

## Orientation d'Aménagement

### LE « SEQUE 4 »



## Orientation d'Aménagement Le quartier du Séqué 4

Le site de projet est situé sur la frange sud du quartier du Séqué. Il couvre une surface de 4,58 hectares de caractère naturel.

Cette orientation d'aménagement a pour objet d'organiser l'aménagement de ce site dans le respect des caractéristiques paysagères, urbaines et architecturales du quartier.



Localisation du site

## 1 : Les objectifs

### - Achever l'aménagement du quartier du Séqué

Accueillir des nouveaux habitants afin de faire vivre la centralité de quartier, ses équipements et services ;

Prévoir une forte mixité de logements : du logement social et abordable, du logement locatif ou en accession, participant au parcours résidentiel sur la commune ;

Renforcer la mixité des fonctions urbaines en accueillant de l'habitat et des activités de proximité compatibles avec la vie de quartier ;

Favoriser l'accroche urbaine et paysagère du nouvel îlot dans le quartier ;

### - Produire une opération exemplaire sur le volet du paysage et du bioclimatisme

Prendre en compte les qualités du quartier existant :

- Dessiner un nouveau paysage urbain sur le chemin de Loustaounaou, avec un grand soin apporté sur le traitement de l'interface avec le quartier existant (promenade, échappées visuelles, architectures, gabarits, alternance bâti/non bâti, ...) ;
- Inscrire deux principales percées paysagères vers le sud ;
- S'inspirer des principes urbains du quartier du Séqué, favorables à : l'intimité (alternance de bâtis et d'interstices paysagers), l'optimisation des sols (pleine terre favorisée, plantations d'essences locales, voitures dans les volumes bâtis, ...), une conception bioclimatique, ...

S'insérer dans un terrain en pente et gérer les eaux pluviales:

- Dessiner un quartier limitant son impact environnemental : limiter les déblais/remblais, prévoir une gestion intégrée des eaux pluviales,...
- Favoriser l'intégration des futures constructions avec des hauteurs modulées selon la topographie du terrain ;
- Limiter la place de la voiture dans le paysage et son impact sur les sols, et prévoir la mutabilité du stationnement ;

### - Tenir compte de la sensibilité écologique environnant le site

Limiter l'impact sur les espaces naturels environnants le secteur :

- Prévoir et adapter un espace tampon avec le cours d'eau du ruisseau des Anges au sud du site, et avec les lisières de zones naturelles ;

Favoriser la biodiversité et ses déplacements :

- Inscrire des espaces de transition paysagère et favorables à la biodiversité, entre les espaces bâtis et aux bords des espaces naturels en frange du site ;
- Prévoir des aménagements favorables à la biodiversité spécifique du site ;

Tenir les constructions à distance des sources de nuisances :

- Respecter une distanciation des constructions par rapport à la ligne électrique à l'ouest du secteur et à l'entreprise ICPE chemin de Loustaounaou (AFM Recyclage)

## 2 : Les conditions d'aménagements

### Insertion paysagère et environnementale et gestion des risques :

- Favoriser l'accroche urbaine et paysagère du nouvel îlot :
  - o Renforcer l'espace public de promenade le long du chemin de Loustaounaou,
  - o Favoriser des percées paysagères sur le chemin de Loustaounaou, offrant des vues sur les Pyrénées et le reste le site,
  - o Apporter un soin particulier dans l'implantation et l'architecture des bâtiments en bord du chemin de Loustaounaou,
  - o Aménager des espaces paysagers et plantés entre les constructions,
  - o Aménager un espace vert public au centre du secteur, afin d'offrir une vue lointaine et de continuer la trame verte qui traverse le quartier du Séqué,
- Composer avec les qualités du site et limiter les impacts sur l'environnement :
  - o Identifier et préserver les éléments végétaux existants, qui présentent un intérêt pour la biodiversité et le paysage, et compatibles avec le projet ;
  - o Inscrire un espace de transition avec la zone naturelle du Ruisseau des Anges en contre-bas (sud), favorable à la gestion intégrée des eaux pluviales et à la biodiversité,
  - o Inscrire un espace tampon non constructible d'au moins 5 m sur les lisières du projet avec les espaces classés naturels, aux caractéristiques respectueuses de la biodiversité spécifique au secteur et à son déplacement,
  - o Inscrire les constructions dans la pente, en veillant à limiter les déblais/remblais,
  - o Mettre à distance suffisante les constructions par rapport à la ligne à haute tension située à l'ouest du site et à l'installation classée pour l'environnement (ICPE);
- Inscrire un projet d'habitat exemplaire :
  - o Inscrire les principes du bioclimatisme dans la conception du projet global et dans l'architecture des constructions, et justifier de leur prise en considération ;
  - o Approcher l'objectif de 50% de pleine terre sur le site de projet, et l'objectif minimum de 6% d'espaces verts partagés,

### Principes de composition urbaine

- Composer la densité de l'habitat avec le principe de la mixité
  - o Réaliser environ 260 logements, sous la forme d'immeubles d'habitat collectif principalement, d'habitat semi-collectif,... ;
  - o Respecter les principes de mixité sociale suivants : au moins 45% de logements sociaux, dont 30% de locatifs sociaux et 15% en accession sociale (en Bail Réel Solidaire) et une offre de logements en accession à prix maîtrisé de l'ordre de 15% de la production totale (version initiale conservée svp) Pour la part de logement social, viser les objectifs suivants : au moins 15% de PLAI et 30% de PLUS, avec un maximum de 55% de PLS et/ou Bail réel Solidaire (BRS).

- Répartir les formes urbaines et l'architecture en fonction de la localisation dans la pente, du rapport à l'espace public et du bâti existant, et de l'impact paysager (épannelage (variation des hauteurs), espacement, transparence, points de vue sur le paysage, ...)
- Favoriser les modes d'habitat partagé (mode de concevoir du logement en interrelation avec les futurs usagers, pour les espaces et équipements communs notamment)
- Renforcer la mixité des fonctions urbaines en proposant aussi des activités de proximité compatibles avec la vie de quartier :
  - Accueillir des locaux d'activités de services complémentaires à ceux existant ou projetés sur le quartier du Séqué : par exemple service de petite enfance, tiers-lieux, bureaux, ...
- Aménager les espaces et bâtiments afin de qualifier le confort d'été du secteur :
  - Minimiser les surfaces minéralisées aux abords des immeubles ;
  - Planter du végétal de façon réfléchie afin de concilier la pérennité des sujets et le confort de vie des extérieurs et des logements ;
  - Choisir des matériaux et revêtements (bâti et non bâti) qui limitent l'effet d'échauffement urbain et compatible avec le confort global des usagers ;

### **Principe d'accessibilité, de mobilité et de stationnement**

#### **- Accès :**

- Inscrire une voirie principale accessible depuis le chemin de Loustaounaou. Un sens unique sera privilégié.
- Limiter l'impact de la voirie sur l'imperméabilisation des sols et le modelage de la pente,

#### **- Mobilités :**

- Mailler le secteur de cheminements paysagers et agréables afin de favoriser la marche et l'usage du vélo.
- Inscrire les cheminements doux en continuité des chemins existants sur le Séqué, et en projeter de potentiels : le long Ruisseau des Anges par exemple, vers les arrêts de transport en commun et les aménités du quartier (aire de jeux, maison de quartier, ...)

#### **- Stationnement :**

- Privilégier l'intégration du stationnement dans les volumes bâtis, dans le respect de la topographie,
- En complément, organiser des poches de stationnement collectif et partagé, judicieusement positionnées le long de la voirie principale, paysagers et perméables, et prévoir une gestion compatible pour une réversibilité future (espace vert, renouvellement urbain, ...)
- Prévoir du stationnement vélo et mobilités alternatives à la voiture ;

**Nota :**

Définition de l'habitat semi-collectif, appelé également « habitat intermédiaire » : immeuble d'habitation comptant au moins un étage, dans lequel les logements superposés ont chacun un accès individuel depuis l'extérieur de la construction et disposent d'espaces extérieurs privatifs importants (jardin, terrasse, loggia, ...)

Définition des logements en accession à prix maîtrisé : des logements en accession, non considérés comme logement social, dont le prix de vente est inférieur aux prix du marché et dont les conditions de vente sont encadrés (ménages aux revenus légèrement supérieurs aux seuils du logement social, clauses anti spéculatives, ...). L'accession directe est un produit qui répond à cette définition.

**Séqué 4 : 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>	<p>Accès : dessiner une voirie principale depuis le chemin de Loustaounaou,</p> <p>Stationnement : privilégier son intégration dans les volumes bâtis tout en limitant les déblais/remblais, sous forme de poche sinon,</p> <p>Chemins doux : inscrire un maillage de cheminements piétons, en continuité des cheminements existants notamment</p>	<p>Voie principale : privilégier un sens unique. Le tracé de la voie et les deux accès inscrits sur le dessin sont donnés à titre indicatif.</p> <p>Pour le stationnement en poche : prévoir un aménagement mutable, avec des revêtements perméables Favoriser le regroupement des plantations Penser au stationnement des vélos et mobilités alternatives</p> <p>Chemins doux : développer le maillage existant (vers les aménités), favoriser des revêtements perméables, ...</p> <p>Limitier l'impact de la voirie et du stationnement : limiter l'imperméabilisation au minimum nécessaire, le modelage de la pente, mettre à distance les constructions, éléments sous terrains et les voiries et parkings du pied des arbres et sujets végétaux existants, ...</p> <p>Prévoir un traitement des espaces publics favorables à la marche et au vélo et à la sécurité des modes doux</p>
<b>Forme urbaine, type du bâti</b>  <i>Composition urbaine et programmation</i>	<p>Viser la production d'environ 260 logements</p> <p>Privilégier le logement sous forme d'immeubles collectifs, et à titre secondaire sous forme d'habitat semi-collectifs et d'habitat dense.</p> <p>Cibler les objectifs de mixité sociale suivants : 45% de logement social, répartis entre 30% de logements en locatif social et 15% accession sociale (type BRS). S'ajoutent 15% de logement en accession à prix maîtrisé (en lien avec la charte de la mixité sociale de la Ville).</p> <p>Composer un nouveau paysage urbain sur le chemin de Loustaounaou, avec :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- une promenade publique généreuse,</li> <li>- une alternance de bâtis et de percées visuelles et paysagères</li> </ul>	<p>Permettre l'implantation d'activités compatibles avec la vie du quartier : tiers lieux de type coworking, bureaux, services en particulier pour la petite enfance</p> <p>Intégrer des initiatives d'habitat partagé.</p> <p>Pour la part sociale du projet, viser la répartition recommandée au PLH : soit 15% de PLAI, 30% de PLUS et 55% de BRS/PLS maximum.</p> <p>Répartir les hauteurs et les formes urbaines en fonction de la pente, de l'impact paysager et écologiques (déblais/remblais) et du rapport à l'espace public et au bâti existant.</p>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- un épannelage adapté, progressif des constructions, visant à trouver un équilibre entre inscription dans la pente, intégration au quartier existant et économie de sols.</li> </ul>	
<b>Insertion paysagère et environnementale</b> <b>gestion des risques</b>	<p>Viser l'objectif d'environ 50% de pleine terre sur le secteur</p> <p>Protéger les espaces boisés existants, et arbres repères identifiés au PLU. Un inventaire des arbres aura lieu dès la phase opérationnelle afin de protéger les sujets qui auront un intérêt paysager et pour la biodiversité locale et qui seront compatibles avec le projet.</p> <p>Conforter l'espace public de promenade et sa fonction de belvédère, avec au moins 2 percées visuelles sur les paysages orientés Sud</p> <p>Créer un espace vert public central qui ouvre une vue lointaine et conforte la trame verte qui traverse le quartier Séqué</p> <p>Aménager des espaces paysagers et plantés entre les constructions</p> <p>Respecter une distance de 5m entre les constructions et les limites aux zones naturelles,  Aménager ces zones tampons d'un traitement paysager favorable au tamponnement des eaux pluviales et à la biodiversité locale (essences locales et mixtes, mobilités de la faune)</p> <p>Inscrire les principes du bioclimatisme dans la conception et l'architecture et les justifier</p> <p>Réfléchir à la végétalisation et aux plantations, afin qu'elles soient pérennes et utiles au confort d'été</p> <p>Favoriser des aménagements et constructions favorables au confort d'été : limiter la minéralité en pied d'immeuble, adapter les matériaux et revêtement, favoriser la pleine terre dès que possible, anticiper les ombres portées et vents dominants, ...</p> <p>Prévoir une distance suffisante des constructions par rapport à l'installation classée pour l'environnement ;  Inscrire une distance de 7m minimum par rapport à l'axe de la ligne 63kVolts</p>	<p>Inscrire construction dans la pente, limiter déblais remblais</p> <p>Prévoir environ 6% d'espaces verts existants à valoriser</p> <p>Inscrire une liste contenant des essences végétales à favoriser sur le site (essences locales et adaptées au climat, arbres fruitiers ou favorables à la biodiversité, ...) et d'autres à proscrire pour raisons sanitaires (essences végétales allergènes, urticantes, ...)</p>

3 : le schéma d'aménagement



Principe de trame paysagère

A créer/conforter/préserver

- Retrait paysager
- Espaces paysagers
- Aménagement paysager pour la gestion des eaux pluviales

A préserver/conforter

- Arbre remarquable
- Alignement notable

Principe de composition urbaine

A créer

- Secteur constructible à dominante d'habitat collectif

A préserver/conforter

- Percée visuelle
- Point de vue

Principe d'accessibilité, de mobilité, de stationnement

A créer/conforter/préserver

- Chemin / sentier / piste
- Voie de desserte principale