

## BOURGS CONCENTRIQUES

Les bourgs concentriques sont des communes de taille moyenne, qui se caractérisent par un fort accroissement démographique.

Ces communes s'organisent originellement à partir d'un ou deux axes, et se développent autour d'un centre urbain qui réunit équipements, services, église, institutions et espaces publics.

Quelques programmes de petits collectifs récents complètent cette centralité.

Autour de ce noyau, des pavillons en rez-de-chaussée se multiplient.

Ces zones à dominante résidentielle se diffusent en strates, selon différentes époques de construction. Les entrées de bourgs sont marquées par la présence de sites industriels, en activité ou en friche.

Les communes concernées sont essentiellement situées sur le littoral ou le rétro-littoral.

Exemples : Mimizan, Linxe, Mollets-et-Maû.

Tissu résidentiel de lotissement

5  
Zone commerciale en frange de centre-ville

Locaux d'activité vacants

Tissu central dense

2  
Bâti vacant d'intérêt patrimonial

3  
Tissu central mixte et dense

Tissu résidentiel de lotissement

6  
Friche industrielle de centre-ville

4  
Patrimoine public sous-occupé

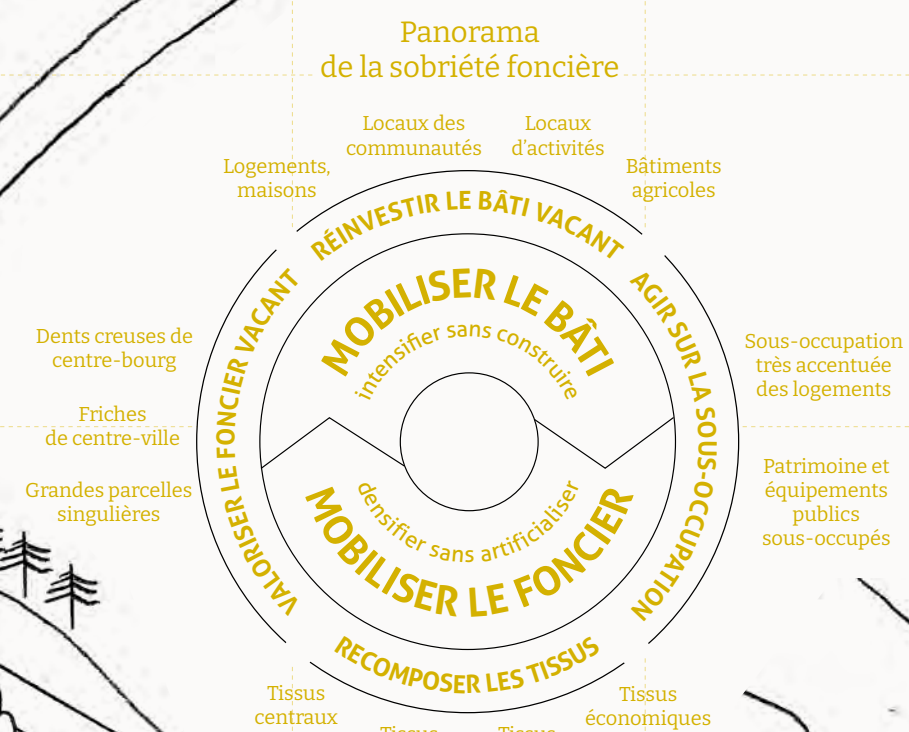
Sous-occupation très accentuée des logements

Résidences secondaires en copropriété

Camping et logements saisonniers

Sous-occupation très accentuée des logements et fonciers

Site industriel en périphérie de centre-ville



40  
Landes  
c.a.u.e  
Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement

## BOURGS CONCENTRIQUES

Panorama de la sobriété foncière

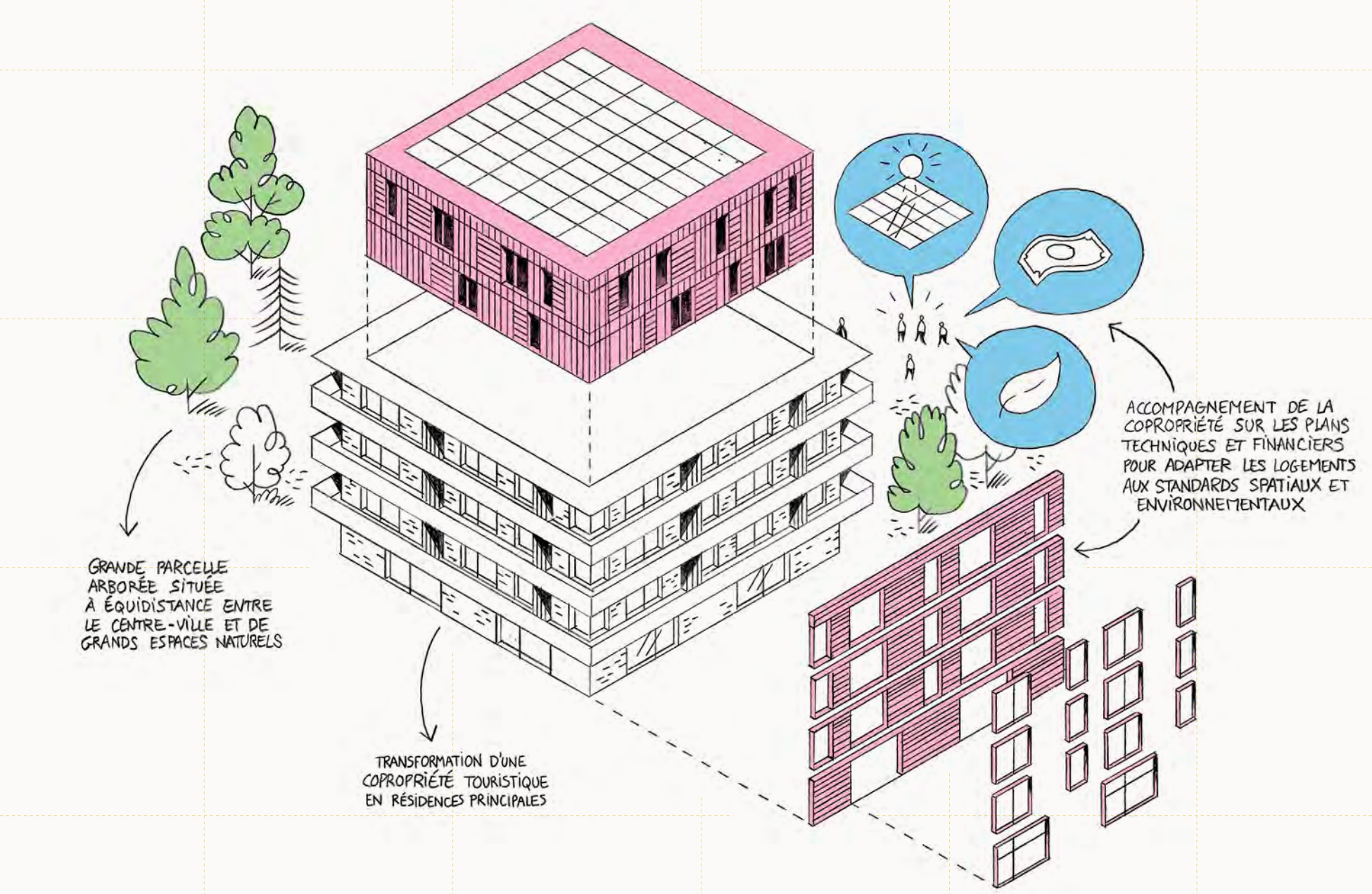
Mises en situation dans les villes et villages des Landes



Une étude menée en collaboration avec Selva & Maugin, tout terrain et Antoine Mounier  
Illustrations d'Antoine Maréchal

## 1. RÉSIDENCES SECONDAIRES EN COPROPRIÉTÉ

Accompagner la réhabilitation des logements saisonniers en résidences occupées à l'année



● Transition écologique    ● Programmation    ● Cadre de vie

Adapter au confort d'hiver les logements initialement conçus pour un usage uniquement estival.

Associer la réhabilitation à une rénovation énergétique pour diminuer l'impact écologique du bâti.

Conserver les surfaces en pleine terre et valoriser le végétal pour promouvoir l'écologie des sols.

Changer partiellement la destination des locaux pour autoriser un usage en résidence principale.

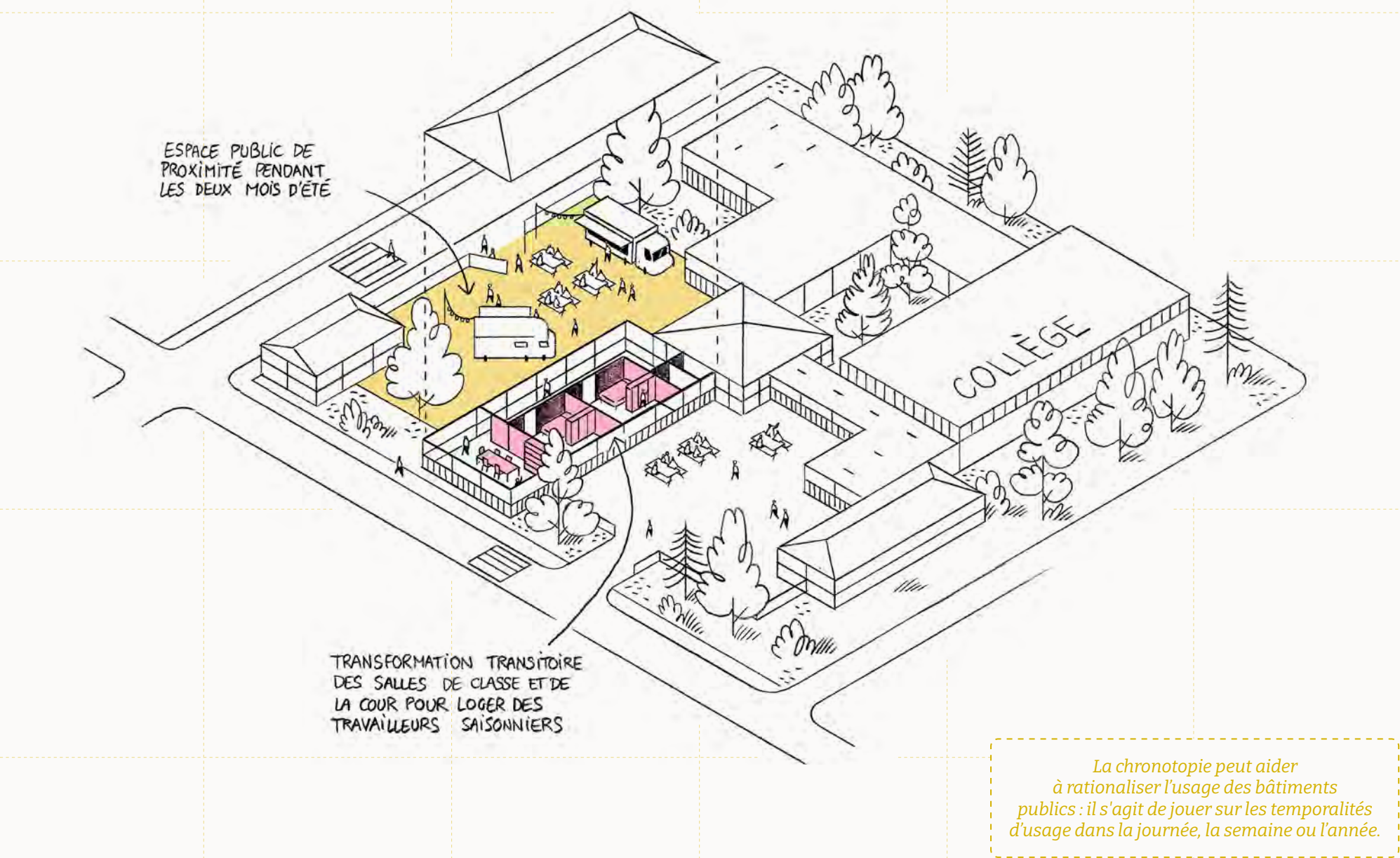
Subdiviser ou réunir des appartements pour les adapter aux standards actuels de confort et de surfaces et concurrencer le neuf.

Diminuer le besoin en déplacements grâce à une offre en logements proches du centre-bourg.

Restaurer l'image du bourg par la valorisation de son patrimoine.

## 4. PATRIMOINE PUBLIC SOUS-OCCUPÉ

Jouer sur les temporalités d'usages sur la journée, la semaine ou l'année pour augmenter l'offre de services



● Transition écologique    ● Programmation    ● Cadre de vie

Optimiser les usages pour réduire les coûts de maintenance et d'entretien.

Prioriser la rénovation thermique et énergétique des équipements dont l'usage a été intensifié.

Resserrer les équipements dans un espace bien desservi pour limiter le besoin en déplacements et améliorer les synergies.

Rationaliser les plannings d'occupation ou mutualiser les services permet de libérer des espaces : stockage, quai de déchargement, stationnement, informatique, mobilier...

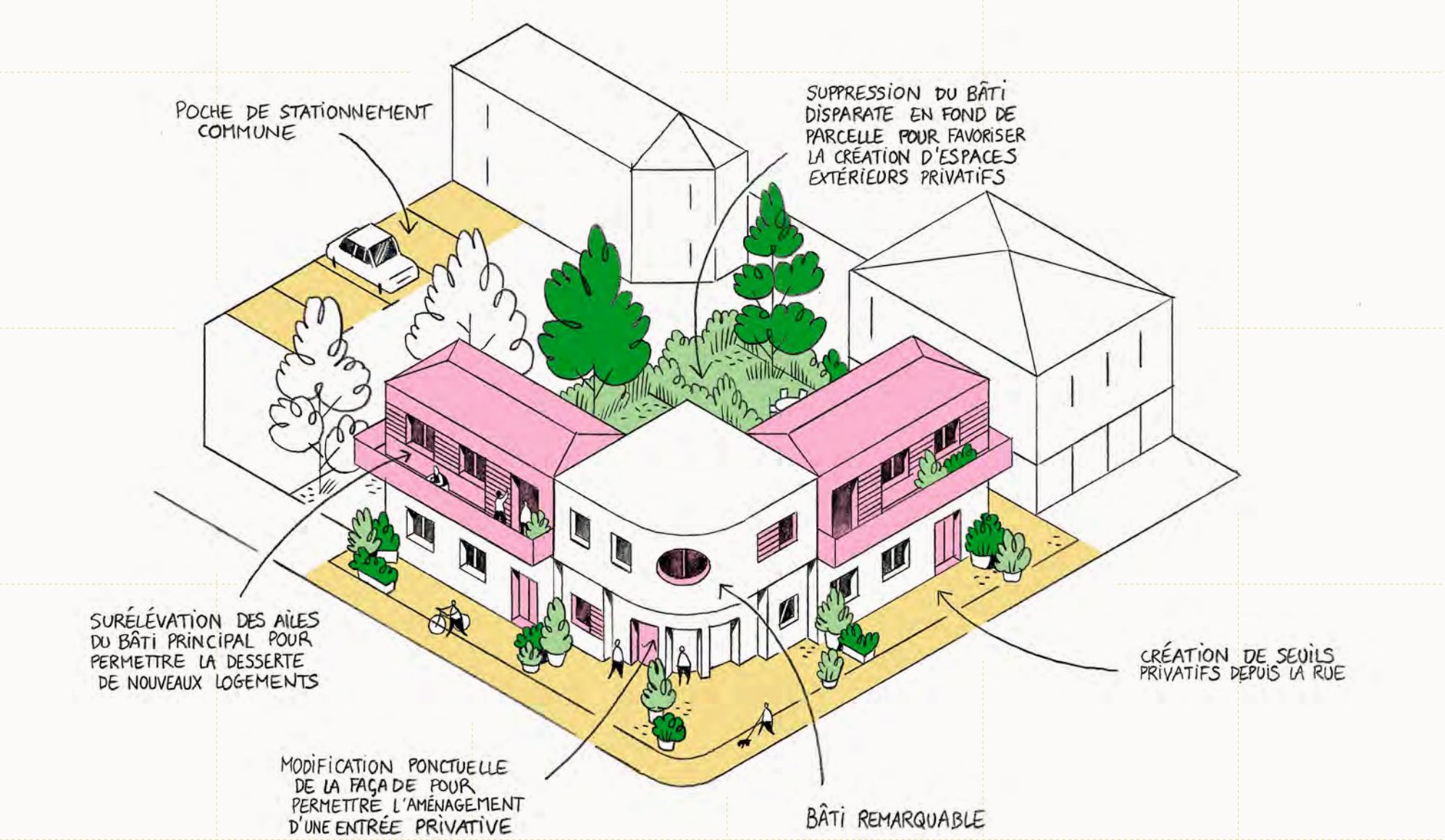
Optimiser les équipements pour libérer des locaux ou les rendre disponibles à de nouveaux usages.

Le rapprochement des acteurs dans un ou plusieurs bâtiments réhabilités permet une émulation du tissu associatif, un renforcement de l'offre de services.

Valoriser une image qualitative du bourg par la réhabilitation du patrimoine.

## 2. BÂTI VACANT D'INTÉRÊT PATRIMONIAL

Lutter contre l'obsolescence du bâti ancien, réhabiliter pour concurrencer le neuf, transformer dans le respect du patrimoine



● Transition écologique    ● Programmation    ● Cadre de vie

Associer la réhabilitation à une rénovation thermique et énergétique respectueuse du patrimoine.

Reintroduire de la pleine terre et du végétal pour améliorer les fonctionnalités écologiques des sols.

Changer partiellement la destination des locaux pour autoriser un usage d'habitation.

Subdiviser la bâtisse pour l'adapter aux standards actuels de confort et de surfaces.

Veiller à la mixité des fonctions pour conserver des emplois et de l'activité en ville.

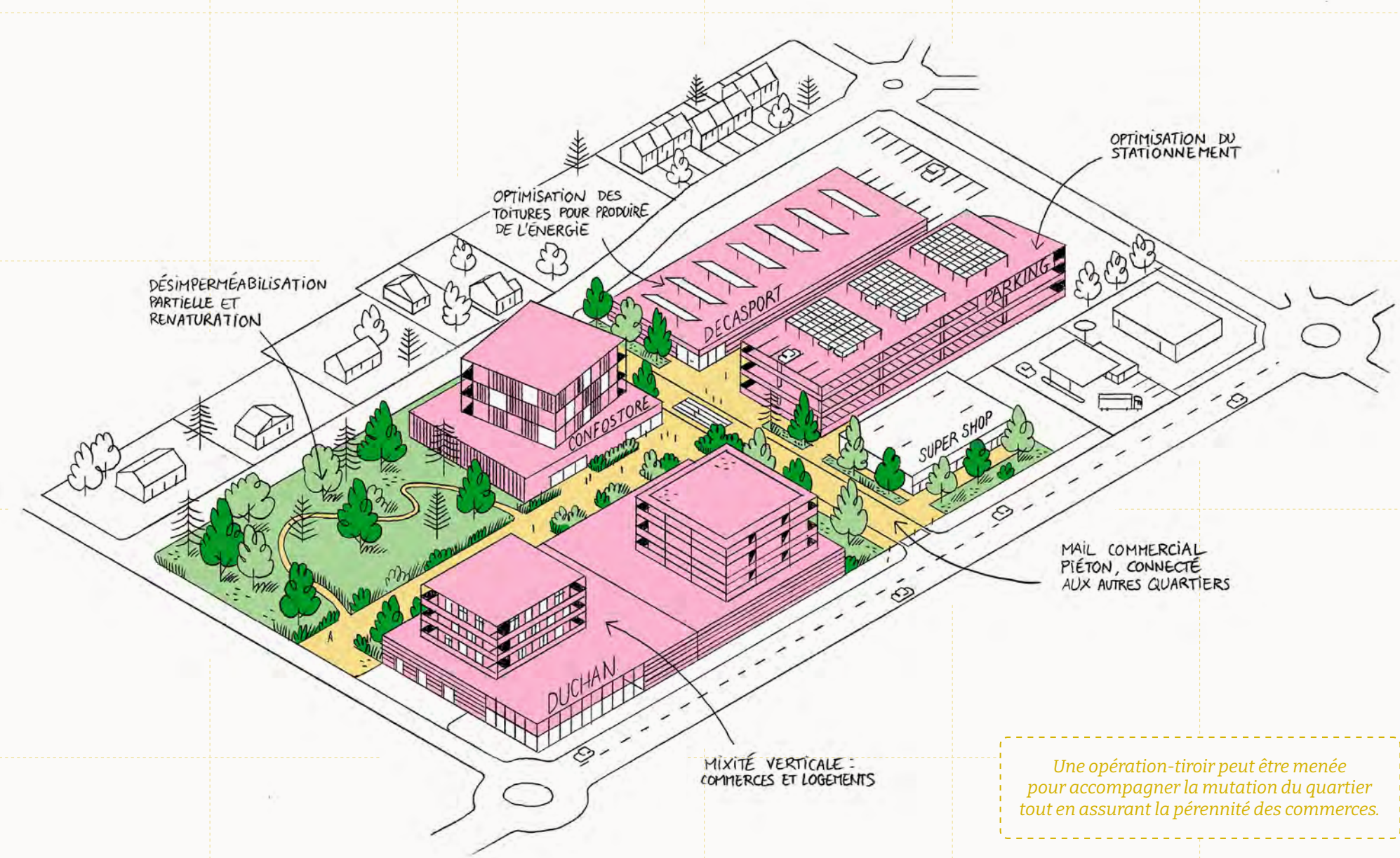
Améliorer les accès et aménagements extérieurs pour les adapter aux usages résidentiels à l'année.

Diminuer le besoin en déplacements grâce à une offre en logements dans le centre-bourg.

Restaurer l'image urbaine par la valorisation du patrimoine.

## 5. ZONE COMMERCIALE EN FRANGE DE CENTRE-VILLE

Structurer un nouveau quartier en diversifiant ses fonctionnalités et en le connectant à la ville



● Transition écologique    ● Programmation    ● Cadre de vie

Adosser l'intensification-densification à un programme de rénovation thermique et de production d'énergie décarbonée en profitant des très grandes surfaces de toitures.

Reintroduire de la pleine terre et du végétal pour améliorer les fonctionnalités écologiques des sols.

Produire du logement facilitant l'installation de ménages actifs (équilibre emploi/habitation).

Proposer des logements spécifiques permettant d'accompagner le tissu économique et commercial.

Veiller à la mixité des fonctions pour conserver des emplois et de l'activité en ville.

Assurer une mixité fonctionnelle à l'échelle d'un quartier renouvelé.

Apporter des services de proximité répondant à la fois aux besoins des actifs et des habitants.

Organiser et paysager une zone commerciale.

Qualifier une entrée de ville.

## 3. TISSU CENTRAL MIXTE ET DENSE

Mieux encadrer la densification en préservant les continuités et en améliorant l'armature urbaine



● Transition écologique    ● Programmation    ● Cadre de vie

Lutter contre le morcellement des trames vertes urbaines pour préserver les fonctionnalités écologiques en ville.

Mieux encadrer la densification en adoptant des formes plus compactes pour les nouvelles constructions (petits collectifs avec stationnements et jardins mutualisés, maisons mitoyennes).

Privilégier les opérations de surélévation ou extension in situ.

Programmer des logements (en neuf ou réhabilitation) adaptés à la diversité des parcours résidentiels : locatifs sociaux, intermédiaires, en accession sociale à la propriété...

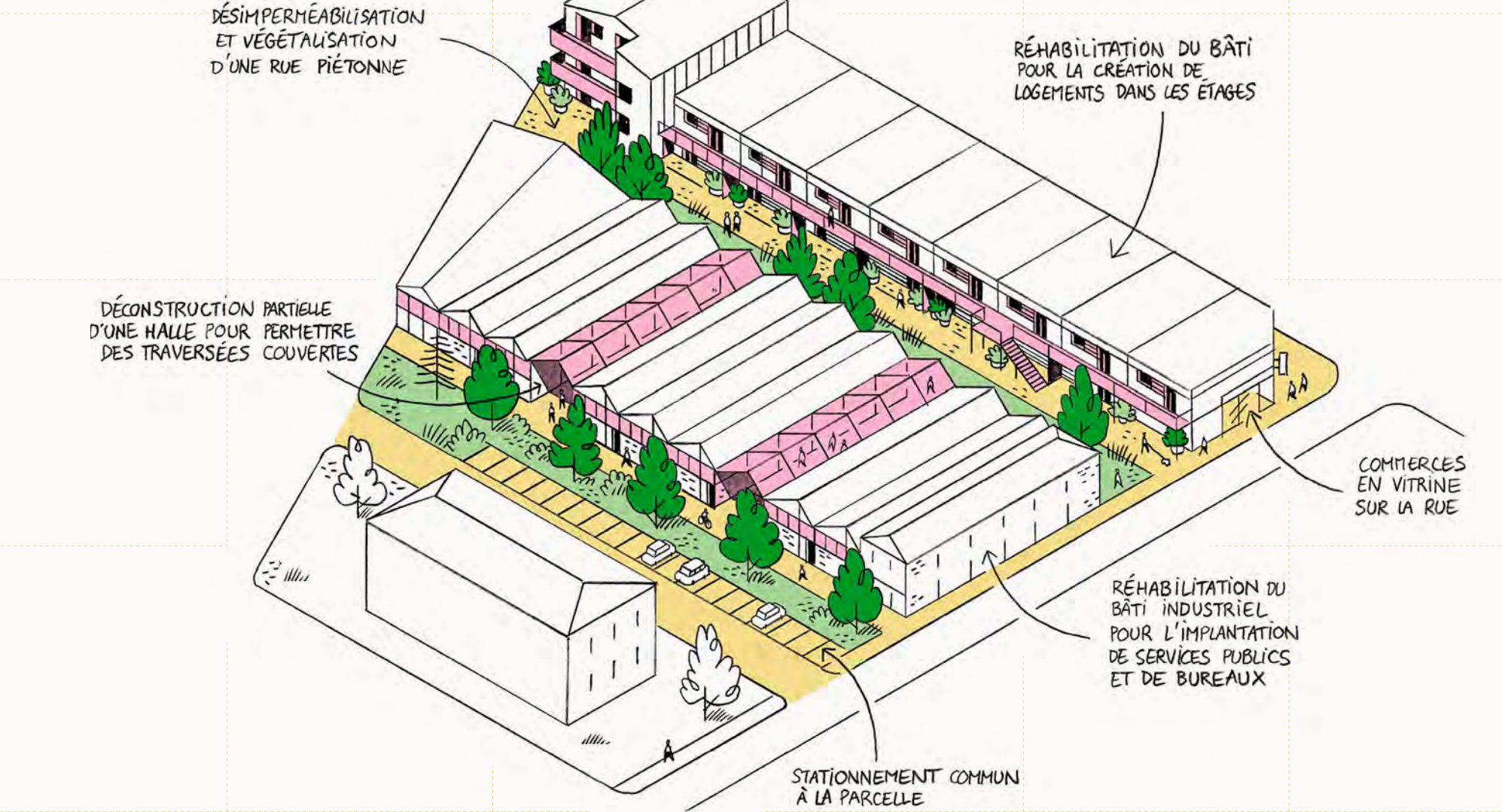
Veiller à la mixité des fonctions pour conserver des emplois et de l'activité en ville.

Adapter la densité au niveau d'équipements et de services du centre-bourg.

Apporter de nouveaux commerces ou services de proximité, en rez-de-chaussée et en complément de ceux déjà existants.

## 6. FRICHE INDUSTRIELLE DE CENTRE-VILLE

Profiter de l'existant comme occasion de réemploi, concevoir une nouvelle programmation au service du projet urbain



Un appel à manifestation d'intérêt (AMI) peut être utilisé pour identifier et soutenir un groupe d'acteurs souhaitant participer à une démarche de transformation douce du quartier.

● Transition écologique    ● Programmation    ● Cadre de vie

Réemployer autant que possible les bâtiments existants.

Rénover thermiquement et énergétiquement les bâtiments conservés.

Dépolluer et désimpermeabiliser autant que possible pour réintroduire de la pleine-terre et du végétal.

Privilégier l'écoconstruction pour tous les nouveaux bâtiments : matériaux locaux, bio ou géo-sourcés, matériaux de réemploi...

Repérer les occasions de produire de l'énergie décarbonée.

Adapter la programmation à la spatialité du bâti disponible (grande hauteur des halles industrielles).

Veiller à la mixité des fonctions pour conserver des emplois et de l'activité en ville.

Programmer des logements adaptés à la diversité des parcours résidentiels pour compléter l'offre communale : agir ainsi de manière indirecte sur la sous-occupation des logements dans le bourg.

Apporter de nouveaux commerces ou services de proximité en complément de ceux déjà existants.

Concevoir de nouveaux espaces publics : espaces verts, venelles de desserte, stationnements mutualisés...

Valoriser l'image du bourg par la transformation d'une friche, dépolluer les sols.