

**Leibar & Seigneurin**

ARCHITECTE

**Vealis Développement  
Bouygues Immobilier**

PROMOTEURS

# Dessein de ville





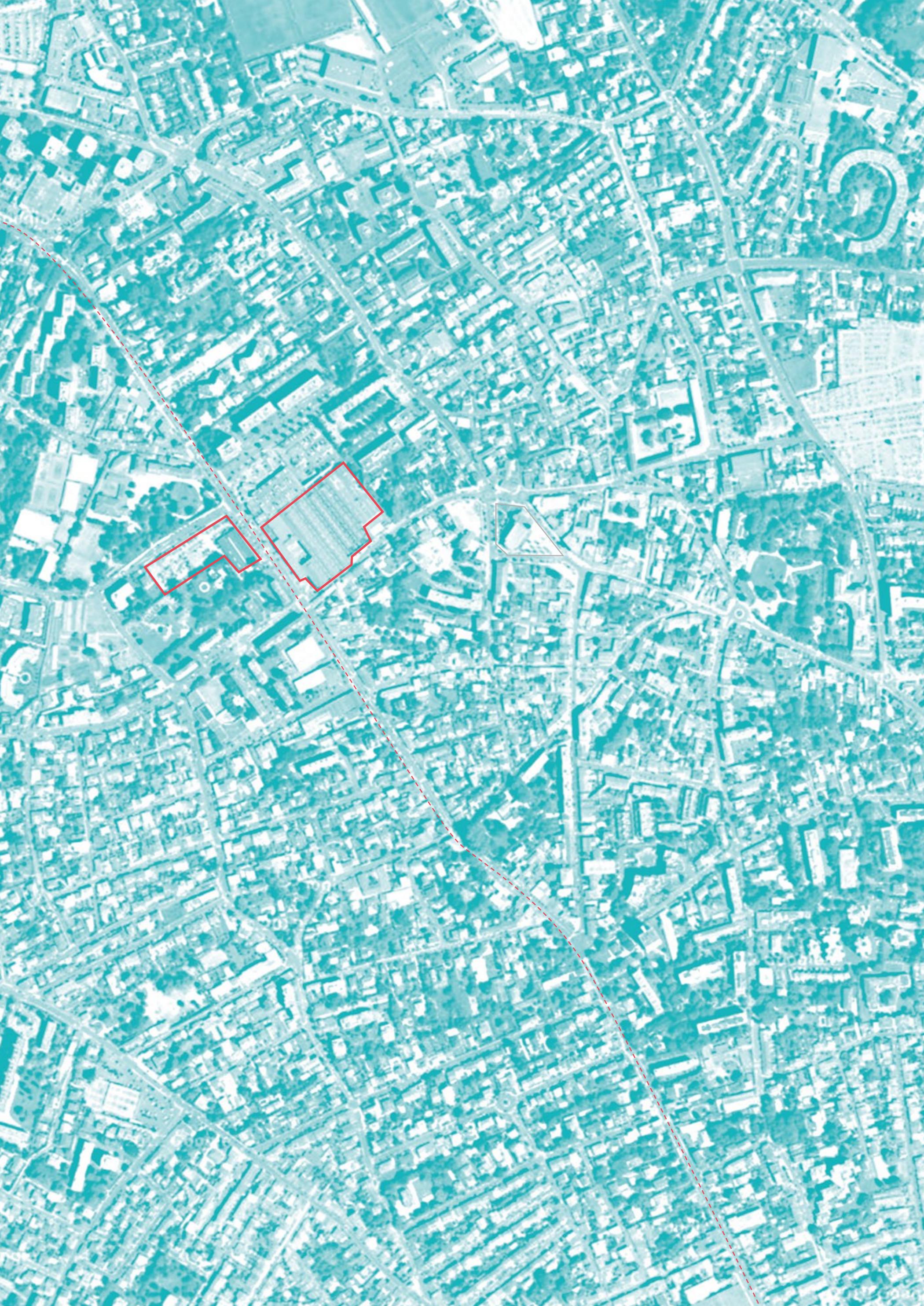


« Une histoire à écrire,  
à vivre et à partager »

# Préface

---

Un projet immobilier, aussi ambitieux soit-il, n'est qu'une aventure humaine... Une naissance, un voyage, une nouvelle histoire portée par des énergies créatives, des passions communes, des envies conjointes, des désirs "d'autre chose"... Cette aventure, nous avons choisi de vous la faire vivre, partager, ressentir. Et comme bien souvent, ce voyage commence par une rencontre...



# Sommaire.

- 9 **Chapitre I**  
Des valeurs partagées
- 17 **Chapitre II**  
La naissance d'un projet ambitieux
- 43 **Chapitre III**  
Modes de vie d'aujourd'hui... et de demain !
- 55 **Chapitre IV**  
Des logements pour tous,  
un lieu de vie pour chacun
- 75 **Chapitre V**  
Le temps de la concertation
- 85 **Chapitre VI**  
Note sur le Montage  
Administratif du dossier
- 89 **Chapitre VII**  
Le planning de réalisation







**Chapitre I**

# Des valeurs partagées

**Leibar & Seigneurin**



« Nos projets sont unis par un lien invisible qui est la recherche de l'essentiel, ce qui est capable de toucher l'être humain »

Leibar & Seigneurin

**D**eux hommes pour une seule parole... ainsi pourrait-on présenter l'agence d'architecture Leibar & Seigneurin. Deux hommes pour qui l'architecture est une poésie spatiale et qui ont fait le choix de placer l'Homme au cœur de chacun de leur projet. Voilà maintenant plus de 20 ans que cette agence

implantée à Bayonne et Bordeaux mobilise les talents de son équipe pour relever les défis les plus variés. D'abord, dans le Sud-Ouest puis, progressivement, dans toute la France. Ici, c'est un programme collectif qui voit le jour, là-bas

un ensemble de bureaux, ailleurs des logements individuels... Partout, la même volonté : celle d'écouter le territoire, de prendre la mesure des choses, de révéler l'image de l'évidence et de toujours chercher à tisser du lien avec ce qui est déjà là. « *Notre obsession n'est pas de porter l'étendard de la modernité, soulignent d'une même voix les deux hommes. Mais notre pratique nous pousse vers une architecture d'usage, plutôt que d'apparence... Une architecture exigeante, à notre échelle, qui utilise les matériaux contemporains mais aussi les plus classiques.* » Résultat : la simplicité dans l'écriture des projets mais aussi l'ambition dans leur capacité à émouvoir caractérisent certainement le mieux le travail de l'agence Leibar & Seigneurin.

Une caractéristique qu'elle partage, d'ailleurs, avec Vealis, agence de promotion immobilière du Groupe Porcheron, implantée depuis plus de 20 ans au Bouscat... Une société proche des préoccupations des Bouscatais et à qui l'on doit de nombreux projets de qualité.

Deux hommes pour une seule parole... ainsi pourrait-on présenter l'agence d'architecture Leibar & Seigneurin. Deux hommes pour qui l'architecture est une poésie spatiale et qui ont fait le choix de placer l'Homme au cœur de chacun de leur projet. Voilà maintenant plus de 20 ans que cette agence implantée à Bayonne et Bordeaux mobilise les talents de son équipe pour relever les défis les plus variés. D'abord, dans le Sud-Ouest puis, progressivement, dans toute la France. Ici, c'est un programme collectif qui voit le jour, là-bas Résultat : la simplicité dans l'écriture des projets mais aussi l'ambition dans leur capacité à émouvoir caractérisent certainement le mieux le travail de l'agence Leibar & Seigneurin.

Une caractéristique qu'elle partage, d'ailleurs, avec Vealis, agence de promotion immobilière du Groupe Porcheron, implantée depuis plus de 20 ans au Bouscat... Une société proche des préoccupations des Bouscatais et à qui l'on doit de nombreux projets de qualité.

Du collectif à l'habitat individuel haut de gamme... Des résidences gérées (services pour seniors / EPHAD) aux immeubles de bureaux et aux grands projets d'aménagements... Le Groupe Porcheron est aujourd'hui reconnu pour sa solidité financière mais aussi son haut niveau expertise et ses projets novateurs et ambitieux.

Fortement impliqué dans le développement économique local depuis près de 30 ans, le Groupe Porcheron affiche aussi son excellence avec des exploitations hôtelières et viticoles de charme et de prestige comme, par exemple, le Pavillon de Margaux, le Château Marojallia ou encore le Château Bouqueyran.

Acteur de référence, le Groupe Porcheron a depuis toujours pour principale préoccupation de concevoir des programmes en adéquation avec les exigences d'aménagement urbain des communes dans lesquelles elle s'implante.

« La réactivité et la proximité d'un acteur local, la solidité et la capacité financière d'un Groupe au savoir-faire reconnu »

Agence de promotion immobilière Vealis.

Vealis, comme l'agence Leibar & Seigneurin, ont donc cette capacité à mobiliser et à fédérer leurs équipes autour d'enjeux d'urbanisation majeurs. Les deux acteurs ont aussi en commun cette recherche permanente du confort de chacun et du bien être de tous... Ils ne pouvaient donc que se retrouver pour porter ensemble les valeurs qui sont les leurs. Ce fût, une première fois, le cas au Pays Basque et plus exactement à Ciboure où Vealis et l'agence Leibar & Seigneurin ont su conjuguer leurs talents pour répondre au cahier des charges et aux attentes de la Municipalité, tout en apportant leur propre regard sur le projet (voir encadré).

Résidence Untxin - Ciboure



**La future résidence Untxin qui va voir le jour à Ciboure, au Pays Basque, s'étend sur un terrain de 15 000 m<sup>2</sup>.** Deux bâtiments de 34 et 73 logements, du studio au T4, y accueilleront des résidents dans toute leur diversité, sociale et générationnelle. Toutefois, le projet intègre également un volet « accompagnement de la dépendance » puisque des prestations variées et graduées y seront proposées. Ceci afin de permettre aux personnes âgées qui le souhaitent de pouvoir continuer à vivre chez-elle, le plus longtemps possible. Par ailleurs, 23 logements seront réservés à l'office HLM. Autant d'atouts qui ont séduit la Municipalité de Ciboure.

Fruit d'une rencontre autour de valeurs communes

Quelques chiffres

## Vealis

Depuis plus de 20 ans, Vealis a réalisé

**plus de 4000 logements**

sur les régions Aquitaine, Pays de la Loire, Poitou-Charentes...

## Le groupe Porcheron

### SES 4 DOMAINES D'ACTIVITÉ

- La promotion immobilière avec Vealis
- L'exploitation de Résidences Services Seniors et EHPAD
- L'exploitation viticole
- L'hôtellerie

## CE QU'IL FAUT RETENIR

Des partenaires qui partagent les mêmes valeurs



Des acteurs reconnus pour leur expertise et leur savoir-faire



La capacité à mobiliser les énergies et les talents autour de projets majeurs



Une architecture d'usage plutôt que d'apparence.



Une capacité éprouvée à créer du lien avec l'existant









**Chapitre II**

La naissance  
d'un projet  
urbain ambitieux

**Leibar & Seigneurin**



L'îlot "Le Bouscat Libération – Centre ville" est loin de n'être qu'un simple aménagement immobilier... Il s'agit là, en effet, d'un projet de quartier en cœur de ville qui s'étend de chaque côté de la future station de tramway de la ligne D "Mairie du Bouscat"... Un projet ambitieux, avec des enjeux stratégiques majeurs et porté par une vision et une volonté politique fortes.

**C**ar, sur proposition de la ville du Bouscat, ce site a été retenu par la Communauté urbaine de Bordeaux comme l'un des sites d'expérimentation de la démarche « 50 000 logements autour des axes de transports collectifs ». Il s'inscrit donc dans une dynamique d'ensemble et se doit de faire sens à l'échelle de l'agglomération.

« Toujours chercher à tisser du lien avec ce qui est déjà là »

Leibar & Seigneurin

L'agence Leibar & Seigneurin et Vealis se sont donc attachés à prendre en compte ce projet dans toutes ses dimensions : de l'échelle purement locale à celle métropolitaine. **Avec l'ambition d'en faire « un modèle, une vitrine, une référence en matière d'urbanisme renouvelé ».**

**Avec la volonté, également, de respecter "la règle" les orientations et les grands équilibres du projet, tout en osant interpréter et innover** pour mieux répondre à ses enjeux et y apporter une véritable valeur ajoutée.

**À l'échelle métropolitaine**, le projet imaginé par Vealis et Leibar & Seigneurin se veut donc ambitieux et emblématique. Pensé pour donner envie de vivre et d'habiter la ville, il devient un élément essentiel de l'aménagement de l'Avenue de la Libération et de l'arrivée de la ligne de tramway. **À l'échelle du Bouscat** et du centre-ville "étendu", ce projet s'inscrit également comme un véritable "trait d'union" avec l'existant, notamment depuis la station de tram... « *Requalification de l'Avenue de La Libération, transformation de l'image de la ville mais également intégration et connexion avec le centre-ville historique, tels sont nos maîtres-mots*, souligne Xavier Leibar. *Retisser du lien avec ce qui existe déjà pour que la "greffe" prenne nous semble une priorité.* »

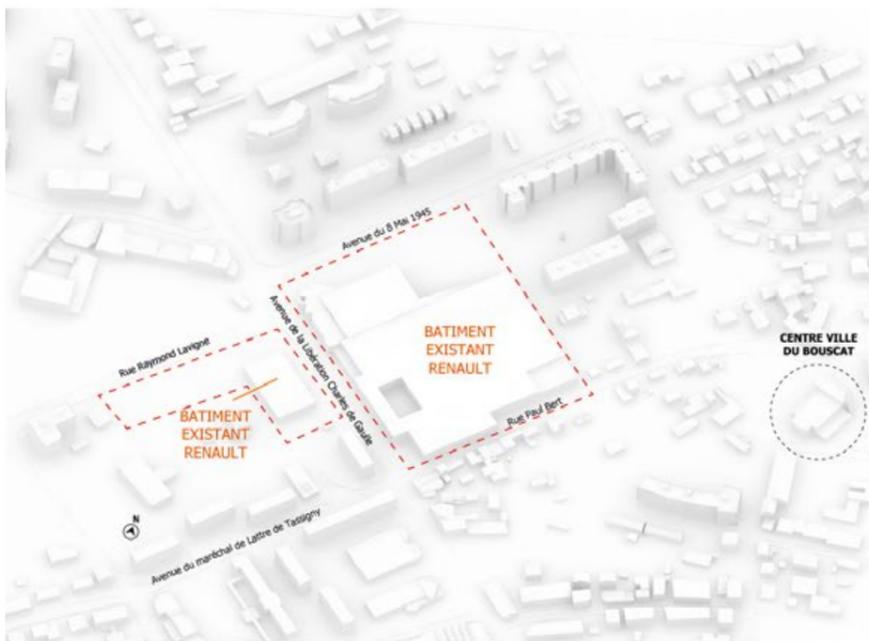
« Une trame urbaine ouverte sur le tram mais également tournée vers le centre historique du Bouscat »

Leibar & Seigneurin.

ORIENTATIONS URBAINES,  
ARCHITECTURALES  
ET PAYSAGERES

UN SITE DE PROJET

Le projet cherche à faire de l'Avenue de la Libération, aujourd'hui contrainte dans son axialité, le point de départ d'une configuration urbaine nouvelle. Le départ des établissements Renault libère un vaste site devenant l'opportunité d'un développement d'échelle conséquente pour la Commune du Bouscat et au-delà.



Enfin, à l'échelle purement "locale", Vealis et Leibar & Seigneurin se sont attachés à reconfigurer en profondeur un îlot urbain important. Leur projet s'appuie sur une structure d'espace public, à dominante piétonne, connectée au tram, à la rue Paul Bert et à l'avenue du 8 mai 1945. Il est également ancré sur **une trame urbaine, affirmée.**

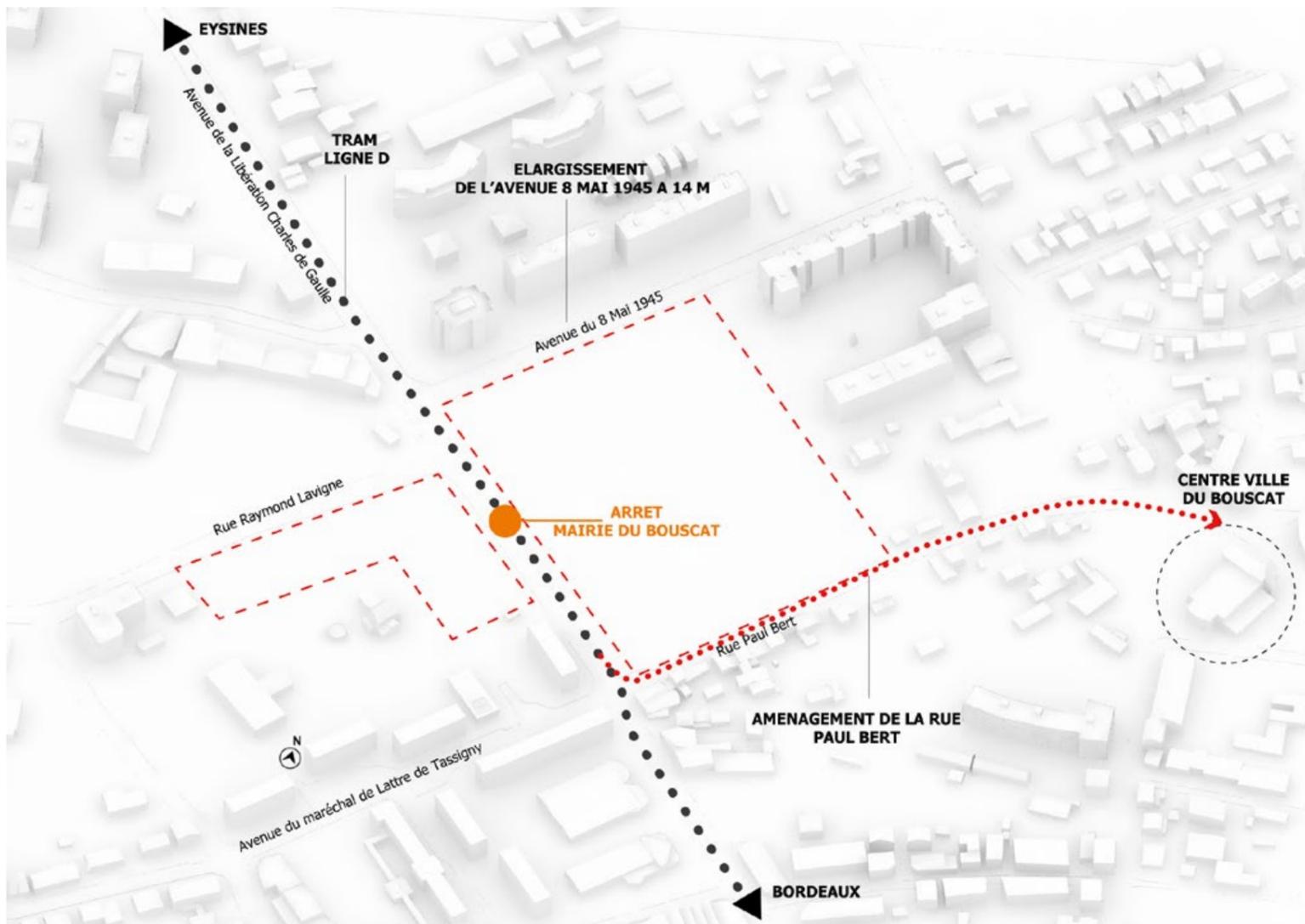
Une trame ouverte sur la station de tramway, élément structurant du projet, mais également tournée vers le centre historique grâce à un système de venelles (voir encadré).

Un centre-ville irrigué  
par des venelles

Les venelles dessinées entre les habitats "en lanière" (du R+3 / R+4 au R+1/RDC) sont autant de petits canaux permettant d'irriguer la rue Paul Bert, puis le centre historique du Bouscat. On peut d'ailleurs imaginer que la rue Paul Bert soit elle aussi requalifiée et que son aménagement urbain (revêtement du sol, éclairage public, etc.) rappelle celui des venelles.

## POROSITES ET STRUCTURE PUBLIQUE

La structure publique du projet doit affirmer la relation entre l'Avenue de la Libération et le Centre Ville historique, particulièrement depuis la station de tramway. Elle doit aussi être l'occasion d'un nouveau lien vers l'Avenue du 8 mai 1945. Enfin, des relations plus intimes sont à créer avec la Rue Paul Bert.



### L'AXE STRUCTURANT DU TRAMWAY

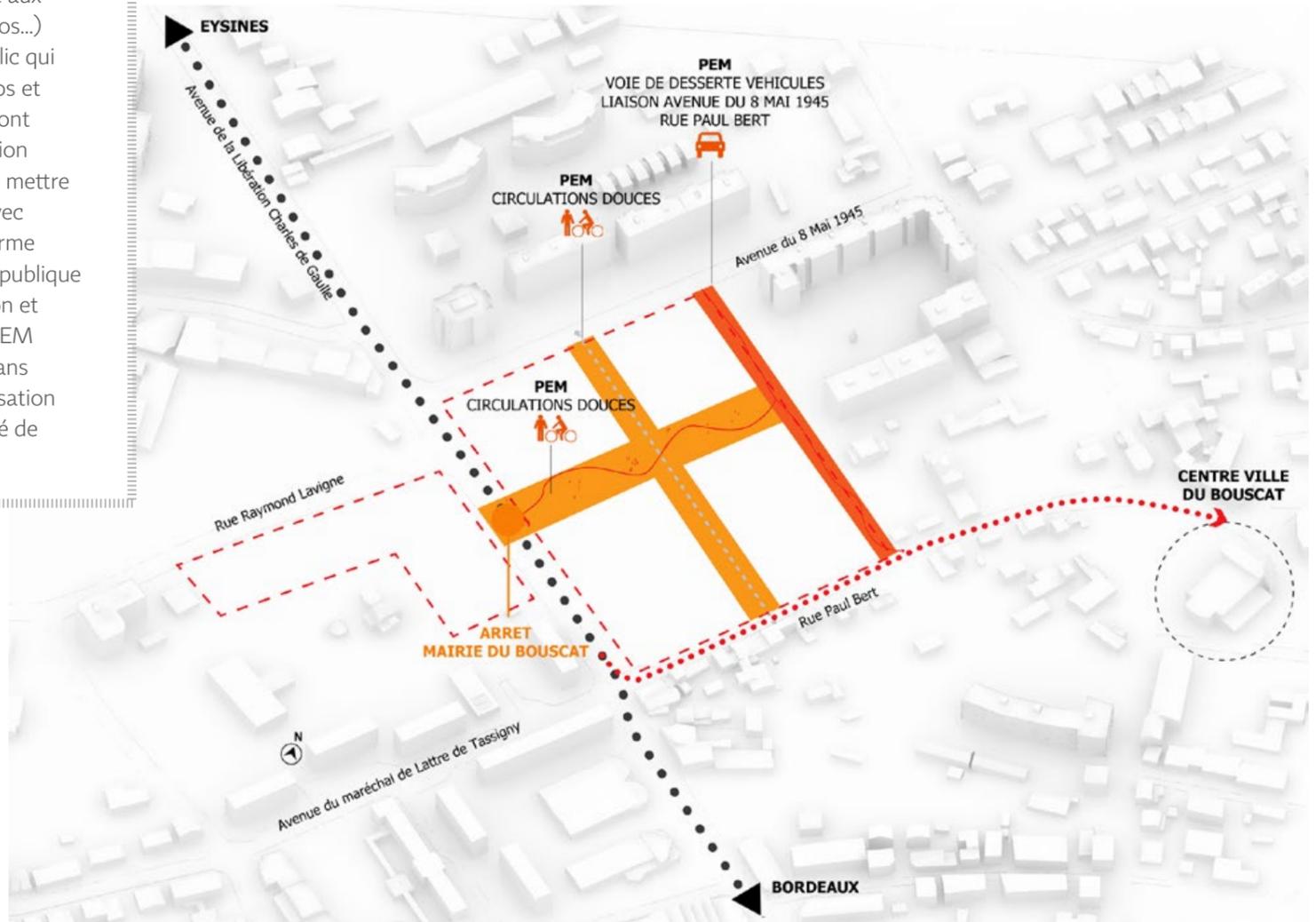
Arrêt Mairie du Bouscat : Une connexion à affirmer vers le centre ville

**MOBILITÉ ET FLUX -  
LE PEM COMME ESPACE  
PUBLIC STRUCTURANT**

Le Petit Espace Métropolitain est un lieu principalement destiné aux mobilités douces (piétons, vélos...) mais aussi un réel espace public qui doit offrir des espaces de repos et de détente. Des espaces y seront cependant dédiés à la circulation automobile et permettront de mettre en relation la Rue Paul Bert avec l'Avenue du 8 Mai 1945. Sa forme dessine clairement la relation publique entre l'Avenue de La Libération et le Centre Ville historique. Le PEM est à la fois "un et multiple" dans son traitement et sa hiérarchisation des flux. Il structure le dégradé de densité bâtie du Nord au Sud.

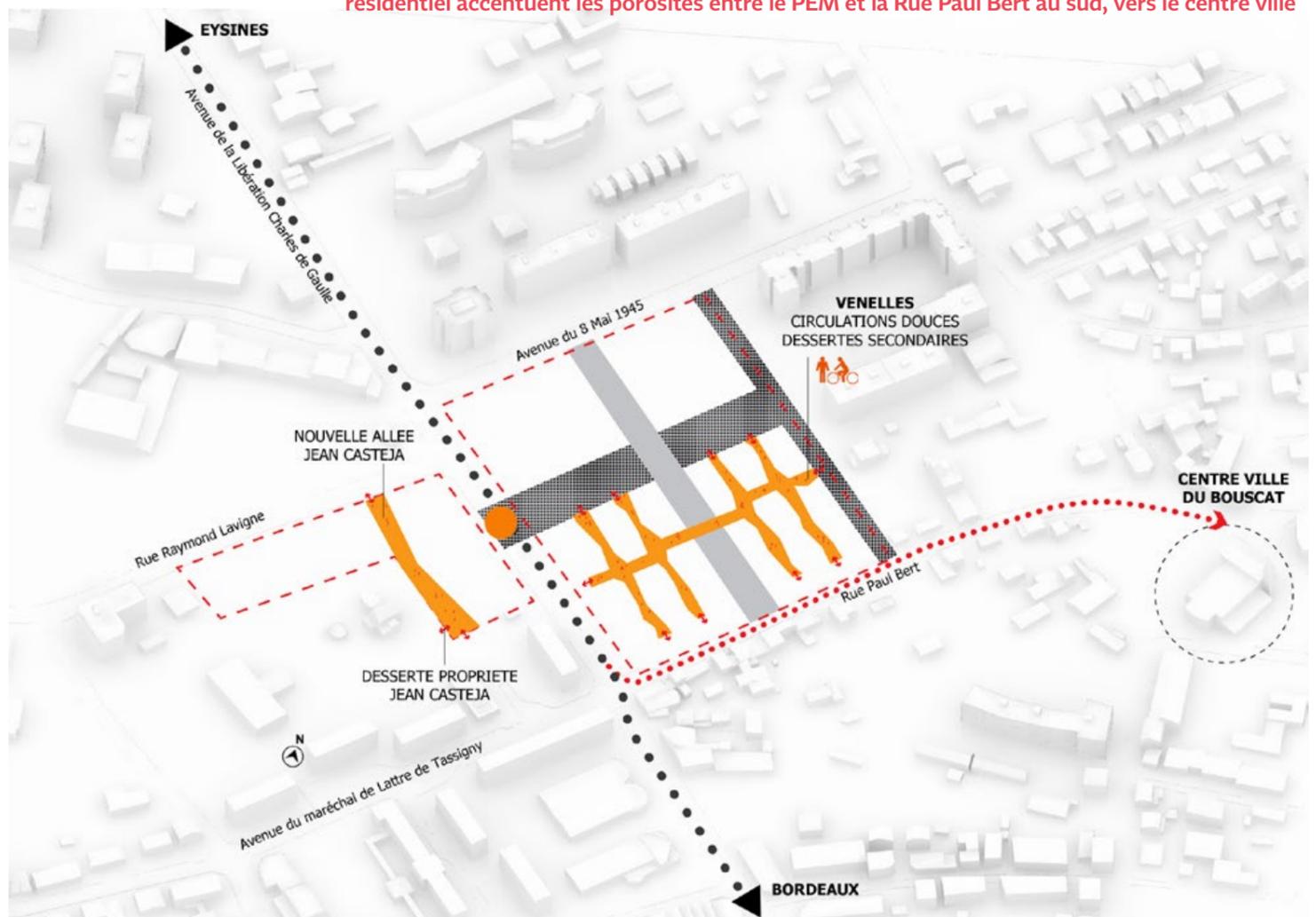
**LE PETIT ESPACE METROPOLITAIN (PEM)**

**Un Espace public de 8000 m<sup>2</sup> dessinant la relation entre l'Avenue de la Libération et le Centre-ville Espace public structurant des flux : circulations douces et connexions automobiles**



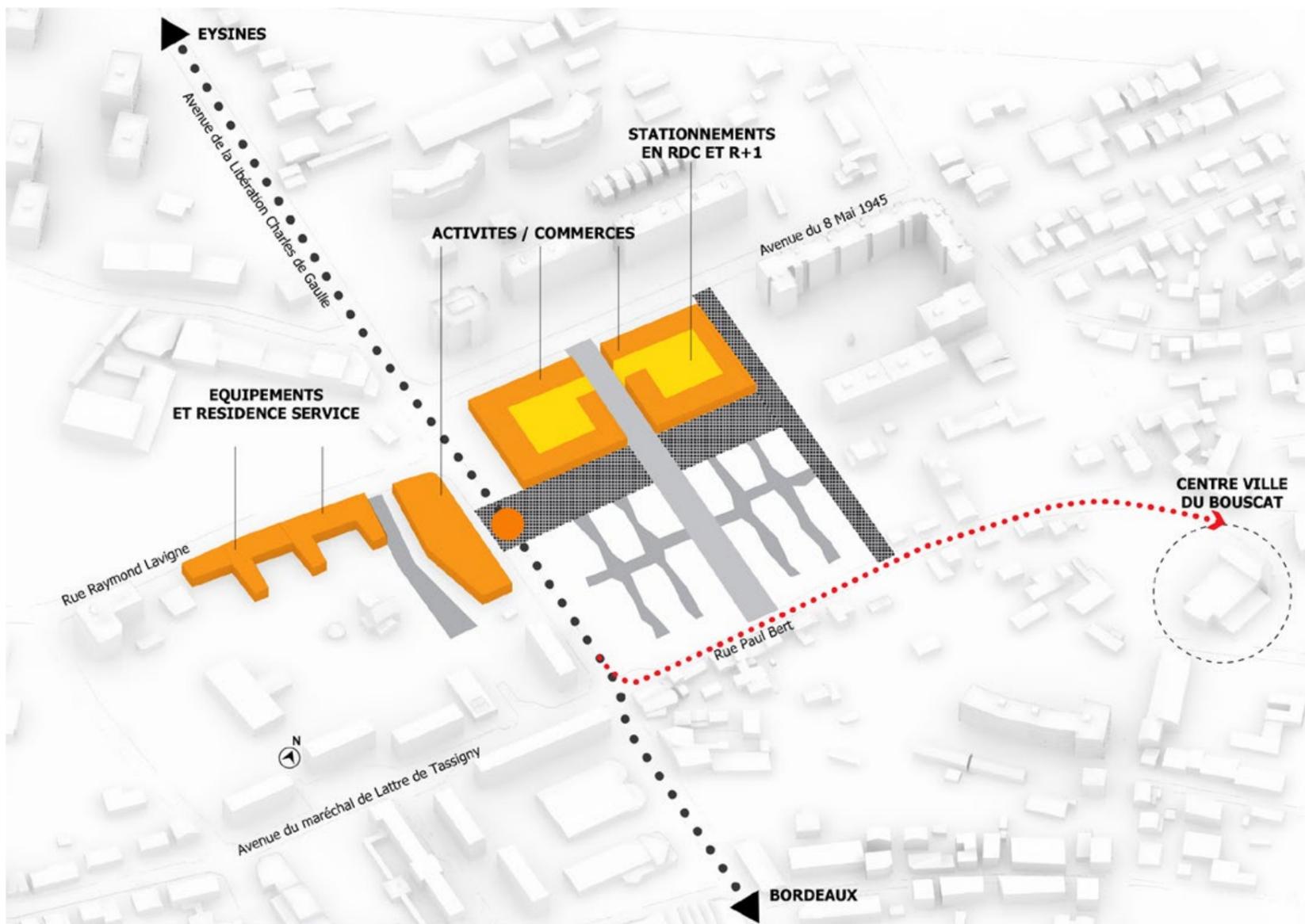
**VENELLES - DESSERTES SECONDAIRES**

**Des venelles de desserte secondaires, dédiées aux circulations douces, au statut plus résidentiel accentuent les posités entre le PEM et la Rue Paul Bert au sud, vers le centre ville**



## ADRESSAGE

Une programmation confortant le caractère public de la rue et du PEM est prévue. elle sera privilégiée au sein des bâtiments en relation avec les espaces publics qui entourent l'îlot. Ces programmations (commerces, services, espaces de bureaux) peuvent occuper les rez-de-chaussée ou les étages de ces batiments.

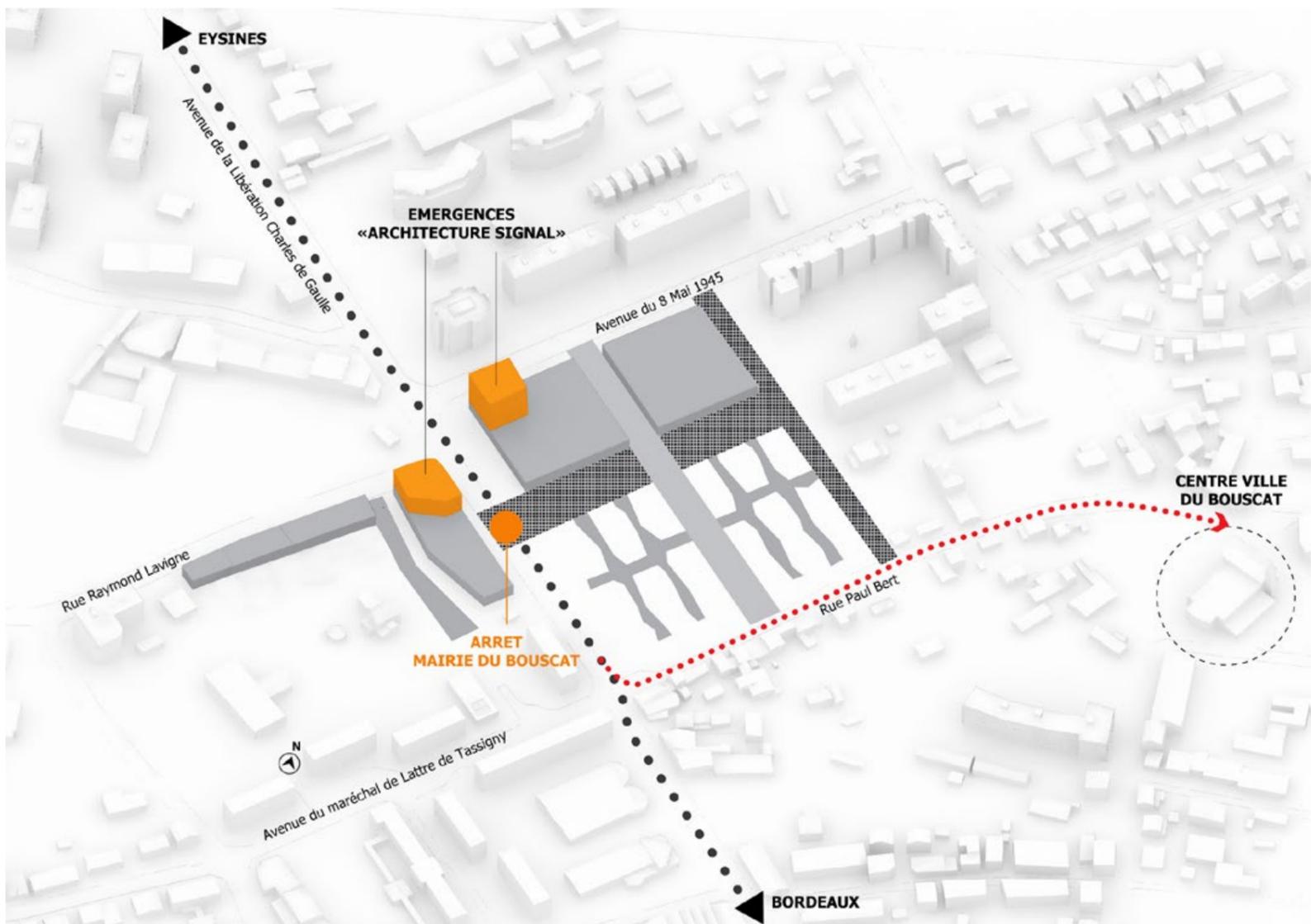


**DES "SOCLES" À LA PROGRAMMATION CONFORTANT  
LE CARACTÈRE PUBLIC DE LA RUE ET DU PEM**

Activités, commerces, équipements, bureaux et stationnement  
composent les rez-de-chaussée et r+1 sur une hauteur de 6 m

## SIGNAL TRAMWAY

La séquence autour de l'arrêt de tramway devra bénéficier d'une attention particulière. Le bâtiment à l'angle Libération/8 Mai 1945 est le plus haut de l'opération et peut compter jusqu'à 8 étages, tandis que celui qui lui fait face marque la fin du PEM. Le "duo" constitué par ces deux bâtiments doit marquer autour de la station de tramway, une séquence forte de l'Avenue de la Libération. Il doivent avoir un adressage public très marqué aussi bien par le rez-de-chaussée que par l'écriture architecturale et doivent afficher une complémentarité évidente.



### TOURS SIGNAL AUTOUR DE LA SÉQUENCE DU TRAM

Deux tours, dont une en R+8, marquent le franchissement au Nord, d'une séquence forte autour de l'arrêt de tramway

DIVERSITÉ  
DU SKYLINE  
ET MIXITÉ  
TYPOLOGIQUES

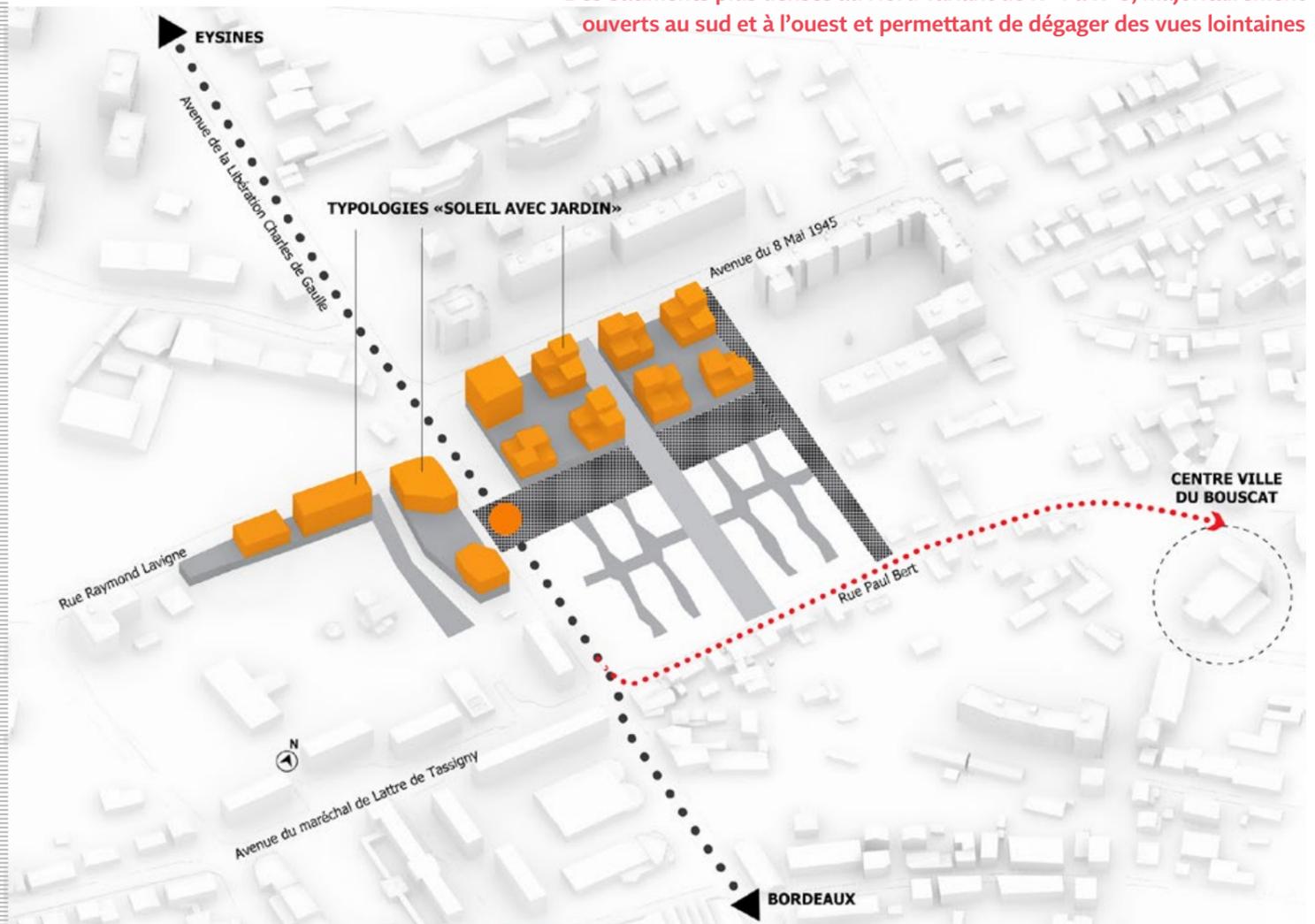
Le découpage du projet par le PEM dégage deux grandes typologies d'architectures. Sur la partie Nord, les bâtiments d'une hauteur variant entre R+4 et R+8 maximum bénéficient tous d'une grande surface Sud mais aussi d'une vue sur le coeur de la Métropole : Typologie SOLEIL.

La partie Sud se présente à priori plus intime. Elle est composée d'architectures de taille plus modestes... entourées de végétation dense. Cette partie de projet se présente comme un jardin Métropolitain habité : Typologie JARDIN.

La répartition du programme de logement en deux typologies Soleil et Jardin s'exprime de manière frontale autour du PEM.

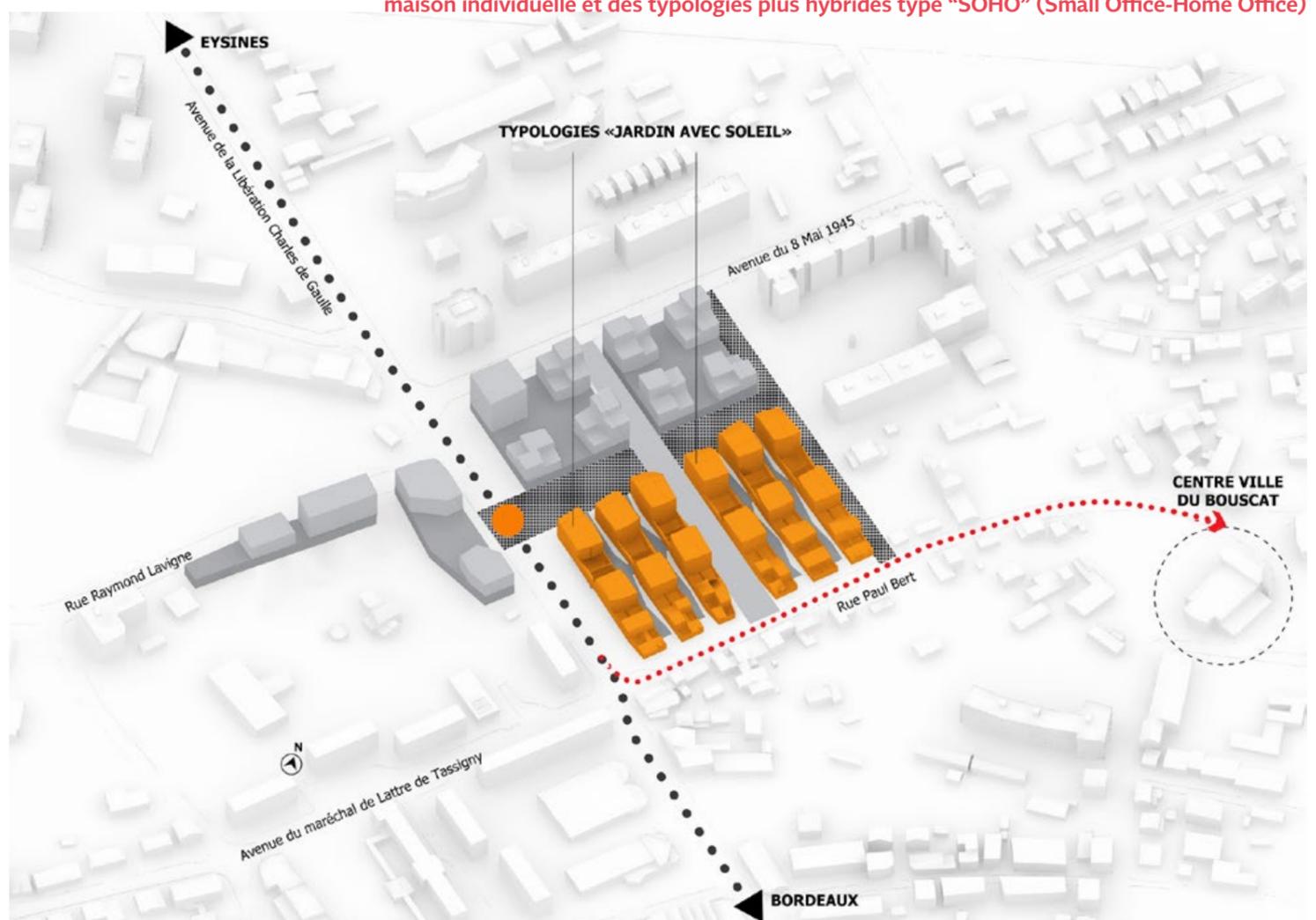
TYPOLOGIES «SOLEIL AVEC JARDIN»

Des bâtiments plus denses au Nord variant de R+4 à R+8, majoritairement ouverts au sud et à l'ouest et permettant de dégager des vues lointaines



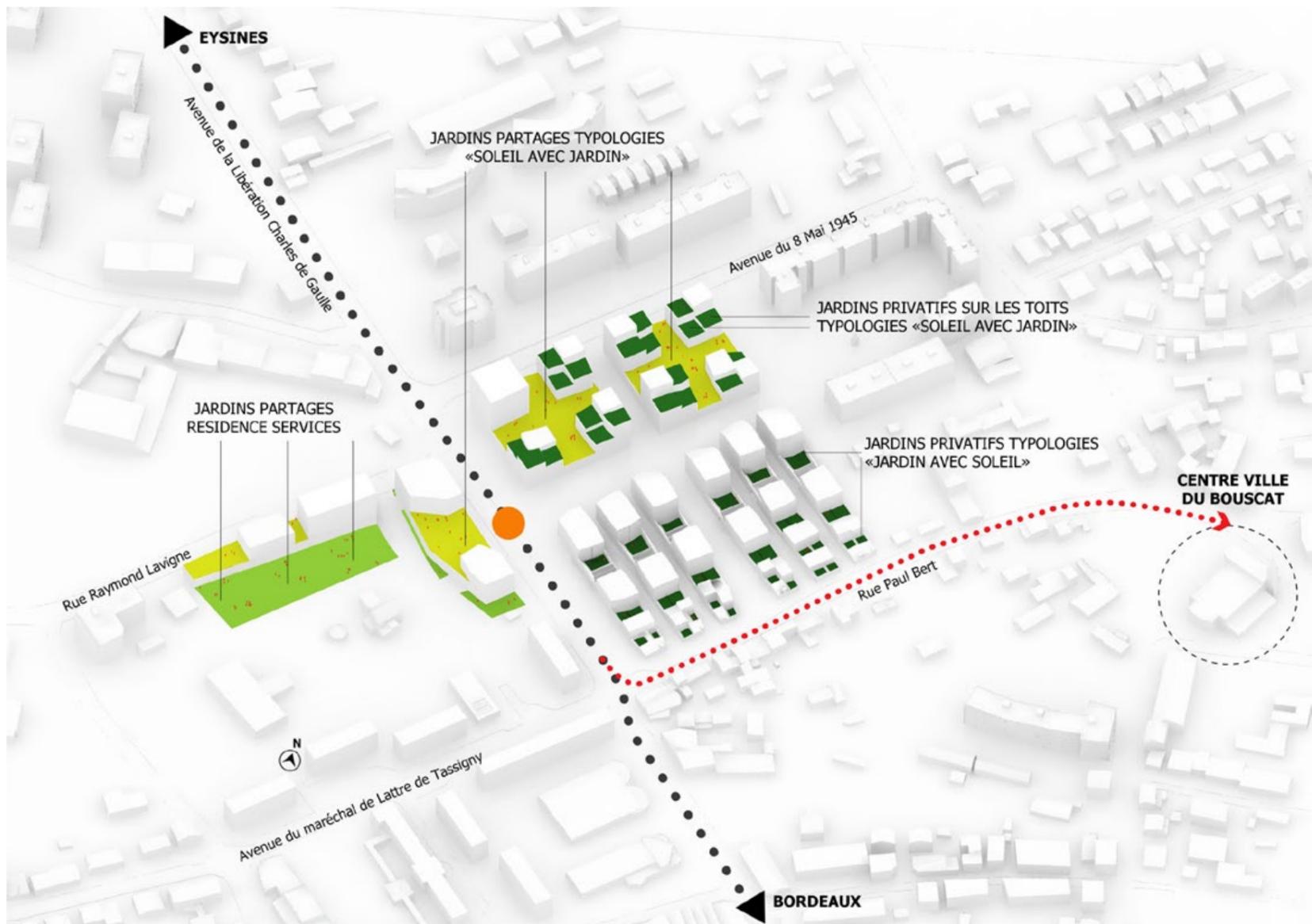
TYPOLOGIES «JARDIN AVEC SOLEIL»

Des bâtiments d'échelle plus modeste au Sud, se déclinant du R+3/+4 au R+1/RDC sur la Rue Paul Bert et proposant des typologies mixtes oscillant entre l'habitat intermédiaire, la maison individuelle et des typologies plus hybrides type "SOHO" (Small Office-Home Office)



## DIVERSITÉ DES ESPACES VERTS PROPOSÉS

La diversité se retrouve également dans les espaces végétalisés proposés, qu'ils soient privés ou partagés. Les prolongements extérieurs des logements et équipements prennent ainsi des allures très variées offrant une palette de configurations et d'usages à la fois uniques et multiples.



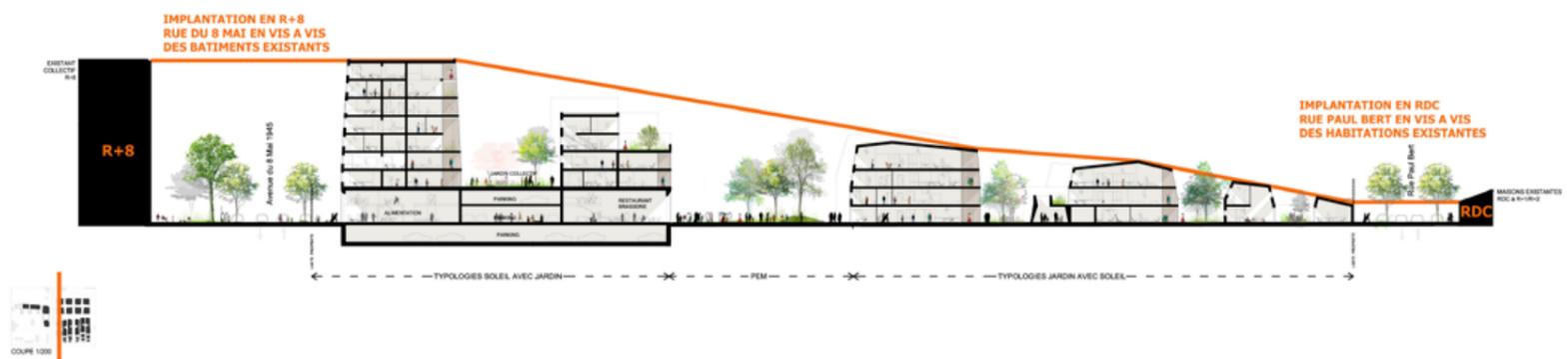
**DU JARDIN PARTAGÉ DE PLEIN PIED AU JARDIN PRIVATIF SUR LES TOITS**

**Renforcer la qualité et la valeur d'usage des espaces extérieurs**

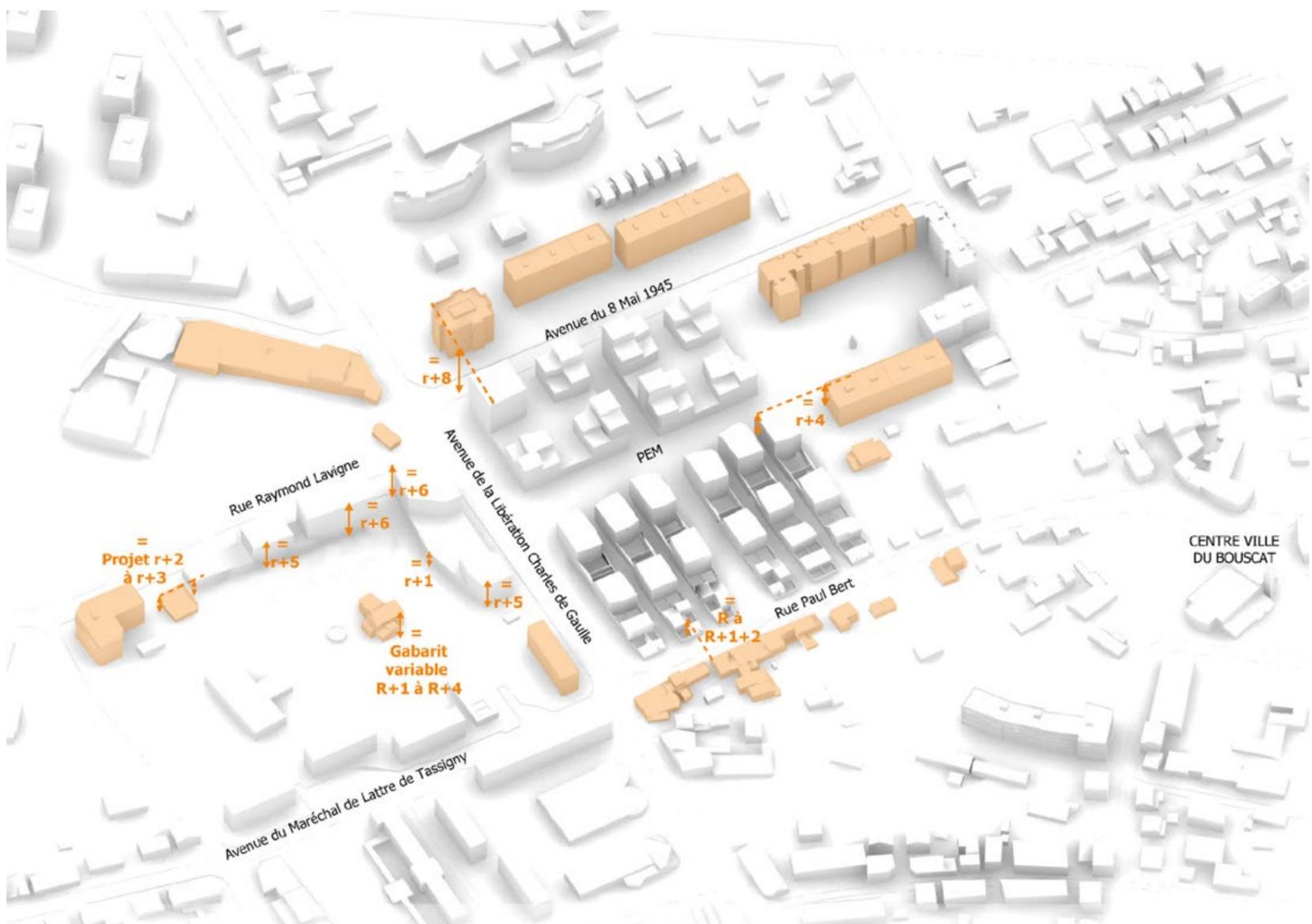
### RAPPORT DE BON VOISINAGE

Chacun des vis-à-vis avec l'existant doit être traité de manière spécifique. Il est proposé un gabarit flexible - un vélum de bon voisinage- qui se construit sur les densités environnantes, et qui partant du R+1 au Sud, devient plus permissif vers le Nord, jusqu'à autoriser des constructions à R+8.

UN ÉPANNELAGE LISIBLE, DÉGRESSIF DU NORD AU SUD...



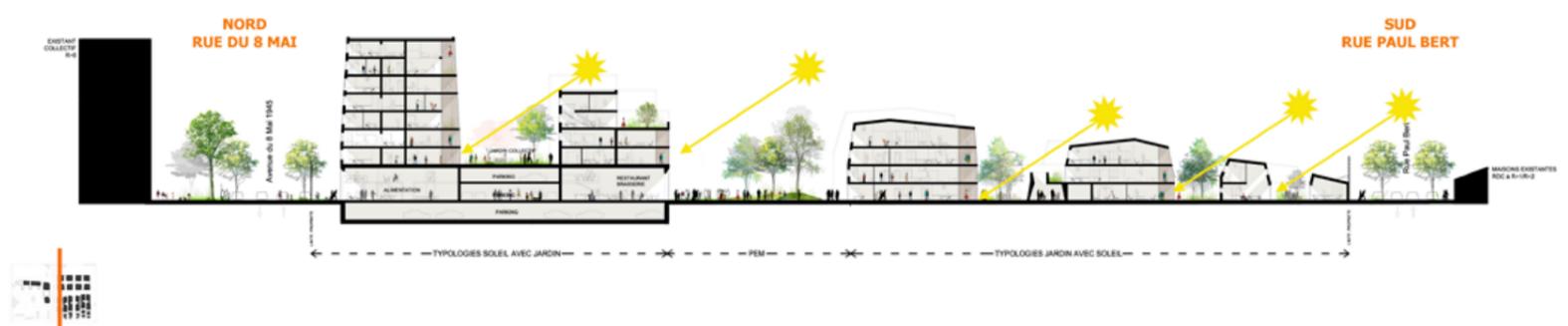
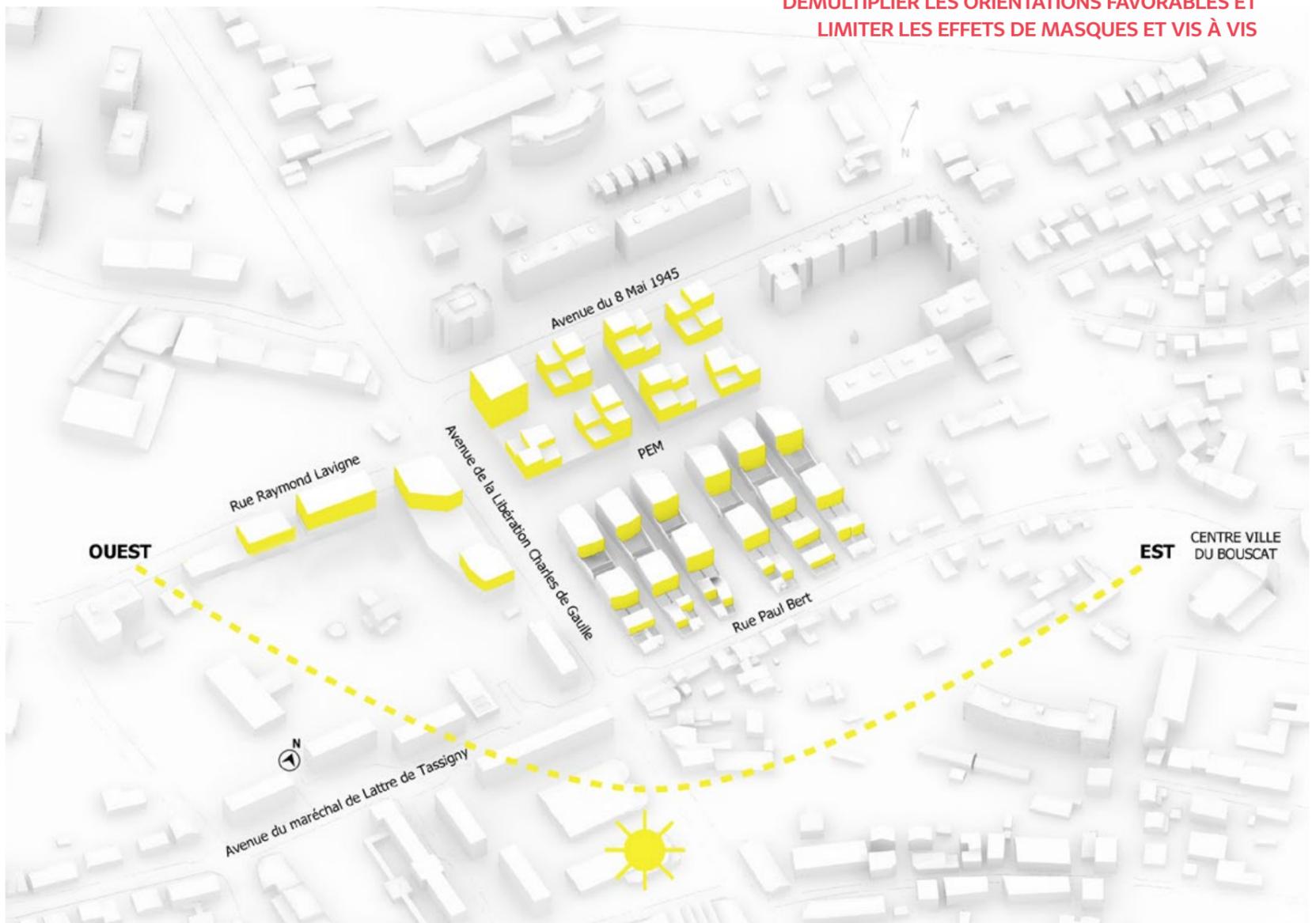
... ET RESPECTUEUX DES DENSITÉS ADJACENT



## QUALITÉ DES ORIENTATIONS ET LIMITATION DES VIS À VIS

Une attention particulière a été portée à la qualité des orientations. L'épannelage dégressif du Nord au Sud permet de bénéficier au maximum des apports solaires gratuits sur les façades Sud et Ouest, limitant ainsi sensiblement les consommations en énergie (éclairage, chauffage...). La distance entre chaque corps de bâtiment a été étudiée de manière à limiter les vis-à-vis et effets de masques. L'ensemble des logements, qu'ils soient situés en rez-de-chaussée ou en étage, bénéficient d'un ensoleillement direct des pièces de vie, quelque soit la saison. Enfin, la double, voire triple orientation des logements, associée à la diversité des densités bâties et les distances généreuses entre bâtiments permettent de limiter au maximum les vis-à-vis entre logements, assurant ainsi l'intimité de chacun.

**DÉMULTIPLIER LES ORIENTATIONS FAVORABLES ET  
LIMITER LES EFFETS DE MASQUES ET VIS À VIS**



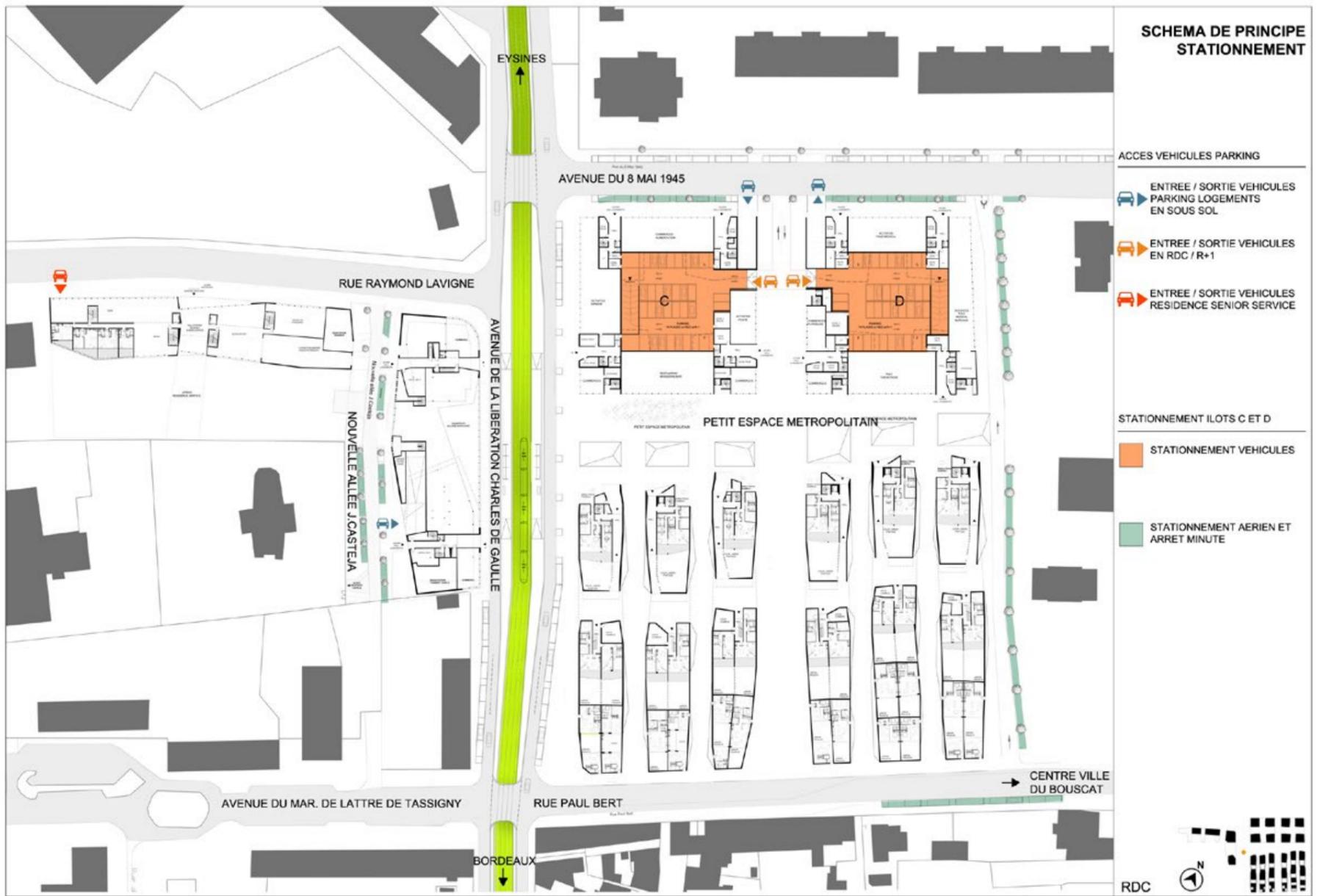
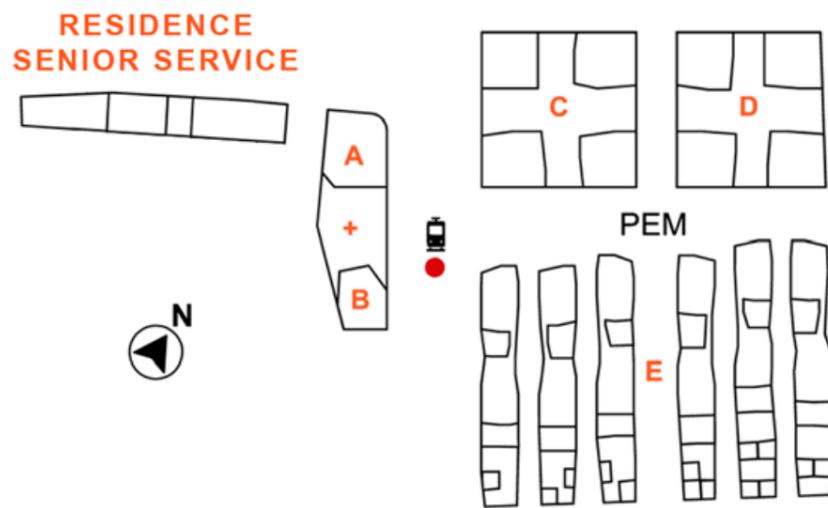
« Le stationnement disparaît du site pour se positionner sous les logements »

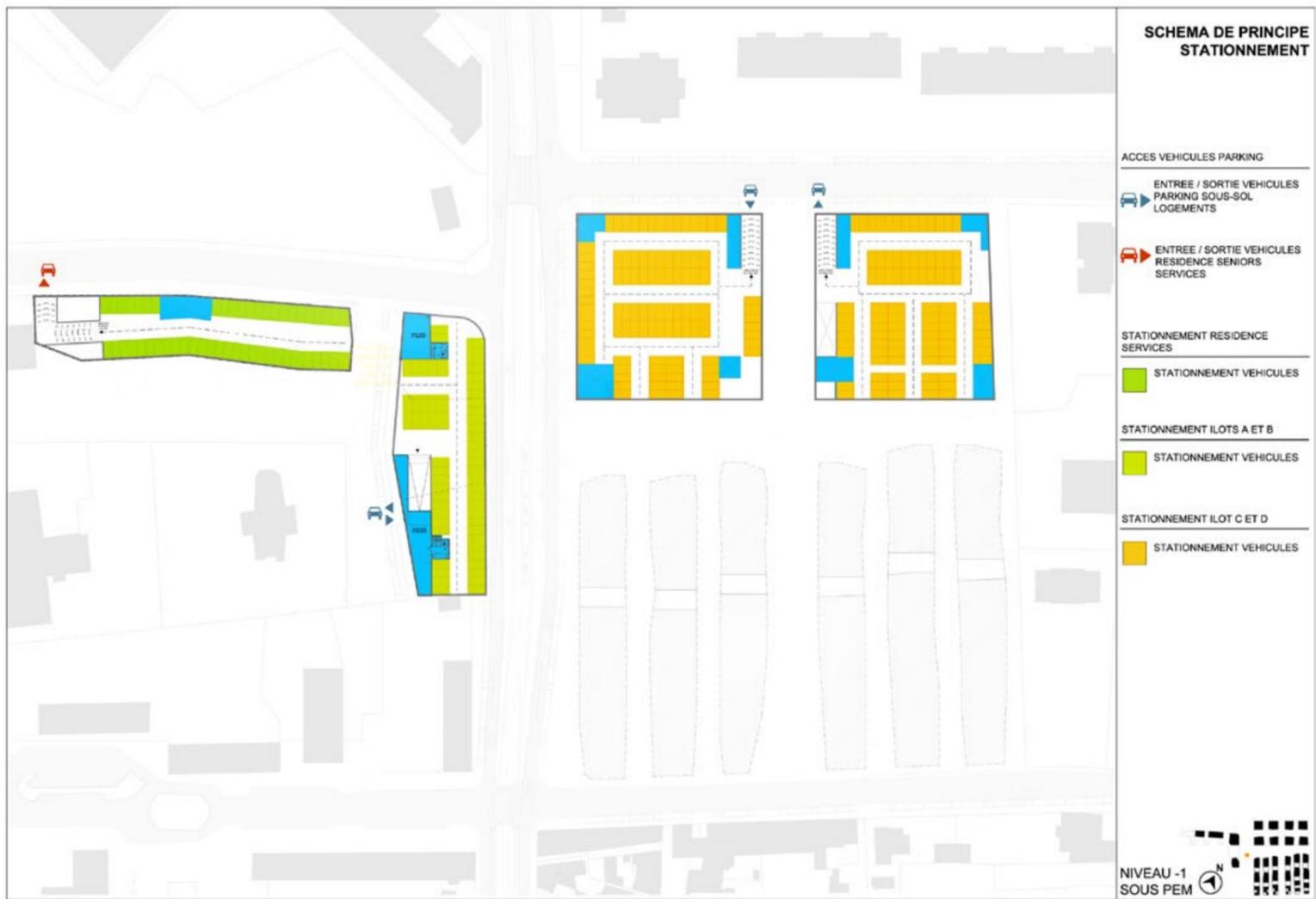
Leibar & Seigneurin.

Bien entendu, le projet répond également aux enjeux de stationnement et plus globalement de déplacement au sein même du quartier. Ainsi, la voiture disparaît au pied des bâtiments et devient quasiment invisible grâce à un stationnement enterré.

« Chaque logement dispose de ses places de parking privé, intégrées sous le socle des îlots principaux », précise Xavier Leibar.

« Par ailleurs, le quartier et notamment les rues périphériques au projet proposent des places de stationnement public longitudinal qui renforcent d'autant l'attractivité du lieu. »





## du stationnement

**Le projet accompagne une opération** favorisant les mobilités autres qu'automobiles (déplacement doux et transports collectifs).

**L'offre de stationnement** résidentiel se fait de manière totalement autonome sous chaque bâtiment du projet :

- 60 places sous la résidence séniors/pôle petite enfance
- 60 places sous l'îlot A+B pour 59 logements locatifs sociaux
- 331 places en cœur d'îlots C et D (sous-sol, rdc et r+1) pour 249 logements en secteur libre et accession modérée (PSLA)

L'offre totale résidentielle s'établit donc à **451 places environ**.

Cette offre est confortée par la réalisation de **50 places aériennes** sur l'emprise du projet et 80 places sur l'actuel terrain du CCAS. Cela portera à 130 le nombre de places destinées au stationnement public, aux usagers futurs de ce nouveau quartier renforçant ainsi sa commercialité...

Il est également prévu dans chaque îlot, des espaces dévolus au **stationnement des deux roues** conformément au référentiel PLU.

Enfin, dans le cadre de la réalisation de la station de tramway « mairie du Bouscat », **des bornes Vcub** doivent y être implantées...

« Une volumétrie en accord avec l'existant et les recommandations de la FAB. »

Leibar & Seigneurin.

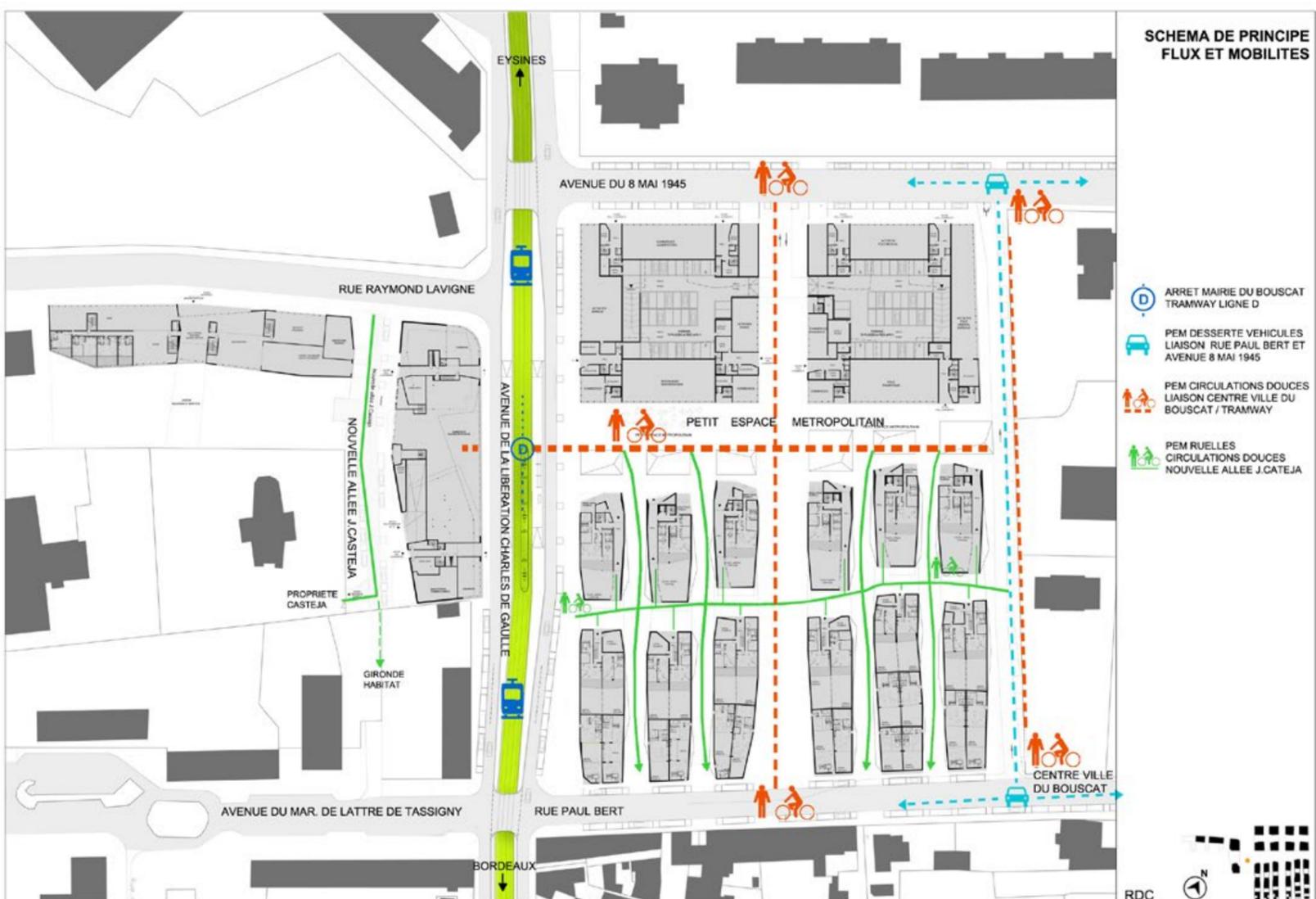
Du point de vue architectural, le projet imaginé par Leibar & Seigneurin est bâti sur une volumétrie plus haute au Nord (avec notamment deux îlots aux toitures végétalisées côté avenue du 8 mai 1945) et plus basse au Sud (allant même jusqu'à du R+1 rue Paul Bert). Le tout, en relation directe avec le grand espace public.

Le projet conforte également le caractère public de la rue et du « Petit Espace Métropolitain » puisque toutes les entrées d'immeubles,

parfaitement visibles, ont été pensées pour être accessibles directement depuis l'espace public.

**Soulignons, enfin que Vealis et Leibar & Seigneurin se sont attachés à travailler à la fois à l'échelle urbaine et à l'échelle du logement. En effet, l'échelle urbaine conditionne aussi une manière d'habiter... Elle définit clairement des modes d'habiter que les deux partenaires ont souhaités généreux, prospectifs et attentifs aux styles et aux habitudes de vies d'aujourd'hui.**











Plan Rdc



Plan R + 1



## CE QU'IL FAUT RETENIR

Un projet conçu  
pour devenir une  
référence en matière  
d'urbanisme renouvelé



Un projet urbain qui  
s'inscrit dans une  
dynamique d'ensemble



Un projet fidèle aux  
orientations de la FAB



Un projet à la trame urbaine  
affirmée et pensé pour tisser  
un lien avec le centre-ville  
historique du Bouscat

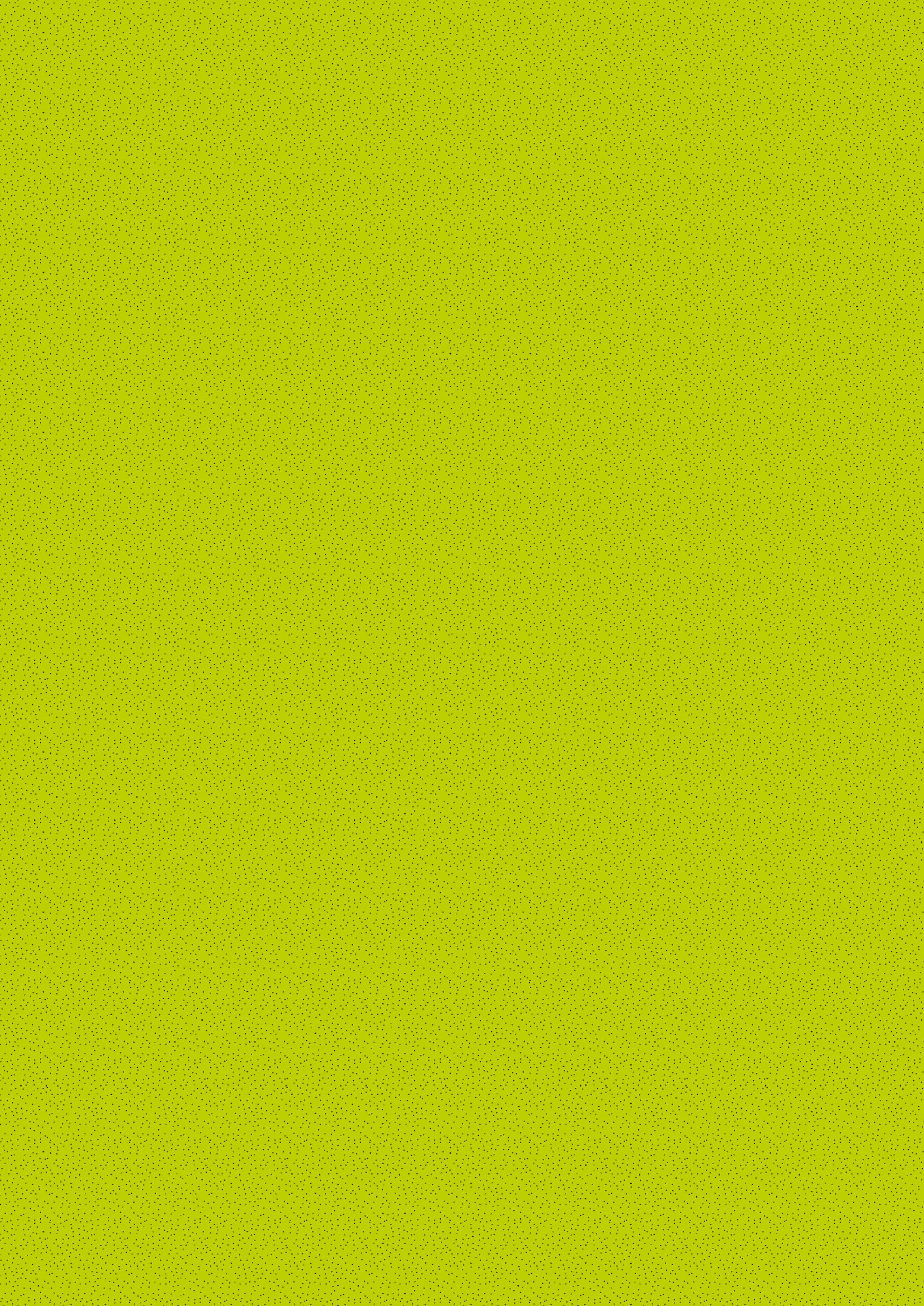


Un projet qui privilégie les  
modes de déplacements  
doux et où la voiture  
“disparaît”







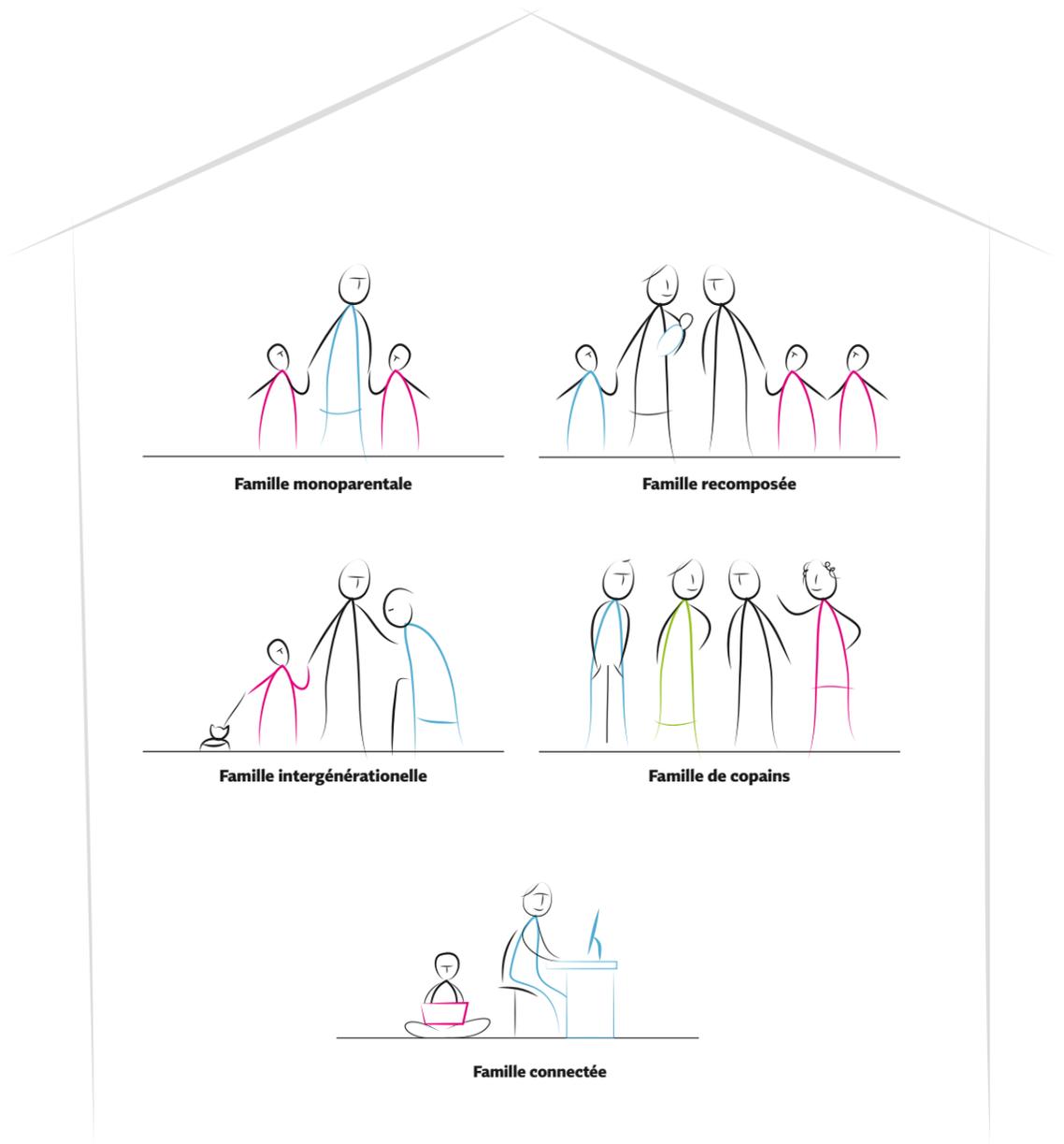


**Chapitre III**

Modes de vie  
d'aujourd'hui...  
et de demain !

Leibar & Seigneurin





Le monde bouge, la société évolue, les modes de vie sont bouleversés, la famille est en pleine mutation... Et pourtant, en matière de logement, les projets architecturaux restent complètement figés, standardisés !

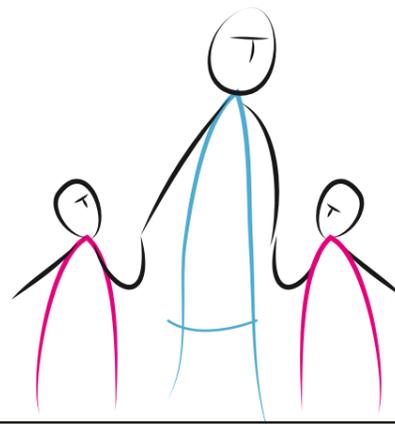
**P**eut-on encore raisonner en T2 et en mètres carrés, lorsque la cellule familiale "éclate", se transforme, se recompose et peut même changer d'une semaine à l'autre ? Peut-on encore proposer un cadre unique, avec des cloisons fixes, quand le télétravail devient une réalité ? Peut-on encore imaginer des constructions uniformes - du rez-de-chaussée au dernier étage - sans penser qu'ici, un couple accueille son parent dépendant, là, des jeunes emménagent en colocation ? **Bref, peut-on vraiment répondre aux enjeux d'aujourd'hui et de demain avec les "recettes" d'hier ?**

Oui, les modes de vie ont changé et continuent d'évoluer... alors que l'offre de logements, elle, demeure "stéréotypée". Un cruel paradoxe, qui invite à la réflexion. Les habitants doivent-ils pousser les murs pour vivre selon leurs attentes ? Ou faut-il proposer de nouvelles solutions architecturales, flexibles aux besoins des familles d'aujourd'hui ?

Depuis les années 70, on assiste à l'apparition de nouvelles tribus. Une tendance qui n'a fait que s'accroître... Et si nous devions, aujourd'hui, dresser un panorama de la famille ou plus exactement DES familles nous y trouverions...

« L'architecture doit aussi être un "texte vivant et moderne", qui prend le pouls de la société »

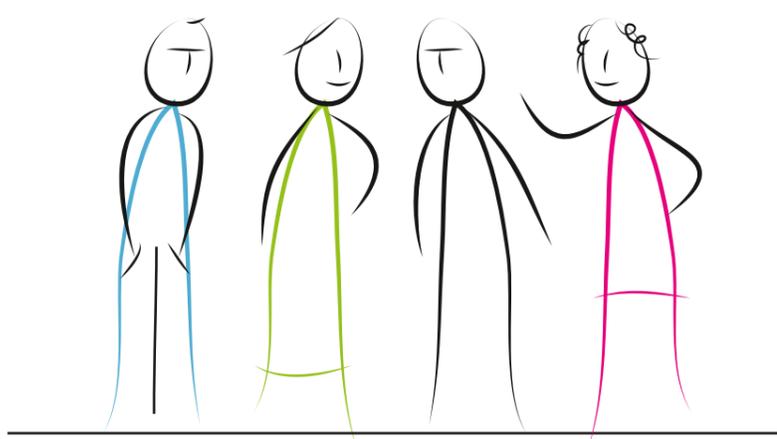
Leibar & Seigneurin.



## La famille **monoparentale** où la maman solo rime avec boulot et dodo



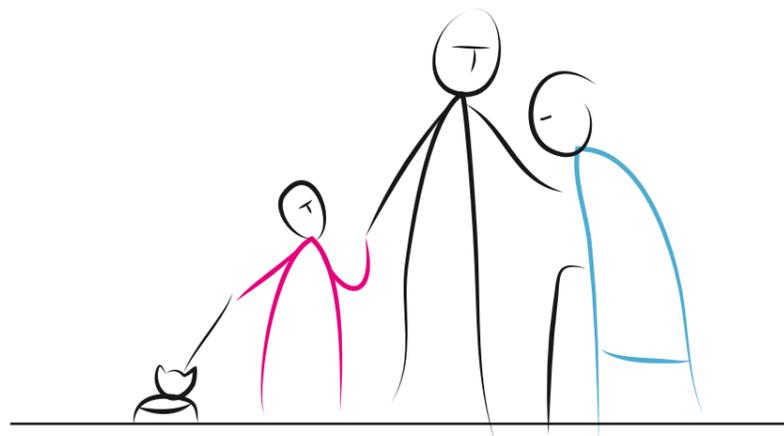
**1,7 million** : c'est le nombre de mamans solos en France en 2011. Femme active le jour, maman le soir et les week-ends, ces mères doivent concilier vie familiale et temps de travail, trouver des solutions de garde pour les enfants, jongler parfois avec les gardes alternées, laissant alors une chambre vacante. L'idéal pour ces familles solos ? Une structure "petite enfance" au sein ou à proximité de leur résidence, pour faciliter la prise en charge des enfants... **Un logement compact permettant d'offrir tout le confort aux enfants mais accessible financièrement...** Une chambre modulable, qui peut se transformer en bureau pour adulte, lorsque les enfants sont absents.



## La famille **recomposée**, véritable puzzle éclectique et varié

Dans la famille recomposée, chacun doit pouvoir trouver sa place tout en gardant une certaine indépendance. L'appartement doit permettre une alternance entre intimité et convivialité, espace enfants et suite parentale. L'idéal est de disposer **d'une belle pièce à vivre pour que tous les membres de la famille se retrouvent.** Il faut aussi **suffisamment de chambres, pour ne pas camper lorsque la famille est au complet.** Cela implique un nouvel aménagement de l'espace, avec davantage de modularité, des pièces susceptibles de changer de fonction, et idéalement de taille, lorsque l'enfant - de l'un ou de l'autre - n'est pas là.





## La famille élargie fait **cohabiter les générations**



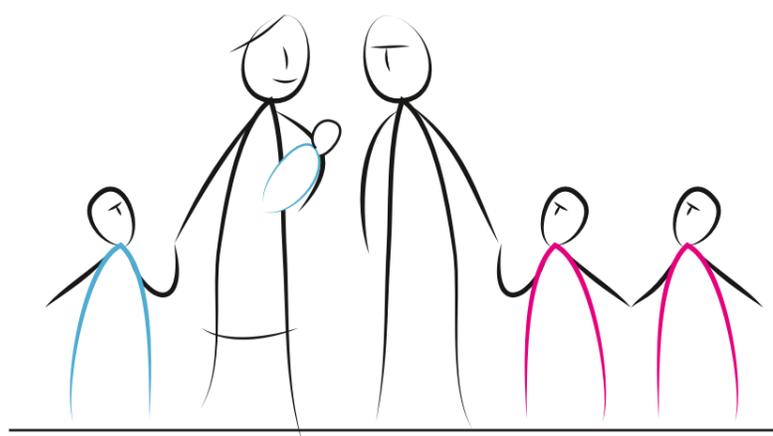
Aujourd'hui, faute de moyens financiers suffisants, de plus en plus de parents âgés dépendants vivent chez leurs enfants. Cette nouvelle famille élargie pose un double problème : comment faire cohabiter, au sein d'un même espace, différentes générations (grands-parents, parents, enfants) et comment accueillir le parent dépendant en toute sécurité ? Là encore, **l'habitat doit s'adapter à cette famille intergénérationnelle, et proposer, par exemple, des studios communiquant avec l'appartement principal** (pour favoriser l'indépendance de chacun) mais aussi des services de proximité, avec un espace médical en bas de la résidence, pour faciliter la prise en charge du parent dépendant.

Un chiffre

En 2030 dans la CUB,

**un habitant sur trois sera âgé de plus de 60 ans**

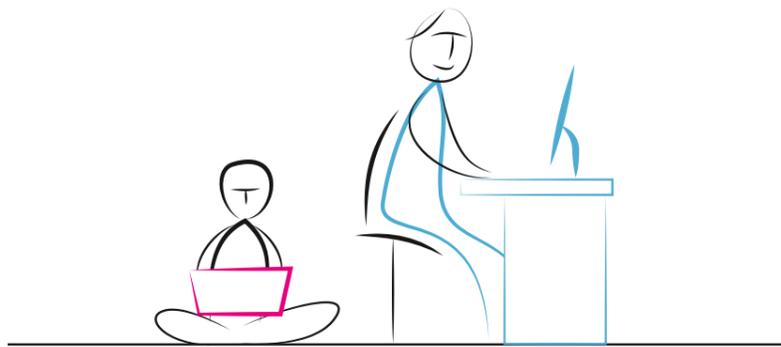
contre 1 sur 4 en 2006.



## La famille de **copains** ou la vie à l'heure de la colocation

De plus en plus fréquente en France, la colocation permet à de jeunes actifs ou à des étudiants de partager un appartement. Une solution pratique, qui permet de partager les frais (loyer, nourriture...) et de ne pas vivre tout seul. Le souci de la colocation est bien évidemment le respect de l'indépendance ! **Chacun doit pouvoir vivre en harmonie tout en respectant le rythme de vie des autres.** Dans l'idéal, chaque colocataire doit pouvoir disposer d'une chambre spacieuse, équipée d'une salle de bains. Et, pour se réunir ou accueillir les amis, une grande pièce à vivre !





## La famille connectée et l'avènement du **télétravail**



Avec l'avènement d'Internet, un nouvel homme est apparu : "l'Homo Zappens Numericus". Connecté à son mobile, branché à son ordinateur, cet adepte du nomadisme peut travailler à son bureau, mais aussi de chez lui. Cette évolution **des modes de travail justifie, à elle seule, l'existence de nouvelles pièces : bureau pour gérer ses affaires professionnelles, pièce multimédia, voire même, mini-studio adjacent au logement, pour recevoir ses clients et prospects, en toute indépendance.**

« S'affranchir des stéréotypes en imaginant un projet où l'habitat s'adapte enfin aux besoins de l'habitant... »

Leibar & Seigneurin.

Loin des appartements classiques, des constructions uniformes et des traditionnelles références, l'agence Leibar & Seigneurin propose **une véritable approche sociétale du logement...** Une **approche novatrice, adaptée aux modes de vie d'aujourd'hui et de demain**, avec à la clé des appartements qui deviennent pluriels, flexibles, évolutifs, modulables, composables... De nouveaux "mondes de vie" pour de nouveaux modes de vie !

En chiffre

Le projet de Vealis et Leibar & Seigneurin c'est un

**PEM de 8000 m<sup>2</sup> sans les venelles.**

Un chiffre qui illustre la volonté forte des deux acteurs de mettre l'espace public au centre du projet et d'apporter une attention particulière au traitement des liaisons avec le centre-ville du Bouscat.

## CE QU'IL FAUT RETENIR

Une offre de logement en rupture avec l'offre pratiquée actuellement mais en parfaite adéquation avec les modes de vie contemporains



Le "boom" des familles recomposées et des familles monoparentales



La cohabitation intergénérationnelle au sein d'un même logement n'est plus l'exception

L'avènement du télétravail modifie le rapport au logement



La nécessité de concevoir des logements capables d'évoluer avec les attentes et les besoins des habitants



La volonté de Vealis et Leibar & Seigneurin d'avoir une approche sociétale du logement





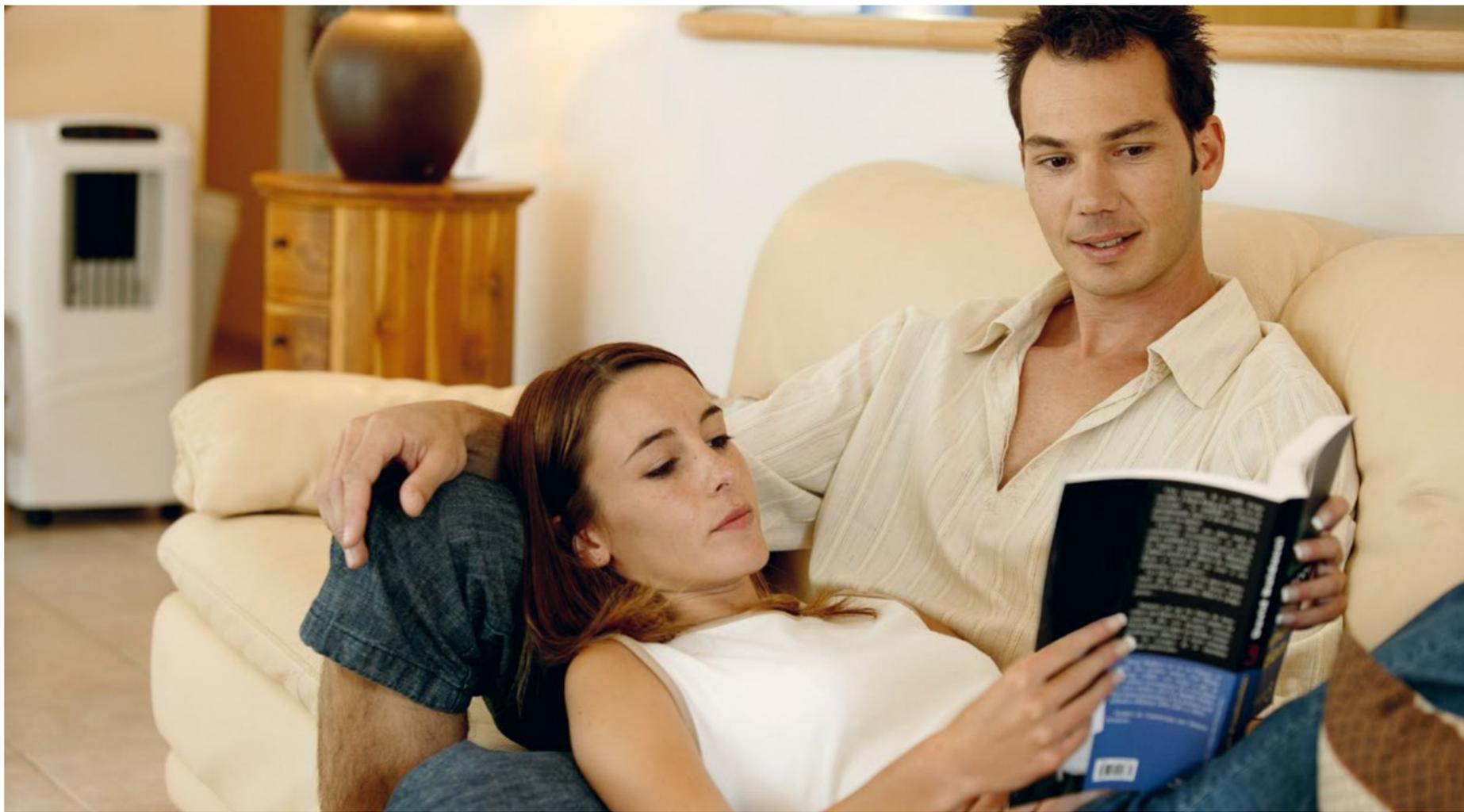


**Chapitre IV**

Des logements  
pour tous, un lieu  
de vie pour chacun

Leibar & Seigneurin





« Une offre mixte et diversifiée à la fois en termes d'usages, de spatialités, de population et de générations »

Vealis

**F**ermer les yeux et imaginer le projet proposé par l'agence Leibar & Seigneurin et Vealis, s'est se promener au cœur d'un véritable quartier... Un espace naturellement urbain, avec des volumes résidentiels plus élevés - mais toujours maîtrisés - au Nord et plus bas au Sud. Un cœur de ville attirant et séduisant qui favorise la cohabitation et la convivialité, mais aussi la diversité et la mixité (sociale, générationnelle, d'usage etc.).

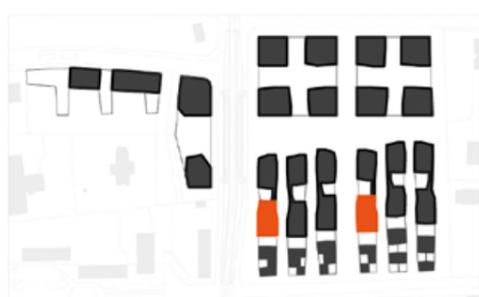
C'est aussi se balader dans un environnement où l'humain et la qualité de vie occupent une place centrale. Ici les logements sont tous ouverts sur l'extérieur avec une loggia, un toit-terrasse, un jardin patio... Les vis-à-vis sont limités et les doubles - voir triples - orientations privilégiées (logements en angle, logements traversants)... Les grandes baies vitrées, la luminosité et l'ensoleillement font figure de "règles d'or"...

C'est enfin, et surtout, pouvoir enfin **habiter comme on est** ! En fonction de ses attentes et de son mode de vie. Car Vealis et Leibar & Seigneurin ont fait le choix de **renouveler, ici, l'offre de logements... pour que chacun puisse y trouver sa place...** la famille recomposée comme les étudiants... Le travailleur à domicile comme la maman célibataire... La personne à mobilité réduite comme la famille nombreuse.

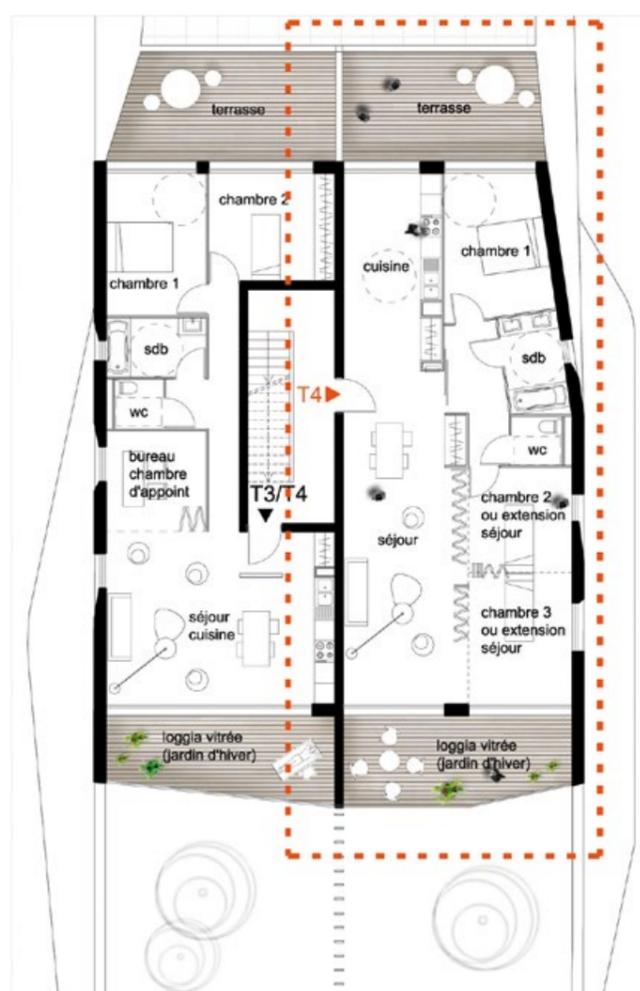
« Le logement collectif doit cesser d'être un choix par défaut, pour devenir une aspiration. Un retournement de tendance ambitieux, mais nécessaire, qui ne peut s'opérer qu'à travers une proposition urbaine et architecturale capable de susciter un véritable "désir d'habiter" »

Leibar & Seigneurin.

Ainsi, le logement d'aujourd'hui vu par Vealis et l'agence Leibar & Seigneurin c'est **le logement à la carte** par excellence !  
 Notre volonté : offrir à chacun un logement adapté à son mode de vie d'aujourd'hui mais qui puisse être modulé au gré des changements familiaux ou professionnels, tout en garantissant des pièces à vivre aux volumes généreux. Faire d'un bureau une salle de jeu, agrandir le séjour quand les enfants grandissent et quittent le foyer, prévoir la future chambre du bébé... Oui, ici, c'est le logement qui bouge en fonction de la vie de son propriétaire.



PLANS TYPOLOGIE JARDIN AVEC SOLEIL 1/200



PLAN ETAGE

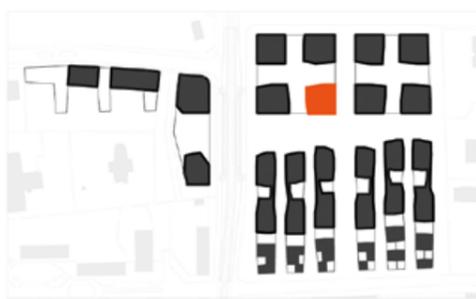
### LOGEMENT MODULABLE type 1

T4 92 m<sup>2</sup>

- Des logements modulables pouvant, sur la base d'une trame, s'adapter d'une typologie T2 à T4 ou T3 avec bureau...
- Le décloisonnement possible de 50% du logement offre une multitude de possibilités d'aménagements et d'usages. Ces logements traversants Nord / Sud disposent en plus de surfaces extérieures généreuses, à la fois terrasse et jardin d'hiver.



PLAN ETAGE COURANT



PLAN TYPOLOGIE SOLEIL AVEC JARDIN 1/200

### LOGEMENT MODULABLE Type 2

**T4 86 m<sup>2</sup>**

Le logement modulable est aussi adapté à la typologie "soleil avec jardin". Seul le noyau dur chambre / sdb / wc est fixe, ce qui permet, grâce aux cloisons escamotables, d'adapter le logement en fonction des besoins de chacun.

De son côté, **le logement compact** joue la carte du confort tout envoyant son volume se “resserrer” et se décline en version T3 de 59 m<sup>2</sup> ou T4 de 77 m<sup>2</sup>. La première option conviendra parfaitement bien à un jeune couple avec enfant qui s’installe et ne dispose pas d’un budget “extensible”... La seconde fera, par exemple, le bonheur des **familles recomposées** qui accueillent un enfant un week-end ou une semaine sur deux. Une solution intermédiaire qui s’avère toute aussi adaptée pour **les familles qui s’apprêtent à accueillir un troisième enfant**.



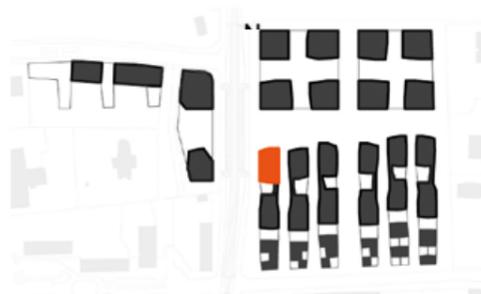
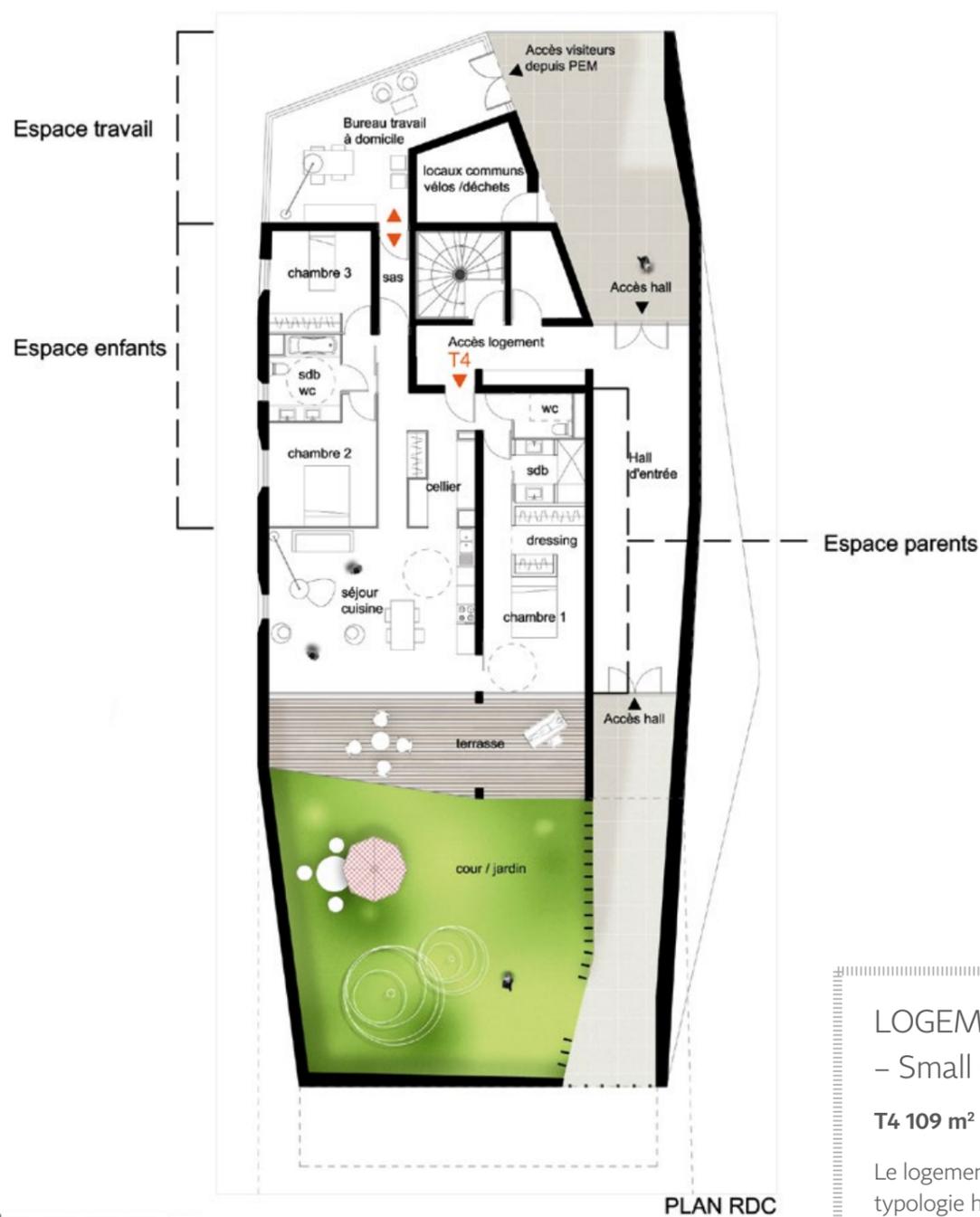
PLANS TYPOLOGIE JARDIN AVEC SOLEIL 1/200

LOGEMENTS COMPACTS

T 3 59 m<sup>2</sup> / T4 77m<sup>2</sup>

Des logements aux surfaces compactes et maîtrisées, conservant les qualités spatiales des logements traversants, aux espaces généreux et variés (terrasses, loggias, jardins privatifs en rez-de-chaussée.).

Un peu plus loin, mais cette fois en rez-de-chaussée, on découvre **le logement travail** (“**Small office Home Office**”). Avec, d’un côté les pièces à vivre et de l’autre... une pièce supplémentaire disposant d’une **entrée indépendante sur l’espace public**. La solution idéale pour travailler chez-soi en disposant d’un espace dédié dans lequel il est même possible de recevoir ses clients, sans les faire traverser son logement. Et lorsque l’activité professionnelle s’arrête, pourquoi ne pas transformer cette pièce en chambre pour y accueillir amis, parents ou offrir un peu plus de liberté à son enfant devenu étudiant ?



PLAN TYPOLOGIE JARDIN AVEC SOLEIL 1/200

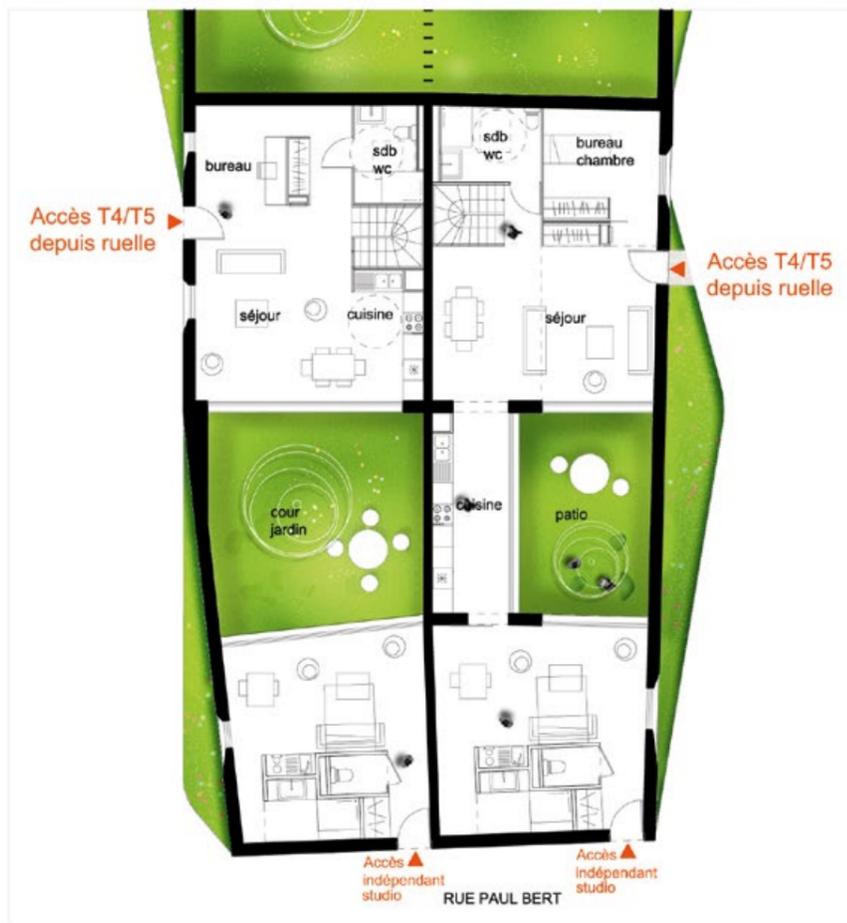


**LOGEMENT TRAVAIL – SOHO**  
– Small Office Home Office

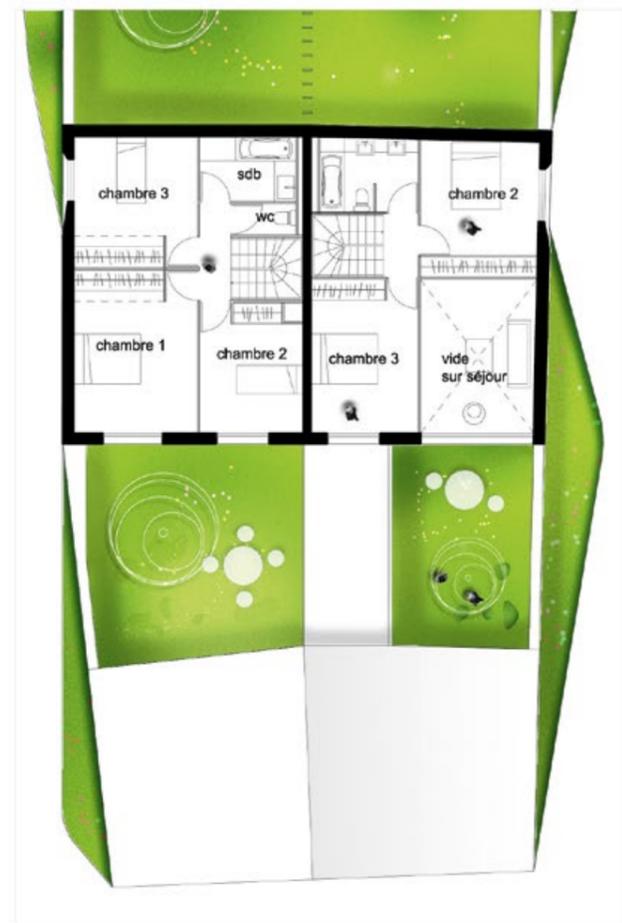
**T4 109 m<sup>2</sup>**

Le logement travail se traduit par une typologie hybride mêlant espace de travail et lieu de vie. L’espace de vie de plein pied, ouvert au Sud sur jardin possède un accès indépendant depuis le hall et communique directement depuis l’intérieur avec l’espace de travail via un sas. Cet espace de travail est accessible à la fois depuis le logement mais également pour les « visiteurs » depuis le PEM. Il participe ainsi activement à la dimension publique des adressages sur le PEM.

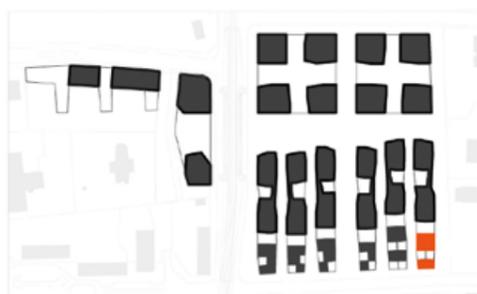
Tient l'étudiant... parlons-en justement ! Avec la solution de **logement partagé**, la cohabitation devient plus facile. Le principe ? **Soit un logement de type "maison de famille" mais avec un studio indépendant** possédant son propre adressage sur la rue. Une configuration qui offre la possibilité d'accueillir une jeune au pair, un parent proche et même... de louer le studio pour se constituer un revenu d'appoint. **Soit deux logements mitoyens réunis par une grande cuisine commune !** Une solution qui facilite, entre autres, la cohabitation générationnelle puisque chacun profite des atouts du vivre ensemble tout en disposant de sa propre liberté.



PLAN RDC



PLAN ETAGE



PLANS TYPOLOGIE JARDIN AVEC SOLEIL 1/200



### LOGEMENTS PARTAGÉS

T4 / T5 99 m<sup>2</sup> + Studio 31 m<sup>2</sup>

T4 / T5 98 m<sup>2</sup> + Studio 31 m<sup>2</sup>

Les logements partagés se composent sur la base de deux logements pouvant être à la fois totalement indépendants, ou du moins, offrant la possibilité de l'être, mais également réunis autour d'espaces de partages généreusement dimensionnés autour de pièces de vie, jardins et patios.

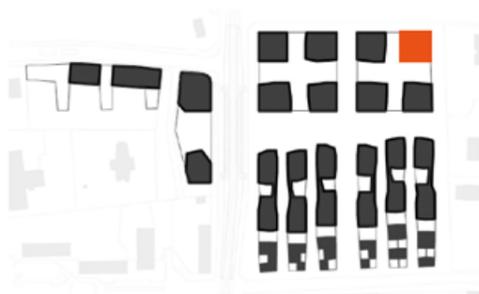
Un partage de l'espace que l'on retrouve avec **le logement cohabitation**. Une cohabitation au sens large et pas uniquement réservée aux jeunes ! Cette offre se distingue par ses espaces de vie largement dimensionnés où les habitants prendront plaisir à se retrouver mais aussi ses chambres avec **salle d'eau indépendante** ! Des "coins nuit" qui, d'ailleurs, ouvrent tous sur l'extérieur. Résultat : collectivité rime avec intimité et liberté pour le bien être et le confort de tous.

« Oser faire différent et s'appuyer sur les modes de vie d'aujourd'hui pour concevoir le logement autrement »

Leibar & Seigneurin.



PLAN ETAGE COURANT



PLANS TYPOLOGIE SOLEIL AVEC JARDIN 1/200



### LOGEMENT COHABITATION

T3 90m<sup>2</sup>

- Logements tri orientés aux espaces extérieurs généreux et traversants
- Chambres au Nord-est (lumière du matin)
- Espaces de vie au Sud-ouest (lumière de l'après-midi et du soir)
- Espaces de vie à partager largement dimensionnés, ouverts sur une loggia
- Espaces intimes (salle d'eau + chambre) lumineux et indépendants ouverts sur une terrasse

Offrir plus liberté et de flexibilité aux habitants tout en répondant à leurs besoins et parfois à leurs obligations... c'est aussi ce que proposent Vealis et l'agence Leibar & Seigneurin avec leur concept de **logements jumelés**. Cette fois, il s'agit "tout simplement" de deux appartements indépendants (avec jardin sur les toits et loggias), possédant chacun leur propre adresse, mais reliés par l'intérieur. Une réponse pour le moins adaptée aux défis d'aujourd'hui, à l'heure où de plus en plus de familles sont amenées à accueillir, chez-eux, un de leur parent.

### LOGEMENTS JUMELÉS

**Type 1 : T4 86 m<sup>2</sup> + T2 49 m<sup>2</sup>**  
**Type 2 : Loft 90 m<sup>2</sup> + T1 30 m<sup>2</sup>**

- Jumeler grand et petit tout en conservant la possibilité de les rendre autonomes.

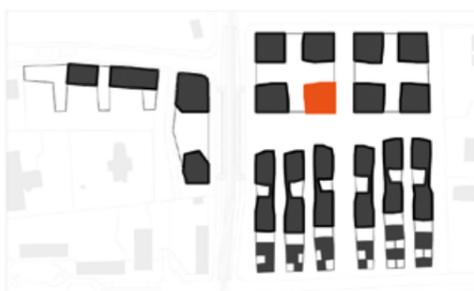
- Adressage individuel et communication interne



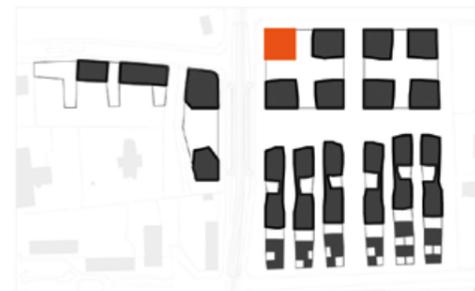
PLAN ETAGE COURANT



PLAN ETAGE COURANT



PLANS TYPOLOGIE SOLEIL AVEC JARDIN 1/200



PLANS TYPOLOGIE SOLEIL AVEC JARDIN 1/200

Mais le logement réinventé ici par Vealis et l'agence Leibar & Seigneurin c'est aussi des produits recherchés avec **une personnalité rare** comme, par exemple, **le logement loft**. Un espace traversant, de plein-pied, lumineux avec des pièces de vie et une volumétrie très généreuses pour bénéficier d'un maximum de confort. **Un espace de liberté pour tous, y compris pour les personnes à mobilité réduite qui pourront s'y installer, sans contrainte et en toute autonomie.** On notera que le studio attenant pourra accueillir amis de passage ou petits enfants voire, si besoin, une aide à domicile.



PLAN ETAGE COURANT



PLANS TYPOLOGIE JARDIN AVEC SOLEIL 1/200

### LOGEMENT LOFT

**Loft 90 m<sup>2</sup>**

- Des logements aux volumes spacieux et décloisonnés
- Logements tri orientés aux espaces extérieurs généreux et traversants
- Chambres au Nord-est (lumière du matin)
- Espaces de vie au Sud-ouest (lumière de l'après-midi et du soir)

Même sentiment d'espace et **même cachet** en R+3 / R+4 avec **le logement duplex**.

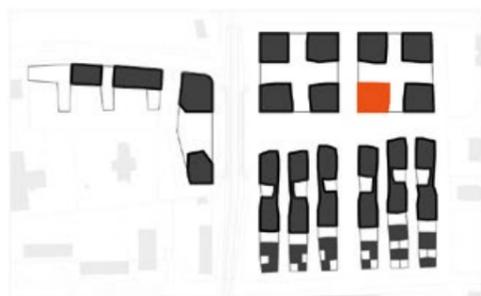
Des appartements "de standing" avec leur loggia double hauteur, pensés pour se concocter une vie de famille toute en douceur et en confort.



PLAN ETAGE COURANT : NIVEAU ACCES DUPLEX



PLAN ETAGE COURANT : NIVEAU ETAGE DUPLEX



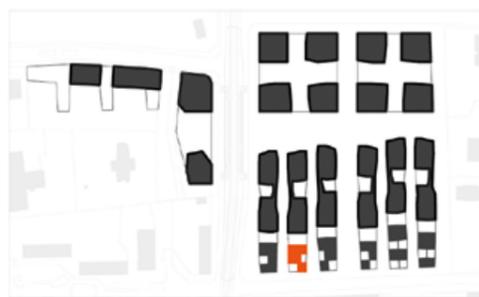
PLANS TYPOLOGIE SOLEIL AVEC JARDIN 1/200

### LOGEMENT DUPLEX

#### T4 Duplex 106 M<sup>2</sup>

Les logements duplex offrent des spatialités différentes qui permettent de cloisonner clairement l'espace jour de l'espace nuit situé à l'étage. Les pièces de vie sont ouvertes sur une loggia double hauteur conférant une sensation de volume et d'espace exceptionnelle à ces logements.

Enfin toujours dans le même esprit, les familles “nombreuses” - ou non d’ailleurs - apprécieront **le logement version “maison de ville”**. En version “traditionnelle”, sur deux niveaux avec des volumes adaptés : un grand séjour double hauteur, un espace parent avec salle de bain dédiée, un espace enfants à l’étage... Ou en version **“maison sur les toits”**, là encore avec des chambres spacieuses, une pièce à vivre double hauteur mais aussi des **jardins privatifs** ouvrant sur le salon et la cuisine d’un côté, les chambres de l’autre. Ici, les parents comme les enfants disposent de leur propre domaine “réservé”... Pour le plus grand bonheur de tous !



PLANS TYPOLOGIE JARDIN AVEC SOLEIL 1/200

LOGEMENT “MAISON DE VILLE” Type 1

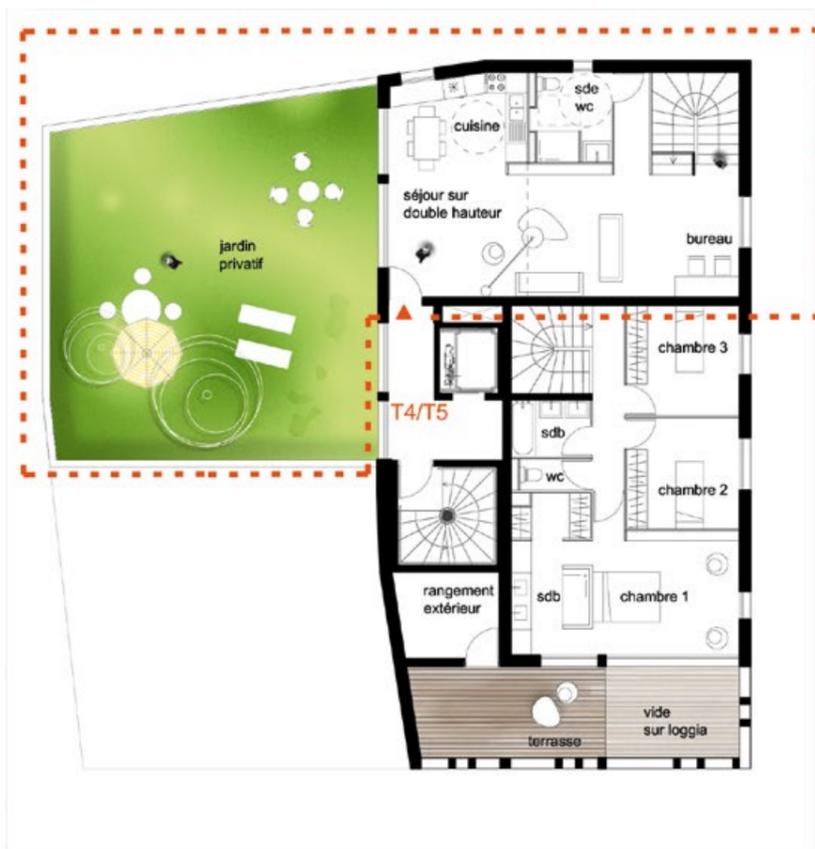
T4 / T5 107 m<sup>2</sup>

- Les qualités spatiales de la « maison de vie familiale » avec jardin privatif, double hauteur dans les séjours et pièces de vie généreuses
- Séparation de l’espace parents, au rez-de-chaussée (chambre + sdb + wc), de l’espace enfants, à l’étage (2 ou 3 chambres avec sdb + wc)

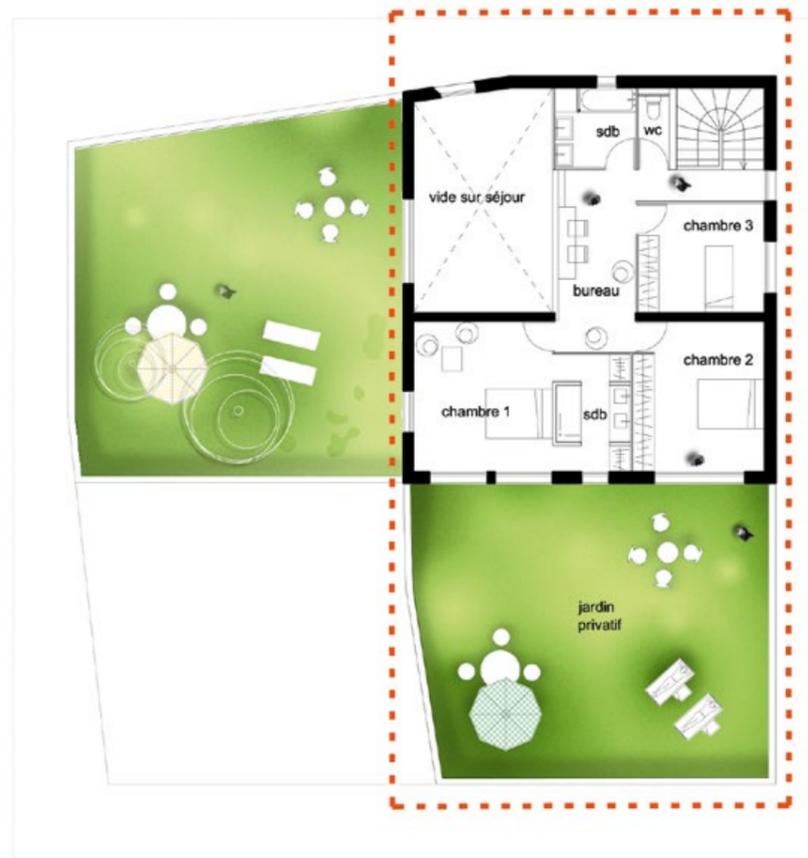
LOGEMENT MAISON SUR LES TOITS Type 2

T4 / T5 sur deux niveaux 127 m<sup>2</sup>

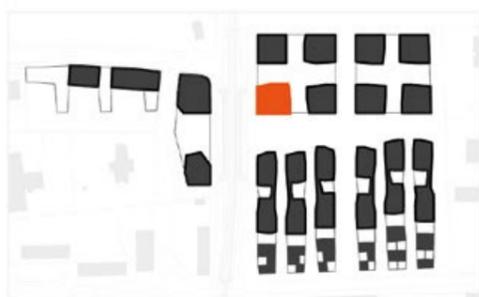
Les typologies “soleil avec jardin” trouvent tout leur sens à travers ce logement, preuve que le logement collectif est capable d’offrir des qualités similaires à la “maison individuelle”. Cela se traduit par des logements sur deux niveaux composés de volumes généreux, de séjours double hauteur et de jardins privatifs à chaque étage de la maison. A cela s’ajoutent les vues exceptionnelles dégagées grâce au positionnement en hauteur, ce qui confère une véritable valeur ajoutée en terme de qualités spatiales et d’usages, proches de l’habitation individuelle dans des typologies de collectif. Cette sensation d’individualité est accentuée par l’accès unique à ce logement depuis le palier des circulations communes.



PLAN ETAGE COURANT : NIVEAU ACCES MAISON SUR LE TOIT



PLAN DERNIER NIVEAU : ETAGE MAISON SUR LE TOIT



PLANS TYPOLOGIE SOLEIL AVEC JARDIN 1/200



« Une architecture contemporaine et urbaine, simple mais élégante, à la hauteur du prestige de l'Avenue de la Libération »

Leibar & Seigneurin.

Autant de manière d'habiter différentes, réunies dans un même et seul projet, harmonieux et équilibré, pensé et dessiné pour donner envie et susciter l'adhésion de tous. Son architecture résolument contemporaine, se distinguera par ses espaces résidentiels, sculptés en volumétrie et apportera une identité forte au futur quartier.

La mise en avant de matériaux simples comme la pierre ou le béton blanc donnera à l'ensemble une tonalité très urbaine, toute en élégance et en pureté. Une attention toute particulière sera également apportée aux espaces végétalisés.

**Précisons, toutefois, qu'il ne s'agit là que de perspectives évoquant un « possible architectural » et qu'il convient, à ce stade, de laisser la porte ouverte à plusieurs écritures... En effet, étant donné le temps long dans lequel s'inscrit le projet, la question de l'écriture architecturale devra faire l'objet d'une réflexion spécifique, concertée et approfondie.**

Dans tous les cas, l'ambition de Vealis et Leibar & Seigneurin est de faire de ce projet un modèle, une référence, tant en termes d'urbanisme que de qualité et de cadre de vie.

Car c'est bel et bien un nouveau quartier, dans toutes ses composantes, que les deux partenaires ont imaginé. Avec ses commerces ouverts sur le tram au rez-de-chaussée des îlots principaux, ses restaurants, sa galerie marchande, ses bureaux, ses services... mais également, côté Rue Raymond Lavigne, sa Résidence Services pour Seniors adossée à un espace petite enfance ! Un véritable pôle multi-générationnel avec des lieux de rencontres et de partages dédiés. Tout aussi pratique et indispensable aujourd'hui : un pôle médical regroupant médecins généralistes, kinésithérapeute, ostéopathe, dermatologue, dentiste...

**Pour Vealis et Leibar & Seigneurin, ce projet a véritablement pour vocation de devenir un pôle d'attractivité très fort... Un lieu de vie recherché, doté de tous les atouts pour séduire le plus grand nombre : une station de tram, des commerces et services, une offre de logements de qualité répondant à toutes les attentes, des solutions de stationnement pensées et réfléchies pour faciliter la vie de tous (les conducteurs comme les piétons et les cyclistes, les riverains comme les personnes de passage) et une signature architecturale résolument contemporaine.**

« Permettre de bien vivre la ville c'est aussi intégrer des services de proximité et des lieux de rencontres intergénérationnels »

Leibar & Seigneurin.



#### UNE APPROCHE ENVIRONNEMENTALE GLOBALE

Etre exemplaire en terme d'environnement est aujourd'hui un impératif ! Le projet conçu par Vealis et Leibar & Seigneurin répond donc aux enjeux énergétiques d'aujourd'hui et de demain. Avec l'optimisation des apports solaires, la recherche de la meilleure inertie thermique et confort acoustique, la mise en place de solutions favorisant les économies d'énergie, etc. Mais il va également plus loin... « Le développement durable ce n'est pas seulement une question de kilowatt heure ! C'est aussi une ville agréable à vivre, des espaces généreux, des lieux de partage, etc., indique Xavier Leibar. Il convient donc d'agir sur deux leviers, la responsabilité écologique de la construction, mais également le plaisir et qualité de vie offerte aux futurs résidents. Et la performance environnementale est atteinte lorsque ces deux objectifs sont conjugués. »

## CE QU'IL FAUT RETENIR



Plus qu'un quartier, un cœur de ville attirant et séduisant qui favorise la cohabitation et la convivialité, la diversité et la mixité



Une architecture résolument contemporaine, avec une volumétrie qui apporte une identité forte au futur quartier



Une offre de logements renouvelée pour que chacun, quel que soit son mode de vie, puisse y trouver sa place



Des logements ouverts sur l'extérieur où les vis-à-vis sont limités et où l'ensoleillement naturel est privilégié et facilité



Des services de proximité et des espaces de rencontres intergénérationnels qui donnent envie de vivre la ville







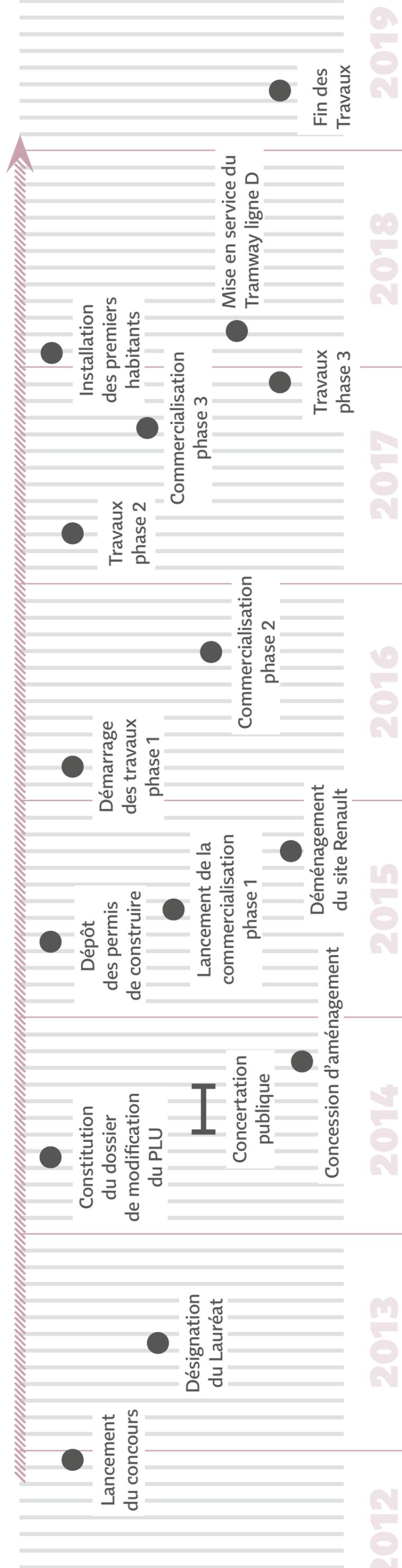
**Chapitre V**

# Le planning de réalisation

Leibar & Seigneurin



# Les dates clés du projet •



**SCHEMA DE PHASAGE  
DES TRAVAUX**

**PHASAGE**

- PHASE TRAVAUX 1  
Îlot A et B  
Îlot C  
Lanières E1, E2 et E3
- PHASE TRAVAUX 2  
Îlot D  
Lanières E4, E5 et E6
- PHASE TRAVAUX 3  
Résidence Séniors Services



RDC





# Dessein de ville