

O R T H E Z



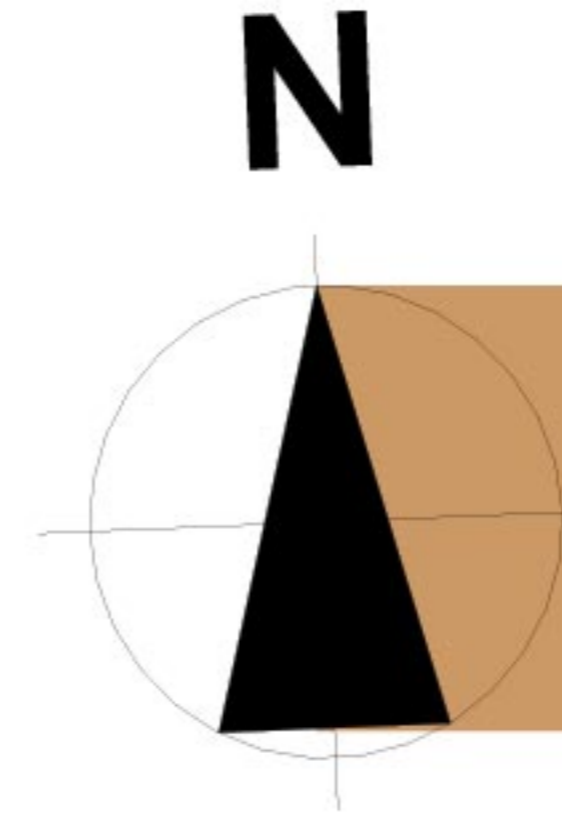
Requalification d'une friche industrielle
**CAHIER DE PRESCRIPTIONS
ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES**



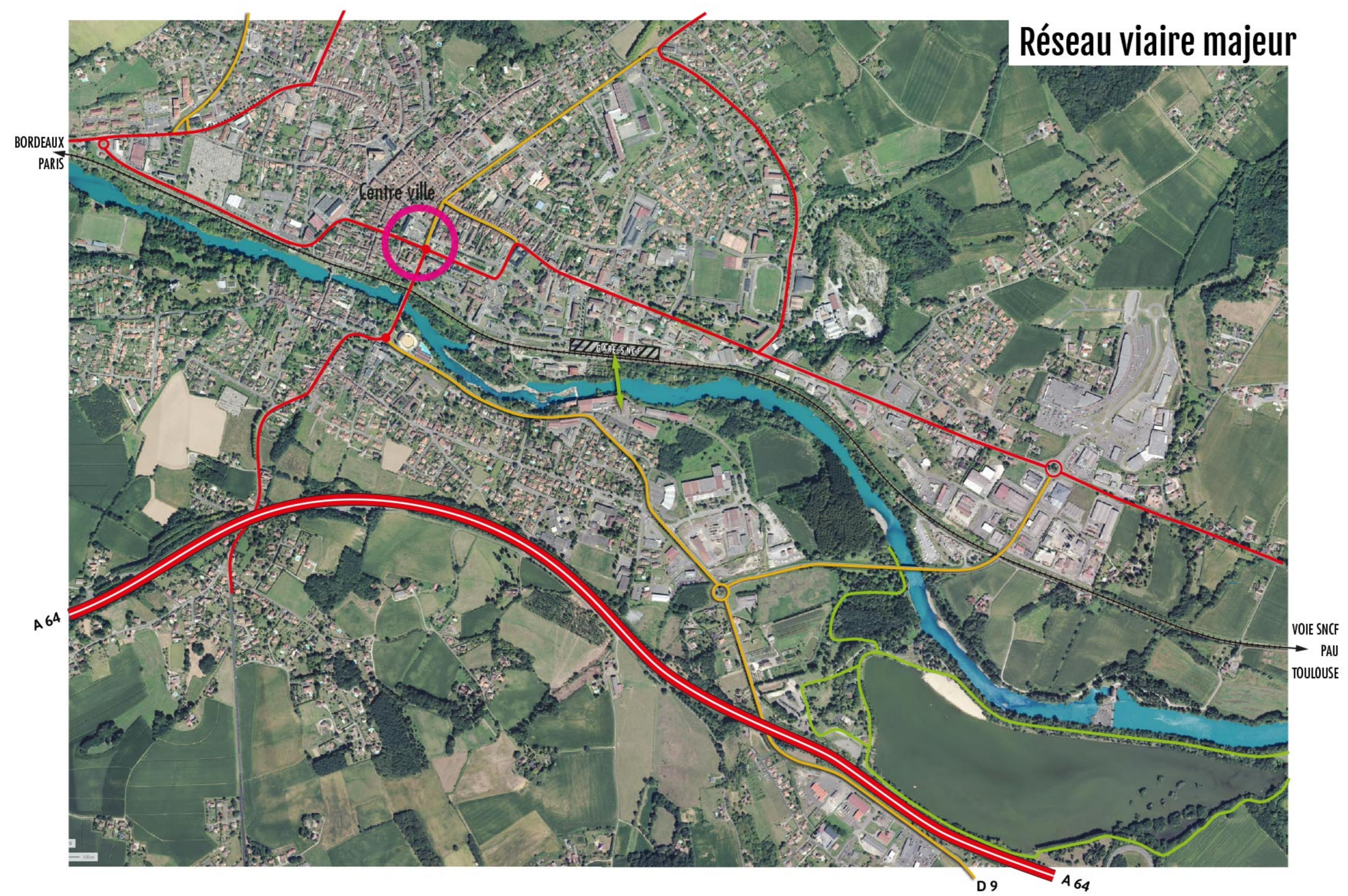
Novembre 2020

Sommaire

Ambiances et paysages urbains	P. 4
Description du projet	P. 5
Hauteur des constructions	P. 7
Découpage des lots et alignements	P. 8
Épaisseur des bâtiments	P. 9
Spécificité des rez-de-chaussée	P. 10
Couleurs et matériaux	P. 11
Une architecture environnementale	P. 12
Principes d'architecture bioclimatique	P. 13
Prescriptions paysagères	P. 14
Images de références	P. 17
Enseignes et éclairage	P. 19



Réseau viaire majeur



Les objectifs de l'aménagement

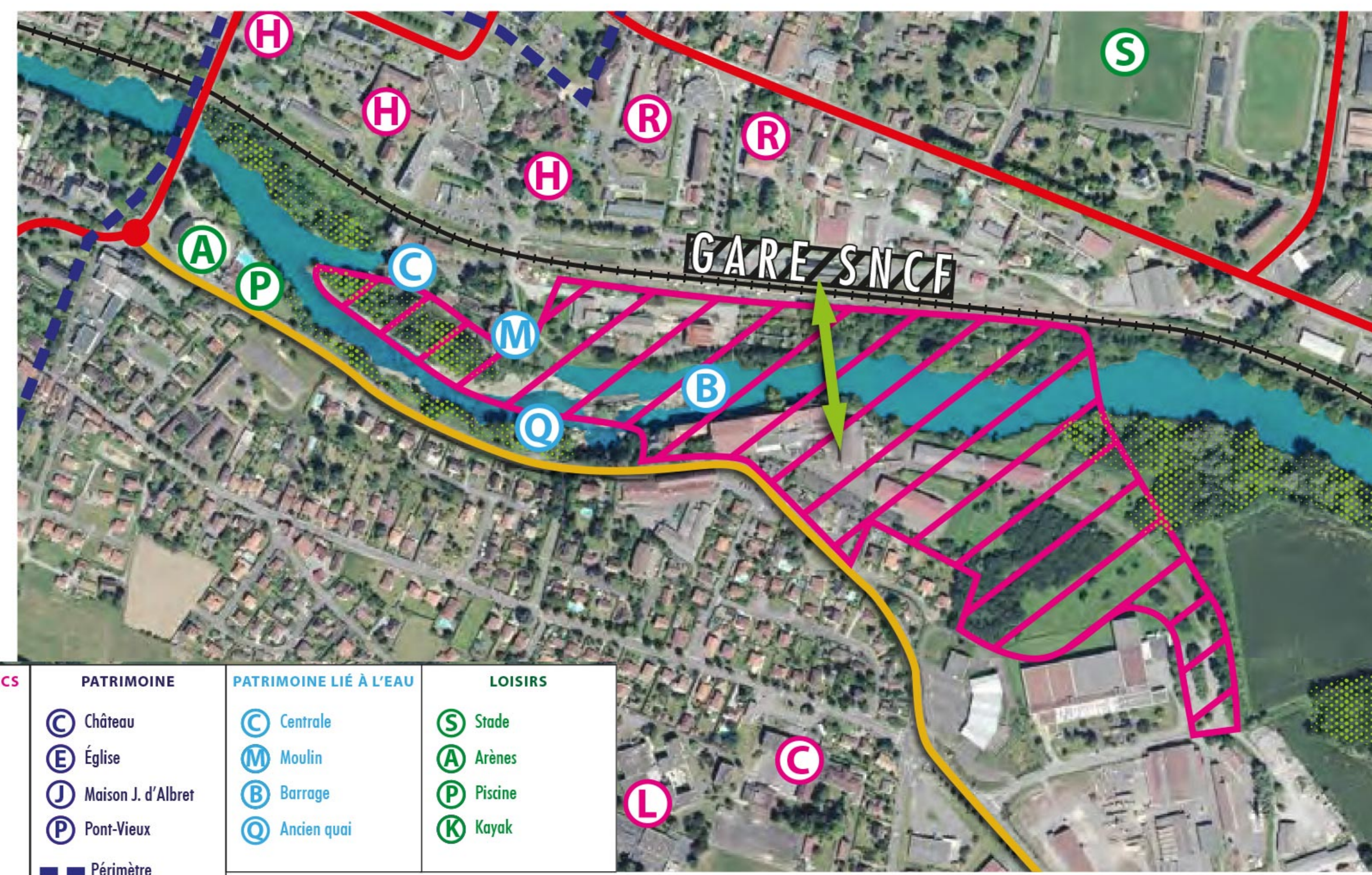
Le site de l'aménagement s'étend sur un peu plus de 11ha. Bordé par le Gave de Pau, il révèle une double identité, entre industrie révolue et espace naturel. La passerelle est le dernier témoin de cette activité passée.

Seule la partie Ouest du site est constructible. À l'Est, l'autre partie du terrain est un espace semi-naturel, classé Natura 2000 et Znieff. Inscrit dans le prolongement de la ripisylve du Gave de Pau, cet espace est composé de fourrés de saules et de chênes, de friches herbacées fauchées.

Il existe donc sur ce site des enjeux écologiques et environnementaux forts liés notamment à l'expansion de la saligue et de la ripisylve.

Le site est également un lieu privilégié offrant une proximité rare avec le Gave de Pau, dans le centre d'Orthez. La passerelle de l'usine, élément patrimonial remarquable et le belvédère situé à l'extrémité Ouest du terrain en sont les deux principaux points d'observations.

Face à ces enjeux majeurs, il a été décidé de réaliser un projet exemplaire en terme de respect de l'environnement. D'une part, le site sera entièrement renaturé tant dans sa partie semi-naturelle que dans sa partie urbanisée, en exigeant des qualités paysagères strictes. D'autre part, des prescriptions architecturales précises engendreront des constructions durables privilégiant les matériaux bio-sourcés et des bâtiments bioclimatiques.

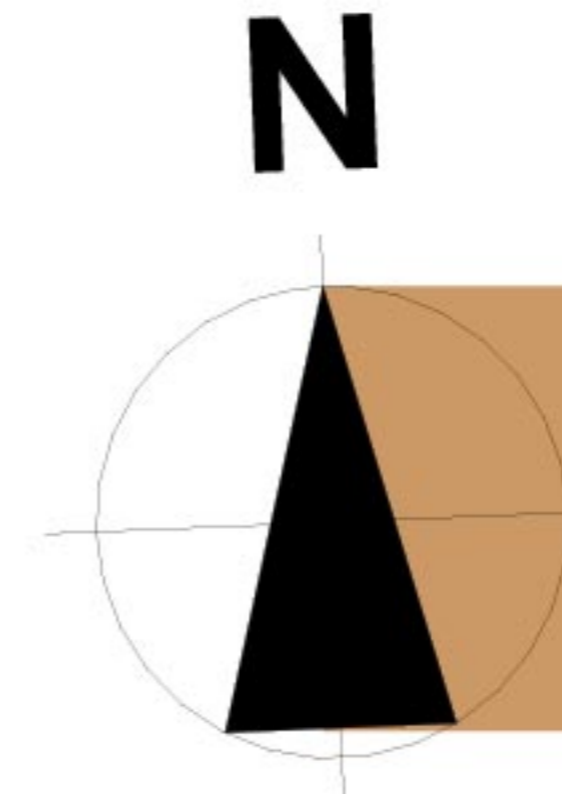


ÉQUIPEMENTS PUBLICS	PATRIMOINE	PATRIMOINE LIÉ À L'EAU	LOISIRS
C Collège	C Château	C Centrale	S Stade
L Lycée	E Église	M Moulin	A Arènes
E École	J Maison J. d'Albret	B Barrage	P Piscine
M Mairie	P Pont-Vieux	Q Ancien quai	K Kayak
H Hôpital	■ Périmètre protégé		
R Maison de retraite			





AUTOUR DE LA D9 Ambiances



Ambiances et paysages urbains



#1 Quittant le rond-point des Justes et la zone d'activité, la D9 file vers le centre-ville. La route est très passante. La vive allure des véhicules et l'étroitesse des trottoirs créent une impression malaisante pour le piéton.



#2 La D9 traverse une zone résidentielle. La chaussée se dilate autour de l'ancienne route départementale. L'avenue du Pesqué est raccordée par l'impasse du même nom. Une impasse large ponctuellement stationnée.



#3 L'accès à la CCLO s'effectue par une voie sur parking. L'espace est planté pour abriter les véhicules des usagers. En face, lui répond un espace libre engazonné et une desserte, ancienne D9.



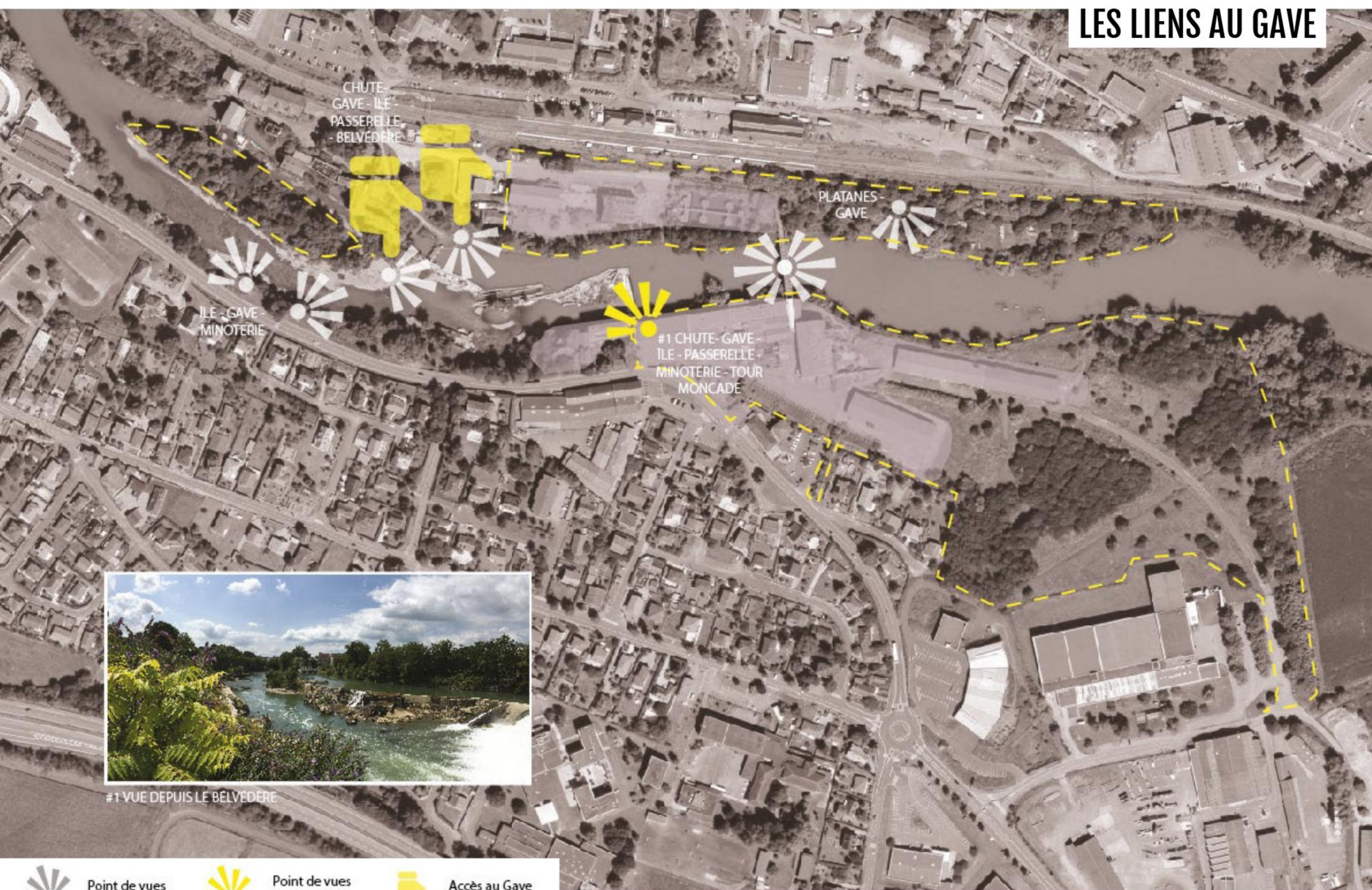
#4 Le long des bâtiments, une nouvelle zone de stationnement s'ouvre. Les trottoirs facilitent ici la traversée des usagers de la CCLO. Le tracé de la D9, immuable, invite à la vitesse.



#5 Cette portion est la plus verdoyante. Il est possible d'entrevoir le Gave et son paysage derrière les fourrés spontanés. La chute est toutefois difficilement visible.



#6 À proximité de la piscine et des arènes, une nouvelle poche de stationnement dilate la chaussée. La place du piéton n'est pas claire. Le trottoir est toujours inconfortable.

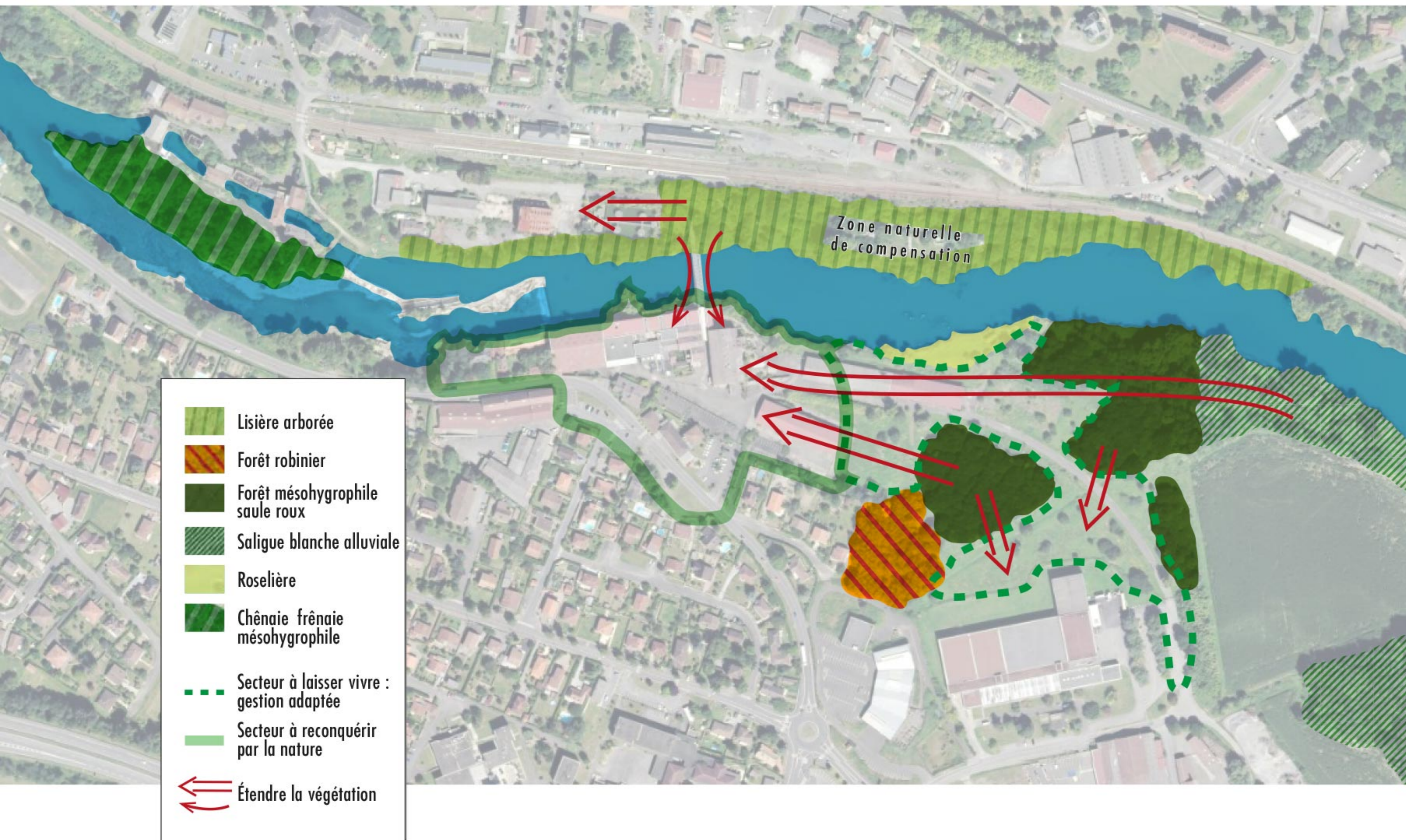
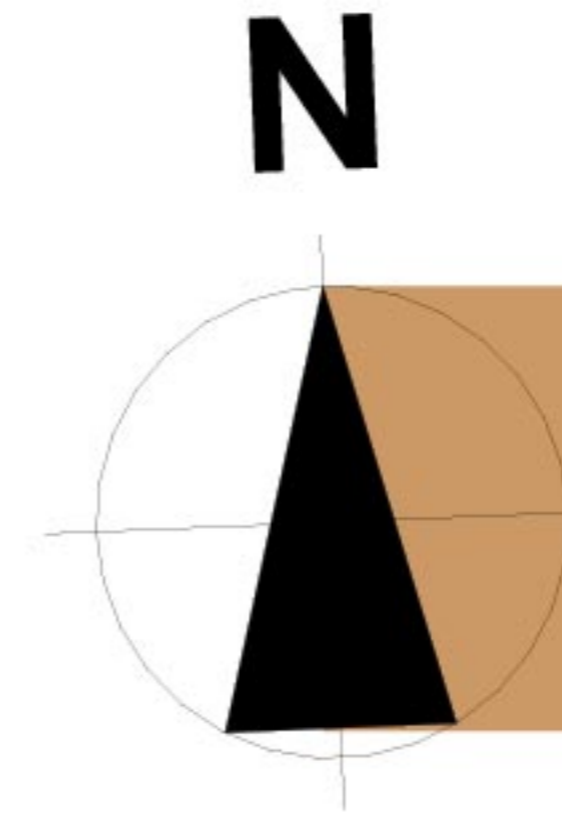


LES LIENS AU GAVE



#1 VUE DEPUIS LE BELVEDÈRE

- Point de vues remarquable
- Point de vues
- Accès au Gave

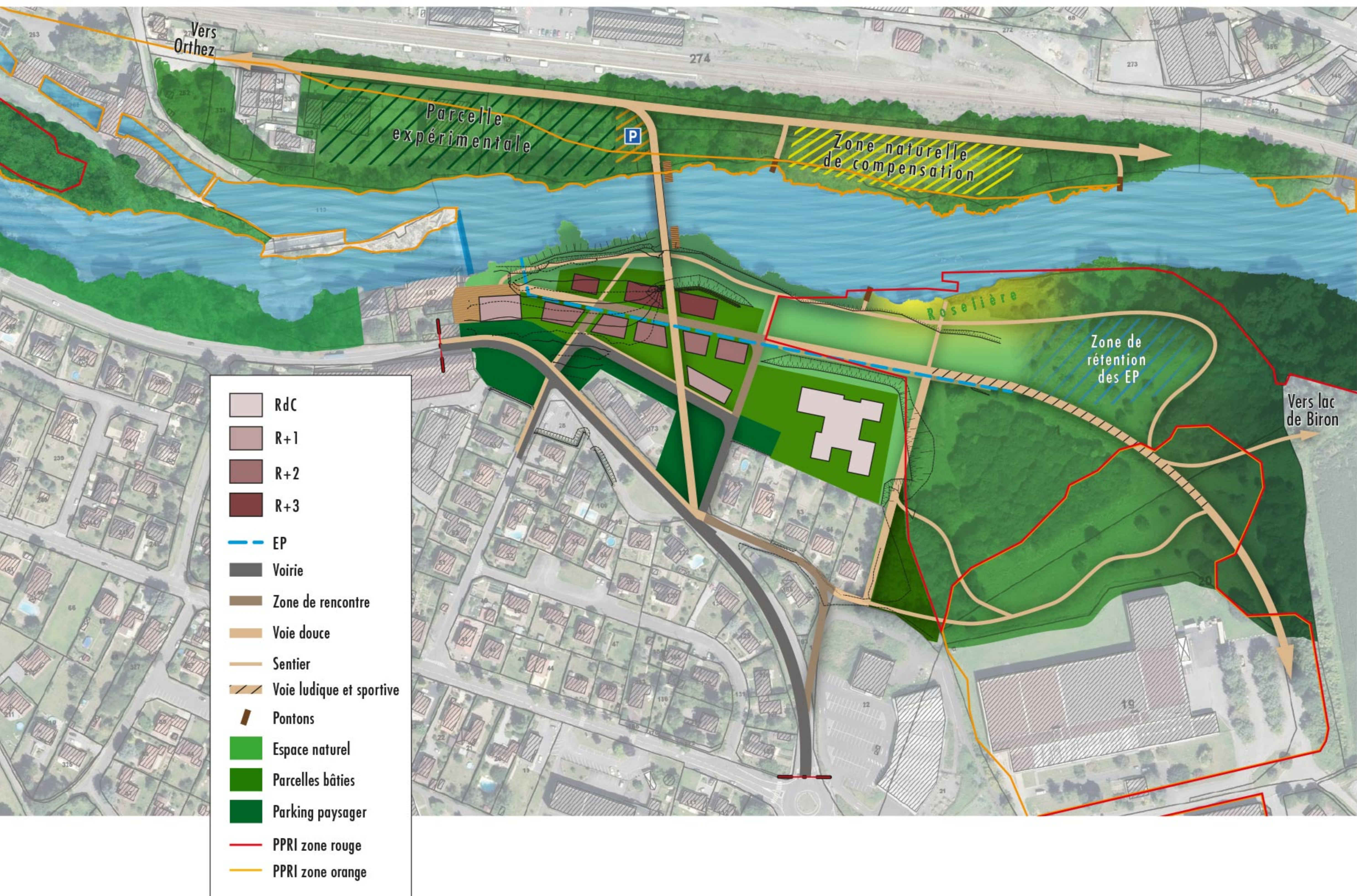


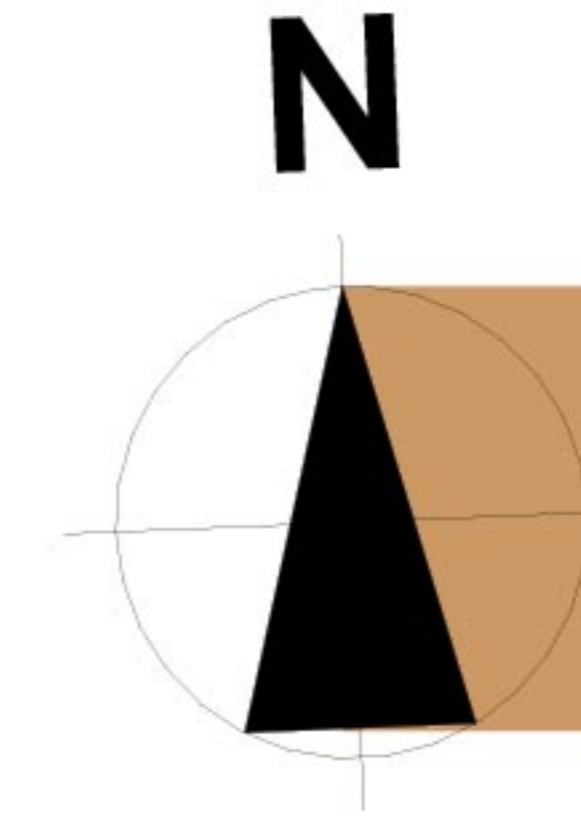
Un projet environnemental

Le terrain de la Saïca se destine à accueillir un projet à forte valeur environnementale et écologique mêlant l'implantation d'activités tertiaires avec un programme de renaturation et un autre de préservation.

Les 11 hectares seront ménagés avec le souci de respecter les lieux dans lesquels le projet s'inscrit. La valeur environnementale du projet est notamment portée par les principes de l'architecture bioclimatique, par le souci de minimiser l'imperméabilisation et l'érosion des sols ou par la volonté d'offrir aux futurs occupants un lieu agréable et végétalisé, dont la logique de plantations participe d'un projet global d'expansion et de renaturation de la ripisylve.

Seule la partie Ouest du site est urbanisée mais la continuité des espaces végétalisés se prolonge dans les espaces publics comme sur les espaces non bâti des parcelles privées.





Description de l'aménagement

Le site se situe en entrée de ville, au nord de l'Avenue du Pesqué. Les terrains à construire se glissent entre le bâtiment de la Communauté des Communes (CCLO) et le Gave, en vis-à-vis de la gare SNCF située Rive droite, ainsi qu'à l'arrière des cinq maisons individuelles situées Avenue du Pesqué.

Le bâti s'organise selon des axes est/ouest, reprenant la dynamique et le sens du Gave. Cette orientation permet de construire de larges façades Sud favorisant l'architecture bioclimatique.



Légende

- Enrobé
- Béton
- Sentier : grave
- Stationnement dalles béton
- Espace vert
- Ceinture verte sur parcelles
- Corridor écologique de la Saligue
- PPRI - Zone rouge
- Périmètre du Permis d'Aménager



Hauteur des constructions

Extraits du règlement

Pour les lots de 2 à 6

... / ...

Les indications de niveaux figurant aux documents graphiques devront être respectées. Toutefois, la hauteur de niveau de plancher à plancher ne pourra pas excéder 4 mètres.

... / ...

Dans le cas d'une toiture terrasse ou d'un chéneau, le niveau de l'acrotère ne pourra pas excéder 5 mètres mesuré depuis le dessus de la dalle du dernier niveau.

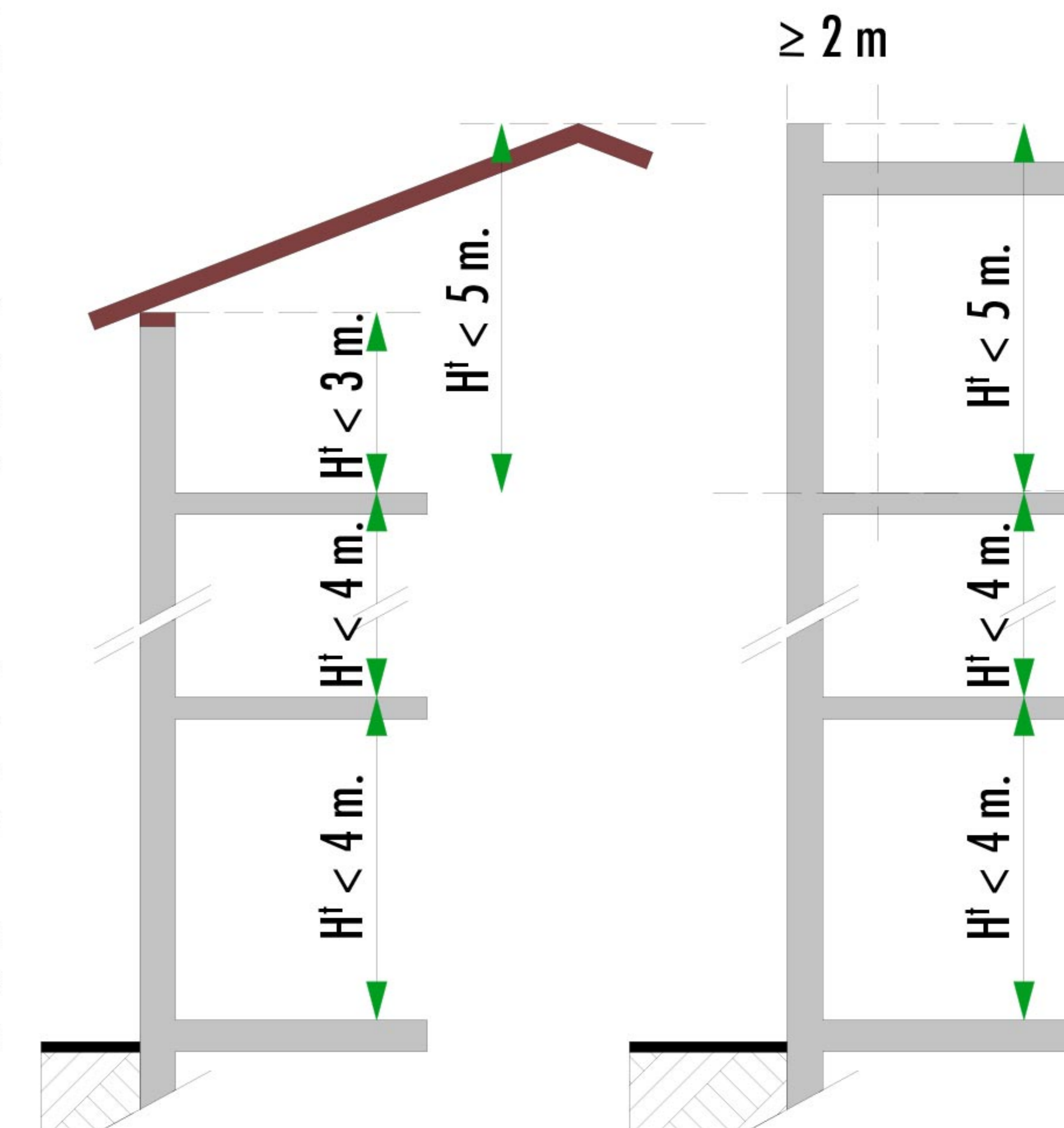
Dans le cas d'une toiture en pente :

- la côte prise au-dessus de la sablière ne pourra pas être supérieure à 3 mètres mesurée depuis le dessus de la dalle du dernier niveau ;
- la hauteur du faîtage ne pourra pas être supérieure à 5 mètres mesurée depuis le dessus de la dalle du dernier niveau.

... / ...

Pour les 3 et 5, un retrait de 2 mètres minimum sera à prévoir au R+3 sur les façades visibles depuis le Gave.

... / ...



Un travail d'épannelage a été réfléchi, la hauteur des bâtiments augmentant en s'approchant du Gave (du R+1 au R+3 ou R+2+ attique) de manière à :

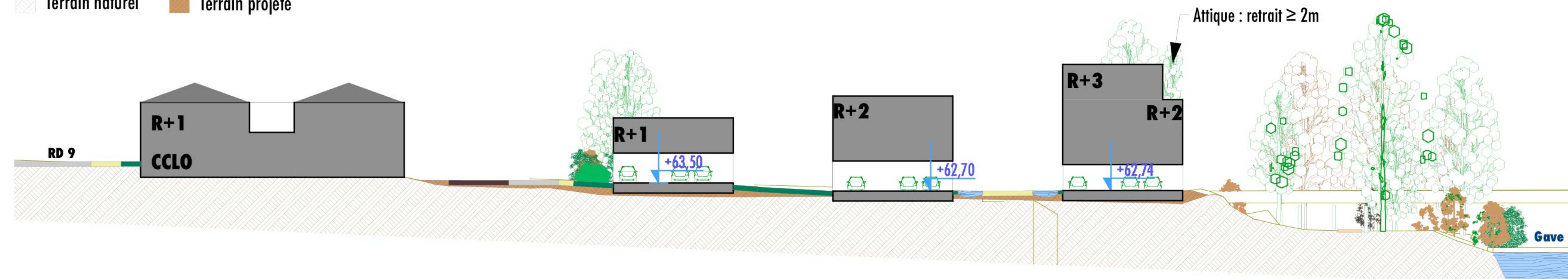
- limiter l'effet de masque des bâtiments les uns sur les autres ;
- proposer un paysage urbain ouvert en entrée de ville ;

Le rideau d'arbres de la saligue reconstituée vient créer un front végétal limitant l'impact du bâti depuis les rives droites du Gave.

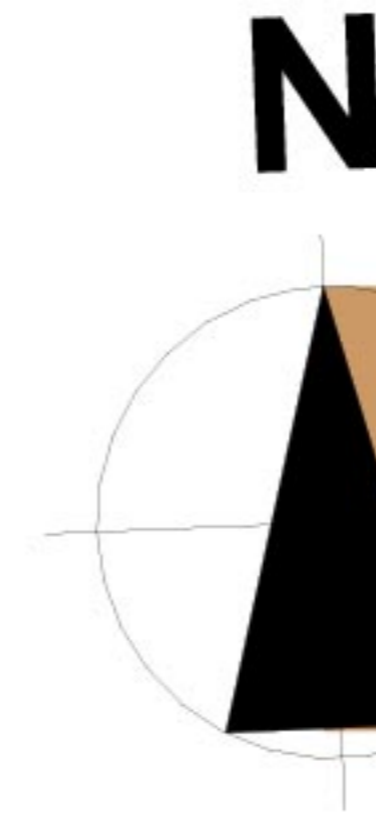
Les rez-de-chaussée des bâtiments des lots de 2 à 6 sont faiblement construits afin de préserver des vues traversantes vers le Gave.

Les cotations de niveau indiquées correspondent aux altimétries NGF

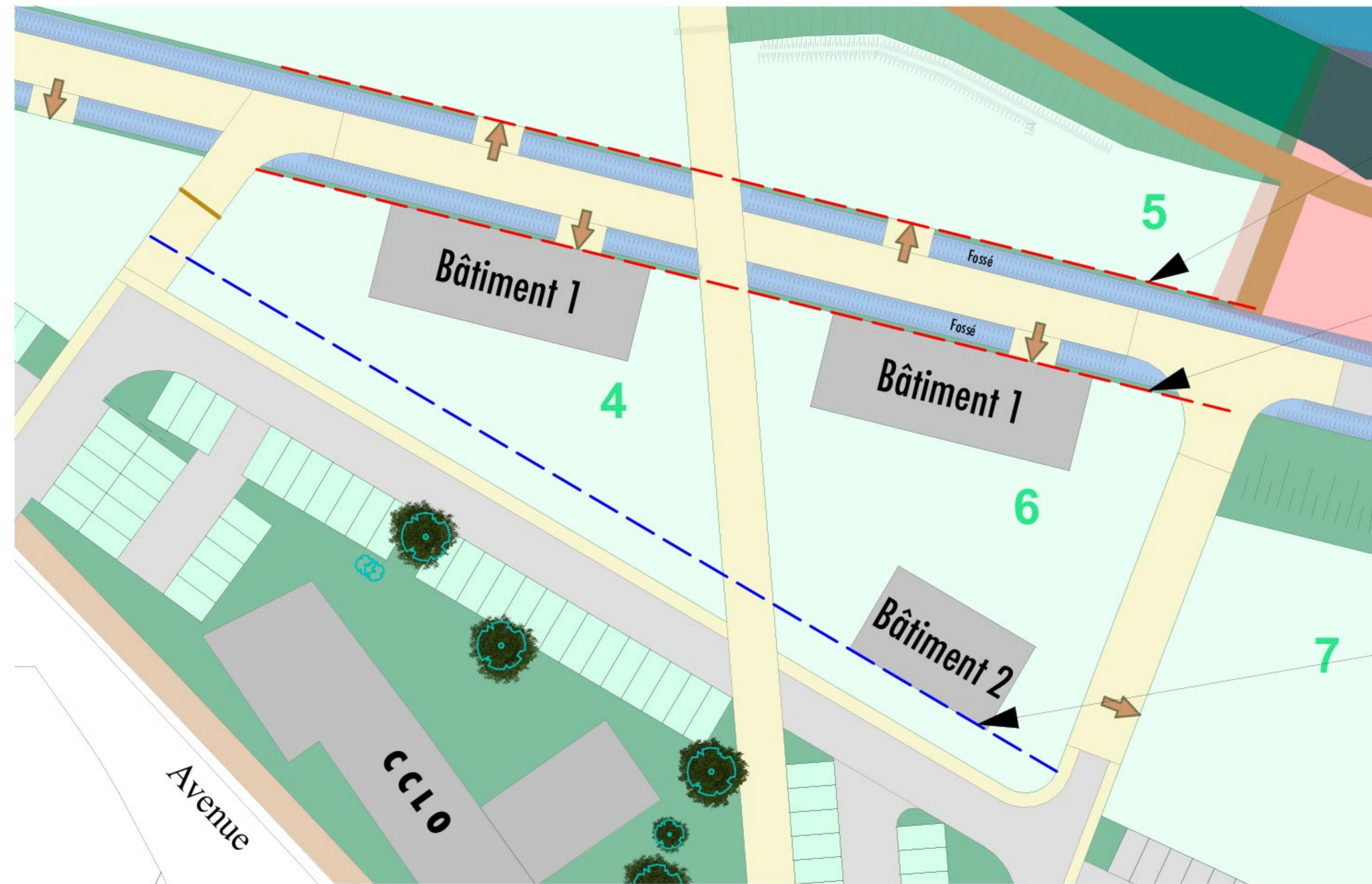
■ Terrain naturel ■ Terrain projeté



Coupe de principe



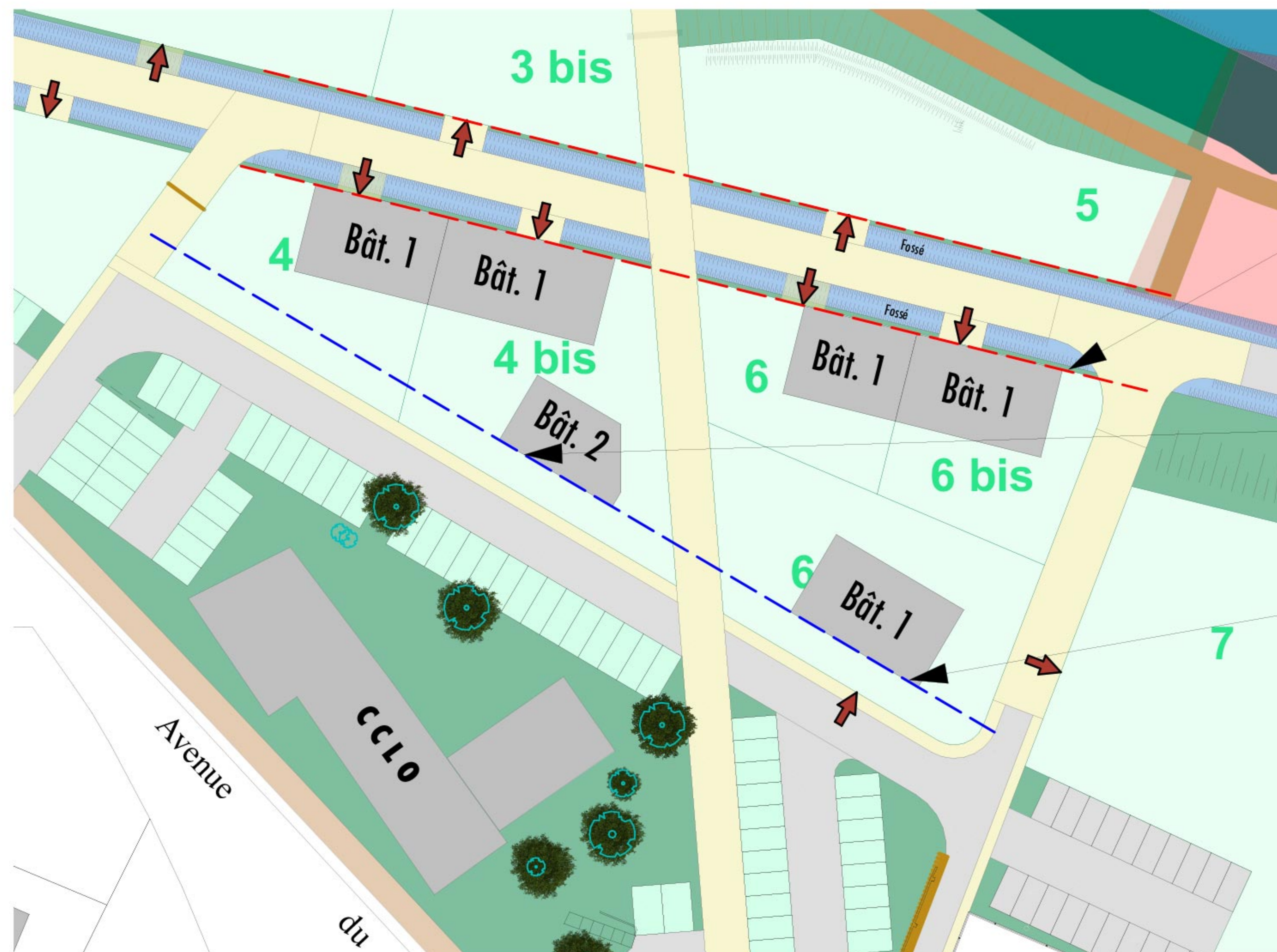
Découpage des lots et alignements



Alignement principal

Alignement principal

Alignement secondaire



Alignement principal

Alignement secondaire

Alignement principal

Extrait du règlement

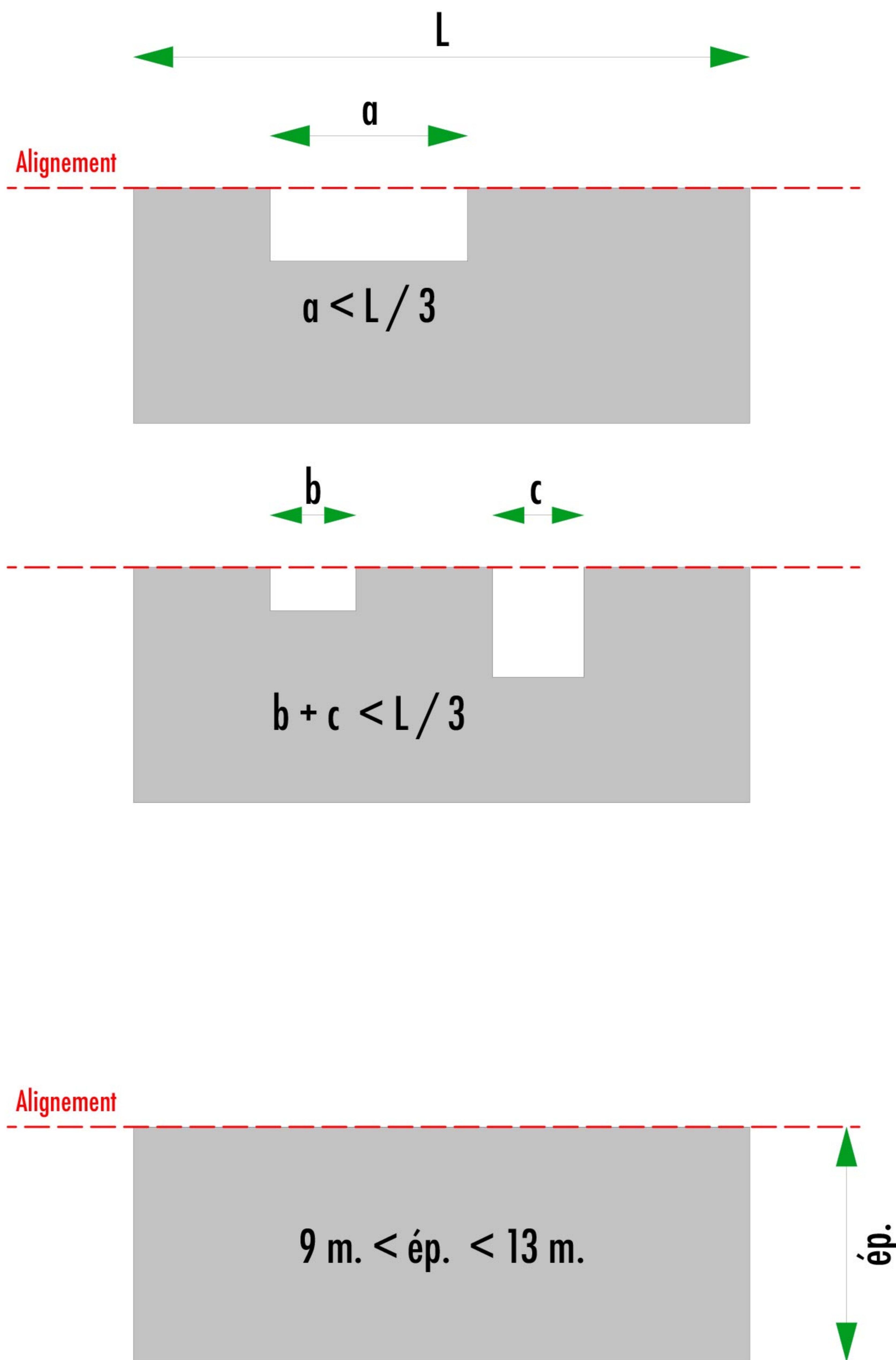
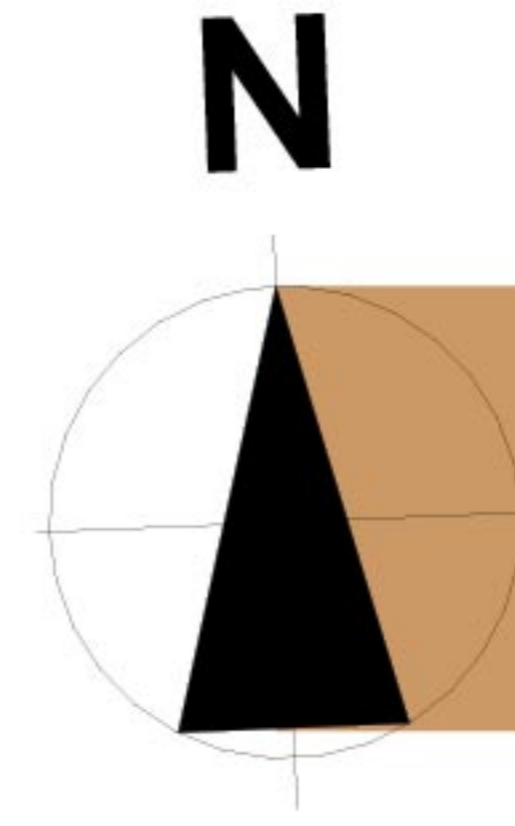
Pour les lots de 2 à 6
... / ...

Les façades principales seront implantées selon les alignements notés sur le plan de la manière suivante :

- Si un seul alignement sur la parcelle : la façade gouttereau du bâtiment sera obligatoirement implantée selon l'alignement indiqué.
- Si un double alignement sur la parcelle : la façade gouttereau du bâtiment principal sera obligatoirement implantée sur la limite portant l'alignement principal. La façade gouttereau du deuxième bâtiment sera implantée sur l'alignement secondaire.

Est considéré comme bâtiment principal : soit le premier bâtiment construit sur la parcelle, soit le bâtiment le plus long en cas de construction concomitante de plusieurs bâtiments.

... / ...



Extraits du règlement

Pour les lots de 2 à 6

... / ...

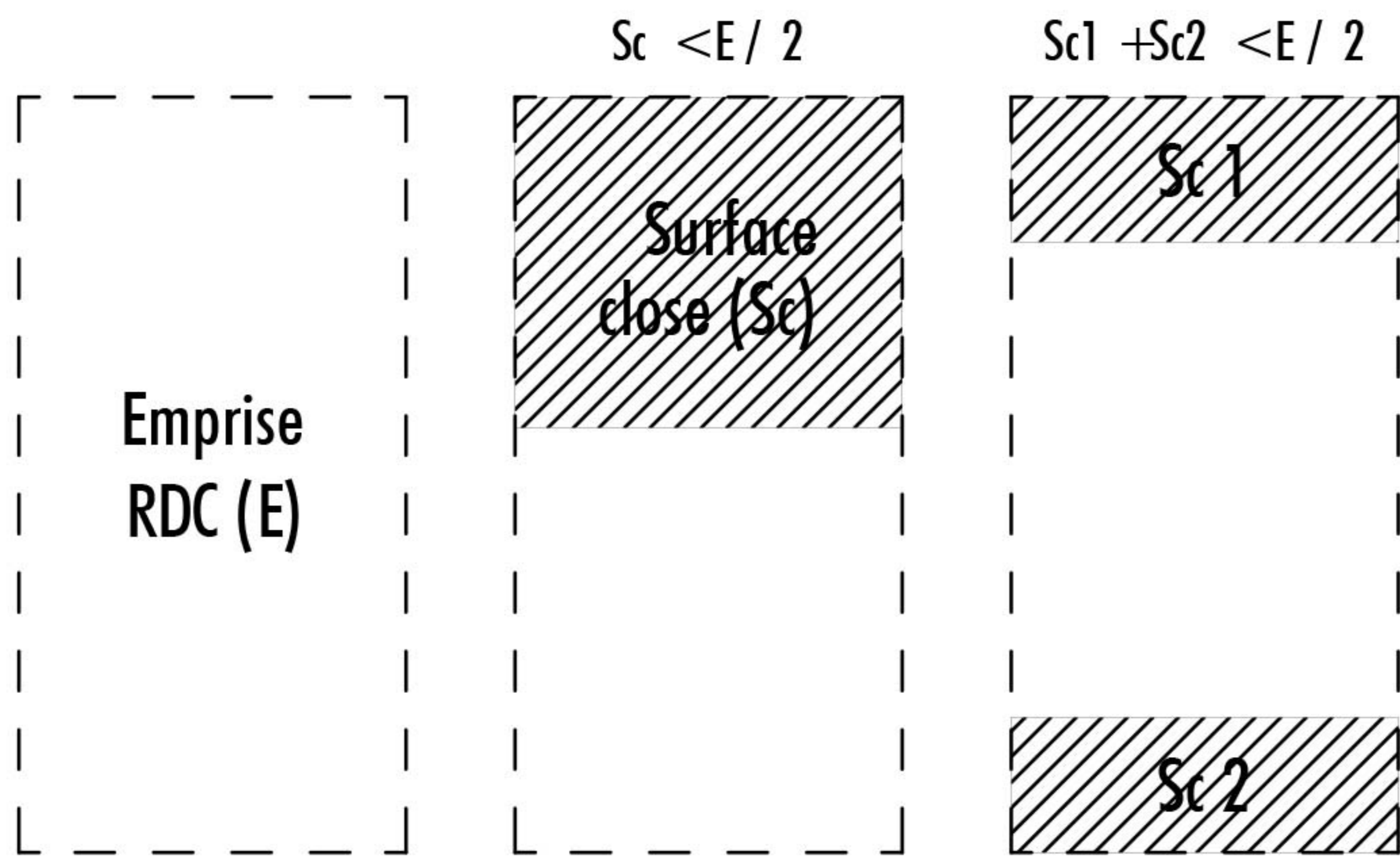
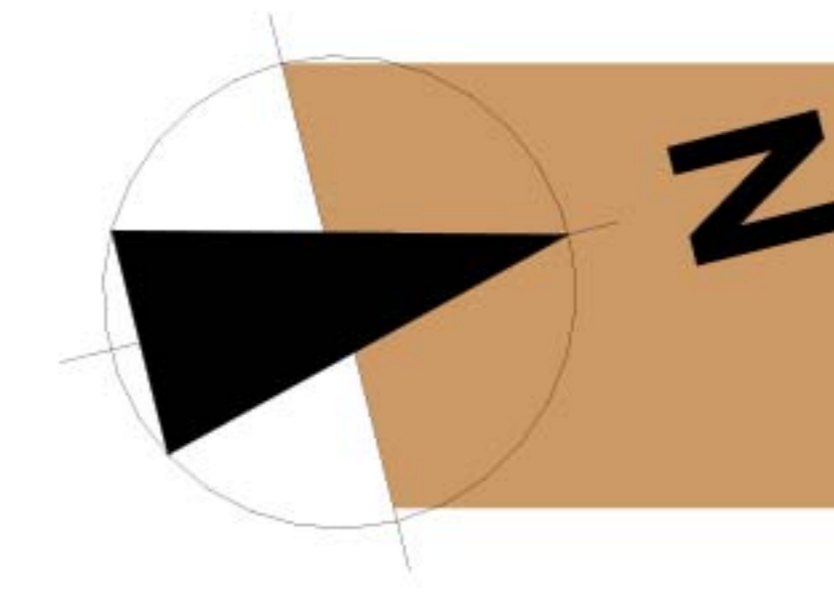
Des retraits d'alignement sont autorisés sous réserve qu'ils n'excèdent pas 1/3 du linéaire de la façade.

... / ...

... / ...

Les constructions auront une épaisseur de 9 mètres minimum et de 13 mètres maximum de façade gouttereau à façade gouttereau.

... / ...



Extraits du règlement

Pour les lots de 2 à 6
... / ...

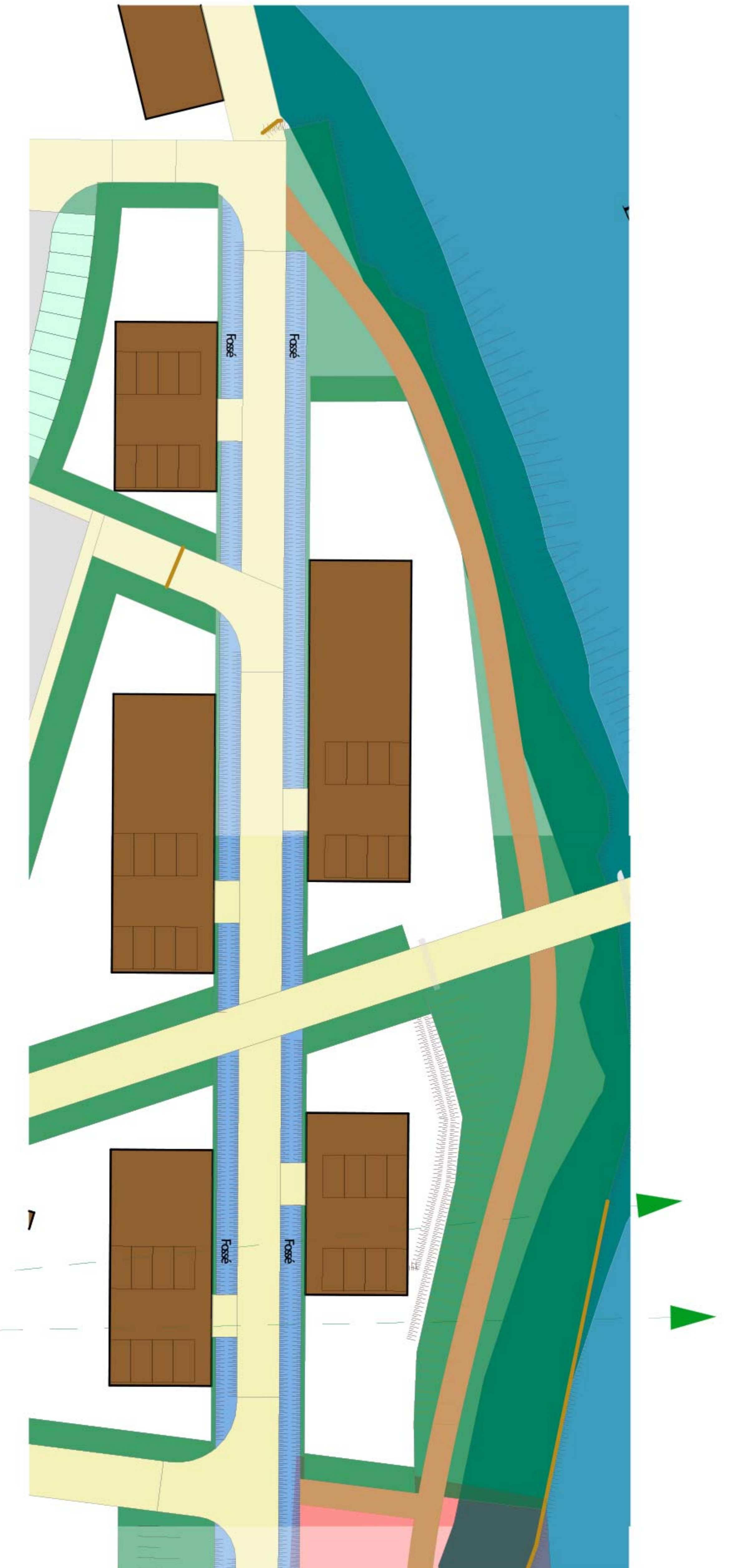
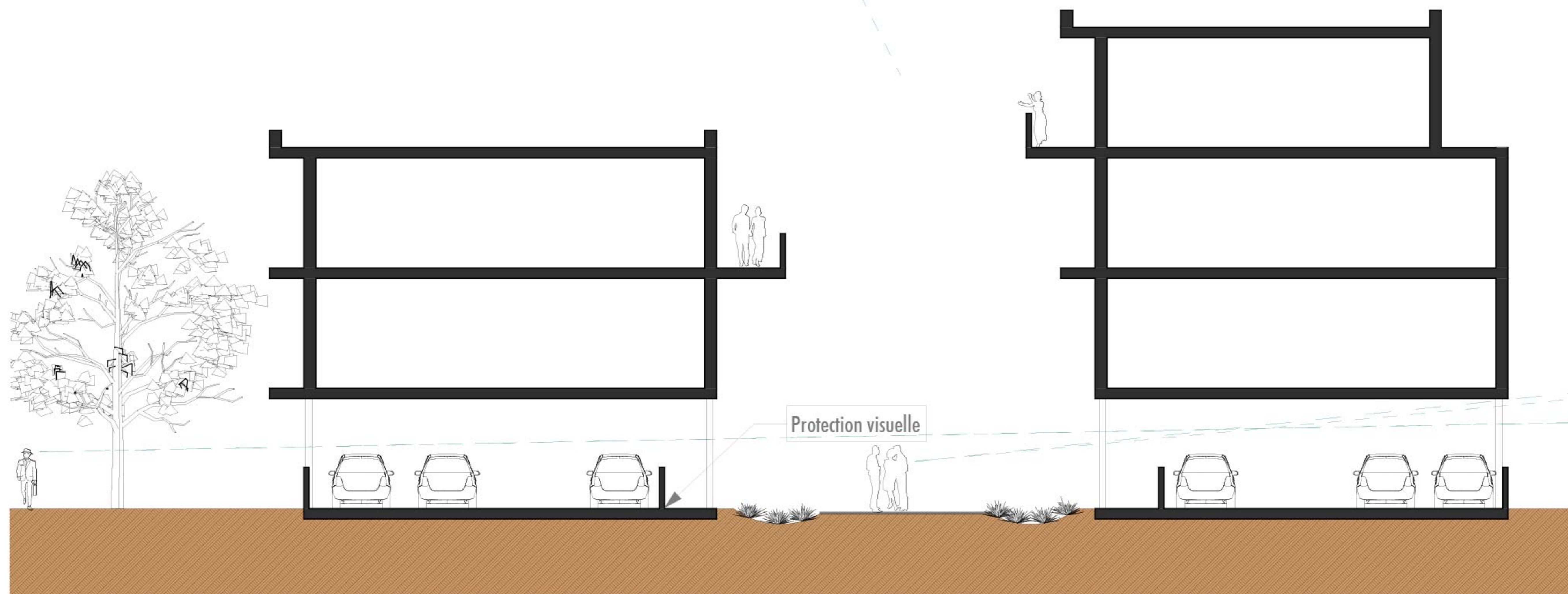
Pour les bâtiments avec étage(s), les volumes du rez-de-chaussée ne pourront être clos sur plus de 50 % de leur emprise.

... / ...

Pour les bâtiments avec étage(s), les volumes du rez-de-chaussée non clos abritant du stationnement devront être masqués par une protection visuelle d'une hauteur de 120 cm en harmonie avec le reste de l'architecture du bâtiment.



Exemples d'écrans visuels



Les couleurs

Extraits du règlement

... / ...

60 % des façades devront être traitées en enduits ou en béton, les 40 % restants pouvant être traités en tout ou partie en enduit, en béton, en bois ou en bardage métallique

... / ...

Les RAL ci-dessous sont donnés à titre indicatif. Les couleurs choisies pour les façades devront s'en inspirer.

Façades foncées



RAL 6000



RAL 6004



RAL 6005



RAL 6009



RAL 7039



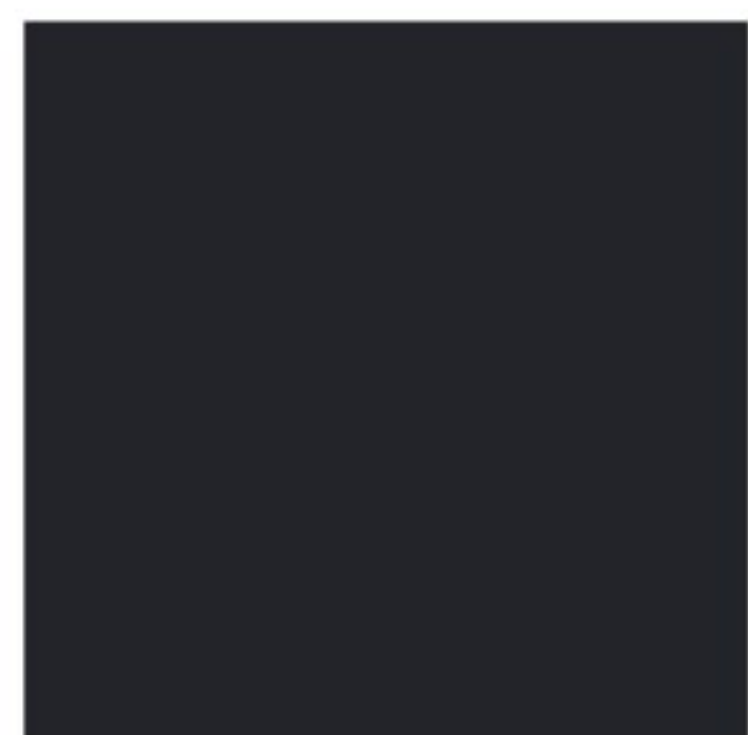
RAL 6003



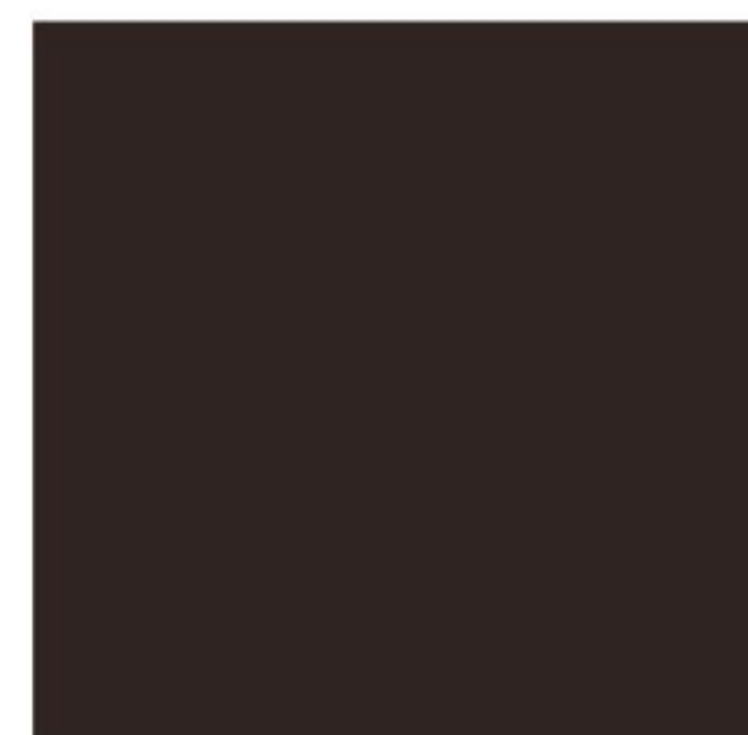
RAL 8014



RAL 7013



RAL 7021



RAL 8019



RAL 2001



RAL 1807

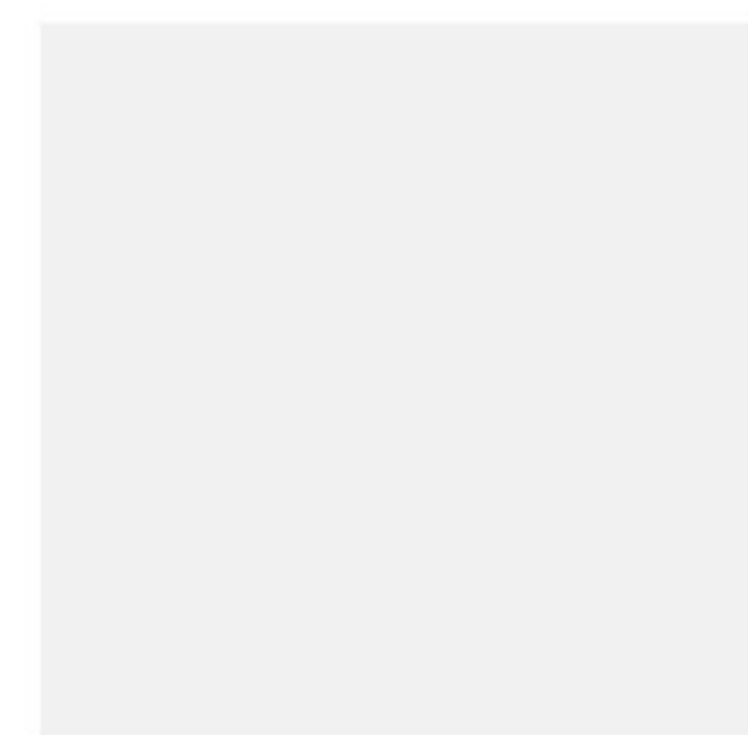
Façades claires



RAL 1902



RAL 1013



RAL 9003



RAL 1015

Couleurs et matériaux

Les revêtements de façade

Extraits du règlement

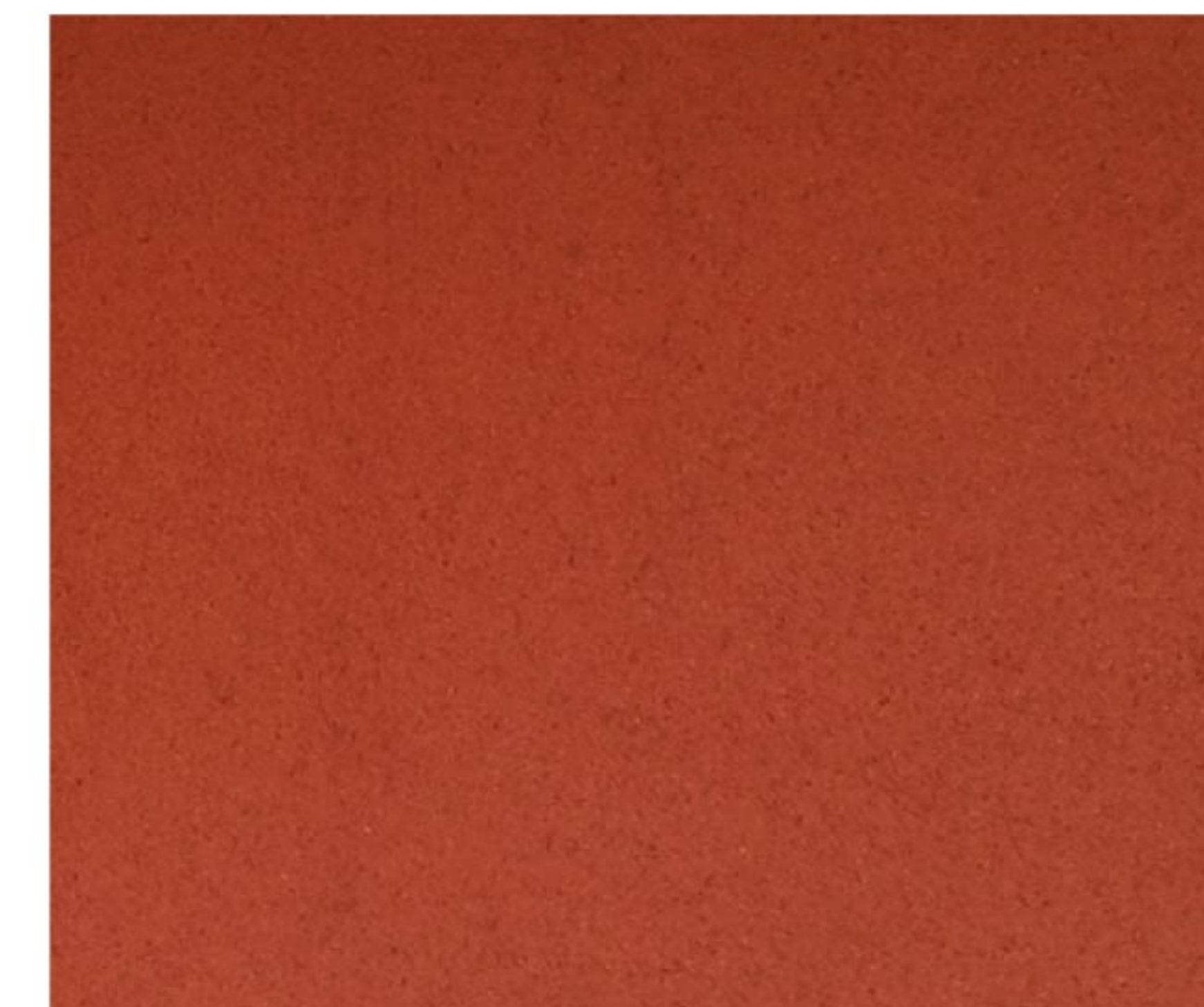
... / ...

Les matériaux de revêtement de façade devront être choisis pour leur durabilité et leur capacité à se patiner dans le temps.

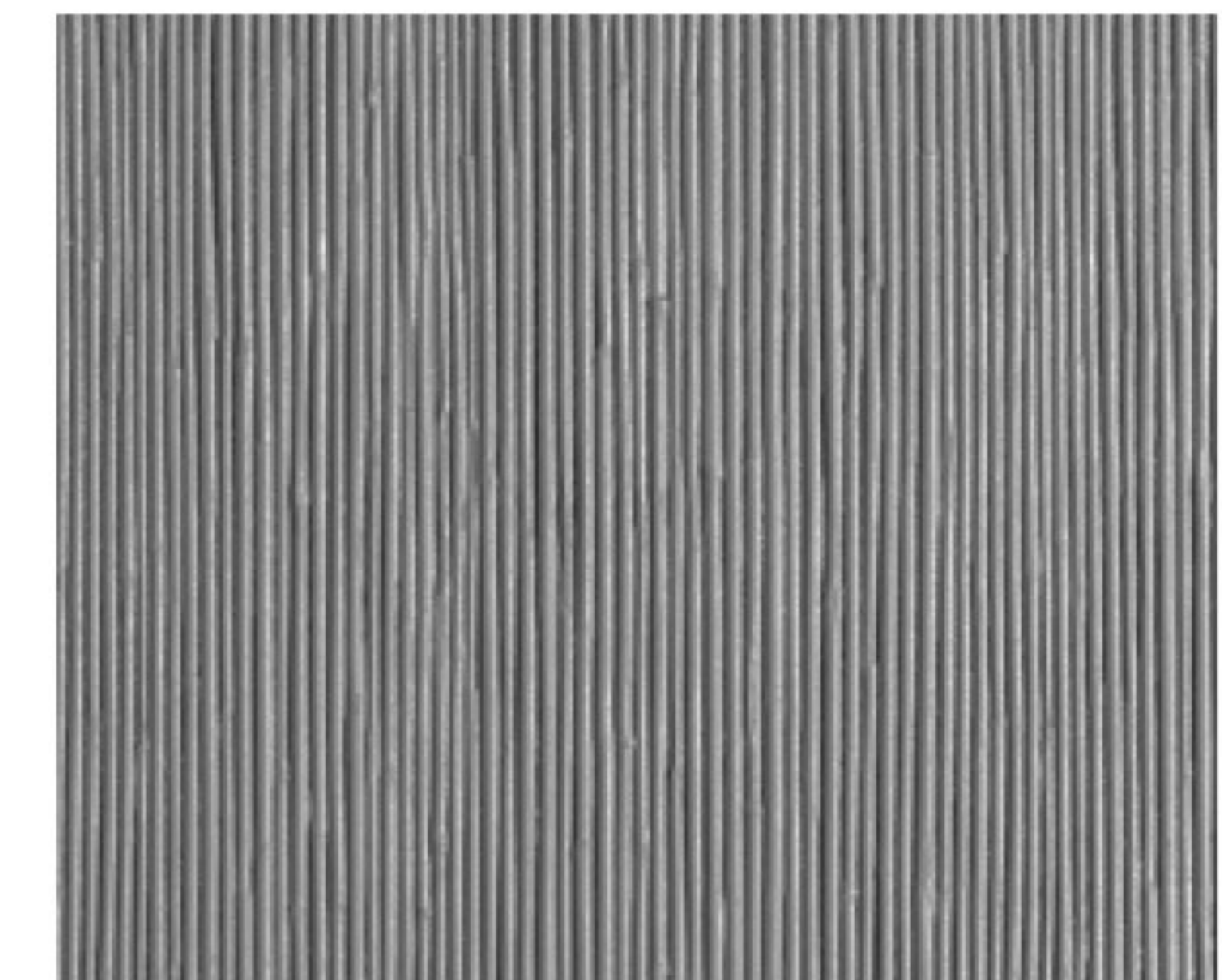
... / ...



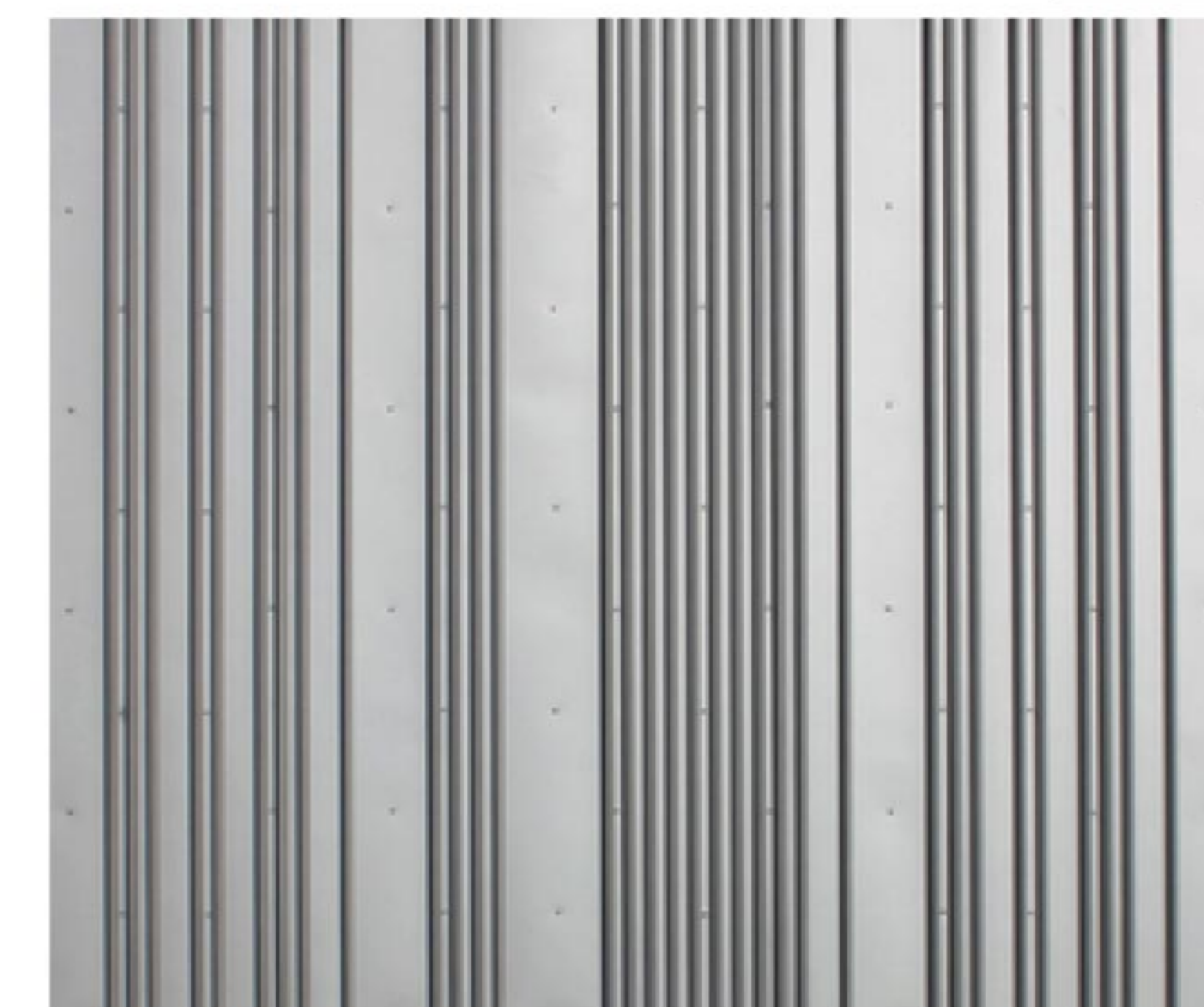
Zinc



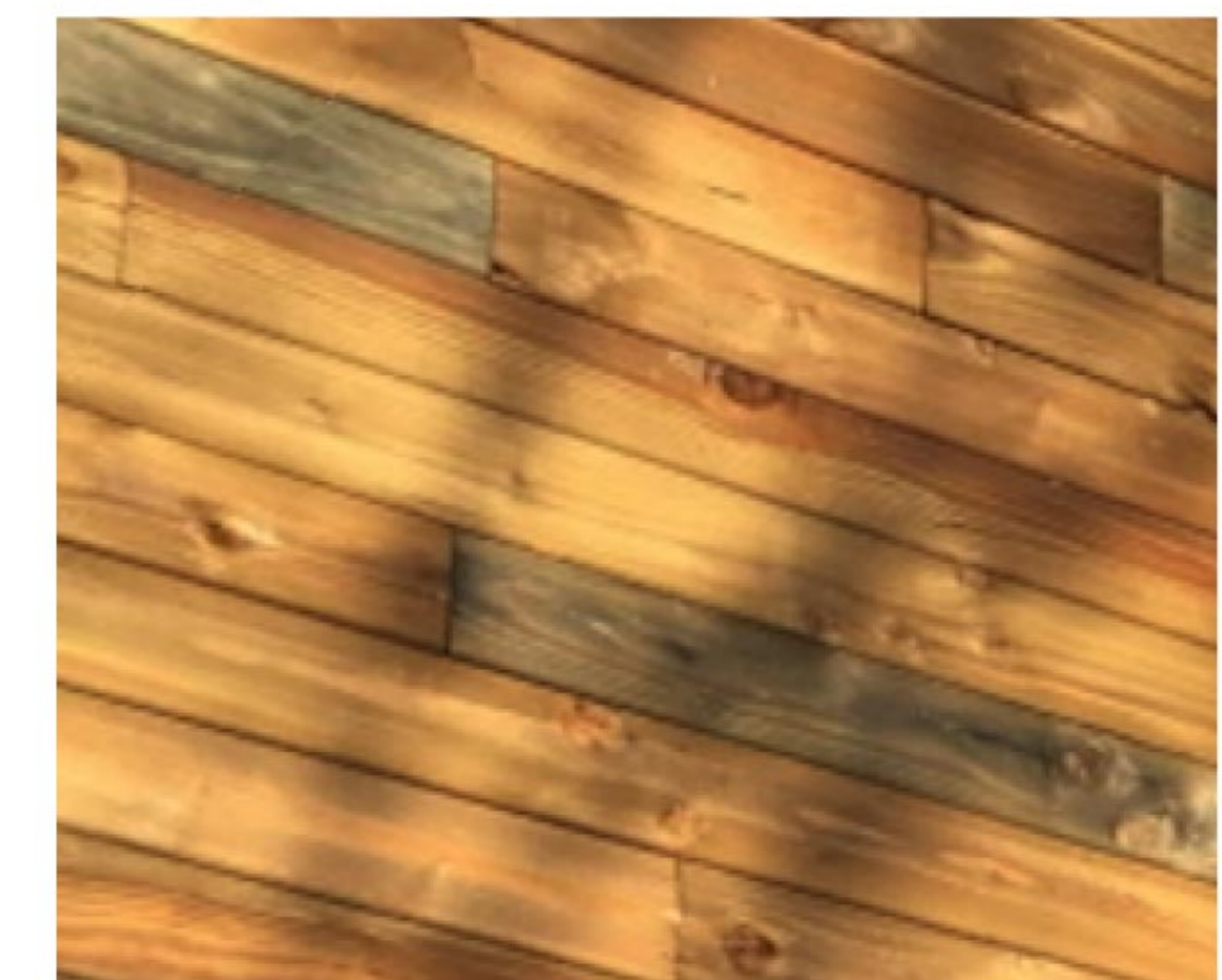
Enduit



Béton



Bac acier



Bois



Références



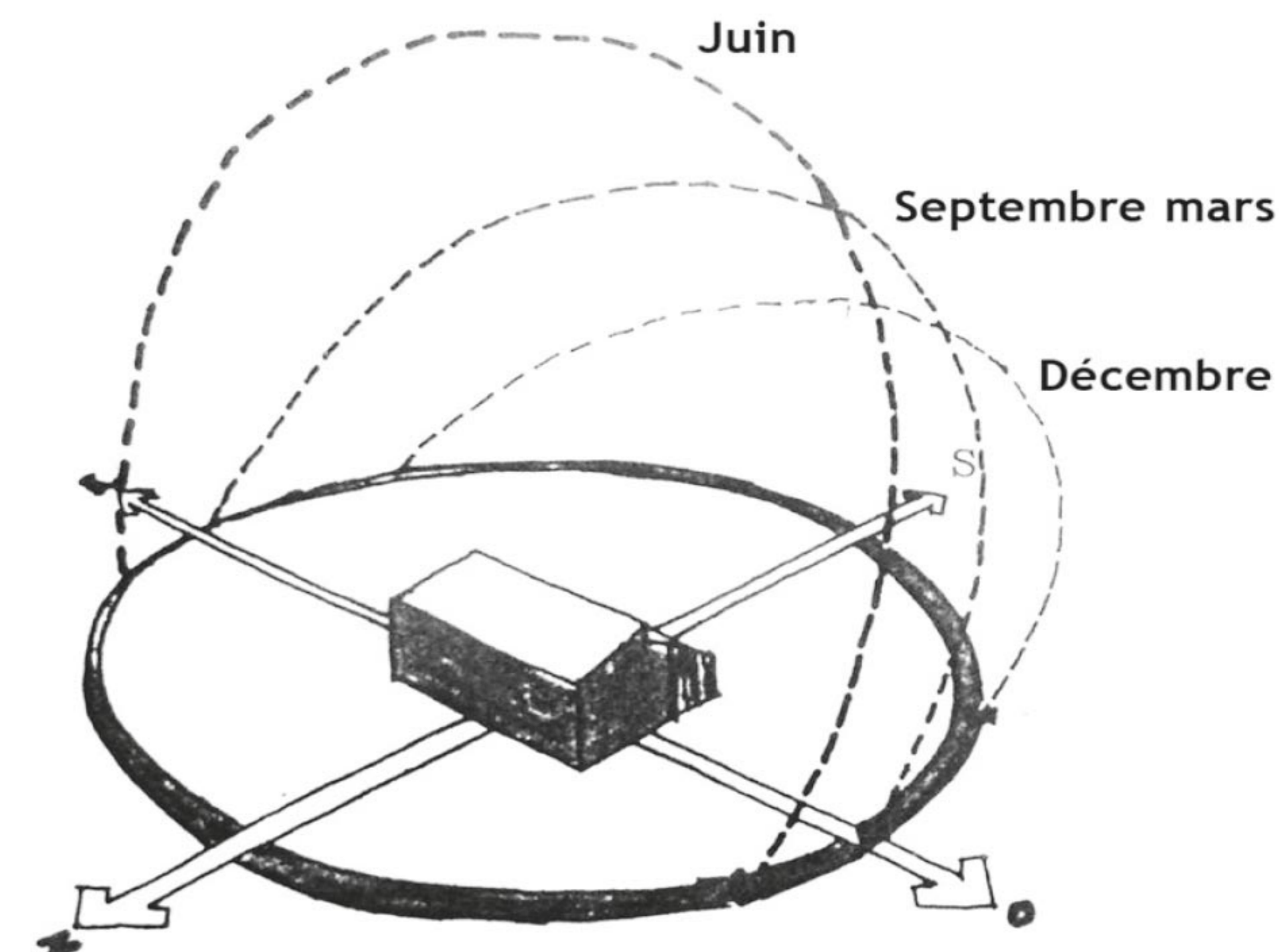
Les terrasses et les débords de toit participent à la gestion de l'ensoleillement.



Traitement des façades différencié : au Sud, la façade blanche renvoie la lumière sur la façade nord.



Les brise-soleil maîtrisent l'insolation estivale et hivernale.



Les bâtiments s'inscrivent dans un cadre où l'environnement est respecté et les éléments naturels valorisés. L'architecture participera à la qualité environnementale du site. Les bâtiments privilégieront une architecture bioclimatique.

L'architecture bioclimatique repose sur trois principes fondamentaux :

- 1- La prise en compte du climat spécifique du lieu optimise les qualités du projet et minimise ses contraintes.
- 2- L'architecture solaire passive oriente les espaces du bâtiment.
- 3- Le choix des matériaux structure l'architecture.

Exemples :

Les façades exposées disposeront de brise-soleil qui, en été, bloquent les rayons de soleil et évitent les surchauffes et, en hiver, font profiter le bâtiment d'apports gratuits de chaleur.

Les matériaux biosourcés et le bois seront privilégiés. Les ressources locales seront valorisées. La pérennité et le bon vieillissement des ouvrages seront finement étudiés.

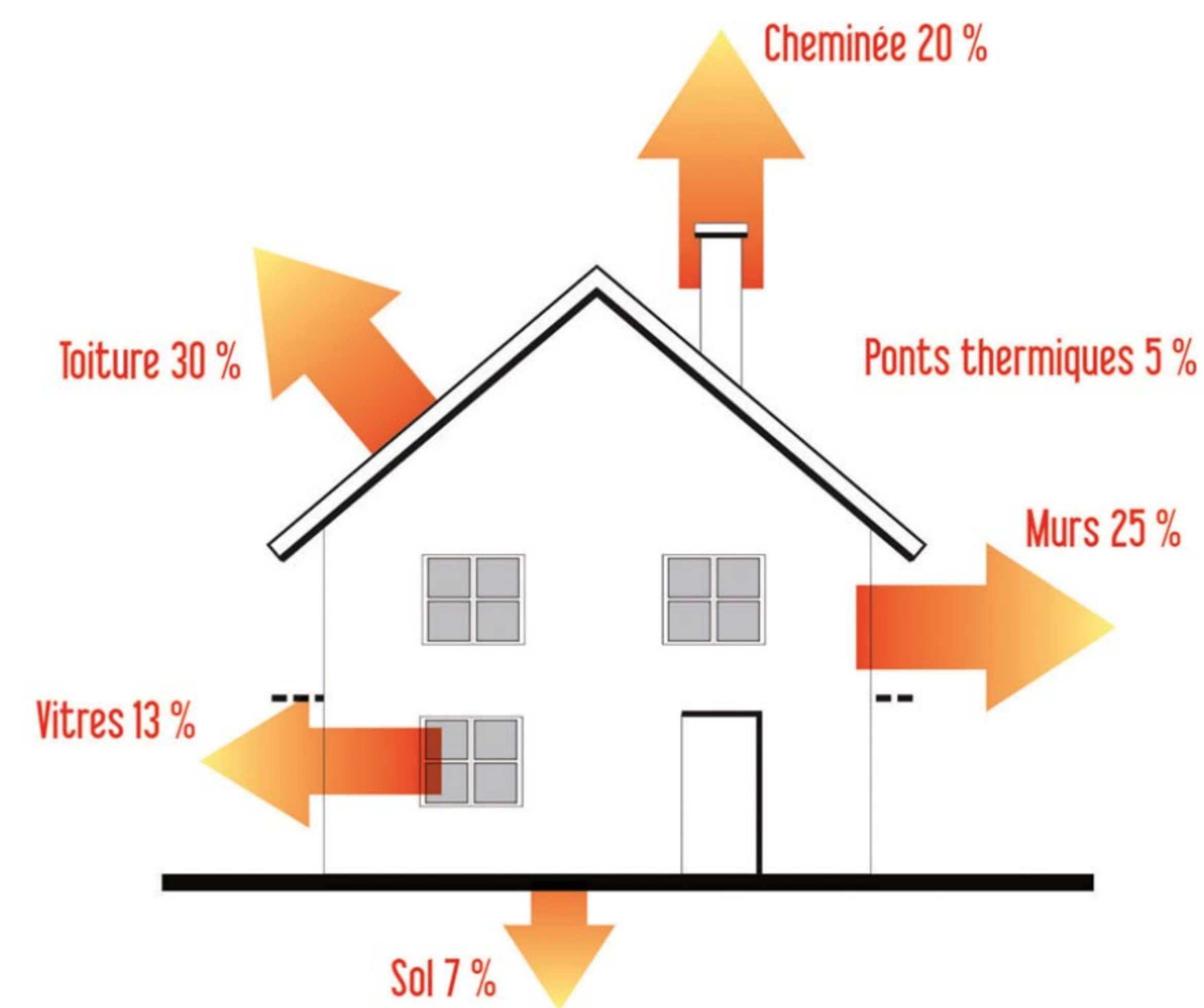
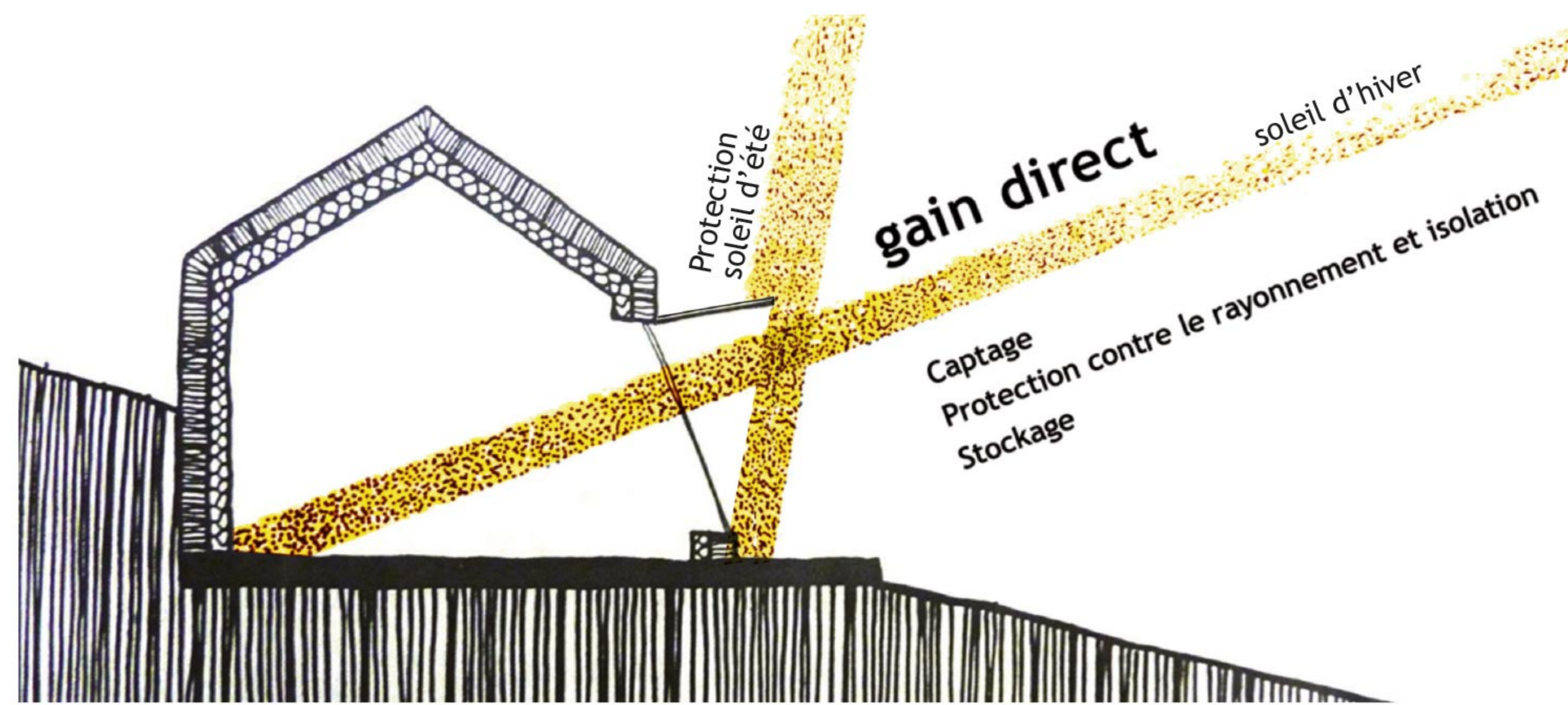
Une note environnementale sera fournie avec le projet précisant la pertinence des choix retenus, *a minima*, sur les items suivants : orientation des façades, protections solaires, matériaux, énergie et masse thermique.

Principes d'architecture bioclimatique

Extrait de l'ouvrage "Les valeurs de référence de Thal.archi"

L'architecture solaire passive

L'énergie solaire est gérée par les logiques de captage, de protection et de stockage.



L'isolation

L'énergie la moins chère reste celle qui n'est pas consommée. Une bonne isolation limite les échanges chauds / froids entre l'intérieur et l'extérieur du bâtiment.

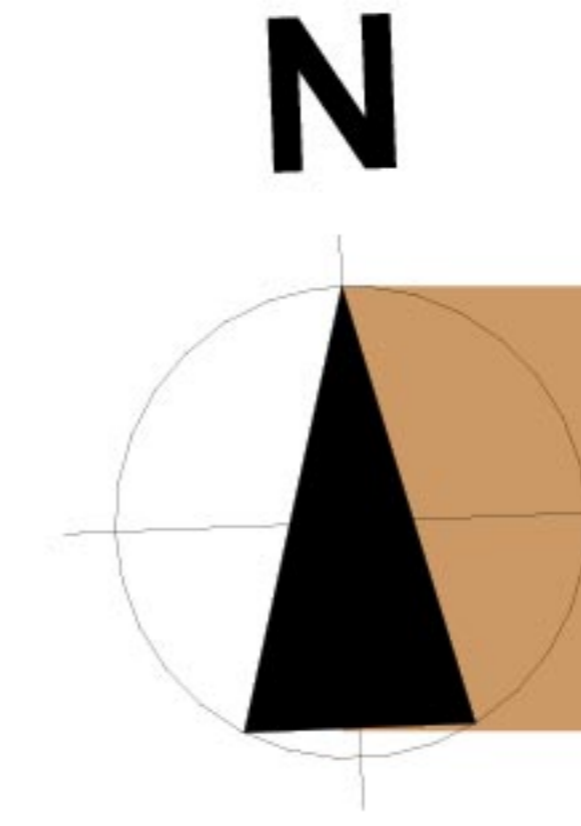
Déperdition

Chaque parois est à considérer en fonction de sa propre performance et en relation avec l'étude globale du volume considéré.



La masse thermique

La masse thermique est un des éléments essentiels de confort. Elle aide à limiter les surchauffes d'été et stocke la chaleur en hiver. Cette masse peut-être de différente nature tout en répondant à différents critères qualitatifs liés à l'architecture.



1.



2.



3.



4.



5.



6.



7.



8.



9.



10.



11.



12.

Palette végétale

Le site est soumis à un projet global de renaturation ayant pour objectif l'expansion de la ripisylve. Les espaces libres publics et privés participent de ce projet.

Les espaces libres de toute construction feront donc l'objet d'un traitement paysager soucieux de restituer l'ambiance d'un espace naturel, favorable au cadre de vie et au maintien de la biodiversité. Leur rôle sera multiple : ils participeront de l'expansion de la ripisylve, façonneront l'identité paysagère du quartier et apporteront ombre et fraîcheur. Ils seront aménagés et plantés avec des végétaux adaptés à cet environnement.

Les essences autorisées pour la plantation des espaces libres sont indiquées dans la palette végétale ci-contre.

1. *Acer campestre* / 2. *Cornus sanguinea* / 3. *Corylus avellana* / 4. *Crataegus monogyna* / 5. *Euonymus europaeus* / 6. *Fraxinus excelsior* / 7. *Prunus spinosa* / 8. *Quercus robur* / 9. *Salix atrocinerea* / 10. *Salix purpurea* / 11. *Sambucus nigra* / 12. *Viburnum opulus*

figure 1



Arbre isolé et d'arbustes en taillis

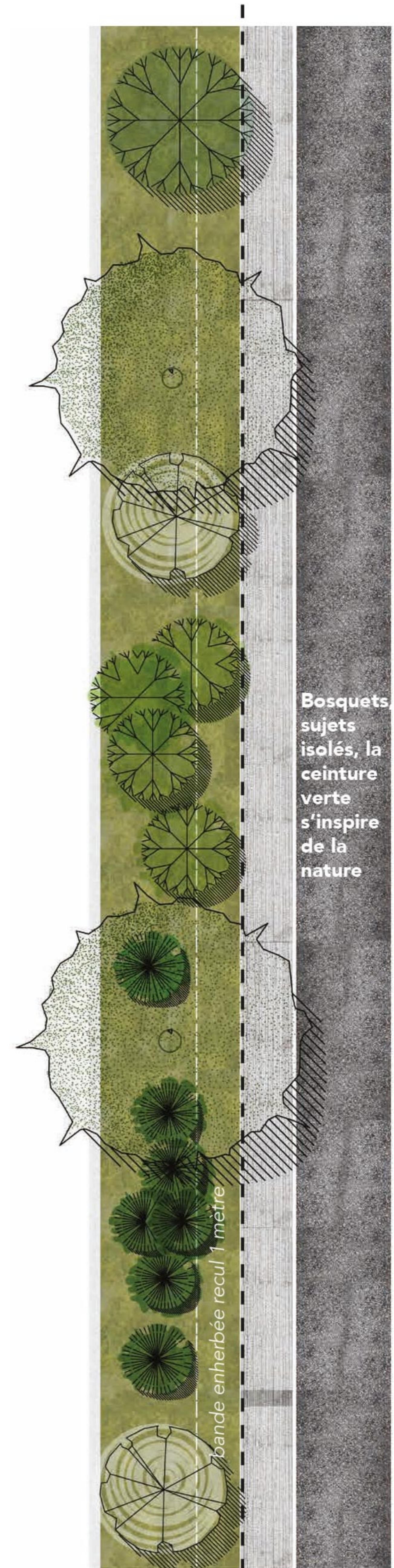


Arbres en bosquets et arbustes bas

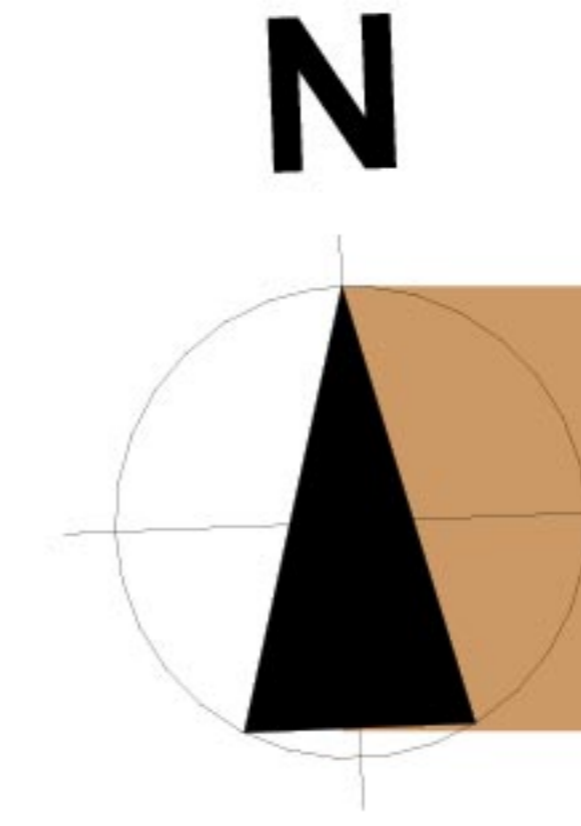


Arbres en bosquets et arbustes en taillis

figure 2



Domaine privé > | < Domaine public



Traitement des espaces libres

Deux typologies d'espaces libres sont identifiées :

- les "ceintures vertes" : elles seront plantées d'arbres et d'arbustes organisées en taillis, en bosquet et en isolés. La logique de plantation devra s'inspirer des principes illustrés des figures 1 et 2. La plantation d'arbres représentera 30 % de la totalité des plantations.
- les espaces de pleine-terre (hors ceinture verte) : ils seront plantés d'un arbre ou d'un arbuste à raison d'un sujet pour 50 m².

L'organisation des plantations anticipera le développement futur des végétaux et respectera la législation, de manière à éviter, à moyen long terme, le recours à la taille. Une bande d'un mètre en limite de parcelle pourra être maintenue enherbée. Compte tenu de la qualité du sous-sol, il sera nécessaire de prévoir l'ouverture de fosses de plantations de 4 m³ par arbre et de 2 m³ pour les arbustes. Hauteur minimale de plantation pour les arbres 2 à 2,5 m, force minimale 16/18.

L'emprise des espaces libres sera engazonnée avec un mélange semencier de graminées et de plantes à fleurs. L'entretien pourra être conduit selon les principes de la gestion différenciée, ménageant des pelouses régulièrement tondues et d'autres fauchées 2 à 3 fois par an.

Ambiances paysagères





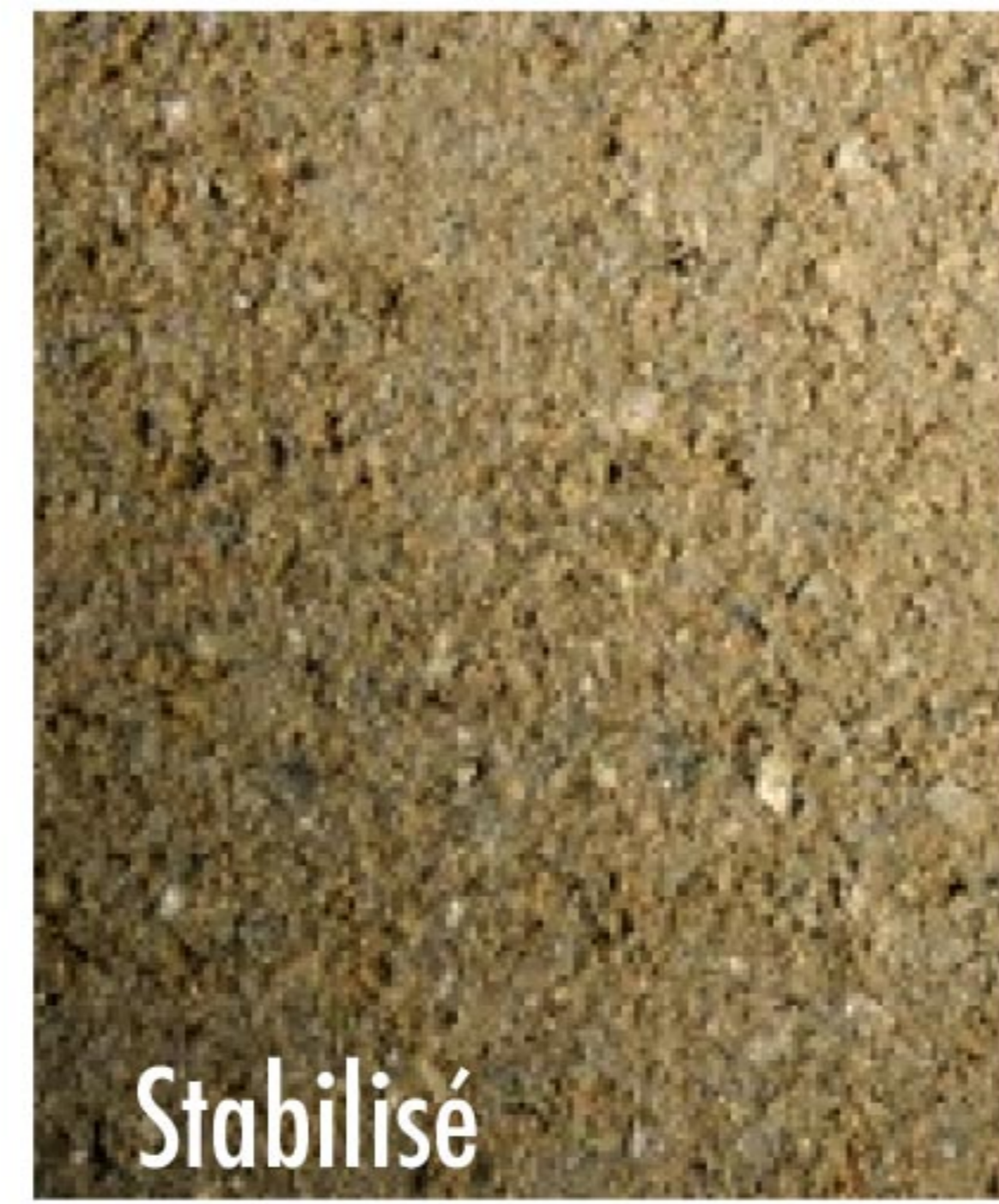
Béton désactivé



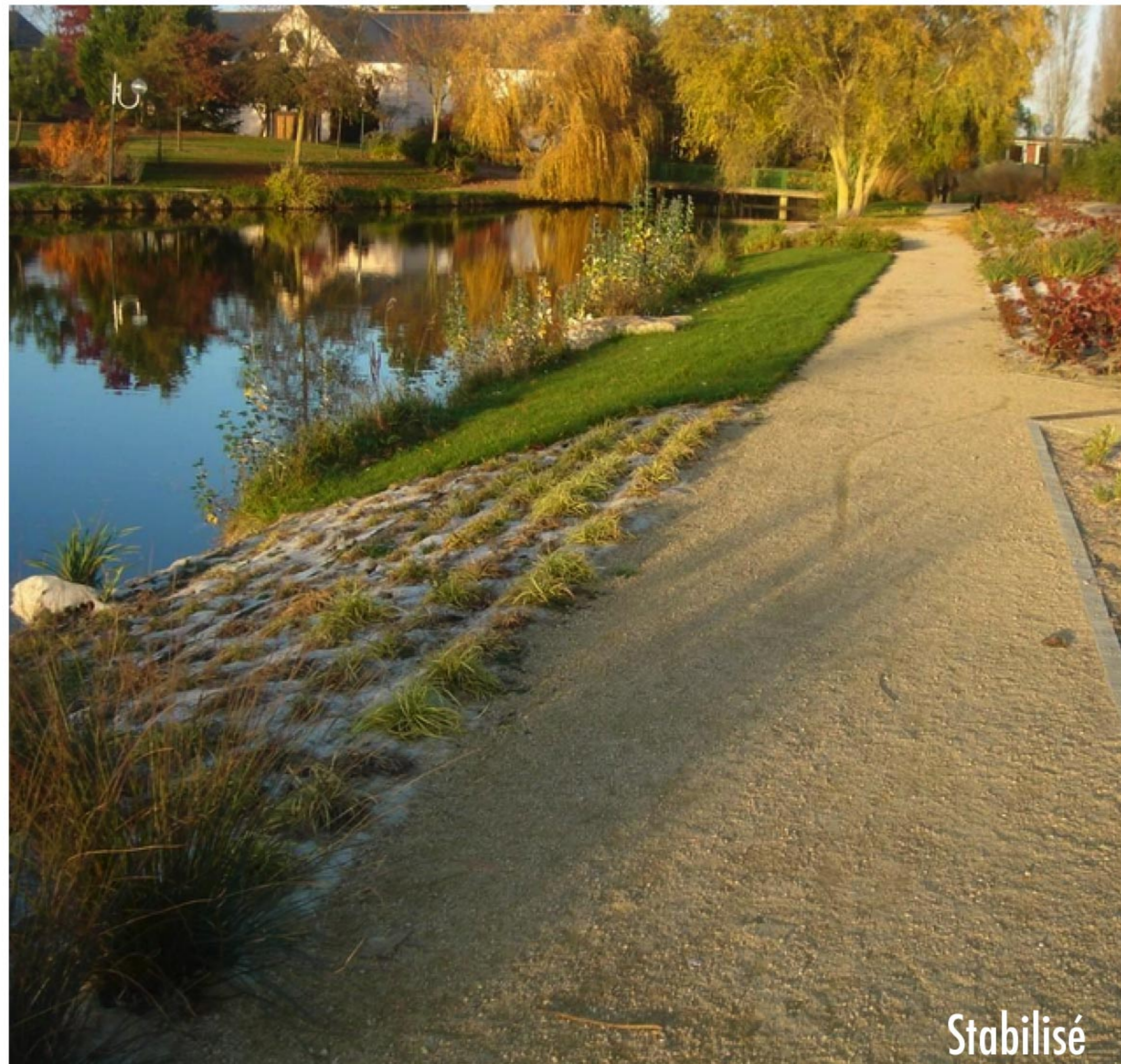
Béton bouchardé



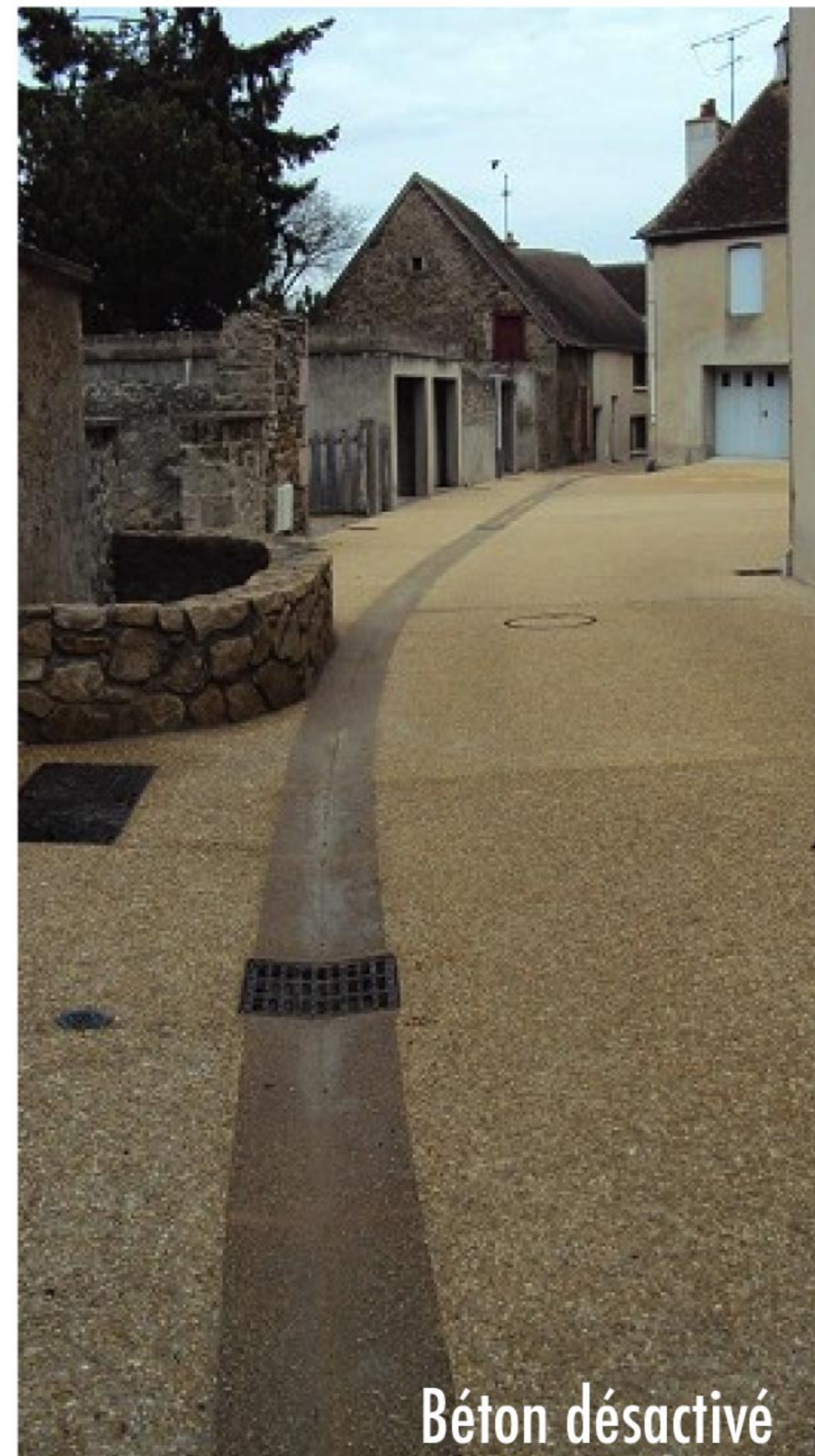
Béton balayé



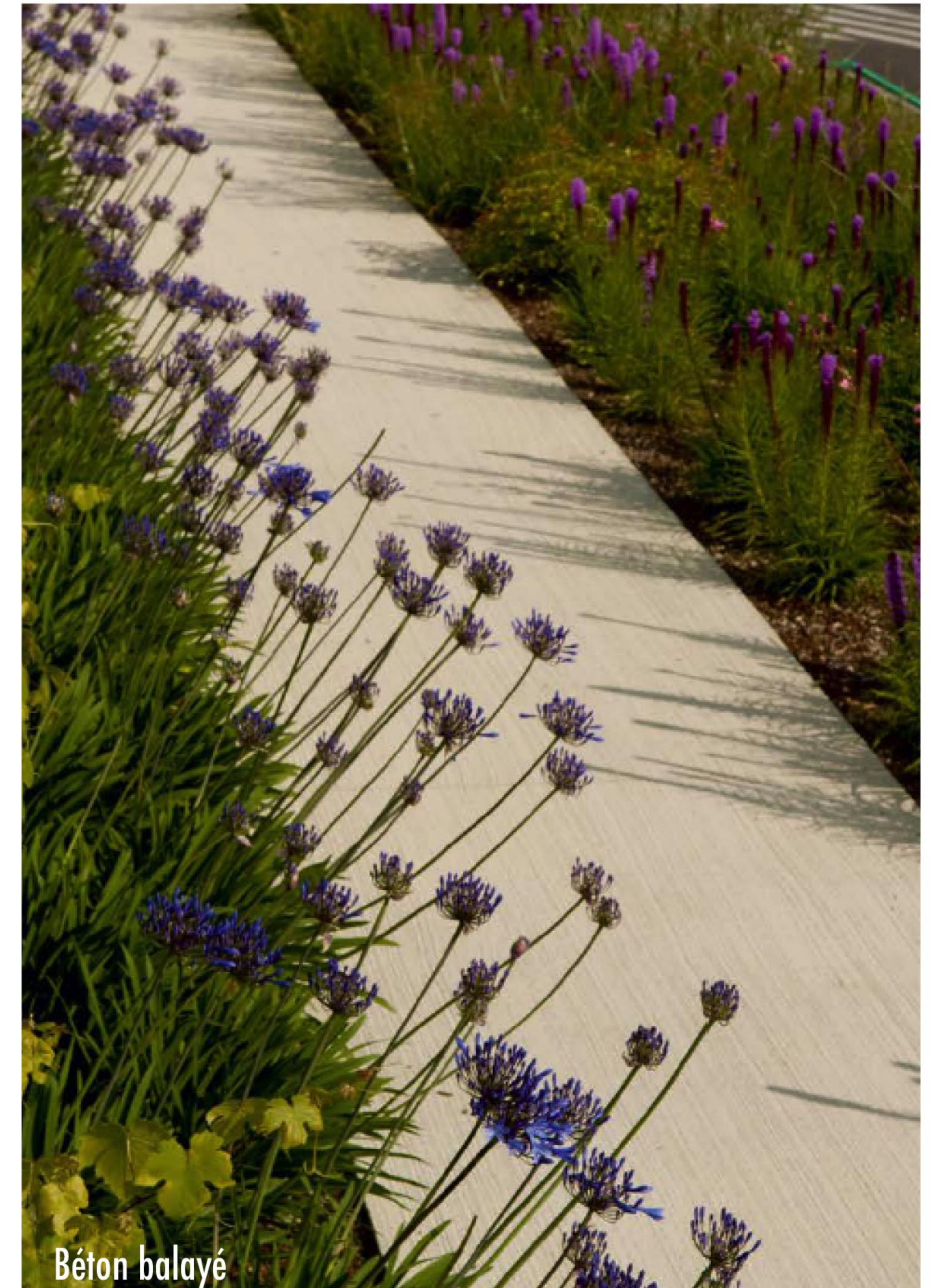
Stabilisé



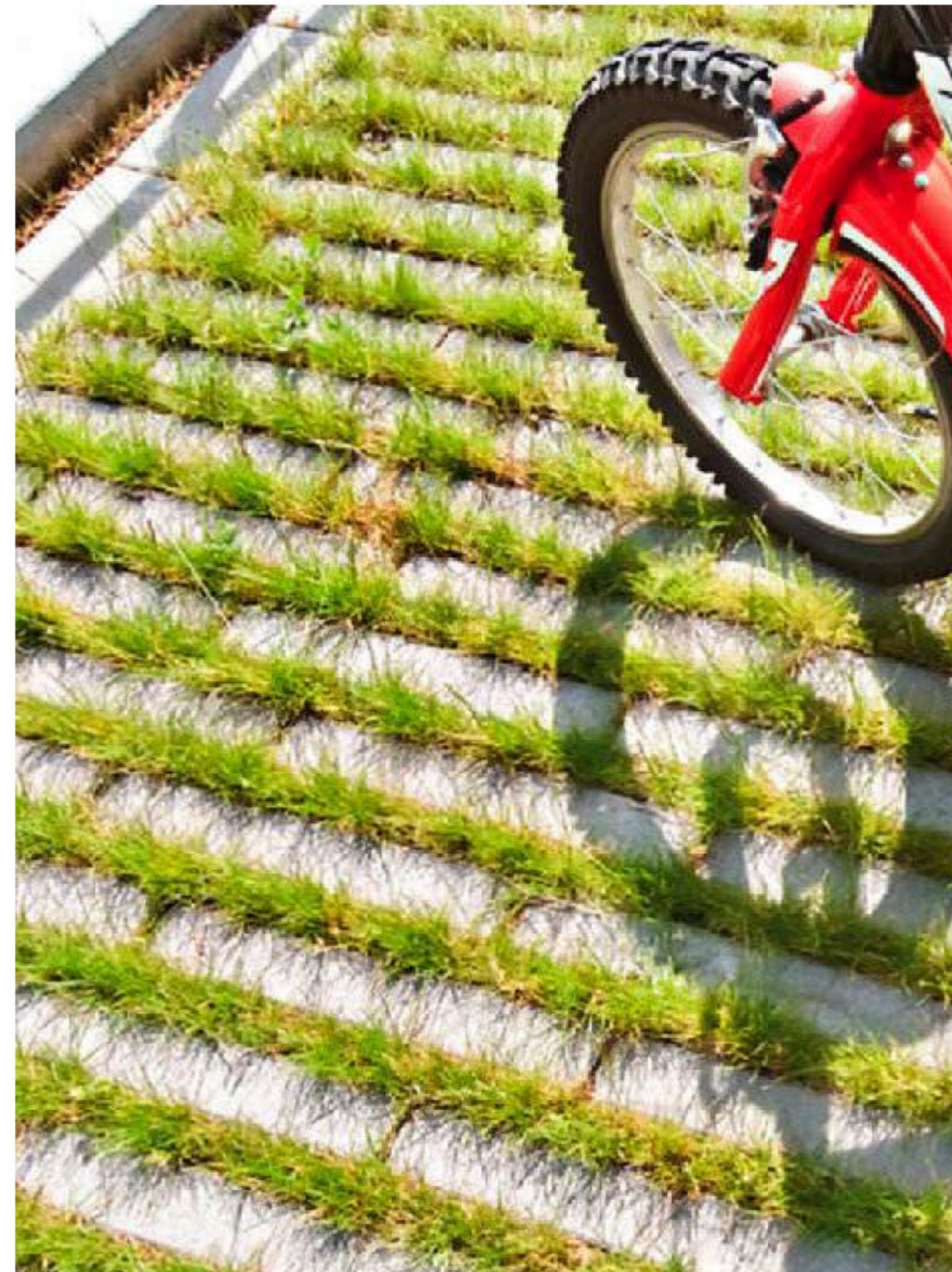
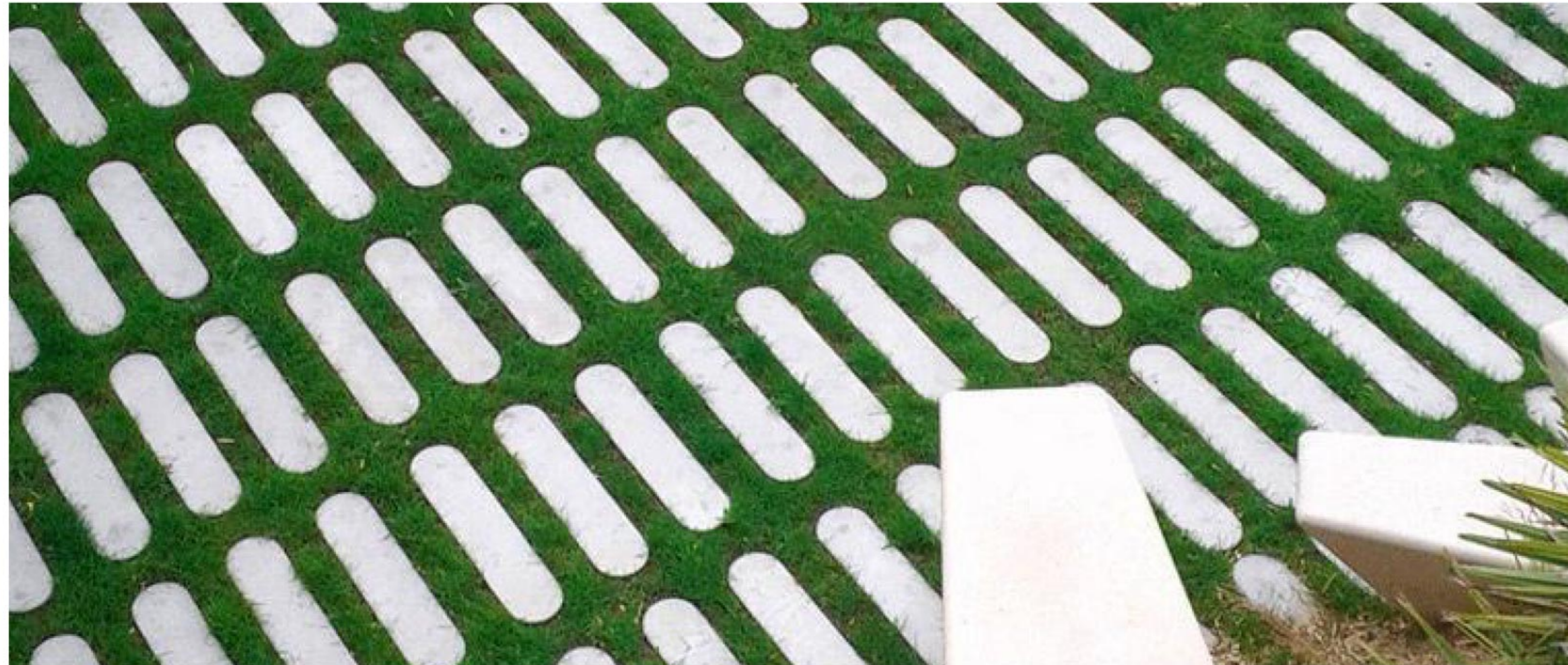
Stabilisé



Béton désactivé



Béton balayé





Exemples de totems

Enseignes et éclairage

Enseignes :

Les informations concernant le nom des entreprises seront indiquées sur des totems installés à l'entrée des bâtiments et implantés parallèlement à la façade.

La hauteur des totems ne pourra excéder 2,2 mètres. La largeur du totem sera comprise entre 1/3 et 1/4 de sa hauteur.

La couleur et les matériaux des totems seront en harmonie avec ceux des façades des bâtiments qu'ils renseignent.

Aucune enseigne individuelle ne sera autorisée sur les façades des bâtiments. Seule une signalétique en vitrophanie sur les vitrages des rez-de-chaussée est autorisée. Les enseignes lumineuses sont interdites.

Éclairage :

Aucun éclairage ne sera autorisé en façade des bâtiments à l'exception d'un éclairage mesuré des entrées.

À l'intérieur des parcelles privées, les cheminements piétons seront éclairés exclusivement par des bornes. Les candélabres ne sont autorisés que pour les zones de stationnement des véhicules.

Exemples de vitrophanies

