compacte, avec un parcellaire en lanière d'environ 10 mètres de large pour 40 à 60 mètres de profondeur. L'organisation en bande du bâti est économe en foncier tout en offrant des espaces extérieurs et des jardins en arrière des bâtiments.

Description fonctionnelle

La rue Saint-Jacques donne l'impression d'un bâti homogène, même si les volumétries sont différentes. Le parcellaire étroit et profond est perpendiculaire à la voie. Cette configuration traditionnelle permet au village d'offrir un espace public lisible et structurant. Le stationnement est fractionné : sur l'espace public lorsque le profil de la voie le permet, sous les porches des maisons et dans des parcs publics à proximité.

1. Photo aérienne
2. Plan cadastral
3. La rue St Jacques depuis l'église
4. Des rez-de-chaussée en arcade
5. Vue sur l'église

Date de réalisation	à partir du XV ^{ème} siècle
Programme / typologie	maisons de ville et commerces en rez-de-chaussée
Densité résidentielle	20 logts/ha
Nombre de logements	-
Nombre de niveaux	R+1 à R+2 + combles
Superficie du terrain	50 000 m ²



3

© jlr



4

© jlr



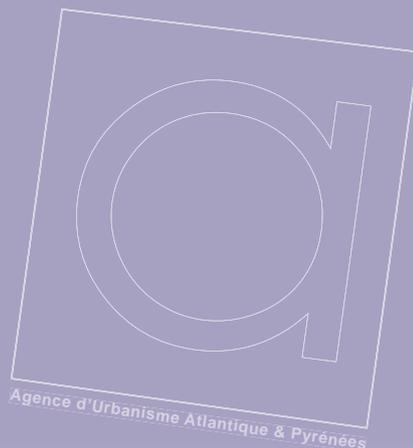
5

© jlr

Des maisons de bourg avec façades sur rue ...

Le bourg de Bidache propose une forme urbaine simple mais remarquable à partir d'une seule règle de composition : la rue et l'alignement du bâti formant un tout homogène.

Cet ensemble est un modèle de composition urbaine : l'espace public est clairement identifié, tout comme la limite avec l'espace privé, la compacité permet de réduire les distances pour accéder aux commerces, services, équipements et les bâtiments accueillent un ou plusieurs logements.



Agence d'Urbanisme Atlantique & Pyrénées

CHIFFRES CLÉS

BATI

superficie	50 000 m ²
COS autorisé	-
COS construit	-
SHON construite	-

LOGEMENTS

locatif social	-
accession sociale	-
accession libre	-

STATIONNEMENTS

sur rue	-
---------	---

EMPRISES AU SOL

■ Bâti : 50% ■ Non bâti : 25% ■ Voirie : 25%



espaces privés inclus

TARNOS / BOUCAU

Cité des Forges

Cité ouvrière du XIX^{ème} siècle composée de maisons en bande et de bâtiments abritant plusieurs appartements.



1 Source : Ortho 2008 IGN



2 Source : BD parcellaire IGN

DESCRIPTION DE L'OPÉRATION

Éléments de contexte

L'implantation de l'usine des Forges en 1880 a amené la construction de la Cité du même nom afin d'y loger le personnel. Ce quartier est unique pour le territoire, son modèle étant celui des cités ouvrières du nord de la France. La Cité est depuis 2006 en Zone de Protection du Patrimoine Architectural et Paysager (ZPPAUP). Ce classement répond à la volonté d'accompagner l'aménagement du quartier et la réhabilitation des bâtiments tout en préservant l'homogénéité de l'ensemble.

Morphologie urbaine et espaces publics

La «Cité des Forges» est un « village ». La route départementale et la voie de chemin de fer l'isolent du reste des deux communes. Cette situation est accentuée par la présence d'une église (aujourd'hui espace culturel).

Description fonctionnelle

La Cité des Forges est constituée de trois grandes entités : l'îlot des ingénieurs (villas) ; l'îlot des contremaîtres (bâtiments abritant plusieurs appartements) et l'îlot des casernes (maisons en bandes). A la hiérarchie sociale répondait une hiérarchie urbaine basée sur la proximité au lieu de travail. Les jardinets et potagers, visibles depuis la rue, contribuent à l'ambiance urbaine est liée à la présence d'un ensemble d'espaces publics formé de placettes, jardinets, et d'un jardin public. Cependant, les franges laissent une impression d'espace délaissé.

1. Photo aérienne
2. Plan cadastral
3. îlot des casernes
4. Maisons des contremaîtres
5. Espaces extérieurs privatifs

Date de réalisation	1920 - 1936
Programme / typologie	maisons individuelles / logements intermédiaires / équipements
Densité résidentielle	75 logts/ha
Nombre de logements	-
Nombre de niveaux	R+1 à R+2+combles
Superficie du terrain	200 000 m ²



3 © audap



4 © audap



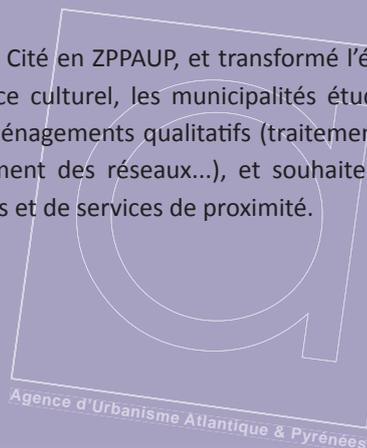
5 © audap

Une cité ouvrière unique

La Cité des Forges est pour beaucoup un quartier peu attractif, souffrant de la proximité des activités industrielles et portuaires de l'embouchure de l'Adour. Cette perception n'est pourtant pas partagée par les résidents, qui nourrissent au contraire un fort sentiment d'appartenance.

Le quartier connaît actuellement un renouvellement de sa population. De nouveaux habitants plus jeunes, en couple et souvent avec enfants, s'installent et réhabilitent les logements.

Après avoir classé la Cité en ZPPAUP, et transformé l'église des Forges en espace culturel, les municipalités étudient un programme d'aménagements qualitatifs (traitement de la voirie, enfouissement des réseaux...), et souhaitent le retour de commerces et de services de proximité.



CHIFFRES CLÉS

BATI

superficie de l'opération	200 000 m ²
COS autorisé	-
COS construit	-
SHON construite	-

LOGEMENTS

locatif social	-
accession sociale	-
accession libre	-

STATIONNEMENTS

	-
--	---

EMPRISES AU SOL

■ Bâti : 50% ■ Non bâti : 30% ■ Voirie : 20%



espaces privatifs inclus

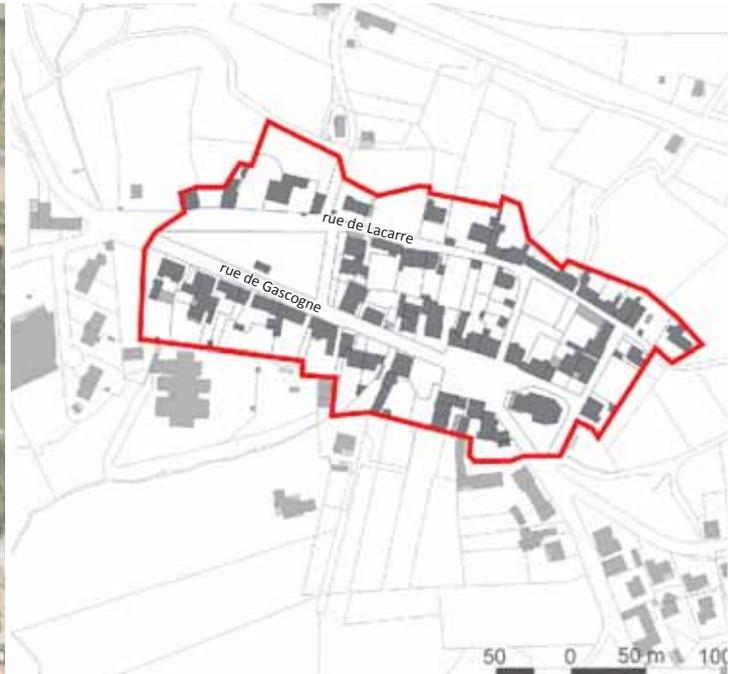
URT

Centre bourg

Tissu de bourg rural, où maisons anciennes et plus récentes forment un ensemble homogène et dense



1 Source : Ortho 2008 IGN



2 Source : BD parcellaire IGN

DESCRIPTION DE L'OPÉRATION

Éléments de contexte

Le bourg est le principal pôle de commerces (boulangerie, marchand de journaux, boucherie, bar...) et de services (mairie, bureau de poste, école et église) de la commune. Il est constitué de maisons anciennes, maçonnées, de deux ou trois étages, mais aussi de bâtiments plus récents. En accueillant un supermarché à 200 mètres de la place principale, la municipalité a renforcé l'offre commerciale de proximité. Cet ensemble de services apporte une certaine attractivité au bourg.

Morphologie urbaine et espaces publics

Le bourg est assez bien délimité entre la rue de Gascogne et la rue de Lacarre. Le traitement des façades des maisons alignées le long de ces rues, lui confère une certaine homogénéité et une certaine épaisseur. Deux places marquent les entrées du bourg, d'un côté l'espace est assez vaste pour accueillir le marché, de l'autre elle lie trois bâtiments : l'église, la mairie et la poste.

Description fonctionnelle

Les maisons, construites sur des parcelles très diverses par leur formes et leurs tailles (de 350 m² à 1 000 m²) sont mitoyennes et alignées sur rue. Elles disposent de jardins à l'arrière et permettent le stationnement sur la parcelle. Cette organisation apporte une grande lisibilité à l'organisation du bourg. L'ensemble a su évoluer et de nombreuses maisons ont été divisées afin d'accueillir plusieurs familles.

1. Photo aérienne
2. Plan cadastral
3. Façades alignées sur la rue principale
4. Commerces dans le coeur de bourg
5. Type de maison avec commerce en RDC

Date de réalisation	bourg du XIII ^{ème} siècle
Programme / typologie	maisons de ville et commerces
Densité résidentielle	30 logts/ha
Nombre de logements	-
Nombre de niveaux	R+1 à R+2+combles
Superficie du terrain	parcelles de 350 m ² à 1 000 m ²



3 © audap



4 © audap



5 © audap

Un bourg ancien dynamique

Le bourg de Urt est un noyau villageois traditionnel qui allie densité bâtie, commerces, services et places.

Le bourg continue à se développer tout en respectant son identité, avec notamment l'implantation d'un supermarché, l'accueil de nouveaux habitants, le maintien de services....

Cet ensemble diversifié, associant commerces, services, équipements publics et habitat permet une réelle proximité.



Agence d'Urbanisme Atlantique & Pyrénées

CHIFFRES CLÉS

BATI

superficie de l'opération	-
COS autorisé	-
COS construit	-
SHON construite	-

LOGEMENTS

locatif social	-
accession sociale	-
accession libre	-

STATIONNEMENTS

-

EMPRISES AU SOL

■ Bâti : 55% ■ Non bâti : 30% ■ Voirie : 15%



espaces privatifs inclus

BAYONNE

Place Montaut

Place Montaut / 9 rue Sabaterie

Deux bâtiments de logements comme cadre bâti pour une nouvelle place



1 Source : Ortho 2008 IGN



2 Source : BD parcellaire IGN

DESCRIPTION DE L'OPÉRATION

Éléments de contexte

L'opération est située en secteur sauvegardé, dans le centre ancien de Bayonne. Il s'agissait à l'origine d'un espace bâti appartenant à un îlot délimité par la rue de la Vieille boucherie et la rue Sabaterie. L'opération a permis la réalisation d'une place, véritable espace public, et la construction de deux bâtiments de logements.

Morphologie urbaine et espaces publics

L'intervention dans ce tissu urbain historique respecte la volumétrie des immeubles de ville avoisinants. Le traitement du gabarit-enveloppe et la réflexion sur l'ordonnancement des façades attestent d'une volonté d'intégration dans le tissu urbain ancien. Les deux bâtiments jumeaux en vis-à-vis arborent une modénature sobre et sans décroché, où seules les embrasures des baies animent les façades. Ce jeu de bâtiments en miroir encadre l'espace public.

Description fonctionnelle

Les deux constructions apportent une offre diversifiée de logements en centre-ville. Le premier bâtiment est une résidence hôtelière en R+4 de 32 lits avec services en rez-de-chaussée. Le second est un bâtiment en R+3 de 15 logements sociaux, de type PLS, avec commerces.

Opérateur	Privé
Maîtrise d'ouvrage	SCI
Maîtres d'oeuvre	X.Leiba / JM Seigneurin

1. Photo aérienne
2. Plan cadastral
3. Façade résidence hôtelière
4. Traitement d'angle des logements collectifs
5. Espace public et détails des façades

Date de réalisation	2007 / 2009
Programme / typologie	logements, commerces et services en rez-de-chaussée
Densité résidentielle	235 logts/ha
Nombre de logements	47 logements
Nombre de niveaux	R+3 et R+4
Superficie du terrain	2000 m ²



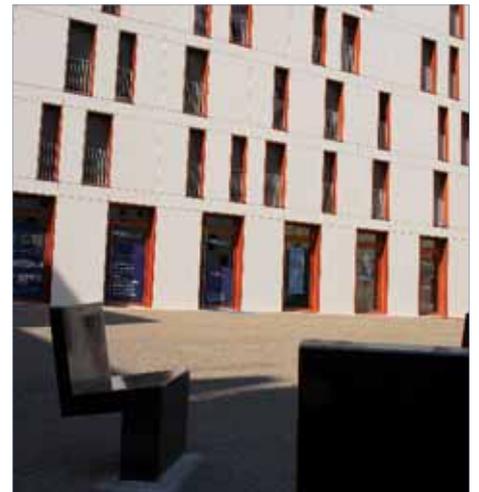
3

© jlr



4

© jlr



5

© jlr

Investir un «vide résiduel»...

En retrait des axes commerçants et des voies de circulation, la place Montaut est un espace public au cœur d'un quartier d'habitat ancien. La valorisation de cet espace, autrefois occupé par un parking, maintient une respiration dans une trame urbaine dense libérée de la présence de la voiture.

Deux points forts sont à souligner dans ce projet. Tout d'abord la qualité de l'architecture contemporaine du bâtiment qui s'intègre bien au bâti de ce secteur sauvegardé. Ensuite le traitement du sol, totalement minéral qui, par une pente douce, évite les effets de seuil et de trottoir.

Le choix a été fait de ne pas prévoir de places de stationnement dans ce secteur aux rues étroites. Des parcs en ouvrage ont été réalisés à proximité.

CHIFFRES CLÉS

BATI

superficie de l'opération	2 000 m ²
COS autorisé	sans objet
COS construit	1,6
SHON construite	3 299 m ²

LOGEMENTS

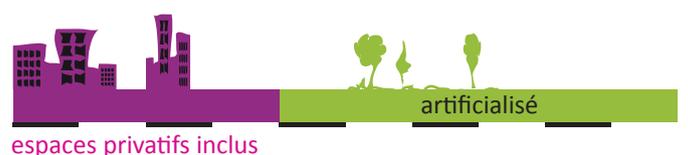
locatif social	15
accession sociale	-
accession libre	4

STATIONNEMENTS

	-
--	---

EMPRISES AU SOL

■ Bâti : 40% ■ Non bâti : 60% ■ Voirie : 0%



BAYONNE

Les Cordeliers

Rue Pelletier / Rue des Cordeliers

Une opération de construction et de réhabilitation en centre-ville associant des locaux commerciaux et des logements



1 Source : Ortho 2008 IGN



2 Source : BD parcellaire IGN

DESCRIPTION DE L'OPÉRATION

Éléments de contexte

Cet ensemble s'inscrit dans le secteur sauvegardé, en centre-ville de Bayonne, au coeur d'un tissu urbain dense. Le programme est mixte, les rez-de-chaussée sont destinés à l'accueil d'activités (commerces et artisanat) et les étages accueillent des logements.

Morphologie urbaine et espaces publics

L'opération reprend la typologie des immeubles de ville et forme un îlot. Le découpage des façades met en variation le style néo-régional et donne l'illusion d'une succession de bâtiments.

Description fonctionnelle

Ce projet s'inscrit dans une opération de réaménagement d'ensemble d'un quartier.

Opérateur

Maîtrise d'ouvrage

Privé

Maîtres d'oeuvre

PACT du Pays-Basque

1. Photo aérienne
2. Plan cadastral
3. Façade rue Pelletier
4. Façade rue Pelletier
5. Façade rue des Cordeliers



3

© audap



4

© audap



5

© audap

Renouvellement du parc de logements en secteur urbain dense ...

Le projet des cordeliers apporte une réponse au renouvellement du parc de logements en secteur urbain dense, malgré les contraintes du secteur sauvegardé.

La réalisation d'un programme mixte logements / commerces contribue également à l'intégration de cette opération dans le tissu urbain existant.

La modénature de la façade met en variation le style néo-régional pour conserver le rythme des façades existantes. Elle contribue par ailleurs à structurer une vaste place, semi-minérale / semi-végétale, qui accueille des manifestations de grande ampleur.



CHIFFRES CLÉS

BATI

superficie de l'opération	1 115 m ²
COS autorisé	sans objet
COS construit	2,25
SHON construite	2 786 m ²

LOGEMENTS

locatif social	-
accession sociale	-
accession libre	-

STATIONNEMENTS

	-
--	---

EMPRISES AU SOL

■ Bâti : 100% ■ Non bâti : 0% ■ Voirie : 0%



espaces privés inclus

ESPELETTE

Galanea

425 Karrika Nagusia

Une réhabilitation en coeur de village qui contribue à la mixité sociale et urbaine



1 Source : Ortho 2008 IGN



2 Source : BD parcellaire IGN

DESCRIPTION DE L'OPÉRATION

Éléments de contexte

Le projet concerne une opération de réhabilitation d'une ancienne maison en plein coeur de la commune d'Espelette. La façade principale donne sur la rue principale de la commune.

Cette réhabilitation permet de répondre aux besoins de diversification du parc de logements et de mixité sociale, évitant ainsi l'embourgeoisement d'un centre historique et touristique.

Sa situation, dans le périmètre de la ZPPAUP, a nécessité l'intervention de l'ABF et la prise en compte d'un certain nombre de préconisations.

Morphologie urbaine et espaces publics

Le bâtiment est dans l'alignement des façades de la rue principale. Il est implanté sur une parcelle en longueur, à l'angle de deux rues.

Description fonctionnelle

Le bâtiment est en R+2+combles. Le rez-de-chaussée accueille deux commerces. Le stationnement résidentiel se fait sur les parkings périphériques. Les 9 logements sont des T2 et des T3.

Opérateur	Office 64
Maîtrise d'ouvrage	Mairie d'Espelette
Maître d'oeuvre	Robert Daguerressar

1. Photo aérienne
2. Plan cadastral
3. Vue d'ensemble, depuis rue principale
4. Façade est, sur rue principale
5. Façade ouest, sur cour.

Date de réalisation	2004
Programme / typologie	logements collectifs et 2 commerces en rez-de-chaussée
Densité résidentielle	402 logts/ha
Nombre de logements	9 logements
Nombre de niveaux	R+2 + combles
Superficie du terrain	224 m ²



3

© google street



4

© google street



5

© google street

Une maison rénovée en coeur de bourg

Cette réhabilitation est respectueuse du cadre villageois. Elle contribue à la préservation du patrimoine bâti traditionnel, au dynamisme commercial du village, tout autant qu'à la mixité sociale, en proposant des logements en location.

Le contexte urbain permet d'aboutir à une densité élevée rapportée à la parcelle : 360 logts. à l'hectare.

L'espace public environnant est très qualitatif, mais il n'est pas lié à l'opération elle-même.

La réhabilitation tire bien parti de l'emplacement, permettant ainsi trois façades éclairées et aérées naturellement.



Agence d'Urbanisme Atlantique & Pyrénées

CHIFFRES CLÉS

BATI

superficie de l'opération	224 m ²
COS autorisé	-
COS construit	-
SHON réhabilitée	870,90 m ²

LOGEMENTS

locatif social	9 logts
accession sociale	-
accession libre	-

STATIONNEMENTS

-

EMPRISES AU SOL

■ Bâti : 100% ■ Non bâti : 0% ■ Voirie : 0%



espaces privés inclus

SAINT-ESTEBEN

Maison Etxegaraya

Réhabilitation d'une ancienne ferme au coeur d'un bourg rural et réalisation de 7 logements en location sociale.



1 Source : Ortho 2008 IGN



2 Source : BD parcellaire IGN

DESCRIPTION DE L'OPÉRATION

Éléments de contexte

En 1997, la commune de Saint Esteben a acheté la ferme Etxegaraya avec l'objectif d'y réaliser des logements sociaux pour répondre aux besoins de ses habitants. La propriété se situe en entrée de bourg, à côté de la salle communale et à 100 mètres de la mairie. Ce programme, réalisé en deux phases, conforte le bourg.

Morphologie urbaine et espaces publics

Les travaux de réhabilitation ont été particulièrement soignés. Le corps de ferme constitue de loin un ensemble homogène. Au fur et à mesure que l'on s'en rapproche, les divers volumes se détachent grâce à un traitement architectural adapté.

Description fonctionnelle

Le bâtiment est en R+1+combles non aménagés. Il comporte des T2, T3 et T4. Deux logements en rez-de-chaussée sont aux normes «Personnes à Mobilité Réduite». Le stationnement résidentiel est extérieur. Des espaces communs ont été aménagés : jardinet et petit préau, devenus un espace de jeux pour les enfants.

Opérateur	Commune
Maîtrise d'ouvrage	Mairie de Saint Esteben
Maître d'oeuvre	PACT en 1999 Alaman Mac Donald en 2009

1. Photo aérienne
2. Plan cadastral
3. Vue depuis la façade est
4. Façade est et stationnements
5. Balcons du 1er et logts PMR en RDC

Date de réalisation	1999 et 2009
Programme / typologie	7 logements collectifs et 1 hangar pour la Coopérative d'Utilisation de Matériel Agricole
Densité résidentielle	24 logts/ha
Nombre de logements	7 logements
Nombre de niveaux	R+1 + combles non aménagés
Superficie du terrain	2831 m ²



3

© audap



4

© audap



5

© audap

Une ferme basque accueille des logements sociaux

Cette réhabilitation est un bel exemple d'intervention publique, qui permet une certaine mixité sociale, en effet les logements sont occupés aussi bien par des jeunes couples, avec ou sans enfants, que par des personnes âgées. Elle contribue aussi à sauvegarder un patrimoine bâti traditionnel et à conforter un coeur de bourg rural.

Le projet architectural tire parti des orientations, des vues et des contraintes climatiques... Les détails de l'ouvrage (matériaux, couleurs, modénatures...) sont soignés et les travaux ont été réalisés par des artisans locaux...

Ce projet, réussi, a motivé la commune pour engager une nouvelle réhabilitation (maison Etxegoiberria).

Agence d'Urbanisme Atlantique & Pyrénées

CHIFFRES CLÉS

BATI

superficie de l'opération	2831 m ²
COS autorisé	-
COS construit	-
SHON construite	645,31 m ²

LOGEMENTS

locatif social	7 logts
accession sociale	-
accession libre	-

STATIONNEMENTS

à l'extérieur	12 places
---------------	-----------

EMPRISES AU SOL

■ Bâti : 20% ■ Non bâti : 57% ■ Voirie : 23%



espaces privés inclus

AYHERRE

Marineldea

Le bourg

Des maisons accolées en location-accession sociale, qui confortent le bourg.



1 Source : Ortho 2008 IGN



2 Source : BD parcellaire IGN

DESCRIPTION DE L'OPÉRATION

Éléments de contexte

Le projet s'inscrit en entrée du bourg de Ayherre. L'opération, réalisée en continuité des maisons existantes, s'intègre au bâti villageois. Ce programme apporte une réponse adaptée aux principes de compacité à une échelle villageoise. Sa proximité du cœur du bourg permet notamment d'aller à pied à l'école.

Morphologie urbaine et espaces publics

La position de l'opération permet de créer une façade haute en entrée de village. Il n'y a pas d'aménagements paysagers propres à l'opération, mais elle s'inscrit dans un ensemble végétal soigné. Les maisons sont en fond de parcelle, ce qui permet de positionner les façades avec pignon sur belvédère, rappelant ainsi la typologie de l'habitat local.

Description fonctionnelle

L'opération d'accession «Marineldea» compte 4 maisons accolées par 2, de type T4, et 1 maison T3. Chaque maison est en R+1 et dispose d'un jardin latéral ainsi que d'un garage individuel et d'une place de stationnement devant la maison.

Opérateur	Office 64
Maîtrise d'ouvrage	commune de Ayherre
Maître d'oeuvre	

1. Photo aérienne
2. Plan cadastral
3. Façades depuis voie d'entrée de bourg
4. Façades sud des maisons
5. Traitement des espaces extérieurs

Date de réalisation	2009
Programme / typologie	Maisons accolées en accession sociale
Densité résidentielle	21 logts/ha
Nombre de logements	5 logements
Nombre de niveaux	R+1+combles
Superficie du terrain	2 311 m ²



3 © audap



4 © audap



5 © audap

Des maisons en accession sociale bien intégrées au contexte villageois

Cette opération permet aux habitants une location pendant 1 an minimum et 4 ans maximum. Ils bénéficient d'un taux de TVA de 5,5% au lieu de 19,6 %. Ils sont aussi exonérés de taxe foncière pendant 15 ans. Ce système permet à des familles de constituer un apport personnel complémentaire, pour un achat définitif à l'issue de la phase de location.

Il n'y a pas d'aménagement d'espaces publics spécifiques, pour autant l'intégration de l'opération au site est réussie : elle est bien intégrée à la topographie et située dans la continuité des maisons existantes.

Le choix des matériaux, des couleurs et des formes de toitures permet à l'ensemble d'être en harmonie avec les bâtis de la commune.

L'originalité de l'ensemble réside certainement dans la typologie en « maison accolée » qui est encore peu courante en opération nouvelle dans les villages.

Agence d'Urbanisme Atlantique & Pyrénées

CHIFFRES CLÉS

BATI

superficie de l'opération	2311 m ²
COS autorisé	-
COS construit	-
SHON construite	479 m ²

LOGEMENTS

locatif social	-
accession sociale	5 (PSLA)
accession libre	-

STATIONNEMENTS

à l'extérieur	4 places
en garage	5 places

EMPRISES AU SOL

■ Bâti : 70% ■ Non bâti : 15% ■ Voirie : 15%



espaces privés inclus

BAYONNE

Relais postal des Illustres

Rue Aristide Briand / Rue du Téné

Renouvellement urbain et opération de logements dans un tissu urbain constitué



1 Source : Ortho 2008 IGN



2 Source : BD parcellaire IGN

DESCRIPTION DE L'OPÉRATION

Éléments de contexte

L'opération est située en secteur urbain dense, dans le quartier Saint Esprit à Bayonne. Les immeubles qui bordent le projet sont en R+2 et R+3 .

Morphologie urbaine et espaces publics

Les constructions s'organisent autour d'une cour intérieure. Le traitement minéral de cet espace laisse place à une végétation en pied d'immeubles. Pour les maisons en bande, la cour devient espace semi-privatif. Le passage de la cour à la rue est traité par un porche monumental (double hauteur)

Description fonctionnelle

L'opération comprend des immeubles de ville et 5 maisons en bande, et une majorité de T3 et de T4. Dans le cadre de ce projet, 14 stationnements ont été réalisés en sous-sol.

Opérateur	
Maîtrise d'ouvrage	COL
Maîtres d'oeuvre	

1. Photo aérienne
2. Plan cadastral
3. Angle de façades sur rue
4. L'espace central en coeur d'îlot
5. Façades sur cour intérieure

Date de réalisation	2003
Programme / typologie	logements individuels groupés et logements collectifs
Densité résidentielle	221 logts/ha
Nombre de logements	45 logts
Nombre de niveaux	R+1 à R+3
Superficie du terrain	-



3 © audap



4 © audap

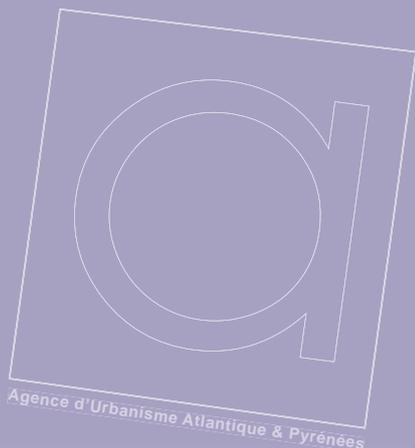


5 © audap

Restructuration d'un îlot en secteur urbain dense ...

Le contexte urbain laissait peu de liberté tant le secteur est dense et la trame bâtie fortement constituée. Le Relais postal reprend dans sa volumétrie le gabarit des bâtiments avoisinants dans un programme mixte individuel / collectif.

Malgré ces contraintes, l'opération comprend 5 maisons en bande et chaque appartement dispose d'une terrasse ou d'un balcon. La cour centrale est semi-privative.



Agence d'Urbanisme Atlantique & Pyrénées

CHIFFRES CLÉS

BATI

superficie de l'opération	2831 m ²
COS autorisé	-
COS construit	2
SHON construite	4038 m ²

LOGEMENTS

locatif social	-
accession sociale	-
accession libre	-

STATIONNEMENTS

en sous-sol	14 places
-------------	-----------

EMPRISES AU SOL

■ Bâti : 70% ■ Non bâti : 30% ■ Voirie : 0%



espaces privatifs inclus

BIDART

Larrun burua

RN10 - lieu dit Agorreta

Ensemble mixte (logements/bureaux/services) en façade d'un axe d'entrée d'agglomération.



1 Source : Ortho 2008 IGN



2 Source : BD parcellaire IGN

DESCRIPTION DE L'OPÉRATION

Éléments de contexte

Le projet se situe sur la commune de Bidart, en limite de Biarritz. Il borde la RD810, voie de grande circulation, dans un secteur essentiellement composé de zones commerciales et de services.

Morphologie urbaine et espaces publics

L'ensemble est composé de huit bâtiments : trois plots, en vitrine sur la départementale, accueillent une quinzaine de commerces, en rez-de-chaussée sur 860 m², avec logements à l'étage ; les autres plots, situés à l'arrière et en recul de la voie, sont entièrement destinés à l'habitat.

Des aménagements paysagers ont été réalisés entre la partie «activités» et la partie «résidentiel». Un espace boisé préexistant délimite la partie sud du parcellaire.

Description fonctionnelle

Les bâtiments d'activités comptent deux étages avec combles. Les bâtiments résidentiels ont un étage de plus, sans impact paysager grâce à la déclivité du terrain. Le stationnement de surface est réparti le long d'une voie interne, accessible. Les autres stationnements sont en sous-sol des bâtiments.

Opérateur	Mindurry S.A
Maîtrise d'ouvrage	Mindurry S.A.
Maître d'oeuvre	Montharry

1. Photo aérienne
2. Plan cadastral
3. Vue d'ensemble, depuis RD810
4. Façade ouest sur RD810
5. Détail de façade et services en RDC

Date de réalisation	2005
Programme / typologie	ensemble privé résidentiel, commercial et de services
Densité résidentielle	23 logts/ha
Nombre de logements	78 logements
Nombre de niveaux	R+2+combles
Superficie du terrain	33 646 m ²



3 © google street



4 © google street



5 © google street

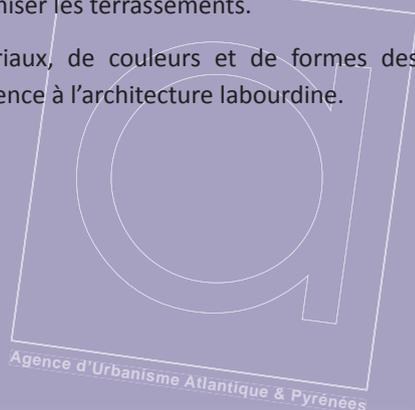
Une mixité d'usages en façade d'un axe passant

Cette opération a été réalisée en promotion privée et répond à des objectifs de mixité fonctionnelle.

Les bâtiments le long de la RD810 ont été implantés par rapport à la RD810, ils assurent un rideau bâti entre les bâtiments résidentiels et la voie.

Un soin certain a été porté à la composition d'ensemble et aux espaces extérieurs. L'aménagement des espaces verts et des stationnements respectent la topographie du site et permettent de minimiser les terrassements.

Les types de matériaux, de couleurs et de formes des bâtiments font référence à l'architecture labourdine.



CHIFFRES CLÉS

BATI

superficie de l'opération	33 640 m ²
COS autorisé	0,25
COS construit	0,25
SHON construite	9140 m ²

LOGEMENTS

locatif social	–
accession sociale	–
accession libre	78 logts

STATIONNEMENTS

à l'extérieur	230 places
en sous-sol	50 places

EMPRISES AU SOL

■ Bâti : 18% ■ Non bâti : 54% ■ Voirie : 28%



espaces privatifs inclus

BRISCOUS

Plaza Ondoa

Une opération mixte d'entrée de commune qui allie densité et espaces publics.



1 Source : Ortho 2008 IGN



2 Source : BD parcellaire IGN

DESCRIPTION DE L'OPÉRATION

Éléments de contexte

Ensemble d'habitat mixte, cette opération marque l'entrée du village. Une place s'inscrit en continuité des espaces publics du bourg. Située à proximité de l'école primaire, de la mairie, des commerces et des services, cette opération contribue à renforcer le coeur de la commune.

Morphologie urbaine et espaces publics

L'opération est implantée de telle sorte que le bâtiment collectif délimite une place et accentue la perspective vers le centre. Sur le côté, et non visibles depuis la place, 7 maisons prolongent le projet. Elles sont accolées, par deux ou par trois et implantées sur des parcelles en lanières.

Description fonctionnelle

Le bâtiment collectif, en R+2+combles, compte 15 logements (T2, T3 et T4). Le stationnement est extérieur, en limite d'îlot. Un espace vert collectif est aménagé à l'arrière des bâtiments.

Les maisons, en R+1, sont des T3 ou T4 avec des box. Elles disposent à l'arrière de jardins et à l'avant de places de stationnement.

Opérateur	Office 64
Maîtrise d'ouvrage	ville de Briscous
Maître d'oeuvre	

1. Photo aérienne
2. Plan cadastral
3. Façade principale du collectif
4. Voie d'accès aux maisons individuelles
5. Entrée d'immeuble sur façade sud-est

Date de réalisation	1986
Programme / typologie	1 bâtiment de 15 logements locatifs sociaux et 7 pavillons locatifs sociaux
Densité résidentielle	65 logts/ha
Nombre de logements	22 logements
Nombre de niveaux	R+2 + combles et R+1 (maisons)
Superficie du terrain	3 378 m ²



3 © audap



4 © audap



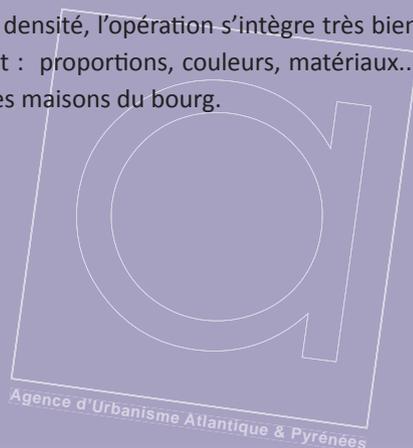
5 © audap

Des logements diversifiés à proximité du bourg

La diversité des typologies proposées permet une mixité sociale, à 200 mètres du centre-bourg et des équipements.

L'implantation du collectif permet de dégager un espace public dans un principe de placette. Des cheminements protégés et plantés incitent aux mobilités douces. Les espaces extérieurs sont bien identifiés grâce à des traitements simples : jardins privés des maisons accolées, jardin semi-public du collectif, stationnements, espaces poubelles...

Malgré une certaine densité, l'opération s'intègre très bien à son environnement : proportions, couleurs, matériaux... rappellent les grandes maisons du bourg.



Agence d'Urbanisme Atlantique & Pyrénées

CHIFFRES CLÉS

BATI

superficie de l'opération	1 348 m ² + 2 030 m ²
COS autorisé	-
COS construit	-
SHON construite	2 028 m ²

LOGEMENTS

locatif social	15 (coll.) + 7 (ind.)
accession sociale	-
accession libre	-

STATIONNEMENTS

à l'extérieur	24 places
en box	4 places

EMPRISES AU SOL

■ Bâti : 44% ■ Non bâti : 24% ■ Voirie : 32%



espaces privatifs inclus

LARRESSORE

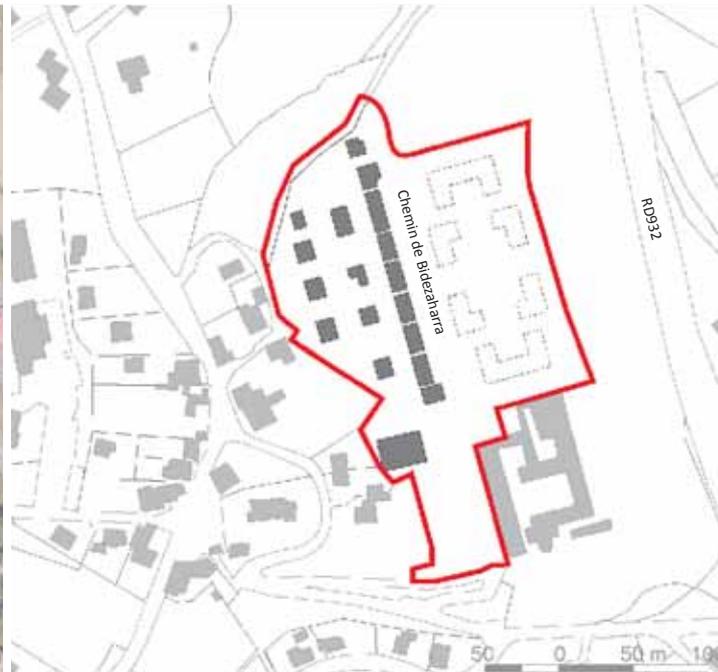
Quartier Plaza

Chemin de Bidezaharra

Une opération de renouvellement urbain préalable à un nouveau quartier dans une commune rurale



1 Source : Ortho 2008 IGN



2 Source : BD parcellaire IGN

DESCRIPTION DE L'OPÉRATION

Éléments de contexte

L'ancien séminaire en balcon sur la vallée de la Nive est à proximité du centre bourg. Il est desservi par la RD932, axe reliant l'agglomération et le Pays basque intérieur. Son acquisition par la commune a permis d'associer des promoteurs privés et un opérateur social pour une opération d'aménagement d'ensemble sur 3,5 hectares. Le reste du site, soit près de 10 hectares est destiné à un parc paysager et à une opération de réhabilitation de l'ancien séminaire.

Morphologie urbaine et espaces publics

L'opération a donné naissance à un nouveau quartier dans la continuité du bourg existant. Aujourd'hui 43 logements ont été réalisés sur les 210 prévus. L'opération de réhabilitation a quant à elle, créé 51 logements.

Description fonctionnelle

Le lotissement Herri Ondo se compose en 3 programmes distincts : du locatif social (collectif de 12 logements), de l'accession sociale (12 lots libres et 19 maisons en bande) et de l'accession libre (170 logements non réalisés à ce jour). La partie réhabilitation intègre 2 bâtiments communaux classés (la chapelle et la maison de l'évêque) ainsi que 80 stationnements. Les 19 maisons en bande (T4) disposent d'un jardinet et d'un garage. Cet ensemble fait face aux lots libres localisés en partie haute du site et reliés au village par un cheminement doux. Le collectif social quant à lui, compte principalement des T3 et des T4.

Opérateur	COL
Maîtrise d'ouvrage	
Maîtres d'oeuvre	D. Etchebarne M. Delanne

1. Photo aérienne
2. Plan cadastrale
3. Logements locatifs sociaux
4. Façades sur rue, maisons en bandes sur 3 niveaux avec garage
5. Façades sur jardins

Date de réalisation	2007
Programme / typologie	Collectifs, Individuels groupés, individuels
Densité résidentielle	55 logts/ha
Nombre de logements	230 logements
Nombre de niveaux	de R+1 à R+2
Superficie du terrain	38 470 m ²



3 © jlr



4 © jlr



5 © jlr

La densité sans compromis ...

La réalisation de la première partie du projet laisse présager des qualités de ce nouveau quartier.

La mixité de l'habitat est exemplaire car elle recouvre l'ensemble des typologies d'habitat : logement collectif, maison groupée, maison individuelle.

Nouveau quartier dans la continuité du bourg, les liaisons avec celui-ci sont nombreuses et associent des cheminements doux.

Néanmoins, à l'exception du petit séminaire et du collectif HLM, les espaces communs seront traités lors de la réalisation des 160 logements restants (2011)



CHIFFRES CLÉS

BATI

superficie de l'opération	38 470 m ²
COS autorisé	-
COS construit	0,8
SHON construite	17 500 m ²

LOGEMENTS

locatif social	51 logts
accession sociale	-
accession libre	179 logts

STATIONNEMENTS

à l'extérieur	218 places
---------------	------------

EMPRISES AU SOL

■ Bâti : 55% ■ Non bâti : 15% ■ Voirie : 30%



espaces privatifs inclus

ST-ANDRE DE SEIGNANX

Andriou

Un programme mixte en renforcement d'une centralité rurale



1 Source : Ortho 2008 IGN



2 Source : BD parcellaire IGN

DESCRIPTION DE L'OPÉRATION

Éléments de contexte

Le coeur du bourg de Saint-André de Seignanx est organisé autour d'un axe principal en retrait des voies de grande circulation. La route du bourg concentre l'ensemble des équipements et services de la commune. On trouve le long de cette voie, prochainement requalifiée, les principaux équipements de la commune. Cette organisation urbaine intègre également de l'habitat sous forme de maisons de bourg, de pavillons et de collectifs.

Morphologie urbaine et espaces publics

Les résidences Andriou sont situées sur cet axe structurant. D'une volumétrie proche de la maison de bourg, elles sont construites en R+1. Le choix d'un programme mixte, habitat / commerces a permis l'implantation de services adaptés aux besoins de la population. Les bâtiments sont implantés en retrait de la voie.

Description fonctionnelle

Les deux résidences s'organisent à l'identique sur le principe suivant : un rez-de-chaussée pour l'activité commerciale et un étage pour l'habitat. Les logements traversant sont orientés Est-Ouest et disposent de terrasses côté rue.

Opérateur	Le COL
Maîtrise d'ouvrage	La Commune
Maîtres d'oeuvre	

1. Photo aérienne
2. Plan cadastral
3. La rue du bourg, axe principal structurant
4. Les collectifs Andriou, façade sur rue principale
5. Les collectifs Andriou, façade sur rue principale avec vue de l'église en arrière plan

Date de réalisation	1995
Programme / typologie	logements collectifs services et commerces en RDC
Densité résidentielle	13 logts/ha
Nombre de logements	10 logts
Nombre de niveaux	R+1
Superficie du terrain	7487 m ²



3

© jlr



4

© jlr



5

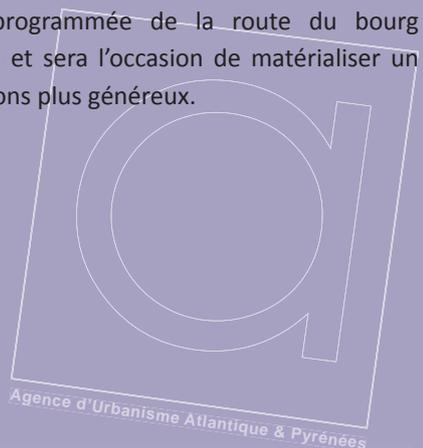
© jlr

Proposer des logements et des services dans un bourg rural ...

Construit sur la base d'un programme mixte habitat / commerce, ce projet visait à renforcer et à diversifier le parc de logements en centre bourg et à conforter l'offre de services et de commerces.

La construction en retrait de la voie principale donne de la visibilité aux commerces et services, et permet de proposer des places de stationnement à la clientèle.

La requalification programmée de la route du bourg valorisera cette voie et sera l'occasion de matérialiser un espace pour les piétons plus généreux.



Agence d'Urbanisme Atlantique & Pyrénées

CHIFFRES CLÉS

BATI

superficie de l'opération	2 831 m ²
COS autorisé	-
COS construit	2
SHON construite	40 38 m ²

LOGEMENTS

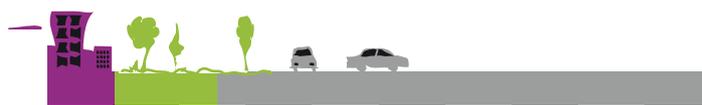
locatif social	-
accession sociale	-
accession libre	-

STATIONNEMENTS

parking public	-
----------------	---

EMPRISES AU SOL

■ Bâti : 10% ■ Non bâti : 15% ■ Voirie : 75%



espaces privés inclus

ST-MARTIN DE SEIGNANX

Quartier Maisonnave

avenue des Pyrénées

Opération de 288 logements, composée de petits collectifs, de maisons en bande et de maisons individuelles



1 Source : Ortho 2008 IGN



2 Source : BD parcellaire IGN

DESCRIPTION DE L'OPÉRATION

Éléments de contexte

Le quartier de Maisonnave s'inscrit dans le cadre d'un projet municipal ambitieux dessiné dans les années 90, dont les objectifs étaient notamment de préserver les espaces naturels et de favoriser l'urbanisation en renforcement du centre-bourg.

Morphologie urbaine et espaces publics

Réalisée par 4 maîtres d'œuvre différents, l'opération se compose de trois programmes distincts qui se différencient dans leur forme : maisons en bande et collectifs en R+1 et R+2 (selon la topographie du terrain) et lots libres communaux.

Description fonctionnelle

La municipalité a choisi de garder la main sur le traitement des espaces extérieurs, permettant de garantir une véritable cohérence visuelle et de travailler ces espaces comme des espaces publics à part entière : création de cheminements doux, aménagement de placettes, traitement global de l'emprise du stationnement (une partie des stationnements en sous-sol), mobilier urbain unifié, réglementation stricte des clôtures (interdiction de murets et obligation de haies végétales), etc. Les espaces sont ainsi partagés et aérés, et contribuent à «faire quartier».

Opérateur social	HSA
Maîtrise d'ouvrage	Commune de Saint Martin de Seignanx
Maîtres d'œuvre	Bouygues Immobilier SPFI Freysseline

1. Photo aérienne
2. Plan cadastral
3. L'opération HSA
4. Maisons en bandes
5. Cheminements doux

Date de réalisation	2003 à 2008
Programme / typologie	
Densité résidentielle	28 logts/ha
Nombre de logements	288 logements
Nombre de niveaux	de RDC à R+2
Superficie du terrain	103 000 m ²



3 © audap



4 © audap



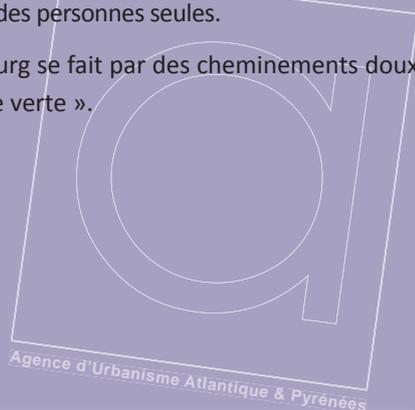
5 © audap

Renforcer la centralité et favoriser la mixité sociale...

La ZAC de Maisonnave a favorisé, par la diversité des types de logements et les formes bâties variées, la mixité sociale et inter-générationnelle de la commune.

Contrairement aux prévisions de la collectivité, l'opération a attiré de nombreuses personnes âgées en plus des jeunes ménages. Attirées par la proximité des équipements et des commerces, ces personnes ont vendu leur maison pour s'installer en collectif. Il y a donc une relative sous-occupation par rapport aux objectifs initiaux, les appartements étant souvent occupés par des personnes seules.

L'accès au centre-bourg se fait par des cheminements doux le long de la « coulée verte ».



CHIFFRES CLÉS

BATI

superficie de l'opération	49 800 m ²
COS autorisé	-
COS construit	0,30
SHON construite	23 500 m ²

LOGEMENTS

locatif social	94 logts
accession sociale	-
accession libre	194 logts

STATIONNEMENTS

à l'extérieur	440 places
en sous-sol	90 places

EMPRISES AU SOL

■ Bâti : 65% ■ Non bâti : 20% ■ Voirie : 15%



espaces privés inclus

TARNOS

Les Jardins de l'Aïrial

1, rue de la Palibe

Une opération dense qui conforte le cœur de ville



1 Source : Ortho 2008 IGN



2 Source : BD parcellaire IGN

DESCRIPTION DE L'OPÉRATION

Éléments de contexte

L'opération des Jardins de l'Aïrial s'inscrit dans la volonté communale de confortement du centre-ville. Initiée en 2003, l'opération comprend un ensemble de 10 bâtiments collectifs ainsi qu'une école élémentaire.

Morphologie urbaine et espaces publics

L'opération maintient des perspectives sur l'espace boisé situé à l'est du programme depuis l'hôtel de ville et la médiathèque de la rue du Fils, de manière à éviter une sensation de minéralisation du programme et de densité.

La forme urbaine choisie pour optimiser la densité du quartier est celle de petits immeubles collectifs avec balcons. La volumétrie des bâtiments a été composée par rapport à la perception de ce programme depuis la RD810. La hauteur des bâtiments respecte une ligne horizontale calculée sur la hauteur de l'hôtel de ville.

Description fonctionnelle

Ce nouveau quartier abrite quelques commerces en pied d'immeubles (parapharmacie, etc), ainsi que des professions libérales autour d'une petite place, sur laquelle donne également l'école. L'opération est très attractive en raison de la proximité des écoles, des commerces et services, de l'axe RD810 et de la nouvelle médiathèque.

Opérateur social	ICF Atlantique
Maîtrise d'ouvrage	Eiffage Immobilier Atlantique
Maîtres d'oeuvre	M. Botella Roger M. Dupouy Claude

1. Photo aérienne
2. Plan cadastral
3. voie de desserte de l'opération
4. balcon en pignon de bâtiment collectif
5. voie principale de l'opération

Date de réalisation	2005
Programme / typologie	Collectifs et commerces
Densité résidentielle	72 logts/ha
Nombre de logements	230 logements
Nombre de niveaux	de R+2 à R+3
Superficie du terrain	32 000 m ²



3 © audap



4 © audap



5 © audap

Un nouveau quartier de logements collectifs privilégiant la mixité fonctionnelle...

Le quartier de l'Airial a donné jour à un véritable quartier dense en collectif, privilégiant la mixité fonctionnelle et sociale, et participe pleinement de la volonté de doter la commune d'un centre-ville.

Cette opération s'inscrit par ailleurs dans la logique d'intensification urbaine le long de la RD810, support d'une ligne forte du nouveau réseau de transport urbain.

Les plantations étant encore en phase de croissance, et malgré l'ouverture visuelle du bâti sur l'espace boisé, l'impression de minéralisation reste forte.



CHIFFRES CLÉS

BATI

superficie de l'opération	23 752 m ²
COS autorisé	-
COS construit	0,8
SHON construite	26 300 m ²

LOGEMENTS

locatif social	51 logts
accession sociale	-
accession libre	179 logts

STATIONNEMENTS

à l'extérieur	460 places
---------------	------------

EMPRISES AU SOL

■ Bâti : 60% ■ Non bâti : 20% ■ Voirie : 20%



espaces privés inclus

BAYONNE

domaine d'Ateka

Allée de la Fontaine de Vignau

Renforcement de l'urbanisation autour d'un axe structurant des transports urbains



1 Source : Ortho 2008 IGN



2 Source : BD parcellaire IGN

DESCRIPTION DE L'OPÉRATION

Éléments de contexte

L'opération Ateka est située en bordure de la RD810 mais n'est pas en façade même de la voie. Les bâtiments ont été implantés au centre de la parcelle profitant de la topographie du site en «éperon»; l'insertion du bâti permettant ainsi de limiter les mouvements de terre.

Morphologie urbaine et espaces publics

Le promoteur a choisi de faire intervenir un urbaniste et un paysagiste préalablement à l'établissement des projets architecturaux. Ils ont proposé une organisation qui valorise le cadre naturel, plaçant cet ensemble de logements au coeur d'une couronne d'espaces boisés. Le bâti est implanté de part et d'autre de 2 rues perpendiculaires. Des espaces partagés ont été réalisés (fronton, placette) et des cheminements doux réalisés.

Description fonctionnelle

Cet ensemble immobilier comprend 211 logements sur 6 hectares dont 3 hectares constructibles. Le programme de logements collectifs se compose de 25 bâtiments et de deux formes bâties. Six bâtiments en R+3 et sous-sol abritent 20 appartements chacun. Ces bâtiments possèdent une couverture à 2 pentes. Le reste de l'opération se compose de bâtiments en R+2 et toiture terrasse ; chacun accueillant 4 logements. La taille des logements est diversifiée : environ un tiers de T2, un tiers de T3 et un tiers de T4-T5.

Opérateur	Privé
Maîtrise d'ouvrage	Robert Alday
Maîtres d'oeuvre	G.Balhadère, P.Couteau (Architectes), « D'une ville à l'autre » (Atelier d'Urbanisme) ARPAGE (Paysagiste)

1. Photo aérienne
2. Plan cadastral
3. façade bâtie en retrait de la voie
4. bâtiments R+3
5. Entrée du domaine Ateka

Date de réalisation	2006 à 2009
Programme / typologie	25 bâtiments de logements collectifs, 6 bâtiments de 20 logts (R+3), 19 bâtiments de 4 logts (R+2)
Densité résidentielle	36 logts/ha
Nombre de logements	211 logts
Nombre de niveaux	R+2 à R+3
Superficie du terrain	58 492 m ²



3 © jlr



4 © jlr



5 © jlr

Un cadre paysager pour plus de 200 logements...

Ateka est une opération privée qui renforce l'urbanisation à proximité d'une voie structurante desservie par les transports en commun. Les 211 logements collectifs sont réalisés en extension du tissu urbain existant, mais confortent un noyau de services et commerces en entrée de ville.

Profitant du site, le projet architectural conjugue un aménagement assez minéral et un cadre naturel boisé.



CHIFFRES CLÉS

BATI

superficie de l'opération	29 121 m ²
COS autorisé	0,6
COS construit	0,6
SHON construite	17 694 m ²

LOGEMENTS

locatif social (PLS)	67 logts
accession sociale (zone ANRU et pass foncier)	13 logts
accession libre	131 logts

STATIONNEMENTS

en sous-sol	200 places
à l'extérieur	156 places

EMPRISES AU SOL

■ Bâti : 30% ■ Non bâti : 50% ■ Voirie : 20%



espaces privés inclus

BIDART

Hiri-Artea

Rues d'Hiri Artea, Mondarrain et Jaisquibel

Un quartier d'habitat mixte, de logements collectifs et individuels, avec un traitement de qualité des espaces publics.



1 Source : Ortho 2008 IGN



2 Source : BD parcellaire IGN

DESCRIPTION DE L'OPÉRATION

Éléments de contexte

Le projet se situe à cinq minutes du centre de la commune, dans un secteur où l'on trouve peu de commerces et de services et une urbanisation pavillonnaire. Dans ce contexte, l'opération est un exemple de densité, de mixité et de composition urbaine.

Morphologie urbaine et espaces publics

Le plan d'ensemble s'organise autour de quatre immeubles, situés dans un espace enherbé et planté d'arbres à hautes tiges. A l'arrière, se situent des maisons accolées le long d'une rue de quartier, à partir de laquelle partent des rues secondaires qui desservent les maisons individuelles (parcelles de 500 à 700 m²).

Divers cheminements piétons (escaliers, rampes, chemins...) sont aménagés permettant de parcourir l'opération en dehors des voies de circulation.

Description fonctionnelle

Les immeubles comptent quatre niveaux, les maisons accolées trois et les maisons individuelles un à deux. Cet écrêtage permet une composition cohérente et adaptée au site et donne des repères dans cet ensemble d'habitat.

Stationnée en extérieur, dans le volume des constructions et même en sous-sol, la voiture n'est pas omniprésente dans le quartier.

L'ensemble est entouré d'espaces publics soignés : jeux pour enfants, placette près du fronton, mobilier urbain près du ruisseau...

Opérateur	Office 64
Maîtrise d'ouvrage	commune de Bidart
Maître d'oeuvre	—

1. Photo aérienne
2. Plan cadastral
3. Un des quatre collectifs
4. Espace de jeux central
5. Alignement des maisons accolées

Date de réalisation	1988
Programme / typologie	4 collectifs de 56 locatifs sociaux, 14 pavillons en accession et 63 lots libres en accession
Densité résidentielle	22 logts/ha
Nombre de logements	133 logements
Nombre de niveaux	RDC à R+3
Superficie du terrain	62 454 m ²



3 © audap



4 © audap



5 © audap

Une mixité d'habitat et un aménagement paysager

L'opération, engagée par un promoteur social il y a une vingtaine d'années, fait preuve de modernité au regard des principes d'urbanisme durable : la mixité sociale est réelle, l'intégration au site réfléchie, les aménagements de qualité...

Les typologies des constructions utilisent plusieurs formes urbaines : collectifs en plot, maisons accolées et maisons individuelles.

Les espaces publics intègrent des cheminements piétons, un espace de jeu avec fronton, une promenade le long d'un cours d'eau, les arbres et les arbustes ont leur place dans l'opération.

Si le centre-ville de Bidart n'est pas éloigné, l'absence de services de proximité incite à l'usage de la voiture.

Agence d'Urbanisme Atlantique & Pyrénées

CHIFFRES CLÉS

BATI

superficie de l'opération	62 454 m ²
COS autorisé	—
COS construit	—
SHON construite	m ²

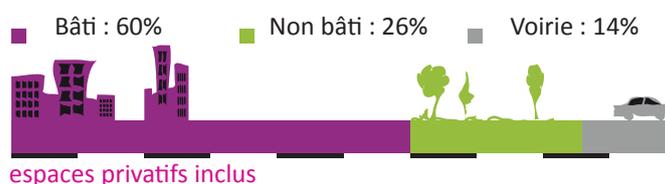
LOGEMENTS

locatif social	56 logts
accession sociale	14 maisons
accession libre	63 lots libres

STATIONNEMENTS

à l'extérieur	-
sous-sol	0 places
garages	14 places

EMPRISES AU SOL



LAHONCE

Condistéguy

Extension dans une commune rurale :
une opération associant des maisons en
bandes et des bâtiments collectifs



1 Source : Ortho 2008 IGN



2 Source : BD parcellaire IGN

DESCRIPTION DE L'OPÉRATION

Éléments de contexte

Le projet d'aménagement Condistéguy a contribué au renforcement du quartier Doria (commune de Lahonce). Ce projet d'aménagement a associé un promoteur privé et un bailleur social. L'opération est située à proximité de la RD312. La topographie a permis de préserver 1,3 ha d'espaces boisés sur les 2,1 ha de l'opération.

Morphologie urbaine et espaces publics

Les 52 logements sont desservis en impasse par une voie perpendiculaire à la RD257. Le profil de cette voie et des espaces associés structure ce projet. Les bâtiments sont implantés de part et d'autre. Les espaces communs sont végétalisés.

Description fonctionnelle

La disposition des bâtiments offre pour l'ensemble des logements des vues sur les espaces naturels qui bordent le site. Les espaces extérieurs privatifs (jardinet ou terrasse) sont soignés. Lumière et intimité sont assurées par de grandes claustras amovibles. Le programme est composé de deux typologies : des maisons accolées (par 3) et 10 immeubles collectifs de 5 à 6 logements. Le stationnement est intégré pour partie dans les constructions et pour partie de part et d'autre de la voie de desserte.

Opérateur	COL
Maîtrise d'ouvrage	
Maîtres d'oeuvre	X. Leibar J.M. Seigneurin

1. Photo aérienne
2. Plan cadastral
3. Condistéguy, la voie principale
4. Condistéguy, vue depuis l'espace boisé
5. Condistéguy, chemin et jardin en RDC d'un bâtiment



3

© jlr



4

© jlr



5

© jlr

Date de réalisation	2008
Programme / typologie	6 maisons accolées par 3 10 bâtiments collectifs
Densité résidentielle	27 logts/ha
Nombre de logements	52 logements
Nombre de niveaux	de RDC à R+2
Superficie du terrain	21500 m ²

Une qualité d'intégration et de mise en oeuvre ...

Qualité d'intégration dans le site et qualité de mise en oeuvre sont les deux points forts de cette opération. La forte présence végétale et le travail pour limiter l'artificialisation des sols créent un cadre agréable. L'espace public donne une force au projet. Mobiliers urbains, boîtes aux lettres et poubelles trouvent place dans cette organisation. Des cheminements doux mettent en relation les bâtiments entre eux et trouvent un prolongement dans l'espace boisé. La prise en compte de la loi sur l'eau dans ce projet se traduit par un bassin de rétention paysager.

Distante du bourg de 1,5 km cette opération contraint à l'usage de la voiture mais un projet de voie douce est à l'étude.

Agence d'Urbanisme Atlantique & Pyrénées

CHIFFRES CLÉS

BATI

superficie de l'opération	25 312 m ²
COS autorisé	0,6
COS construit	0,30
SHON construite	7 894 m ²

LOGEMENTS

locatif social	
accession sociale	11 logts
accession libre	41 logts

STATIONNEMENTS

aériens	47 places
couverts	41 garages

EMPRISES AU SOL

■ Bâti : 20% ■ Non bâti : 55% ■ Voirie : 25%



espaces privés inclus

MOUGUERRE

Gastelu Ondoa

avenue Aguerria

Une opération en extension du bourg, associant densité et intégration urbaine



1 Source : Ortho 2008 IGN



2 Source : BD parcellaire IGN

DESCRIPTION DE L'OPÉRATION

Éléments de contexte

Cette opération de deux immeubles collectifs se situe au sommet d'une crête, proche du bourg, le long de la RD 712. Elle contribue à élargir le bourg et sa structure de «village-rue».

Morphologie urbaine et espaces publics

Ce positionnement en belvédère, avec une orientation plein sud et des vues sur les montagnes, contribue à « l'épaississement » du village sans en modifier fondamentalement l'image. Le maintien de secteurs boisés et de prairies contribue à la qualité générale du site.

Cette opération, ainsi que la réhabilitation du château d'Aguerria -devenue mairie-, la présence de commerces et de services en rez-de-chaussée d'une opération voisine, l'aménagement d'un vaste espace vert public, lieu de promenade et de jeux, participent à étendre la centralité.

Description fonctionnelle

Les bâtiments sont en R+2. Le stationnement résidentiel est extérieur, en coeur d'îlot. Les logements sont principalement des T2 et des T3, en location.

Opérateur	Office 64
Maîtrise d'ouvrage	ville de Mouguerre
Maîtres d'oeuvre	

1. Photo aérienne
2. Plan cadastral
3. prairie publique orientée plein est
4. cheminements entre bâtiments
5. locaux communs sur espace central

Date de réalisation	2000
Programme / typologie	2 bâtiments de logements collectifs locatifs
Densité résidentielle	54 logts/ha
Nombre de logements	50 logements
Nombre de niveaux	R+2
Superficie du terrain	11 262 m ²



3 Audap © audap



4 Audap © audap



5 Audap © audap

Une forme urbaine adaptée aux caractéristiques du site

Situé dans un site exceptionnel, les logements bénéficient de vues plein sud et de balcons qui contribuent au ressenti de qualité générale.

Alors que depuis l'avenue d'Aguerria, les proportions des constructions marquent le site, cette impression diminue près de l'opération : une grande prairie extérieure accentue la sensation d'espace si bien que les proportions des collectifs s'effacent devant le paysage.

L'emploi du bois en façade, de certaines couleurs d'enduits et de toitures en pente, renvoie à un vocabulaire architectural et à des modénatures plus traditionnelles qui contribuent aussi à l'intégration de l'ensemble.

Agence d'Urbanisme Atlantique & Pyrénées

CHIFFRES CLÉS

BATI

superficie de l'opération	11 262 m ²
COS autorisé	-
COS construit	-
SHON construite	4 317 m ²

LOGEMENTS

locatif social	50 logts
accession sociale	-
accession libre	-

STATIONNEMENTS

à l'extérieur	78 places
---------------	-----------

EMPRISES AU SOL

■ Bâti : 18% ■ Non bâti : 57% ■ Voirie : 25%



espaces privés inclus

ST-PIERRE D'IRUBE

Résidences Candelé

Allée Dussart

Une opération mixte de logements collectifs et de maisons individuelles qui achève la construction d'un quartier



1 Source : Ortho 2008 IGN



2 Source : BD parcellaire IGN

DESCRIPTION DE L'OPÉRATION

Éléments de contexte

Le site Candelé était le dernier espace libre et urbanisable d'un quartier situé dans la continuité sud-ouest du centre bourg. A travers ce projet, la commune avait pour volonté de contribuer à la mixité sociale, mais aussi de répondre aux enjeux de couture urbaine entre un secteur de logements collectifs R+8 (quartier Quiéta) et de maisons individuelles (quartier Le Basté).

Morphologie urbaine et espaces publics

Cette opération mixte regroupe des logements collectifs et des maisons accolées. Ce projet a été réalisé par deux opérateurs sociaux dans le cadre d'une opération de lotissement. Desservies en impasse, les maisons et les bâtiments s'organisent autour d'une voie centrale. Les bâtiments et les maisons par leurs implantations composent avec les formes existantes. Les collectifs font face à des logements en R+8 et les maisons accolées à des maisons individuelles.

L'opération a bénéficié de l'intervention du Paysagiste Conseil de la DDTM, ce qui a contribué à l'insertion paysagère soignée de l'opération.

Description fonctionnelle

Le projet d'aménagement des résidences Candelé se compose de 3 typologies différentes : 10 maisons accolées par deux, 4 bâtiments de logements collectifs en R+3 et 3 en R+4.

Opérateur	Le COL, Office 64
Maîtrise d'ouvrage	
Maîtres d'oeuvre	X.Leibar, JM.Seigneurin / F.Lathelize

1. Photo aérienne
2. Plan cadastral
3. la voie principale de desserte
4. terrasses des logement ouvrant sur l'espace central paysager
5. deux maisons accolées

Date de réalisation	2002
Programme / typologie	7 bâtiments de logements collectifs, 10 maisons mitoyennes
Densité résidentielle	38 lgts/ha
Nombre de logements	82 logements
Nombre de niveaux	de R+1 à R+4
Superficie du terrain	21 359 m ²



3 © jlr



4 © jlr



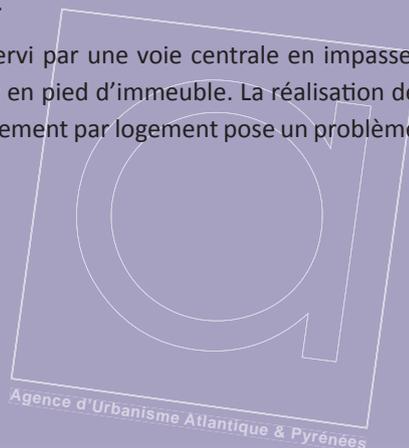
5 © jlr

Entre logements collectifs et individuels ...

Les résidences Candelé offrent une référence de composition urbaine à partir de bâtiments en R+3 et R+4, associant des espaces publics partagés.

Le travail d'intégration et le respect du contexte bâti a créé une diversité de petits espaces mettant en variation les vues sur les résidences. L'ensemble de ces espaces libres constitue le cœur des résidences Candelé et offre un cadre agréable aux logements ne bénéficiant pas de vue directe sur le grand paysage.

L'ensemble est desservi par une voie centrale en impasse, le stationnement est en pied d'immeuble. La réalisation de 1,5 place de stationnement par logement pose un problème en fin de journée.



Agence d'Urbanisme Atlantique & Pyrénées

CHIFFRES CLÉS

BATI

superficie de l'opération	21 359 m ²
COS autorisé	0,40
COS construit	0,35
SHON construite	7535 m ²

LOGEMENTS

locatif social	50 logts
accession sociale	
accession libre	

STATIONNEMENTS

à l'extérieur	70 places
en box	28 places

EMPRISES AU SOL

■ Bâti : 40% ■ Non bâti : 35% ■ Voirie : 25%



espaces privés inclus

ST-PIERRE D'IRUBE

Zaldizka

Alminoriitz

Opération en extension de bourg,
programme mixte associant lots libres et
logements collectifs



1 Source : Ortho 2008 IGN



2 Source : BD parcellaire IGN

DESCRIPTION DE L'OPÉRATION

Éléments de contexte

L'opération Zaldizka est située à 1,5km au sud-est du centre bourg. A partir d'un projet d'aménagement d'ensemble, une procédure de lotissement a dissocié la réalisation des logements collectifs, de la réalisation d'un lotissement de maisons individuelles. Le projet d'ensemble comprend 5 immeubles collectifs et 33 lots individuels.

Morphologie urbaine et espaces publics

La desserte de cette opération a donné lieu à la création d'une voie principale partant de la RD936 et rejoignant un lotissement existant. A partir de cette voie, des rues en impasse ont été réalisées pour desservir l'opération.

Description fonctionnelle

A travers ce projet, la commune a permis la création de 229 logements dont 38 logements sociaux en PLS. Les 5 bâtiments collectifs regroupent 196 logements dont 73 T1, 63 T2 et 60 T3.

Ce sont par ailleurs 33 maisons qui ont été bâties sur une taille moyenne de parcelle de 800 m².

Opérateur	
Maîtrise d'ouvrage	SOBRIM
Maîtres d'oeuvre	B.Signoret

1. Photo aérienne
2. Plan cadastral
3. Stationnements paysagers au centre des bâtiments collectifs organisés en couronne
4. bâtiments collectifs accolés
5. façades avec terrasses

Date de réalisation	2001
Programme / typologie	5 bâtiments pour 196 logements collectifs 33 maisons individuelles
Densité résidentielle	38 logts/ha
Nombre de logements	82 logements
Nombre de niveaux	R+4
Superficie du terrain	82649 m ²



3 © jlr



4 © jlr



5 © jlr

Une implantation tirant parti de la topographie...

Cette opération a été réalisée sur une unité foncière de plus de 8 ha. La topographie du site et la présence d'espaces boisés a permis d'intégrer des bâtiments collectifs en R+3 tout en limitant l'impact visuel. Le plan d'aménagement minimise la voirie et favorise la desserte en impasse.

Les espaces partagés et végétalisés pour les logements collectifs sont en périphérie. La préservation des espaces boisés aux franges de l'opération offre un cadre paysager aux terrasses des appartements mais limite les usages collectifs de ces espaces. Ce projet distant du bourg est desservi par les transports en commun. Il se situe à proximité d'équipements dont un collège. Le nombre de véhicules est supérieur au nombre de stationnements réalisés.

Agence d'Urbanisme Atlantique & Pyrénées

CHIFFRES CLÉS

BATI

superficie de l'opération	82 649 m ²
COS autorisé	0,2 et 0,5
COS construit	0,30
SHON construite	2 562 m ²

LOGEMENTS

locatif social	38 (PLS) logts
accession sociale	
accession libre	

STATIONNEMENTS

à l'extérieur	212 places
---------------	------------

EMPRISES AU SOL

■ Bâti : 40% ■ Non bâti : 45% ■ Voirie : 15%



espaces privatifs inclus

USTARITZ

La Guadeloupe

Quartier Hiribéhère

Extension en ZAC du quartier Hiribéhère, opération mixte qui associe logements collectifs, services et commerces



1 Source : Ortho 2008 IGN



2 Source : BD parcellaire IGN

DESCRIPTION DE L'OPÉRATION

Éléments de contexte

La commune d'Ustaritz est organisée en quartiers. L'opération de la Guadeloupe s'inscrit en extension du quartier Hiribéhère, situé au nord du coeur historique. Le programme mixte associe commerces, services, bureaux et logements sur 2,5 hectares.

Cette opération, qui comporte une part importante de services, est immédiatement voisine d'une opération privée de 150 logements.

Morphologie urbaine et espaces publics

Desservie par la rue Hiribéhère, cette extension de quartier est reliée au centre-bourg et à la RD932. Le parti d'aménagement a découpé en lanières le parcellaire et l'implantation des bâtiments est en retrait de la rue principale. La création d'une piste cyclable encadrée par un double alignement d'arbres assure la transition entre le nouveau quartier et la voie.

Le gabarit des bâtiments composent avec le bâti environnant, variant de RdC à R+2. Dans ce programme une maison du XVIII^{ème} a été réhabilitée.

Description fonctionnelle

Cette opération d'ensemble associe logements, services et commerces dans une organisation spatiale qui sépare les logements du reste de l'opération. Les 52 logements sont répartis en 3 bâtiments.

Maîtrise d'ouvrage	CG64 sccv Caribea sccv Errepieta sci Eihera ASFO
Maîtres d'oeuvre	X.Leibar - JM.Seigneurin G;Dezes Moraiz Euskadi Architecture

1. Photo aérienne
2. Plan cadastral
3. Vue sur un collectif
4. La maison de la solidarité
5. Piste cyclable et façades sur rue Hiri-béhère

Date de réalisation	2006
Programme / typologie	Commerces, services, bureaux et 68 logements collectifs
Densité résidentielle	20 logts/ha
Nombre de logements	52 logements
Nombre de niveaux	de RDC à R+2
Superficie du terrain	25 312 m ²



3

© jlr



4

© jlr



5

© jlr

Un pôle de services et de commerces intégrant des logements ...

L'exemplarité de cette opération tient principalement à son programme de mixité fonctionnelle. Activités, services et logements collectifs composent cette opération en extension du centre historique de la commune.

Le traitement paysager d'une piste cyclable en limite séparative avec cette voie affirme l'intention de la commune de développer les modes alternatifs à l'utilisation de la voiture.

Le site et de grands espaces enherbés inscrivent le bâti dans un espace ouvert sans limites séparatives.



Agence d'Urbanisme Atlantique & Pyrénées

CHIFFRES CLÉS

BATI

superficie de l'opération	25 312 m ²
COS autorisé	1
COS construit	0,30
SHON construite	7894 m ²

LOGEMENTS

locatif social	16 logts
accession sociale	
accession libre	36 logts

STATIONNEMENTS

à l'extérieur	241 places
---------------	------------

EMPRISES AU SOL

■ Bâti : 20% ■ Non bâti : 55% ■ Voirie : 25%



espaces privatifs inclus

FORMES URBAINES ET DENSITÉS



Annexes



Typologies d'habitat

Forme d'habitat individuel

L'habitant, propriétaire ou locataire, dispose d'un accès individuel à son logement. Le logement est prolongé le plus souvent par un espace extérieur. Les exemples d'habitat individuel choisis sont principalement des lotissements et des opérations de constructions individuelles généralement regroupées en petit nombre.



Forme d'habitat collectif

Les logements sont regroupés au sein d'un même édifice. Les logements sont accessibles par un espace commun qui peut parfois ouvrir sur des espaces partagés (cour, jardins, parcs...). Les exemples retenus correspondent essentiellement à de petits immeubles majoritairement regroupés sous forme d'îlots ouverts.



Forme d'habitat intermédiaire

Il s'agit d'un ensemble de logements avec mitoyenneté verticale et/ou horizontale et qui ne dépassent pas R+3.

Une partie du logement bénéficie d'un espace privé extérieur, si possible sans vis-à-vis gênant et dans le prolongement direct du séjour. Il peut s'agir d'une terrasse ou d'un jardin, de taille comparable à la surface d'une pièce confortable.

L'intermédiaire représente la possibilité de combiner, assembler et superposer les logements entre eux tout en gardant les avantages de l'habitat individuel et en réduisant la gestion des parties communes.



Forme d'habitat mixte

Opérations de logements rassemblant au moins deux typologies différentes (individuel, intermédiaire et collectif), voire de l'activité ou du commerce en rez de chaussée et aux formes urbaines continues ou discontinues.



Glossaire :

▪ **Forme urbaine**

Parler de forme urbaine, ou de morphologie urbaine, suppose la reconnaissance d'une architecture urbaine, spécifique à la ville, considérée comme artefact. A. Rossi (*L'Architettura della città*, 1966) écrit : « Par architecture (de la ville) je n'entends pas seulement l'image visible de la ville et l'ensemble de ses architectures. Il s'agit plutôt ici de l'architecture comme construction ; je veux parler de la construction de la ville dans le temps. » [...] en outre, on peut également considérer la forme urbaine soit comme un ensemble pris antérieurement à son analyse, un objet de connaissance à construire, soit comme un ensemble soumis à l'analyse comme objet construit (à travers une typologie urbaine par exemple).

Pierre Merlin, Françoise Choay, Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement, édition Puf, Paris, 2005.

▪ **Densité**

Rapport entre un indicateur statistique (population, logements, emplois, etc.) et une surface. On mesure en particulier la densité de population d'un îlot, d'un quartier, d'une ville, etc, par le nombre d'individus par unité de surface. L'urbanisme utilise aussi beaucoup la notion de densité de construction. Celle-ci peut être mesurée en mètres carrés construits : c'est la notion de Coefficient d'Occupation des Sols. [...] On peut aussi la mesurer en nombre de logements par unité de surface.

Pierre Merlin, Françoise Choay, Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement, édition Puf, Paris 2005.

▪ **Habitat**

Cadre et conditions de vie d'une population en général, et en particulier, mode de groupement des établissements humains. En milieu urbain, part d'un tissu bâti spécialement affecté au logement des habitants, et qui constitue en général la fonction principale des villes, associée ou non avec d'autres fonctions.

Pierre Merlin, Françoise Choay, Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement, édition Puf, Paris, 2005.

▪ **Superficie du terrain**

Superficie totale du terrain utilisée pour mettre en oeuvre l'opération.

▪ **Superficie de l'opération**

Superficie du bâti et des espaces annexes (parkings, voies etc).

▪ **COS**

Le Coefficient d'Occupation des Sols est la règle d'urbanisme qui définit la densité de construction autorisée à l'intérieur d'une même «zone» d'un plan d'occupation de sols. Il exprime la surface de plancher hors oeuvre susceptible d'être construite par mètre carré de terrain (la surface des bâtiments existants viendra toujours en déduction des possibilités de construire).

Pierre Merlin, Françoise Choay, Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement, édition Puf, Paris, 2005.

▪ **SHOB et SHON**

La SHOB (Surface Hors Oeuvre Brute) d'un bâtiment est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de construction calculées à partir du nu extérieur des murs de façade et au niveau supérieur du plancher (y compris les combles et sous-sols, aménageables ou non, les balcons, les loggias et toitures terrasses). Pour calculer la surface hors-oeuvre nette (SHON), on déduit principalement de la SHOB:

- les combles et les sous-sols non aménageables
- les toitures terrasses, balcons et parties non closes du rez-de-chaussée
- les bâtiments ou parties de bâtiments aménagés en garage
- les bâtiments affectés aux usages agricoles

Marion Segaud, Jacques Brun, Jean-Claude Driant, Dictionnaire de l'habitat et du logement, Edition Armand Colin, Paris, 2002

▪ **Emprise des espaces verts**

Expression en pourcentage du taux d'espaces verts/publics collectifs par rapport à la superficie de l'opération.

▪ **Emprise des voiries**

Expression en pourcentage de la représentation de l'ensemble des voies de circulation pour véhicules automobiles et cycles par rapport à la superficie de l'opération.

▪ **Emprise au sol des bâtis**

Expression en pourcentage du taux de construction.

▪ **Maître d'ouvrage**

Personne physique ou morale pour le compte de laquelle les travaux sont exécutés, en matière immobilière il a en général un droit sur le sol. Il peut être maître d'ouvrage public ou privé.

Marion Segaud, Jacques Brun, Jean-Claude Driant, Dictionnaire de l'habitat et du logement, Edition Armand Colin, Paris, 2002

▪ **Maître d'oeuvre**

Personne physique ou morale chargée par le maître d'ouvrage, au moyen d'un contrat particulier, de la conception et de la réalisation de la construction ou de l'aménagement décidé.

Marion Segaud, Jacques Brun, Jean-Claude Driant, Dictionnaire de l'habitat et du logement, Edition Armand Colin, Paris, 2002

▪ **Opérateur**

Organisme de mise en oeuvre de la politique du logement par la construction et la gestion d'un parc de logements sociaux.

▪ **Procédure d'aménagement**

C'est un outil réglementaire défini par le code de l'urbanisme qui permet de conduire une opération d'aménagement. Les procédures les plus courantes sont la ZAC et le lotissement.

▪ **Tissu urbain**

On peut appeler tissu urbain l'ensemble des éléments du cadre urbain qui constituent un tout homogène. Le tissu urbain est l'expression physique de la forme urbaine. Il est constitué par l'ensemble des éléments physiques qui contribuent à celle-ci : le site, le réseau viaire, la division parcellaire, le rapport entre les espaces bâtis et non bâtis, la dimension, la forme et le style des bâtiments et par les rapports qui relient ces éléments.

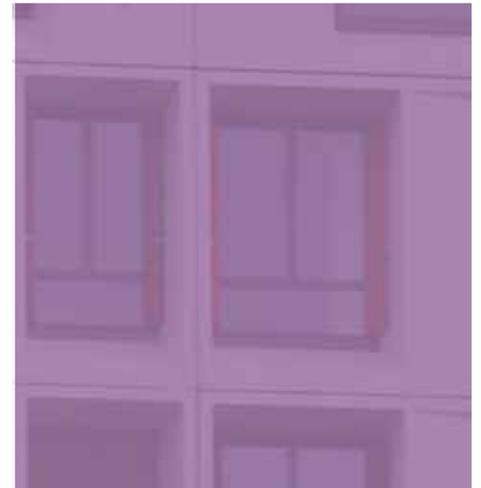
Pierre Merlin, Françoise Choay, Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement, édition Puf, Paris, 2005

▪ **Tissu urbain traditionnel**

Opérations d'aménagement créées avant 1950.

▪ **Tissu urbain plus récent**

Opérations d'aménagement créées après 1950.



Agence d'urbanisme
Atlantique & Pyrénées

Petite caserne - 2 allée des Platanes
BP 628 - 64106 Bayonne cedex
tél. 05 59 46 50 10 - fax 05 59 46 50 30

4 rue Henri IV - 64000 Pau
tél. 05 33 64 00 30 - fax. 05 59 46 50 30

contact@audap.org - www.audap.org