

MAGESCQ (40)

EXTENSION URBAINE en milieu rural

LOTISSEMENT CAP COSTE



DONNEES GENERALES

Population (2011): 1894 habitants
Superficie communale : 77 km²
Superficie du lotissement : 4,6 hectares

PROCEDURE - DEMARCHE

Lotissement

PROGRAMME 9,7 logements par hectare
Programme initial : 26 lots libres, 7 villas pour 28 appartements, 10 maisons en bande.

Programme final : 46 lots libres, de 440 à 730 m².

COUTS

Plan de référence et ZAC : 200 000€ HT
Lotissement : 1 664 000€ HT
Prix de vente des terrains de 75 à 85€/m²

ACTEURS

Maîtrise d'ouvrage : commune.
Mandataire : SATEL
Etude urbaine et MOE lotissement : D'une ville à l'autre (P. Roca d'Huyteza architecte urbaniste), J. Classe paysagiste, Projet 310, Artelia

Une réflexion élargie

La commune est située à proximité du pôle d'emploi de Bayonne, à 20 minutes de Dax et à 15 minutes de la côte Atlantique. Au bord de l'autoroute A65 et bénéficiant d'un échangeur, la commune a un fort potentiel d'attractivité.

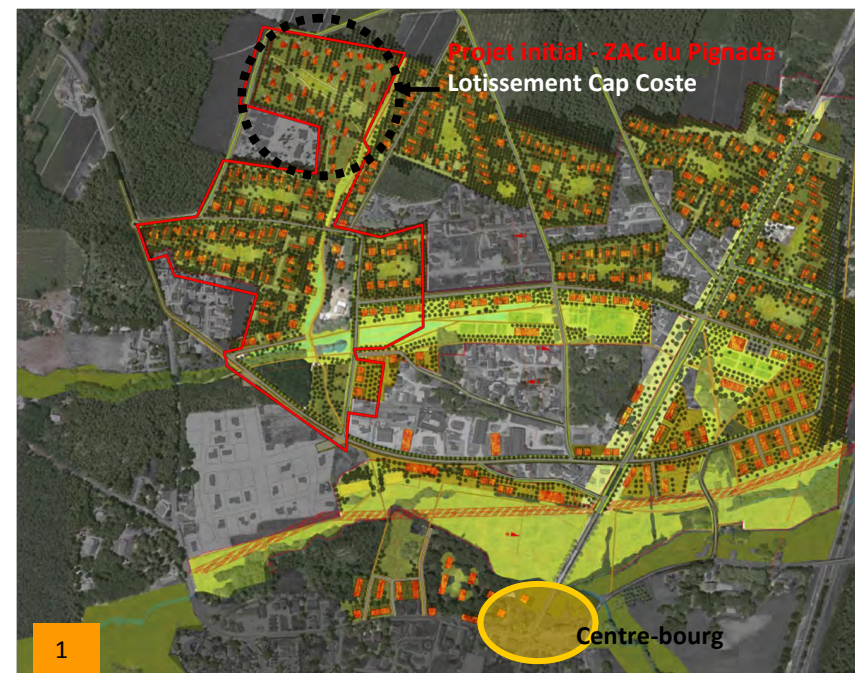
Un plan de référence global a été élaboré sur une soixantaine d'hectares à urbaniser, au Nord du bourg. Un premier projet de Zone d'Aménagement Concertée (la ZAC du Pignada) a été réalisé en 2010.

Des espaces partagés

Chaque îlot de construction organise les logements autour de « cours urbaines », des espaces verts collectifs de convivialité et d'ambiance forestière.

De la ZAC au lotissement

Les objectifs de construction ont été revus à la baisse du fait de la faible maîtrise foncière. Le lotissement Cap Coste, de foncier communal, est donc la première pièce du projet global à sortir en 2014. Les maisons sont organisées par groupe de 4 ou 6 autour de petites rues intimes en impasse. Un bassin pour les eaux pluviales constitue un espace vert central ouvert.



1. Extrait du plan de référence du nord de Magescq
2. Exemple d'aménagement de « cours urbaines », espaces verts collectifs

Réalisation : D'une ville à l'autre (P. Roca d'Huyteza architecte urbaniste), J. Classe paysagiste, Projet 310, Artelia

1

MAGESCQ (40)

EXTENSION URBAINE en milieu rural

Lotissement Cap Coste



CALENDRIER :

Etudes préliminaires (Plan de référence):
2007-2009
~~Création de la ZAC du Pignada : 2010~~
2014 : Livraison du lotissement Cap Coste
Au 29 Septembre 2014 : 23 lots sur 46 vendus.

A Retenir

- **Une approche environnementale**

Espaces publics généreux,
Plan de composition établi à partir
des éléments paysagers existants :
ruisseau en coupure verte, trame
verte avec gestion aérienne des
eaux, etc.

Voies douces prévues pour relier les
îlots de développement entre eux et
au centre-bourg.

- **Une mixité à graduer**

Mixité des formes d'habitat difficile
à mettre en place dans ce site trop
éloigné du cœur de bourg : la mixité
se fait à l'échelle du cœur de bourg,
avec de petits logements proches
des services.



3

Une exigence en matière de qualité architecturale

Etant localisé dans un périmètre soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF), le concepteur a réalisé un règlement et un cahier des charges de lotissement exigeants. Ces documents imposent un volume simple pour les maisons et un choix restreint pour les teintes des façades, volets, menuiseries.

La commune et la SATEL ont fait le choix de pré verdifier et de pré clôturer les lots afin d'assurer la qualité de l'espace public. De petits murets blancs bordent également les petites rues en impasse.

Un architecte-conseil accompagne chaque porteur de projet individuellement.

Une palette végétale a été réalisée et oblige les propriétaires à planter dans les zones *non aedificandi*.

3. Plan de composition final du lotissement Cap Coste

4. Extrait des fiches du nouvel arrivant

Réalisation : D'une ville à l'autre (P. Roca d'Huyteza architecte urbaniste), J. Classe paysagiste, Projet 310, Artelia

5. Photo d'une rue menant au cœur d'îlot (Septembre 2014, SATEL)



4



5

2