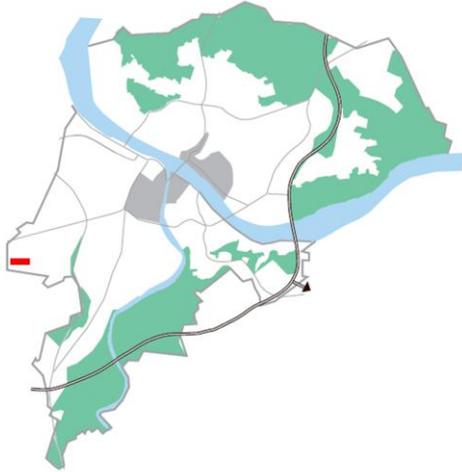


## Orientation d'Aménagement - secteur 8

### Site « Chemin des Hêtres »



Ce secteur est situé quartier du Polo Beyris, en limite de la commune d'Anglet. Il recouvre 4 parcelles situées le long du chemin des hêtres dont 3 d'entre elles sont bâties (parcelles cadastrées section CW n°207, 216, 217 et 218). La superficie totale concernée est d'environ 5535m<sup>2</sup>.

Cette orientation d'aménagement a pour objectif d'encadrer les conditions de renouvellement urbain de ce site en précisant les conditions d'accès, de stationnement, de hauteur, de traitement architectural et paysager dans le but d'assurer une bonne intégration fonctionnelle et paysagère des futures constructions.

#### Conditions d'application de l'orientation d'aménagement (OA)

Les projets de démolition/reconstruction ne seront autorisés que dans le cadre d'opérations d'ensemble regroupant 2 parcelles à minima. Les projets devront se conformer à l'ensemble des dispositions indiquées dans la présente OA.

Une construction isolée sur le terrain non bâti pourra être autorisée si le projet respecte la présente orientation d'aménagement en termes d'accès, de hauteur et de traitement paysager (préservation de la masse boisée, aménagement d'un maillage écologique planté, traitement d'une façade paysagée).

Dans le cas de réhabilitation, extension des constructions existantes, les masses boisées devront être préservées et une façade paysagée maintenue, conformément aux indications de la présente OA.

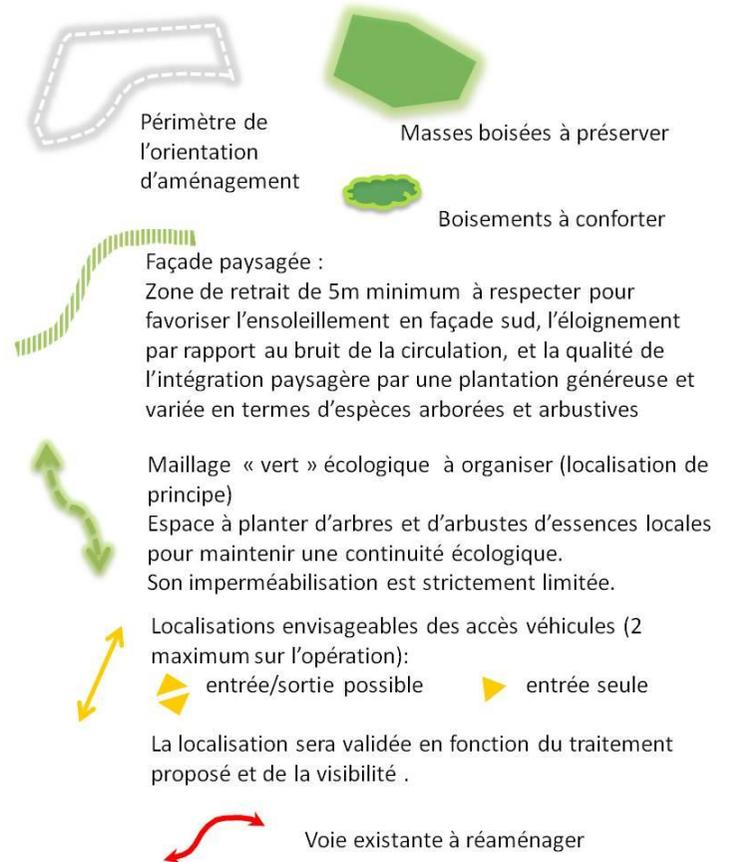


Localisation et périmètre de l'orientation d'aménagement

Orientation d'Aménagement - secteur 8  
Site « Chemin des Hêtres »



**Orientation graphique**



Photos du site

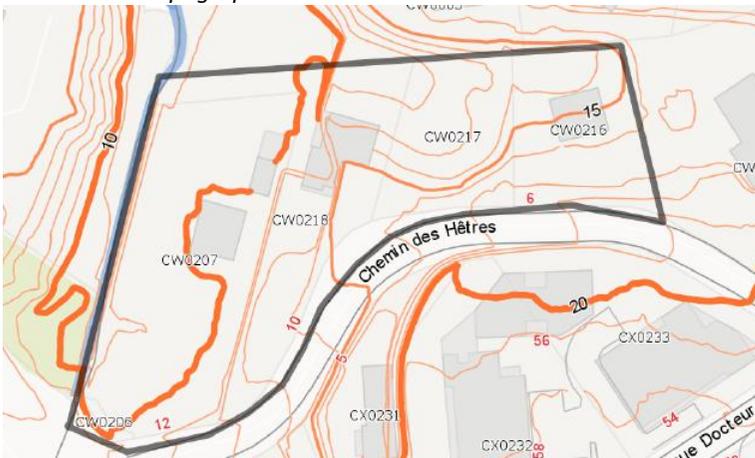


Topographie marquée entre parcelles et présence de la masse boisée



La masse boisée contribue à limiter les vis-à-vis avec les maisons du lotissement Marmoret

Parcelle et topographie



**1 : Préserver les masses boisées et adapter le projet à la topographie**

Le site concerné présente en limite ouest et nord des masses boisées qui assurent une continuité écologique en fond de talweg et permettent de limiter les vis-à-vis depuis le terrain vers le lotissement Marmoret situé au nord du site, Allée des pins.

Ce site présente par ailleurs un fort dénivelé est/ouest (6m) et sud/ nord (3m de différence en moyenne entre le chemin des hêtres au sud et le bas du terrain au nord) .

Les derniers projets de construction réalisés sur le quartier, en rupture avec le contexte bâti et paysager environnant ont dénaturé le paysage urbain. Aussi les futurs projets devront s'attacher à s'intégrer de manière respectueuse dans leur environnement.

A cet effet, ils devront :

- préserver les masses boisées et les plantations situées en limite ouest et nord. Une distance de 5m minimum de la base des arbres de haute tige existants devra être respectée pour assurer leur pérennité. Afin de maintenir les continuités écologiques et limiter les vis-à-vis avec les constructions riveraines, ces plantations devront être confortées en limite Nord sur une épaisseur minimale de 2m (cf indications graphiques). De manière générale, le projet de construction devra veiller à maintenir les arbres de haute tige présents sur le site. A défaut de pouvoir les conserver, ils seront remplacés par des sujets de taille équivalente à maturité;

- organiser les constructions en fonction de la topographie pour limiter les déblais avec un épannelage variant de R+2 sans attique en partie haute du terrain à R+3 en partie basse. Un maillage « vert » devra être créé, celui-ci aura pour fonction de maintenir une continuité écologique entre les différents espaces plantés et de créer des percées visuelles depuis le chemin de Hêtres vers le fond de talweg. Ce maillage d'une largeur de 2m minimum comprendra des sur-largeurs ponctuelles pour permettre la plantation d'arbres (cf localisation de principe sur l'orientation graphique).

*Chemin des Hêtres, une voie sinueuse, à fort dénivelé*



*Une végétalisation sur rue à renouveler*



*Exemple de traitement paysagé en façade sur rue*

## 2 : optimiser et assurer la sécurité des accès

Le chemin des hêtres, en fort dénivelé présente 2 virages successifs qui limitent la visibilité des automobilistes. Aussi, **2 accès véhicules maximum seront autorisés**. Ceux-ci devront être positionnés au choix sur 2 des 3 trois endroits indiqués sur l'orientation graphique pour bénéficier d'une visibilité maximale. En partie base du terrain, il ne pourra être prévu de sortie véhicules, la visibilité ne pouvant être assurée compte tenu de la présence de stationnement en amont. En effet, le projet d'élargissement de la voie, envisagé en accompagnement d'un projet d'ensemble sur ce site (emplacement réservé n°174), prévoit la réalisation de places de stationnement au droit du terrain.

Les accès piétons seront séparés des accès voitures, de manière à assurer confort et sécurité pour les usagers.

## 3 Traiter une façade paysagée le long du chemin des hêtres et privilégier le bioclimatisme

L'intégration des nouvelles constructions dans leur environnement et dans le respect du site implique de prendre en compte les composantes principales du paysage du quartier, fortement marqué par la présence du végétal en façade sur rue et par une segmentation des masses bâties. Ainsi, les futurs projets devront :

- proposer un traitement paysager le long de la rue sur une bande minimale de 5m qui sera plantée d'arbres et arbustes d'espèces variées. Les arbres seront choisis parmi une palette d'essences caduques de manière à favoriser le confort d'été et permettre un ensoleillement des logements l'hiver. L'imperméabilisation devra être limitée aux accès, le stationnement sera interdit ;
- segmenter les masses bâties de manière à réinterpréter les gabarits traditionnels du quartier ;
- organiser les logements de manière à améliorer les conditions de confort thermique (logements traversants ou à double orientation). Privilégier en façade nord des traitements architecturaux de type « doubles peaux ». Prévoir en façade sud des balcons ou loggias dont la disposition, les dimensions devront favoriser les apports solaires d'hiver en assurant ainsi une meilleure qualité d'usage aux habitants.