

POUR
UN URBANISME
DURABLE
DANS LES LANDES

3

mieux
consommer
l'espace



Depuis plusieurs années, le CAUE des Landes a entrepris d'aider les acteurs locaux à répondre aux enjeux de l'urbanisme durable, par des rencontres thématiques, des ateliers de terrain, un appui aux approches environnementales et aux démarches pilotes. Il propose ici 3 cahiers techniques qui s'adressent aux élus et aux techniciens soucieux d'améliorer les processus d'étude et de conduite des projets d'aménagement dans les Landes.

Le CAUE prend appui sur des expériences locales qui tendent déjà vers un urbanisme plus écologique. Les plus significatives sont rapportées dans une exposition complémentaire, coréalisée par les CAUE d'Aquitaine. Elles montrent la voie pour approfondir ensemble le projet territorial, et inventer, au fil des opérations, un urbanisme plus durable, culturellement recevable et économiquement abordable.

Fort de son cadre de vie, notre département connaît une nouvelle phase d'attractivité démographique. Il accueille chaque décennie 40 000 habitants supplémentaires, deux fois la population de Dax. Mais, dans les Landes, le développement résidentiel reste partout dispersé. Le pavillonnaire se diffuse tant dans le périurbain qu'en milieu rural.

Dans ce contexte, nos structures départementales sont organisées pour aider toutes les collectivités à assumer leurs responsabilités. Il leur revient en effet d'éviter que notre espace vital, d'apparence si naturelle, ne se transforme sans mesure, au-delà du raisonnable.

Henri Emmanuelli

Député, Président du Conseil général des Landes

Jean-Marie Boudey

Conseiller général, maire,
Président du C.A.U.E. des Landes

Remerciements

Le CAUE des Landes tient à remercier tous les élus et techniciens qui ont apporté leur concours à ces cahiers de l'urbanisme durable, par leurs contributions à des rencontres thématiques et par la représentativité de leurs actions de terrain. Il remercie les professionnels de l'urbain et les services des différents organismes qui ont bien voulu accorder de leur temps pour alimenter le contenu des 3 cahiers et contribuer à leurs illustrations.

L'équipe du CAUE vous prie d'excuser d'éventuelles erreurs ou omissions qui auraient pu se glisser dans ces documents, malgré les précautions prises.

De l'étalement au renouvellement urbain

2

- > Consommation du foncier : En finir avec la fatalité
- > Initier une gestion prévenante de l'espace
- > Vers des territoires équilibrés et solidaires
- > Poursuivre une tradition de voisinage

Renforcer le bourg avant de l'étendre

7

- > Dégager une stratégie et planifier
- > Développer une stratégie foncière et urbaine
- > Reconquérir le bâti existant
- > Démolir, régénérer, renouveler le bourg
- > Valoriser l'espace disponible des zones urbanisées
- > Construire dans les parcelles déjà bâties
- > Préparer les divisions parcellaires dans les lotissements
- > Urbaniser en continuité

Cinq leviers pour conjuguer vie collective et bien-être individuel

16

- > Le jardin : Diversité, force et modestie
- > La mixité : Variété des formes, équilibre social
- > Les espaces publics : Les nouveaux plaisirs de la rue
- > La mitoyenneté : Optimisation spatiale, efficacité thermique
- > La juste hauteur pour un paysage abordable

Une densité raisonnée et séduisante pour l'habitant

26

- > Répondre au besoin d'intimité
- > Réfléchir à la place du stationnement et des annexes
- > Assurer un habitat compact et lumineux
- > Allier architecture contemporaine et territoire

Abréviations

Partenaires

Avant-propos

Comment répondre aux besoins d'habitat sans accroître l'étalement urbain ? Les acteurs de l'urbanisme, habitants, élus, professionnels, sont-ils capables de réviser les préjugés et les pratiques installées de l'aménagement pour produire un urbanisme moins impersonnel ? Telles sont les questions centrales de ce cahier n°3.

Beaucoup d'accédants construisent leur maison loin des services de proximité, tant pour accéder à un foncier moins dispendieux que pour profiter d'un jardin plus vaste. Pourtant, les bénéfices escomptés sont faibles. Dans les lotissements pavillonnaires, les coûts liés à l'éloignement et les tracas du voisinage n'ont rien à envier aux tourments présumés de la promiscuité urbaine.

Ce cahier propose d'explorer une voie intermédiaire entre l'habitat individuel et le collectif, celle d'un habitat pluriel qui s'incorpore au bourg ou à la ville, avec une dose d'habitat individuel à densité raisonnée. Il montre qu'il est possible d'optimiser la surface des parcelles et de répondre aux besoins de jardin et d'intimité, sans amener l'accédant à prendre des distances excessives par rapport à la vie locale. Il invite à faire évoluer les quartiers existants en canalisant bien les initiatives, par de meilleures règles d'urbanisme, et par l'accompagnement pédagogique des projets individuels.





mieux
consommer
l'espace

De l'étalement au renouvellement urbain

2

Paradoxe des dernières décennies dans les Landes, la surface consommée par habitant a augmenté, mais la population des centres anciens a diminué.

Nos processus de lotissements et d'essaimage de la construction en périphérie des villes et des bourgs ont conduit à une diminution globale de la densité bâtie par rapport aux époques antérieures.

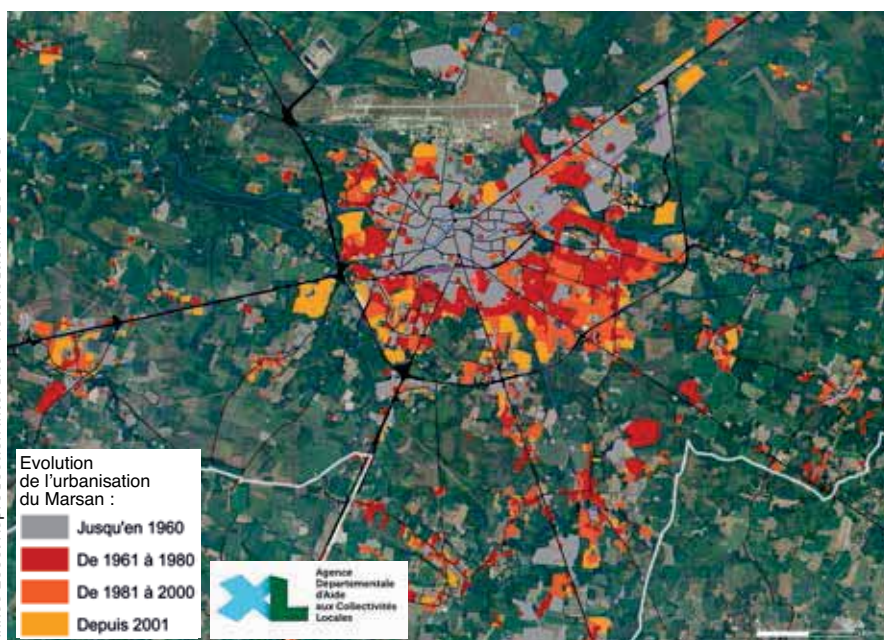
L'opportunisme foncier ne regardant que le prix des terrains, on peut même parler d'une « offre d'étalement urbain ». Résultat : des quartiers détachés, des maisons implantées sans soin au centre des parcelles.

Les lois Grenelle, et une approche qualitative du projet urbain, invitent désormais à mieux insérer les programmes de construction, en renouvelant le centre existant, en optimisant les dents creuses et les espaces libres, tout en répondant bien à l'intérêt des accédants pour la maison individuelle.

Consommation du foncier : En finir avec la fatalité

Bien sûr, nous avons l'espace, l'océan, la forêt, des balcons sur les Pyrénées, une économie diversifiée... Mais la consommation immodérée de terrains agricoles ou forestiers n'est pas une condition du bonheur landais. L'équilibre qui fait l'attrait de notre territoire doit être préservé.

Aujourd'hui, 60% des habitants résident dans le milieu rural et plus de 80% en maison individuelle. A terme, seul un meilleur groupement de l'habitat et des services permettra à ceux qui apprécient ce cadre de vie de continuer à en bénéficier.



Depuis 1968, la population du Marsan a été multipliée par 1,5, alors que la tache urbaine a été multipliée par 3,4. L'exemple du développement urbain du Marsan témoigne bien de la surconsommation d'espace qui caractérise le développement territorial du XX^e siècle. Il légitime les nouvelles orientations des politiques urbaines.

UNE CROISSANCE DE POPULATION ET UN DÉVELOPPEMENT EXPANSIF

Le département bénéficie d'une croissance de population qui témoigne de son dynamisme et de son attractivité. En effet, la population landaise a augmenté de plus de 8 % en 10 ans (1999-2008).

Depuis des décennies, cet afflux a été accueilli dans les agglomérations et villages sous forme de lotissements. Les bourgs littoraux se sont étendus, notamment pour offrir des résidences secondaires.

Le phénomène d'urbanisation non raisonnée étale les bourgs et mite les territoires de zones d'habitation détachées du paysage et du patrimoine local.

DES RETOMBÉES DIVERSES QUI PEUVENT ÊTRE RÉORIENTÉES

L'urbanisation se traduit par la perte de 5 % de surface agricole depuis 1999. Pourtant, des projets de planification mieux orientés et des constructions qui ne gaspillent pas le foncier permettent de préserver les terres agricoles et forestières.

Le coût des lotissements et des autorisations de bâtir en périphérie des bourgs absorbe une grande part du budget d'aménagement et d'équipement des collectivités. Rapprocher les nouvelles constructions du bourg et de son centre permettrait de participer véritablement à l'ambiance du bourg et au dynamisme social local.

LE TOUT-VOITURE ENCOMBRE LE PAYSAGE

Avec plus de deux véhicules par ménage, la voiture occupe une grande place dans l'espace urbanisé.

Elle représente un confort, un outil indispensable en l'absence d'autres solutions de transports. Néanmoins, elle coûte cher tant à leur propriétaire qu'aux collectivités (stationnement, sécurité, routes). Des alternatives sont proposées dans les Landes pour limiter l'impact et la dépendance à la voiture : covoiturage, transports en commun, etc.

Initier une gestion prévenante de l'espace

Répondre aux objectifs de la Loi SRU et à ceux du Grenelle de l'environnement, promouvoir les écoquartiers et l'écoconstruction, ... n'a aucun sens qualitatif si l'on reste dans une logique de laisser faire et de dissémination de la construction.

Toute approche prospective du territoire implique une stratégie de renouvellement urbain, à l'échelle de l'agglomération ou du bassin de vie, qui aide les collectivités à recentrer l'offre nouvelle sur les quartiers d'habitat et les zones de services déjà existantes. Objectifs : reconstruction de la ville sur elle-même, recyclage des ressources bâties et foncières, revalorisation des quartiers anciens, renforcement des solidarités économiques et sociales.

RAPPROCHER L'HABITAT ET LES SERVICES

Plus un ménage vit loin des services et de son lieu de travail, plus sa dépense dans les transports est importante. Et plus il consomme d'énergie. Le regroupement de l'habitat dans des espaces bien desservis et proches des centres-bourgs et centres-villes est une nécessité.

RÉINVESTIR LES CENTRES ET REQUALIFIER LE TISSU URBAIN EXISTANT

Les centres-bourgs constituent le cœur historique et dynamique, identitaire et patrimonial, cher aux habitants. Mais certains centres sont boudés à cause de la qualité médiocre des logements anciens et des nuisances de circulation et de voisinage. La reconquête du bâti vacant et la mise en valeur du centre représentent un investissement nécessaire.

VALORISER LE VIVRE-ENSEMBLE

Le vieillissement de la population et la crise économique et sociétale peuvent pousser à s'enfermer et à se protéger de l'extérieur.

Cependant, les valeurs traditionnelles des pays landais sont à préserver à travers des lieux de solidarité et de partage, des espaces de tranquillité, d'identité et de services. Ils méritent leur place, y compris dans les quartiers, au sein même des espaces de projets et d'habitation.

> Loi n° 2010-788 du 12 Juillet 2010, dite Loi portant Engagement National pour l'Environnement, ou Grenelle de l'environnement

> Loi n° 2010-874 du 27 Juillet 2010, ou Loi de modernisation de l'Agriculture et de la Pêche

Ces lois invitent les acteurs publics à assurer un contrôle effectif de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

Leurs objectifs :

- Lutter contre l'étalement urbain et limiter le rythme de la consommation des terres agricoles,
- Rechercher des aménagements économes en espace.



Vers des territoires équilibrés et solidaires

Les enjeux de bien-être des populations, de solvabilité des ménages et de développement ne se résolvent plus à l'échelle communale uniquement. Les déplacements, l'habitat, les services se planifient à l'échelle du bassin de vie. Le défi réside dans le partage d'un état des lieux entre les acteurs locaux, ainsi que dans la définition et le portage d'un plan d'action commun.

UN PROJET INTÉGRÉ ET PROPRE À CHAQUE TERRITOIRE

Chaque commune, grande ou petite, a la possibilité de contenir sa croissance, dans des limites compatibles avec sa capacité à ajuster les services locaux en synergie avec les communes voisines.

Les villes sont capables d'absorber un développement plus intense et diversifié. A leur échelle, on regroupera les services et activités nécessitant une approche collective (services de santé, foyers de jeunes travailleurs, ...).

Le lien entre les pôles d'habitat et de services distants requiert un système de transports (par exemple de transport à la demande).

OPTIMISER LA QUALITÉ DU CADRE DE VIE

Afin de donner, au plus grand nombre, accès aux services de première nécessité (boulangerie, épicerie, médecin ...), il est recommandé de :

- Développer l'envie de marcher ou d'emprunter le vélo pour utiliser les services proches (école, crèche, supérette) plutôt que de prendre souvent la voiture. Il s'agit de questions d'économie, d'écologie mais également de santé publique. Les aménagements correspondants sont toujours envisageables dans le cadre d'opérations de revalorisation des centres-bourgs.

- Offrir aux petits commerces et aux services de proximité une zone de chalandise optimale, ce que permet notamment l'imposition d'une densité de construction et un choix stratégique de la localisation des zones de développement.

- Donner la possibilité de se déplacer facilement, financièrement et techniquement, pour l'accès au travail et aux services. Les pratiques collaboratives (covoiturage), le cadencement des bus, les pôles d'échanges entre les différents modes de déplacements, ... sont des impératifs qui se travaillent à échelle intercommunale.



> Outils

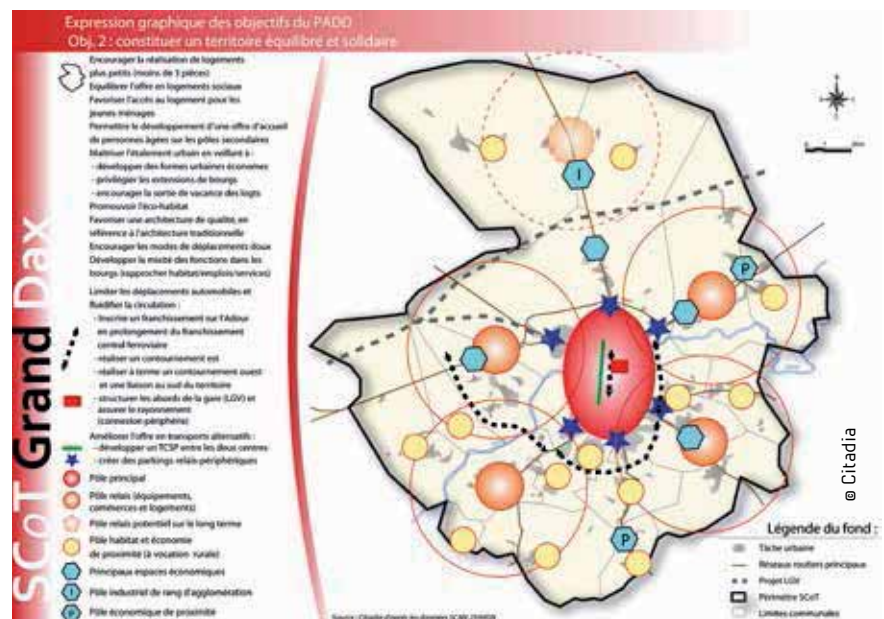
Schéma prospectif territorial

Ce document a pour but de préparer et de nourrir un projet intercommunal global et pluridisciplinaire et de former les élus à la planification.

Il sera ensuite traduit à travers un SCoT, un PLUI et/ou des Agenda 21, plan climat, etc.

SCoT et PLUI :

- **Créer une enveloppe foncière et un programme de logements :** A échelle intercommunale, ces outils permettent de répartir l'urbanisation, en fonction des services accessibles aux habitants par exemple.
- **Imposer une densité minimale de constructions :** Elle servira à optimiser la proximité des services et des zones de transports partagés par rapport à l'habitat.



Le pôle urbain de Dax et son chapelet de villages s'orientent vers un développement de territoires équilibrés et solidaires. Extrait du PADD du SCoT de l'agglomération de Dax.

Poursuivre une tradition de voisinage

Le vivre ensemble est sûrement le plus grand défi des projets d'urbanisation : intégrer les nouveaux habitants à la vie locale, créer une dynamique, un sentiment de partage et de respect de la culture locale. La physionomie des habitations et leurs rapports de coexistence (clôtures, plantations, ...) participent à ce sentiment.

Liaisons, intégration architecturale et partage d'espaces communs sont essentiels pour faire naître de bonnes bases de voisinage dans les nouveaux espaces résidentiels.

L'IDENTITÉ DES BOURGS

Les bourgs et villages landais - très resserrés en Sud Adour et plus lâches dans les villages forestiers - traduisent une histoire qui leur est propre. Leur tissu urbain peut inspirer les futurs habitants et les constructeurs. En effet, les lotissements gagnent à s'accrocher aux bourgs, les maisons à prolonger le paysage et le bâti existants, et les espaces publics à relier les anciens et les nouveaux quartiers.



Hastingsues, en haut ; Capbreton, en bas.



Villeneuve-de-Marsan : une forme urbaine traditionnelle compacte, associant habitat, services, espaces publics, ...

L'INTENSITÉ À PRÉSERVER

Les maisons de bourg vivaient parfois avec un commerce en rez-de-chaussée, des logements aux étages. Le bourg regroupait des maisons d'ouvriers en bande, des maisons ou villas bourgeoises, de l'habitat fermier, etc. La mixité des formes et la diversité sociale s'exprimaient dans un même ensemble, jusqu'à ce que les lotissements contemporains viennent rompre cette intensité par une forme pavillonnaire monocorde, issue de la politique d'urbanisme de l'époque.

Pourtant, les villages ne sont pas constitués que de maisons. Ils ont également une place de village, l'école, des commerces, des rues, des chemins, des arbres, une rivière, etc. Les villages se sont bâtis autour de cette variété de lieux. Les nouveaux projets doivent en faire autant, à partir des lignes de forces existantes et des codes contemporains (relief, lignes d'arbres, parcours sportif ou sensoriel, ...).

© Architectes : Ph. Carle et L. Liminana

> Outils

Etude et charte paysagères, urbaines et architecturales

Elles identifient les formes urbaines et les éléments de paysage et d'architecture locaux, qui pourront s'imposer comme un minimum à respecter par les futurs projets.

L'article L.123-1-5-7 du Code de l'urbanisme

Il permet de protéger des éléments bâtis ou non, naturels ou non, dans un intérêt historique, patrimonial ou local, sur des terrains publics ou privés. La concertation et la pédagogie sont essentielles pour partager cette action de préservation du patrimoine.

Règlement de lotissement ou de zone

Rigoureux, accessible et compréhensible, le règlement sera soutenu par les élus, approprié par les techniciens et expliqué auprès des habitants et constructeurs par un architecte-conseil.



Labastide d'Armagnac, en haut ; Saint-Vincent-de-Tyrosse, en bas.

© Architecte : G. Monthary



mieux
consommer
l'espace

Renforcer le bourg avant de l'étendre

7

Nombre de petites communes accueillent de nouveaux accédants, qui y recherchent un cadre verdoyant et villageois. La stratégie locale d'offre foncière et d'aménagement urbain doit les inviter à s'intégrer au bourg, dans l'esprit et dans la forme.

On évitera impérativement de libérer du terrain constructible pour un vaste lotissement impersonnel et de s'appuyer sur les axes de transit. Mieux vaudra étudier une opération plus modeste, en greffe avec le tissu existant, combinant des lots libres et de l'individuel groupé, et mener simultanément, en centre-bourg, quelques actions de reconquête du bâti vacant et des intervalles désaffectés.

Cette politique au long cours implique des réflexions et des études préalables, qui gagnent à être menées à l'échelle intercommunale, avec l'appui des structures départementales.

Dégager une stratégie et planifier

A l'occasion de l'élaboration du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) et du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI), un diagnostic approfondi et pluridisciplinaire est établi, puis la stratégie se fonde sur cet état des lieux. Ces deux phases nécessitent un temps d'animation et de concertation incompressible, qui nourrit les idées ainsi que la motivation des participants et des futurs porteurs du projet de territoire.

EVALUER LES BESOINS

La question des besoins en logements, en services, en commerces, en loisirs ou encore en déplacements se pose à l'échelle intercommunale. Il est nécessaire de croiser ces données avec des informations sur les moyens des habitants, sur les capacités des collectivités, et sur les disponibilités foncières, immobilières et financières locales : les logements vacants, à rénover, à créer, adaptables, etc.

> Outils

Documents de planification et de stratégie

Le Plan de déplacements urbains (PDU) et le Programme local ou départemental de l'habitat (PLH ou PDH) sont des démarches intégrées aux futurs PLU intercommunaux. Elles favorisent une meilleure connaissance du territoire de projet.

Diagnostiques environnementaux, sociaux et économiques (dont agricoles et forestiers)

Pour qu'ils soient les plus qualitatifs possibles, le cahier des charges des diagnostics doit prévoir un temps, une enveloppe et des compétences suffisantes. Un bon diagnostic génère des économies, même à court terme.

ETABLIR DES AMBITIONS RAISONNÉES

A l'échelle du bassin de vie, il convient d'être attentif et d'établir des hypothèses réalistes sur les objectifs à atteindre en équipements et en locaux d'activités afférents aux logements. Le document d'urbanisme offre l'opportunité d'anticiper les besoins, voire de s'adapter à une situation : il peut être révisé en fonction des opportunités et des besoins.

PARTAGER UN PROJET DURABLE ET S'ORGANISER DANS LE TEMPS

Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD), constitue le programme et la philosophie de développement du territoire pour les dix prochaines années. Il anticipe également son développement à plus long terme, afin de ne pas entraver l'avenir.

Le PADD offre la possibilité de hiérarchiser les priorités et d'organiser le développement dans le temps : par exemple, ouvrir à l'urbanisation une zone

> Outils

SCoT et PLUI

• Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD)

Il exprime la stratégie de développement urbain adoptée par le territoire. Il peut contenir des indices de temps, de qualité, de quantité, la part du renouvellement urbain et celle des extensions urbaines, les projets maîtrisés par la collectivité ou à négocier, ...

• Des schémas de secteurs dans les SCoT, des Orientations d'aménagement et de programmation (OAP), un zonage et un règlement dans les PLU traduisent la qualité du développement et son phasage dans le temps.

l'une après l'autre permet de les remplir chacune petit à petit, voire de rectifier le projet suivant la conjoncture.



Développer une stratégie foncière et urbaine

Le foncier constitue le premier levier de négociation et de contrôle de projets d'habitat ou d'urbanisme. Il est forcément au service d'une vision claire et schématisée, d'orientations d'aménagement à court et à long terme. C'est pourquoi, afin de maîtriser l'urbanisation, il est nécessaire de se doter d'une stratégie foncière au long cours : veille permanente dans les zones prioritaires, ténacité dans la négociation, réactivité pour l'usage du droit de préemption urbain, etc.



UN PROJET AUSSI POUR LES TERRES AGRICOLES ET NATURELLES

Renforcer le centre passe également par la reconnaissance et le renforcement de l'activité agricole et du paysage rural. Une stratégie foncière contribue à redynamiser l'activité et à préserver les qualités tant recherchées de l'environnement rural.

ANALYSER LES POTENTIALITÉS FONCIÈRES ET IMMOBILIÈRES

Suite à la définition des besoins, la réalisation d'un état des lieux du patrimoine foncier et immobilier

du territoire favorise l'émergence d'une stratégie pour la maîtrise des projets. On parvient ainsi à équilibrer les interventions sur la construction neuve et la rénovation de l'ancien, le court et le long terme, les opérations d'initiatives publiques et privées.

> Outils

Diagnostic foncier et immobilier

C'est un diagnostic technique et collaboratif : les élus y contribuent fortement. Il permet de déterminer les opportunités de terrains ou de bâtis susceptibles d'évoluer : elles seront hiérarchisées en fonction de facteurs de qualité de vie (proximité de projets, de services, de centralité, de transports, la sécurité, le bien-être, les réseaux) et du souhait des propriétaires (à court ou moyen terme).

Stratégie foncière

Pour renouveler le bourg, les actions foncières, fiscales, financières, et d'urbanisme, sont à combiner :

- Prévoir une enveloppe budgétaire allouée à l'action foncière,
- Planifier des Zones d'Aménagement Différée (ZAD), appliquer des périmètres d'études et actionner le droit de préemption urbain (DPU), afin de limiter la spéculation foncière et de préparer un projet sur des sites stratégiques,
- Anticiper et user de la négociation auprès des propriétaires dans des périodes favorables,
- Créer des zones urbaines avec une majoration de la taxe sur le foncier non bâti,
- Appliquer des emplacements réservés pour du logement, des équipements, des liaisons, etc.

> Outils

Diagnostic agricole et forestier

L'activité agricole y est analysée sous les angles humains, économiques et d'aménagement de l'espace. C'est un outil d'aide à la décision des élus, dans les domaines de l'urbanisme, l'agriculture, l'économie, le foncier, etc.

Zones de préservation des terres agricoles et naturelles

Les Zones Agricoles Protégées (ZAP), les Espaces Boisés Classés (EBC), les périmètres de protection des espaces agricoles ou naturels péri urbains (PAEN) ont l'occasion d'être actionnés dans cet objectif. L'article L.123-1-5-9 du Code de l'urbanisme permet de protéger, à travers un PLU, les terres cultivées en zone urbaine.

Partenaires : La Société d'Aménagement Foncier et d'Etablissement Rural (SAFER), l'Etablissement Public Foncier Local (EPFL), la Chambre d'agriculture, la DDTM, etc.

Reconquérir le bâti existant

La stratégie de développement des zones urbaines et des bourgs passe par trois leviers :

- des actions publiques d'intérêt collectif pour reconquérir le bâti, les friches et le foncier délaissé,
- des actions privées concertées afin de densifier des parcelles déjà bâties,
- la conception de quartiers résidentiels bien accrochés au centre-bourg et reliés à ses services.

Dans cette panoplie, la reconquête de bâtiments existants est une action à portée de toutes les collectivités et des particuliers.

RÉUTILISER LE BÂTI COMMUNAL

De nombreuses communes et intercommunalités se sont déjà lancées dans la revalorisation de leur patrimoine communal par le biais de la rénovation d'anciens bâtiments (ferme, maison de maître, hospice, ...) en logements, en bureaux, en ateliers, en services ou encore en multiple rural ou bistrot de pays.

Le CAUE est souvent sollicité pour un diagnostic des potentialités, qui permet au maître d'ouvrage de cadrer les conditions de faisabilité du projet, puis d'arrêter un programme avant recours à un maître d'œuvre.

Parfois, en phase de réalisation, des associations d'insertion peuvent être intégrées dans l'opération et ainsi apporter les dimensions collaborative et sociale au projet.



l Gaillères : une ancienne ferme reconvertie en multiple rural (restaurant, pain, épicerie, services postaux, etc.)

© Arch : M. Blanquet

SOUTENIR LES INITIATIVES PRIVÉES

Le projet peut également être de nature privée. Par exemple, à Hinx, des artisans collaborent pour rénover le site et les bâtiments d'une ancienne boucherie en commerces et services, voire avec des logements aux étages. Proposée à l'équipe municipale, l'initiative est soutenue et va dynamiser le cœur du bourg. Les élus ont alors un rôle catalyseur par la mise en relation d'idées et de contacts.

A Peyrehorade, les habitants ont pris l'initiative de rénover d'anciens abattoirs en salles associatives, de chant et de danse.

Ces témoignages représentent bien la force de développement qui émane des habitants. La collectivité doit veiller pour sa part à ne pas entraver de tels projets, par exemple en autorisant, dans les PLU, le changement de destination des locaux.

> Outils

Intercommunalités et compétence en Habitat

L'intercommunalité peut permettre de valoriser le bâti existant, à travers notamment :

- des OPAH,
- l'achat et la réhabilitation de bâtiments,
- la gestion locative,
- une charte sur l'architecture, l'urbanisme et le paysage (exemples du Pays Adour Chalosse Tursan et de la communauté de communes du Pays d'Albret),
- et l'animation d'un observatoire de l'habitat.

Partenaires :

L'Agence Départementale d'Information sur le Logement (ADIL), l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH), le PACT (mouvement pour l'amélioration de l'habitat et du cadre de vie), l'ADACL, le CAUE, etc.

Pour les projets de locaux d'activités : la Chambre de commerce et d'industrie (CCI), la Chambre de Métiers et de l'Artisanat (CMA), etc.



© Arch : Ph. Cazaux, M. Daries

l Labouheyre : un ancien hôtel rénové en logements locatifs (Arch : Ph. Cazaux, M. Daries)

Démolir, régénérer, renouveler le bourg

Renforcer le centre, c'est également prêter attention à des espaces parfois « ingrats », mis de côté ou peu valorisés : les friches, les îlots délabrés, les fonds de parcelles. Leur requalification impose du temps, de l'aide financière, foncière et technique, parfois une dépollution.



© Métaphore



© Métaphore

Dans le cadre de son **Schéma directeur de développement**, la commune de Linxe a identifié, dans son centre-bourg, des friches industrielles comme « potentiel foncier mutable » et des projets d'amélioration du tissu urbain existant. L'étude a abouti à la définition des conditions de constructibilité : coût, programme, procédure, faisabilité.

RÉGÉNÉRER LE TISSU URBAIN

Des aménagements sur l'existant, parfois humbles, sont envisageables pour améliorer le cadre de vie :

- Acheter des fonds de parcelles, ou négocier des servitudes de passage piéton, afin de relier les rues et les quartiers,
- Tisser des liens paysagers, en créant des trames douces et vertes à travers le bourg (bosquets, bardeaux, chemins, ...)
- Relier les franges urbanisées au paysage rural, via des transitions vertes, qui peuvent incorporer des voies piétonnes ou cyclables périphériques.

AMÉNAGER OU FAIRE FAIRE L'AMÉNAGEMENT

Si la collectivité n'a pas les moyens d'intervenir, elle peut faire appel à un opérateur public ou privé capable de porter le projet.

Dans le cas où la collectivité possède le terrain, elle peut le céder sous conditions particulières d'aménagement, inscrites dans l'acte de cession. La recette de la vente permettra ensuite de financer les actions de valorisation qui contribueront à l'attractivité du site concerné.

Les outils contractuels (Projet urbain partenarial) ou fiscaux (taxe d'aménagement) constituent aussi des outils de régénération des centre-bourgs.

LA DÉMOLITION-RECONSTRUCTION

Certains bâtiments ou îlots ne peuvent pas être réhabilités et n'échappent pas à la démolition ou à la déconstruction. D'anciennes parcelles industrielles ou agricoles, souvent en cœur de bourg, gagnent à changer de destination. Il devient alors possible qu'un nouveau bâtiment ou un nouveau quartier voie le jour.

Les friches urbaines, de type industriel, économique, ..., peuvent devenir quartier de vie, espace économique ou mixte. D'anciennes terres agricoles, encore fertiles, peuvent être le moyen de (re) valoriser l'agriculture de proximité, le maraîchage ou encore les jardins familiaux, afin de participer à une culture de quartier où s'entretiennent des échanges de voisinage.

> Outils

Plans de référence

Le plan de référence se traduit par un programme d'actions et la définition de sites stratégiques de projet. Dans le cadre de l'étude du plan, les élus sont accompagnés par des professionnels afin qu'ils puissent définir un projet global à l'échelle du bourg.

Etudes de faisabilité sur la valorisation de foncier en zone urbaine

Il est plus aisé pour les élus de négocier et d'attirer de potentiels investisseurs si, en amont, de premières études de faisabilité, techniques et financières, sont réalisées.

OPAH, Opération de Restauration Immobilière (ORI) et Programme d'Intérêt Général (PIG)

Ces procédures de renouvellement urbain agissent de manière incitative ou coercitive auprès des propriétaires. Dans un périmètre de projet, la collectivité doit prévoir un budget et une équipe projet afin d'accompagner les habitants, informer, parfois préempter, etc.

Partenaires

ANAH, ADIL, EPFL, CAUE, ADACL, SATEL (société d'aménagement des territoires et d'équipement des Landes)

Valoriser l'espace disponible des zones urbanisées

Les parcelles non bâties des zones urbaines (prairies, espaces publics, espaces verts, ...) peuvent apporter la nature dans l'espace urbain, participer d'une activité agricole, ouvrir des perspectives visuelles, etc. Dans certains cas, on trouvera des avantages à mobiliser ce foncier au service du projet urbain.

COMBLER PLUTÔT QU'ÉTALER

Le village de Combrimont (dans les Vosges) a fait le choix d'additionner vingt projets individuels intégrés au tissu urbain du village plutôt que d'engager une opération de vingt logements en lotissement en dehors du bourg.

Cet exemple montre bien qu'il est sain de donner priorité à l'urbanisation des parcelles vides sur un secteur donné en zone urbaine. La majoration de la taxe sur le foncier non bâti peut inciter les propriétaires à vendre.

1 x 20 ≠ 20 x 1

Quelle est la priorité : une opération de lotissement ex-nihilo ? Ou le comblement de parcelles en zones urbaines par des projets individualisés ? Extrait de l'étude urbaine de Combrimont.



© Atelier Cité Architecture mandataire

> Outils

Majoration de la taxe sur le foncier non bâti constructible (Article 1396 du Code général des Impôts, créé par la loi portant engagement national pour le logement du 13 Juillet 2006). Instaurée par délibération, elle peut favoriser la libération de foncier non bâti en zone urbaine, en majorant la valeur locative cadastrale de ces terrains constructibles.

Droit de préemption

Grâce à son usage, la collectivité pourra :

- Eviter la spéculation, prendre le temps de la réflexion et de la définition d'un projet précis,
- Porter elle-même son projet,
- Négocier et valoriser ce foncier auprès d'un porteur de projet, public ou privé,

Partenaires

CAUE, Agence départementale d'aide aux collectivités locales (ADACL), SATEL, etc.

SOIGNER L'INSERTION DU PROJET

Le cœur de bourg de Vielle-Soubiran comprend un espace public, ouvert, de pelouse, et des cheminements entre les logements, l'église et l'école, qui offrent une vue sur l'église.

Accompagnée par le CAUE, la commune a projeté la réalisation d'un nouvel îlot d'habitation sur ce foncier public, qui prend en compte l'ambiance rurale de cœur de bourg.

A Vielle-Soubiran, une étude urbaine précise les conditions d'insertion de nouveaux logements.



© Cabinet JB Etudes J. Boyau, et D. Lasserre paysagiste, Arch : D. Lambert

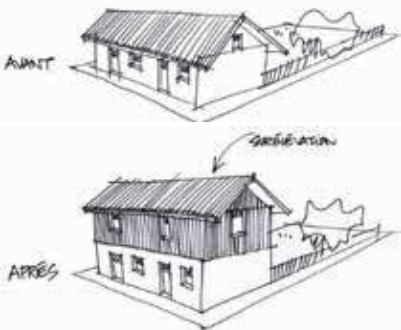
Construire dans les parcelles déjà bâties

A partir d'initiatives privées, il est possible de bâtir des stratégies de développement des espaces déjà urbanisés : augmentation des surfaces habitables, incitation à bâtir dans les jardins, etc. Certains parcs ou jardins privés, certains quartiers d'airiaux représentent des espaces susceptibles d'accueillir des logements.

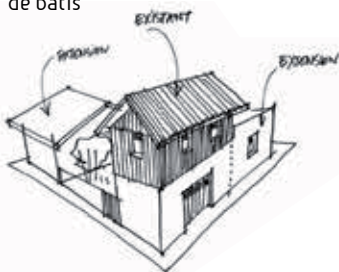
FAVORISER L'AUGMENTATION DES SURFACES BÂTIES

Ajouter une pièce, construire un étage, valoriser une annexe en chambre ou en petit appartement : c'est parfois nécessaire dans la vie d'un ménage, mais cela permet aussi d'éviter que la ville s'étende, et de créer de petits logements locatifs (étudiants, saisonniers, décohabitation, chambres d'hôtes, ...).

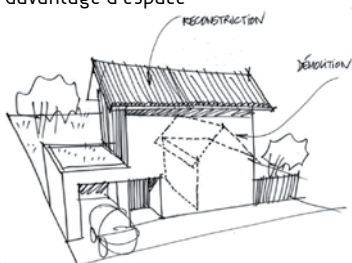
Plus de surfaces bâties par surélévation



Une extension par adjonction de bâtis



Démolition pour reconstruire davantage d'espace



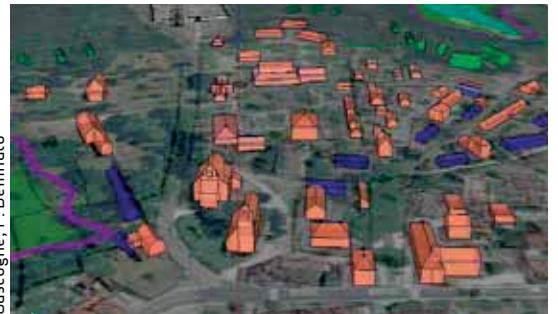
PERMETTRE DE CONSTRUIRE DANS LES JARDINS

La démarche BIMBY, ou « Construire dans mon jardin » (Build in my back yard) consiste à construire une ou des habitations, ateliers d'artisanat ou locaux d'activités sur sa propriété, dans son jardin. Il peut s'agir d'une location de bâti, d'une division parcellaire ou encore d'un remembrement foncier.

RESPECTER CERTAINS CONTEXTES SENSIBLES

« Bâtir dans son jardin » est une démarche fréquente, qui se produit dans les bourgs et dans les airiaux. Le PNR et le CAUE peuvent faciliter la réflexion sur l'émergence, la maîtrise et l'insertion de tels projets de

© Parc Naturel Régional Landes de Gascogne, P. Bellinato



Dans le cadre d'études préalables, la commune de Moustey et le PNRLG ont modélisé les potentialités d'implantations de nouvelles constructions chez les particuliers : ces nouveaux bâtiments (en bleu) s'intègrent au tissu urbain existant (en orange) et prennent part à l'ambiance du bourg.

densification de bourg, a fortiori quand ils s'inscrivent dans une démarche qualitative. Ces initiatives demandent à être discutées et expliquées, entre les élus, le propriétaire et le concepteur.

© Arch : Deco Architectes, V. Larrère



Un particulier a projeté de bâtir de nouveaux logements sur son arial. Son architecte lui a conseillé de : rénover l'ancienne maison et ses annexes, construire les nouveaux logements sur une moitié de sa grande parcelle, préserver l'ambiance d'airial (pelouse, chemins de type ruraux, végétation,...), ne réaliser qu'un seul accès, partagé, etc.

> Outils

A travers le PLU :

• Adapter le règlement

Les coefficients d'occupation des sols (COS), les coefficients d'emprise au sol (CES), la hauteur maximale autorisée, les implantations par rapport aux voies et aux limites séparatives, ... sont à bien adapter aux contextes urbains, dans le but de ne pas empêcher ce type d'évolution.

• **Identifier des sites sensibles** : Certains parcs ou airiaux ont une valeur patrimoniale qu'il convient d'appréhender dans son ensemble afin de préserver leur intégrité paysagère et architecturale. Le PLU peut identifier ces propriétés et les préserver, si nécessaire, de la densification.

• **Un architecte conseil** (par exemple du CAUE) : il peut sensibiliser à l'intégration architecturale des projets des particuliers.

Préparer les divisions parcellaires dans les lotissements

Il est possible et recommandé d'anticiper certaines évolutions du tissu urbain pour les besoins des familles : en effet, des habitants peuvent souhaiter bâtir un logement indépendant ou un local professionnel à côté de leur maison (coiffeur, infirmier, petit artisan, ...). Le cahier des charges des lotissements et les documents d'urbanisme doivent permettre d'entreprendre ces travaux après une division parcellaire et autoriser la mixité des fonctions. Quelques règles d'implantation du bâti et de préservation de la qualité du voisinage sont nécessaires.

OPTIMISER LE POTENTIEL DE CONSTRUCTIBILITÉ DE LA PARCELLE

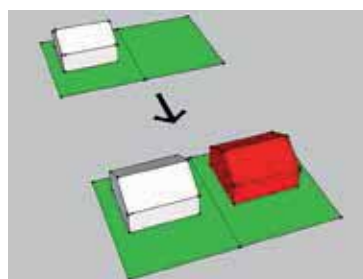
Le principe de valorisation parcellaire consiste à permettre une extension, ou une construction nouvelle, sur une ou plusieurs parcelles déjà occupées.

En fonction de la configuration de la ou des parcelles (parcelles carrées, parcelles étroites et profondes...) et de l'environnement urbain (voisinage, alignements de maisons...), des solutions d'implantation adaptées sont à envisager.

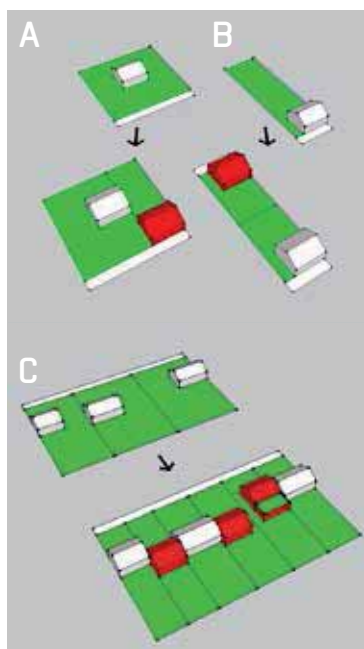
Les règles de « bon voisinage » et d'habitabilité sont les mêmes que dans le cadre classique de construction, mais des commodités peuvent être partagées : accès et stationnements en commun, mitoyenneté, cabanons de jardins ou d'autres annexes mutualisées.

DES POSSIBILITÉS DE PARCELLES « DOUBLES »

A l'échelle d'un lotissement, il est possible de prévoir un parcellaire « densifiable ». Par exemple, sur la base de parcelles de 400m², les particuliers ont la possibilité d'acquérir deux parcelles, à condition de ne bâtir, dans un premier temps, que sur l'une des deux. Ceci n'interdira pas la construction future d'une autre habitation ou d'une extension.



Exemple : vendre deux lots et imposer des règles d'implantation, dans le but de permettre une future valorisation foncière et une implantation bâtie bien intégrée à l'ambiance urbaine.



Exemple : vendre deux lots et imposer des règles d'implantation, dans le but de permettre une future valorisation foncière et une implantation bâtie bien intégrée à l'ambiance urbaine.

> Outils

PLU et lotissement :

- Concevoir un règlement complété par des illustrations

Travaillé avec un architecte, le règlement écrit est amendé par des croquis, des schémas de principes, qui précisent les lignes d'implantation des voies, du bâti, les gabarits et hauteurs, etc. Au stade de l'élaboration du PLU ou du règlement de lotissement, ce règlement « graphique » est à portée pédagogique. Il doit se baser sur une étude de faisabilité préalable au projet d'ensemble. Des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) viennent compléter le règlement afin d'assurer les passages, les perspectives, etc.

- Introduire des règles d'implantation, adaptées à chaque ambiance urbaine

- Permettre l'implantation de nouveaux bâtis si la capacité des réseaux est suffisante,
- Bâtir en limite de parcelle, réaliser des murs aveugles en attente de bâtir en mitoyenneté.
- Anticiper les passages : allées partagées, ...
- Prévoir les orientations et vues vers la rue ou le jardin afin de limiter les vis-à-vis,
- Prévenir les effets de masques (ensoleillement), etc.

Urbaniser en continuité

Une extension urbaine doit se fondre dans le temps à l'urbanité du centre bourg. La conception des zones à urbaniser s'envisage par conséquent, non comme une véritable excroissance, mais comme une greffe invisible, conçue dans le respect de l'identité et de l'avenir du centre-bourg.

RELIER À L'EXISTANT SE SENTIR BIEN DANS SA RUE

Des liaisons sont à anticiper entre les quartiers actuels et ceux à venir : les voies pour les piétons, cyclistes, ... s'intègrent dans les projets d'aménagement et seront un jour reliées à un réseau plus complet, à échelle communale par exemple. Parfois, les espaces pour les modes doux sont dissociés de la voirie automobile afin de relier au plus court et en toute sécurité. Les voies en impasse n'ont d'intérêt que si elles contribuent à une urbanité recherchée.

GREFFER DE LA DENSITÉ

Au plus proche des services et du centre, des groupements bâtis, plus compacts, peuvent voir le jour : dans les PLU, des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et la définition d'un seuil minimum de densité (SMD) par zone urbaine ou à urbaniser, encadrent et valorisent le projet d'ensemble. Le Versement pour Sous Densité (VSD) incite également à atteindre ces objectifs d'optimisation du foncier.

PRÉPARER L'ACCROCHE D'AUTRES PROJETS

On ne doit pas considérer un projet, même de maison individuelle, comme seul et sans impact pour l'avenir et son environnement. Une maison mal positionnée peut occasionner une gêne pour de futurs habitants ou de futurs projets (vues, passage, extensions, ...). Il est fondamental d'anticiper l'avenir, notamment grâce à un schéma directeur qui apporte une vision globale, claire et sur le long terme.

Un quartier sûr et agréable se conçoit à distance des sources de nuisances (bruits, odeurs, pollutions) et dans un cadre sécurisé, en particulier des dangers de la route. L'urbanisation linéaire, le long des voies de transit, est par conséquent à éviter afin de limiter le nombre de sorties directement sur les voies très passantes.

Les maisons qui s'intègrent à un bourg prennent en compte l'architecture locale et l'ambiance du village. Certaines seront tournées vers un espace central, de partage, qui peut être conçu autour de repères identitaires créés ou préexistants (arbres remarquables par exemple).

Les habitants recherchent la verdure, le calme. Le paysage est une richesse et un outil pour améliorer le bien-être : il ne doit pas être considéré comme un sous-domaine de l'aménagement et

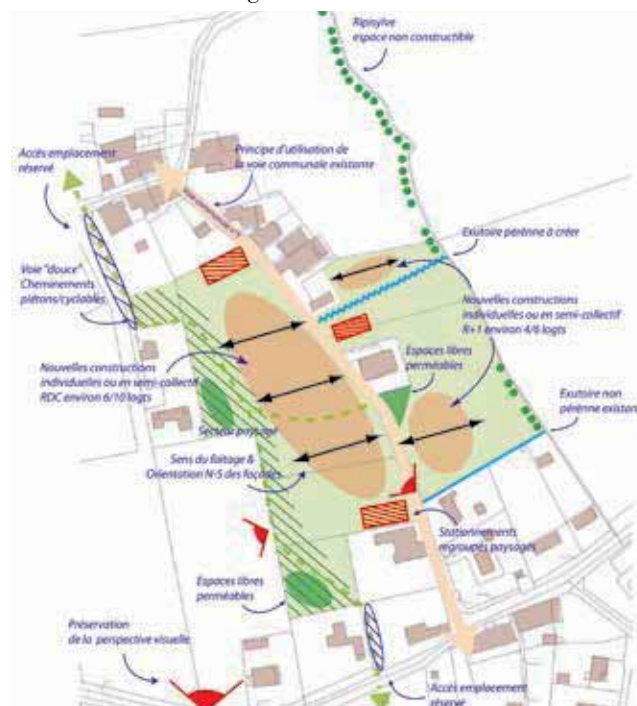
> Outils

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) des PLU et PLUI

Elles représentent un outil indispensable dans le cadre d'un projet de qualité. Les OAP peuvent imposer de préserver des bâtiments, des vues, du végétal, ou de créer différents types de voies, d'entrées, de centralités, de logements ou de services. Elles expriment les ambitions du territoire à court, moyen ou long terme (phasage) et le programme des projets (en terme qualitatif et quantitatif).

meubler les vides. Le paysage participe de la structuration même de l'urbain.

+ d'infos
Voir cahier 2 :
Aménager au naturel



Exemple d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP), extraites du PLU en Approche Environnementale de l'Urbanisme (AEU@) de Loubens, Gironde.

Bureau d'études : Altostep, I. Andorin-Trider, S. Dairat





mieux
consommer
l'espace

Cinq leviers pour conjuguer vie collective et bien-être individuel

16

L'offre actuelle d'habitat divise souvent plus qu'elle ne rapproche. Au-delà d'une dimension humaine, l'immeuble collectif perd sa convivialité, son urbanité. Quant aux lotissements ordinaires, ils gèrent mal les rapports de voisinage, les vis-à-vis et les contiguïtés. Il faut donc répondre aux besoins d'habitat par de nouvelles formes d'organisation, économes en foncier, citadines ou villageoises, bien raccordées aux services collectifs et porteuses de lien social.

Dans les Landes, si la majorité des propriétaires ou locataires occupent déjà une maison avec jardin, on peut supposer que la plupart des autres rêvent aussi d'un logement individualisé : s'isoler, avoir de l'intimité, un jardin privatif et tranquille, un logement confortable et différenciable des autres....

Cinq leviers d'aménagement sont intéressants pour mieux combiner la qualité des espaces de vie et la sobriété foncière : le jardin, la mixité, l'espace public, la mitoyenneté et la hauteur.

Le jardin : Diversité, force et modestie

Parent pauvre de certains projets de lotissement ou de maison individuelle, le jardin ne doit pas être un espace vide autour de la maison. Suivant les besoins familiaux, un jardin accueillera un potager, un cabanon, le sèche-linge, de l'ornementation, de l'ombre, des fruitiers, une piscine, ... Le projet d'habitat nécessite une véritable composition des espaces extérieurs, qui relie la parcelle à l'environnement (clôtures, végétation, biodiversité...).

LES ATOUTS D'UN JARDIN BIEN CONÇU

Un projet durable, surtout s'il est dense, requiert un travail important de conception en amont, qui assure à la fois la qualité du bâti et celle du jardin. Dans un projet d'ensemble, le concepteur paysagiste apportera de la diversité et proposera des ambiances pour l'aménagement des jardins : des jardins de senteur, de couleur, des variations de hauteurs, etc. Il optimisera les qualités apportées par :

- Un jardin pour soi (apport de nature, d'ombre, d'intimité, de sensations),
- Un jardin pour le quartier et l'environnement (fraîcheur, biodiversité, ambiance de nature et de rue, ...).

Lors de la réalisation du quartier, concevoir et offrir un cahier de préconisations paysagères, destiné aux nouveaux arrivants, sensibilise les habitants au choix de végétaux d'origine locale, en fonction de leurs usages et de la configuration du jardin.

UN ENTRETIEN À SA MESURE

Dans une petite parcelle, on positionne la construction au contact des limites extérieures pour mieux libérer l'espace à

l'intérieur. Un jardin optimisé n'a pas d'espace perdu. Sa dimension est suffisante et adaptée aux besoins des habitants. De proportions modestes, le jardin est souvent mieux entretenu.

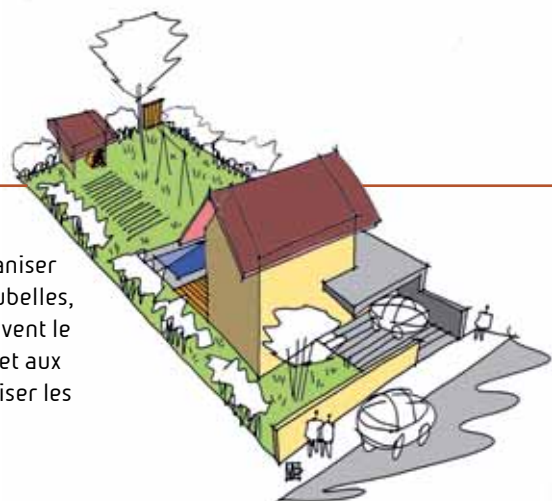
LES JARDINS PARTAGÉS

Les espaces résidentiels ont la capacité d'offrir des jardins privés, ainsi que des jardins collectifs, de type vergers, jardins familiaux, potagers partagés, etc.

Dans le cadre de petits jardins, l'arbre de grand développement reste rare. L'implantation d'arbustes et d'arbres de petit développement reste envisageable sur les parcelles restreintes, tandis que les grands arbres gagnent à s'installer dans les espaces collectifs (la rue, le parc, les jeux pour enfants). Ils vont les embellir, créer un ombrage significatif, devenir des repères et des porteurs d'identité : un bosquet, un arbre « totem », etc.



Nature et ambiance intime sur une parcelle étroite de cœur urbain.



> Zoom

Sur 400m² à 500m², un jardin confortable est possible. Le tout est d'organiser et de distribuer les surfaces pour la voiture, le jeu, le stockage (bois, poubelles, vélos), les annexes, les plantations, etc. Les règlements d'urbanisme doivent le permettre : réduire les obligations de recul du bâti par rapport à la voie et aux limites séparatives, déterminer une bande d'implantation du bâti, favoriser les bâtiments à étage, etc.

La mixité : Variété des formes, équilibre social

Afin de rappeler l'ambiance de bourg et de participer aux objectifs de solidarité, le projet d'espace résidentiel poursuivra des objectifs de diversité, tant au niveau de la population que des types d'habitat. Cette variété participe à la vie de quartier (rencontre intergénérationnelle, vie associative) ainsi qu'à l'ambiance et au rythme du quartier : maisons, résidences, maisons accolées, petites ou grandes,



© Arch : Atelier Architecture et Territoires

A Cagnotte, une étude d'urbanisme a permis de définir un programme mixte pour le projet d'écoquartier du Plach : une place publique, un fronton, un espace de loisirs, des liaisons douces avec le bourg, et soixante logements (petit collectif, habitat groupé, lots individuels et logements pour personnes âgées).

> Outils

PLU et PLUI :

• Les servitudes de mixité de logement :

Instituées en zones urbaines ou à urbaniser, elles consistent à réserver des emplacements en vue de la réalisation de programmes de logements, à délimiter des secteurs où un pourcentage de logements doit être affecté à des catégories de logements locatifs, ou à délimiter des secteurs comportant un pourcentage de logements d'une taille minimale (Articles L. 123-2b, L. 123-1-5, 16° et 15° du Code de l'urbanisme).

• Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Lors de l'élaboration de document d'urbanisme ou de plan de référence, une étude de préconception et de faisabilité financière est réalisée et propose des OAP souples sur des sites stratégiques du document d'urbanisme.

Après validation du PLU, il est recommandé de mener un pré-projet opérationnel à partir de ces OAP, avec une équipe de conception, compétente en économie de projet, en voirie et réseaux divers (VRD) et en programmation. Le coût de telles études peut être répercuté lors de la cession de terrains ou de l'évaluation du financement du projet.

DIVERSIFIER L'OFFRE D'HABITAT

Le pavillon sur une grande parcelle n'est pas adapté aux besoins de tout le monde, ni accessible à tous. La loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) et la loi portant Engagement National pour l'Environnement (Grenelle) insistent sur le principe de mixité de l'offre, sur l'importance de répondre aux besoins tout au long du parcours résidentiel de chacun, et sur la lutte contre l'excès de consommation foncière.

La mixité consiste en un mélange entre :

- Petites et moyennes parcelles,
- Maisons mitoyennes ou non,
- Petits et grands logements, du T1 au T5, voire T6,

- Maisons de plain-pied, ou à un ou deux étages,
- Maisons de ville, petits volumes résidentiels, immeubles collectifs,
- Et pour chaque type, une offre locative et une offre d'accession.

Cette mixité s'applique pour toutes les opérations permises par les communes et intercommunalités. Les opérateurs doivent participer à cette mixité dans les lotissements, les ZAC, etc. C'est au maire d'exposer les besoins réels de sa commune et de négocier avec les promoteurs.



© Arch : D. Allemang

Capbreton



© Arch : M. Ballay

Mont-de-Marsan

LA MIXITÉ DES FONCTIONS ET DES USAGES, DANS LE QUARTIER...

La mixité des fonctions dans les bourgs et les projets de quartiers permet de faciliter la création d'entreprises, d'avoir des services de proximité et de développer des liaisons douces et des espaces d'agrément.

Des projets de nature et de montage variés

- Des projets locatifs d'initiative publique ou privée, de l'habitat en auto promotion, des lots libres, ...

Des lieux de travail

- Travail à domicile, locaux pour auto-entrepreneurs ou artisans, ...
- Les logements associés : jeunes travailleurs, saisonniers, ...

Des services et commerces

- Boulangerie, cabinet médical, supérette, multiple rural, ...
- A pied, à vélo, en auto, en bus, en fauteuil roulant, en poussette, ...

Des lieux de stockage

- Stationnements auto et vélo, stockage des déchets, compost, bois de chauffage, eau de pluie,...

Des espaces de vie collective, de rencontre et de récréation

- Parc, aire de jeu, de repos, espace d'observation de la nature, espace d'animation (terrasses, fêtes de quartier, berges éphémères l'été, ...).

...ET À L'ÉCHELLE DU BÂTIMENT

Sur de petites parcelles ou dans des dents creuses en milieu urbain, des projets de mixité à l'échelle du bâtiment (accueillant à la fois habitat et services) sont envisageables afin d'optimiser le coût du foncier, des travaux et la proximité. Le règlement du PLU peut veiller à ne pas compromettre de tels projets.



A Saint-André-de-Seignanx, des activités et des services en rez-de-chaussée (boulangerie, coiffeur, banque, restaurants...) s'associent à de petits appartements aux étages.

> Outils

Etat des lieux des commerces, des services et des espaces de rencontre, au regard des prévisions démographiques (à ajouter dans le rapport de présentation du PLU)

Ne pas interdire la mixité de fonctions dans les règlements (de lotissement, de PLU)...

Dans le PLU :

- L'article L.123-1-5-7°bis du code de l'urbanisme, lié à la loi de modernisation de l'économie, prévoit que le PLU peut « identifier et délimiter les quartiers, îlots, voies dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif ».
- Un COS différencié en cœur de bourg (article R. 123-10 du Code de l'urbanisme), inscrit dans le PLU, permet de différencier la densité des constructions en fonction de leurs usages. Par exemple, un COS pour les activités peut être supérieur au COS pour les habitations dans un secteur urbain ou à urbaniser.
- Des Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)
- Réglementer le changement de destination des rez-de-chaussée commerciaux sur rue.

Les espaces publics : Les nouveaux plaisirs de la rue

Dans une logique d'économie dans la consommation foncière, les quartiers sont conçus autour des principes de mutualisation, de simplicité, d'identité et d'appropriation. La population désireuse de nature et de verdure sera invitée à définir, puis à conquérir son espace public et à agir pour son quartier.

VERS DES AMBIANCES VARIÉES DANS LES QUARTIERS

Oublions les rues monotones et répétitives des lotissements classiques. Pour créer des placettes, des rues, pour donner du rythme au quartier, il est possible de jouer sur l'implantation du bâti :

- Alternier les logements : accolés, individuels, résidentiels, à étage.
- Diversifier le traitement des façades et les reculs : des fronts bâtis pour des ambiances de rues, des reculs, des regroupements pour créer une cour et donner une atmosphère de petit hameau.
- Casser la monotonie des alignements par la végétation, des percées visuelles, des voiries linéaires ou courbes.

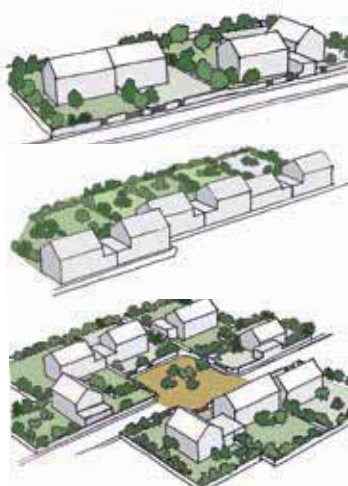
DES ESPACES PRÉVUS POUR TOUS

Il est bon d'insister auprès des porteurs de projet pour concevoir des espaces de qualité, centraux et accessibles à tous. Le mobilier urbain, l'entretien et l'aménagement paysager seront alors spécifiés et adaptés au contexte local.

Saint Jean de Luz.



© Arch : Leibar et Seigneurin.



© SYDEV, Yannick Le Corre

Dans le quartier, la variété des agencements permet une grande diversité d'ambiances de rue.

DONNER PLUS DE PLACE AU VÉGÉTAL

Dans les espaces de jeux pour enfants ou de stationnement, des arbres de haute tige et des prairies fleuries peuvent être plantés. Les éléments préexistants et en bon état sanitaire (arbres, haies, mares, ...) sont à conserver : des éléments identitaires et de biodiversité seront ainsi présents à l'arrivée des habitants.

Des espaces de nature partagés, de type potagers, vergers, peuvent être créés par le concepteur. Des espaces sans fonction pré définie, neutres, peuvent aussi être prévus afin de permettre aux futurs arrivants de décider de leur destination future.



> Outils

PLU

- Orientations d'aménagement et de programmation du PLU Elles peuvent imposer un minimum d'espaces publics et partagés sur des sites stratégiques.

- Le coefficient de végétalisation imposé à des projets d'aménagement

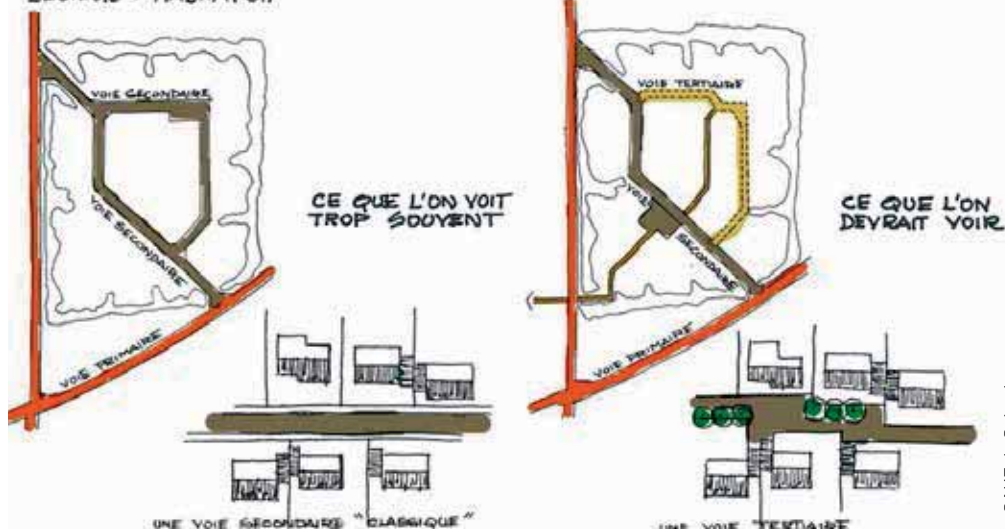
Ce coefficient croise le pourcentage d'espaces verts de pleine terre et le pourcentage de végétalisation du bâti de façade ou de toiture. Afin de valoriser de véritables espaces de nature (coefficient de biotope), il est recommandé d'imposer également une liste d'essences végétales locales, d'insister sur ce coefficient de pleine terre à minima, et de se faire accompagner d'écologues.

Plan de composition du lotissement

Il doit être complet et ne doit pas se limiter à un « plan de capacité », avec un nombre maximum de lots à implanter. Le plan doit être réalisé par un professionnel de l'urbanisme, de l'architecture et du paysage. Il exprime un parti d'aménagement, traitant à la fois des espaces privés et collectifs.

IL NE FAUT PAS MULTIPLIER LES VOIES SECONDAIRES SANS NECESSITE. LEUR EMPRISE DOIT ETRE MODESTE. CE NE SONT QUE DES VOIES DE DESSERT D'UN SECTEUR D'HABITATION

LA VOIE TERTIAIRE NE DOIT AUTORISER QU'UNE CIRCULATION LENTE : ELLE PENETRE DANS L'INTIMITE DU CADRE DE VIE DES RIVERAINS.



© CAUE du Calvados

SE CONNECTER AU BOURG EN TOUTE SÉCURITÉ

- Connecter les nouveaux axes de circulation aux rues, chemins, venelles et routes du bourg ancien.
- Hiérarchiser les voies de déplacements en fonction des ambiances attendues et de la place que l'on souhaite allouer à la voiture, aux piétons, et au partage de la chaussée.
- Limiter le nombre d'accès sur les axes de circulation importants, limiter l'urbanisation linéaire.
- Eviter de laisser trop d'emprise aux chaussées larges, rectilignes et minérales, qui autorisent une vitesse excessive, augmentent le ruissellement et gaspillent le foncier.

- Limiter le caractère minéral par des circulations sur matériaux perméables et adaptés aux usages : grave stabilisée, gazon renforcé, pavage, ...
- Donner une place confortable aux modes de déplacements doux, aux personnes à mobilité réduite ou handicapées.
- Penser aux zones 30 ou 20 (km/h) et aux autres zones de rencontre, afin de limiter les conflits d'usage.
- Qualifier les voies douces. Dans le but de favoriser la pratique de la marche et du vélo, quatre facteurs combinés permettent de concevoir de véritables espaces de vie qui donnent envie de s'y promener : l'accessibilité, l'attractivité (verdure, qualité de la marche, équipements), la sécurité routière et la civilité du quartier.

La hiérarchisation des voies de quartiers. Extrait de « Urbanisme en Pays d'Auge : les lotissements et les constructions d'habitations »



Créer des placettes, des espaces où la voiture n'est que tolérée : zone 20km/h, venelles en bout d'impasse, ...

© SYDEV, Yannick Le Corre

> Outils

Schéma des déplacements

Il s'élabore à partir d'un état des lieux des déplacements, que l'on peut intégrer au rapport de présentation du PLU : déplacements et usages automobiles, des modes doux, le stationnement, l'accidentologie, autres usages. C'est un projet global et pluridisciplinaire. Il prend en compte le transport par rapport à l'habitat, l'environnement, l'économie, etc. Il peut être intégré dans le PADD.

Orientations d'aménagement et de programmation dans le PLU

Elles peuvent être utilisées pour créer une ceinture verte et/ou une circulation douce autour du bourg ou du quartier qui limite l'urbanisation, et qui fait cohabiter l'urbain et le rural.

DES ESPACES APAISÉS POUR FAVORISER LES DÉPLACEMENTS DOUX

Les largeurs, les matériaux, les aménagements paysagers des voies doivent s'adapter au contexte du lieu et aux usages.

Voie primaire et fluidité du transit

La voie primaire concerne les voies de transit : traversée de bourg, liaison d'un quartier à l'autre par la voiture. La vitesse doit être limitée. Le stationnement en contre-allée est envisageable. Les pistes cyclables et/ou trottoirs peuvent être séparés de la chaussée pour plus de sécurité.



Voies primaires



Voie secondaire et qualité de la desserte

Les voies secondaires assurent la desserte des espaces de vie. Espaces de lien social, ces rues sont partagées entre l'automobile et les modes doux.



Voies secondaires

Voie tertiaire et espace d'appropriation

C'est un espace réduit, de rue et ruelle, qui dessert quelques habitations. Elle peut se réduire à une venelle interdite aux modes motorisés, sauf urgences (zone 20 km/h).



> Outils

OAP du PLU et règlements du lotissement et du PLU

- Préciser les caractéristiques des voies de circulations dans les zones urbaines (zones U) et à urbaniser (zone AU), via des coupes de principes et graphiques. Il est recommandé d'éviter d'imposer des largeurs minimales de chaussée excessives et systématiques : des chaussées de 5 mètres suffisent la plupart du temps.
- Imposer des voies douces et des stationnements abrités pour les vélos



Voies tertiaires



La mitoyenneté : Optimisation spatiale, efficacité thermique

Accoler des maisons optimise le jardin et permet d'économiser du foncier. Néanmoins, on manque de références, d'expériences et d'habitudes dans les Landes pour bien intégrer la mitoyenneté dans les projets.

En rapprochant les constructions, on facilite un urbanisme compact, adapté aux petits budgets et aux parcours résidentiels : célibataire, couple sans enfant, personne seule avec enfants, personne vieillissante, ...

LA MAISON INDIVIDUELLE AUX MULTIPLES VISAGES

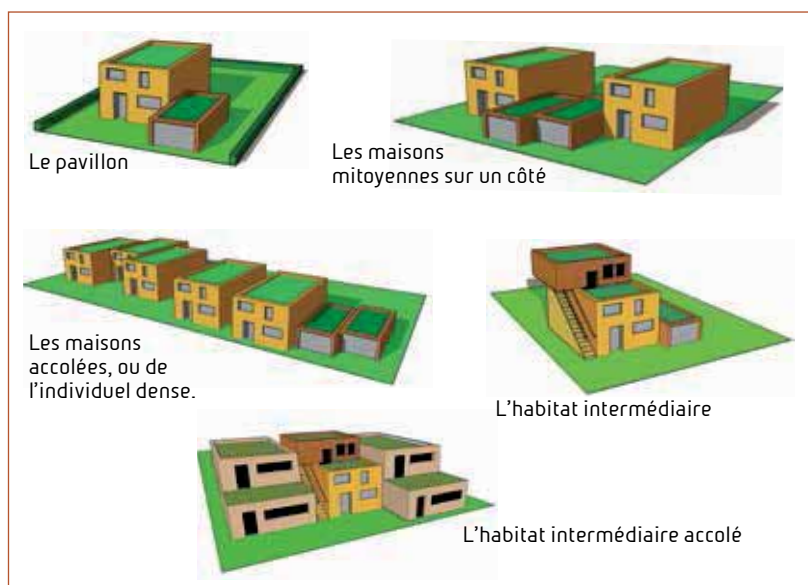
Pour qu'une maison avec jardin reste accessible, le foncier et les dépenses en énergie doivent représenter une part de budget modérée.

Les murs accolés participent à une meilleure isolation. La mitoyenneté permet aussi à la collectivité une économie de réseaux en réalisant des parcelles plus profondes que larges.

Plusieurs formes de logements individuels répondent à ces enjeux d'économie par la densité et la compacité :

- Le pavillon sur petite parcelle,
- La maison accolée, l'habitat individuel dense, ou la maison de ville,
- L'habitat intermédiaire, etc.

Proposer une offre de logements aussi diversifiée peut favoriser l'accession à tous à des logements de qualité.



Extrait de l'ouvrage « Entre individuel et collectif : l'habitat intermédiaire », de l'Union sociale pour l'habitat et du PUCA

© B. Allen, M. Bonetti (CSTB),
J. Werlien (Urbitat)



Capbreton



Capbreton

© Arch : L. Priou, Atelier Adéquation

> Zoom

L'habitat intermédiaire : entre habitat individuel et habitat collectif

L'habitat intermédiaire est un bâtiment où chaque logement possède à la fois :

- un accès individualisé,
- un espace extérieur privatif au moins égal au quart de la surface du logement,
- et une hauteur maximale de R+3

(D'après la définition du PUCA : Service Interministériel Plan Urbanisme Construction Architecture)

Encore rare dans notre département, ce type de logement offre des avantages pour les personnes seules à la recherche d'un petit logement mais avec le confort du jardin ou de la terrasse.

L'accès aux étages se fait par le biais d'escaliers. Un système de coursives et d'ascenseurs mutualisés est possible.



La Teste

© Arch : Ph. Vacheron

DES ÎLOTS DE CARACTÈRE

Les maisons accolées ou en bandes ont parfois mauvaise presse, à cause de l'image de monotonie et de répétition des façades. Le travail de conception architecturale doit être suffisamment fin pour éviter le rejet de cette forme urbaine et assurer la différenciation de chaque logement.

La conception d'ensemble participe à la réussite d'un quartier de qualité et à l'individualisation des logements. Elle implique une étude paysagère et urbaine préalable qui se traduira ensuite en OAP, ZAC, opération groupée, règlement de lotissement, etc.

Un cahier d'accueil du nouvel arrivant peut permettre de l'accompagner dans ses choix architecturaux et paysagers (végétalisation, usages de matériaux et de teintes sobres, ...).

Au stade amont, avant le permis de construire, un architecte-conseil apportera aux porteurs de projets une approche pédagogique pour l'intégration architecturale. Son concours peut aussi être sollicité par l'élu avec le service instructeur en cas de besoin.

De l'intimité grâce à une séparation visuelle efficace



Salles

© Arch : Atelier Alonso Sarraute



Salles

© Arch : Atelier Alonso Sarraute

Faire dense avec des différences



© M. Blanquet

De l'habitat et des commerces à Saint-Pierre-du-Mont



Une rue traditionnelle à Donzacq

De l'habitat personnalisé



© Arch : AADI et Lassie et Priou

Saint-Vincent-de-Tyrosse

S'ACCOLER ET S'ISOLER EFFICACEMENT

Le partage d'au moins un pan de mur mitoyen améliore l'efficacité de l'isolation thermique de la paroi. L'isolation phonique doit également être assurée pour les constructions accolées neuves : une attestation de conformité à la réglementation acoustique est exigée en fin d'opération.

Compte-tenu de la proximité du voisinage, l'isolation visuelle des terrasses et jardins implique une conception architecturale et paysagère favorisant l'intimité : barrières végétales, décrochements des maisons les unes par rapport aux autres, etc.

A la conception, un travail d'anticipation permet de favoriser



© Arch : Ph. Carle et L. Liminana

Capbreton

l'acceptation de ces nouvelles formes de logements, d'éviter les difficultés de voisinage et d'assurer un logement accessible pour les familles.

La juste hauteur pour un paysage abordable

Excepté dans les centres-bourgs anciens, les bâtiments élevés sont rares dans les Landes. Le maximum rencontré est d'un étage avec combles ou deux étages. Face aux exigences de densité, d'intensité des fonctions et de diversité de l'offre de logements, on pourrait être tenté d'augmenter les hauteurs de construction. Ce choix n'est pas anodin et rarement pertinent dans le tissu constitué.

DE L'ATTENTION POUR L'HABITAT RÉSIDENTIEL

L'habitat résidentiel, collectif ou semi-collectif, est nécessaire pour répondre à certains besoins économiques. Des formes et des hauteurs variées permettent de s'intégrer au paysage local.

Les concepteurs, architectes et paysagistes, doivent travailler de concert pour équilibrer les volumes par le bâti et le végétal, et ainsi offrir une dimension humaine et agréable à l'espace de vie.

UNE VUE POUR CHACUN À TOUS LES ÉTAGES

Une règle est essentielle pour que les habitants adoptent un logement dans du collectif : celle d'« une vue pour tous », via une terrasse ou un balcon de qualité, donnant sur un espace vert ou naturel.

TRAVAILLER SUR L'ARCHITECTURE D'INTÉRIEUR

- Veiller à optimiser les surfaces de chaque logement, à leur évolutivité, à la qualité et la quantité des rangements.
- Travailler sur les espaces privatifs extérieurs : espaces intimistes (balcons, jardins), patios partagés, etc.
- Concevoir les espaces collectifs (parties communes et espaces de services) comme les espaces publics intégrés au quartier. Il faut soigner leur réalisation, autant pour les usages du quotidien que pour l'image de la résidence (coin-poubelles, stationnements, autres stockages).



Saint-Pierre-du-Mont

© Arch : M. Blanquet
© Arch : P. Arotcharen



Capbreton

© Arch : Th. Douarache & Co



Bayonne



Ondres

© Arch : Th. Girault



La Teste

© Arch : M. Lavillénie



mieux
consommer
l'espace

Une densité raisonnée et séduisante pour l'habitant

26

Moins consommer de terrain, penser les espaces publics, l'ambiance des voies, la présence des services... En plus de ces impératifs d'intérêt collectif, les projets urbains d'aujourd'hui, quelle qu'en soit l'échelle, doivent dépasser les normes et leur surcoût, pour apporter aux habitants un réel bien-être.

Dans des quartiers plus compacts, les nouvelles morphologies de l'habitat se conçoivent avec des exigences de confort et d'attractivité spécifiques : qualité des transitions végétales entre l'espace collectif et la sphère intime, variété et habitabilité des types de logement, lumière, intimité, esthétique, adaptation des pièces aux nouvelles façons de penser l'habiter (travail à domicile, séjour home cinéma, cuisine - pièce à vivre, décohabitation).

Répondre au besoin d'intimité

La réduction de la taille des parcelles rend plus impérieuse encore l'attention portée aux besoins de vues et d'horizons. Cette ouverture à l'extérieur doit se conjuguer avec la création d'écrans bâtis ou végétaux à mi-hauteur, indispensables à l'intimité.



DES VUES, DES RESPIRATIONS

Une somme de projets individuels ne peut pas produire de l'intimité et du calme pour tous. C'est pourquoi une conception précise, du quartier jusqu'à l'échelle de chaque parcelle et de son bâti, est nécessaire pour qualifier chaque future implantation et organiser les constructions les unes par rapport aux autres.

Pour l'intimité et la qualité des vues, le concepteur travaillera par conséquent sur des traitements différenciés entre : les ambiances intimistes ou collectives, les espaces de tranquillité privée ou de respiration, de nature, de jeu, les perspectives visuelles (proches ou lointaines, sur le village, les arbres, le paysage), les effets de barrière ou les espaces ouverts, les hauteurs de clôtures « acceptables », etc.

DES ESPACES INTIMISTES

Pour créer de l'intimité dans les logements, on peut jouer sur l'organisation des constructions entre elles. Il est possible :

- D'aménager des espaces tampons, espaces privés « publics » (espaces de végétation, de « rideaux » végétaux, de haies ou de murets) afin de se protéger des vues et de minimiser les bruits de l'espace public (voir schémas ci-contre),
- D'agencer les maisons en décrochements, avec des reculs différents, afin de limiter les vues sur les terrasses par exemple,
- D'implanter un garage ou des annexes en limite séparative,
- De concevoir une maison en L.

Ces conceptions peuvent favoriser une plus grande intimité pour la maison, un jardin ou une terrasse. Les dispositions architecturales dépendent de la parcelle, des sources de nuisances, de l'orientation par rapport au soleil, du projet de l'habitant, etc. Elles justifient l'intervention d'un architecte.

> Outils

Pré-verdissement et pré-équipement de clôtures

Afin d'assurer l'intégration paysagère de l'ensemble des lots, le pré-verdissement des limites de parcelles et l'installation de clôtures apportent de l'harmonie dans le projet résidentiel. Le choix, par les maîtres d'ouvrage, des essences végétales locales et des clôtures du futur espace de vie, dépend des conseils des concepteurs de l'espace public. Le coût de ces actions sera répercuté sur la vente des lots.

Règlement et cahier des charges du lotissement

Ils servent à imposer un espace tampon et les modalités de son entretien (par la commune ou par le particulier) et guident les particuliers sur les clôtures, portails, essences de plantations, etc.

Organisation d'achats groupés de plantation ou de matériaux de clôture

Les habitants et constructeurs peuvent organiser ce type d'achats groupés, via un animateur ou un bénévole. Ils permettent de faire des économies d'échelle et de fédérer les constructeurs sur un nombre limité d'essences locales ou de matériaux de clôture.



Saint-Vincent-de-Tyrosse

Arch : AADI et Lassie et Priou



La Teste

Arch : M. Lavillenie



A Bidart et Arbonne, une bande de 5 mètres d'espace vert, non clôturée, est aménagée entre la rue et l'espace privé

Arch : Agence Leibar et Seigneurin

UN BALCON POUR PROFITER DES PERSPECTIVES

Lors de la concertation préalable à un projet résidentiel collectif, entre les promoteurs, concepteurs et élus, voire avec les habitants, il est important de réclamer une attention particulière sur la conception :

- De l'orientation des terrasses (ensoleillement et vues favorables, nuisances évitées),
- Des garde-corps (matériaux, opacité, teintes),
- Des brise-soleil et des brise-vues (voiles, rideaux métalliques ou bois, végétaux à feuilles caduques, ...),
- Du pré-verdissement des balcons et de l'installation en amont des brise-soleil et brise-vues, qui participeront au paysage collectif,
- Des conditions simples d'entretien pour l'habitant.

Bayonne



© Arch : P. Arotcharen



© Arch : Casa Architecte



© Arch : V. Poymiroo



© Arch : M. Blanquet

Saint-Pierre-du-Mont

UN PEU DE VERDURE À SOI

Les terrasses et balcons peuvent créer une véritable atmosphère de nature.

Beaucoup de réalisations contemporaines en écoquartiers profitent de balcons végétalisés.

Les logements sont pré-verdis pour assurer l'intimité et la protection du soleil. Parfois, de l'espace est laissé dans les bacs et pots de fleurs pour permettre aux habitants de personnaliser cet espace.



© Arch : P. Arotcharen



© Arch : Agence Leibar et Seigneurin

Saint-Jean-de-Luz

Bayonne

> Outils

La négociation avec le promoteur

Elle permet de discuter sur des principes de conception minimum souhaités par la collectivité, pour chaque logement. Comme par exemple d'assurer une vue et un espace extérieur pour tous.

Un carnet du nouvel arrivant

A portée pédagogique, il explique comment entretenir son espace privatif, autant pour les logements collectifs qu'individuels.

Réfléchir à la place du stationnement et des annexes

Le désordre généré dans le paysage résidentiel par l'accumulation chaotique des dispositifs individuels (autos, cabanons de jardins, ...) incite à une conception collective. Il est possible de regrouper le stationnement, le stockage des vélos et du matériel de jardinage, à la satisfaction de tous.

LA VOITURE SUR LA PARCELLE

Avec une bonne conception, les automobiles des ménages peuvent toujours trouver leur place sur de petites parcelles. Il faut juste veiller à ce qu'elles ne prennent pas la place du jardin.

Parallèlement, les concepteurs ont la possibilité de prévoir suffisamment d'espace devant ou à proximité des habitations pour la place du midi ou le stationnement des visiteurs.

© Arch : B. Gonfréville, Lafourcade & Rouquette Architectes



Taillan-Médoc



© Arch : M.Lavillenie

La-Teste-de-Buch

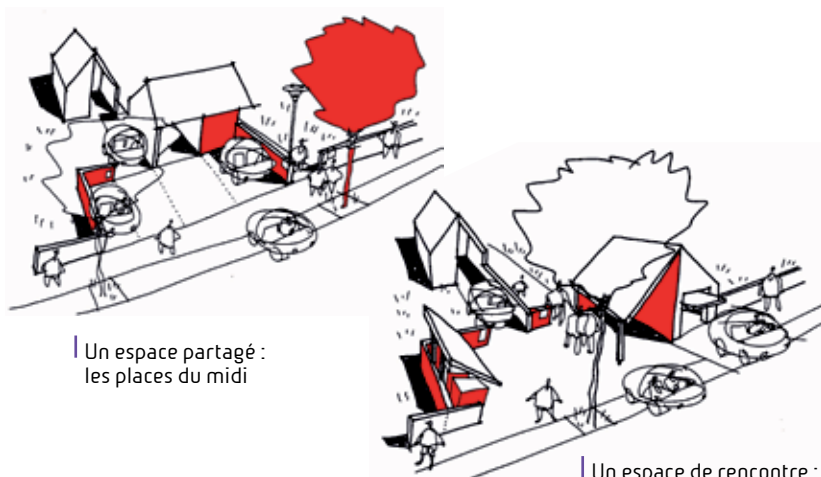
Il est également envisageable de partager dans le temps les places de stationnement : par exemple, le jour elles sont utilisées pour un commerce, le soir par les habitants et riverains.

Les démarches peuvent être volontaires et participatives (copropriétés). Dans certains cas, elles sont favorisées par des actions de concertation. Dans tous les cas, des emplacements stratégiques dans le quartier peuvent être réservés à cet effet.

LIBÉRER L'ESPACE PUBLIC

Dans les quartiers aux voies étroites et au bâti plus compact, la voiture peut avoir tendance à envahir l'espace public. Dans ce cadre, il est préférable de localiser sur un même lieu dix places de stationnement, afin d'éviter l'encombrement de la chaussée.

Le stationnement groupé doit être localisé à une distance acceptable des cheminements doux. Il fera partie intégrante du projet paysager de l'espace public.



Un espace partagé : les places du midi

Un espace de rencontre : les voitures sont tolérées

MUTUALISER CERTAINS ESPACES

Regroupés à l'entrée d'un quartier, les poubelles, les points d'apports volontaires de tri des déchets, les boîtes aux lettres, les annexes (garages, abri à bois ou à vélo, jeux pour enfants) peuvent être ainsi rassemblés et partagés.



© SYDEV, Yannick Le Corre

Un stationnement mutualisé, groupé



© Arch : M. Bailly

Mont-de-Marsan



© Arch : Agence Leibar et Seigneurin

La-Teste-de-Buch



Exemple de parking à vélo partagé.

Assurer un habitat compact et lumineux

La densité implique des efforts en termes de conception architecturale. En effet, avec un peu moins de place, il faut conserver le même confort : on jouera sur la lumière, la chaleur du soleil, avec en plus certains avantages, comme la réduction des déperditions thermiques, grâce à la compacité et à la mitoyenneté.

COMPACTITÉ = SIMPLICITÉ

Avec les objectifs de diminution de la consommation en énergie, la conception du logement en un volume simple est encouragée. Moins il y a de décrochements, de linéaires de murs ou de côtés, plus l'efficacité énergétique est grande.

D'autre part, plus le bâti est compact et simple, plus la place du jardin est grande et d'un seul tenant.

LE DROIT À L'ENSOLEILLEMENT

La règle principale est de

positionner les pièces à vivre, dites « de jour » (salon, cuisine, bureau) prioritairement au Sud, afin de tirer tous les bénéfices de la lumière et de la chaleur. Les ombres portées des bâtiments voisins et annexes représentent donc un facteur important à anticiper.

Il existe toujours des réponses architecturales, et l'architecte est le professionnel le plus qualifié pour apporter une réponse adaptée aux contraintes de la parcelle, de l'environnement et de votre projet :

- Une maison conçue en L ou en U,
- Un jardin sur le toit,
- Un puits de lumière,

- La serre, la véranda ou le jardin d'hiver,
- La loggia,
- Le patio.

Ce n'est en aucun cas un catalogue de choix laissé au bon vouloir du porteur de projet : à un projet correspondra toujours une réponse spécifique.

Un carnet d'accueil du futur accédant ou du nouvel arrivant peut accompagner les porteurs de projets dans leurs choix.

+ d'infos

Voir Ma maison dans les Landes, ouvrage du CAUE des Landes.



@Arch : L. Willmott



@Arch : M. Ballay



@Arch : D. Pinton



@Arch : P. Marsan



@Arch : D. Pinton



@Arch : C. Raynouard



@Arch : Ph. Cazaux

> Outils

Concevoir un projet d'habitat compact avec l'appui d'un architecte et d'un bureau d'études techniques et/ou thermiques

Les professionnels conçoivent un projet sur mesure, en fonction de la parcelle, du voisinage, de l'orientation du soleil, et surtout en fonction du mode de vie. Il est nécessaire de veiller à ce que le règlement de PLU n'entrave pas la création de tels projets d'habitat.



@Arch : R. Désalbres, Agence Art&Sites Architectes du Patrimoine

Allier architecture contemporaine et territoire

L'urbanisme durable implique de redonner l'entière initiative aux territoires et de rendre les élus acteurs de leurs propres projets, plutôt qu'acheteurs ou cibles de programmes standardisés. L'usage de matériaux locaux, issus de filières courtes, de solutions techniques rationnelles, ainsi que la valorisation de la création architecturale sont aujourd'hui incontournables.

UTILISER DES MATÉRIAUX LOCAUX OU IDENTITAIRES

Le développement durable prône l'utilisation de filières courtes (matériaux à proximité du lieu de projet) et de solutions techniques « de bon sens » (simplicité de conception et d'entretien, peu de travaux de sol, ...), ceci afin d'optimiser le coût de construction.



© Arch : P. Arotcharen

Bayonne

Des clôtures en clin d'œil à l'identité locale

LA QUALITÉ ET L'ESTHÉTIQUE ARCHITECTURALE, UNE QUESTION DE COÛT ?

Dans le cadre d'un quartier ou d'un bourg, un choix esthétique individuel a un impact à l'échelle de plusieurs générations sur le territoire et le paysage. Les élus le répètent fréquemment à leurs habitants, mais il est nécessaire de poursuivre la sensibilisation des acteurs de la construction sur les impacts des projets individuels sur le paysage.

Dans le cadre d'un lotissement, il est recommandé de veiller à ce que l'expression des façades ne se limite pas à un mélange de formes, de couleurs, de haies plus ou moins exotiques.

La simplicité (une à deux teintes sobres, un volume simple,...) est un principe d'intégration élémentaire, en plus de permettre aux porteurs de projets de faire des économies.



© Arch : Agence J-L. Montarnier

Salles



© Arch : Ph Carle et L. Liminana

Capbreton



© Arch : Agence B. Bühler

Mérignac



© Arch : N. Larradet

Serres-Castet



© Arch : Agence Leibar et Seigneurin

La Teste

© Arch : Th. Douarache & Co



Ingresse

> Outils

Charte architecturale, démarche de concertation et carnet du nouvel arrivant

Ces outils complémentaires contribuent à sensibiliser à l'intégration des maisons dans le paysage local.

Ces outils à portée pédagogique (auprès des habitants, nouveaux arrivants et promoteurs) traduisent les ambitions de qualité de la collectivité, proposent des exemples d'opérations et d'architectures, et apportent des conseils de conception (choix de teintes, de détails, d'architectures contemporaines, ...).

Le règlement d'urbanisme, en particulier l'article 11 portant sur l'aspect extérieur du bâti, peut participer à faire respecter l'identité locale tout en favorisant la création architecturale.

Partenaires

ADACL

Maison des communes - 175, place de la caserne Bosquet
BP 30069 - 40002 Mont-de-Marsan Cedex - Tél : 05 58 85 80 50

ADEME

(Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie)
6, quai de Paludate - CS 31330 - 33080 Bordeaux Cedex
Tél : 05 56 33 80 00

ADIL (Agence Départementale d'Information au Logement)

125 rue Martin Luther King - 40000 Mont-de-Marsan
Tél : 05 58 46 58 58

ANAH (Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat)
Délégation des Landes - 351 Boulevard Saint-Médard - 40 000
Mont de Marsan - Tél : 05 58 51 31 08

CAUE des Landes

155, rue Martin Luther King
40000 Mont-de-Marsan - Tél : 05 58 06 11 77

Chambre d'Agriculture des Landes

Cité Galliane - BP 279 - 40005 Mont-de-Marsan-Cedex
Tél : 05 58 85 45 45

CCI des Landes (Chambre de commerce et d'industrie)

293, avenue Maréchal Foch BP137 - 40003 Mont-de-Marsan
Tél : 0810 40 00 40

CMA des Landes (Chambre de Métiers et de l'Artisanat)

41, avenue Henri Fabos - 40000 Mont-de-Marsan
Tél : 05 58 05 81 81

Conseil général des Landes

Hôtel Planté - 23, rue Victor Hugo - 40025 Mont de Marsan
Cedex - Tél : 05 58 05 40 40

DDTM des Landes

(Direction Départementale des Territoires et de la Mer)
351, bd St Médard - BP 369 - 40012 Mont-de-Marsan Cedex -
Tél : 05 58 51 30 00

EPFL Landes Foncier (Etablissement public foncier des Landes)

Maison des Communes - 175, Place de la Caserne Bosquet
BP 3006 - 40002 Mont-de-Marsan Cedex - Tél : 05 58 85 80 60

PACT H&D des Landes

46 rue Baffert - 40100 Dax - Tél : 05 58 90 90 51

PNRLG (Parc Naturel Régional des Landes de Gascogne)

33, rte de Bayonne - 33 830 Belin-Beliet - Tél : 05 57 71 99 99

SAFER

(Société d'aménagement foncier et d'établissement rural)
584, avenue du Corps Franc Pomies
40280 Saint-Pierre-du-Mont - Tél : 05 58 46 59 59

SATEL

(Société d'Aménagement des Territoires et d'Équipement des Landes)
24, bd St Vincent de Paul - 40990 St-Paul-lès-Dax
Tél : 05 58 91 20 90

STAP des Landes

(Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine)
4, rue du 8 Mai 1945 - 40011 Mont-de-Marsan Cedex
Tél : 05 58 06 14 15

SYDEC (Syndicat D'Équipement des Communes des Landes)

55, rue Martin Luther King - 40000 Mont-de-Marsan
Tél : 05 58 85 71 71

Abréviations

ADEME	Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie
AMO	Assistant à Maîtrise d'Ouvrage
AEU	Approche Environnementale de l'Urbanisme
BIMBY	<i>Build In My Back Yard</i> (« Construire dans mon jardin »)
CDCEA	Commission Départementale de Consommation des Espaces Agricoles
COS	Coefficient d'Occupation du Sol
DPU	Droit de Prémption Urbaine
DUP	Déclaration d'Utilité Publique
EIE	Espace Info Energie
EPCI	Etablissement Public de Coopération Intercommunale
HQE	Haute Qualité Environnementale
MEDDE	Ministère de l'écologie, du développement durable et de l'énergie
MIQCP	Mission Interministérielle pour la Qualité des Constructions Publiques
OAP	Orientations d'Aménagement et de Programmation
OPAH	Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat
OPH	Office Public de l'Habitat
ORI	Opération de Restauration Immobilière
PADD	Projet d'Aménagement et de Développement Durable
PAEN	Périmètre de Protection des Espaces Naturels et Agricoles Périurbains
PDU	Plan de Déplacements Urbains
PIG	Programme d'Intérêt Général
PLD	Plan Local de Déplacement
PLH	Programme Local de L'habitat
PLU	Plan Local d'Urbanisme
PPR	Plan de Prévention des Risques
PUCA	Service Interministériel Plan Urbanisme Construction Architecture
PUP	Projet Urbain Partenarial
PVR	Participation Voirie Réseau
SCoT	Schéma de Cohérence Territoriale
SRU	Loi Solidarité et Renouvellement Urbain
TA	Taxe d'Aménagement
ZAC	Zone d'Aménagement Concerté
ZAD	Zone d'Aménagement Différé
ZAP	Zone Agricole Protégée

Le CAUE des Landes

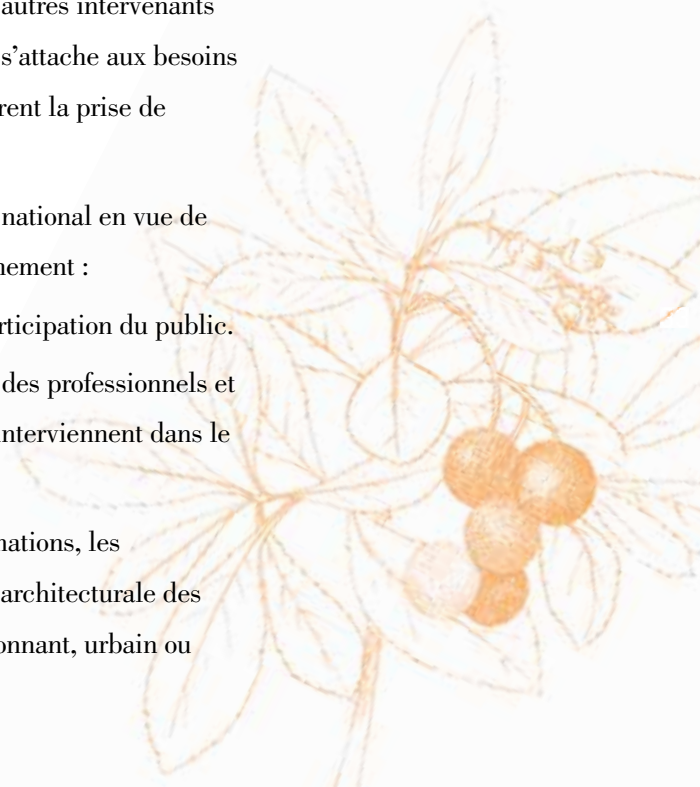
Le Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement des Landes est un organisme de service public, associant l'Etat, les élus et les partenaires concernés, en application de la Loi sur l'architecture du 3 janvier 1977.

Son financement est principalement assuré par une fraction de la taxe départementale d'aménagement (TA), votée par le Conseil Général.

Le CAUE est à la disposition des collectivités et des administrations publiques qui peuvent le consulter sur tout projet d'architecture, d'urbanisme, de paysage ou d'environnement. En articulation avec les autres intervenants départementaux, il accompagne les maîtres d'ouvrage. Il s'attache aux besoins de pédagogie, de concertation, et de médiation qui entourent la prise de décision en matière d'aménagement.

Il poursuit, sur le plan local, les objectifs définis au plan national en vue de promouvoir la qualité de l'architecture et de son environnement :

- développer l'information, la sensibilité et l'esprit de participation du public.
- contribuer au perfectionnement des maîtres d'ouvrage, des professionnels et des agents des administrations et des collectivités qui interviennent dans le domaine de la construction.
- fournir aux personnes qui désirent construire les informations, les orientations et les conseils propres à assurer la qualité architecturale des constructions et leur bonne insertion dans le site environnant, urbain ou rural, sans toutefois se charger de la maîtrise d'œuvre.



Document édité par le CAUE des Landes dans le cadre de son Programme d'actions pour l'urbanisme durable.



Cette action est cofinancée par l'Union européenne.
L'Europe s'engage en Aquitaine avec le Fonds européen de développement régional.

Coordination du projet : Jacques DUHART

Rédaction et illustrations des 3 cahiers : Claire CAZARRES, Armelle CAZAUX, Aline CHOJNACKI, Bertrand JACQUIER

Dessins CAUE complémentaires : Marc DUBOS, Serge POCHELU, Francis ARGILAGA, divers.

Couverture : © Illustration Platform

Conception graphique : Dclics / Impression : Imprimerie Graphic Sud

© CAUE des Landes, 2013, tous droits réservés.

Dépôt légal : novembre 2013 / ISBN : 978-2-9516107-5-0

Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement

155, rue Martin Luther King - 40 000 Mont-de-Marsan

Tél. : 05 58 06 11 77- Courriel : contact@caue40.com

<http://www.caue40.com>

3

mieux consommer l'espace

UN URBANISME ACCORDÉ AU PAYSAGE ET À L'ENVIRONNEMENT LOCAL

Cette publication du CAUE des Landes s'inscrit dans une série de 3 cahiers complémentaires qui prolongent l'exposition et le livret « Urbanisme durable, villes et territoires ruraux en Aquitaine ».

CAHIER 1 - VERS UN PROJET ÉCORESPONSABLE

CAHIER 2 - AMÉNAGER AU NATUREL

CAHIER 3 - MIEUX CONSOMMER L'ESPACE

Ces guides approfondissent certaines conditions fondamentales de l'urbanisme durable : la qualité de la démarche, l'approche sensible du projet, et la nécessité de canaliser les initiatives individuelles dans un cadre collectif.

Ainsi sont abordés concrètement 3 ressorts traditionnels de l'aménagement du territoire dans les Landes : la mobilisation citoyenne pour un nouveau modèle de progrès, l'intégration culturelle du paysage et de la biodiversité, le besoin d'équilibre entre la forme urbaine et le mode de vie.

En illustrant le propos d'exemples locaux, ces cahiers se veulent proches des élus et des techniciens de l'aménagement, mais aussi de tous les habitants, chacun ayant le devoir de prendre part à l'amélioration de notre environnement.



ISBN : 978-2-9516107-5-0

