



L3 AUDTD- IATU Bordeaux - 2019/2020
 DESQUIBES Sophie, HEROIN Mathilde, KEDOH Thoanou, YVELIN Coralyné

Le QUARTIER DE MENON à Landiras

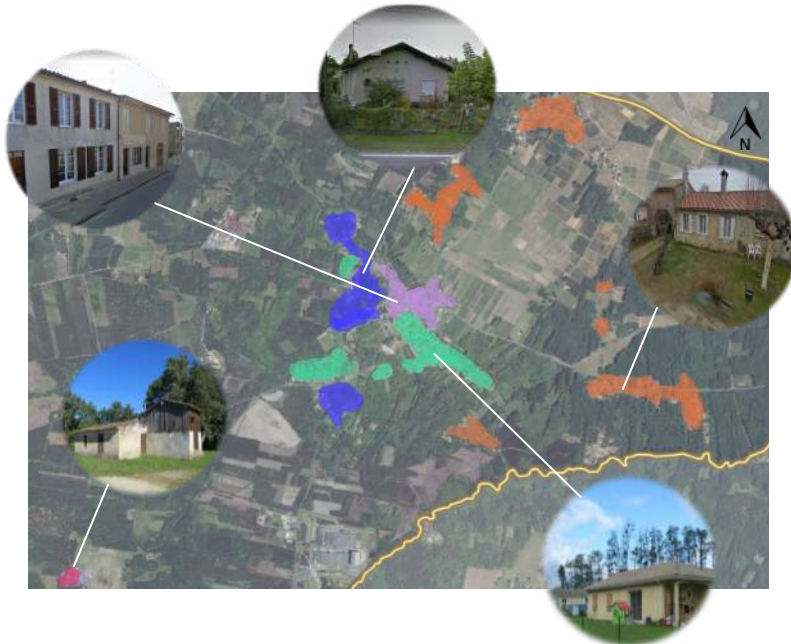
Un nouveau pôle dynamique au coeur de la commune



L3 AUDTD- IATU Bordeaux - 2019/2020
 DESQUIBES Sophie, HEROIN Mathilde, KEDOH Thoanou, YVELIN Coralyné

L'HABITAT SUR LA COMMUNE DE LANDIRAS

Une variété d'espaces d'habitat en lien avec la forêt et les espaces de Nature



L'habitat du centre bourg
Bâtisses anciennes à étages donnant directement sur la rue, les structures sont resserrées et les façades sont d'un seul tenant.

Un mode d'habitat traditionnel
On le retrouve principalement dans les hameaux (Les Arrougueys, les Loups, Artigues) et lieux-dits.

Un modèle pavillonnaire
Un "habiter" contemporain en continuité du centre-bourg, le long des axes principaux, ou organisé sous forme de lotissements avec des jardins privés.

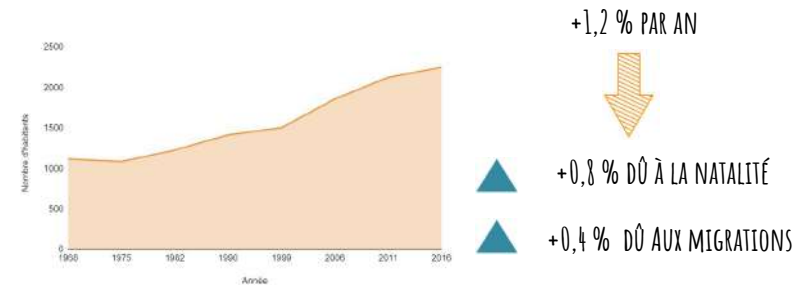
L'airial
Un modèle d'habitat dispersé en lien direct avec la forêt.

Un habitat mixte
Une cohabitation entre habitat traditionnel et habitat contemporain avec des jardins privés.

1

UNE TENDANCE DÉMOGRAPHIQUE A LA HAUSSE

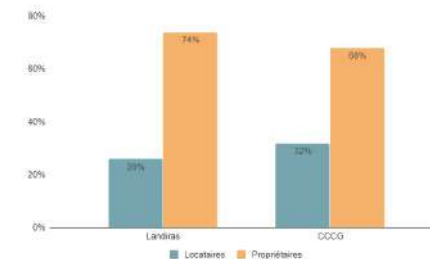
→ Une augmentation constante de la population



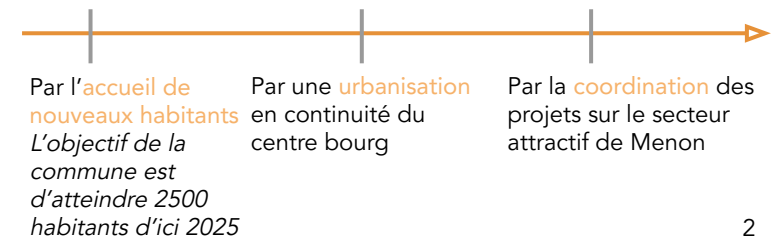
→ En parallèle de l'augmentation de la population, la commune connaît un **vieillesse démographique** sur la période 2011-2016 (Source INSEE) :

- La part des **40-60 ans** en hausse (+ 12,8%)
- La part des **60 ans et plus** en hausse également (+ 17,2%)

→ Une offre locative peu représentée sur la commune



ACCOMPAGNER L'ÉVOLUTION DE LA COMMUNE Entre développement et préservation des ressources



2

LE SECTEUR DE MENON

Un secteur multifonctionnel, porteur de projets et composé de nombreux espaces de nature



La RD11, un profil au caractère routier qui vient freiner la mobilité piétonne et fracturer la continuité écologique.

RD11 depuis l'entrée du centre-bourg

Un secteur composé de nombreux équipements et services en continuité du centre bourg

Equipements et services

Espace du centre bourg : un centre historique qui concentre les principaux équipements et services

Un secteur structuré ...

Par un système routier

Axe principal

Axes secondaires

Par des espaces de nature constitutifs de la trame verte et bleue locale

- Des réservoirs de biodiversité

Boisement mixte

Boisement de conifères et milieux associés de type "massif landais"

Véritable atout paysager, la lisière forestière apparaît comme une composante paysagère majeure qui vient englober la zone urbanisée du secteur et apporter un cadre de vie de qualité

- Des corridors de biodiversité

La Mouliaasse et Le Tursan

Principale continuité écologique

Principales continuités aquatiques

...mais fragmenté

La RD11 fragmente les continuités écologiques ainsi que les cheminements piétons

Des projets au service de nouveaux usages

Un secteur accessible à pieds depuis le centre bourg

Futur secteur à usage d'habitat

Futur secteur à usage commercial

Une parcelle à forte potentialité de projet

Le bassin de rétention, un réservoir de biodiversité en devenir

Sens d'écoulement des eaux pluviales

LE QUARTIER DE MENON : *Un quartier stratégique pour le développement de Landiras*

Deux parcelles aux potentialités écologiques comme nouveaux espaces de projets au service du maintien du caractère rural et forestier de la commune



1 Une parcelle boisée comme point de liaison au sein d'un secteur en pleine évolution démographique

→ L'OBJECTIF est la conservation du caractère naturel et rural de la commune



5

2 L'espace du bassin de rétention, un espace monofonctionnel support de la trame bleue locale

Le bassin en friche (roncier) est peu valorisé sur le territoire et très peu visible

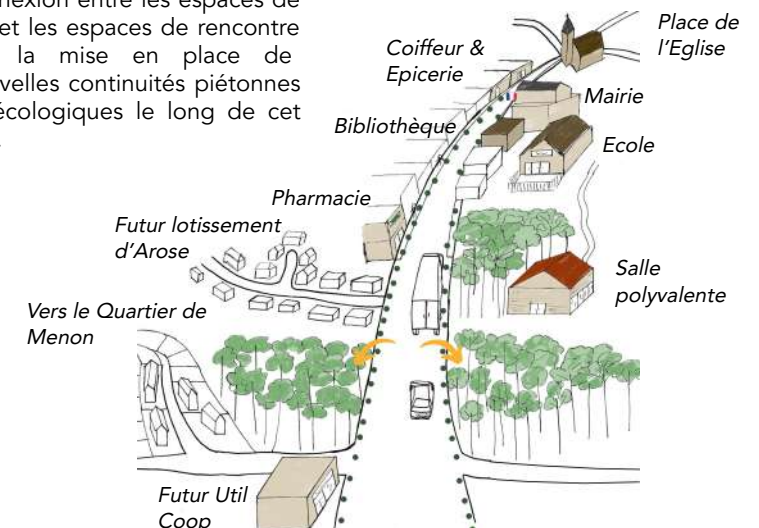


L'espace riverain du bassin : la lisière forestière à (a)ménager

Aujourd'hui, le bassin de rétention remplit une unique fonction : celle de récupérer les eaux pluviales. Par un aménagement de cet espace, l'usage existant du bassin pourra être complété par de nouveaux usages publics. L'OBJECTIF est à la fois de permettre à la biodiversité de se développer et de faire de ce lieu ressource de Landiras, un véritable espace multifonctionnel.

3 La RD 11 comme source de fragmentation des différents espaces du secteur

→ L'OBJECTIF est d'établir une connexion entre les espaces de vie et les espaces de rencontre par la mise en place de nouvelles continuités piétonnes et écologiques le long de cet axe.



Aujourd'hui, passage très fréquent de camions

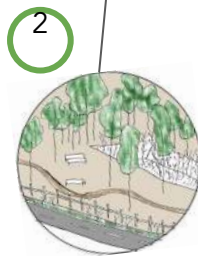
6

LE QUARTIER DE MENON : un nouvel espace habité et écologiquement consolidé

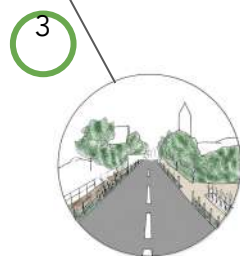
Un projet d'habitat et un renforcement de la trame verte et bleue locale pour un espace de vie de qualité



Une nouvelle offre de logement sur un territoire rural et forestier : un projet d'habitat évolutif en lien avec un cadre de vie attractif



Un nouvel espace public autour de l'espace du bassin de rétention au service du renforcement de la trame bleue locale et du cadre de vie



Des "Voies Vertes et Bleues" en faveur des mobilités douces et comme nouvelles continuités écologiques



7



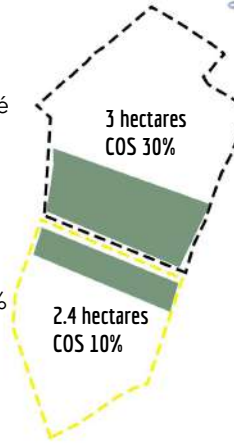
ACTION LOGEMENT pour une NOUVELLE MANIÈRE D'HABITER et une PRÉSERVATION de la biodiversité

1

→ Un projet entre habitat et conservation des espaces de Nature

1 Parcelle de projet

- 25 lots au total du T2 au T5
- Habitat évolutif proposé à l'achat (15 lots)
- Habitat "traditionnel" proposé à la location (10 lots)
- "Parc" public comme espace de nature
- Un COS de 0,1 soit 10% (prise en compte uniquement des espaces d'habitat)



■ Part de la parcelle dédiée aux espaces d'habitat

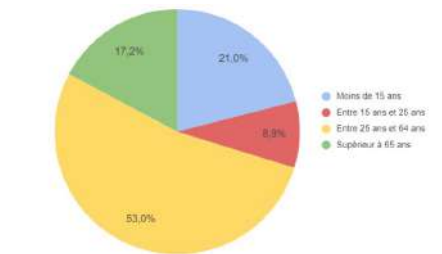
*COS = Le coefficient d'occupation des sols est un rapport permettant de mesurer la densité de l'occupation du sol. La commune de Landiras impose un COS maximal de 0,3.

2 Lotissement d'Arose :

futur projet d'habitat porté par la commune

- 30 lots au total
- Parcelles allant d'environ 300 m² à 800 m²
- Habitat pavillonnaire de plain pied
- Jardins privés comme espace de nature
- Un COS de 0,3 soit 30%

→ Un habitat évolutif pour une nouvelle manière d'habiter : accompagner les habitants de Landiras dans l'évolution de leur mode de vie et favoriser les relations intergénérationnelles

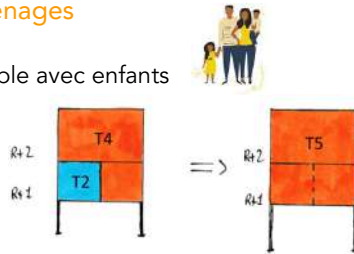


Répartition des catégories d'âge à Landiras (2019)

8

→ Un habitat évolutif et modulable qui s'adapte à l'évolution de la composition des ménages

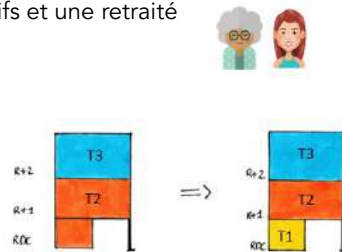
Proposition n°1 : couple avec enfants



Un couple avec 2 enfants souhaite se loger à Landiras pour profiter du cadre de vie. Ils emménagent dans un T4 en duplex. Par la suite, le couple donne naissance à un 3^e enfant qu'ils logent dans un premier temps dans leur chambre. L'enfant grandit et le besoin d'une chambre supplémentaire devient nécessaire. Le propriétaire du T2 du rez-de-chaussée souhaite quitter son logement. Alors, les propriétaires du duplex loue le T2 pour agrandir leur logement actuel et aménager une 4^e chambre.

Proposition n°2 : un couple de jeunes actifs et une retraité

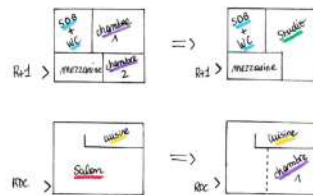
Un couple vient s'installer à Landiras pour se rapprocher de leur lieu de travail. Il décide d'acheter un T2 en duplex. Après quelques années, le couple se sépare, la femme reste propriétaire et le rez-de-chaussée n'est plus une nécessité pour elle. Elle décide donc d'y loger sa grand-mère. Grâce aux cloisons amovibles, elle crée une séparation au rez-de chaussée pour un coin nuit.



Proposition n°3 : un couple de jeunes retraités

Un couple tout juste à la retraite souhaite s'installer dans un T3 pour avoir 2 chambres : une pour eux et une pour leur fils qui vient de temps en temps.

Au bout d'un certain temps, le couple ne peut plus monter à l'étage. Ils décident donc de réinvestir le rez-de-chaussée en utilisant les cloisons amovibles pour créer une chambre. A l'étage, il aménage un studio pour leur petit fils qui vient souvent à Bordeaux et ils conservent une salle de bain commune.



→ Un habitat "traditionnel" qui complète l'offre locative de la commune

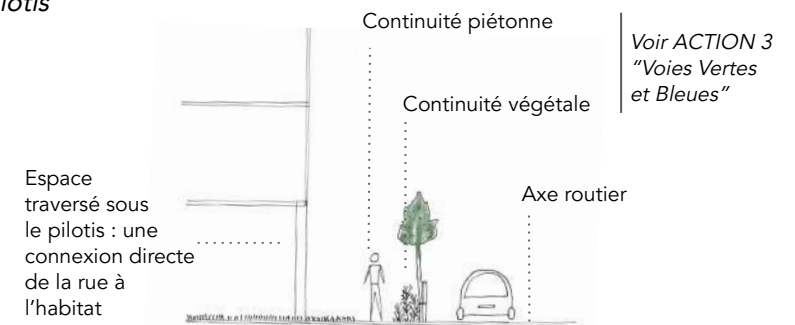
Une offre de logements accessibles aux personnes à mobilité réduite (PMR) vient compléter le parc locatif de la commune.

Une volonté que les logements en R+2 s'intègrent dans le paysage existant de la parcelle pour une sauvegarde des caractéristiques paysagères dans le projet d'habitat.



→ Un projet d'habitat au service de la dimension écologique et du cadre de vie

> Un projet dans la verticalité pour un espace traversé favorable aux continuités piétonnes : une nouvelle typologie d'habitat sur pilotis

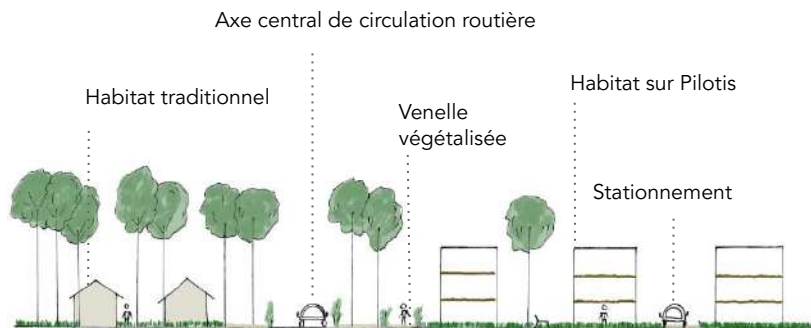
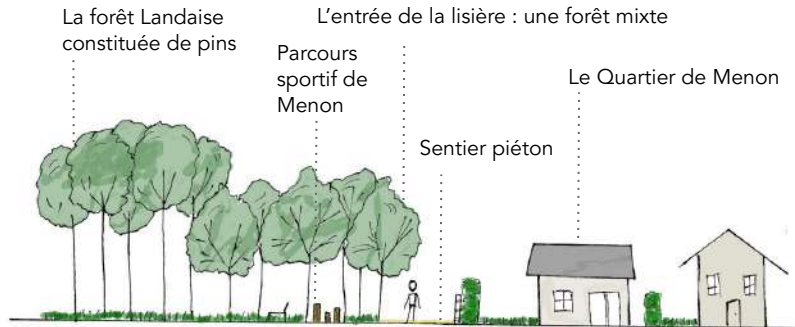


Un aménagement discret au sein de la parcelle en faveur des mobilités douces



> Des espaces de Nature protégés pour une relation privilégiée des habitants avec le site

Une conservation des entités paysagères de la parcelle : un rappel de la lisière forestière du quartier de Menon



Des venelles et des pins conservés pour concilier espace public et lieu de vie



> Un projet dans la verticalité pour un espace traversé favorable aux continuités écologiques

Une faible emprise au sol pour une préservation des espaces végétalisés et le maintien de la biodiversité

Les habitations et leurs dessertes occupent au maximum 20% de la parcelle (prolongement de l'axe central du lotissement d'Arose, création de venelles).

Une verticalité qui s'inscrit dans son environnement paysager : un rappel à la grandeur des Pins ...



Boisement de pins devant la salle polyvalente



... et aux poulaillers sur le territoire des Landes



ACTION ESPACE PUBLIC

MULTIFONCTIONNEL : entre GESTION DES EAUX et PARC pour un espace de vie de qualité

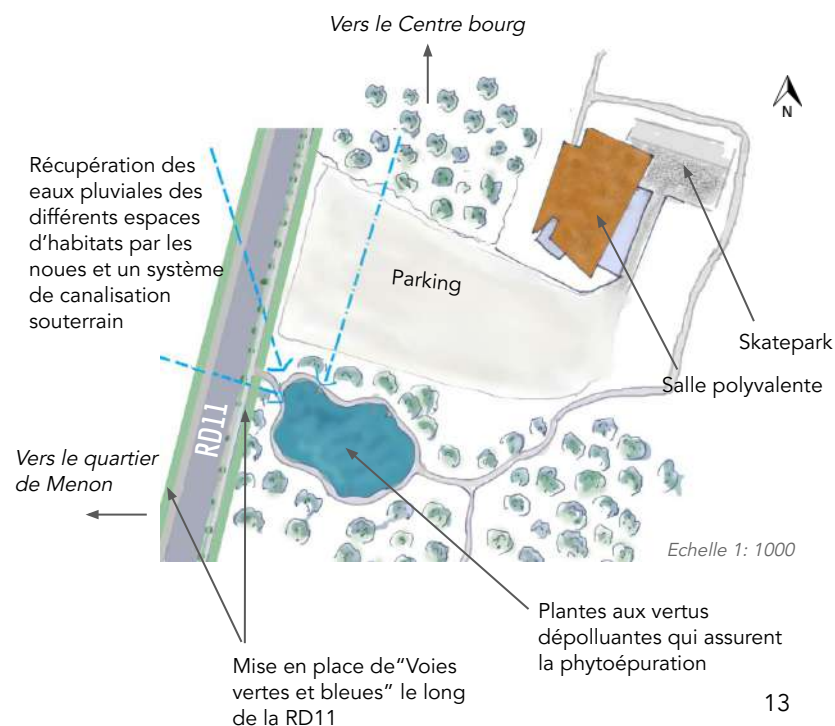


→ L'espace du bassin de rétention comme nouveau réservoir de biodiversité

> Renforcement de la trame bleue locale par un agrandissement du bassin de rétention

- favorise le développement de la biodiversité, d'un écosystème
- permet de mieux appréhender la gestion des eaux pluviales du secteur qui s'urbanise de plus en plus

> Un positionnement stratégique de l'espace du bassin par rapport au sens du ruissellement de l'eau



→ Une transformation de l'espace du bassin de rétention au service de la requalification de l'espace public

> Intégration de la dimension sociale pour un renforcement de la qualité du cadre de vie des habitants

Un espace public accessible par des cheminements doux :

- Depuis les espaces d'habitats
- Depuis le centre bourg

> Le bassin vient compléter les aménagements récents à proximité de la salle polyvalente



Des aménagements (bancs, tables, abords du bassin) qui accompagnent les nouveaux usages

> Une mise en valeur du patrimoine lié à l'eau : lavoirs et fontaines étaient autrefois des lieux de rencontres et d'échanges



Le Lavoir d'Artigues, un des quelques lavoirs étant sauvegardé sur le territoire



ACTION "VOIES VERTES ET BLEUES" AU SERVICE DU RENFORCEMENT DE LA TRAME LOCALE ET DES MOBILITÉS DOUCES

3

→ Un aménagement le long de la RD11 en faveur des piétons et des cyclistes

- > Un secteur accessible à pied depuis le centre bourg et depuis le Quartier de Menon
- > Pour plus d'accessibilité et de sécurité pour les usagers du quartier
- > Les mobilités douces : un atout pour le cadre de vie des habitants

→ Du caractère routier à un caractère plus urbain : de nouvelles continuités écologiques au service du maintien et de la consolidation de la trame verte et bleue locale

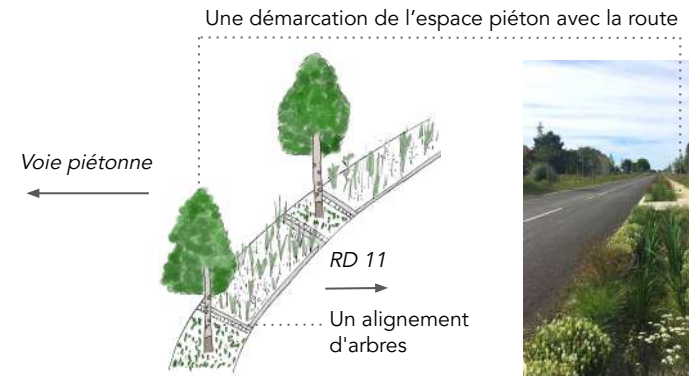
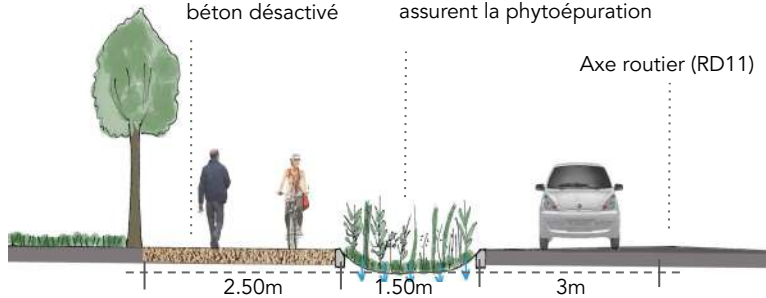


Un système de noues paysagères : cela permet aux eaux de ruissellement d'être acheminées jusqu'au bassin de rétention et permet une séparation physique du piéton par rapport à la voirie.

Un élargissement du trottoir en béton désactivé

Des noues paysagères composées de plantes qui assurent la phytoépuration

Axe routier (RD11)



→ Intégration de diverses essences végétales : des espèces locales adaptées aux milieux humides et au développement de la biodiversité



L'Iris



L'alpiste faux-roseau



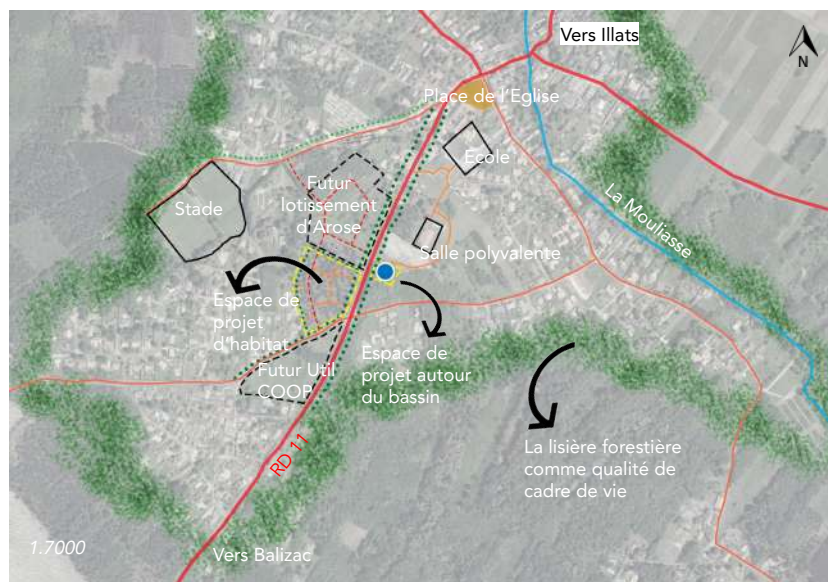
La Molinie



Le jonc diffus

LE QUARTIER DE MENON

Un projet aux actions complémentaires qui accompagne le développement du quartier et de la commune



— RD 11 : Axe de fragmentation du secteur

□ Espaces de projet stratégiques

... Les " Voies Vertes et Bleues" comme nouvelles continuités écologiques le long de cet axe

● L'espace du bassin de rétention comme nouveau réservoir de biodiversité et nouvel espace de rencontre

- - - Axe routier interne aux espaces d'habitat (prolongement de l'axe du lotissement d'Arose jusqu'à l'espace de projet)

— De nouveaux cheminements piétons (interne au projet d'habitat et comme lien entre le bassin de rétention et le centre bourg)