



## Orientation d'Aménagement

### **Le quartier du Prissé - Chala**

Cet ensemble foncier situé sur la frange Ouest du quartier du Prissé, implanté entre l'avenue du Prissé et la voie ferrée, couvre une surface d'environ 4,99 ha. Il présente un caractère à la fois artificialisé et naturel en raison des nombreux boisements qui sont présents autour des anciens terrains de sport.

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

### - **Préserver le cadre environnemental et paysager pour conforter sa fonction d'écrin de verdure**

Préserver la continuité du corridor écologique sur la partie Nord qui longe la voie ferrée jusqu'à l'Adour

Préserver la trame boisée qui constitue un espace d'intérêts écologiques forts et limiter leur fragmentation

Permettre la « renaturation » du site à l'Est en limitant la présence d'espèces horticole et en accompagnant le retour de boisements mixtes

### - **Conforter le quartier du Prissé et lui permettre de répondre aux enjeux de l'habitat et de la mixité sociale**

Aménager un espace peu valorisé sur ses emprises les plus artificialisées,

Améliorer la présence d'aménités dans le quartier en permettant l'implantation d'activités de commerces et de services de proximité, ainsi que d'équipement de loisirs à destination des jeunes

Répondre aux besoins de logements en visant une production résidentielle de 350/360 logements et en proposant une typologie variée

Rationaliser l'usage de l'espace en atteignant une densité d'au moins 60 logements/hectare

Améliorer la mixité sociale du quartier en imposant une part d'au moins 25 % d'habitat social et de l'habitat en accession aidée

Intégrer des espaces communs structurants, lieux privilégiés de convivialité et de partage

Organiser les formes urbaines autour d'espaces collectifs structurants à dominante « piéton » et richement plantés.

## 2 : Les conditions d'aménagements

Prendre en compte la sensibilité des milieux et des espèces naturelles présentes :

- Préserver tous les ensembles boisés présentant un fort intérêt écologique au Nord et à L'Est, des anciens terrains de sports de tout aménagement
- Limiter les contacts directs des constructions avec les boisements attenants et observer un recul de l'urbanisation de 5 m permettant de constituer une bande tampon périmétrique pouvant être végétalisée ou constituée en lisière de boisements mixtes,
- Réduire les risques de nuisances et de perturbation de la faune sylvicole en limitant la fréquentation des espaces boisés en ne créant pas de nouveaux cheminements et en utilisant ceux déjà existant et en y limitant la présence d'éclairage public
- Favoriser la « renaturation » de l'espace boisée au Nord du château d'eau en y limitant la progression des espèces horticoles au profit d'une densification de boisements mixtes d'espèces locales

Développer l'urbanisation principalement sur l'emprise des anciens terrains de sports :

- Développer une urbanisation sous la forme d'îlot connectés et resserrés autour d'un espace structurant
- Favoriser une distribution des constructions les plus denses faisant varier les hauteurs au sein d'un même îlot selon le contexte d'implantation interne et les conditions de co-visibilité avec l'extérieur,
- Inscrire au sein de chaque îlot à bâtir la présence d'espace vert ou d'îlot végétalisé
- Limiter l'imperméabilisation du terrain pour lutter contre l'augmentation du ruissèlement des eaux pluviales, et limiter les surchauffes estivales sur des surfaces minérales aux abords des bâtiments,

Organiser le bâti en tenant compte des vues et de l'ensoleillement :

- Créer des percées visuelles vers les boisements depuis les cœurs d'îlots
- Ouvrir des percées visuelles vers les cœurs d'îlots depuis les voiries ou espaces collectifs
- Proposer des principes d'architecture bioclimatique pour assurer aux habitants un meilleur confort thermique été comme hiver, en combinant architecture et aménagement paysager,
- Orienter, étager et agencer les bâtiments sur les parcelles de façon à ouvrir des vues et des fenêtres sur les horizons et les Pyrénées au Sud.

Pour l'accès au site, la gestion des flux motorisés, la prise en compte des mobilité douces et l'organisation du stationnement, il sera nécessaire de :

- Créer un accès au site se connectant au droit du giratoire de l'avenue du Prissé,
- Réaliser une contre-allée parallèle à l'avenue du Prissé et une voie de desserte en bouclage transformée dans sa partie centrale en un espace de rencontres apaisées des différentes mobilités avec un traitement non routier des aménagements,
- Pourvoir au sein des îlots à bâtir à l'ensemble des besoins en stationnement des véhicules motorisés liés aux logements (hors places visiteurs) en l'intégrant aux futurs bâtiments ou sous les espaces communs,
- intégrer aux nouvelles voiries des équipements pour les cheminements doux (piétons et cyclables),
- élaborer un réseau de voiries internes qui desserve chaque îlot en évitant les voies en impasse au profit d'une structuration en bouclage.

## Prissé-Chala : 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 des profils et implantations proposés</li> <li>Mettre en œuvre la distinction des flux automobiles et piétons (à l'exception d'une zone de rencontre)</li> <li>Traiter le stationnement privé lié aux logements (hors places visiteurs) en ouvrage dans les îlots à bâtir</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Le tracé des voies reporté sur le plan est indicatif</li> <li>Favoriser le long des voies ou espaces collectifs des aires de stationnement en surface en matériaux perméables</li> </ul>
<b>Forme urbaine, type du bâti</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ménager des percées vers les cœurs d'îlots depuis les voiries ou espaces collectifs</li> <li>Introduire une variation des densités bâties (forme et hauteur du bâti) au sein de chaque îlot</li> <li>Introduire des formes urbaines et architecturales favorisant des relations douces avec le paysage environnant et évitant les vis-à-vis</li> <li>Proposer des projets à l'îlot répondant aux principes architecturaux et paysagers annexés à l'OA</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Le tracé des îlots à bâtir reporté sur le plan est indicatif</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>Gestion des eaux pluviales et des espaces de pleine terre à l'échelle de l'opération</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Le tracé des espaces verts et bandes paysagères est indicatif dans le respect des épaisseurs indiquées en légende</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

