

Atelier Riverains
Projets:
SECTEUR DES BOULISTES
9 juillet 2025
17h30-19H30

BEGLES
SITE DES BOULISTES

OBJECTIFS :

- Présenter les intentions du projet
- Temps de parole : échanger avec les riverains.



ORDRE DU JOUR

Mot d'accueil (5 min)

Temps 1: introduction (5 min)

1. Présentation des acteurs
2. Présentation du site - les contraintes et les règles du PLU

Temps 2: présentation de deux intentions du projet: (35 min)

1. Intention 1
2. Intention 2

Temps 3 - temps participatif : co-construire les variants (1H15)

1. Temps de questions-réponses de clarification - 15 min
2. Temps participatif - bonifications des intentions selon différentes thématiques - 1h min
 - Les implantations / les retraits
 - Les limites sur rue
 - Les limites avec les parcelles voisines

Conclusion (10 min)



Temps 1

Introduction

LES ACTEURS

MAITRE D'OUVRAGE
CLAIRSIENNE



COMMUNE DE
BÈGLES



CONCEPTEURS
EQUIPE DE MOE



PUBLIC



RIVERAINS

Animation Concertation
démarche participative



LE SITE - Plan juin 2022 :



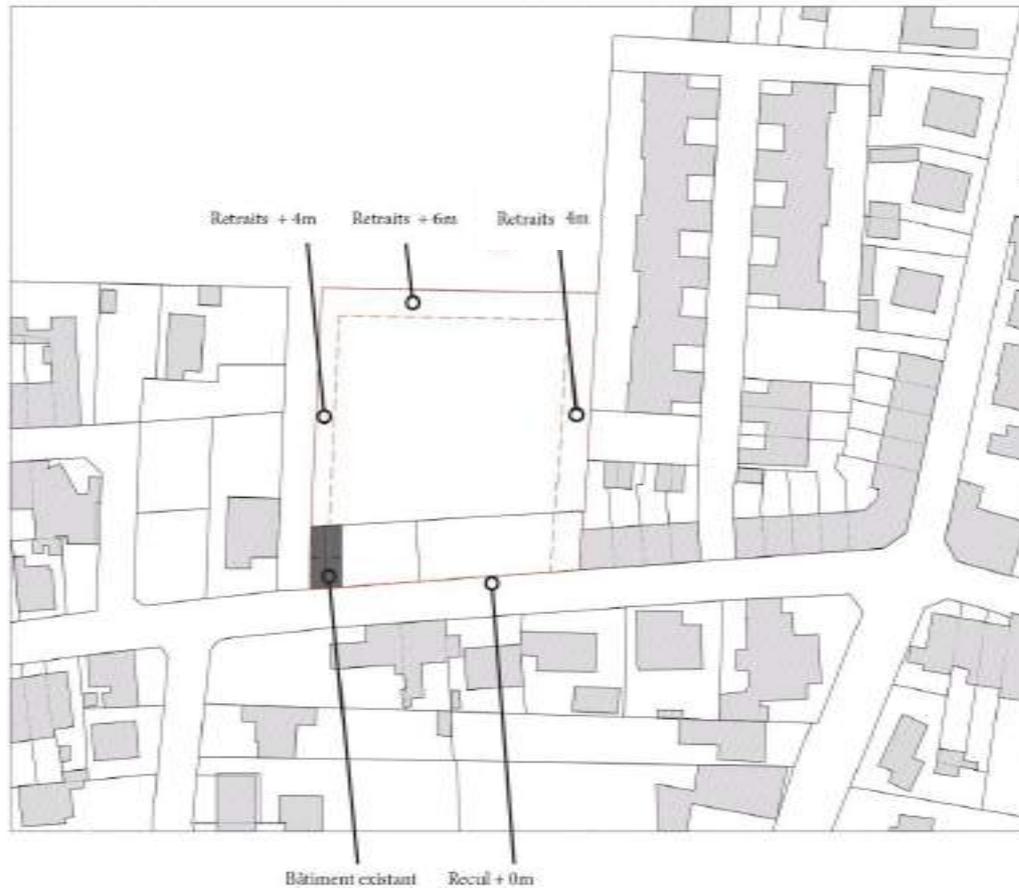
LE SITE



Vues depuis l'Avenue Salvador Allende

LE SITE

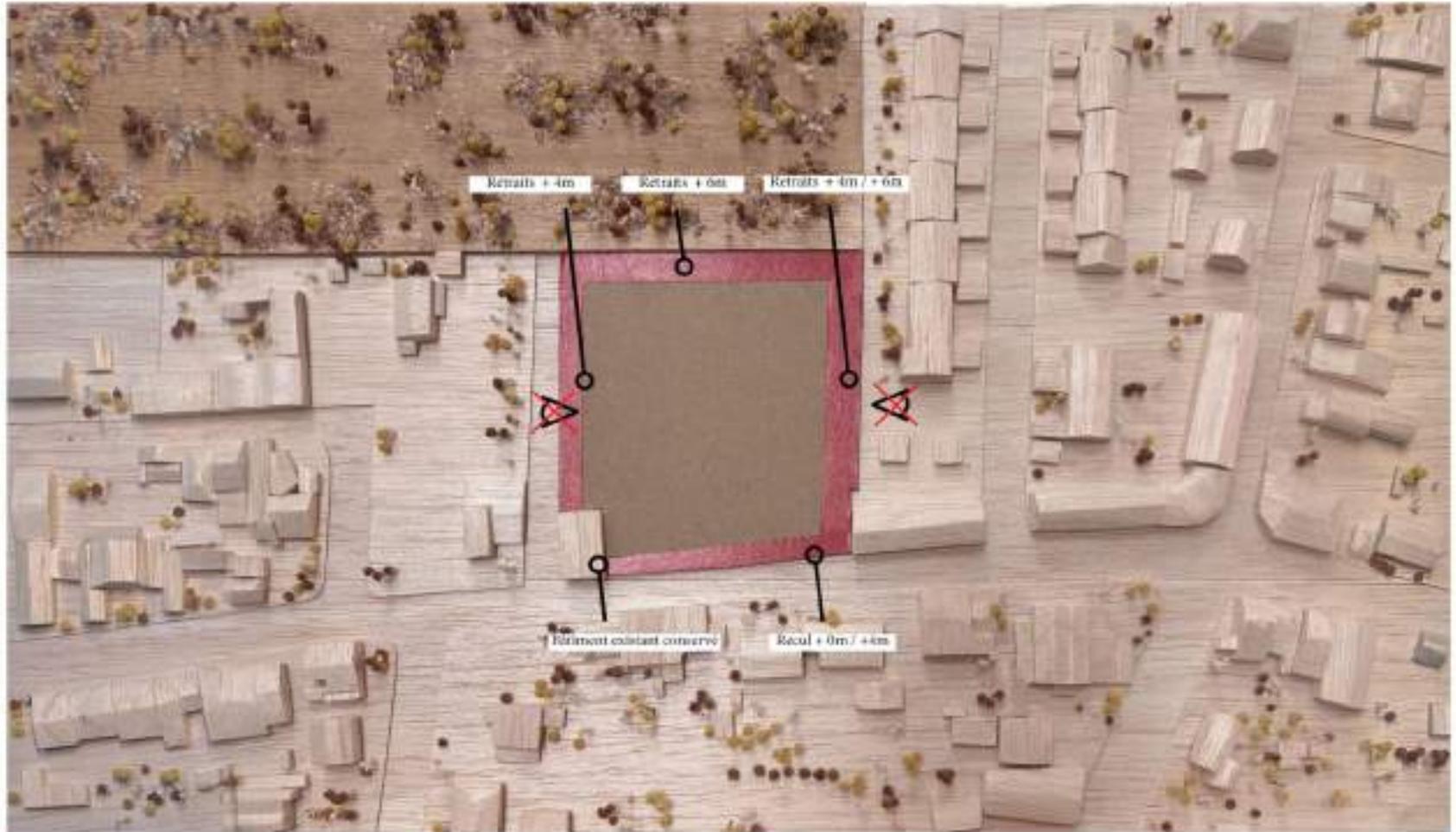
Contraintes et invariants du PLU



UM16 - 4L25		
MORPHOLOGIE URBAINE		
	NEUF	EXISTANT
Implantation	Selon séquence de voirie SI EB > 20m --> obligation de respecter les volumes	---
Emprise bâtie (EB)	≤ 25% superficie du terrain	Non réglementé
Recul (R)	Adapté à la séquence à défaut de séquence, 3.4m Dans le cas de recul total surfaite non nécessaire ou abîmement au plan de DT	Défini
Retrait latéral (L1)	10 < L1 < L2 + 0m ou 2.4m à l'opposé avec balais 10 > 4m, L1 > 4m	L1 > 5m ou 7.4m si façade avec balais
Retrait fond de parcelle (L2)	10 > L2 < L1 + 4m 10 > 4m, L2 > 5m	L2 > L2 existante ou L2 + 10
Hauteurs (HF et HT)	HF = 10m / partie 50% / HF = 5m depuis L1 et L2 P+1 maximum Tolère les hauteurs accessibles limitées à moins de 2m de L1	HF = 5m / partie 50% / HF = 5m depuis L1 et L2 P+1 maximum Tolère les hauteurs accessibles limitées à moins de 2m de L1
Espace de pleine terre (EPT)	≥ 25% superficie du terrain Obligation d'inscrire un arbre de 10m de diamètre dans la partie de terrain adjacente au R+1	≥ 25% superficie du terrain
Coefficient de végétalisation (CV)	≥ 5% de coefficient de végétalisation en plus de l'EPT (après règlementation)	---
STATIONNEMENT AUTO		
Habitat Secteur 4	1 place/m² pour 10m² Nécessite le nombre de places total < 20/m²	---
STATIONNEMENT VELO		
Habitat Secteur 4	min 5% de la SP min 3% de la SP si hauteur du local supérieur à 5m et système de stockage spécifique	---

LE SITE

Les enjeux



- Recul marqué sur toutes les limites de la parcelle.
- Limiter les vues vers les terrains voisins.
- Réhabilitation du bâti existant à l'angle du terrain.
- Insertion du site en continuité du Parc des Soeurs.
- Avoir une place de stationnement par logement.

Temps 2

**Présentation de deux intentions
de projet**

Intention 1 : Respect des enjeux



- Recul sur rue de 4m.
- Recul en limite Est de 6m.
- Bâti existant conservé pour locaux communs.
- Vis à vis évités avec murs pignons sur les parcelles voisines.
- 1 place de stationnement par logement.

Intention 1 : Traitement des limites

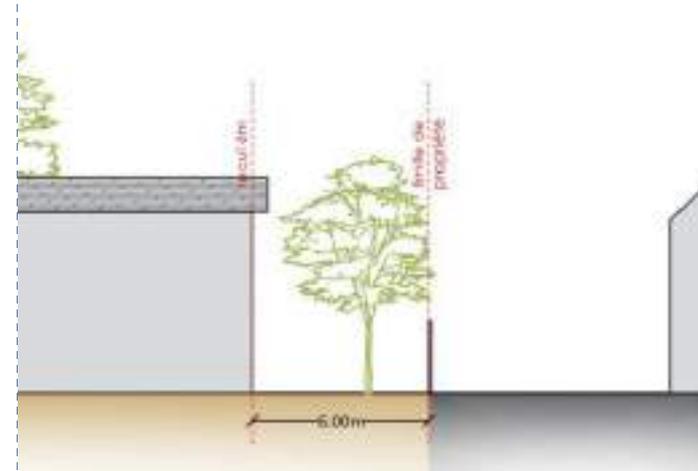
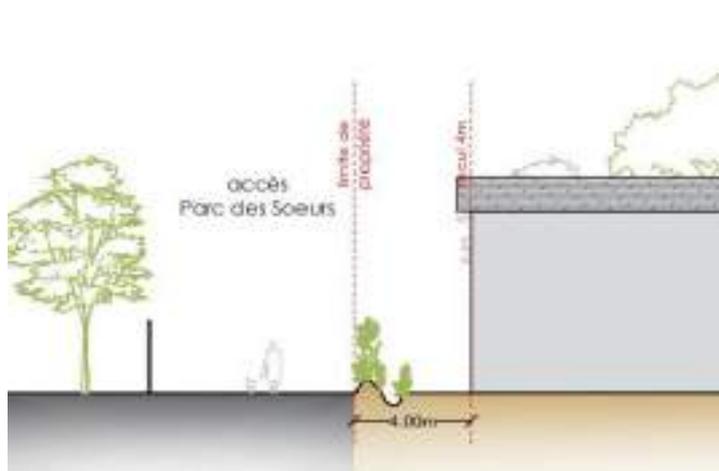


- Stationnement en RDC recul et végétalisation sur Avenue Salvador Allende.
- Travail des limites Ouest et Nord (sur le Parc des Soeurs) en douceur par le travail paysager : noues, buttes et fossés plantés... pour améliorer l'intimité des résidents et des parcelles voisines.
- Recul, végétalisation et clôture sur la limite Est.

Intention 1 : Traitement des limites

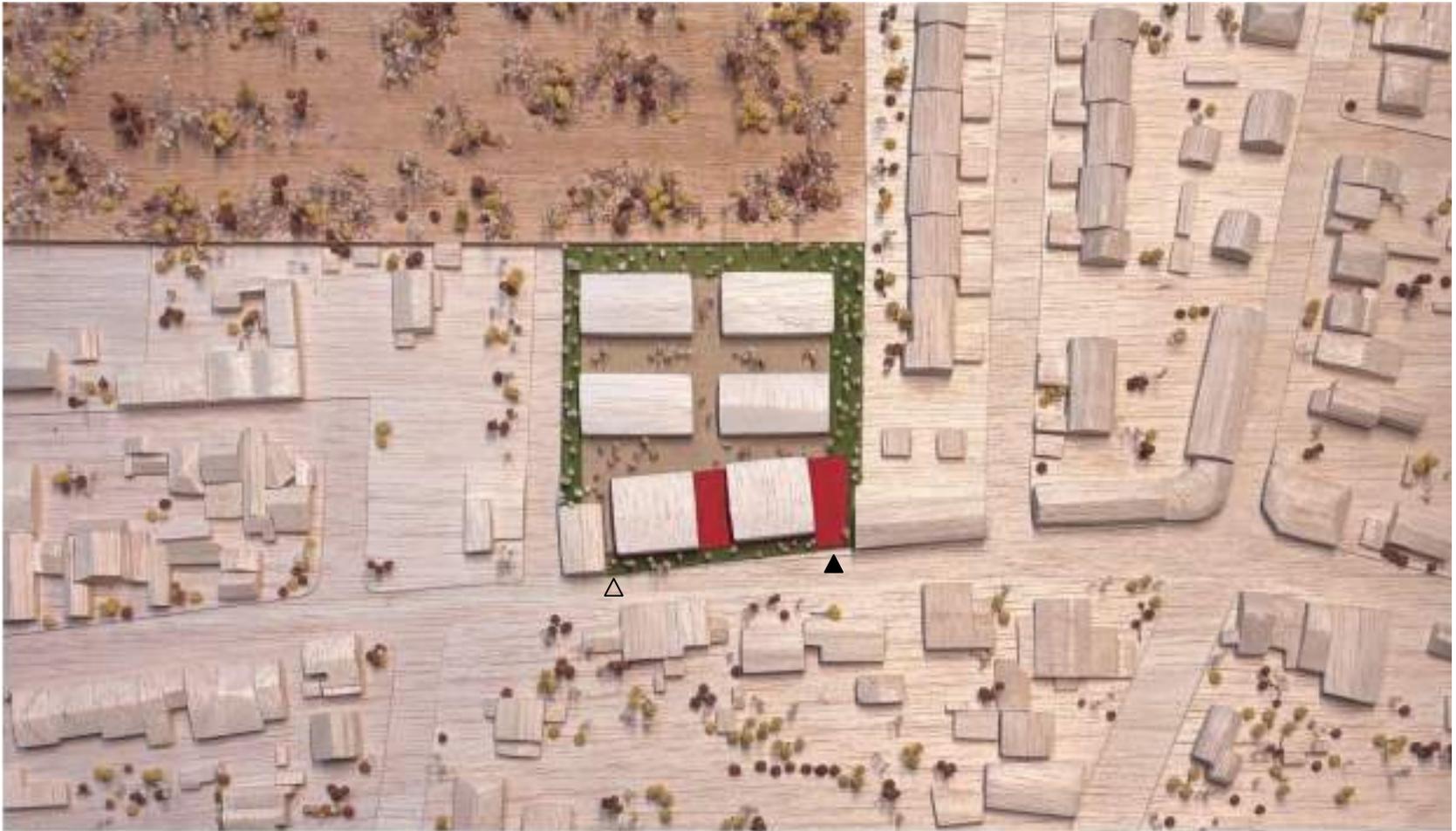


Coupe de principe sur l'Avenue Salvador Allende



Coupe de principe sur les limites Ouest et Est

Intention 1 : Stationnement



- Conserver le bâtiment existant à l'angle comme local vélo.
- Stationnements ramenés en rez-de-chaussée, sous les bâtiments au niveau de la rue.
 - **Pas d'imperméabilisation des sols dédiée au stationnement, limitation de l'emprise dédiée.**
 - **Végétalisation dans tous les espaces entre les bâtiments.**

Intention 1 : Orientation



- Tous les logements traversants et orientés Nord / Sud, pas de baies principales sur les pignons.
→ **Pas de vue directe sur les terrains à l'Est et à l'Ouest.**
- Lanières végétales en coeur de parcelle.
→ **Qualité d'usage et traitement bioclimatique (ventilation, îlot de fraîcheur, protection et apport solaire).**

Intention 1 : Bioclimatisme



- Tous les logements traversants et orientés Nord / Sud, pas de baies principales sur les pignons.
→ **Pas de vue directe sur les terrains à l'Est et à l'Ouest.**
- Lanières végétales en coeur de parcelle.
→ **Qualité d'usage et traitement bioclimatique (ventilation, îlot de fraîcheur, protection et apport solaire).**

Intention 1 : Références architecturales



AVA, 13 logements rue Avison, Talence, 2025



Concrete, 30 logements à Moos Euterpe, 2023

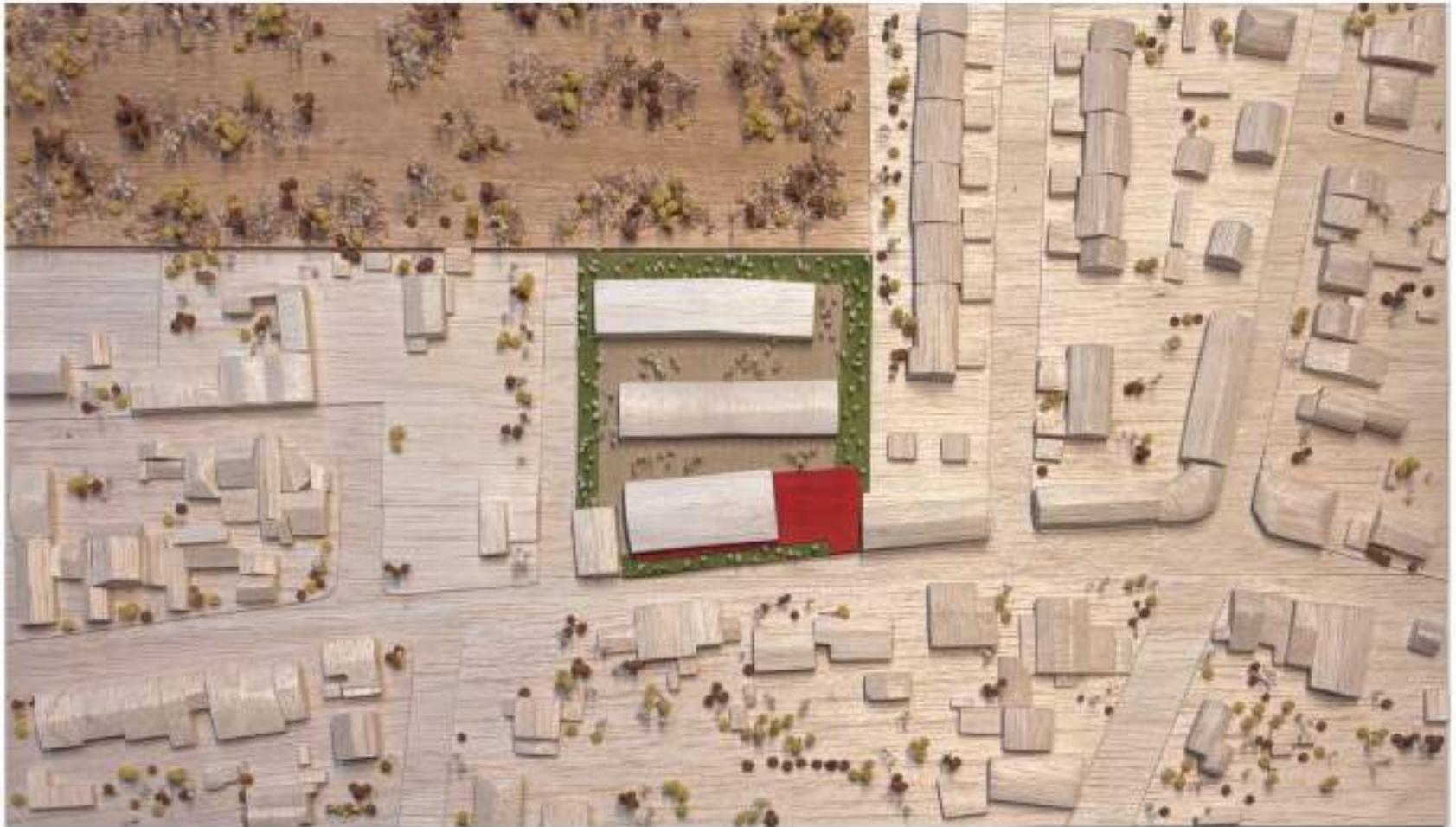


Détroit Architectes, 8 logements sociaux à Trignac, 2014



Shalumo, Les Maroquiniers, Bègles, 2020

Intention 2 : Respect des enjeux



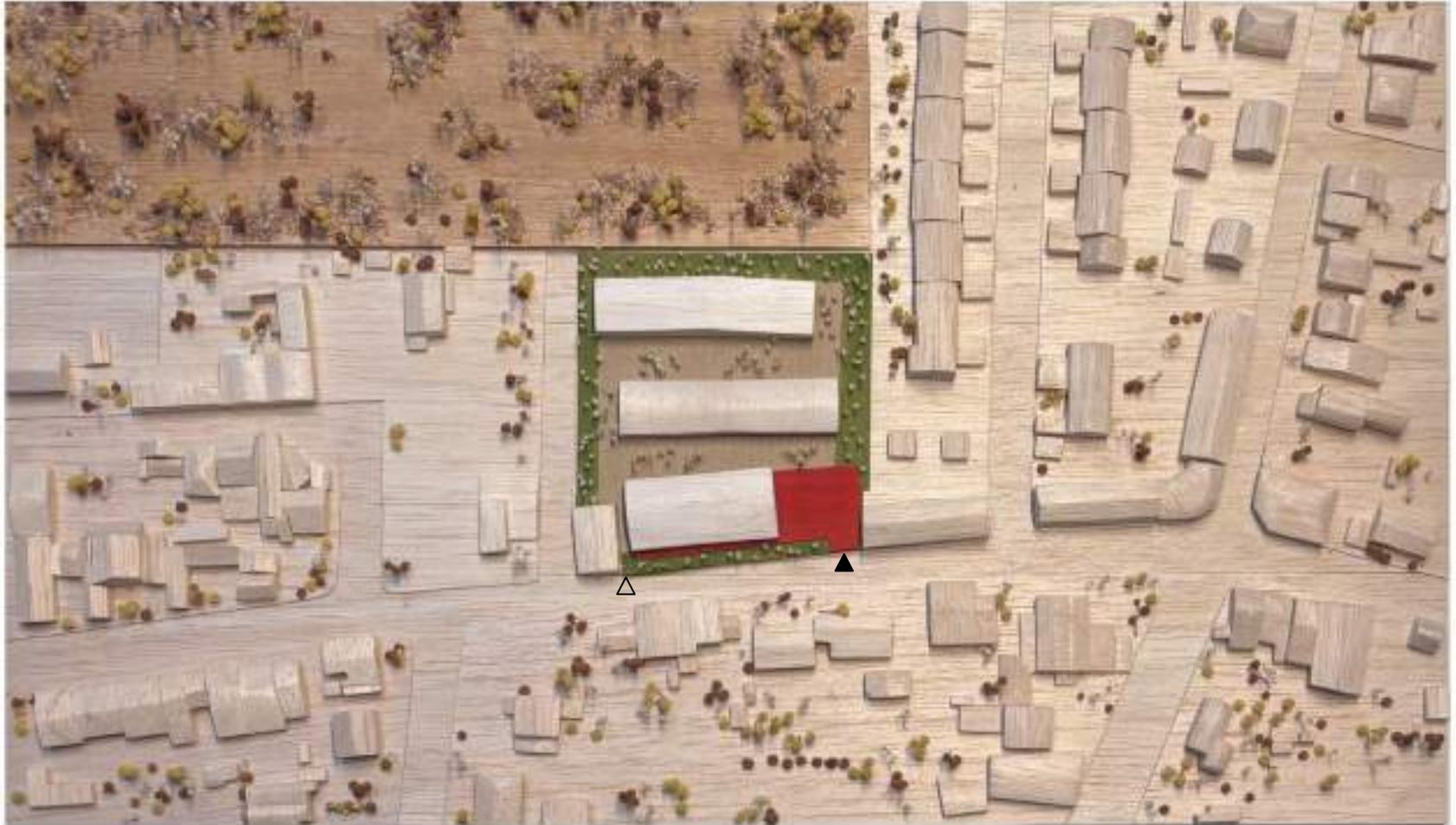
- Recul sur rue de 4m.
- Recul en limite Est de 6m.
- Bâti existant conservé pour locaux communs.
- Vis à vis évités avec murs pignons sur les parcelles voisines.
- 1 place de stationnement par logement.

Intention 2 : Traitement des limites



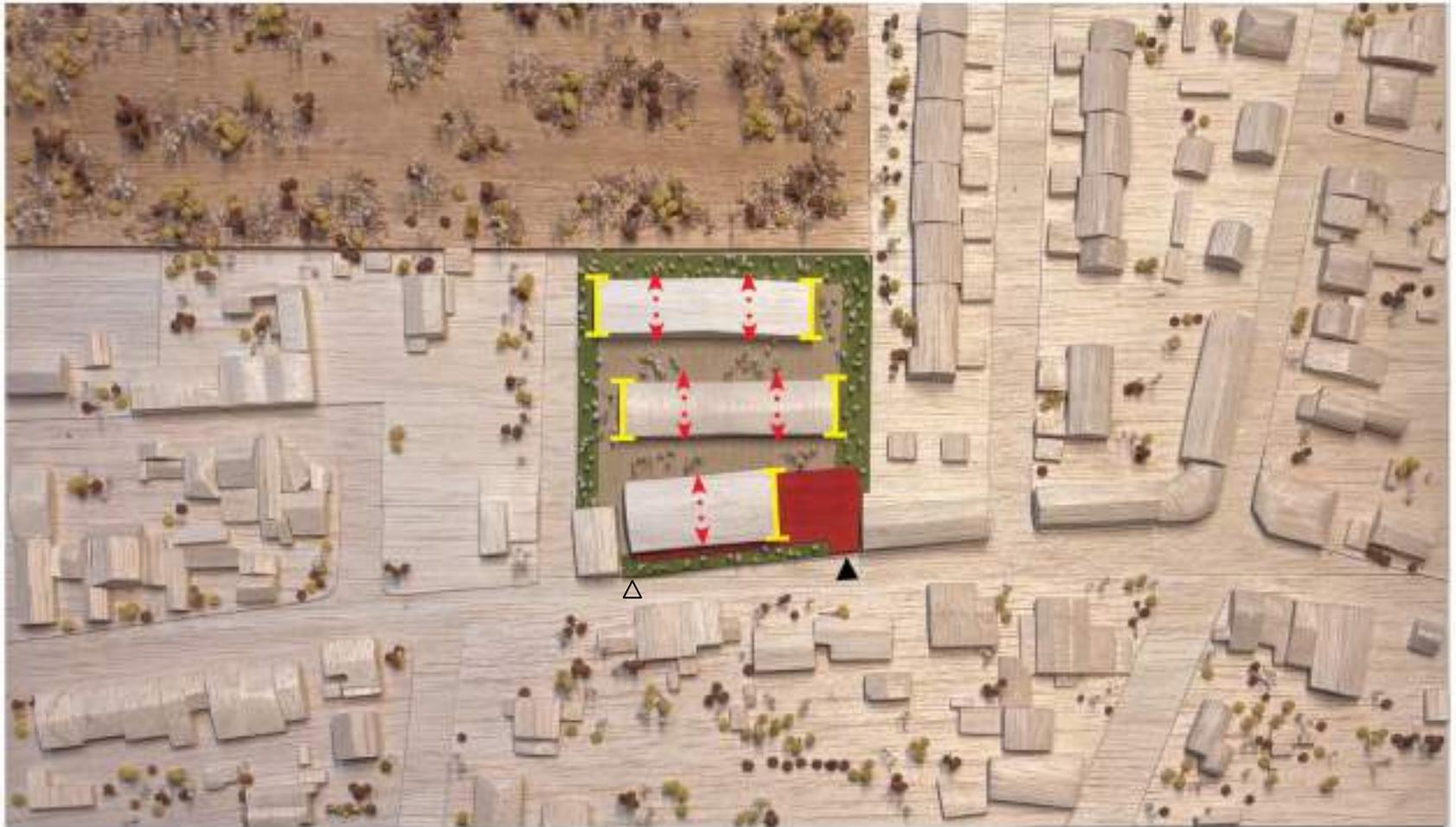
- Stationnement en RDC reculé et végétalisation sur Avenue Salvador Allende.
- Travail des limites Ouest et Nord (sur le Parc des Soeurs) en douceur par le travail paysager : noues, buttes et fossés plantés... pour améliorer l'intimité des résidents et des parcelles voisines.
- Recul, végétalisation et clôture sur la limite Est.

Intention 2 : Stationnement



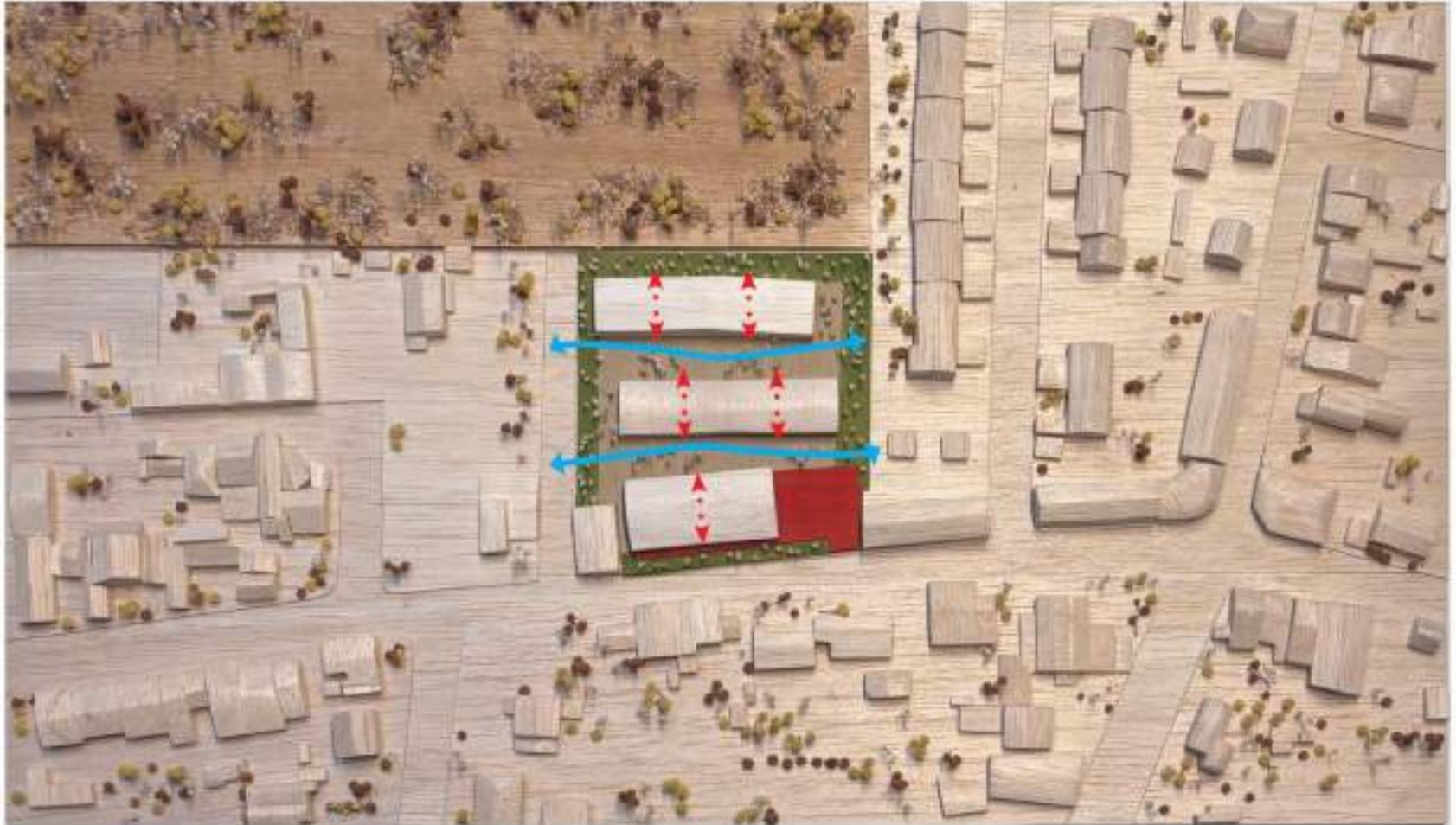
- Conserver le bâtiment existant à l'angle comme local vélo.
- Stationnements ramenés en rez-de-chaussée, sous les bâtiment au niveau de la rue.
 - **Pas d'imperméabilisation des sols dédiée au stationnement, limitation de l'emprise dédiée.**
 - **Végétalisation dans tous les espaces entre les bâtiments.**

Intention 2 : Orientation



- Tous les logements traversants et orientés Nord / Sud, pas de baies principales sur les pignons.
→ **Pas de vue directe sur les terrains à l'Est et à l'Ouest.**
- Lanières végétales en coeur de parcelle.
→ **Qualité d'usage et traitement bioclimatique (ventilation, ilot de fraîcheur, protection et apport solaire).**

Intention 2 : Bioclimatisme



- Tous les logements traversants et orientés Nord / Sud, pas de baies principales sur les pignons.
→ **Pas de vue directe sur les terrains à l'Est et à l'Ouest.**
- Lanières végétales en coeur de parcelle.
→ **Qualité d'usage et traitement bioclimatique (ventilation, îlot de fraîcheur, protection et apport solaire).**

Intention 2 : Références architecturales



Détroit Architectes, 8 logements sociaux à Trignac, 2014



Raphaël Gabrion, 30 logements à Chanteloup-en-Brie, 2019



AVA, ZAC Vergers du Tasta, Bruges, 2023



Source Internet

Temps 3

TEMPS PARTICIPATIF

- **temps de clarification**
- **temps d'échanges et de bonifications des propositions**

Le cadre de confiance et bienveillance



Respecter le temps de parole imparti pour chacun



Demander la parole avant de s'exprimer



Ne pas couper la parole à celui qui est en train de s'exprimer



Ne pas réagir aux paroles des autres et garder ses réflexions pour
le travail commun



Être dans l'écoute active



Parler en son nom propre

Intelligence collective - les chapeaux de Bono

LES 3 CHAPEAUX

- Aspects positifs - Atouts des propositions
- Aspects négatifs / craintes
- Bonifications / Comment améliorer la proposition ?

L'OPTIMISME - LES POINTS POSITIFS

Exemple de questions à se poser:

- Quelles sont les forces de ce projet?



LA CRÉATIVITÉ - LES BONIFICATIONS

Exemple de questions à se poser:

- Quelles seraient les nouvelles idées à apporter pour bonifier ce projet?



LES CRAINTES - LES BESOINS

Exemple de questions à se poser:

- Quelles sont les craintes et besoins liés à ce programme?

Temps d'échanges sur les variants: L'implantation



Scénario A : implantation en plots

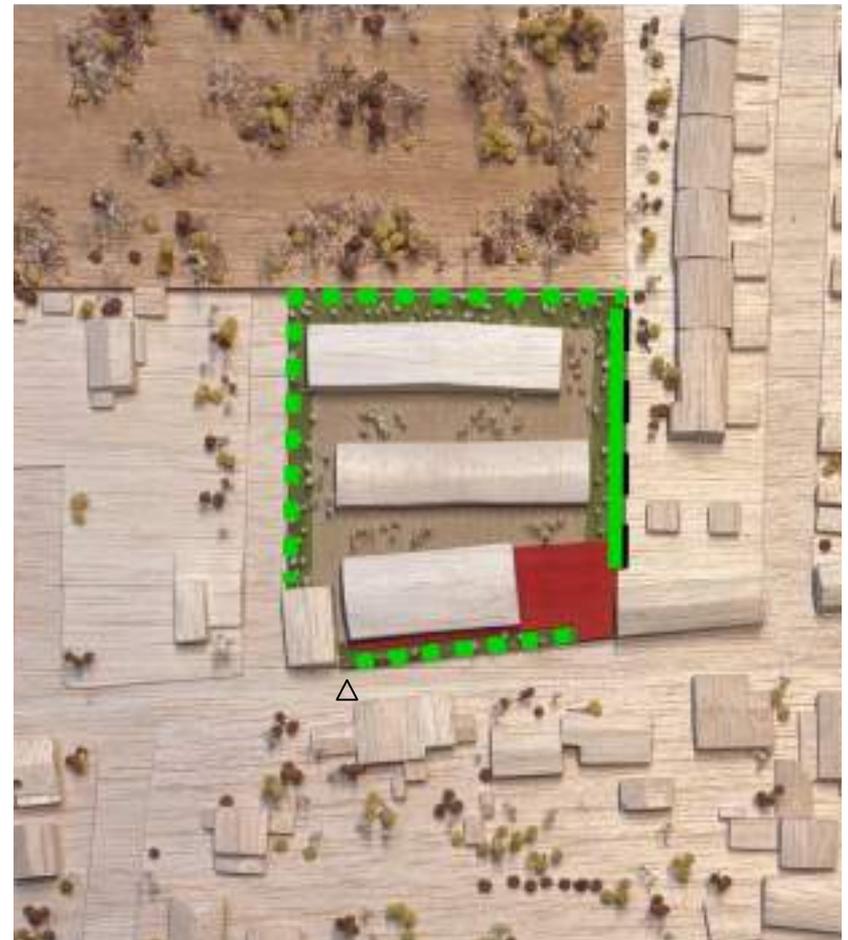


Scénario B : implantation en lanières

Temps d'échanges sur les variants: Les limites sur rue et avec les parcelles voisines



Scénario A : implantation en plots



Scénario B : implantation en lanières

Temps d'échanges sur les variants: Les limites sur rue



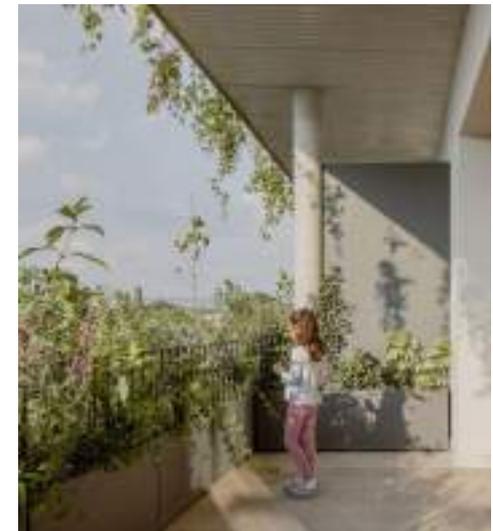
Coupes de principe sur l'Avenue Salvador Allende



AVA, "l'Escale Verte", Bassens, 2017

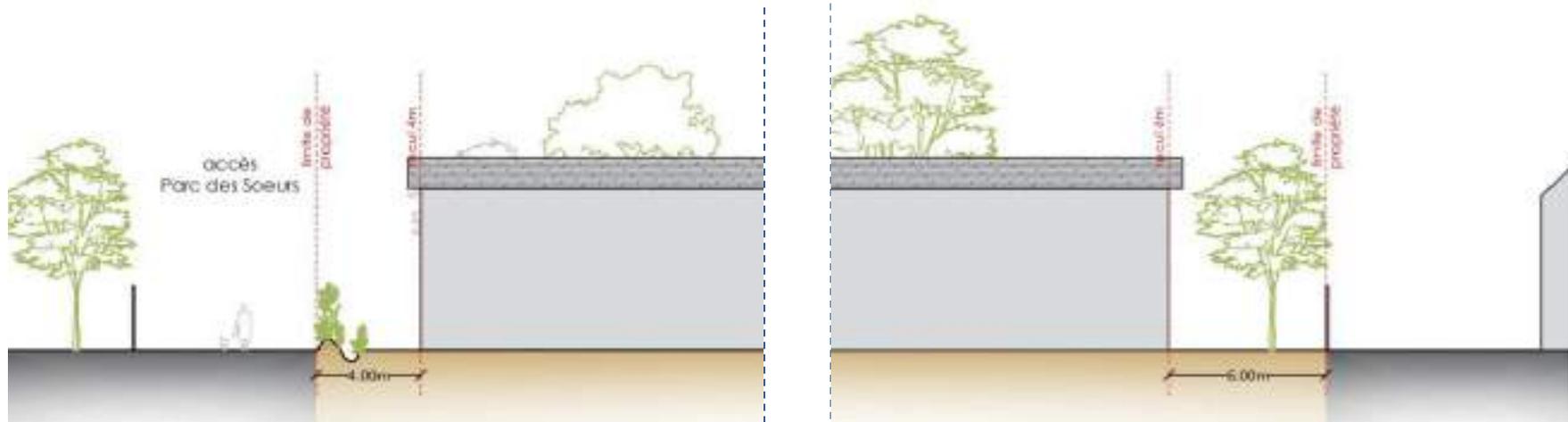


HA Design, Logement à Sydney, date inconnue



Cuartopiso et Barragán Arquitectos, l'Hacienda Santa Bárbara 107, Mexico, 2023

Temps d'échanges sur les variants: Les limites avec les parcelles voisines



Coupe de principe sur les limites Ouest et Est



Temps de conclusion

BEGLES - LES BOULISTES

En vous remerciant pour votre participation,

