

NOUVELLES FORMES URBAINES des CENTRALITÉS en SECTEUR RURAL

Références inspirantes pour le territoire
du SCoT de la Haute Gironde Blaye-Estuaire



NOUVELLES FORMES URBAINES DES CENTRALITÉS EN SECTEUR RURAL

RÉFÉRENCES INSPIRANTES POUR LE TERRITOIRE DU SCOT DE LA HAUTE GIRONDE BLAYE-ESTUAIRE



AVANT-PROPOS MÉTHODOLOGIQUE

Le syndicat mixte du SCoT de la Haute Gironde Blaye-Estuaire souhaite faire de la mise en œuvre du SCoT un cadre de traduction, d'illustration et d'appropriation des prescriptions énoncées dans le Document d'Orientation et d'Objectifs, notamment celles relatives à la limitation de la consommation de l'espace, à la gestion responsable des ressources et à l'optimisation du foncier mobilisable en renouvellement urbain, en densification ou en extension, en s'assurant que les nouvelles opérations respectent des densités brutes minimales de logements à l'hectare, déclinées par type de logements et de manière progressive dans le temps, et s'intègrent bien à l'existant.

Cadre de l'étude

Cette étude, qui présente les résultats d'une observation des dynamiques à l'œuvre et d'une évaluation de densités produites par des opérations récemment bâties, sous forme d'habitats intermédiaires, à l'échelle de communes girondines périurbaines et rurales, poursuit plusieurs buts pédagogiques :

- / Identifier, évaluer et dresser un aperçu de densités concrètement produites et porter à la connaissance des élus ces formes d'habitats qui répondent aux objectifs de densités brutes minimales prescrites par le SCoT
- / Donner à voir comment mettre en œuvre de façon opérationnelle les dispositions des Orientations d'Aménagement et de Programmation des PLUi-H de la communauté de communes de Blaye et de la communauté de communes de l'Estuaire
- / Sensibiliser au développement d'une alternative en termes de formes d'habitats intermédiaires et à la promotion d'un modèle d'habitat économe en foncier
- / Anticiper la qualité des rapports de voisinage, la qualité du cadre de vie, l'intimité d'usage et la prise en compte de l'acceptabilité de la densité par les usagers qui la vivent mais aussi par ceux qui simplement la côtoient et l'observent quotidiennement

Les territoires de référence

Ces nouvelles formes urbaines des centralités, de toute taille, en secteur rural, à l'œuvre et à promouvoir, ont été identifiées sur le territoire de la Haute Gironde Blaye-Estuaire, mais également, à défaut et/ou en l'absence d'exemples sur les territoires similaires ou proches géographiquement du Grand Cubzaguais et du Grand Libournais.

Ce qui a été repéré / retenu

- / Repérages et visites initiales d'**opérations en cours de réalisation ou achevées** (identifiées par niveaux de densité)
- / Présentation aux acteurs locaux (services instructeurs des autorisations d'urbanisme, SCoT, EPCI) pour vérifier, actualiser et valider les données recueillies et pour s'assurer que les opérations sont bien perçues par les élus, par les services et par la population comme exemplaires en termes d'acceptabilité et de qualité de la forme architecturale.
- / Sélection de **13 opérations** retenues sur la base de **7 critères sur lesquels fonder et analyser la conception des projets**, en réponse aux objectifs de densités recherchés et aux attentes des habitants :
 - La situation et l'inscription dans son contexte, la proximité des aménités urbaines
 - La qualité du « vivre ensemble », les mixités fonctionnelle, générationnelle et sociale
 - Les caractéristiques des transitions entre espaces public et privé
 - Les solutions fondées sur la nature, la place réservée à l'arbre en ville
 - La gestion des mobilités et des espaces dédiés au stationnement
 - La préservation de l'intimité des espaces privés
 - Les exigences environnementales et les économies d'énergie

Classement des opérations en 6 typologies d'habitat / formes urbaines

- / les maisons jumelées
- / les maisons issues de divisions parcellaires
- / les maisons en bande, de ville
- / l'habitat individuel dense, groupé,
- / l'habitat individuel intermédiaire, superposé
- / les petits programmes collectifs

Ce qui a été mis en évidence

/ Il est important de préciser la modalité retenue pour calculer le nombre de logements (rapporté à l'unité surfacique de référence de l'hectare) afin d'exprimer la densité. Le choix a été fait, à l'instar de ce que prescrit le SCoT, d'évaluer la densité brute à l'échelle de chaque opération : l'espace de référence retenu est donc celui qui correspond à l'ensemble de l'assiette foncière propre de l'opération (comprenant les emprises foncières privatives supports des constructions, ainsi que les espaces à usages communs et publics de type voiries, équipements, espaces publics et paysagers)

L'analyse des opérations repérées permet de révéler :

/ Des références inspirantes récentes de densification qui répondent aux besoins de production de logements et pour partie, aux enjeux de réduction de la consommation foncière et de limitation de l'artificialisation des sols

/ Des densités d'opérations observées de l'ordre de **25 logements/ha à 84 logements/ha** et de **40 logements/ha en moyenne** * souvent supérieures aux objectifs de densités minimales prescrites par le SCoT et par les PLUi en cours d'élaboration

	Densité brute* de logements minimale à l'hectare					
Type de Logements	2020-2026		2026-2033		2033-2040	
Individuels purs	Environ 10 logements/ha	10	Environ 12 logements/ha	12	Environ 15 logements/ha	15
Individuels groupés et semi-collectifs	Environ 30 logements/ha	30	Environ 40 logements/ha	40	Environ 50 logements/ha	50
Collectifs	Au-delà de 50 logements /ha	50	Au-delà de 60 logements /ha	60	Au-delà de 65 logements /ha	65

Document d'orientations et d'Objectifs SCoT HGBE

* cf. chiffres clés en annexe détaillée P.15

/ Ceci représente une surface de foncier consommé par logement de l'ordre de **120 m² à 396 m²** et de **253 m² en moyenne** *

Limites de l'étude

/ Cette étude permet d'avoir une bonne représentation des dynamiques en cours telles que ressenties par les acteurs. Elle ne peut cependant pas être qualifiée d'exhaustive ; le panel des opérations perçues comme exemplaires et acceptables ne représentant qu'un échantillon réduit de la production de logements du territoire

Pistes de suites à donner

/ Formation et sensibilisation des élus et des services instructeurs : organisation d'ateliers d'appropriation de ces indicateurs de densités des nouvelles formes urbaines des centralités, économes en consommation d'espace, respectueuses des spécificités identitaires locales et des enjeux actuels de transition énergétique, écologique et environnementale

/ Appui à la déclinaison des OAP des PLUi : dispositif d'accompagnement du CAUE de la Gironde pour la réalisation d'études exploratoires, préalables, de diagnostic, de faisabilité, de préprogrammation de types d'offres d'habitat

/ Appui à la mise en œuvre des PLUi et à l'instruction des autorisations d'urbanisme : dispositif d'accompagnement du CAUE (élaboration d'un cadre référentiel des nouvelles formes urbaines des centralités en secteur rural du territoire facilitant l'analyse méthodologique et l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme et des avant-projets d'aménagement urbain)

/ Veille par les territoires et par remontée des services ADS, mise à jour du cadre référentiel des nouvelles formes urbaines des centralités en secteur rural du territoire



NOUVELLES FORMES URBAINES DES CENTRALITÉS EN SECTEUR RURAL

RÉFÉRENCES INSPIRANTES POUR LE TERRITOIRE DU SCOT DE LA HAUTE GIRONDE BLAYE-ESTUAIRE



7 CRITÈRES SUR LESQUELS FONDER ET ANALYSER LA CONCEPTION DES PROJETS

Exemples non exhaustifs de points de vigilance et de contrôle :

1 La situation et l'inscription dans son contexte, la proximité des aménités urbaines

- *Pertinence de la localisation* : le projet privilégie-t-il l'urbanisation des terrains disponibles en renouvellement urbain et/ou en densification urbaine (centre-bourg, secteur de friche, dent creuse) ou la zone ouverte à l'urbanisation est-elle la plus pertinente du point de vue de sa localisation ?
- *Accessibilité aux services essentiels* : le site garantit-il la proximité immédiate des services de première nécessité ? Le projet capitalise-t-il les atouts de l'environnement et des générateurs de déplacements existants (équipements publics, services, commerces, transports) afin de garantir l'acceptation d'une nouvelle forme urbaine compacte ?
- *Renforcement des maillages et des infrastructures douces* : le projet s'assure-t-il de renforcer les trames viaires et piétonnes existantes et de rendre faciles d'accès et sécurisées les liaisons douces ?

2 La qualité du « vivre ensemble », les mixités fonctionnelle, générationnelle et sociale

- *Fonctionnalité et typologies des logements* : le projet propose-t-il une offre diversifiée de logements (quels publics visés) ?
- *Vie sociale et aménités* : le projet offre-t-il des espaces extérieurs de rencontre et des lieux de vie accessibles (places, halles, équipements, aire de jeux, potagers ou jardin partagé...) qui favorisent la convivialité et l'appropriation de l'opération ; contribuent-ils à l'attractivité du quartier ? Les aménagements extérieurs créés favorisent-ils concrètement le vivre ensemble et améliorent-ils la perception positive du quartier et de sa densité ?
- *Fonctionnalité du mobilier urbain* : les petits équipements sont-ils facilement accessibles et suffisamment adaptés aux usages souhaités (selon les publics visés, selon les saisons, les moments de la journée) ?

3 Les caractéristiques des transitions entre espaces public et privé

- *Limites* : le projet permet-il de délimiter sans ambiguïté les transitions entre domaine privé et public ? Propose-t-il la présence d'espaces d'interfaces semi-privatifs et d'espaces extérieurs que les habitants seront susceptibles de s'approprier ?
- *Espaces privatifs envisagés* ? Comment le projet règle-t-il la gestion nécessaire de l'intimité ? Une transition et une progressivité d'ouverture sur les espaces publics existe-elle ? Les clôtures séparatives et sur voies sont-elles traitées de manière légère (haies vives recommandées et essences de caractère exotique et/ou envahissantes à éviter) ?
- *Des dispositifs paysagers ou de gestion des eaux pluviales* sont-ils mis à profit pour structurer une transition paysagère efficace entre les domaines public et privé ?

4 Les solutions fondées sur la nature, la place réservée à l'arbre en ville

- *En application des prescriptions des PLUi en matière de coefficient de biotope par surface (CBS) et d'espaces de pleine terre (CPT)*, le projet réserve-t-il une juste place aux espaces dédiés à l'arbre ? Engendre-t-il une capacité d'ombrage adaptée (indice de Canopée en nombre de m² d'ombre portée existante / projetée / créée). La présence de l'arbre permet-elle de créer des espaces de respiration et de diminuer la densité perçue, de générer de la qualité d'usage ?
- *Enjeux de lutte contre les îlots de chaleur et limitation de l'artificialisation des sols* : le projet prévoit-il des solutions pour maximiser l'effet rafraîchissant de la nature en ville et maintenir une température agréable (surface désimperméabilisée, végétalisation des pieds de murs, des espaces publics, des rues, des aires de stationnements conçues à dominante paysagère sur emprises perméables et aires non cimentées ni bitumées)
- *Enjeux de lutte contre les risques naturels et gestion des eaux pluviales* : comment le projet prend-il en compte le contexte environnemental existant ? Propose-t-il des solutions techniques de gestion des eaux pluviales ? Avec quelle capacité d'infiltration, de stockage, de rétention et de restitution et selon quel coefficient de perméabilité des sols ?

- Capacité de préservation des fonctions écologiques et/ou de réintroduction de la biodiversité : quelle part de surface éco-aménagée et quel coefficient de pleine terre prévoit le projet sur la surface totale de l'assiette foncière ?

5 La gestion des mobilités et des espaces dédiés au stationnement

- Accessibilité et place accordée à la voiture : le projet améliore-t-il les pratiques existantes, complète-t-il l'offre existante de stationnement et contribue-t-il à redéfinir les besoins en matière d'accessibilité, de déplacements doux et d'emplacements dans le cadre d'une logique de quartier ? (les usages liés à la circulation automobile et au nombre d'emplacements engendrés ou rendus nécessaires par le projet pouvant être des facteurs de perception négative de la densité).

- Le projet propose-t-il une juste répartition des espaces dédiés aux véhicules ? Privilégie-t-il des solutions alternatives satisfaisantes (aires de stationnements créées sous forme regroupée, mutualisées) ?

- Nouvelles voies de desserte : le projet, lorsqu'il en prévoit, établit-il un plan de circulation conçu sans impasses ? Réduit-il l'emprise et le caractère routier des voies nouvelles, impose-t-il des largeurs maximales de voies ramenées à leur juste mesure ?

- Fonctionnalité de l'espace du garage : le projet, lorsqu'il en prévoit, s'assure-t-il d'éviter l'usage de ces espaces privatifs comme surfaces supplémentaires de rangement, en garantissant notamment une offre d'espaces de stockage de volume adéquat à l'intérieur des logements ou une construction annexe extérieure ?

6 La préservation de l'intimité des espaces privatifs

- Maîtrise de l'intimité et des vis-à-vis, protection contre les nuisances : le projet anticipe-t-il et évite-t-il les effets de vis-à-vis ? Préserve-t-il les usagers des éventuelles nuisances sonores ou visuelles extérieures dans les choix d'implantation qu'il propose (variété des formes de parcelles, forme urbaine, implantation du bâti et organisation autour des espaces extérieurs) ? Le projet optimise-t-il l'organisation interne des logements pour assurer la qualité d'usage et l'intimité (orientation des pièces de vie, isolation phonique des parois et des planchers) ?

- Volumétrie et évolutivité : le projet permet-il d'anticiper une évolution future du logement et/ou la valorisation ultérieure de la parcelle (par division, agrandissement, surélévation) ? Le cas échéant sera-t-il en capacité de garantir sa cohérence avec les gabarits existants et environnants et son articulation qualitative avec l'espace public ?

7 Les exigences environnementales et les économies d'énergie

- Éco-responsabilité du bâti et gestion thermique : le projet développe-t-il un habitat économe en énergie (qui facilite l'entretien et diminue la facture énergétique) ? Intègre-t-il des principes de compacité, de mitoyenneté, de conception bioclimatique, de protection contre les vents dominants, d'orientation qui optimise les apports solaires directs et l'éclairage naturel en hiver ? Les matériaux mis en œuvre par le projet sont-ils en cohérence avec les enjeux de transition énergétique et écologique (biosourçage, ré-emploi, approvisionnement local) ?

- Confort estival : le projet prévoit-il des solutions pour le confort thermique d'été ou aptes à porter ombrage et apport de fraîcheur (volumes bâtis, dispositifs brise-soleil, implantation d'arbres feuillus) ? Intègre-t-il des espaces tampons en guise d'isolation phonique ou de protection contre la chaleur (pièces annexes, garage) ? Met-il en œuvre des matériaux de couleur claire et à forte capacité de réflexion du rayonnement solaire (effet Albédo) ?



NOUVELLES FORMES URBAINES DES CENTRALITÉS EN SECTEUR RURAL

RÉFÉRENCES INSPIRANTES POUR LE TERRITOIRE DU SCOT DE LA HAUTE GIRONDE BLAYE-ESTUAIRE



13 OPÉRATIONS CONFORMES AUX OBJECTIFS DE DENSITÉ DU SCOT

4 typologies d'habitat / formes urbaines particulièrement référencées :

* Les maisons en bande, de ville

- La résidence Nadia Murad à Saint-Denis-de-Pile (2020 - 3 logements - 32 logements / ha)
- Le hameau de Castaing à Villeneuve (1995 - 7 logements - 44 logements / ha)
- La résidence Eugénie à Saint-André-de-Cubzac (2019 - 14 logements - 39 logements / ha)
- La résidence Bouinot à Braud-Saint-Louis (2026 en cours - 7 logements - 28 logements / ha)



* L'habitat individuel dense, groupé

- La résidence Malbec à Bourg-sur-Gironde (2013 - 28 logements - 20 logements / ha)
- La résidence Petit Boudeau à Saint-Seurin-de-Cursac (2026 en cours - 25 logements - 25 logements / ha)
- La résidence André Dubois à Saint-Germain-du-Puch (2021 - 12 logements - 50 logements / ha)
- La résidence George Sand à Blaye (2020 - 26 logements - 53 logements / ha)



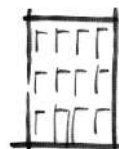
* L'habitat individuel intermédiaire, superposé

- La résidence les Fontaines de Canac à Saint-Christoly-de-Blaye (2011 - 24 logements - 48 logts / ha)
- La résidence Bernard Arnouil à Coutras (2021 - 37 logements - 53 logements / ha)



* Les petits programmes collectifs

- La résidence Barbara à Blaye (2020 - 33 logements - 83 logements / ha)
- La résidence André Lafon à Saint-Martin-Lacaussade (2025 - 7 logements - 46 logements / ha)
- La résidence Lily Damita à Blaye (2024 - 13 logements - 42 logements / ha)



- 1 La situation, le contexte
- 2 La qualité du vivre ensemble
- 3 Les transitions public / privé
- 4 Les solutions fondées sur la nature
- 5 Les mobilités, le stationnement
- 6 L'intimité des espaces privatifs
- 7 Les exigences environnementales

30 à 80 logts/ha

Maisons en bande, maisons de ville

La résidence Nadia Murad (Saint Denis de Pile)

/ 2020 - Gironde Habitat - Régis Brachet de la Valette
/ Projet d'habitat social de 3 logements (1 T4 et 2 T2 duplex en R+1) et 3 garages privatifs
/ Opération de rénovation de deux corps de bâtiments, luttant contre la vacance en centre bourg, à 300 mètres des commerces et services
/ Réhabilitation en respect du caractère architectural traditionnel (fin XIX^{ème}/début XX^{ème}), nettoyage de la pierre blonde taillée et conservation des éléments de modénature et de couverture (épis, faitage en terre cuite), remplacement des menuiseries et des volets.
/ Implantation en retrait ménageant deux espaces tampons ; pieds de façades végétalisés
/ Stationnement non délimité s'opère à l'arrière

32 logts/ha



- * Rénovation
- * Reproductibilité
- * Acceptabilité
- * Localisation
- * Patrimoine



44 logts/ha



- * Rénovation
- * Reproductibilité
- * Acceptabilité
- * Patrimoine



Le hameau de Castaing (Villeneuve)

/ 1995 - Clairienne - Zaruba Architectes
/ Projet d'habitat social de 7 logements en R+1
/ Opération de rénovation d'un bâti existant en entrée de bourg, conservant son aspect extérieur
/ La résidence bénéficie d'un environnement naturel et de perspectives sur le vignoble et l'estuaire de la Gironde ; la conservation d'éléments paysagers structurants (vieux tilleul, muret en pierre à l'arrière des jardins) et l'aménagement des espaces extérieurs (privatifs, semi-publics) visent à maintenir une ambiance caractéristique de hameau
/ Double accessibilité des logements (voie de desserte et cheminements piétons)

- 1 La situation, le contexte
- 2 La qualité du vivre ensemble
- 3 Les transitions public / privé
- 4 Les solutions fondées sur la nature
- 5 Les mobilités, le stationnement
- 6 L'intimité des espaces privatifs
- 7 Les exigences environnementales

30 à 80 logts/ha

Maisons en bande, maisons de ville

La résidence Eugénie (Saint-André de Cubzac)

/ 2019 - Gironde Habitat - MGS Architectes
/ Projet d'habitat de 14 logements en R+1 (sociaux et libres, en location et en accession)
/ Opération située en limite Nord d'un projet d'aménagement de ZAC (développement économique et équipements de proximité)
/ Recherche de qualité d'ambiance de rue de centre-bourg ; place centrale végétalisée support d'usages quotidiens et événementiels
/ Jardins d'apparat ouverts en façade et jardins et terrasses privatifs à l'arrière ; bémol l'intimité des résidents mériterait d'être davantage préservée sur ces espaces
/ Deux places de stationnements par lot (sous carport métallique et sur aire végétalisée)

39 logts/ha



* Reproductibilité

* Acceptabilité



Chantier en cours 2026



28 logts/ha

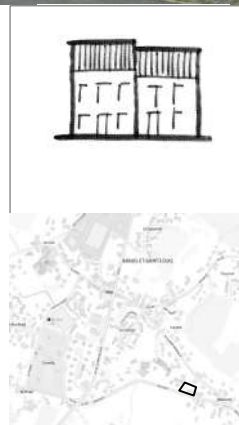


* Rénovation

* Reproductibilité

* Acceptabilité

* Patrimoine



La Résidence Bouinot (Braud-et-Saint-Louis)

/ 2026 / SODA Architectes - Opération privée SCI Nautille
/ Transformation d'une maison d'habitation et de ses dépendances en 7 logements
/ Valorisation du patrimoine bâti en réponse aux exigences actuelles : la rénovation comprend la remise en état de la toiture, la création de nouvelles ouvertures et la conservation en partie des menuiseries existantes
/ 25 places de stationnement, dont 2 PMR réservées pour les personnes à mobilité réduite
/ Moellons pierre, enduit ton pierre claire, bardage bois vertical à couvre-joint et ton lasuré
/ 17 arbres de hautes tiges conservés et 42,8% de surface de pleine terre d'un seul tenant



- 1 La situation, le contexte
- 2 La qualité du vivre ensemble
- 3 Les transitions public / privé
- 4 Les solutions fondées sur la nature
- 5 Les mobilités, le stationnement
- 6 L'intimité des espaces privatifs
- 7 Les exigences environnementales

20 à 50 logts/ha

Habitat individuel dense groupé

La résidence Malbec (Bourg sur Gironde)

/ 2013 - Gironde Habitat - Gayet Roger Architectes

/ Projet d'habitat social de 28 logements en R+1 (23 individuels et 5 collectifs dont 1 PMR)

/ Opération visant à développer un nouveau quartier de type hameau réalisés sous forme de petits groupements de 2 à 4 habitats individuels et 6 appartements collectifs.

/ Grande exigence paysagère : l'implantation discontinue des logements crée des percées visuelles sur les paysages viticoles alentours. Chaque maison possède un jardin privatif et le petit collectif est positionné le long d'un espace vert généreux bordé par la Libarde.

/ Très Haute Performance Énergétique (logements orientés Nord Sud, panneaux solaires et production d'eau chaude sanitaire en toiture)

20 logts/ha



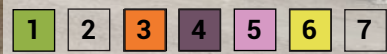
- * Acceptabilité
- * Reproductibilité
- * Organisation du bâti
- * Espaces extérieurs
- * Économe
- * Typologies



Chantier en cours 2026



25 logts/ha



La résidence du Petit Boudeau (Saint-Seurin-de-Cursac)

/ 2026 - Atelier d'architecture Fabrique - DomoFrance

/ Projet d'habitat social de 25 maisons T3 / T4 RDC et R+1 réparties en 11 plots

/ Majoritairement couplées par 2, les maisons, de volumétries simples et compactes, profitent de 2 ou 3 orientations et « construisent » une rue au traitement architectural qualitatif et homogène où le bois, en matériau d'ossature et de parement, prédomine

/ Voie interne ramenée à sa juste mesure, à double sens puis à sens unique en sortie sud côté Clos Millet

/ Plus de 35 % de l'entité foncière constitué d'EPT (jardins privés, espace vert / verger partagé central, et arbres de haute tige) ; marquage et protection d'arbres conservés en zone EBC

/ 50 places de stationnement (2 places par logement, dont systématiquement 1 PMR)

- * Acceptabilité
- * Reproductibilité
- * Localisation
- * Organisation du bâti
- * Espaces extérieurs
- * Typologies



- 1 La situation, le contexte
- 2 La qualité du vivre ensemble
- 3 Les transitions public / privé
- 4 Les solutions fondées sur la nature
- 5 Les mobilités, le stationnement
- 6 L'intimité des espaces privatifs
- 7 Les exigences environnementales

20 à 50 logts/ha

Habitat individuel dense groupé

La résidence André Dubois (Saint Germain du Puch)

/ 2021 - Gironde Habitat - Atelier ATB

/ Projet d'habitat social intergénérationnel de 12 logements individuels (9 séniors + 3 PMR), situé à proximité immédiate du centre bourg (150 mètres)

/ Logements réalisés en maisons mitoyennes ou jumelées, accessibles et adaptées PMR

/ Organisation du bâti autour d'un patio central commun équipé de mobilier, favorisant le rassemblement des résidents

/ Espaces extérieurs : porches-terrasses appropriables desservis par des venelles et délimités par des haies basses arbustives préservant l'intimité

/ Production d'Énergies Renouvelables (EnR) par des panneaux solaires en toiture

* Reproductibilité

* Acceptabilité

* Localisation

* Organisation du bâti

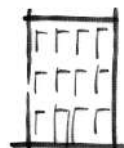
* Espaces extérieurs

* Intergénérationnel

* Économe



50 logts/ha



* Reproductibilité

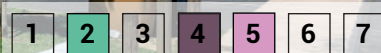
* Acceptabilité

* Espaces extérieurs

* Typologies



53 logts/ha



La Résidence George Sand (Blaye)

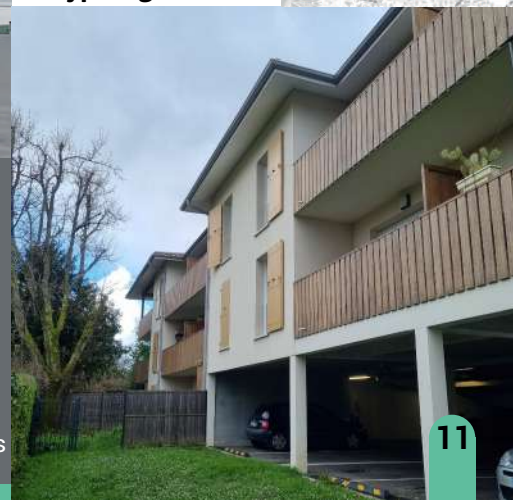
/ 2020 - Gironde Habitat - Jean Dubrous

/ Opération de 26 logements individuels et collectifs en R+1/2 ; 3 types de logements (11 T2, 11 T3, 4 T3) pour ménages de différentes tailles et introduire une offre de logements groupés dans un secteur à dominante pavillonnaire

/ Environnement existant : boisement en filtre sur la RD 937, espaces extérieurs aménagés en façade des maisons jumelées, jardins arrière ouvert sur le cours du Saugeron et balcons des logements collectifs, sur une vaste prairie cernée de haies

/ L'accès s'opère via une voirie mutualisée avec un projet privé

/ Gestion des espaces dédiés au stationnement : 47 emplacements réservés en RDC sur pilotis et prenant en compte le risque inondation



- 1 La situation, le contexte
- 2 La qualité du vivre ensemble
- 3 Les transitions public / privé
- 4 Les solutions fondées sur la nature
- 5 Les mobilités, le stationnement
- 6 L'intimité des espaces privatifs
- 7 Les exigences environnementales

50 logts/ha

Habitat individuel intermédiaire superposé

Les Fontaines de Canac (Saint Christoly de Blaye)

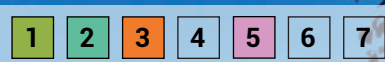
/ 2011 - Logévie - Agence Youenn Gourvellec
/ Programme d'habitat social intergénérationnel de 24 logements superposés en R+1 dont 8 T2 spécialement conçus pour l'accueil de personnes âgées ou handicapées
/ Opération inscrite en cœur de centre-bourg à proximité des équipements et services
/ Reproduction du rapport à la rue, des volumétries et des gabarits traditionnels
/ La volumétrie imbrique les logements les uns sur les autres ; les garages individuels offrent une extension extérieure aux logements supérieurs ; les logements en RdC disposent d'un jardin de plain-pied, les pieds de murs sont végétalisés.
/ Les espaces communs sont très artificialisés ; 34 places de stationnement, 2 places PMR



- * Localisation
- * Reproductibilité
- * Acceptabilité
- * Organisation du bâti
- * Typologies
- * Intergénérationnel



48 logts/ha



53 logts/ha



Bernard Arnouil (Coutras)

/ 2021 - Gironde Habitat - Atelier ATB
/ Programme d'habitat social de 37 logements superposés (T2 et T3) en R+1
/ Opération implantée sur une parcelle non bâtie en tissu pavillonnaire, à 800 mètres du centre-ville et de la gare
/ Les logements, conçus sous forme de maisons cosues ; ils préservent l'intimité par leur mitoyenneté et la double orientation des ouvertures en pignons évitant les vis-à-vis directs
/ Maintien d'arbres préexistants et surfaces en herbe qui limitent l'artificialisation des sols
/ Aires de stationnement aménagées à dominante paysagère (trois arbres pour un véhicule)



- * Localisation
- * Reproductibilité
- * Acceptabilité
- * Organisation du bâti
- * Espaces extérieurs



- 1 La situation, le contexte
- 2 La qualité du vivre ensemble
- 3 Les transitions public / privé
- 4 Les solutions fondées sur la nature
- 5 Les mobilités, le stationnement
- 6 L'intimité des espaces privatifs
- 7 Les exigences environnementales

50 à 80 logts/ha

Petits programmes de logements collectifs

La résidence Barbara (Blaye)

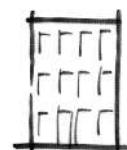
- / 2020 - Gironde Habitat - Zaruba Architectes
- / Programme diversifié de 33 logements (T1 à T6) R+2 pour l'accueil de petits ménages et familles avec enfants incluant deux logements PMR réservés à l'ADAPEI et un local d'activités
- / L'opération de renouvellement urbain combine la rénovation d'une ancienne école privée et la construction d'un nouveau bâtiment en centre-ville
- / L'ancienne cour d'école a été aménagée en espace de jardins privatifs et collectifs, formant un cœur d'îlot paysager résidentielisé, clos par de hauts murs existants en pierre
- / Le stationnement est regroupé en pied des bâtiments

83 logts/ha

1 2 3 4 5 6 7



- * Rénovation
- * Reproductibilité
- * Acceptabilité
- * Localisation
- * Espaces extérieurs
- * Patrimoine
- * Mixité fonctionnelle



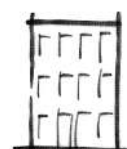
46 logts/ha

1 2 3 4 5 6 7

Résidence André Lafon (Saint-Martin-Lacaussade)

- / 2025 - Maîtrise d'ouvrage privée
- / Opération de 7 logements collectifs locatifs de petite typologie en R+1
- / Projet privé de « division pavillonnaire » avec une rénovation complète qui conserve les caractéristiques du bâti ancien (pierre apparente, menuiseries de teinte claire, tuiles girondines, 2 escaliers extérieurs en pierre d'accès aux étages)
- / Maintien d'un vaste espace ouvert au sein duquel le stationnement (19 places) est aménagé
- / Préservation d'un muret d'enceinte en pierre et de trois grands arbres existants dans la cour
- / L'accès s'opère via une voirie mutualisée avec une opération attenante

- * Rénovation
- * Reproductibilité
- * Acceptabilité
- * Patrimoine



- 1 La situation, le contexte
- 2 La qualité du vivre ensemble
- 3 Les transitions public / privé
- 4 Les solutions fondées sur la nature
- 5 Les mobilités, le stationnement
- 6 L'intimité des espaces privatifs
- 7 Les exigences environnementales

50 à 80 logts/ha

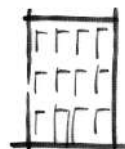
Petits programmes de logements collectifs

La résidence Lily Damita (Blaye)

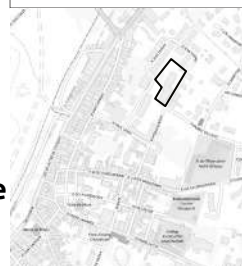
- / 2024 - Gironde Habitat - Zaruba Architectes
- / Programme de 13 logements (8 collectifs en R+2 et 5 individuels type duplex en R+1)
- / L'opération opère la sortie de friche de l'ancien cinéma du Monteil ainsi que la rénovation du hall de l'école de musique
- / Reprise de la morphologie architecturale alentours (volumétries, toiture tuiles, menuiseries blanches, enduits ton pierre de Gironde, encadrements des ouvertures)
- / Chaque logement individuel dispose d'un jardinet ouvert sur une circulation douce à l'arrière du programme
- / Certification prestaterre BEE et objectif de performance énergétique RT2012 -10%

42 logts/ha

- 1
- 2
- 3
- 4
- 5
- 6
- 7



- * Acceptabilité
- * Localisation
- * Typologies
- * Mixité fonctionnelle
- * Économe



NOUVELLES FORMES URBAINES DES CENTRALITÉS EN SECTEUR RURAL

RÉFÉRENCES INSPIRANTES POUR LE TERRITOIRE DU SCOT DE LA HAUTE GIRONDE BLAYE-ESTUAIRE

ANNEXES

* Densités brutes observées en nombre de logements par hectare

	Emprise foncière bâtie et privative	Emprise foncière publique *	Assiette foncière brute	Nombre de logements	Densité brute en nb de log/ha
Résidence Barbara – Blaye	2200	1749	3949	33	84
Résidence Bernard Arnouil – Coutras	2111	1617	3728	20	54
Résidence George Sand – Blaye	3101	1760	4861	26	53
Résidence les Fontaines de Canac – Saint-Christoly-de-Blaye	3763	1223	4986	24	48
Résidence André Lafon – Saint-Martin-Lacaussade	1590	0	1590	7	44
Résidence Lily Damita – Blaye	3074	0	3074	13	42
Résidence André Dubois – Saint-Germain-du-Puch	2400	625	3025	12	40
Hameau de Castaing – Villeneuve	1408	562	1970	7	36
Résidence Eugénie – Saint-André-de-Cubzac	3749	290	4039	14	35
Résidence Nadia Murad – Saint-Denis-de-Pile	949	0	949	3	32
Résidence Bouinot – Braud-et-Saint-Louis	2534	0	2534	7	28
Résidence Malbec – Bourg-sur-Gironde	6163	4533	10696	28	26
Résidence Domofrance – Saint-Seurin de Cursac	5412	4493	9905	25	25
Densité brute moyenne					40

* Emprise foncière publique = espaces à usages communs et publics de type voiries, équipements, espaces publics et paysagers

* Surfaces consommées par logement créé en nombre de m²

	Assiette foncière brute	Nombre de logements	Surfaces consommées par logement en nb de m²
Résidence Domofrance – Saint-Seurin de Cursac	9905	25	396
Résidence Malbec – Bourg-sur-Gironde	10696	28	382
Résidence Bouinot – Braud-et-Saint-Louis	2534	7	362
Résidence Nadia Murad – Saint-Denis-de-Pile	949	3	316
Résidence Eugénie – Saint-André-de-Cubzac	4039	14	289
Hameau de Castaing – Villeneuve	1970	7	281
Résidence André Dubois – Saint-Germain-du-Puch	3025	12	252
Résidence Lily Damita – Blaye	3074	13	236
Résidence André Lafon – Saint-Martin-Lacaussade	1590	7	227
Résidence les Fontaines de Canac – Saint-Christoly-de-Blaye	4986	24	208
Résidence George Sand – Blaye	4861	26	187
Résidence Bernard Arnouil – Coutras	3728	20	186
Résidence Barbara – Blaye	3949	33	120
Surface moyenne consommée par logement			253

