



## **COMMUNE DE BOUCAU (64)**

### **OPERATION D'AMENAGEMENT URBAIN DE L'ILOT DIT SEMARD**

### **« Les Terrasses de la Cale »**

### **Dossier d'enquête publique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique**

## **6/ CARACTERISTIQUES PRINCIPALES DES OUVRAGES LES PLUS IMPORTANTES**

# Sommaire

<b>1. Objet de la pièce .....</b>	<b>3</b>
<b>2. Synthèse du programme « Les Terrasses de la Cale » .....</b>	<b>4</b>
<b>3. Organisation spatiale et formes urbaines .....</b>	<b>6</b>
<b>3.1 - Accessibilité du site du projet .....</b>	<b>6</b>
<b>3.2 - Formes urbaines .....</b>	<b>6</b>
<b>3.3 - Insertion dans le paysage .....</b>	<b>7</b>
<b>3.4 - Constructions nécessaires à la gestion de l'eau .....</b>	<b>7</b>

PROJET

## 1. Objet de la pièce

La présente pièce intitulée « Caractéristiques principales des ouvrages les plus importants », correspondant à la pièce n°6 du présent dossier d'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique (DUP) du projet d'aménagement de l'îlot Sémard de la commune de BOUCAU.

Cette pièce correspond aux exigences de l'article R. 112-4 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique qui énonce que « ***lorsque la déclaration d'utilité publique est demandée en vue de la réalisation de travaux ou d'ouvrages, l'expropriant adresse au préfet du département où l'opération doit être réalisée, pour qu'il soit soumis à l'enquête, un dossier comprenant : « (...) les caractéristiques principales des ouvrages les plus importants ».***

Elle a pour objet :

- de donner une vision globale et synthétique des ouvrages les plus importants du projet d'aménagement de l'îlot Sémard permettant d'en apprécier les principales composantes et les volumes ;
- de donner une idée de l'ampleur des travaux (via un descriptif général des installations projetées) sur la base du Plan général des travaux), correspondant à la pièce n°4 du dossier d'enquête publique préalable à la DUP.

La présentation synthétique de l'îlot Sémard de la commune de BOUCAU figure dans la pièce n°1 intitulée « Notice explicative » dudit dossier.

## 2. Synthèse du programme « Les Terrasses de la Cale »

Pour rappel, le programme de travaux retenu prévoit de développer un programme mixte réparti entre :

- 74 logements (dont 73% de logements sociaux)
  - 19 logements sociaux « seniors »
  - 35 logements en accession sociale à la propriété en Bail Réel Solidaire (BRS)
  - 20 logements en accession libre « abordable »<sup>1</sup>
- Un local commercial en pied d'immeuble
- Une salle commune réservée aux résidents seniors
- Un parking semi-enterré pouvant accueillir 74 places de stationnement et un jardin suspendu



Les bâtiments teintés en vert sur le plan ci-dessus, représentent les bâtiments qui seront consacrés au logement locatif intermédiaire ou libre. Sur un total de 20 logements, 8 seront des appartements de type T2 (d'environ 45 m<sup>2</sup>) et 12 seront des appartements de type T3 (d'environ 65 m<sup>2</sup>).

- Surface de plancher brut : 1.255 m<sup>2</sup> (dont 65 m<sup>2</sup> de locaux vélos).
- Surface habitable : 1.155 m<sup>2</sup>.

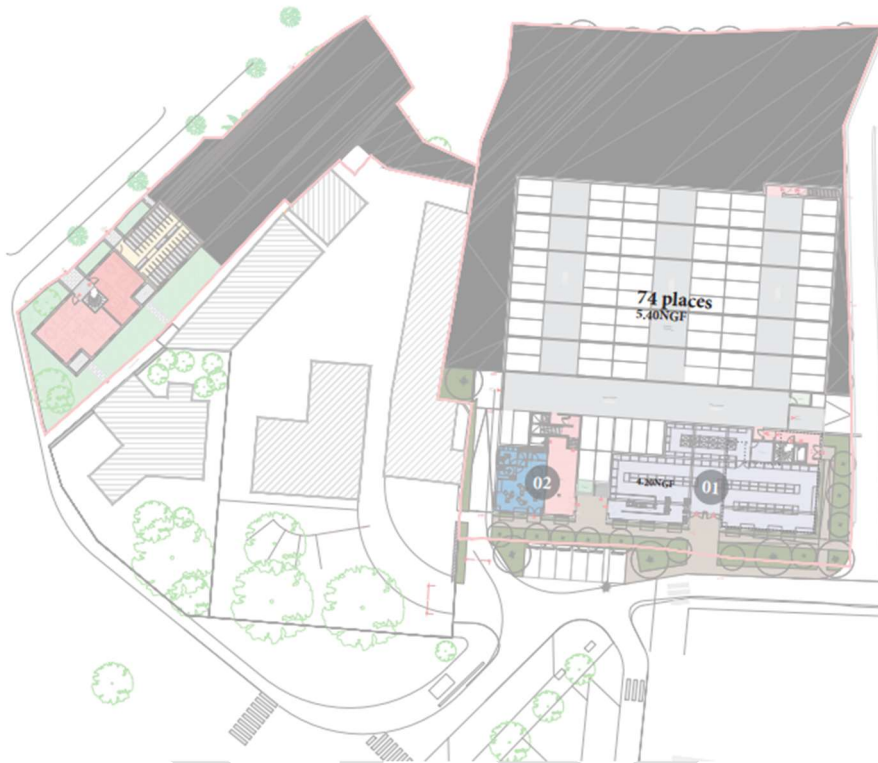
Les bâtiments teintés en rouge sur le même plan représentent les logements destinés au Bail Réel Solidaire. Sur un total de 35 logements, 9 seront des appartements de type T2 (d'environ 45 m<sup>2</sup>), 17 seront des appartements de type T3 (d'environ 65 m<sup>2</sup>) et 9 seront des appartements de type T4 (d'environ 85 m<sup>2</sup>).

- Surface de plancher brut : 2.970 m<sup>2</sup> (dont 135 m<sup>2</sup> de locaux vélos et 350 m<sup>2</sup> de commerce).
- Surface habitable : 2.315 m<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> Accession libre abordable : qualification selon la charte partenariale public/privé en faveur du développement du logement social et de l'accession libre abordable votée par le Conseil Communautaire de l'Agglomération Pays Basque le 23 mars 2024

Enfin, les logements réservés au logement locatif sénior sont matérialisés en bleu sur le plan ci-dessus. Sur un total de 19 logements, 14 seront des appartements de type T2 (d'environ 42 m<sup>2</sup>) et 5 seront des appartements de type T3 (d'environ 65 m<sup>2</sup>).

- Surface de plancher brut : 1.400 m<sup>2</sup> (dont 70 m<sup>2</sup> de locaux vélos et 60 m<sup>2</sup> de hall et local vélos)
- Surface habitable : 920 m<sup>2</sup>.



- 1 – Supérette
- 2 – Espace commun + Hall

PR

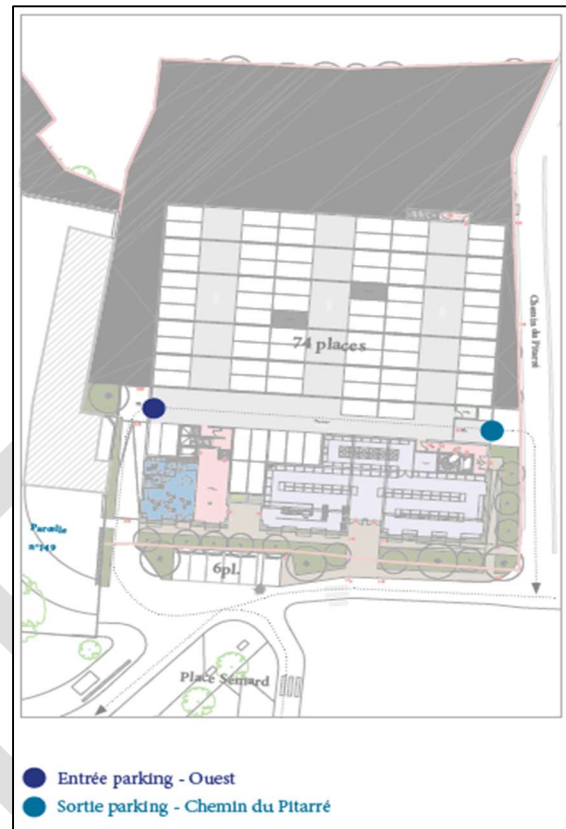
### 3. Organisation spatiale et formes urbaines

#### 3.1 - Accessibilité du site du projet

Le projet « Les Terrasses de la Cale » se répartie sur deux îlots physiquement distincts dont l'objectif premier a été de concilier accessibilité du projet et connexion aux voies de circulation déjà existantes. Le choix d'une voie en sens unique a permis de ne pas avoir à modifier la trame viaire déjà existante (cf. plan ci-contre – Source : BLP & Associés).

La desserte des logements s'effectuera quant à elle via la réalisation de liaisons piétonnes articulées autour du cœur d'îlot paysagé. Des cheminements seront ainsi créés pour gérer le fonctionnement interne du programme.

En parallèle, la réalisation de ce projet entrainera des travaux de réaménagement de la rue Joseph Saint André entre les équipements du Centre Communal d'Action Sociale (CCAS) et la place Sémard afin d'assurer des continuités piétonnes sécurisées.



Les besoins en stationnement ont été appréciés au regard de l'ensemble de la programmation afin de répondre aussi bien aux besoins des futurs habitants que de l'activité commerciale. Le nombre de places de stationnement est dimensionné conformément aux règles du Plan Local d'Urbanisme soit à un minimum de 1 place/logement tout produit logement confondu.

Par ailleurs, eu égard aux besoins de stationnement des habitants, l'objectif est de favoriser un changement des usages, en vue de prioriser le recours aux transports en commun (*arrêts de bus directement accessible sur la place Sémard – Réseau Txik Txak lignes : 30, 56 et 114*) ainsi qu'aux modes actifs. Quatre locaux « deux roues » seront ainsi répartis dans le projet en cherchant à faciliter les conditions d'usage.

#### 3.2 - Formes urbaines

Un travail sur les hauteurs, l'implantation et les gabarits des futurs bâtiments a été réalisé. Le projet prend à cet égard la forme de grandes bâtisses discontinues dont la hauteur n'excède pas quatre niveaux (R+2+attique) avec des jeux de toitures traditionnels à deux pans.

Dans l'îlot Sémard, sept (7) bâtiments neufs vont être construits, intégrant au total 60 logements (20 logements libres, 19 logements locatifs sociaux et 21 logements en accession BRS), la salle commune pour les logements séniors et le local commercial.



Dans l'îlot de la rue de la fabrique, deux bâtiments seront consacrés à l'accession DRS, dont un sera neuf et l'autre réhabilité à partir du bâtiment existant.



### 3.3 - Insertion dans le paysage

Sur la parcelle Sémard, les bâtiments prennent la forme de bâtisses de 3 étages, agencées autour d'un espace central planté d'arbustes et de 2 spécimens de haute tige. Ce plan ménage de nombreuses failles entre les plots bâtis, autant de percées visuelles depuis le cœur d'îlot vers la place et au loin l'Adour, et d'ouverture pour les vents dominants d'ouest. Ces failles rappellent les ruelles et les petites cours qui ponctuent le tissu urbain ancien boucalais. Celles-ci apportent une échelle proche de l'habitat individuel et permettent d'éviter l'effet monobloc des immeubles collectifs traditionnels. Dans l'îlot « rue de la Fabrique », le bâtiment existant en limite Nord est réhabilité et percé pour connecter les deux îlots. Le bâtiment neuf suit quant à lui la morphologie urbaine existante en longueur de la parcelle.

Par ailleurs, la volumétrie a été pensée pour tirer parti de l'ensoleillement et de la luminosité à l'intérieur comme dans les espaces extérieurs. Les bâtiments développent ainsi des façades majoritairement Sud, Est et Ouest exposées au soleil d'hiver, avec dans chaque logement une loggia extérieure ensoleillée et confortable dès la mi-saison.

### 3.4 - Constructions nécessaires à la gestion de l'eau

L'implantation du secteur de projet se situe à la jointure de deux bassins versants : « Centre-Ville » et « Bramarie ». Partiellement bâtie, elle est actuellement dépourvue d'un dispositif de régulation des eaux pluviales. L'ancienneté des constructions explique l'absence de bassin de rétention. Les eaux pluviales se rejettent directement dans le réseau public.

Dans le cadre du projet, la gestion des eaux sera principalement traitée à travers l'implantation de deux bassins de rétention propres à chaque îlot (*Ilot Séward et Ilot de la Fabrique*), suivant les calculs de débits de fuite et de volumes à stocker indiqués par la Communauté d'Agglomération Pays Basque. Ils permettront ainsi d'assurer :

- les besoins propres à l'opération en termes de rétention des eaux pluviales,
- un débit de fuite régulé vers le réseau public.

Le traitement de cheminements en pavés enherbés apportera un complément en permettant d'abattre une partie des eaux de pluie. En outre, et malgré le contexte urbain de l'opération, il est important de souligner que le projet réussit à conserver plus de 26% de pleine terre principalement sur les franges du site.

