

# FORMES URBAINES ET DENSITÉS



Territoire du  
Grand Pau





# Sommaire

## Préambule 5

### Tissu urbain traditionnel

Formes historiques de bourg ou de tissu urbain

GAN Centre bourg .....	12
LESCAR La Cité .....	14
MORLANNE Centre bourg.....	16

Opérations de réhabilitation et/ou en confortement de formes historiques

ARTIGUELOUTAN Les Charmes.....	18
JURANCON Aci qu'em plan .....	20
OUSSE L'Arriou .....	22
PONTACQ Résidence des Pyrénées .....	24
SAUVAGNON Centre bourg.....	26

### Tissu urbain plus récent

Opérations en confortement de bourg existant et/ou d'axe urbain

ARZACQ Clos du Soubestre .....	28
JURANCON A Nouste.....	30
LESCAR Jean de la Fontaine .....	32
POEY-DE-LESCAR Clos de la rivière .....	34
SERRES-CASTET Place des 4 saisons .....	36

Création de quartiers nouveaux

BILLERE Actiparc .....	38
BILLERE ZAC du Château d'Este .....	40
IDRON Domaine du Roy.....	42
MORLAAS Quartier des Fors.....	44
PAU Jardins du Laü .....	46

## Annexes 49

Liste des opérations par opérateur.....	51
Typologies d'habitat .....	55
Glossaire .....	57



# Préambule

## UN OUTIL DE TRAVAIL POUR MIEUX COMPRENDRE LES FORMES URBAINES DU TERRITOIRE DU GRAND PAU

L'élaboration des SCoT, des PLU, des PLH, voire des opérations d'aménagement remettent régulièrement au coeur des échanges la question des densités et formes urbaines à promouvoir pour prendre en compte les enjeux du développement durable sans dénaturer les paysages et sans perdre de vue les attentes des habitants...

En accompagnement de ces démarches de planification, l'Agence d'Urbanisme Atlantiques & Pyrénées a souhaité éclairer ces enjeux en collectant des exemples locaux qui caractérisent des tissus urbains en fonction de leur époque de développement. Il s'agit moins d'un catalogue de références que d'un outil de travail à l'intention des élus et des techniciens. Les cas étudiés illustrent la variété des opérations, pour mieux comprendre et qualifier les phénomènes d'urbanisation en cours sur l'agglomération paloise et ses territoires d'influence.

## LA PROMOTION D'UNE FORME URBAINE A DES INCIDENCES FORTES SUR LA CONSOMMATION FONCIÈRE

Difficile aujourd'hui encore de parler sereinement de densité ou d'intensité... Il est donc nécessaire d'analyser des exemples concrets pour objectiver le sujet, faire tomber quelques idées reçues, nourrir le débat.

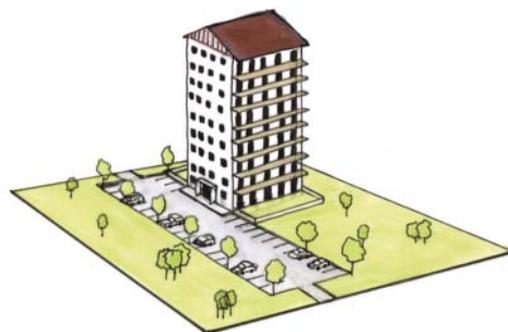
Cette étude de cas apporte un éclairage sur la réalité du concept de densité dans le territoire palois. Sans doute permettra-t-elle également de réinterroger les acteurs sur l'évolution de leurs pratiques pour collectivement mieux gérer et optimiser cette ressource rare et chère qu'est devenu le foncier et permettre au plus grand nombre d'accéder à un cadre de vie convivial et à des équipements de qualité.

C'est volontairement que sont abordées en premier les formes urbaines plus que les typologies<sup>1</sup> d'habitat, même si parmi les indicateurs la «densité résidentielle» a été mise en relief car elle est souvent la plus parlante pour les élus. Néanmoins, il est possible de constater que ce sont moins les typologies retenues que les principes de composition urbaine qui justifient le niveau de densité. Une même typologie d'habitat peut donc s'inscrire dans des niveaux de densité très contrastés.

Aussi, un même niveau de densité peut donner lieu à des formes urbaines et typologies d'habitat très diverses. De même, densité et hauteur ne vont pas nécessairement de pair.

<sup>1</sup> Par typologies d'habitat on entend les formes type habitat individuel, habitat collectif ou habitat intermédiaire

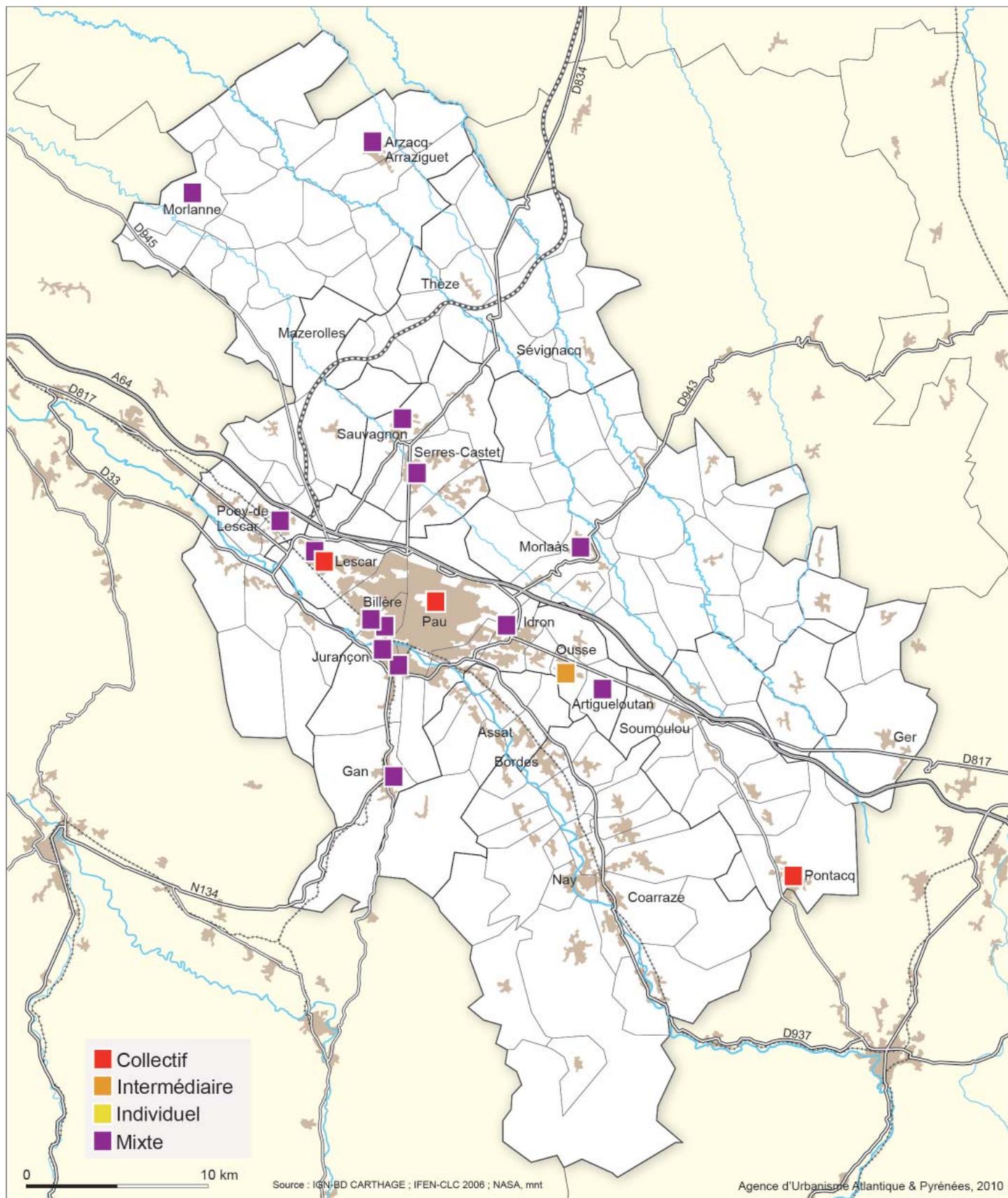
## Différentes formes urbaines pour une même densité résidentielle : entre 60 et 70 logements/ha



Enfin, précisons qu'en aucun cas, les opérations ou «morceaux de ville» présentés dans les fiches n'ont vocation à constituer des modèles : elles mettent en évidence deux vérités importantes à rappeler :

- la densité est une valeur qui doit s'adapter à un contexte local et servir un projet, elle ne constitue pas un objectif en soi ;
- la qualité urbaine est plus importante que le nombre de logements à l'hectare. Elle invite à conjuguer la qualité des usages d'un site, la qualité des paysages et le confort des espaces.

## Localisation des sites étudiés



## La densité une notion difficile à appréhender

« La densité est un concept qui exprime un rapport entre un nombre d'éléments et une surface, un volume ou bien une longueur. Ce rapport équivaut à l'appréciation de la charge supportée par unité de référence »<sup>1</sup>

Ici, l'unité de référence est constituée d'une parcelle ou d'une somme de parcelles constituant une opération ou un projet d'aménagement d'ensemble.

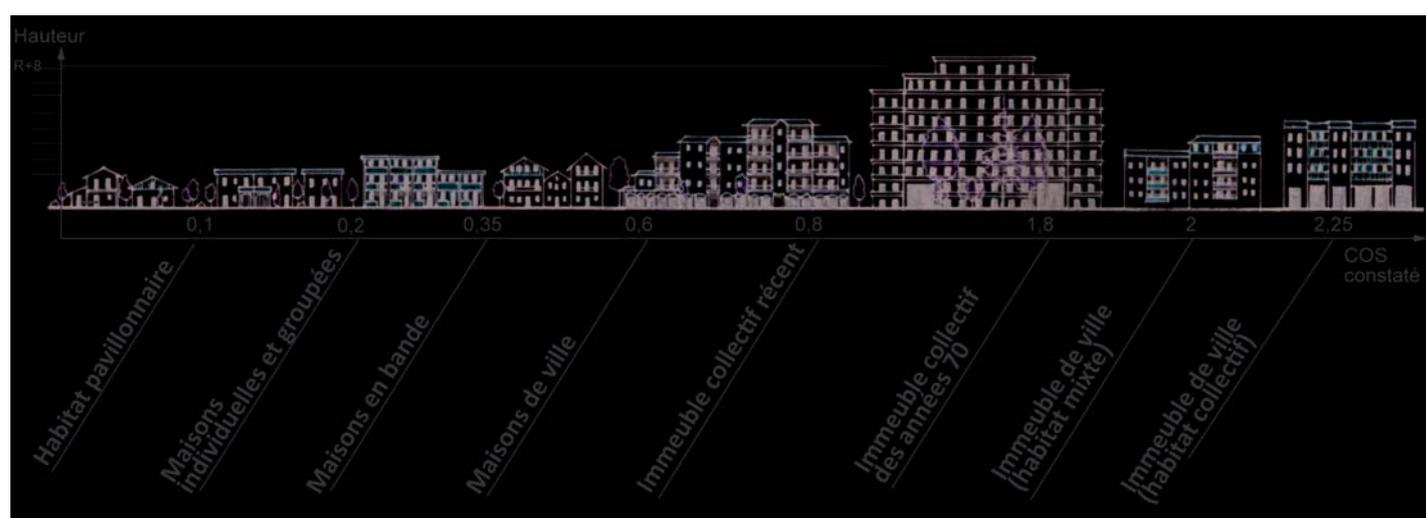
Trois indicateurs relatifs à la densité ont été retenus :

- la densité résidentielle, exprimée en nombre de logements à l'hectare ;
- le coefficient d'occupation du sol (COS), qui représente la surface constructible rapportée à la surface de la parcelle ;
- le COS construit, qui restitue la surface bâtie ramenée à la surface de la parcelle considérée .

<sup>1</sup> La densité. Concepts, exemples et mesures. CETE de l'Ouest, pour le CERTU, Lyon, Juillet 2002

Au-delà des indicateurs quantifiables, la densité renvoie à un registre plus complexe à analyser, celui de la perception. D'où l'importance apportée dans cette étude de cas, lorsque cela était possible, aux caractéristiques plus qualitatives de l'opération. Cela permet de resituer la place des espaces publics et des espaces verts dans le fonctionnement d'un ensemble et l'intégration de cet ensemble dans un quartier.

Contrairement aux idées reçues, la densité n'est pas synonyme de grande hauteur, mais plutôt de compacité et de continuité : ci-dessous quelques exemples de représentation resitués sur une échelle de COS croissants.



# Étude de cas : mode d'emploi

La structure des fiches est inspirée de l'ouvrage «Habitat - Formes urbaines» réalisé par la FNAU en 2006

Les 18 sites analysés offrent un panel assez diversifié des formes urbaines qui composent le tissu urbain des communes du territoire du Grand Pau.

Chaque fiche se compose :

- d'une description de l'opération adossée à des photos et extraits du cadastre ;
- de données de référence ;
- d'une analyse sensible des points forts, éventuellement des points faibles, de la forme dans son contexte.

## Orthophotographie et plan cadastral

pour situer l'opération dans son contexte

## Description de l'opération

### Éléments de contexte

- situation de l'opération ou de la forme étudiée dans le quartier,
- éléments d'analyse historique pour mieux comprendre le site...

### Morphologie urbaine

- structure spatiale dominante ,
- organisation bâtie par rapport à l'espace public et/ou aux espaces privés non bâtis...

### Description fonctionnelle

- accès au bâti ,
- stationnements ,
- composition du parc de logements ,
- mixité fonctionnelle...

## Nom de l'opération :

### JURANCON

Acı qu'em plan

Avenue Ernest Cazeneuve

Deux bâtiments de logements collectifs en confortement de tissu historique pour définir un nouveau cadre bâti à une place publique.



1 Source : Ortho 2008 IGN



2 Source : BU parcelaire IGN

### DESCRIPTION DE L'OPÉRATION

#### Éléments de contexte

Le centre ancien de Jurancon fait aujourd'hui partie du cœur de l'agglomération paloise. C'est dans ce quartier historique que s'inscrit cette opération de logements sociaux. Elle se caractérise par une intervention urbaine, paysagère et un traitement de l'espace public jouxtant l'église : aménagement du parking, du parvis et des voies d'accès. Le foncier occupé précédemment par un bâtiment communal, a été libéré et cédé à un opérateur social, la Béarnaise Habitat.

Cette opération se situe à proximité immédiate des équipements publics et des services présents sur la commune : Poste, Mairie, écoles, commerces de proximités, etc.

#### Morphologie urbaine et espaces publics

Ce programme s'insère dans un tissu urbain ancien en confortement de la place de l'église et à proximité de la grande place arborée du Junqué. La portion de rue concave reliant ces deux espaces symboliques de la commune, donne au champ visuel une sensation de resserrement puis d'ouverture à l'approche de l'église. Le parcellaire en lanières, de la largeur des habitations, supporte des maisons de villes accolées en R+1

ou R+2 implantées à l'alignement.

L'intervention respecte la volumétrie du bâti avoisinant et complète le cadre bâti de l'espace public délimité par le cimetière, l'église et la façade sur rue de maisons de villes. Les deux bâtiments composant l'opération recréent cette ambiance urbaine et l'espace public reconquis met l'église d'avantage en scène.

#### Description fonctionnelle

Composée de deux bâtiments en R+2 séparés par la voie d'accès à l'arrière, cette opération de 43 logements (28 et 15 logements) apporte une offre diversifiée en centre-ville : 7 T2, 20 T3, 13 T4 et 3 T5. L'opération ne comporte pas d'ascenseur mais des logements en RDC sont destinés aux personnes à mobilité réduite.

La réorganisation de la voirie et du stationnement permet d'éviter les conflits d'usages entre les résidents et utilisateurs de la place publique redynamisée. La maison de la solidarité départementale et un fleuriste ont été incorporés au programme.

- 22 -

Tissu urbain traditionnel

Réhabilitation et/ou confortement de formes historiques

1. Photo aérienne
2. Plan cadastral
3. Les collectifs, façade arrière avec vue sur l'église
4. Façade sud des logements collectifs et espaces extérieurs privés
5. Espace public et façades donnant sur la place

Date de réalisation	2007
Programme / typologie	Logements collectifs, commerce en rez-de-chaussée
Densité résidentielle	84 logts/ha
Nombre de logements	43 logements
Nombre de niveaux	R+2
Superficie de terrain	5 100 m <sup>2</sup>



## Statut de l'opération

dans le processus de fabrication du tissu urbain

## Indicateurs clés

- la densité résidentielle : rapport entre le nombre de logements et la surface de l'opération, ramené à l'hectare.

### Investir une «dent creuse» en développant une offre de logements sociaux en centre-ville...

La situation de l'opération en centre ville permet aux habitants d'accéder à pied à tous les commerces et services de la vie quotidienne. Des bus en provenance du centre de Pau desservent le quartier. Cette opération respecte la forme urbaine de la commune et des petits jardins fleuris, orientés au sud et à l'ouest, prolongent l'espace des logements en RDC.

Deux points forts méritent d'être soulignés dans ce projet. Tout d'abord, la qualité de l'architecture contemporaine du bâtiment qui s'intègre aisément au cœur de ville. Ensuite, le traitement du sol, équilibre harmonieux du minéral et du végétal qui met en scène l'église. Un cheminement piéton assure la liaison avec l'école Jean Moulin.

Pour cette opération, le bailleur social a produit un «habitat économe» labellisé HQE dont l'objectif est de réduire la charge énergétique des locataires et d'optimiser la qualité du confort thermique.

### CHIFFRES CLÉS

<b>BATI</b>	
superficie de l'opération	5 100 m <sup>2</sup>
COS autorisé	-
COS construit	-
SHON construite	m <sup>2</sup>
<b>LOGEMENTS</b>	
locatif social	43 logts
accession sociale	-
accession libre	-
<b>STATIONNEMENTS</b>	
en arrière	49 places (2 PMR)
parking public	42 places (5 PMR)
<b>EMPRISES AU SOL</b>	



## Chiffres clés

- la superficie de l'opération correspond à l'ensemble du terrain de l'opération ou de l'îlot retenu, voirie interne comprise.
- le COS résulte du rapport entre la surface hors oeuvre brute (SHOB) du rez-de-chaussée et la superficie de l'opération.
- le COS autorisé, lorsqu'il est renseigné, est issu des documents d'urbanisme.
- le COS construit est calculé sur la base des dossiers de permis de construire, sinon à partir du cadastre.

## Emprises au sol :

Répartition en pourcentage de l'emprise bâtie, non bâtie (**espaces libres collectifs**) et de la voirie (la somme des trois = 100%)

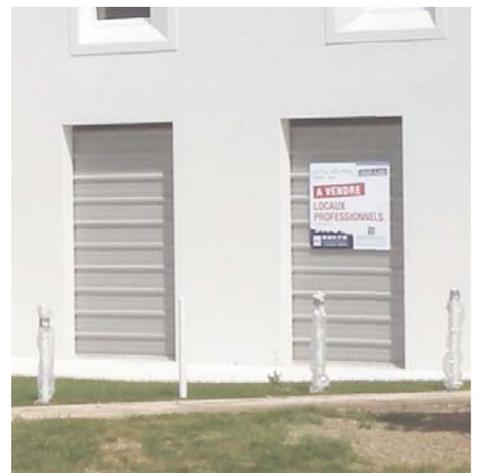
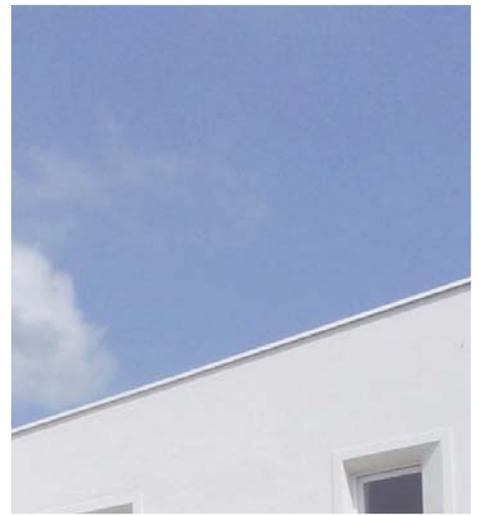
- l'emprise bâtie est la surface bâtie ramenée à la surface de la parcelle. Elle est exprimée en pourcentage. L'emprise bâtie est ici calculée en tenant compte des surfaces artificialisées du fait de l'implantation d'un bâtiment, augmentée des surfaces privatives non artificialisées. Par exemples pour les formes composées de maisons individuelles, la surface des lots a été considérée comme emprise bâtie.
- l'emprise non bâtie (**espaces libres collectifs**) : espaces naturels ou paysagers dans le périmètre de l'opération. Ce sont les surfaces perméables à vocation d'espace public. On peut donc y inscrire les surfaces de stationnement végétalisées, ainsi que les cheminements doux dont les traitements sont perméables.
- l'emprise de voirie : voies et dessertes du projet, trottoirs et stationnements dont la surface est artificialisée.

## Points forts

de l'organisation de l'espace dans le cas étudié, voire les limites de l'opération dans son rapport avec son environnement urbain



# FORMES URBAINES ET DENSITÉS



# GAN

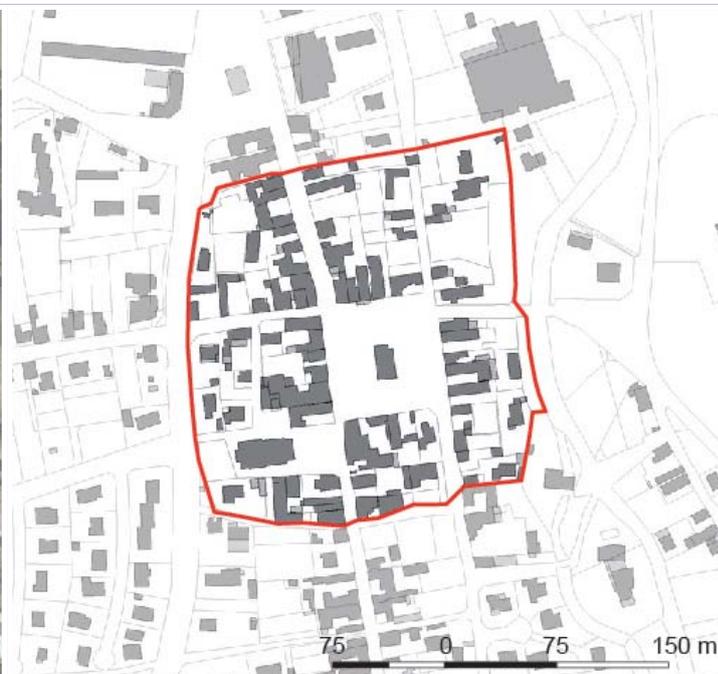
## Centre bourg

Place de la Mairie, Rue d'Ossau

Un ensemble urbain du XIV<sup>ème</sup> siècle, une bastide constituée autour d'une place carrée



1 Source : Ortho 2008 IGN



2 Source : BD parcellaire IGN

## DESCRIPTION DE L'OPÉRATION

### ▪ Éléments de contexte

Orientée nord/sud, la vallée encaissée du Neez accueille, en fond de cuvette, la bastide de Gan datant de 1335. Cet ensemble urbain s'est construit autour d'une place carrée, occupée en son centre par l'hôtel de ville. L'urbanisation a ensuite été poursuivie à l'extérieur des remparts, sous forme de faubourgs linéaires.

Encadré par les coteaux de Guindalos à l'est et la voie ferrée à l'ouest, cet ensemble urbain a connu une forte croissance en raison de sa localisation au carrefour de voies de communication. Il constitue aujourd'hui la porte d'entrée sud de l'agglomération paloise.

### ▪ Morphologie urbaine et espaces publics

La place centrale est le produit de l'intersection de quatre rues orthogonales. L'église et la mairie organisent deux places publiques très proches, qui font la particularité de cet ensemble. Les remparts préexistants ont été détruits et remplacés par des rues ou sentier (Rue Rizan, Allée de la Prison).

Le parcellaire en lanière, présent en coeur de bastide et le long des faubourg linéaires des rues d'Oussau et Tristan Derème,

permet un alignement serré du bâti sur rue tout en libérant de l'espace en fond de parcelle. Les jardins privatifs composent une trame végétale qui rompt avec le caractère minéral de l'espace public. Le parcellaire des quartiers pavillonnaires construits dans le prolongement du secteur historique rompt avec le découpage traditionnel.

### ▪ Description fonctionnelle

La bastide, organisée en habitat dense autour de la place centrale, compose avec différentes typologies : logements individuels et logements collectifs y cohabitent. L'harmonie d'un bâti associant des maisons de villes en R+1+combles (accolées et alignées sur la voirie), des fermes traditionnelles associées aux vestiges des remparts, souligne la singularité de cet ensemble urbain.

Ce territoire, centre de gravité de la commune, dispose de nombreux équipements, commerces et services : mairie, Poste, restaurants, banques, etc...

La place centrale offre un espace public généreux qui permet également l'accueil du stationnement.

1. Photo aérienne
2. Plan de situation
3. Place de la mairie
4. L'église vue de la place centrale
5. «Casau», des jardins privatifs à l'arrière des constructions



3 © audap



4 © audap



5 © audap

Date de réalisation	A partir du XIV <sup>ème</sup> siècle
Programme / typologie	89 logements collectifs et 44 logements individuels 25 Commerces en RDC
Densité résidentielle	26 logts/ha
Nombre de logements	133 logements
Nombre de niveaux	R+C à R+1+C
Superficie du terrain	51 400 m <sup>2</sup>

### ▪ Un ensemble urbain composé de deux centralités historiques ...

Cet ensemble urbain se compose d'un parcellaire traditionnel et d'un bâti hérité du Moyen-Age. La préservation des qualités et matériaux d'origine lui confère une forte valeur patrimoniale.

La double centralité historique, place de l'Église et place de la Mairie, assure une urbanité emprunte de mixité fonctionnelle associant services, équipements et commerces à la diversité de l'offre de logements (location, accession, individuel ou collectif).

Les espaces publics offrent des qualités d'usage mais un aménagement de la place de la Mairie permettrait de mettre en valeur le cadre bâti environnant.

La desserte par les transports en commun de l'agglomération et la présence d'un parking d'une cinquantaine de places de l'autre côté du Neéz sont susceptibles de promouvoir l'intermodalité dans ce secteur, à la fois entrée de ville et centralité périurbaine.

Agence d'Urbanisme Atlantique & Pyrénées

## CHIFFRES CLÉS

### BÂTI

Superficie de l'opération	51 400 m <sup>2</sup>
COS autorisé	-
COS construit	0,2
SHON construite	12 237 m <sup>2</sup>

### LOGEMENTS

locatif social	-
accession sociale	-
accession libre	-

### STATIONNEMENTS

-

### EMPRISES AU SOL



■ Bâti : 72%    ■ Non bâti : 7%    ■ Voirie : 21%  
espaces privatifs inclus

# LESCAR

## La Cité

Rue de la Cité, Rue Henri Rozier

Un ensemble urbain du XII<sup>ème</sup> siècle, organisé autour de la cathédrale (situé sur un coteau qui domine la vallée du Gave de Pau.)



1 Source : Ortho 2008 IGN



2 Source : BD parcellaire IGN

## DESCRIPTION DE L'OPÉRATION

### ▪ Éléments de contexte

La Cité de Lescar se développe sur la colline surplombant le Gave de Pau à partir du XII<sup>ème</sup> siècle. Cette citadelle médiévale, dominée par le clocher de la cathédrale, bénéficie d'une perspective paysagère sur les coteaux du Jurançonnais et les Pyrénées.

Consolidés au Moyen-Age, les remparts longent côté nord le ruisseau de «Lescourre» et, côté sud, sont juchés sur un talus aujourd'hui aménagé en promenade plantée et arborée.

### ▪ Morphologie urbaine et espaces publics

La Cité est structurée par une rue circulaire ouvrant à l'ouest sur la porte-tour de l'Esququette et à l'est sur la place de la Croix Mariotte. Deux rues orientées sud-ouest/nord-est innervent le tissu urbain dans l'enceinte de la Cité. La rue Combarieu s'ouvre au sud sur la place Royale, belvédère sur les Pyrénées, qui articule les espaces publics plantés des remparts sud, créant ainsi une connexion piétonne avec la basse ville et les quartiers récents.

La cathédrale, principal repère urbain, structure l'ouest de la Cité. Le long de la rue de la Cité, au nord, viennent se greffer des

parcelles étroites, supports de bâtisses traditionnelles de centre bourg en R+1+Combles. Alignées sur voirie, elles ouvrent sur des espaces extérieurs privatifs à l'arrière (cours, jardins). Les autres parcelles de formes plus hétérogènes supportent un bâti varié, composé d'anciennes fermes disposées en « L » et de maisons de ville.

### ▪ Description fonctionnelle

L'ensemble urbain est composé avec différentes typologies de bâti, de tailles et de formes diverses, n'excédant pas deux étages. La rue de la Cité, voie principale, est un espace de 7 mètres de large partagé entre piétons, cycles et voitures. Les autres rues, de gabarit plus modeste supportent une forte présence de l'automobile due aux équipements publics structurants et aux services de proximité : école, cathédrale, office du tourisme, musée. L'espace disponible pour les autres modes de déplacements est ainsi réduit.

Cet ensemble urbain s'articule autour de grands espaces publics plantés, très fréquentés, véritables lieux de convivialité.

1. Photo aérienne
2. Plan de situation
3. Vue d'ensemble de la Cité depuis la basse ville
4. Maisons de ville de la rue de la Cité
5. Espaces extérieurs publics

Date de réalisation	A partir du XII <sup>ème</sup> siècle
Programme / typologie	Logements collectifs et individuels Commerces en RDC
Densité résidentielle	19 logts/ha
Nombre de logements	77 logements
Nombre de niveaux	R+C à R+2
Superficie du terrain	40 660 m <sup>2</sup>



3 © audap



4 © audap



5 © audap

▪ **Un ensemble urbain au patrimoine remarquable où subsiste une vie sociale ...**

Cet ensemble urbain offre une mixité fonctionnelle et sociale, ainsi qu'une proximité aux équipements communaux et aux services. Ces notions de proximité, de centralité et d'accessibilité génèrent une urbanité garantissant une durabilité dans la construction de la ville.

Trois lignes de bus desservent cet espace, sans limiter pour autant la présence de la voiture. Toutefois, des cheminements piétons et des espaces réservés aux cyclistes tentent de redonner de la place aux modes doux.

L'harmonie de cet ensemble urbain, combinaison de patrimoine bâti et formes urbaines traditionnelles, associés à des espaces publics de qualité fait de ce site un lieu de sociabilité et de rencontre.

Le déménagement récent de l'Hôtel de ville, élément de vitalité du quartier, représente une vraie opportunité de restructurer l'espace public concédé au stationnement par la présence de cet équipement.

Agence d'Urbanisme Atlantique & Pyrénées

**CHIFFRES CLÉS**

**BÂTI**

Superficie de l'opération	40 660 m <sup>2</sup>
COS autorisé	-
COS construit	-
SHON construite	-

**LOGEMENTS**

locatif social	-
accession sociale	-
accession libre	-

**STATIONNEMENTS**

-

**EMPRISES AU SOL**



■ Bâti : 65%    ■ Non bâti : 17%    ■ Voirie : 18%  
espaces privatifs inclus

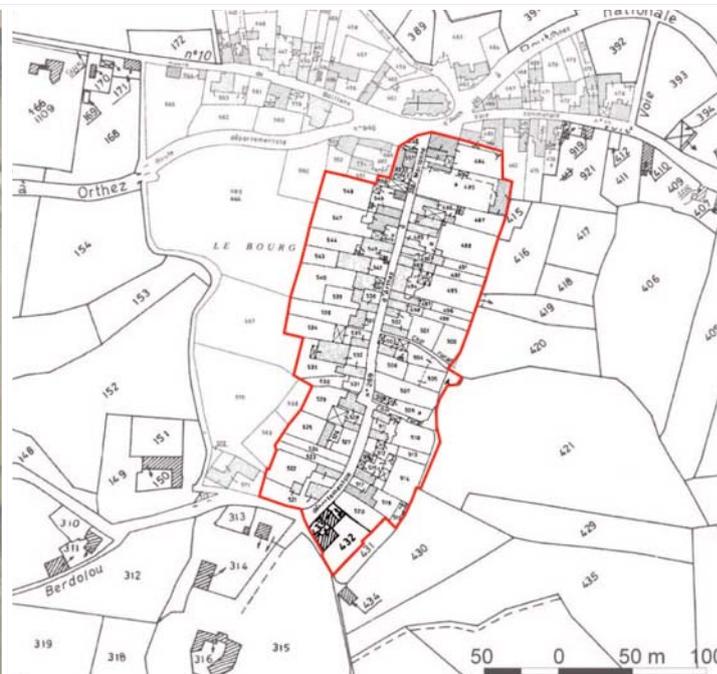
# MORLANNE

## Centre bourg

Un ensemble urbain patrimonial organisé à partir d'une voie principale



1 Source : Ortho 2008 IGN



2 Source : BD parcellaire IGN

## DESCRIPTION DE L'OPÉRATION

### ▪ Éléments de contexte

Implanté sur le coteau dominant la vallée du Luy de Béarn, ce bourg béarnais atypique s'est développé à partir d'un «castelnau» datant du XI<sup>ème</sup> siècle. Son centre prend la forme d'un «village-rue», composé d'une alternance de façades, de cours et de jardins reliant l'église fortifiée du XII<sup>ème</sup> au château du XIV<sup>ème</sup>.

### ▪ Morphologie urbaine et espaces publics

La D269 constitue l'artère principale du village autour de laquelle s'organise un parcellaire en lanière, perpendiculaire à la rue. Les façades sur rue se composent d'ensembles bâtis caractérisant l'architecture traditionnelle du Béarn entre le XV<sup>ème</sup> et le XIX<sup>ème</sup> siècle. .

La configuration de la voirie permet un partage des usages et offre un espace public bien marqué par une rigole centrale et des jardinières de part et d'autre de la rue.

### ▪ Description fonctionnelle

L'implantation des bâtiments, offrant alternativement une façade ou un pignon sur la rue, propose un caractère architectural homogène. Suivant l'orientation, l'implantation du bâti diffère. L'exposition ouest favorise une implantation en retrait des maisons laissant place à une cour qui fait le lien avec la rue. L'exposition Est favorise l'implantation du bâti à l'alignement sur rue et à implantation de la cour ou du jardin en fond de parcelle.

La rue, ainsi constituée d'une diversité d'implantation, compose un paysage qui alterne des vues sur des jardins plantés et des séquences «fermées».

Cet ensemble patrimonial remarquable de l'architecture Béarnaise, marqué par une forme de toit caractéristique et l'alternance de pignons et façades sur rue assure une attractivité à cet espace où commerces et services se maintiennent.

1. Photo aérienne
2. Plan de situation
3. L'artère principale vue de l'église
4. Vue sur l'église
5. La D 269 vue du parc du château

Date de réalisation	A partir du XV <sup>ème</sup> siècle-
Programme / typologie	Logements individuels Commerces en RDC
Densité résidentielle	10 logts/ha
Nombre de logements	20 logements
Nombre de niveaux	R+C à R+1+C
Superficie du terrain	20 290 m <sup>2</sup>



3 © audap



4 © audap



5 © audap

▪ Un village rue qui a su maintenir une qualité de vie

Le bourg de Morlanne fait référence à une forme urbaine et un mode d'urbanisation ancien peu consommateur de foncier.

Cette organisation spatiale s'adapte au caractère accidenté du site en déclinant une diversité d'espaces publics, composés par des typologies traditionnelles.

L'unité paysagère, vue sur les Pyrénées et panorama sur la campagne béarnaise, associée à une harmonie patrimoniale, cadencement harmonieux de bâtisses traditionnelles et d'espaces privatifs entretenus, constituent un ensemble urbain cohérent.

Le profil de la voie a été adapté pour répondre aux différents usages, sur le principe des zones de rencontre, nouveau mode d'usage d'un espace ouvert et partagé par tous les utilisateurs.

Il en résulte une qualité de l'espace public accessible à tous, libéré des signalétiques et mobilier divers.

Agence d'Urbanisme Atlantique & Pyrénées

CHIFFRES CLÉS

BÂTI

Superficie de l'opération	20 290 m <sup>2</sup>
COS autorisé	-
COS construit	-
SHON construite	-

LOGEMENTS

locatif social	-
accession sociale	-
accession libre	-

STATIONNEMENTS

	-
--	---

EMPRISES AU SOL



■ Bâti : 81%    ■ Non bâti : 9%    ■ Voirie : 10%  
espaces privatifs inclus

# ARTIGUELOUTAN

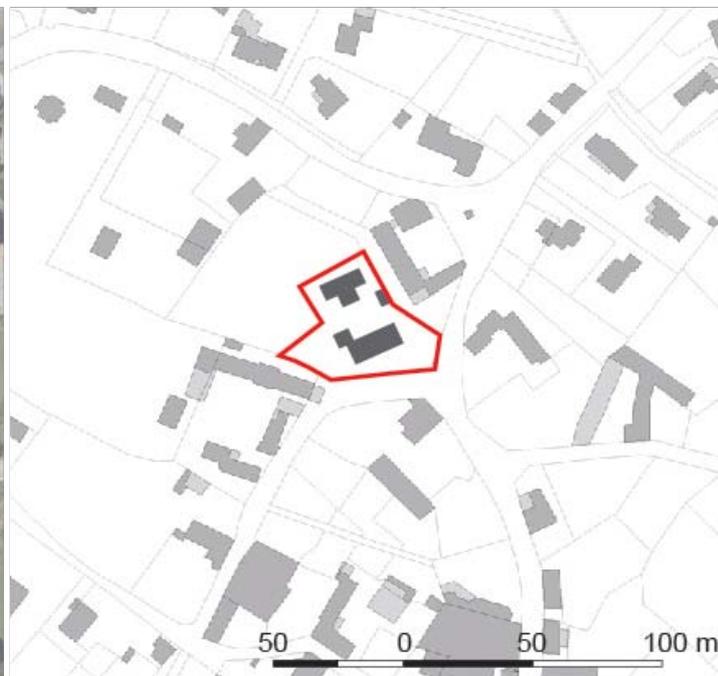
## Les Charmes

Rue de l'école

Une déclinaison contemporaine de formes d'habitat traditionnelles en coeur de bourg



1 Source : Ortho 2008 IGN



2 Source : BD parcellaire IGN

## DESCRIPTION DE L'OPÉRATION

### ▪ Éléments de contexte

En 2005, la commune d'Artigueloutan achète un terrain afin de créer une opération d'ensemble pour répondre au besoin de logement des habitants et d'extension de l'école.

Cette parcelle attenante et accessible depuis la D 213 est proche des équipements et services communaux.

### ▪ Morphologie urbaine et espaces publics

Petite commune rurale, le centre bourg s'organise autour d'un triangle formé par l'École, l'Église et la Mairie.

La présence de bâti traditionnel caractérise le village. Des bâtiments organisés en «L», de hauts murs séparant les espaces privés de la voirie et des pignons alignés sur la rue composent le coeur de bourg.

### ▪ Description fonctionnelle

Cette opération de 6 logements locatifs sociaux se compose de deux bâtiments en vis-à-vis formant une rue bordée d'une

haie de charmes. La première partie du programme propose 4 T3 avec des petits jardins en RDC. Le choix de logements intermédiaires offre à chaque appartement un accès individuel, un garage indépendant et pour les logements à l'étage, des terrasses ou balcons exposés sud.

L'autre partie du programme est constituée de deux maisons mitoyennes de type 4 avec garage et jardin. L'extension dans un deuxième temps de l'opération est envisagée. La voie de desserte est communale afin de maîtriser cette évolution future.

La conception des bâtiments propose une réinterprétation de la volumétrie des constructions traditionnelles tout en déclinant une architecture adaptée à la réglementation et aux objectifs de performance énergétique.

1. Photo aérienne
2. Plan cadastral
3. Façade principale des maisons groupées
4. Voie d'accès aux logements et garages
5. Espaces extérieurs privatifs des logements collectifs

Date de réalisation	2007 / 2008
Programme / typologie	4 logements intermédiaires en R+1 2 logements individuels groupés
Densité résidentielle	35 logts/ha
Nombre de logements	6 logements
Nombre de niveaux	R+1
Superficie du terrain	4 370 m <sup>2</sup>



3 © audap



4 © audap



5 © audap

### ▪ Un programme d'habitat social totalement intégré au contexte villageois

Ce programme de renforcement de l'offre de logements locatifs dans une petite commune rurale, constitue le premier élément de la restructuration du bourg qui sera poursuivie par l'extension de l'école et la construction d'une nouvelle mairie.

Il conforte les formes urbaines anciennes et renforce la centralité historique. L'implantation de logements sociaux permet une diversification de l'offre de logement en centre bourg et favorise la mixité sociale sur la commune.

Simple mais de qualité, ce projet bien intégré dans son contexte, est labellisé Haute Qualité Environnementale (HQE). Il dispose entre autre de panneaux solaires en toiture pour la production d'eau chaude sanitaire.

Agence d'Urbanisme Atlantique & Pyrénées

## CHIFFRES CLÉS

### BÂTI

Superficie de l'opération	1 700 m <sup>2</sup>
COS autorisé	pas de COS
COS construit	0,3
SHON construite	501 m <sup>2</sup>

### LOGEMENTS

locatif social	6 PLUS
accession sociale	-
accession libre	-

### STATIONNEMENTS

extérieurs	6 places
garage individuel	6 places

### EMPRISES AU SOL



■ Bâti : 79%    ■ Non bâti : 0%    ■ Voirie : 21%

espaces privatifs inclus

# JURANCON

## Aci qu'em plan

Avenue Ernest Cazenave

Un programme de logements collectifs autour d'une place publique, pour conforter le tissu ancien



1 Source : Ortho 2008 IGN



2 Source : BD parcellaire IGN

## DESCRIPTION DE L'OPÉRATION

### ▪ Éléments de contexte

Le centre ancien de Jurançon fait aujourd'hui partie du coeur de l'agglomération paloise. C'est dans ce quartier historique que s'inscrit cette opération de logements sociaux intégrée à un projet de requalification de l'espace public. Le programme se situe à proximité immédiate de la centralité de Jurançon, ce qui offre une très bonne accessibilité à l'ensemble des commerces et services de la commune.

### ▪ Morphologie urbaine et espaces publics

Ce programme s'insère dans un tissu urbain ancien structuré autour de l'église et d'une place. Le projet reprend la volumétrie du bâti avoisinant et s'inscrit dans l'alignement des façades existantes côté rue. Côté place, le front bâti créé par les façades de deux bâtiments, offre un nouveau cadre à une place et à l'église.

### ▪ Description fonctionnelle

Composée de deux bâtiments en R+2, cette opération de renouvellement urbain de 43 logements renforce l'offre résidentielle en centre-ville. La variété des typologies de logement proposées (7 T2, 2 OT3, 1 3T4 et 3 T5) permet l'accueil d'une population diversifiée. Des logements adaptés en rez-de-chaussée proposent une offre spécifique pour les personnes à mobilité réduite. Ils bénéficient en plus de jardinets privés. La requalification de la place de la République attenante au projet a redéfini le partage de l'espace et de ses fonctions, offrant des solutions aux conflits d'usages et permettant l'implantation de nouveaux services.

1. Photo aérienne
2. Plan cadastral
3. Les collectifs, façade arrière avec vue sur l'église
4. Façade sud des logements collectifs et espaces extérieurs privés
5. Espace public et façades donnant sur la place

Date de réalisation	2007
Programme / typologie	Logements collectifs, commerce en rez-de-chaussée
Densité résidentielle	84 logts/ha
Nombre de logements	43 logements
Nombre de niveaux	R+2
Superficie du terrain	5 100 m <sup>2</sup>



3 © audap



4 © audap



5 © audap

### ▪ Une opération de renouvellement urbain en centre-ville renforçant l'offre de logement en coeur d'agglomération

Cette opération d'ensemble en coeur de ville bénéficie d'une bonne desserte par les transports en commun de l'agglomération. L'intégration du projet dans le tissu existant est assurée par la continuité du front bâti en alignement et une volumétrie respectueuse de l'échelle du site.

Deux points forts méritent d'être soulignés dans ce projet :

- La requalification de la place de l'église et le soin apporté à sa mise en oeuvre, pour maintenir un équilibre harmonieux entre surfaces artificialisées et présence végétale.
- Une écriture architecturale qui s'intègre bien au contexte et soucieuse des transitions entre espaces publics et privés.

Cette opération est labellisée HQE.

Agence d'Urbanisme Atlantique & Pyrénées

## CHIFFRES CLÉS

### BÂTI

Superficie de l'opération	5 100 m <sup>2</sup>
COS autorisé	-
COS construit	-
SHON construite	m <sup>2</sup>

### LOGEMENTS

locatif social	43 logts
accession sociale	-
accession libre	-

### STATIONNEMENTS

en arrière	49 places (2 PMR)
parking public	42 places (5 PMR)

### EMPRISES AU SOL



■ Bâti : 39%    ■ Non bâti : 16%    ■ Voirie : 45%

espaces privatifs inclus

# OUSSE

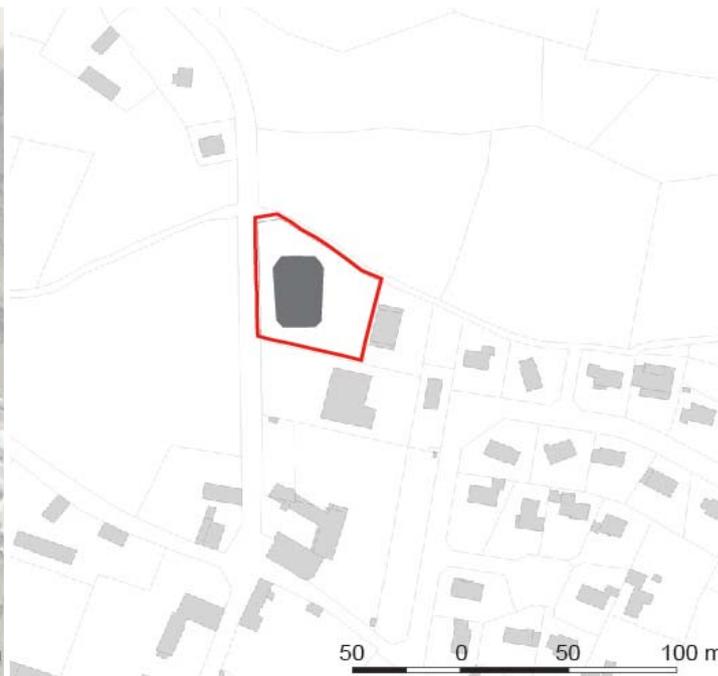
## L'Arriou

Avenue des Pyrénées

Une opération de logements collectifs en locatif social en renforcement d'une centralité villageoise



1 Source : Ortho 2008 IGN



2 Source : BD parcellaire IGN

## DESCRIPTION DE L'OPÉRATION

### ▪ Éléments de contexte

Une volonté politique en matière d'habitat et d'optimisation du foncier communal est à l'origine de ce projet. L'Arriou est le premier projet d'une opération d'ensemble sur 3,6 ha qui vise à renforcer l'offre de logements en centre-bourg.

### ▪ Morphologie urbaine et espaces publics

Située en contre-bas du coteau boisé, l'opération marque aujourd'hui l'entrée du bourg. Développée autour du croisement des deux axes, l'urbanisation du bourg se limite aujourd'hui à quelques fermes associées à des équipements et des services.

### ▪ Description fonctionnelle

Le programme de logements est composé d'un bâtiment unique qui s'inscrit en rupture avec le bâti existant de la commune. Le choix de logements intermédiaires est traité par une imbrication de volumes couverts par deux toitures en pente. Le jeu des terrasses et des escaliers extérieurs affirme la diversité des

typologies de logements proposées.

L'opération se compose de 12 logements de type 3, 4 et 5, qui offrent différentes manières d'habiter. Certains sont traités en duplex avec terrasse. Les logements en rez-de-chaussée proposent des jardins privatifs.

Chaque logement bénéficie ainsi d'un prolongement extérieur. Des panneaux solaires intégrés aux toitures assurent la production d'eau chaude sanitaire.

1. Photo aérienne
2. Plan cadastral
3. Façade depuis les parkings de l'opération
4. Entrées des logements sur la façade ouest
5. Traitement des espaces extérieurs et cheminement piéton

Date de réalisation	2008
Programme / typologie	Logements intermédiaires
Densité résidentielle	41 logts/ha
Nombre de logements	12 logements
Nombre de niveaux	R+2
Superficie du terrain	2 900 m <sup>2</sup>

BÂTI



3

© audap



4

© audap



5

© audap

### Conforter une centralité villageoise à partir d'une offre de logements locatifs sociaux..

Cette opération répond à l'objectif de la commune de renforcer l'offre de logements en cœur de bourg. Il sera poursuivi par une opération pour les ménages primo-accédants. Ce programme de logements sociaux permet de diversifier l'offre sur une commune dont le parc de logement est essentiellement composé de propriétaires occupants.

L'originalité et la qualité architecturale du programme démontrent la possibilité de créer des logements denses en centre bourg pour conforter la structure villageoise.

La desserte par les transports publics constitue les prémices d'une politique de déplacement qui sera à terme complétée par la requalification de la D 38.

La préservation de l'agriculture et la gestion économe de l'espace trouve dans ce projet une référence qui associe densité à l'îlot, qualité du cadre de vie et qualité des logements.

Agence d'Urbanisme Atlantique & Pyrénées

## CHIFFRES CLÉS

### BÂTI

Superficie de l'opération	2 900 m <sup>2</sup>
COS autorisé	0,3
COS construit	0,3
SHON construite	1 164 m <sup>2</sup>

### LOGEMENTS

locatif social	12 PLUS
accession sociale	-
accession libre	-

### STATIONNEMENTS

à l'extérieur	18 places
---------------	-----------

### EMPRISES AU SOL



■ Bâti : 38%    ■ Non bâti : 35%    ■ Voirie : 27%  
espaces privatifs inclus

# PONTACQ

## Résidence des Pyrénées

Rue des Pyrénées

La réhabilitation d'un équipement public pour développer une offre sociale



1 Source : Ortho 2008 IGN



2 Source : BD parcellaire IGN

## DESCRIPTION DE L'OPÉRATION

### ▪ Éléments de contexte

Situé dans la vallée de l'Ousse, le bourg de Pontacq s'est constitué à l'intérieur de remparts au XIV<sup>ème</sup> siècle. Ce centre est organisé à partir de trois places.

Par la suite, l'urbanisation s'est poursuivie le long des axes structurants en extension du coeur historique. L'opération de réhabilitation de l'ancienne gendarmerie se situe dans les faubourgs de la commune.

### ▪ Morphologie urbaine et espaces publics

Cette opération de réhabilitation s'insère dans la continuité du tissu urbain historique, dans un quartier caractérisé par des constructions héritées de différentes périodes. Au sein de cet espace, la cohabitation d'un bâti rural et urbain montre l'évolution de la commune.

La présence de terrains agricoles et d'espaces boisés, le long de la rivière constitue un cadre paysager très attractif.

### ▪ Description fonctionnelle

La réhabilitation de l'ancienne gendarmerie a permis la création de 8 logements collectifs et individuels. La variété des typologies proposées (1 T1, 1 T2, 4 T3, 2 T4) permet d'accueillir une population diversifiée. L'ancien hangar a été conservé et reconverti pour le stationnement. L'espace central généré par l'implantation du bâti en vis à vis propose un jardin partagé par les locataires.

1. Photo aérienne
2. Plan cadastral
3. Façade principale de la résidence
4. Entrée de logement individuel
5. Façade exposée à l'ouest

Date de réalisation	1982
Programme / typologie	Logements collectifs et individuels
Densité résidentielle	59 logts/ha
Nombre de logements	8 logements
Nombre de niveaux	R+1 à R+2
Superficie du terrain	1 360 m <sup>2</sup>



3 © audap



4 © audap



5 © audap

### ▪ Recycler un patrimoine public pour diversifier l'offre de logements

Implantée en retrait d'une voie passante, cette opération a su constituer un véritable espace de vie semi-privatif, isolé de toute nuisance. Le programme s'intègre dans un quartier marqué par la diversité des typologies associant fermes béarnaises et maisons de ville.

Les qualités principales de ce projet de réhabilitation résident dans le choix de la localisation de logements locatifs sociaux à proximité d'une centralité dotée de services et commerces. Les typologies de logement proposées permettent l'accueil d'une population diversifiée. L'offre de logements collectifs ou individuels propose différentes manières d'habiter dans une même opération.

Agence d'Urbanisme Atlantique & Pyrénées

## CHIFFRES CLÉS

### BÂTI

Superficie de l'opération	1 360 m <sup>2</sup>
COS autorisé	-
COS construit	0,7
SHON construite	954 m <sup>2</sup>

### LOGEMENTS

locatif social	8 logts
accession sociale	-
accession libre	-

### STATIONNEMENTS

à l'extérieur	3 places
en garage	6 places

### EMPRISES AU SOL



■ Bâti : 73%    ■ Non bâti : 15%    ■ Voirie : 12%  
espaces privatifs inclus

# SAUVAGNON

## Résidence Toubays

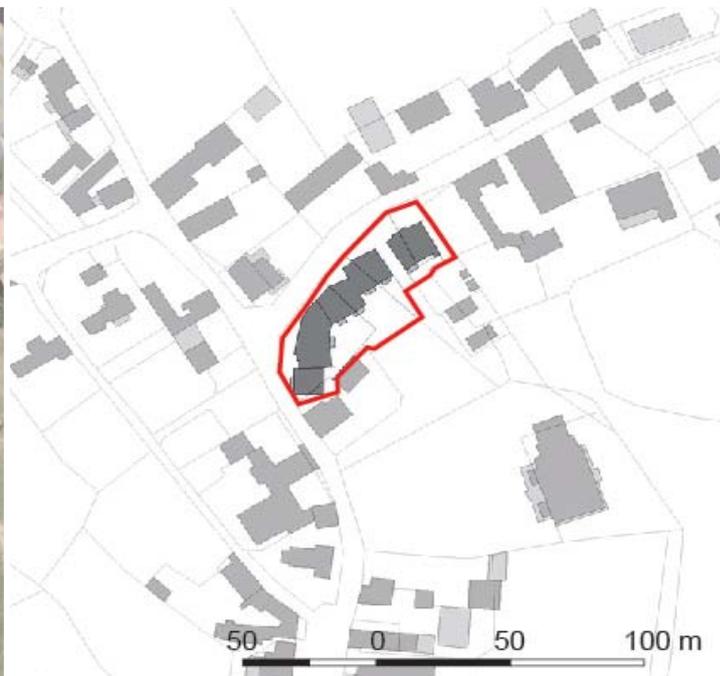
### Centre bourg

Rue des Pyrénées, Rue du Béarn

Une opération d'ensemble pour définir un nouveau cadre bâti à un espace public.



1 Source : Ortho 2008 IGN



2 Source : BD parcellaire IGN

## DESCRIPTION DE L'OPÉRATION

### ▪ Éléments de contexte

Sauvagnon est un village qui s'est urbanisé à partir des chemins de crête des coteaux. Les constructions récentes ont poursuivi ce mode d'urbanisation mais ont également investi la plaine du Luy de Béarn. Cette opération s'inscrit dans le cadre d'une restructuration générale du centre bourg.

### ▪ Morphologie urbaine et espaces publics

Le cœur du village est structuré par deux voies principales (D216 et D616), la première desservant équipements et services, la seconde reliant la route de Bordeaux à la commune offre des vues sur les Pyrénées. Le parcellaire très irrégulier s'adapte au relief. En périphérie du bourg, des lotissements récents rompent avec la structure urbaine historique.

### ▪ Description fonctionnelle

Cette opération de renforcement de l'offre en logement dans le bourg, propose 18 logements locatifs sociaux ainsi que des services de proximité en rez-de-chaussée. Le stationnement est réparti autour de la place et l'arrière des bâtiments.

Les habitations du premier étage disposent de balcons donnant sur la place centrale. Un porche au centre de l'opération crée une rue piétonne traversante reliant les commerces à la place. Le réaménagement des espaces publics du bourg offre un cadre de vie de qualité qui propose promenades plantées, jeux d'enfants et espaces de détente.

1. Photo aérienne
2. Plan cadastral
3. Façade Nord des logements collectifs
4. Façade Sud vue des espaces publics
5. Détail des façades et parkings extérieurs privés

Date de réalisation	1993
Programme / typologie	Logements collectifs, commerces et services en rez-de-chaussée
Densité résidentielle	73 logts/ha
Nombre de logements	18 logements
Nombre de niveaux	R+1 et R+1+C
Superficie du terrain	2 450 m <sup>2</sup>



3 © audap



4 © audap



5 © audap

### ▪ Une restructuration du centre bourg couplée à une opération mixte

Le centre de Sauvagnon, ses commerces, services et équipements, confèrent une véritable attractivité à ce nouvel espace dimensionné pour le piéton. Les équipements sportifs de la plaine et l'école sont accessibles par un cheminement doux relié à ce nouvel ensemble immobilier.

L'offre de logement proposée permet notamment à des jeunes ménages de résider sur la commune. Ce programme s'insère parfaitement dans le cadre existant en développant une volumétrie et une écriture architecturale respectueuse des formes urbaines traditionnelles.

L'important travail sur les espaces publics attenants à l'opération assure la greffe de ce nouvel ensemble.

Agence d'Urbanisme Atlantique & Pyrénées

## CHIFFRES CLÉS

### BÂTI

Superficie de l'opération	2 450 m <sup>2</sup>
COS autorisé	-
COS construit	-
SHON construite	-

### LOGEMENTS

locatif social	18 logts
accession sociale	-
accession libre	-

### STATIONNEMENTS

-

### EMPRISES AU SOL



■ Bâti : 49%    ■ Non bâti : 10%    ■ Voirie : 41%

espaces privatifs inclus

# ARZACQ

## Clos du Soubestre

Route de Samadet

Des maisons accolées et des logements collectifs, en entrée de village.



1 Source : Ortho 2008 IGN

2 Source : BD parcellaire IGN

## DESCRIPTION DE L'OPÉRATION

### ▪ Éléments de contexte

Le projet s'inscrit le long d'un axe structurant, à proximité de la zone d'activité de l'Abattoir. Positionnée à flanc de coteaux, l'opération domine la rivière Arriou et offre des vues sur la bastide. Le foncier mobilisé pour cette opération avait une vocation agricole mais la proximité du coeur du village a justifié ce choix de développement.

### ▪ Morphologie urbaine et espaces publics

L'ensemble se compose de 10 bâtiments dont 2 bâtiments de logements collectifs implantés en bordure de la route départementale.

Le traitement paysager se limite à un alignement d'arbres à l'entrée de l'opération et à de grandes pelouses qui mettent à distance les logements des nuisances de la route. Ce nouveau programme, qui marque l'entrée nord du village, bénéficie d'un environnement paysager de grande qualité.

### ▪ Description fonctionnelle

Desservie par une voie en impasse, l'opération comprend 26 logements locatifs sociaux et se compose à partir de deux typologies : des maisons accolées et des logements intermédiaires. Chaque logement dispose d'une terrasse ou d'un jardinet exposés sud.

La conception de l'opération tire profit d'une orientation nord/sud qui permet d'assurer un ensoleillement maximal ; les espaces fonctionnels (garages, celliers) sont positionnés au nord.

La mixité des typologies offre différentes manières d'habiter et permet d'atteindre une densité intéressante en milieu rural.

1. Photo aérienne
2. Plan cadastral
3. Maisons accolées par deux
4. Façade Nord des logements collectifs
5. Voie d'accès à l'opération et les espaces extérieurs liés aux logements collectifs



3

© audap



4

© audap



5

© audap

Date de réalisation	2007 / 2008
Programme / typologie	16 maisons accolées deux par deux et 2 bâtiments intermédiaires de 5 logements
Densité résidentielle	26 logts/ha
Nombre de logements	26 logements
Nombre de niveaux	R+1
Superficie du terrain	15 050 m <sup>2</sup>

### ■ Une densité intéressante pour un bourg rural

Cette opération de mixité sociale en milieu rural a permis d'accueillir différents profils de population et d'augmenter l'offre du parc locatif communal.

On peut cependant regretter que le projet d'aménagement n'ait pas su s'intégrer dans la continuité immédiate du bourg.

L'originalité de cette opération réside dans l'initiative de diversifier les typologies dans un contexte rural. Les volumétries proposées, sobres mais contemporaines, permettent le développement d'une opération dense, proposant des maisons et des appartements.

Le traitement des accès et des espaces collectifs permet de préserver un maximum de surface non artificialisées.

Agence d'Urbanisme Atlantique & Pyrénées

## CHIFFRES CLÉS

### BÂTI

Superficie de l'opération	10 160 m <sup>2</sup>
COS autorisé	-
COS construit	0,2
SHON construite	2 320 m <sup>2</sup>

### LOGEMENTS

locatif social	26 logts
accession sociale	-
accession libre	-

### STATIONNEMENTS

à l'extérieur	29 places (4 PMR)
en garages	22 places

### EMPRISES AU SOL



■ Bâti : 52%    ■ Non bâti : 24%    ■ Voirie : 24%  
espaces privatifs inclus

# JURANCON

## A Nouste

Avenue Henri IV, Avenue Lamartine

En entrée de ville, un programme mixte, riche d'une grande diversité d'habitat et de statuts d'occupation.



1 Source : Ortho 2008 IGN



2 Source : BD parcellaire IGN

## DESCRIPTION DE L'OPÉRATION

### ▪ Éléments de contexte

Le projet est situé sur un axe structurant qui marque l'entrée de l'agglomération paloise. A proximité du centre-ville de Jurançon, cette friche industrielle, précédemment occupée par les entrepôts Buchouu, a nécessité des travaux de démolition et de dépollution des sols.

Le parti pris d'une densité élevée a permis de garantir l'équilibre financier de l'opération.

### ▪ Morphologie urbaine et espaces publics

Ce programme de renouvellement urbain s'insère dans un tissu urbain varié associant de grandes parcelles occupées par des «villas», des entreprises ou des équipements, à de petites parcelles d'occupation pavillonnaire.

La voirie de l'opération se raccorde sur la rue Lamartine desservant directement les parkings, couverts par la structure d'un hangar conservé. Une voirie en sens unique avec des places longitudinales innerve l'ensemble immobilier par l'ouest. L'opération ne bénéficie pas d'espaces verts collectifs.

### ▪ Description fonctionnelle

Un immeuble de logements collectifs locatifs en R+4 (dont 2/3 en duplex), à l'alignement sur voie caractérise l'opération. Il est desservi par une série de passerelles et paliers aménagés autour de l'ascenseur. Couverte d'une verrière et ouverte en partie basse, une rue semi-privée assure clarté et aération. Les logements en rez-de-chaussée sont accessibles aux handicapés et les logements à l'étage bénéficient d'une petite cour et d'un cellier privatif devant chaque entrée, ouvert sur les espaces communs. Des commerces en rez-de-chaussée recréent une façade animée sur la rue principale.

Le second bâtiment, au sud de l'opération, abrite 14 logements en accession sociale, avec accès privatifs.

Le dernier bâtiment regroupe 3 maisons en duplex accolées, de type T4 avec garage et jardin, regroupées en un seul volume en R+1.

1. Photo aérienne
2. Plan cadastral
3. Façades depuis la rue Henri IV
4. Façade principale du logement intermédiaire
5. Traitement des espaces intérieurs semi-privés

Date de réalisation	2010
Programme / typologie	1 bâtiment collectif de 34 logements, 1 bâtiment intermédiaires de 14 logements, 3 commerces en RDC et 3 maisons groupées
Densité résidentielle	108 logts/ha
Nombre de logements	51 logements
Nombre de niveaux	R+1, R+2 et R+4
Superficie du terrain	4 702 m <sup>2</sup>



3

© audap



4

© audap



5

© audap

### ▪ Un programme mixte de renouvellement urbain marquant l'entrée de ville ...

Cette opération dense s'insère dans un tissu urbain marqué par un passé industriel.

L'accessibilité en transport en commun et la localisation de l'opération par rapport à la centralité communale offrent une réelle alternative à la voiture. L'aménagement d'une bande cyclable et de trottoirs sur la rue permettent de relier l'opération au centre-ville. Les espaces de stationnement ont reçu un traitement arboré minimisant l'aspect minéral et routier du cœur d'îlot. Des arbres existants ont été conservés.

Un des intérêts de l'opération tient dans la diversité des typologies d'habitat, du collectif en R+4, à l'intermédiaire et aux maisons accolées, associées à des locaux commerciaux créant de la mixité sociale et fonctionnelle. Un soin particulier apporté aux espaces fonctionnels (celliers) et privatifs permet d'assurer la transition de la rue à l'opération, des espaces collectifs au logement.

Agence d'Urbanisme Atlantique & Pyrénées

## CHIFFRES CLÉS

### BÂTI

Superficie de l'opération	4 702 m <sup>2</sup>
COS autorisé	1
COS construit	1
SHON construite	4 592 m <sup>2</sup>

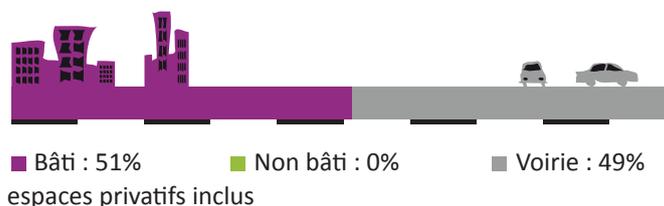
### LOGEMENTS

locatif social	34 PLUS
accession sociale	17 logts
accession libre	-

### STATIONNEMENTS

à l'extérieur	69 places
en garages	3 places

### EMPRISES AU SOL



# LESCAR

## Jean de la Fontaine

Chemin Fourcet

Une opération de logements locatifs sociaux, en confortement d'axe.



1 Source : Ortho 2008 IGN



2 Source : BD parcellaire IGN

## DESCRIPTION DE L'OPÉRATION

### ▪ Éléments de contexte

Située dans la plaine du Gave de Pau et de ses affluents, cette opération s'insère à la jonction de la zone commerciale de Lescar et des lotissements contruits en contre-bas de la Cité. Le projet a été réalisé sur un terrain communal localisé à proximité du boulevard de l'Europe et de la voie ferrée.

### ▪ Morphologie urbaine et espaces publics

L'opération «Jean de la Fontaine» s'est glissée dans un tissu urbain déjà constitué, en retrait d'une voie secondaire assurant la desserte locale.

Au sud de la voie ferrée, de grandes parcelles supportent des bâtiments commerciaux et industriels aux parkings largement imperméabilisés. Au nord, le Laü assure avec sa trame boisée la séparation entre les lotissements, aux voies en impasse raccordées à la basse-ville et à la Cité par la rue Sainte Catherine. L'opération s'est implantée sur une large unité foncière, rompant avec le parcellaire pavillonnaire voisin.

Le quartier dispose d'espaces publics très minéraux, essentiellement occupés par du stationnement où se sont

regroupés commerces et services de proximité. Toutefois, la vision lointaine des espaces publics arborés et fleuris aménagés sur les contreforts de la Cité contrebalancent cette absence d'éléments naturels.

### ▪ Description fonctionnelle

Cette opération de logements collectifs sociaux est peu visible de l'axe principal. Les deux bâtiments de l'opération en R+2, implantés perpendiculairement au chemin Fourcet, s'organisent autour d'un espace central de stationnement planté.

Les 36 logements répartis en 2 bâtiments disposent d'une terrasse orientée ouest ou est.

La volumétrie simple et l'architecture contemporaine restent singulières dans le tissu pavillonnaire.

1. Photo aérienne
2. Plan cadastral
3. Logements locatifs sociaux
4. Balcons donnant sur l'espace central
5. Cage d'escalier colorée

Date de réalisation	2009
Programme / typologie	2 bâtiments collectifs de 18 logements locatifs sociaux chacun
Densité résidentielle	90 logts/ha
Nombre de logements	36 logements
Nombre de niveaux	R+2
Superficie du terrain	4 000 m <sup>2</sup>



3 © audap



4 © audap



5 © audap

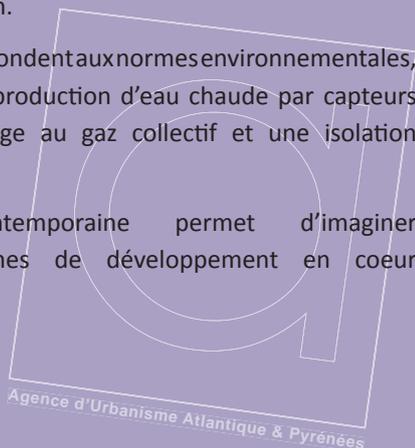
▪ Une opération dense qui rompt avec les constructions alentours ...

L'opération «Jean de la Fontaine» introduit une forme urbaine nouvelle dans la basse-ville, qui rompt avec le tissu pavillonnaire existant. Ce programme qui développe une offre locative sociale permet d'attirer une population nouvelle dans le quartier.

L'opération se localise à proximité du centre de Lescar, bien doté en équipements et services. Par ailleurs, des services et commerces de proximité sont présents à moins de 200 mètres de l'opération.

Les constructions répondent aux normes environnementales, Elles intègrent une production d'eau chaude par capteurs solaires, un chauffage au gaz collectif et une isolation renforcée.

L'architecture contemporaine permet d'imaginer de nouvelles formes de développement en coeur d'agglomération.



CHIFFRES CLÉS

BÂTI

Superficie de l'opération	4 000 m <sup>2</sup>
COS autorisé	-
COS construit	-
SHON construite	-

LOGEMENTS

locatif social	26 PLUS et 10 PLAI
accession sociale	-
accession libre	-

STATIONNEMENTS

à l'extérieur	-
---------------	---

EMPRISES AU SOL



■ Bâti : 29%    ■ Non bâti : 38%    ■ Voirie : 33%  
espaces privés inclus

# POEY-DE-LESCAR

## Clos de la rivière

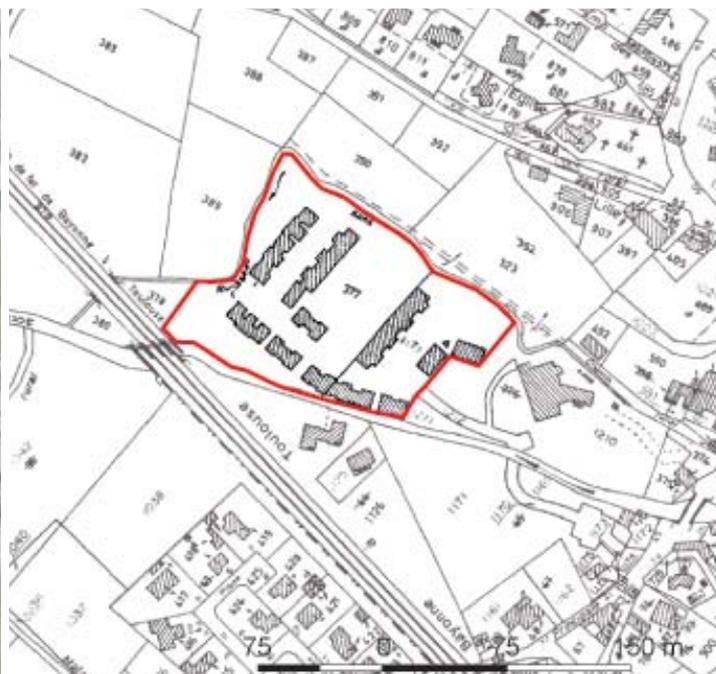
Rue du Clos de la rivière

Un programme mixte en accession sociale, en confortement de bourg,



1

Source : Ortho 2008 IGN



2

Source : BD parcellaire IGN

## DESCRIPTION DE L'OPÉRATION

### ▪ Éléments de contexte

Le bourg se compose de deux centralités proches, innervées par la rue Principale (D 208). Le noyau historique surplombe l'Ousse des Bois du haut de son coteau. En contre-bas, le cœur «administratif» est organisé autour de la place des halles. Ce programme réalisé sur du foncier communal répond à une volonté de densification et de confortement de ce bourg périurbain de l'agglomération paloise.

### ▪ Morphologie urbaine et espaces publics

L'opération a été réalisée en prolongement d'une voie existante connectée aux équipements publics. Cet ensemble urbain est contenu dans un espace délimité par la voie ferrée, la rivière et le coteau. Un traitement paysager soigné qui associe des espaces végétalisés, une halle ouverte et la conservation du patrimoine rural ancien, crée une sensation d'urbanité.

### ▪ Description fonctionnelle

Implantée sur une ancienne parcelle agricole, l'opération est composée de pavillons en bande, et d'un petit immeuble collectif.

Ce programme compte 34 maisons accolées et 8 logements collectifs répartis dans un bâtiment en R+1. Les logements individuels en R+1 alignés sur la voie permettent de libérer l'arrière du terrain et de créer une façade sur rue qui rappelle les formes urbaines locales présentes dans le bourg. Chaque maison dispose d'une place de stationnement devant le logement et des places de parking supplémentaires ont été prévues en bordure de voie. Les maisons de la partie centrale sont organisées autour d'un cheminement piéton accessible depuis les jardins.

1. Photo aérienne
2. Plan cadastral
3. Profil de la rue depuis voie d'entrée
4. Façades sud des maisons
5. Vue des jardins privatifs depuis le cheminement piéton

Date de réalisation	2000
Programme / typologie	34 maisons accolées et 1 bâtiment collectif de 8 appartements
Densité résidentielle	26 logts/ha
Nombre de logements	42 logements
Nombre de niveaux	R+1
Superficie du terrain	16 162 m <sup>2</sup>



3 © audap



4 © audap



5 © audap

### ▪ Une déclinaison intéressante de la maison individuelle dans un contexte villageois

Marquée par une forte croissance résidentielle et un développement économique important, la commune de Poey de Lescar s'est engagée dans la restructuration de son cœur « administratif » par une opération de confortement de la mixité sociale et fonctionnelle du bourg

La localisation de cette opération à proximité du bourg a permis l'aménagement de cheminements doux. Le traitement paysager des aménagements équilibre la sobriété de l'architecture d'une opération d'ensemble qui s'inscrit dans un contexte paysager remarquable.

La desserte en impasse de l'opération ne permet pas d'envisager une continuité de l'opération.

Le principe retenu de maisons accolées permet de respecter l'esprit du village, tout en offrant une densité intéressante en milieu rural.

Agence d'Urbanisme Atlantique & Pyrénées

## CHIFFRES CLÉS

### BÂTI

Superficie de l'opération	16 162 m <sup>2</sup>
COS autorisé	-
COS construit	0,2
SHON construite	3 428 m <sup>2</sup>

### LOGEMENTS

locatif social	-
accession sociale	-
accession libre	-

### STATIONNEMENTS

à l'extérieur	42 places
en garages	18 places

### EMPRISES AU SOL



■ Bâti : 48%    ■ Non bâti : 39%    ■ Voirie : 13%  
espaces privés inclus

# SERRES-CASTET

## Place des 4 saisons

Une opération mixte pour une nouvelle centralité urbaine



1 Source : Ortho 2008 IGN



2 Source : BD parcellaire IGN

## DESCRIPTION DE L'OPÉRATION

### ▪ Éléments de contexte

La commune de Serres-Castet, constituée historiquement sur le coteau du Luy de Béarn, a souhaité développer une deuxième centralité villageoise dans la plaine, au coeur du quartier résidentiel du Hameau du Luy, le long de la route de Bordeaux. Ce projet est l'aboutissement d'une réflexion préalable, étude «petite ville», qui a révélé la nécessité de créer un centre multi-activités autour d'une petite place existante.

### ▪ Morphologie urbaine et espaces publics

L'opération s'est greffée sur l'articulation des deux voies de quartier, la RD 834 et le chemin du Liben, dans la continuité d'implantations des commerces existants.

L'opération structure un quartier marqué par du pavillonnaire et bénéficie d'une bonne visibilité depuis la route de Bordeaux. Développé autour d'une place équipée d'une halle ouverte, le programme accueille un ensemble des fonctions urbaines.

### ▪ Description fonctionnelle

Un bâtiment unique en R+2 intègre un programme mixte, associant des logements locatifs sociaux et des locaux commerciaux. Ce bâtiment est géré par une copropriété.

Les stationnements privés et publics sont dissociés pour éviter tout conflit d'usage. L'ensemble permet de structurer la place et offre un traitement des rez-de-chaussée qui animent l'espace public.

La place et la halle, dynamisées par un marché hebdomadaire sont devenues de véritables lieux de vie et de lien social pour la commune.

1. Photo aérienne
2. Plan cadastral
3. Façades depuis les halles
4. Vue d'ensemble de l'opération et traitement des espaces publics
5. Façade sud, commerces en RDC protégés d'une marquise

Date de réalisation	2004 / 2005
Programme / typologie	14 logements collectifs et commerces en rez-de-chaussée
Densité résidentielle	31 logts/ha
Nombre de logements	14 logements
Nombre de niveaux	R+2
Superficie du terrain	4 530 m <sup>2</sup>



3 © audap



4 © audap



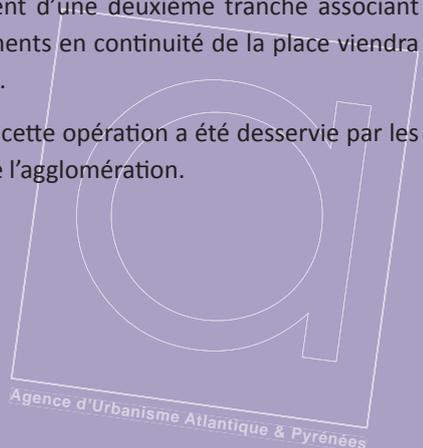
5 © audap

### ▪ Une centralité commerciale intégrant des logements sociaux ...

L'exemplarité de cette opération tient principalement à son programme associant mixité fonctionnelle et sociale. Cette nouvelle centralité offre des commerces de proximités, des services et des logements collectifs sociaux. La programmation des logements permet d'accueillir des ménages modestes dans un quartier pavillonnaire récent.

L'aménagement d'espaces publics spécifiques contribue à la réussite de l'opération et à son intégration urbaine. A terme, l'aménagement d'une deuxième tranche associant commerces et logements en continuité de la place viendra parachever ce projet.

Après sa réalisation, cette opération a été desservie par les transports publics de l'agglomération.



## CHIFFRES CLÉS

### BÂTI

Superficie de l'opération	4 530 m <sup>2</sup>
COS autorisé	-
COS construit	-
SHON construite	1 250 m <sup>2</sup>

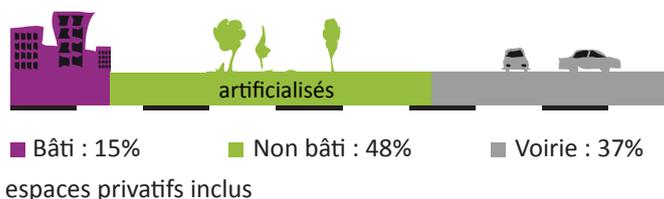
### LOGEMENTS

locatif social	13 PLS + 1 communal
accession sociale	-
accession libre	-

### STATIONNEMENTS

à l'arrière	27 places (2 PMR)
sur la place	20 places (2 PMR)

### EMPRISES AU SOL

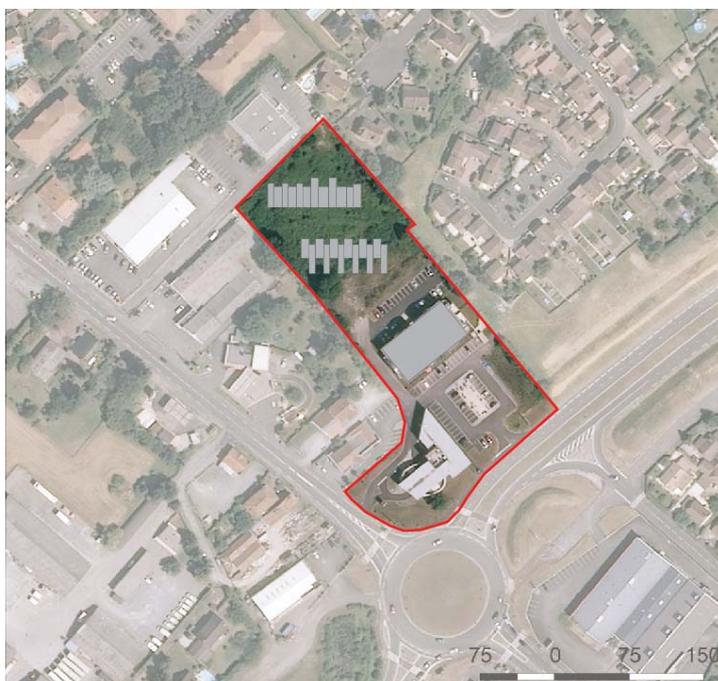


# BILLERE

## Actiparc

Rue du Piémont, Route de Bayonne

Un programme mixte associant bureaux et commerces, logements collectifs et individuels le long d'un axe structurant



1 Source : Ortho 2008 IGN



2 Source : BD parcellaire IGN

## DESCRIPTION DE L'OPÉRATION

### ▪ Éléments de contexte

L'opération s'insère dans le quartier sud de Billère, à l'entrée ouest de la commune, à l'intersection de la route de Bayonne et de la voie nord-sud.

La ZAC Actiparc s'étend sur 1,6 hectare dans la plaine du Gave de Pau, à proximité la zone d'activité économique de Billère. La dernière phase du programme est en cours de réalisation. Elle concerne la construction d'un immeuble de bureaux et de commerces.

### ▪ Morphologie urbaine et espaces publics

Le programme est accessible en deux points. L'opération est implantée dans un secteur urbain mixte, associant activités, commerces, et lotissements récents. La voie de desserte interne de l'opération a fait l'objet d'un traitement paysager de qualité qui offre une plus-value aux espaces publics.

### ▪ Description fonctionnelle

Une première partie de l'opération s'organise autour d'une place centrale plantée. Deux immeubles en R+1 se font face autour de cet espace public paysager. L'un des immeubles abrite des services et le second, en cours de construction, accueillera des commerces en rez-de-chaussée et des bureaux à l'étage. Un troisième bâtiment en R+2, de 24 logements locatifs sociaux, complète le cadre bâti de cette place.

A l'arrière de cet ensemble quinze maisons de ville en R+1 commercialisées en accession à la propriété, forment deux bandes parallèles, en retrait de la voirie. Ces habitations bénéficient de jardins privés et sont séparées par une allée plantée.

1. Photo aérienne
2. Plan cadastral
3. Voie d'accès de l'opération
4. Bâtiments collectifs donnant sur la place centrale
5. Maisons accolées et espaces publics

Date de réalisation	2006
Programme / typologie	24 logements collectifs, 15 maisons individuelles et un ensemble de commerces, services et bureaux
Densité résidentielle	29 logts/ha
Nombre de logements	39 logements
Nombre de niveaux	R+1 à R+2
Superficie du terrain	16 000 m <sup>2</sup>



3 © audap



4 © audap



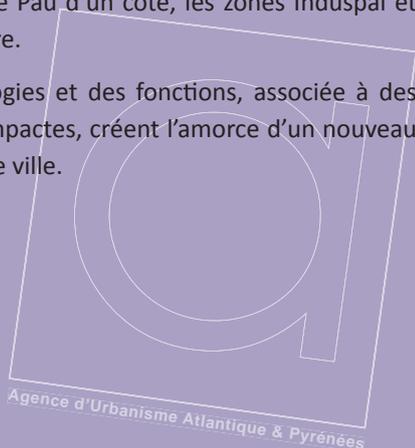
5 © audap

### Un nouveau programme mixte qui enclenche la rénovation d'un quartier d'entrée de ville

Grâce à sa mixité fonctionnelle qui s'accorde au tissu urbains existants et à des formes urbaines compactes, la ZAC Actiparc témoigne de la préoccupation de lutter contre l'étalement urbain.

L'opération est labélisée BBC. Des panneaux solaires sur les toitures des constructions assurent la production d'eau chaude. Ce programme dispose d'une bonne desserte en transport en commun, notamment vers les zones d'emplois proches, le centre de Pau d'un côté, les zones Induspal et Lescar Soleil de l'autre.

La mixité des typologies et des fonctions, associée à des formes urbaines compactes, créent l'amorce d'un nouveau quartier en entrée de ville.



## CHIFFRES CLÉS

### BÂTI

Superficie de l'opération	13 600 m <sup>2</sup>
COS autorisé	-
COS construit	0,5
SHON construite	6 580 m <sup>2</sup>

### LOGEMENTS

locatif social	12 PLS et 12 PLUS
accession sociale	-
accession libre	15 logts

### STATIONNEMENTS

à l'extérieur	103 places
---------------	------------

### EMPRISES AU SOL

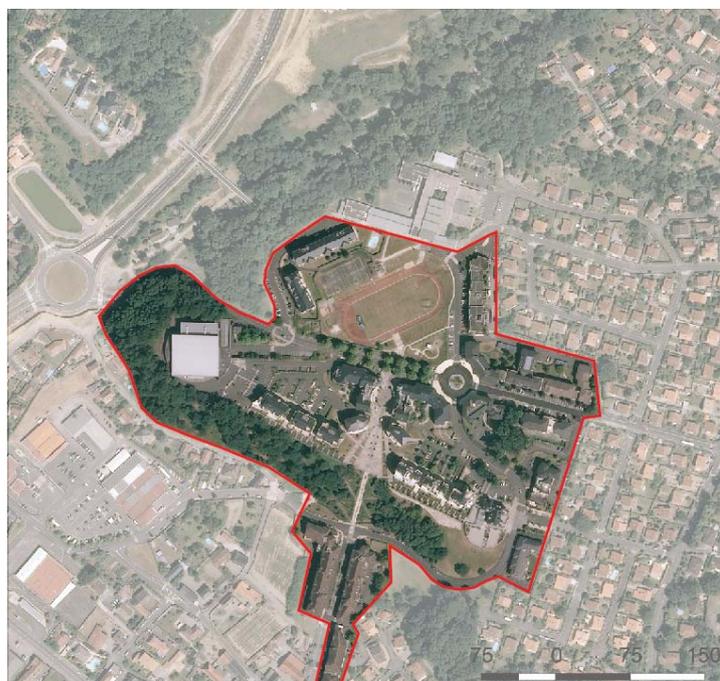


■ Bâti : 43%    ■ Non bâti : 22%    ■ Voirie : 35%  
espaces privés inclus

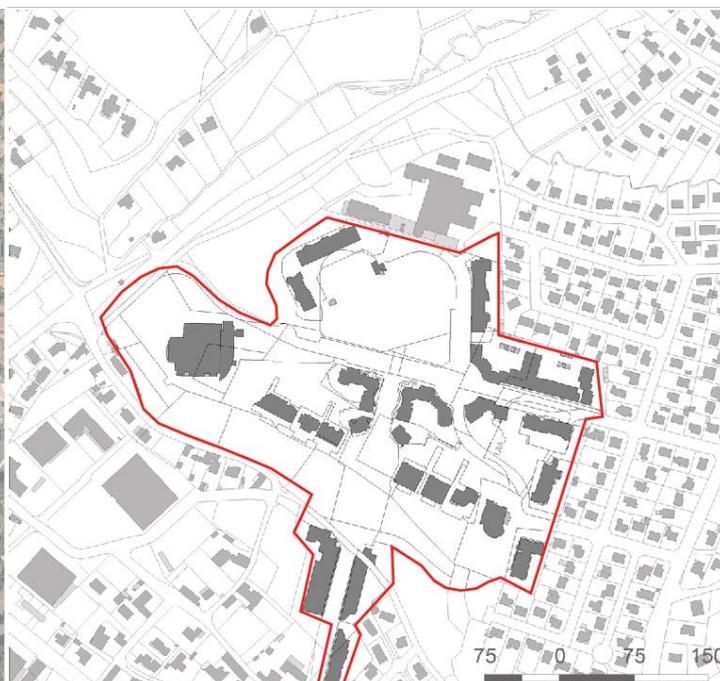
# BILLERE

## ZAC du Château d'Este

Un ensemble immobilier inspiré des «cités-jardins», qui associe des équipements publics intercommunaux et des logements collectifs.



1 Source : Ortho 2008 IGN



2 Source : BD parcellaire IGN

## DESCRIPTION DE L'OPÉRATION

### ▪ Éléments de contexte

En 1985, la ZAC du Château d'Este prend corps avec le projet d'urbanisation du quartier d'Este qui doit redonner un souffle nouveau à la commune de Billère, faiblement identifiée par rapport à sa voisine paloise.

Dans le cadre historique du Château d'Este, l'opération s'inscrit dans un secteur agricole, entre le plateau et le coteau dominant le centre-ville de Billère.

### ▪ Morphologie urbaine et espaces publics

De larges voies, structurent la ZAC d'est en ouest, dans l'esprit de l'avenue rectiligne du château d'Este, et épousent le relief accidenté.

De petites places centrales ouvertes rappellent l'organisation spatiale des châteaux avec leurs cours. L'alignement bâti sur l'avenue du château d'Este donne une réelle sensation d'urbanité à ce secteur du haut de Billère, marqué par un développement essentiellement pavillonnaire.

L'insertion paysagère de la ZAC entre la ville basse et la ville haute s'effectue grâce à un escalier monumental bordé de bâtiments et cadrant la vue sur le bas de coteau. Les Terrasses d'Este, espaces publics plantés de palmiers, longent les résidences en offrant une vue panoramique sur la chaîne des Pyrénées et les coteaux sud.

### ▪ Description fonctionnelle

La ZAC du Château d'Este rééquilibre l'offre de logements sur l'ouest de la commune dans un quartier bien équipé.

Un ensemble de 19 bâtiments du R+3+Combles au R+6+Combles développe 800 logements en locatifs et en accession à la propriété avec parkings, terrasses et loggias. Des commerces de proximité en rez-de-chaussée se sont installés dans certains bâtiments, en façade sur rue et participent à l'animation des espaces publics.

L'ensemble immobilier propose une densité intéressante tout en offrant une véritable qualité de vie et de vue aux nouveaux habitants.

1. Photo aérienne
2. Plan cadastral
3. Façade Sud des logements collectifs offrant une vue sur les Pyrénées
4. Bâtiments collectifs donnant sur la place de l'Europe
5. Vue de la basse-ville depuis le belvédère

Date de réalisation	1985
Programme / typologie	800 logements collectifs, commerces en rez-de-chaussée et équipements sportif et culturel
Densité résidentielle	59 logts/ha
Nombre de logements	800 logements
Nombre de niveaux	R+3+C à R+6+C
Superficie du terrain	135 600 m <sup>2</sup>



3

© audap



4

© audap



5

© audap

### ■ Une opération urbaine tirant parti de la topographie et de l'histoire du lieu ...

La ZAC Château d'Este, associant équipements, commerces, et services, est un exemple d'aménagement répondant aux principes de mixité sociale et fonctionnelle.

L'architecture du château trouve un prolongement cohérent dans les nouvelles constructions. L'ensemble de l'aménagement urbain concilie l'art du XVIII<sup>ème</sup> avec celui du XX<sup>ème</sup> siècle.

La topographie accidentée, la présence d'espaces boisés et le traitement paysager ont été mis à profit pour ériger un nouveau front bâti urbain surplombant la plaine du Gave tel le boulevard des Pyrénées sur Pau. Le «concept de cité-jardin» autour d'espaces publics végétalisés confèrent à ce quartier attractivité et dynamisme.

Les cheminements doux en retrait des logements, ainsi que l'offre de transports en commun stimulent de nouvelles pratiques alternatives à l'automobile.

Agence d'Urbanisme Atlantique & Pyrénées

## CHIFFRES CLÉS

### BÂTI

Superficie de l'opération	135 600 m <sup>2</sup>
COS autorisé	-
COS construit	0,5
SHON construite	65 748 m <sup>2</sup>

### LOGEMENTS

locatif social	320 logts
accession sociale	-
accession libre	480 logts

### STATIONNEMENTS

-

### EMPRISES AU SOL



■ Bâti : 17%    ■ Non bâti : 42%    ■ Voirie : 41%  
espaces privés inclus

# IDRON

## Domaine du Roy

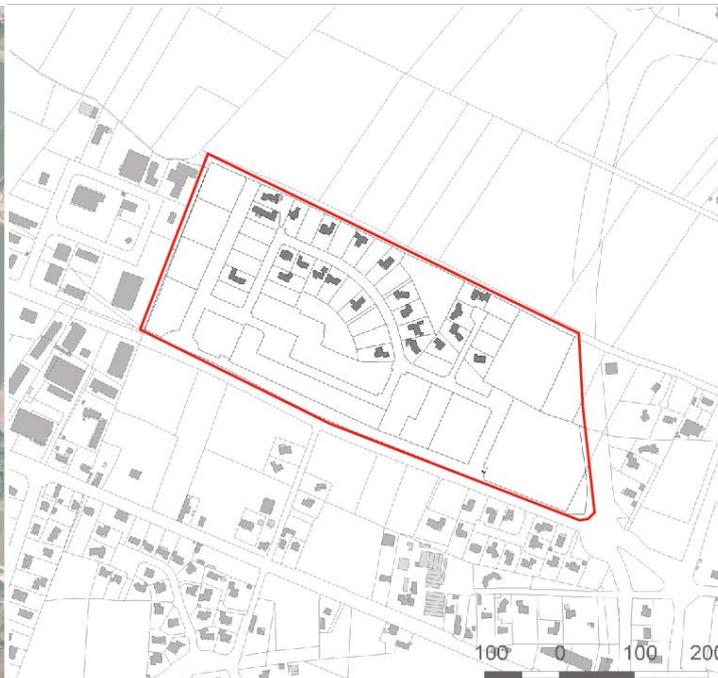
Avenue du Béarn, Chemin du Laou

Un programme mixte associant lots libres et logements collectifs le long d'un axe structurant



1

Source : Ortho 2008 IGN



2

Source : BD parcellaire IGN

## DESCRIPTION DE L'OPÉRATION

### ▪ Éléments de contexte

Situé dans la plaine du Pont-Long, l'opération du Domaine du Roy s'insère dans un parcellaire agricole en lanières, peu à peu gagné par l'urbanisation. Cet ensemble immobilier crée une continuité de bâti avec la commune de Bizanos, le stade du Hameau de Pau et le bourg d'Idron, lui-même excentré du reste de l'agglomération. Le Domaine du Roy conforte donc l'urbanisation, à l'intérieur de la rocade paloise, à partir d'un axe parallèle à la route de Tarbes, l'avenue du Béarn.

### ▪ Morphologie urbaine et espaces publics

De larges voies arborées, de 13 à 20 mètres, innervent l'opération, depuis l'avenue du Béarn. La voirie épouse la structure parcellaire héritée de l'activité agricole. Le nouveau parcellaire s'organise, classiquement en lot pour les maisons et sous forme d'îlot pour les bâtiments collectifs implantés en retrait de la voirie.

L'aménagement du quartier a préservé les espaces boisés, reliés entre eux par des cheminements piétons, complétés d'une place minérale située au centre de l'opération. Cet espace

public constitue un lieu collectif accessible directement depuis les jardins privés.

Le traitement paysager des voies de desserte de l'opération assure une continuité piétonne et végétale.

### Description fonctionnelle

Cette opération associant logements, services et commerces, propose des formes urbaines diversifiées dont la conception témoigne d'un parti architectural fort..

A l'est du programme, 3 bâtiments en R+2 d'habitat collectif regroupent 94 logements (37 T2 et 57 T3), en locatif et en accession. Au nord, l'opération dispose de 40 lots libres en accession à la propriété, des maisons bâties sur des parcelles de 1 000 m<sup>2</sup> en moyenne. Au sud, 22 maisons de ville et 52 maisons groupées proposent une offre en accession ou location sociale (14 T3, 52 T4 et 9 T5). Enfin, un ensemble de 111 logements en résidence hôtelière complète l'offre résidentielle du quartier.

Un espace commercial favorisant le développement de commerces de proximité (4500 m<sup>2</sup> de SHON) viendra à terme compléter la mixité fonctionnelle de ce nouveau quartier.

1. Photo aérienne
2. Plan cadastral
3. Espaces publics et logements collectifs, vue de la rue
4. Traitement de la place centrale, bordée de maisons accolées
5. Espaces verts privatifs aux logements collectifs

Date de réalisation	2005
Programme / typologie	208 logements collectifs et individuels, 111 places en résidence hôtelière et une zone de commerces et services
Densité résidentielle	16 logts/ha
Nombre de logements	208 logements
Nombre de niveaux	R+C à R+3
Superficie du terrain	129 754 m <sup>2</sup>



3

© audap



4

© audap



5

© audap

### Des formes urbaines contrastées par une variété de modes d'habiter

L'exemplarité de la réalisation réside dans sa mixité fonctionnelle et dans sa rupture avec le développement pavillonnaire de l'est de l'agglomération. D'une part, ce quartier associe des fonctions urbaines diverses et propose une variété de types de logements (tailles et types d'occupation) qui tendent vers la mixité sociale. D'autre part, la conception des espaces ouverts (publics et privés) valorise le paysage en tirant profit des particularités naturelles du lieu.

Cette opération est volontariste dans l'application des principes du respect de l'environnement : aire de tri sélectif et conteneurs d'ordures ménagères enterrés, bassin de rétention des eaux pluviales, panneaux solaires et préservation du bois du Domaine du Roy.

Cette opération se caractérise par le développement en réseau de circulations douces, en lien avec les aménagements extérieurs à l'opération. Les différentes typologies et formes urbaines donnent à voir une architecture contemporaine déclinée de la maison à l'immeuble collectif.

Agence d'Urbanisme Atlantique & Pyrénées

## CHIFFRES CLÉS

### BÂTI

Superficie de l'opération	129 754 m <sup>2</sup>
COS autorisé	-
COS construit	-
SHON construite	34 770 m <sup>2</sup>

### LOGEMENTS

locatif social	58 logts
accession sociale	24 logts
accession libre	126 logts

### STATIONNEMENTS

-

### EMPRISES AU SOL



■ Bâti : 71%    ■ Non bâti : 16%    ■ Voirie : 13%  
espaces privatifs inclus

# MORLAAS

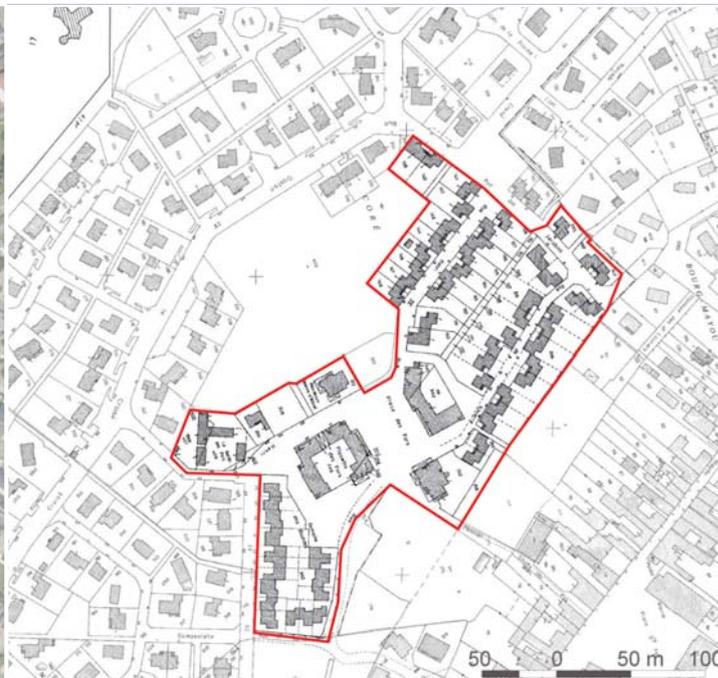
## Quartier des Fors

Rue Henri IV, Rue du Béarn

Une opération d'ensemble offrant des typologies contrastées



1 Source : Ortho 2008 IGN



2 Source : BD parcellaire IGN

### DESCRIPTION DE L'OPÉRATION

#### ▪ Éléments de contexte

Située sur le coteau qui domine la plaine du Pont-Long, Morlaàs s'est développée à partir de son centre historique du X<sup>ème</sup> siècle. L'opération d'ensemble du quartier des Fors, bâtie en confortement du bourg, se situe à 150 mètres à l'ouest du cœur urbain. Un projet d'aménagement a permis la réalisation d'un groupe d'habitations collectives et individuelles, puis dans une seconde phase, d'un lotissement privé et de petits collectifs.

#### ▪ Morphologie urbaine et espaces publics

Le centre historique de Morlaàs se structure autour de la rue du Bourg Mayou (D 923) qui s'ouvre sur une place centrale, un espace public planté regroupant l'ensemble des équipements publics et des commerces de proximité.

Créé en extension du cœur de ville, le quartier des Fors respecte les formes urbaines du bourg historique. Il vient conforter les fonctions urbaines existantes.

Des espaces végétalisés et plantés forment une coupure d'urbanisation entre les quartiers récents et le bourg historique. Un cheminement piéton relie le nouveau quartier au centre ancien.

#### ▪ Description fonctionnelle

Cette opération d'ensemble s'organise autour de deux voiries parallèles connectées entre elles par la Place des Fors.

Deux collectifs en R+3 formant des îlots semi-fermés, se font face autour de la Place des Fors, cœur d'un quartier planté qui accueille la bibliothèque. Les 59 logements sociaux collectifs proposent une variété de typologies (1 T1 bis, 10 T2, 40 T3 et 8 T4).

Au sud, le domaine des «Bastides» est composé de 17 maisons accolées en R+1, implantées en retrait de la voirie. Le travail sur les clôtures (murets, haies végétales) crée un paysage de rue très urbain. Ces logements, disposent chacun de places de stationnement à l'avant et de jardins privatifs à l'arrière. La partie nord du quartier conserve l'organisation parcellaire en lanière se prêtant au jeu des maisons accolées. A l'ouest du programme, La Borde des Fors, un ensemble de logements individuels groupés, s'agence en «U» autour d'une placette végétalisée.

1. Photo aérienne
2. Plan cadastral
3. Logements collectifs en R+3, vue depuis la rue
4. Maisons accolées depuis la Place des fors
5. Traitement des espaces publics devant la bibliothèque

Date de réalisation	1987
Programme / typologie	4 bâtiments pour 75 logements collectifs, 67 maisons individuelles et un équipement public communal
Densité résidentielle	36 logts/ha
Nombre de logements	142 logements
Nombre de niveaux	R+1 à R+3
Superficie du terrain	39 650 m <sup>2</sup>



3 © audap



4 © audap



5 © audap

▪ **Un quartier mixte en confortement d'une centralité historique...**

Cette opération s'est réalisée sur une période de 20 ans dans la continuité du bourg historique de Morlaàs. La première phase constituée de 106 logements locatifs sociaux individuels et collectifs, a été réalisée entre 1987 et 1989 et a été complétée par un lotissement privé. Depuis 1997, l'implantation de 16 logements collectifs a achevé la constitution du quartier.

L'atout majeur du quartier est sa localisation à proximité du centre bourg. La restructuration récente des espaces publics et la concentration de tous les équipements, commerces et services ont complété la centralité de cet espace urbain. Ce choix de développement compact et dense a favorisé la desserte du quartier par les transports en commun de l'agglomération paloise.

La présence d'espaces boisés a permis d'intégrer des bâtiments collectifs en R+3 tout en limitant l'impact visuel depuis le centre historique. La préservation de ces espaces offre un cadre paysager de qualité à l'ensemble des habitants du quartier.

Agence d'Urbanisme Atlantique & Pyrénées

**CHIFFRES CLÉS**

**BÂTI**

Superficie de l'opération	39 650 m <sup>2</sup>
COS autorisé	-
COS construit	-
SHON construite	-

**LOGEMENTS**

locatif social	107 logts (+ 11 libres)
accession sociale	-
accession libre	24 logts

**STATIONNEMENTS**

-

**EMPRISES AU SOL**



■ Bâti : 62%    ■ Non bâti : 14%    ■ Voirie : 24%  
espaces privatifs inclus

# PAU

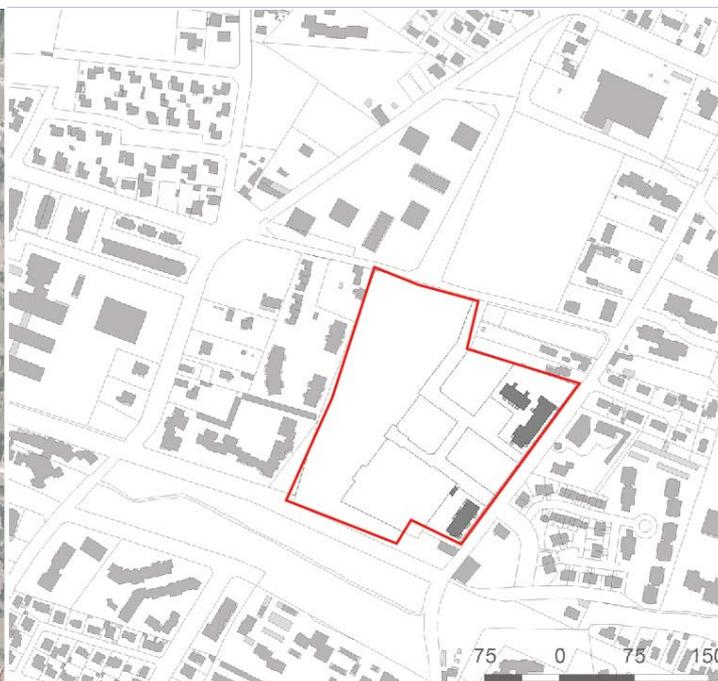
## Jardins du Laü

Avenue de Buros, Chemin Labriart

Une opération mixte le long d'un parc urbain



1 Source : Ortho 2008 IGN



2 Source : BD parcellaire IGN

## DESCRIPTION DE L'OPÉRATION

### ▪ Éléments de contexte

Cette opération s'inscrit dans le cadre de la rénovation urbaine du quartier du Hameau, approuvée en 2006.

Situés sur une grande parcelle agricole de plus de 4 hectares, les Jardins de Laü s'insèrent dans un tissu urbain déjà constitué, entre pavillonnaire et habitat collectif. Le quartier du Hameau se caractérise par une forte proportion de logements sociaux et la présence de nombreux services et équipements publics (commerces, MJC, coulée verte du Laü, pôle universitaire, centre hospitalier, ...).

### ▪ Morphologie urbaine et espaces publics

Cette opération a entraîné la création d'une rue qui dessert l'ensemble des lots et se connecte aux voiries existantes du quartier. Ce programme a pris place dans un parcellaire agricole, dans un tissu urbain très hétérogène. Des espaces paysagers et boisés ont été conçus autour des lotissements. L'espace de la rue fait également l'objet d'un traitement paysager.

Malgré la coulée verte de cœur de quartier et la présence de jardins partagés, les espaces dédiés aux piétons restent limités.

### ▪ Description fonctionnelle

Les Jardins du Laü se distinguent par la diversité architecturale des bâtiments, résultat d'une opération où coopèrent plusieurs opérateurs sociaux.

On y trouve actuellement deux bandes de cinq maisons en accession sociale de type T4 à T5 en R+1 disposant d'une terrasse, d'un cellier, d'un garage, d'un parking, et jardin privatif. (Office 64 de l'Habitat).

Un bâti de 22 logements en accession sociale du T2 au T4 en accession libre, avec terrasses loggias, parkings souterrain et extérieur. (Office 64 de l'Habitat).

Un autre bâti de 32 logements sur 2 bâtiments PLUS/PLA (prêt locatif aidé) en R+3 avec des terrasses loggias et un aménagement d'un local à vélos de 41 places (Béarnaise Habitat).

Deux bâtiments de logements collectifs réalisés par le COL et Alliance Logement complètent l'opération avec respectivement 33 et 23 logements.

La mixité fonctionnelle est favorisée par l'aménagement d'un local de commerce de proximité en rez-de-chaussée de l'un des bâtiments, face à l'avenue de Buros.

1. Photo aérienne
2. Plan cadastral
3. Accès aux logements collectifs et conteneurs à ordures enterrés
4. Maisons accolées et espaces publics
5. Façades avec terrasses

Date de réalisation	2006
Programme / typologie	6 bâtiments pour 110 logements collectifs et commerces en rez-de-chaussée 10 maisons individuelles accolées
Densité résidentielle	25 logts/ha
Nombre de logements	120 logements
Nombre de niveaux	R+1 à R+3
Superficie du terrain	47 349 m <sup>2</sup>



3 © audap



4 © audap



5 © audap

### ▪ Un îlot résidentiel qui renouvelle l'image du quartier...

Cette opération en accession sociale et locatif social, certifiée « Habitat et environnement », favorise la mixité sociale en élargissant l'offre d'habitat du quartier du Hameau.

Son architecture moderne s'adapte au paysage, en cohérence avec l'image de Pau - « ville jardin ». Le parti d'aménagement propose une solution alternative à l'étalement urbain et favorise des énergies propres avec l'installation sur les toitures de panneaux solaires pour la production d'eau chaude.

Une attention particulière a également été apportée à l'accessibilité des bâtiments pour les personnes à mobilité réduite.

En favorisant la mixité de l'habitat associée à des projets urbains réalisés dans le cadre de l'ANRU, la ville de Pau a souhaité régénérer l'image du quartier du Hameau, notamment grâce à cette opération qui associe plusieurs bailleurs sociaux.

Agence d'Urbanisme Atlantique & Pyrénées

## CHIFFRES CLÉS

### BÂTI

Superficie de l'opération	47 349 m <sup>2</sup>
COS autorisé	-
COS construit	0,1
SHON construite	6 098 m <sup>2</sup>

### LOGEMENTS

locatif social	32 PLUS
accession sociale	32 logts
accession libre	-

### STATIONNEMENTS

à l'extérieur	102 places
---------------	------------

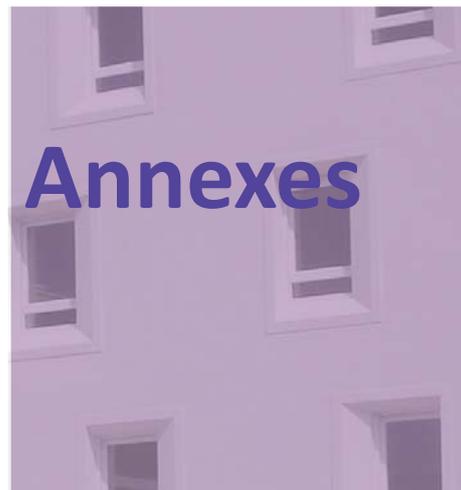
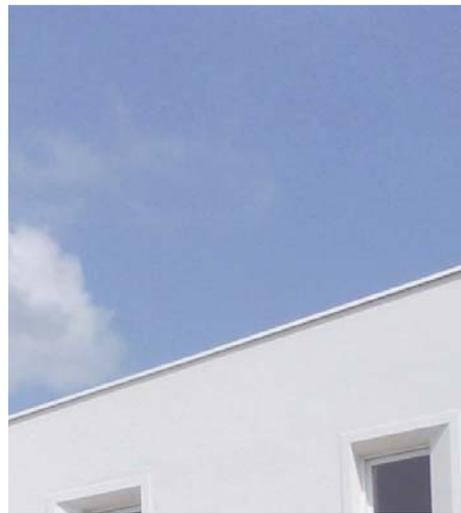
### EMPRISES AU SOL



■ Bâti : 23%    ■ Non bâti : 61%    ■ Voirie : 16%  
espaces privatifs inclus



# FORMES URBAINES ET DENSITÉS



Annexes



Agence d'Urbanisme Atlantique et Pyrénées





## Liste des opérations par opérateur

<b>ARTIGUELOUTAN</b> Les Charmes	<b>Opérateur</b>	Office 64
	<b>Maîtrise d'ouvrage</b>	Commune
	<b>Maître d'oeuvre</b>	Séverine Tardieu
<b>ARZACQ</b> Clos du Soubestre	<b>Opérateur</b>	Alliance Logement
	<b>Maîtrise d'ouvrage</b>	
	<b>Maîtres d'oeuvre</b>	Marc Tillous - Philippe Maréchal
<b>BILLERE</b> Actiparc	<b>Opérateurs</b>	Béarnaise Habitat, Coligny, SEPA
	<b>Maîtrise d'ouvrage</b>	CAPP
	<b>Maîtres d'oeuvre</b>	Camborde Michel et Lamaison Jean Michel Sa Architectes Dplg
<b>BILLERE</b> ZAC du Château d'Este	<b>Opérateur</b>	SEPA
	<b>Maîtrise d'ouvrage</b>	Commune
	<b>Maîtres d'oeuvre</b>	Cabinets Castro- Cantal-Dupart Camborde Michel et Lamaison Jean Michel Sa Architectes Dplg
<b>IDRON</b> Le Domaine du Roy	<b>Opérateur</b>	Office 64, ISA
	<b>Maîtrise d'ouvrage</b>	Commune
	<b>Maîtres d'oeuvre</b>	Camborde Michel et Lamaison Jean Michel Sa Architectes Dplg
<b>JURANCON</b> Aci Qu'em Plan	<b>Opérateur</b>	Béarnaise Habitat
	<b>Maîtrise d'ouvrage</b>	Commune
	<b>Maître d'oeuvre</b>	Vincent Travade
<b>JURANCON</b> A Nousté	<b>Opérateur</b>	Office 64
	<b>Maîtrise d'ouvrage</b>	CAPP
	<b>Maître d'oeuvre</b>	Cabinet GCAU
<b>LESCAR</b> Jean de la Fontaine	<b>Opérateur</b>	Alliance Logement
	<b>Maîtrise d'ouvrage</b>	
	<b>Maître d'oeuvre</b>	Cabinet d'Architecture Thierry Meu

**MORLAAS**  
Quartier des Fors

<b>Opérateur</b>	Alliance Logement
<b>Maîtrise d'ouvrage</b>	Commune
<b>Maître d'oeuvre</b>	Cabinet Eric Larribau

**OUSSE**  
L'Arriou

<b>Opérateur</b>	Béarnaise Habitat
<b>Maîtrise d'ouvrage</b>	
<b>Maître d'oeuvre</b>	Cabinet Gresy

**PAU**  
Les Jardins du Laü

<b>Opérateurs</b>	Béarnaise Habitat, le COL, Alliance logements, Office 64
<b>Maîtrise d'ouvrage</b>	Commune
<b>Maîtres d'oeuvre</b>	Cabinet Messier Atelier du Té

**POEY-DE-LESCAR**  
Clos de la Rivière

<b>Opérateur</b>	HLM Coligny
<b>Maîtrise d'ouvrage</b>	
<b>Maître d'oeuvre</b>	Cabinet ACTA

**PONTACQ**  
Résidence des Pyrénées

<b>Opérateur</b>	Office 64
<b>Maîtrise d'ouvrage</b>	Commune
<b>Maître d'oeuvre</b>	Atelier du Té

**SAUVAGNON**  
Résidence Toubays

<b>Opérateur</b>	Alliance Logement
<b>Maîtrise d'ouvrage</b>	
<b>Maîtres d'oeuvre</b>	SCPA Bigegain -De Verbizier

**SERRES-CASTET**  
Place des 4 saisons

<b>Opérateur</b>	Alliance Logement
<b>Maîtrise d'ouvrage</b>	Commune
<b>Maître d'oeuvre</b>	Nathalie Larradet





# Typologies d'habitat

## Forme d'habitat individuel

L'habitant, propriétaire ou locataire, dispose d'un accès individuel à son logement. Le logement est prolongé le plus souvent par un espace extérieur. Les exemples d'habitat individuel choisis sont principalement des lotissements et des opérations de constructions individuelles généralement regroupées en petit nombre.



## Forme d'habitat collectif

Les logements sont regroupés au sein d'un même édifice. Les logements sont accessibles par un espace commun qui peut parfois ouvrir sur des espaces partagés (cour, jardins, parcs...). Les exemples retenus correspondent essentiellement à de petits immeubles majoritairement regroupés sous forme d'îlots ouverts.



## Forme d'habitat intermédiaire

Il s'agit d'un ensemble de logements avec mitoyenneté verticale et/ou horizontale et qui ne dépassent pas R+3.

Une partie du logement bénéficie d'un espace privé extérieur, si possible sans vis-à-vis gênant et dans le prolongement direct du séjour. Il peut s'agir d'une terrasse ou d'un jardin, de taille comparable à la surface d'une pièce confortable.

L'intermédiaire représente la possibilité de combiner, assembler et superposer les logements entre eux tout en gardant les avantages de l'habitat individuel et en réduisant la gestion des parties communes.



## Forme d'habitat mixte

Opérations de logements rassemblant au moins deux typologies différentes (individuel, intermédiaire et collectif), voire de l'activité ou du commerce en rez-de-chaussée et aux formes urbaines continues ou discontinues.





## Glossaire :

### ▪ **Forme urbaine**

Parler de forme urbaine, ou de morphologie urbaine, suppose la reconnaissance d'une architecture urbaine, spécifique à la ville, considérée comme artefact. A. Rossi (*L'Architettura della città*, 1966) écrit : « Par architecture (de la ville) je n'entends pas seulement l'image visible de la ville et l'ensemble de ses architectures. Il s'agit plutôt ici de l'architecture comme construction ; je veux parler de la construction de la ville dans le temps. » [...] en outre, on peut également considérer la forme urbaine soit comme un ensemble pris antérieurement à son analyse, un objet de connaissance à construire, soit comme un ensemble soumis à l'analyse comme objet construit (à travers une typologie urbaine par exemple).

*Pierre Merlin, Françoise Choay, Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement, édition Puf, Paris, 2005.*

### ▪ **Densité**

Rapport entre un indicateur statistique (population, logements, emplois, etc.) et une surface. On mesure en particulier la densité de population d'un îlot, d'un quartier, d'une ville, etc, par le nombre d'individus par unité de surface. L'urbanisme utilise aussi beaucoup la notion de densité de construction. Celle-ci peut être mesurée en mètres carrés construits : c'est la notion de Coefficient d'Occupation des Sols. [...] On peut aussi la mesurer en nombre de logements par unité de surface.

*Pierre Merlin, Françoise Choay, Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement, édition Puf, Paris 2005.*

### ▪ **Habitat**

Cadre et conditions de vie d'une population en général, et en particulier, mode de groupement des établissements humains. En milieu urbain, part d'un tissu bâti spécialement affecté au logement des habitants, et qui constitue en général la fonction principale des villes, associée ou non avec d'autres fonctions.

*Pierre Merlin, Françoise Choay, Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement, édition Puf, Paris, 2005.*

### ▪ **Superficie du terrain**

Superficie totale du terrain utilisée pour mettre en oeuvre l'opération.

### ▪ **Superficie de l'opération**

Superficie du bâti et des espaces annexes (parkings, voies etc).

### ▪ **COS**

Le Coefficient d'Occupation des Sols est la règle d'urbanisme qui définit la densité de construction autorisée à l'intérieur d'une même «zone» d'un plan d'occupation de sols. Il exprime la surface de plancher hors oeuvre susceptible d'être construite par mètre carré de terrain (la surface des bâtiments existants viendra toujours en déduction des possibilités de construire).

*Pierre Merlin, Françoise Choay, Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement, édition Puf, Paris, 2005.*

### ▪ **SHOB et SHON**

La SHOB (Surface Hors Oeuvre Brute) d'un bâtiment est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de construction calculées à partir du nu extérieur des murs de façade et au niveau supérieur du plancher (y compris les combles et sous-sols, aménageables ou non, les balcons, les loggias et toitures terrasses). Pour calculer la surface hors-oeuvre nette (SHON), on déduit principalement de la SHOB :

- les combles et les sous-sols non aménageables
- les toitures terrasses, balcons et parties non closes du rez-de-chaussée
- les bâtiments ou parties de bâtiments aménagés en garage
- les bâtiments affectés aux usages agricoles

*Marion Segaud, Jacques Brun, Jean-Claude Driant, Dictionnaire de l'habitat et du logement, Edition Armand Colin, Paris, 2002*

### ▪ **Emprise des espaces verts**

Expression en pourcentage du taux d'espaces verts/publics collectifs par rapport à la superficie de l'opération.

### ▪ **Emprise des voiries**

Expression en pourcentage de la représentation de l'ensemble des voies de circulation pour véhicules automobiles et cycles par rapport à la superficie de l'opération.

### ▪ **Emprise au sol des bâtis**

Expression en pourcentage du taux de construction.

### ▪ **Maître d'ouvrage**

Personne physique ou morale pour le compte de laquelle les travaux sont exécutés, en matière immobilière il a en général un droit sur le sol. Il peut être maître d'ouvrage public ou privé.

*Marion Segaud, Jacques Brun, Jean-Claude Driant, Dictionnaire de l'habitat et du logement, Edition Armand Colin, Paris, 2002*

### ▪ **Maître d'oeuvre**

Personne physique ou morale chargée par le maître d'ouvrage, au moyen d'un contrat particulier, de la conception et de la réalisation de la construction ou de l'aménagement décidé.

*Marion Segaud, Jacques Brun, Jean-Claude Driant, Dictionnaire de l'habitat et du logement, Edition Armand Colin, Paris, 2002*

### ▪ **Opérateur**

Organisme de mise en oeuvre de la politique du logement par la construction et la gestion d'un parc de logements sociaux.

### ▪ **Procédure d'aménagement**

C'est un outil réglementaire défini par le code de l'urbanisme qui permet de conduire une opération d'aménagement. Les procédures les plus courantes sont la ZAC et le lotissement.

### ▪ **Tissu urbain**

On peut appeler tissu urbain l'ensemble des éléments du cadre urbain qui constituent un tout homogène. Le tissu urbain est l'expression physique de la forme urbaine. Il est constitué par l'ensemble des éléments physiques qui contribuent à celle-ci : le site, le réseau viaire, la division parcellaire, le rapport entre les espaces bâtis et non bâtis, la dimension, la forme et le style des bâtiments et par les rapports qui relient ces éléments.

*Pierre Merlin, Françoise Choay, Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement, édition Puf, Paris, 2005*

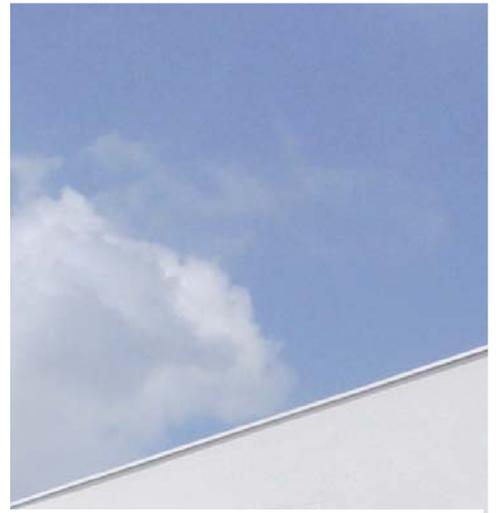
### ▪ **Tissu urbain traditionnel**

Opérations d'aménagement créées avant 1950.

### ▪ **Tissu urbain plus récent**

Opérations d'aménagement créées après 1950.





**Agence d'urbanisme  
Atlantique & Pyrénées**

Petite caserne - 2 allée des Platanes  
BP 628 - 64106 Bayonne cedex  
tél. 05 59 46 50 10 - fax 05 59 46 50 30

4 rue Henri IV - 64000 Pau  
tél. 05 33 64 00 30 - fax. 05 59 46 50 30

contact@audap.org - www.audap.org

