



Cycle " URBANISME DURABLE "

La qualité urbaine
des
nouveaux quartiers

Qualité urbaine & Economie du projet :

le lotissement Cap Coste à Magescq

Jean-Claude SAUBION, *maire de Magescq*

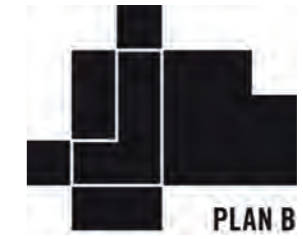
Xavier VILAMITJANA, *chargé d'opérations SATEL*

Pierre ROCA-**D'HUITEZA**, *architecte-urbaniste*

Léo MARY, *architecte*

14 mai 2019,
Tosse





Caue des Landes - 14 Mai 2019
La qualité urbaine des nouveaux quartiers

MAGESCQ



La foret Landaise



Avenue des Landes



Rue du moulin

La maison individuelle, un impensé

des lotissements qui banalisent nos territoires

La fausse solution: pasticher la ferme landaise

une impasse: jouer sur quelques signes architecturaux

Ce qui peut faire sens: le territoire

Le paysage des Landes a une force toute particulière

Partir de l'espace public

L'espace public peut redonner de la personnalité à ces lieux

Retrouver le goût de la nature

Les Landes , réinventer les figures de l'espace public

Du plan de référence aux détails : maîtriser toutes les échelles

Ce qui fait sens c'est la cohérence: le détail raconte l'esprit général du plan de référence

Le plan de référence

Penser un «système» structurant à l'échelle de la commune

Un thème fort, fédérateur

L'airial réinventé

Le lotissement de Cap Coste

Tester les principes du plan directeur

Demain ?

Répéter la figure, pour créer une unité de territoire

Le plan de référence

Penser un «système» structurant à l'échelle de la commune

Un thème fort, fédérateur

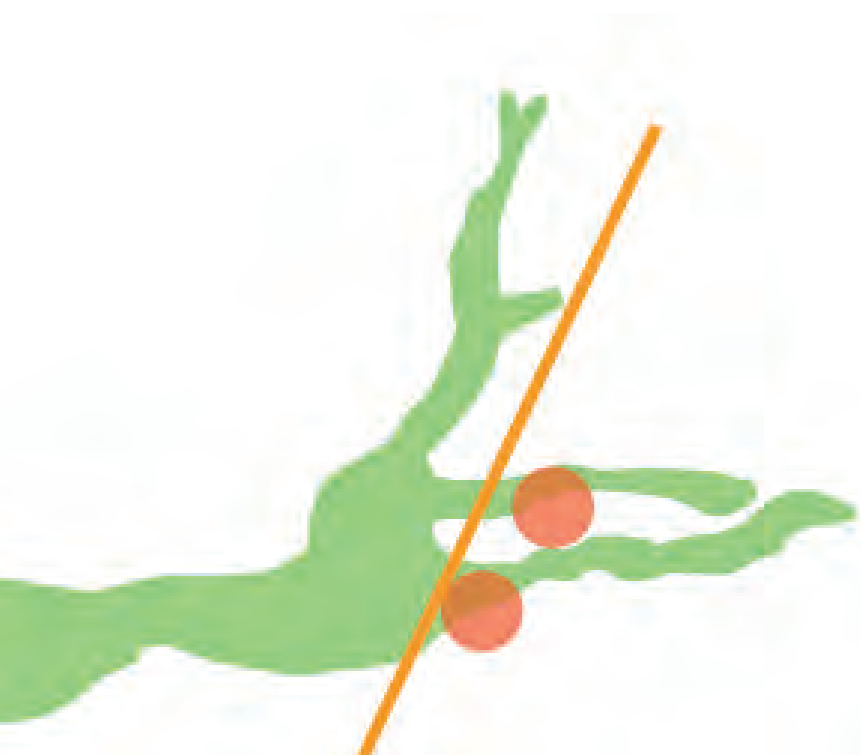
L'airial réinventé

Le lotissement de Cap Coste

Tester les principes du plan directeur

Demain ?

Répéter la figure, pour créer une unité de territoire





Le plan paysage

Magescq (40)





gymnase
Shon= 800m² à 1000m²



Parc sportif



Olot, Catalogne RCR Architectes



salle polyvalente
Shon= 500m² à 700m²



ferme pédagogique
Shon= 800 m² à 1000m²





Le plan de référence

Penser un «système» structurant à l'échelle de la commune

Un thème fort, fédérateur

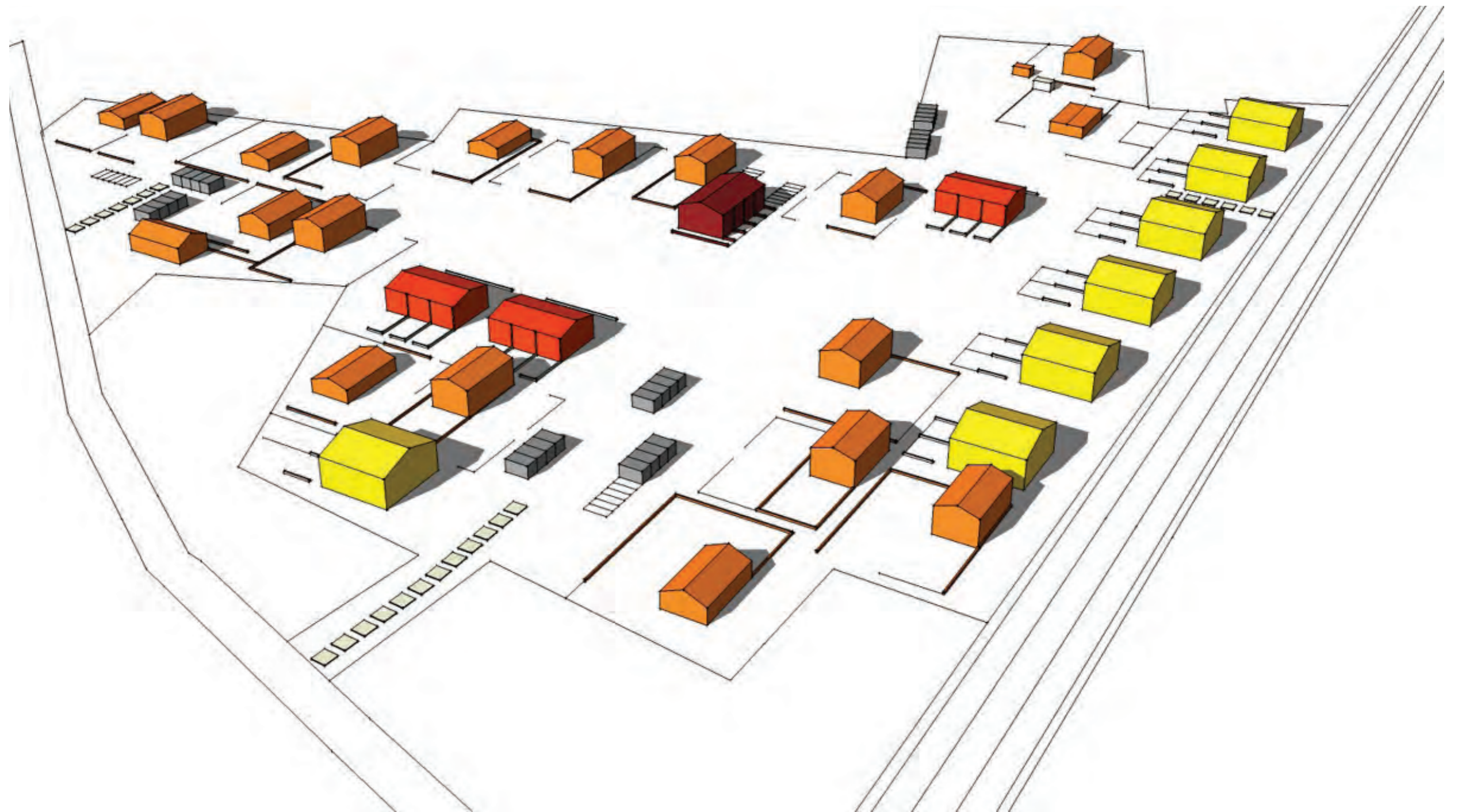
L'airial réinventé

Le lotissement de Cap Coste

Tester les principes du plan directeur

Demain ?

Répéter la figure, pour créer une unité de territoire







Le plan de référence

Penser un «système» structurant à l'échelle de la commune

Un thème fort, fédérateur

L'airial réinventé

Le lotissement de Cap Coste

Tester les principes du plan directeur

Demain ?

Répéter la figure, pour créer une unité de territoire





Constructions: des volumes simples, une adaptation au terrain et des clôtures homogènes



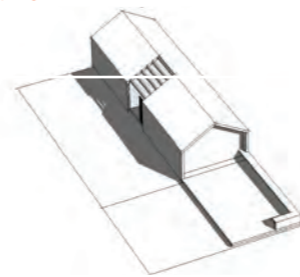
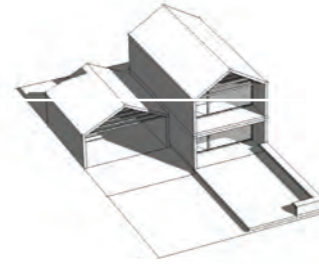
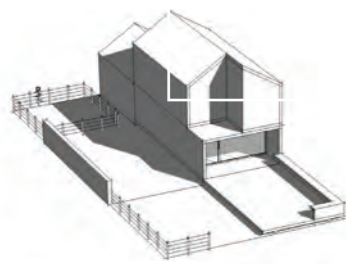
Les maisons accolées-Garage attenant



Les maisons accolées-Garage additionné



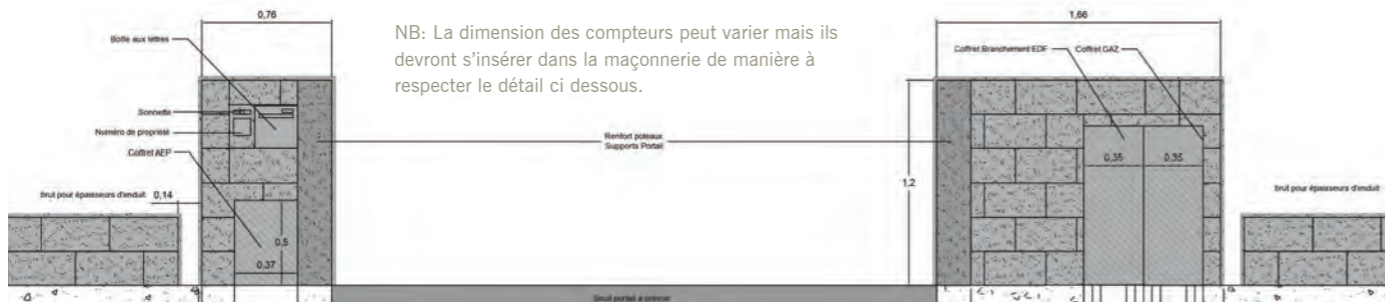
Les maisons accolées-Garage intégré au volume



Les maisons devront:

- Exprimer les modes constructifs
- Avoir des toitures à 2 pentes avec débord de toit ou des toitures terrasse
- Offrir des espaces extérieur à chaque logement (balcons, loggias, terrasses)
- Avoir le garage en limite de parcelle devant la maison, soit attenant à la maison ou intégré au volume.

Les clôtures sur impasse: Les murets de clotures



Les clôtures entre lots



Clôture type ursus de 1,2m avec piquets bois éclatés (section carrée)

Enduit

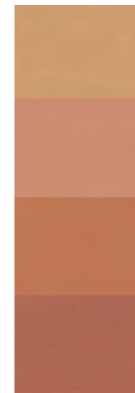
Les enduits seront des enduits talochés fins, à la chaux réalisés à la taloche alvéolée. Les teintes devront correspondre aux teintes ci après. Les références de couleurs sont issues d'un nuancier du fabricant PAREX LANKO. Un enduit au mortier brut sera accepté pour s'uniformiser avec les murets bas.



Blanc Naturel G00 Blanc Cassé G20 Gris souris G30

Couleur ponctuelle

Finitions recommandées: Le PVC est autorisé uniquement en gris RAL 7037. Les couleurs ponctuelles sont possible si les menuiseries sont en bois ou aluminium. Les références de couleurs ponctuelles sont issues d'un nuancier de peinture CORONA DECORATION. Le choix des couleurs devra se faire à partir d'un nuancier original.



Un quartier harmonieux ...

Nota: Cette brochure n'a pas de caractère réglementaire. Les documents à respecter pour le permis de construire sont le règlement du PLU et celui du lotissement. Le lotissement « Cap Coste » a été conçu afin de s'intégrer au mieux dans son environnement et dans l'esprit de l'Aïrial Landais. Le plan d'aménagement est organisé en fonction du paysage et de son relief et il prévoit d'organiser les constructions afin d'éviter « l'anarchie » des lotissements habituels. Pour arriver à cette harmonie d'ensemble, il est très important que chacun prenne en compte les quelques règles communes (de couleurs, d'implantations et de plantations) qui permettront de créer une ambiance de qualité. Ce petit dépliant vous aidera dans la mise en oeuvre de votre projet.



Un bâti organisé en aïrial

Constructions: des volumes simples, une adaptation au terrain et des clôtures homogènes



Plantations: préférez et mélangez les essences locales

Lisière ouverte



Les limites et clôtures plantées



Les haies

Les haies préservent l'intimité au contact des maisons pour devenir une simple clôture basse afin de laisser place à l'airial ouvert dans le coeur d'îlots.



Les haies monospécifiques seront proscrites. Les essences suivantes seront bannies:
 -THUYA
 -CUPRESSUS ARIZONICA
 -CUPRESSUS SEMPERVIRENS
 -CUPRESSOCYPARIS

Quinconce de l'airial



Arbre d'alignement



Quelques années plus tard ...





























Le plan de référence

Penser un «système» structurant à l'échelle de la commune

Un thème fort, fédérateur

L'airial réinventé

Le lotissement de Cap Coste

Tester les principes du plan directeur

Demain ?

Répéter la figure, pour créer une unité de territoire







Quelques enseignements ...

Architecture des règles simples

Fixer quelques principes d'implantation

L'enjeu de la limite: limite sur rue, limite sur coeur d'îlot

Investir dans la limite

Imposer un dialogue entre le bâti et l'espace public

Le bâtiment s'implante en bord de voie

Libérer les coeurs d'îlot

Pour créer des vrais espaces de respiration

Pré-planter

Un effet de levier majeur

Détails des espaces publics: soigner la simplicité

Faire simple est un combat !

