



Bâtir un Pays basque nouveau

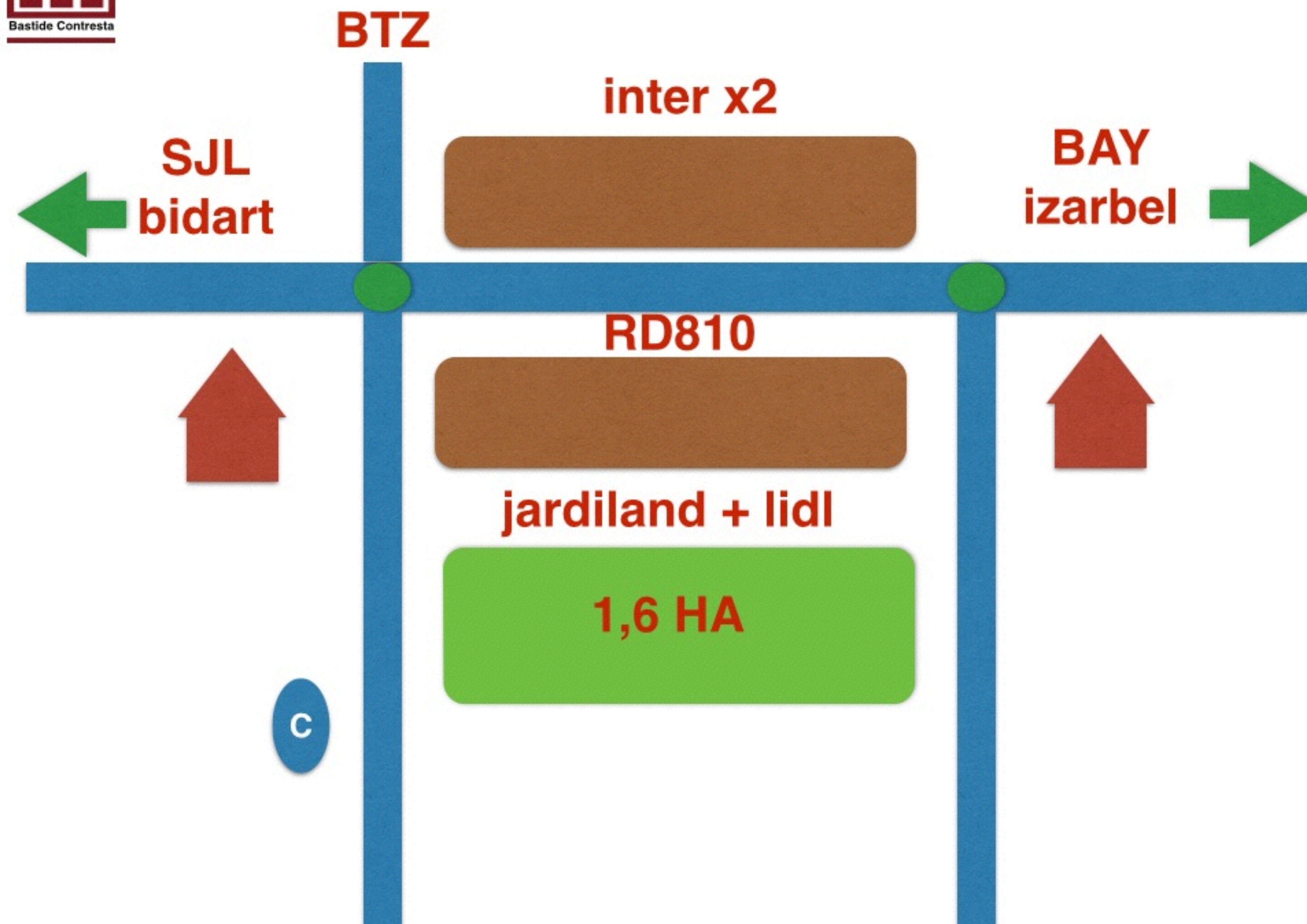
Dans une période de fortes tensions sur le logement en Pays basque, le programme « Source Royale » à Bidart présente des apparences vertueuses (140 logements, commerces, boucle cyclable...).

Mais un examen plus approfondi le révèle comme prétexte à l'extension de la zone commerciale voisine, il ne propose que 70 logements « accessibles » et semble dommageable au voisinage qui mène des recours.

*Notre contre-projet, à l'état d'esquisse volumétrique, propose une **solution** sur ce dossier, mais aussi un **prototype de forme urbaine** qui pourrait contribuer à **résoudre** certains problèmes de logement en Pays basque, en construisant des bâtiments denses, inspirés par l'histoire et soucieux d'avenir.*

Place au débat, Vive la Bastide !

2 mars 2023

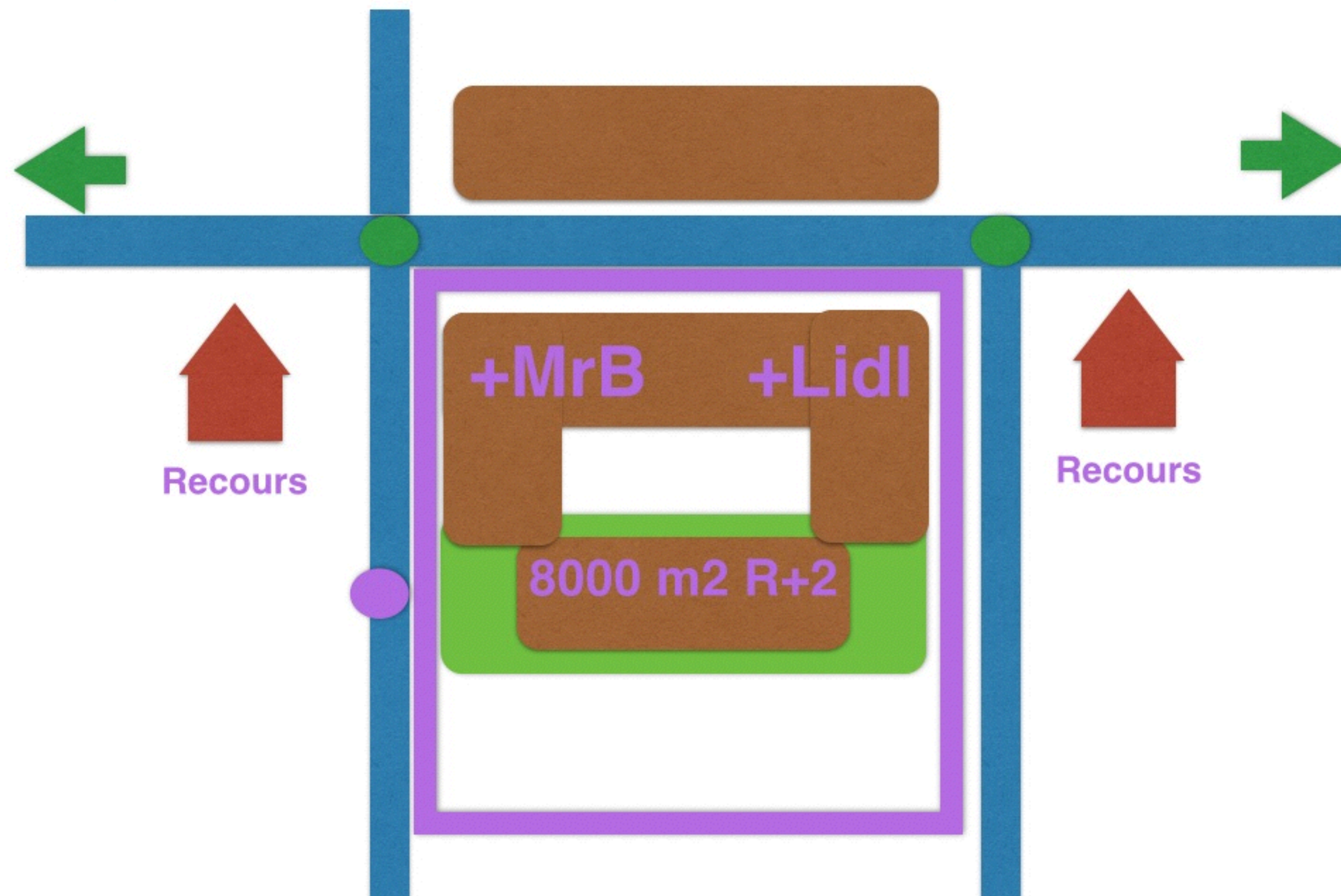


Un lieu stratégique

L'assiette du projet se trouve en seconde ligne de la zone commerciale de Bidart, sur la RD 810, à 10 km de Bayonne ou St Jean de Luz, à 2 km de Bidart centre ou plage, et 5 km de Biarritz.

2 ha au total dont 1,6 ha vierges, issus de la ferme « Contresta », qui a donné son nom à la source longtemps fameuse.

Une des dernières parcelles de cette taille sur la Côte, achetée 90 €/m² en 2019 par un promoteur, alors que préemption et programme publics s'imposaient.



Architecte et promoteur ont rempli leur mission en optimisant la parcelle : 1400 m² de Mr Bricolage, extension du Lidl, parkings, 8000m² de logements en R+2, financement d'un rond-point et d'une boucle cyclable ...

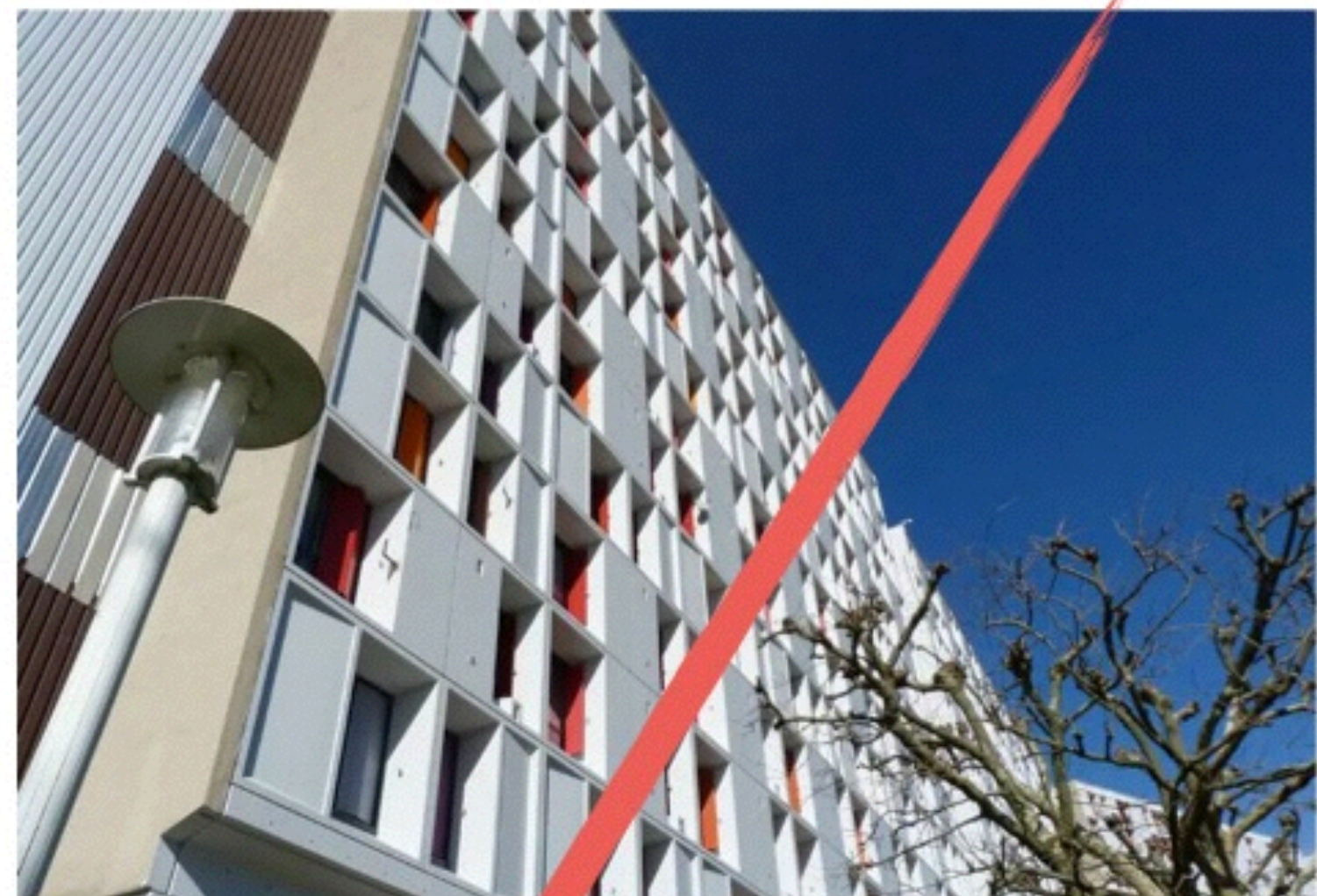
Or le voisinage s'est ému du risque pour l'environnement bucolique du quartier, du surplomb par des immeubles R+2, du surplus de circulation, et ne voit aucune urgence à agrandir la zone commerciale, surtout quand le centre ancien se vide ...

Pendant le temps des recours, nous suggérons cette autre piste (il y en a d'autres !), pour répondre encore mieux à l'urgence de la demande en logements sans pour autant perdre notre âme.

Densifier sans dénaturer !



DR



HSA

Densifier sans dénaturer ?

La réponse est sous nos yeux

La crise du logement en Pays basque a plusieurs causes et solutions, augmentation de la population, décohabitation, raréfaction des terrains libres, concurrence des résidences secondaires et meublés de tourisme sur l'habitat, etc etc.

Mais quelles que soient les meures pour le logement dans l'habitat existant, il faudra de toute façon construire, sachant que la maison individuelle avec 1000m² de terrain n'a techniquement plus sa place sur la Côte, et que la densification verticale est parfois mal acceptée.

Et il n'y a pas que les logements sociaux, il faut maintenir le « parcours résidentiel » en l'adaptant à la vie d'aujourd'hui, sans parler des enjeux environnementaux.

*La quadrature du cercle ?
**Or une réponse existe depuis 1222,
depuis 8 siècles !***



Ainhoa

La bastide, ville dense du Sud-Ouest

Près de 400 bastides ont été loties au Moyen Âge dans tout le Sud-Ouest.

*En Pays basque Ainhoa,
Sare-Ihalar ou La Bastide-Clairence,
en Béarn, Gers, Landes ou Gironde ...*

*Peuplement après défrichement, initiative
ecclésiastique ou seigneuriale,
la bastide réunit des hommes libres.*

*Or cette forme urbaine médiévale est
adaptée aux enjeux actuels :*

densification

économie d'espace

lien social

*plan-type autour d'une rue-marché
des maisons avec jardin*

le rêve de la ville à la campagne

Parmi les plus beaux villages de France

Une vieille idée à relancer



FRANCE BLEU PB

A garder

Esthétique
Densité
Hauteur R+1+C

A repenser

Orientation
Mobilités
Parking

Une esthétique indiscutable

Une densité acceptée par tous

*Hauteur R + 1 + Combles =
celle des fermes XVIIIe
ou des villas début XXe*

Un concept à moderniser !



Exemple Irun c/ Ribera

Exemple chez nos voisins à Irun

des maisons R+1+C au charme soigné

calme et végétalisation

des jardinets côté sud

*une rue en sous-sol
pour accéder aux garages*

Une maison = 90 m² au sol jardin inclus !



cyc

jard

50 m²

50 m²

50 m²

50 m²

**Des maisons R+1+C au soleil
(exp-mob-pk)**

Une volumétrie idéale

*Et pourquoi pas des finitions HEHA
pour une etxe plus accessible*

Mais pour quel usage ?



Mixité, nouveau parcours résidentiel

*L'unité de 3x50m² + s-sol
est adaptée à la vie d'aujourd'hui.*

*Grâce à des escaliers extérieurs son
occupation est modulable*

*Une famille au complet occupe les 3
niveaux*

*Un couple deux, en achetant le RC et/ou
louant le 1er.*

*Une personne devenue seule reste sur un
niveau et loue/ou vend les 1+C*

*Ou bien 3 appartements sont loués
etc etc*

*Le règlement de copropriété règle les
locations à courte durée*

***Une Etxe modulable
pour la vie au XXI^e s.***



40 x 150 = 6000 m2 plancher (2000 m2 au sol)

Application à la Bastide Contresta

*Les implantations sont décalées pour
sacraliser l'aspect bucolique des rues
(platanes, kayolar, haies bocagères)*

40 maisons R+1+C orientées au soleil

*Plus de surplomb du voisinage
Des espaces naturels partagés*

*Potentiel 6000 m2 de plancher pour une
moyenne de 85 logements accessibles
(hypothèse maîtrise publique,
ou promoteur sous contrat)*

*L'accès et le rond-point sont mutualisés
avec la zone commerciale*

Reste près d'1 ha à valoriser !



mr b

1400 m2

logt r + 2

logt

mr b + serv

2000 m2

Commerce semi-enterré, habitat ensoleillé

Et le Mr Bricolage ?

Certes la création d'une nouvelle grande surface n'est plus dans l'air du temps

Mais la zone est fléchée AUy au PLU, habitat + commerce

*Proposition = commerce semi-enterré
= plus de place pour un lieu commun,
crèche etc*

*Logements locatifs au dessus, plein Sud
ou étudiants (N)*

*Mutualisation des parkings jour/nuit
commerce/ habitat*

Un champ infini de novation !



GOOGLE

Exemple DSS Iglesia lesu

A nouveau chez nos voisins

*La grande distribution se blottit
sous la ville*

*Exemple au quartier nouveau
Riberas de Loiola, San Sebastián.*

*Le supermarché et son parking sont
placés sous l'église
(arch. R. Moneo, 2011)*

Finis les « boîtes à chaussure » !



Bastide Contresta

Repenser une forme urbaine traditionnelle

Densifier sans dénaturer

Penser habitants, et pas %

Au bénéfice de tous

Gora Bastida Berria !

*Cette esquisse volumétrique nous permet
d'envisager 10 000 m² d'habitat,
soit 150 logements accessibles
au lieu de 70 dans le projet classique*

Sans gêner le voisinage !

En pensant à la société d'aujourd'hui

*Une solution pour des plans d'ensemble
sur des parcelles vierges*

Des budgets pour aménager la RD810

*Urbanistes, programmeurs, élus, offices
ou promoteurs, professionnels, voisins et
futurs habitants ...*

A vos idées ! Merci