



Orientation d'Aménagement

L'Institut du Sport et du Vieillessement et hébergements liés*

Le site retenu pour le projet est situé en face de la clinique Belharra, avenue du Prissé.

Cette orientation d'aménagement a pour objet :

- De destiner ce site au déploiement d'une offre de soins spécialisée et d'hébergements hôteliers et temporaires non médicalisés (HTNM) notamment accessibles aux patients et leurs familles ;
- D'organiser l'aménagement global du projet dans le respect des caractéristiques paysagères, urbaines et architecturales du secteur et dans la perspective d'un aménagement exemplaire en matière de résilience urbaine.



Localisation du site

1 : Les objectifs

- Compléter l'offre de services autour de la santé et de la clinique

Compléter l'offre de soins existante sur le site,
Prévoir une offre hôtelière, comprenant une offre d'hébergements temporaires non médicalisés (HTNM),
Compléter la mixité fonctionnelle du quartier Belharra,
Inscrire des leviers de synergies avec la clinique Belharra (mutualisation, ...).

- Produire une opération exemplaire sur le volet du paysage et de l'adaptation

Créer un nouveau cadre urbain et paysager sur la rue de Hiriarte et le chemin de Jupiter,

Concevoir un projet paysager

- Développer la place du végétal et permettre son appropriation par un espace partagé de rencontre et de fraîcheur,
- Prévoir l'optimisation de la pleine terre afin d'en tirer le maximum de bénéfices pour le projet et le secteur (support de plantation, de fraîcheur, de biodiversité, de l'eau pluvial, ...).
- Limiter la place de la voiture dans le paysage et son impact sur les sols, et prévoir la mutabilité du stationnement,
- Dessiner une continuité paysagère le long de la rue de Hiriarte,

- Tenir compte de la sensibilité écologique environnant le site

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

- Préserver les boisements du talweg au sud du site,
- Prévoir un espace tampon, de transition paysagère, avec cette lisière naturelle.

Favoriser la biodiversité et ses déplacements :

- Inscrire des espaces de transition paysagère entre les espaces bâtis,
- Prévoir des aménagements favorables à la biodiversité spécifique du site.

Tenir les constructions à distance des sources de nuisances :

- Préserver le talus paysager au nord-est, qui limite les nuisances automobiles de l'avenue du Prissé sur le secteur.

2 : les orientations d'aménagement

Thématiques	Dispositions soumises à compatibilité dont l'esprit doit-être respecté	Dispositions indicatives à simple titre de conseil
Insertion paysagère et environnementale, gestion des risques	❖ S'appuyer sur les richesses écologiques et paysagères existantes : Identifier et présenter des mesures de protection et d'entretien adaptées aux espaces naturels et/ou paysagers existants (haies, arbres, zones d'eau ou humide, cours d'eau, fossés, essences et état sanitaire, ...). Après justification (sécurité, maladie, ...), s'il est constaté que les arbres ne pourront pas être préservés, de nouveaux sujets seront replantés et mieux localisés pour leur pérennité et leur participation au bioclimatisme et aux continuités écologiques. Protéger les espaces plantés situés au sud du site et mettre en place une gestion adaptée à leur sensibilité environnementale. Une bande paysagère non bâtie et non déblayée ou remblayée d'au moins 8 mètres sera inscrite en lisière de l'espace planté afin de créer une zone tampon/transition avec l'espace naturel boisé préservé. Respecter les principes de la Charte de l'Arbre afin de garantir la pérennité des arbres : interdiction des interventions dans le domaine vital de l'arbre à maturité, méthode de plantation et de gestion, choix des essences en fonction des usages, du sol et de l'implantation, évitement des essences toxiques ou allergènes, favoriser les massifs plutôt que les sujets isolés, ...	

	❖ Soutenir les bénéfices de la pleine terre, comme support de plantation, de fraîcheur, de biodiversité et de gestion de l'eau pluviale : Implanter les aménagements et constructions de façon à préserver le plus de pleine terre et de végétalisation possible, en particulier pour la plantation de grands arbres (espaces continus et de taille suffisante, distance du bâti, ...). Limiter l'imperméabilisation des sols au strict nécessaire du projet : les matériaux perméables ou semi perméables seront favorisés. Rechercher un taux de pleine terre de 50% minimum. Tamponner et valoriser les eaux pluviales principalement par des traitements paysagers : noues, jardin de pluie, terrasses végétalisées, récupérateurs d'eau de pluie... ❖ Permettre de voir le contexte planté et de le développer sur site : Préserver la butte plantée au nord-est du site. Protéger l'espace boisé en fond de talweg (cf. paragraphe précédent). Prévoir des percées visuelles et physiques de nature paysagère entre les bâtiments et pour donner à voir les lisières plantées localisées au nord-est et au sud. Inscrire une bande non minéralisée et non bâtie le long de la rue de Hirirarte, afin de bonifier la qualité de l'espace public. Les limites parcellaires seront non bâties. En cas de clôtures, celles-ci seront plantées et perméables à la petite faune. Elles offriront une certaine transparence paysagère.	Rechercher la continuité de la pleine terre. Privilégier l'infiltration des eaux de pluie sur site (techniques dépendantes de la capacité des sols à l'absorption). Prévoir l'implantation d'arbres remarquables et/ou d'éléments paysagers notables, en plus du jardin de pluie. Ils correspondent à des repères à l'échelle de la rue, à des éléments supports de bioclimatisme pour les constructions, à des supports de biodiversité et de fraîcheur urbaine.
--	---	--

	Favoriser, dans le projet paysager, les essences végétales endogènes et/ou adaptées aux modifications du climat local, afin d'adopter une gestion différenciée et écologique de ce patrimoine (multistrates, essences variées, regroupement des sujets, optimisation des besoins en eau, ...). Prévoir un espace paysager extérieur, à vocation de rencontre. Il sera accessible aux publics et partagé par les usagers du site. Il doit permettre aux usagers de se poser, se ressourcer. ❖ Concevoir le projet au regard des enjeux de sobriété, d'adaptation et de résilience des territoires : Le bâti respectera une certaine compacité afin de favoriser la place de la pleine terre et l'efficacité énergétique. Adapter aux besoins futurs la conception du bâti et du stationnement : surélévation, changement d'usage, ... Intégrer les principes du bioclimatisme dans la conception du projet : insertion au site, bénéfices des apports gratuits du climat, du milieu et du site, gestion frugale des ressources matérielles et énergétiques, ... Rechercher la réduction des effets de réchauffement urbain : matériaux poreux au sol, teintes de murs et de toit clairs, évapotranspiration, ombrage des façades, évitement de la climatisation mécanique, toitures végétalisées, ... Viser la production d'énergies renouvelables et la récupération/réutilisation des eaux pluviales.	Favoriser l'usage de matériaux locaux, biosourcés ou de déconstruction. Viser la récupération des eaux grises.
Composition et fonctions urbaines, type du bâti	❖ Concevoir un projet à destinations variées, mais favorable aux synergies et à la mutualisation entre elles et avec la clinique voisine : Accueillir des services publics ou assimilés, destinés à la santé.	Prévoir des services et espaces mutualisés, partagés dans le temps avec les activités proches (clinique Belharra en priorité).

	Accueillir une offre d'hébergement hôtelier, majoritairement orientée et adaptée à la patientèle de la clinique Belharra et des pôles de santé voisins (type chambres d'Hébergement temporaire non médicalisé). Cette offre hôtelière proposera environ 70 chambres. ❖ Composer un nouveau paysage urbain sur la rue de Hiriarte avec une promenade publique généreuse, une alternance de bâtis et de percées visuelles et paysagères, et une place importante pour le végétal Apporter un soin à la qualité du paysage et des vues données depuis l'espace public (chemin de Jupiter, chemin de Hiriarte, carrefour du Prissé, avenue du Prissé). Concevoir une accroche paysagère et architecturale à proximité du carrefour de l'avenue du Prissé, dans une perspective de visibilité des services. Cette accroche bâtie est limitée à R+4. Composer le projet en fonction de l'optimisation des principes du bioclimatisme, de la qualité du paysage, de la réduction du phénomène d'îlots de chaleur urbains et du confort des usagers (pause, modes doux). ❖ Trouver un équilibre entre compacité et insertion au site Réaliser 3 volumes bâtis maximum. Composer un dialogue entre les volumes, dont le traitement extérieur participe d'une même ambiance de site. Limiter les constructions en R+4 maximum.	
Accessibilité, mobilité, stationnement	Limiter le nombre d'accès au site de projet, afin d'optimiser la sécurité des piétons et de limiter les entrées/sorties de véhicules sur la rue.	Privilégier la meilleure implantation de l'institut du sport et du vieillissement : ou du côté du carrefour (visibilité), ou du côté du talweg (calme, proximité arbres).

	Le stationnement de véhicules de secours ou sanitaires (ambulances par exemple) aérien pourra être envisagé sous conditions de sécurité et d'impacts limités sur le projet paysager. Prévoir des circulations confortables pour les modes doux (venant de Belharra, de Saint Pierre d'Irrube, ...). Restreindre les circulations aériennes de véhicules sur le site de projet. Prévoir le stationnement afférent aux modes doux (vélo, vélo cargo, trottinettes, ...) Limiter l'impact du stationnement sur les sols, le ruissellement pluvial et l'échauffement urbain par un parking silo compact, de conception intégrée au site et évolutive (changement d'usage, adjonction de fonction, ...). Mutualiser les places de stationnement dédiées aux usages du site de projet, avec les professionnels ou usagers travaillant sur le secteur élargi (partage dans le temps, sans augmenter le nombre de place nécessaire). Minimiser la place du stationnement : dans ce cadre, proposer des techniques de sols perméables et paysagères, sous forme de stationnement regroupé afin de limiter l'émission de la pleine terre.	Organiser les mobilités douces en prévoyant le confort de leur usage (abris, ombre, sécurité, voire outillage)
--	--	---

3 : le schéma d'aménagement

