



## Cahier de recommandations

document provisoire

## Service Urbanisme



# Sommaire

I.	Préambule	3
II.	La présentation du site	3
	1. Les contraintes urbanistiques et de voirie	
	2. L'environnement naturel	
III.	Les objectifs généraux	7
IV.	Les composantes thématiques particulières	8
	1. Nature, paysage et biodiversité, intégration dans le site	
	2. L'eau – la gestion de l'eau pluviale	
	3. Mobilité, trame viaire, stationnement	
	4. Habitat, formes bâties, matériaux	
	5. Mixités et diversités	



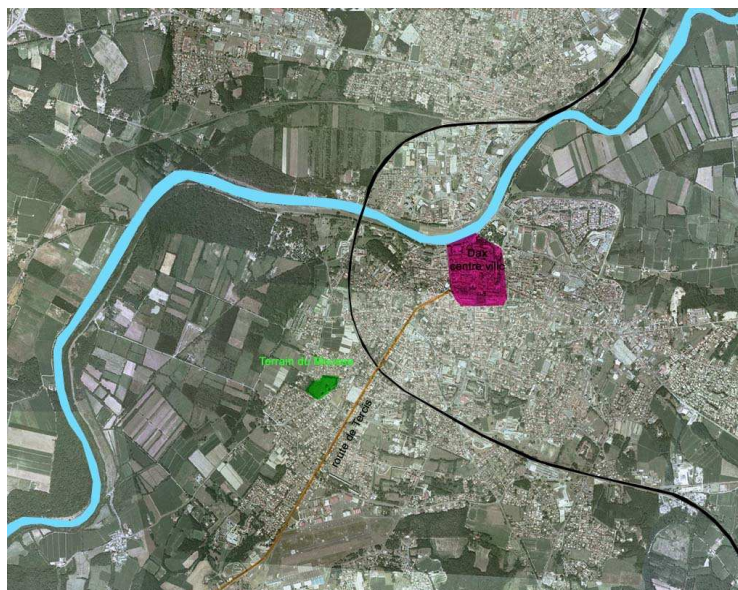
# Préambule

Propriétaire d'un terrain dans la partie Sud de son territoire communal, la Ville de Dax souhaite s'engager dans la réalisation d'une opération de logements sociaux éco-responsable. Il représente une opportunité à saisir pour une urbanisation exemplaire.

Cet espace est situé en continuité de quartiers résidentiels, non loin du centre-ville de Dax. L'enjeu vise à diversifier l'habitat et proposer une offre d'habitat social dans un cadre agréable et respectueux de son environnement.

Il est souhaité que cette opération soit conjointement réalisée par les deux opérateurs de logements sociaux locaux : l'Office Public de l'Habitat de Dax et Habitat Landes Océanes.

## I. La présentation du site



Ce terrain, propriété de la Ville de Dax, d'une superficie de 26.327 m<sup>2</sup> confronte à l'Est la Route de Saubagnacq, au Nord la Rue de Pébaste, au Sud le lotissement Ferrabouc, dans le quartier de Saubagnacq, issu d'un développement urbain des années '80.

Le terrain est situé dans une zone déjà largement urbanisée et à une distance de moins de 1 km du centre ville. La liaison avec le centre urbain est directe via la Route de Saubagnacq, la Route de Tercis ainsi que la rue de Lapoudrette.



## **2. L' environnement naturel**

Cet espace s'inscrit dans un environnement naturel composé d'éléments végétaux remarquables. (inventaire végétal décembre 2008, actualisé.)

**Au Sud-Est :**



Deux magnifiques chênes plus que centenaires marquent l'entrée de la propriété du Mousse



Quatre tilleuls situés à proximité de l'entrée



Deux immenses tilleuls encadrent un puits

L'ensemble forme un lieu de détente et de repos sur le point le plus haut du site avec des percées et des vues qui pourraient être préservées en direction de l'ouest.

L'ensemble de ces arbres serait à conserver et à **intégrer dans le futur projet.**



### **Au Sud-Ouest :**



Un châtaignier et des traces de vergers avec des lignes Est/Ouest composés de pommiers.

### **Au Nord Est :**



Une zone boisée composée d'acacias de bonne tenue. Certains arbres ont été supprimés lors d'un nettoyage en décembre 2009.

Une expertise de l'ensemble du patrimoine végétal sera réalisée par la Ville afin de connaître l'état sanitaire de chaque sujet.

## **II. Les objectifs généraux**

Le site du Mousse peut accueillir le projet d'un quartier d'habitat durable, respectant les trois principes du développement durable :

- Exemplarité sur le plan environnemental,
- Pérennité économique (choix du foncier, des modes de déplacement, mixité fonctionnelle, réversibilité des équipements),
- Stabilité du modèle social : mixité sociale, mixité générationnelle.

### **Insérer harmonieusement le projet dans son environnement :**

- > construire avec la topographie et la géographie du site
- > préserver les éléments remarquables, les paysages
- > construire avec le climat (orientation des immeubles, ensoleillement, protection des vents dominants, espèces végétales adaptées)
- > prévoir un écoulement harmonieux des eaux de pluie et leur retour dans les meilleures conditions vers le milieu naturel (maintenir des surfaces perméables, organiser le stockage et l'infiltration)
- > maintenir au mieux la biodiversité existante et recourir aux essences locales pour les plantations nouvelles, dans le cadre d'une gestion différenciée, limitant l'entretien et les traitements phytosanitaires

### **Repenser la densité – bien choisir les formes du logement :**

- > densifier l'habitat individuel
- > étudier l'implantation de l'habitat intermédiaire
- > recourir à de nouvelles formes de collectif ; en inventer

### **Économiser l'énergie :**

- > implanter en visant une sobriété énergétique (maximiser les apports solaires passifs, privilégier l'éclairage naturel...)
- > rechercher l'efficacité énergétique de tous les composants (chaudières efficaces, ventilation maîtrisée, vitrage et isolation performante, etc.)
- > envisager l'usage d'énergies renouvelables

### **Privilégier les modes doux de déplacement :**

- > assurer la continuité et la qualité des cheminements piétons et cyclables dans le quartier et vers l'extérieur
- > prévoir des emplacements sur voirie et dans les immeubles pour le stationnement et le rangement des deux-roues
- > donner la priorité aux modes doux sur les modes motorisés (vitesses réduites, limitation des voiries classiques...)

**Assurer la mixité sociale, générationnelle et fonctionnelle du projet :**

- > diversifier les statuts du logement (locatif social, accession sociale à la propriété en individuel et collectif, d'investissement)
- > diversifier les tailles et les fonctions des logements (nombre et surface des pièces, niveau de confort, adaptation à divers types de futurs occupants : âgés, handicapés...)
- > favoriser l'implantation de services au sein du quartier (en rez-de-chaussée)
- > assurer l'accessibilité aux personnes âgées ou handicapées
- > insérer un lieu convivial, créateur de lien social (salle d'animation, jeux pour enfants, etc.)

**III. Les composantes thématiques particulières**

**Dans le respect des objectifs généraux présentés précédemment, le projet proposé doit comporter les composantes spécifiques suivantes, déclinées thématiquement.**

**Nature, paysage et biodiversité, intégration dans le site**

La présence de la nature dans toute sa biodiversité, d'espaces verts de différents types, d'une végétation généreuse participe de façon très importante à l'enracinement d'un quartier responsable et durable ainsi qu'au bien être de ses habitants et à la création d'un micro-climat agréable.

Le site présente une pente vers le Nord avec une noue à l'arrière de l'ancienne ferme démolie. Il importe de décliner le projet d'aménagement et d'implantation des bâtiments en fonction de la topographie en fractionnant les volumes et en utilisant le dénivelé du terrain pour l'aménagement.

L'implantation et l'orientation des constructions se fera dans le respect du climat (ensoleillement, protection des vents dominants).

Le site présente quelques éléments remarquables qu'il est souhaitable de conserver (arbres de grande taille et bosquets d'acacias au Nord et à l'Est), permettant de préserver les points de repères existants et d'éventuels écrans végétaux.

L'équilibre entre les espaces construits et les espaces publics verts doit être préservé.

De même, il peut être envisagé de mettre en place des toitures ou des murs végétalisés, des jardins familiaux. Des espèces locales seront utilisées pour les plantations nouvelles.



Il est nécessaire de bien préciser le statut et la future gestion des espaces libres : espaces publics, espaces communs et espaces privatifs.

Après aménagement, les espaces communs seront rétrocédés dans le domaine public. Afin d'envisager une gestion économe des espaces verts, ceux-ci seront aménagés dans l'esprit d'une gestion différenciée, permettant de limiter l'entretien et les traitements phytosanitaires (en partenariat avec le service espaces verts de la mairie, futur gestionnaire).

### **L'eau – la gestion de l'eau pluviale**

L'eau est une ressource précieuse. La récupération de l'eau pluviale permet de moins charger le système d'évacuation et les stations d'épuration, donc de réduire les coûts collectifs. Une gestion de l'eau à l'échelle du quartier favorise aussi l'aménagement d'espaces verts vivants et variés.

Ainsi il apparaît nécessaire de réaliser un schéma global de traitement des eaux pluviales à l'échelle de l'opération dans la logique hydraulique du quartier.

Il est nécessaire de bien prévoir les dispositifs de stockage de l'eau pluviale (en terme de capacité de stockage) et les intégrer dans le projet.

### **Mobilité, trame viaire, stationnement**

La maîtrise du trafic motorisé individuel constitue un des grands défis auxquels sont confrontés les quartiers d'habitat durables et responsables. En plus de contribuer à la réduction des gaz à effet de serre, elle participe de façon significative à la qualité de vie d'ensemble. L'absence de trafic de transit, la réduction drastique du stationnement en surface permet d'aménager l'espace public de façon conviviale et sûre, d'encourager l'autonomie des enfants, de diminuer significativement le niveau de bruit et de pollution et d'offrir une part plus élevée de surfaces vertes.

Le projet de voie indiquée au document d'urbanisme sera intégré à l'aménagement du quartier. Cette voie aura une fonction de desserte et non de transit, n'étant pas à court terme reliée à la rue de Pébaste. L'aménagement sera à travailler avec la collaboration des services techniques de la Ville.

La question du déplacement par modes doux devra être intégrée à la réflexion, privilégiant la continuité et la qualité des cheminements piétons et cyclables dans le quartier et vers l'extérieur. La priorité sera donnée aux modes doux sur les modes motorisés.

Les espaces non bâtis seront libérés dans la mesure du possible des voitures. Le stationnement sera intégré aux immeubles ou traité de façon individualisée en surface (garage, places à ciel ouvert). De même, des espaces de stationnement

des deux-roues sont à créer. (Cf. chapitre 5 du titre I des « Dispositions générales et définitions » du PLU).

### **Habitat, formes bâties, matériaux**

Le quartier d'habitat durable et éco-responsable souhaité par la Ville de Dax doit permettre la plus grande diversité quant à l'aménagement des espaces et aux formes bâties pour promouvoir l'innovation et mettre en œuvre une grande variété de solutions.

Pour un objectif global d'environ 100 logements, il s'agit de multiplier les formes d'habitat : collectif, individuel, intermédiaire. D'une manière générale, il est souhaité de privilégier l'individualisation des formes d'habitat, limiter au tant que possible les situations de vis-à-vis, notamment dans les jardins privatifs.

De même, les logements collectifs seront réalisés dans de petites unités. Certains immeubles seront au maximum en R+2. Les logements en bande avec jardinets est une des formes retenue pour le site du Mousse.

Aucun lot libre ne sera disponible à la vente ; la vente de maisons individuelles ou d'appartements pourra toutefois être réalisée. Les lots seront limités à des tailles optimales ; par exemple pour un COS donné de 0,4, la construction d'une maison de 150m<sup>2</sup> est envisageable sur un terrain de 400 à 450 m<sup>2</sup>. De forme régulière, ces terrains peuvent être organisés notamment dans le cadre d'un permis groupé.

Opter pour un concept énergétique sobre et efficace : s'appuyer sur les principes de l'architecture bioclimatique ; envisager l'usage des énergies renouvelables (prévoir conduit de cheminée, par exemple.). Par ailleurs, le règlement d'attribution d'aide forfaitaire en faveur de la construction de logements sociaux sur le territoire communautaire de la CAGD indique que tout logement atteignant une consommation énergétique supérieure à 90 KWh/m<sup>2</sup>/an est exclu de toute aide.

Il s'agit de promouvoir la diversité architecturale tout en privilégiant l'harmonisation du paysage bâti. Le schéma général de l'opération sera accompagné d'un cahier des recommandations architecturales : matériaux, de façades, toitures, formes de modénatures, etc.

Une part significative de l'énergie employée dans la construction est consommée lors de la fabrication et du transport des matériaux. La meilleure utilisation possible des matériaux de construction, locaux, renouvelables, à faible impact environnemental, contribue à améliorer l'empreinte environnementale de ce

quartier. Le bois tiendra une part importante dans la construction des divers bâtiments.

Dès la conception du quartier, la gestion des déchets doit être intégrée aux projets de construction et d'aménagement des espaces. Il convient d'améliorer la collecte et le tri sélectif des déchets en prévoyant un point tri. (en partenariat avec les services de la Communauté d'Agglomération du Grand-Dax).

### **Mixités et diversités**

Pour répondre à ses ambitions et ne pas être un ghetto écologique, le site du Mousse doit offrir une large mixité de population, sur le plan générationnel, culturel et social.

Afin de favoriser la cohabitation entre les différentes générations, des immeubles intergénérationnels, de logements pour les jeunes couples, des logements en rez-de-chaussée pour personnes âgées peuvent être réalisés.

Ainsi doit être envisagée la diversification des tailles et des fonctions des logements (nombre et surface des pièces, niveau de confort, adaptation à divers types de futurs occupants : âgés, handicapés...). 30% des logements sera adapté afin de faciliter les conditions de vie des personnes âgées et handicapés (handicaps de mobilité, visuels, auditifs...). Il importe d'assurer l'accessibilité du site en tout lieu aux personnes âgées et handicapées.

De même une répartition équilibrée entre les différents types de logements doit être présente au sein du quartier. Des logements du T2 au T4 seront proposés à la location ou à l'accession. De plus, des T5 seront proposés à la location. En terme de proportion, il est souhaité que les logements les plus représentés, par ordre décroissant, soient des T3, T2, T4 puis T5.

Afin de garantir la mixité entre les différents milieux socio-économiques, la diversité des statuts des logements à travers la mobilisation de divers financements (PLUS, PLAI, PSLA, Accession Sociale) sera privilégiée. Un espace sera réservé à la promotion immobilière (VEFA-opérateur privé). Le programme sera en résonance architecturale au concept de l'ensemble du quartier.

Il est souhaité de proposer au sein de ce site, 80% de logements locatifs et donc un maximum de 20% de logements en accession sociale à la propriété.

La mixité et la diversité du quartier du Mousse passe également par l'implantation d'activités économiques, sociales et culturelles au sein du quartier (en rez-de-chaussée). Compte tenu de la proximité des commerces situés route de Tercis, il n'est pas souhaitable de voir s'installer de nouveaux commerces au sein de ce site. Toutefois, des services à la population ou des professions



libérales de type para-médicales (infirmiers, kinésithérapeute...) peuvent y avoir leur place. Cependant, ces espaces dédiés aux fonctions économiques doivent être conçus afin de pouvoir être transformés à moindre frais en logement.

La création de jardins familiaux permet aux habitants de partager un espace convivial et d'animer le quartier. Une salle d'animation, une aire de jeux pour enfants sont aussi souhaitées. D'autres propositions d'actions culturelles et sociales favorisant la participation des habitants à la vie du quartier sont attendues.