

## Orientation d'Aménagement

### Le quartier du « Séqué tranche 3 »



Cet îlot, situé sur la frange Est du nouveau quartier Séqué constitué par la ZAC, couvre une surface de 3,36 ha. Il présente un caractère naturel.

L'objectif de cette orientation d'aménagement est d'organiser l'aménagement de ce site dans le respect des caractéristiques urbaines et architecturales du quartier telles que décrites dans la note de présentation.



*Localisation du site*

## 1 : Les objectifs

### - Renforcer le pôle de quartier du Séqué et finaliser la ZAC

- Renforcer la mixité des fonctions urbaine en accueillant de l'habitat et des activités de proximité :
- La réalisation de 190 logements à la fois sous la forme d'habitat collectif et individuel;
- L'accueil d'activités de commerces et de services complémentaires à ceux de la ZAC en rez-de-chaussée des immeubles bordant la rue Armand David,

### - Produire une opération exemplaire qui préserve la qualité des paysages naturels

S'appuyer sur les principes d'aménagement de la ZAC et une implantation des futures constructions adaptée à un contexte paysager de grande qualité :

- préserver les perspectives visuelles depuis le plateau du Séqué vers les boisements Est et Nord, et la vallée de l'Adour en proposant une urbanisation discontinue et aérée, offrant un maximum d'échappées visuelles ;
- assurer la discrétion des futures constructions d'habitat collectif avec des hauteurs maîtrisées et des formes discontinues, modulées selon la topographie du terrain.

### - Tenir compte de la forte sensibilité écologique des boisements de la frange Est et Nord

Veiller à assurer une implantation des bâtis qui limite les contacts directs avec les boisements attenants au Nord et à l'Est et y créer un espace de transition.

## 2 : Les conditions d'aménagements

- Garantir la qualité paysagère du secteur notamment en maintenant des perspectives visuelles selon un axe Sud-Ouest et Nord-Est en s'appuyant sur :
  - un aménagement des futures constructions en bandes parallèles à cet axe visuel, permettant de garder des échappées entre chaque ligne bâtie et dont chaque espace d'aération pourra être végétalisé ;
  - une urbanisation en 2 îlots principaux distincts pour faciliter l'intégration paysagère des futures constructions grâce un épannelage des hauteurs :
    - un îlot à bâtir pour de l'habitat collectif sur la moitié Sud, sur le segment entre la rue de Condolle et le chemin de Loustaounaou, afin de garder une structure urbaine dense s'inscrivant dans le prolongement des précédentes opérations du Séqué ;
    - un îlot à bâtir pour de l'habitat individuel groupé au Nord afin d'assurer sa discrétion dans le paysage grâce à une hauteur plus faible que le couvert boisé environnant ;
  - la constitution d'un espace de transition, voire une coupure végétalisée, d'une quinzaine de mètres entre les deux îlots bâtis afin d'offrir une grande échappée visuelle sur les paysages de boisements et de la vallée de l'Adour en contrebas ;
  
- Conserver les entités naturelles présentant un intérêt pour la faune et la flore locale sur le site ou à ses abords avec:
  - La préservation des haies arbustives situées au Sud du site ;
  - La création d'une bande tampon non constructible d'au moins 5 m sur la frange Est qui sera aménagée sur la partie au contact des boisements de chêne sous forme de lisière de boisements mixtes afin de créer une transition avec les boisements attenants,
  - La préservation du talweg de tout aménagement afin de participer à la gestion des eaux pluviales en contrebas de la partie supérieure aménagée ;

- Pour l'accès au site, la gestion des flux motorisés, la prise en compte des mobilités douces et l'organisation du stationnement, il est envisagé de:
  - Prolonger la rue Armand David pour desservir la partie haute de l'ensemble foncier et s'appuyer sur cette dernière pour y greffer les nouvelles voiries pour la desserte interne de l'opération
  - créer des liaisons douces internes permettant de relier les différents secteurs entre-deux et le chemin de Loustaounaou au verger Nord/Est ;
  - aménager une voie d'accès au verger situé au Nord/Est du site ;
  - intégrer aux nouvelles voiries des équipements pour les cheminements doux (piétons et cyclables) ;
  - Intégrer le stationnement aux immeubles collectifs afin de réduire les surfaces imperméabilisées,
  - La desserte des ensembles collectifs se fera à partir de la rue Armand David en s'y connectant directement
  
- Par ailleurs, le projet s'attachera à :
  - Limiter l'imperméabilisation du terrain pour lutter contre l'augmentation du ruissellement des eaux pluviales, et limiter les surchauffes estivales sur des surfaces minérales aux abords des bâtiments,
  - Proposer des principes d'architecture bioclimatique pour assurer aux habitants un meilleur confort thermique été comme hiver, en combinant architecture et aménagement paysager,

Les jardins partagés présents sur la partie Nord/Ouest seront conservés voire confortés.

## Séqué : l'orientation d'aménagement – les conditions d'aménagements

Thématiques	Dispositions soumises à compatibilité dont l'esprit doit-être respecté	Dispositions indicatives à simple titre de conseil
<b>Circulations, voirie et stationnement</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Opérer un traitement de l'emprise des voies respectant les principes de localisation du schéma d'aménagement de l'OA</li> <li>Organiser des liaisons douces entre les différents secteurs de construction et entre le chemin de Loustaounaou et le verger au Nord</li> <li>Dans le secteur d'habitat individuel groupé mettre en œuvre des voiries partagées et paysagées. Traiter les places de stationnement en matériaux perméables</li> <li>Dans le secteur d'habitat collectif, regrouper le stationnement sous les bâtiments (en enterré ou semi-enterré)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Le tracé des voies reporté sur le plan est indicatif</li> </ul>
<b>Forme urbaine, type du bâti</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Préserver des perspectives vers les boisements entre les ilots collectifs</li> <li>Assurer des implantations bâties qui privilégient des percées visuelles</li> <li>Introduire une variation des hauteurs au sein de chaque ilot collectif selon les indications portées dans le schéma d'aménagement de l'OA</li> <li>Introduire des formes urbaines et architecturales favorisant des relations douces avec le paysage environnant et évitant les vis-à-vis</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Le tracé des ilots à bâtir reporté sur le plan est indicatif</li> <li>Définir les règles permettant le développement d'une architecture qualitative en adéquation avec les constructions voisines de la ZAC du Séqué</li> <li>Favoriser une orientation bâtie Nord/Sud pour bénéficier au maximum des apports solaires passifs d'hiver</li> </ul>
<b>Insertion paysagère et environnementale gestion des risques</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Planter des arbustes et des arbres d'essences locales sur les espaces libres non bâtis (hors voirie et secteur de forte sensibilité écologique)</li> <li>Intégrer le principe de gestion des eaux de ruissellement avec la préservation d'espaces de pleine terre sur l'ensemble de l'opération</li> <li>Aménager des espaces et bandes paysagères le long des boisements existants et entre les bâtiments collectifs tel que figuré dans le schéma de l'OA</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Le tracé des espaces verts et bandes paysagères est indicatif dans le respect des épaisseurs mentionnées</li> <li>Les fonds de parcelles peuvent participer à l'élargissement des coupures vertes et recul de l'urbanisation</li> <li>Une aire de jeux pourra être réalisée</li> </ul>

### 3 : le schéma d'aménagement

