

DENSIFIER SANS ARTIFICIALISER

MOBILISER LES DENTS CREUSES

Ce sont des emprises foncières à l'échelle d'une parcelle, non construites et imbriquées dans le tissu urbain. Elles peuvent avoir toujours été vierges de construction, ou être issues de la démolition d'un édifice.

Pistes de solutions

■ Lorsqu'elles sont bien positionnées dans l'armature urbaine, les dents creuses peuvent contribuer à l'offre en logements, équipements ou services.

■ Pour conserver l'identité du bourg, les projets doivent s'insérer dans le tissu existant (conservation des alignements ou fronts bâtis, végétalisation...).

RÉINVESTIR LES FRICHES EN VILLE

Les friches (artisanales, industrielles, ferroviaires, commerciales...) sont des espaces déjà artificialisés situés dans les enveloppes urbaines, et qui ont perdu leur usage initial. Ces emprises foncières, à l'abandon, sont en attente d'un potentiel réemploi.

La base de données nationale Cartofriches référence 124 friches à l'échelle des Landes. Certaines sont de superficie réduite, héritées de l'époque où l'activité était intégrée au tissu urbain (atelier, garage, station-service...).

Pistes de solutions

■ Questionner les sites localisés au sein ou à proximité des centralités, pour compléter l'offre en équipements et services, et diversifier le parc résidentiel.

■ Réfléchir aux possibilités de reconvertir le bâti présent sur ces friches, et encourager le réemploi (hangars, halles, corps de fermes, bâtiments industriels ou commerciaux...).

■ Promouvoir des programmations originales, alliant mixité sociale, urbaine et fonctionnelle.

■ Répondre à la question récurrente du stationnement, en offrant des espaces mutualisés avec les îlots voisins, et les végétaliser.

OPTIMISER LES GRANDES PARCELLES SINGULIÈRES

Ces parcelles sont faiblement bâties, singulières par leur grande superficie, et enserrées dans le tissu résidentiel (anciennes parcelles agricoles par exemple).

Pistes de solutions

■ Elles peuvent contribuer à diversifier l'offre de logements ou se prêter à l'installation d'activités économiques, avec de nouveaux espaces publics et cheminements...

■ Tout comme les friches, elles sont l'occasion de programmations innovantes, conjuguant toutes formes de mixités.

DENSIFIER SANS ARTIFICIALISER

RENOUVELER LES TISSUS CENTRAUX

Les tissus centraux sont marqués par la présence de commerces, de services et de bâtiments emblématiques ou patrimoniaux.

Chaque bourg a son identité propre, héritée d'une implantation pionnière plus ou moins dense et organisée. Pour autant, l'occupation continue de se stratifier, et ces tissus urbains ne sont pas achevés.

Certains d'entre eux offrent des occasions de recomposition.

Pistes de solutions

■ Restructurer un îlot peut permettre d'améliorer l'habitabilité de l'ensemble des immeubles qui le constituent, afin notamment d'adapter le bâti aux standards actuels de confort (éclairage, isolation...), et/ou de créer des espaces extérieurs végétalisés.

■ Rehausser le bâti contribue à augmenter l'offre résidentielle et à profiter des atouts du centre-bourg.

■ Dans les espaces centraux, l'enjeu est aussi d'adapter le tissu urbain au changement climatique, en réduisant ses vulnérabilités et en restaurant la fonctionnalité des sols...

RECOMPOSER LES TISSUS RÉSIDENTIELS

Les tissus urbains récents se situent au-delà des noyaux historiques, le long des axes principaux ou formant des quartiers pavillonnaires. Ils correspondent à une forme d'urbanisation lâche développée entre les années 1960 et 2000, dans un contexte de promotion de l'accession à la propriété.

Ces tissus résidentiels sont souvent homogènes, composés de grandes parcelles (plus de 800 m²), avec de faibles densités (< 10 logts/ha). Ils offrent théoriquement la possibilité d'accueillir de nouvelles constructions.

Pistes de solutions

■ Favoriser une densification douce et concertée, à l'échelle de la parcelle, contribuant à la diversification de l'offre résidentielle.

■ Questionner la possibilité de réunir des terrains mitoyens pour offrir de nouvelles possibilités constructives.

RÉORGANISER LES TISSUS MIXTES À DOMINANTE ÉCONOMIQUE

Ce sont initialement des zones dédiées à l'activité productive ou commerciale, situées en dehors des villes car considérées comme incompatibles avec les usages résidentiels.

Elles sont aujourd'hui souvent rattrapées par l'urbanisation, et entourées de zones pavillonnaires.

Pistes de solutions

■ Renouveler et densifier ces zones d'activités de manière raisonnée, afin de les pérenniser et de mutualiser les espaces de stationnement.

■ Interroger leur mono-fonctionnalité pour, lorsque cela est possible (absence de nuisances), en diversifier les usages (complémentarité commerces - services - voire logements).