

Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Modification n°3

Notice de présentation

Dossier de consultation du public

Janvier 2024

Cette notice soumise à la consultation du public pourra être complétée selon les besoins au cours et à la suite de cette phase de concertation préalable.



Introduction générale

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi), approuvé par délibération du conseil communautaire du 19 décembre 2019, est un outil majeur pour l'aménagement du territoire de la communauté d'agglomération Pau Béarn Pyrénées (CAPBP).

Le PLUi fixe à l'échelle des 31 communes de la CAPBP :

- Les règles précises d'occupation des sols (zones urbaines, à urbaniser, zones naturelles ou agricoles, zones à vocation d'activités économiques...)
- Les règles de constructibilité (hauteurs maximales, implantation des bâtiments, aménagement des espaces extérieurs...)
- Des intentions d'aménagement sur des secteurs de projet ou des thématiques transversales (Berges du Gave, entrées de ville, patrimoine, centralités).

Ce document d'urbanisme est vivant, il est appelé à évoluer et s'adapter régulièrement pour prendre en compte les besoins du territoire et les projets qui se précisent. Plusieurs procédures d'évolution du PLUi ont déjà été menées : une modification n°1 approuvée le 23/09/2021, une modification n°2, une révision allégée et une mise en compatibilité approuvées le 30/03/2023, une révision allégée n°2 approuvée le 21/12/2023 et plusieurs mises à jour.

La modification n°3 du PLUi porte sur plusieurs parties : le règlement graphique, le règlement écrit, les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et les annexes. Le bilan à mi-parcours du Programme Local de l'Habitat (PLH) 2018/2023 et les évolutions législatives récentes en particulier la loi climat et résilience d'août 2021 ont été les moteurs des réflexions puis des propositions travaillées en étroite collaboration avec les communes de l'agglomération.

Cette procédure de modification n°3 du PLUi respecte le champ d'application déterminé par les articles L.153-36 et L 153-41 du Code de l'urbanisme et les conditions fixées pour la réalisation d'une modification du document d'urbanisme. Elle a été prescrite par arrêté du président de la communauté d'agglomération Pau Béarn Pyrénées le 11/12/2023.

La notice de présentation de la modification n°3 du PLUi est organisée de la façon suivante. Après une partie rappelant le contexte et les principes généraux de la modification n°3 du PLUi, les propositions de modification sont détaillées par commune.

La notice de présentation est complétée des pièces annexes suivantes :

- **Annexe 1 : Modification des Règlement écrit du Cœur de pays et des communes périurbaines**
- **Annexe 2 : Evaluation environnementale de la modification n°3**

Table des matières

Introduction générale	2
1. La procédure de modification n°3 du PLUi : champ d'application, contexte et principes d'élaboration	12
1.1. Le contexte et les principes ayant guidé les modifications du PLUi	12
1.1.1. Les enseignements et les enjeux tirés du bilan à mi-parcours du PLH.....	12
1.1.2. Les mesures nationales de limitation de l'artificialisation des terres et de la consommation foncière	14
1.1.3. Les orientations majeures ayant guidé les propositions de modifications dans le cadre de la présente procédure	15
1.1.4. Des évolutions du PLUi qui ne remettent pas en cause les orientations du projet d'aménagement et de développement durable intercommunal (PADDi)	
1.2. Une procédure de modification de droit commun	20
1.3. L'articulation du PLUi avec les documents supérieurs	22
1.4. L'évaluation des incidences sur l'environnement	22
2. Cœur de Pays : modifications du règlement graphique et des Orientations d'Aménagement et de Programmation	23
2.1. Billère	23
2.1.1. Billère : secteur de mixité sociale	24
2.1.2. Billère secteur parcelles AI 129-159-255 : Périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global (PAPAG)	25
2.1.3. Billère secteur station essence intermarché : Périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global (PAPAG).....	26
2.1.4. Billère secteur Lalanne : zone UC (centralité).....	27
2.1.5. Billère secteur Jules Gois : zone UC (centralité)	28
2.1.6. Billère secteur mairie : zone UC (centralité).....	29
2.1.7. Billère : OAP « rue des muses »	30
2.1.8. Billère parcelle AB 87 : OAP « parc routier du département ».....	31
2.1.9. Billère : OAP zone d'activité sud-ouest.....	32
2.1.10. Billère OAP La Linière.....	33

2.2.11.	Billère OAP Ancien site EDF	46
2.2.	Bizanos.....	50
2.2.1.	Bizanos secteur de mixité sociale	51
2.2.2.	Bizanos parcelle AP 345 : espace vert protégé.....	52
2.2.3.	Bizanos rue de Verdun : espace vert protégé.....	53
2.2.4.	Bizanos parcelles AM 7-8-10-448 : espace vert protégé	54
2.2.5.	Bizanos parcelles AN 387-388 : espace vert protégé.....	55
2.2.6.	Bizanos parcelles AR 69-366 : espace vert protégé.....	56
2.2.7.	Bizanos parcelle AN 278 : emplacement réservé n°11	57
2.2.8.	Bizanos : liste des emplacements réservés.....	58
2.2.9.	Bizanos impasse Matachot : zone 2AU	59
2.2.10.	Bizanos parcelles AI 202-235 : zone 2AU	60
2.2.11.	Bizanos : OAP du Stade.....	61
2.2.12.	Bizanos OAP avenue Albert 1 ^{er} parcelle AM 476.....	65
2.2.13.	Bizanos OAP Broquart/Rouy.....	66
2.2.14.	Bizanos : linéaire commercial rue Georges Clémenceau.....	68
2.3.	Gelos.....	69
2.3.1.	Gelos parcelles AH 262-263 : zone UE.....	70
2.3.2.	Gelos parcelle AI 482 : emplacement réservé n°19.....	71
2.3.3.	Gelos : liste des emplacements réservés.....	72
2.3.4.	Gelos parcelle AI 482-484-487 : zone N.....	73
2.3.5.	Gelos parcelle AD 341 : espace vert protégé.....	74
2.3.6.	Gelos OAP Fanfelle	76
2.4.	Idron	84

2.4.1.	Idron parcelles AR 89-90 : zone 2AU	85
2.4.2.	Idron parcelles AO 9-10-30, BP 52, en partie AS 74-220 : zone 2AU	86
2.4.3.	Idron secteur route de Tarbes : zone UC (centralité)	87
2.4.4.	Idron parcelle BD 14-15 : zone UAc	88
2.4.5.	Idron OAP Porte Est	89
2.4.6.	Idron OAP « route de l’Oussère – chemin des Quindaa » parcelles BP 40-41-42	91
2.5.	Jurançon.....	92
2.5.1.	Jurançon parcelles AZ 44-151 AP 176-177 : zone 2AU	93
2.5.2.	Jurançon parcelle AR 4-9 : zone 2AUy	94
2.6.	Lescar.....	95
2.6.1.	Lescar parcelle AS 170-171 : zone 2AU.....	96
2.6.2.	Lescar parcelles AR 70 : zone 2AU	97
2.6.3.	Lescar parcelle AW 20 : zone 2AU	98
2.6.4.	Lescar parcelles AH 30-208-636-803-1243 : zone 2AU.....	99
2.6.5.	Lescar secteur rue Satao : zone UC (centralité).....	100
2.6.6.	Lescar secteur avenue Roger Cadet – groupe scolaire du Laou : zone UC (centralité)	101
2.6.7.	Lescar secteur avenue de Plaisance : zone UC (centralité)	102
2.6.8.	Lescar secteur avenue de Tarbes : zone UC (centralité).....	103
2.6.9.	Lescar chemin de Batan : zone UC (centralité).....	104
2.6.10.	Lescar avenue Marguerite de Navarre : zone UC (centralité)	105
2.6.11.	Lescar avenue Santos-Dumont / chemin de Lons : zone UC (centralité).....	106
2.6.12.	Lescar secteur avenue de l’Ousse: zone UAc.....	107
2.6.13.	Lescar OAP Gravières.....	108
2.6.14.	Lescar parcelle AH 1097-1276	110

2.6.15.	Lescar parcelle AM 1202-1203-1204	111
2.6.16.	Lescar : secteur de mixité sociale	112
2.7.	Lons	113
2.7.1.	Lons secteur mairie : zone UC (centralité).....	114
2.7.2.	Lons secteur du Moulin : zone UC (centralité)	115
2.7.3.	Lons secteur du Perlic : zone UC (centralité).....	116
2.7.4.	Lons secteur Didier Daurat : zone UC (centralité)	117
2.7.5.	Lons secteur Jean Mermoz : zone UC (centralité)	118
2.7.6.	Lons parcelles AM 445-446-739 : zone 2AU	119
2.7.7.	Lons secteur rue du Bosquet : zone 2AU	120
2.7.8.	Lons parcelles AC 328-338-341-347 : zone 2AU	121
2.7.9.	Lons parcelle AV 122 : espace vert protégé.....	122
2.7.10.	Lons parcelle BN 17 : zone N et espace boisé classé	123
2.7.11.	Lons espace public AS 349-362 : zone N et espace vert protégé	124
2.7.12.	Lons parcelle AM 1927 : zone UBc.....	125
2.7.13.	Lons OAP Route de Bordeaux – îlot Val d’Or - parcelle AR 86.....	126
2.7.14.	Lons OAP Pont Long parcelle AR 2.....	128
2.7.15.	Lons parcelle AR 180 : OAP « Paris-Madrid »	129
2.7.16.	Lons OAP AZNAR parcelle AY 97-98-57	131
2.7.17.	Lons OAP Route de Bordeaux – îlot Saint-Julien – parcelles AX 57-58-60-261-262.....	132
2.7.18.	Lons secteur mairie : plan des hauteurs	134
2.7.19.	Lons secteur du Moulin : plan des hauteurs.....	135
2.7.20.	Lons secteur du Perlic : plan des hauteurs	136
2.7.21.	Lons parcelle AR 86 : emplacement réservé.....	137

2.7.22.	Lons parcelle AY 57 : emplacement réservé.....	138
2.7.23.	Lons : liste des emplacements réservés	139
2.8.	Mazères-Lezons	140
2.8.1.	Mazères-Lezons parcelle AK 108 : zone 2AUrs	141
2.8.2.	Mazères-Lezons espace public rue Gabrielle d’Estrées : espace vert protégé.....	142
2.8.3.	Mazères-Lezons OAP Pasteur Sully.....	143
2.8.4.	Mazères-Lezons OAP Fondères	145
2.9.	Pau.....	147
2.9.1.	Pau secteur du site ERDF : Périmètre d’attente de projet d’aménagement global	148
2.9.2.	Pau secteur du site Orange : Périmètre d’attente de projet d’aménagement global.....	149
2.9.3.	Pau parcelles DK 457 : zone UY	150
2.9.4.	Pau parcelle AT 35 : zone 2AU	151
2.9.5.	Pau secteur parcelle DY 115 : zone 2AU	152
2.9.6.	Pau bd Cami Salié, secteur parcelle EI 10-14-74-75-76 : zone 2AU.....	153
2.9.7.	Pau parcelles CV 72 à 77 : zone UD	154
2.9.8.	Pau parcelles CV 89-354-355 : zone UD.....	155
2.9.9.	Pau secteur nord d’Alsace Lorraine : zone UD	156
2.9.10.	Pau Boulevard Cami Salié : zone UD.....	157
2.9.11.	Pau Boulevard Didier Daurat : zone UC (centralité)	158
2.9.12.	Pau avenue Jean Mermoz : zone UC (centralité).....	159
2.9.13.	Pau secteur Kennedy : zone UC (centralité)	160
2.9.14.	Pau secteur Laherrère : zone UC (centralité).....	161
2.9.15.	Pau secteur Peyroulet : zone UC (centralité).....	162
2.9.16.	Pau secteur avenue Trespoey : zone UC (centralité).....	163

2.9.17.	Pau secteur Lapuyade : zone UC (centralité).....	164
2.9.18.	Pau secteur Berlioz : zone UC (centralité)	165
2.9.19.	Pau secteur Ousse des Bois : zone UC (centralité)	166
2.9.20.	Pau secteur Copernic : zone UC (centralité)	167
2.9.21.	Pau secteur avenue de Montardon – boulevard de la Paix : zone UC (centralité).....	168
2.9.22.	Pau secteur avenue général Leclerc : zone UC (centralité)	169
2.9.23.	Pau secteur AFPA : zone UE.....	170
2.9.24.	Pau parcelle AT 34 : zone N.....	171
2.9.25.	Pau parcelle CD 110 : zone UAc.....	172
2.9.26.	Pau : PAPAG Ayala	173
2.9.27.	Pau OAP Rives du Gave.....	174
2.9.28.	Pau : OAP Route de Bordeaux – îlot Ayala (parcelles EM 85-86).....	184
2.9.29.	Pau : OAP Route de Bordeaux – îlot de Cagnes parcelle EM 21.....	186
2.9.30.	Pau OAP Université Technopole	188
2.9.31.	Pau OAP Foirail	203
3.	<i>Communes périurbaines : modifications du règlement graphique et des Orientations d’Aménagement et de Programmation</i>	204
3.1.	Secteur vallée de l’Ousse (Artigueloutan, Lée, Ousse, Sendets).....	204
3.1.1.	Artigueloutan parcelles AD267-384 : zone 2AU	205
3.1.2.	Artigueloutan parcelles AD 248-947 : zone 2AU	206
3.1.3.	Artigueloutan parcelle ZC 21: zone Nc	207
3.1.4.	Artigueloutan parcelle AD 254-944 : emplacement réservé	208
3.1.5.	Artigueloutan : liste des emplacements réservés	209
3.1.6.	Artigueloutan parcelle ZE 72 : espace vert protégé	210
3.1.7.	Artigueloutan parcelle AD 159 : espace vert protégé	211

3.1.8.	Artigueloutan OAP centre bourg	212
3.1.9.	Lée parcelle BD 5 : espace vert protégé	214
3.1.10.	Ousse parcelles CR 15-28-29-30-41-42-143-166 : zone UAr	215
3.1.11.	Sendets parcelle DI 17 : OAP Clos Lapeyrade	216
3.1.12.	Sendets parcelles DI 3-56 : OAP Plateau.....	217
3.2.	Secteur plaine Gave est (Aressy, Meillon, Rontignon, Uzos)	218
3.2.1.	Meillon : OAP Centre bourg.....	219
3.2.2.	Rontignon parcelle AD42 : zone N.....	231
3.2.3.	Rontignon secteur route de Piétat : zone UH.....	232
3.2.4.	Rontignon secteur route du hameau : zone UH.....	233
3.2.5.	Rontignon parcelle AD111-112 : zone Nc.....	234
3.2.6.	Rontignon secteur Vilcontal.....	235
3.2.7.	Rontignon OAP Vilcontal.....	236
3.2.8.	Rontignon OAP centre bourg.....	240
3.2.9.	Uzos parcelles AC 26-65-66 : zone 2AU	244
3.3.	Secteur sud (Gan, Bosdarros)	245
3.3.1.	Bosdarros AB 42-261-341 : zone UH.....	246
3.3.2.	Gan parcelles AI 30 : emplacement réservé n°20.....	247
3.3.3.	Gan parcelles AM 108-109 : emplacement réservé n°23	248
3.3.4.	Gan parcelles AK 190-191 : emplacement réservé n°22	249
3.3.5.	Gan parcelles AK 190 : emplacement réservé n°40.....	250
3.3.6.	Liste des emplacements réservés de Gan.....	251
3.3.7.	Gan parcelles AN 12-13 : zone UY	252
3.3.8.	Gan secteur halle : zone UA.....	253

3.4.	Secteur sud-ouest coteaux sud (Arbus, Artiguelouve, Aubertin, Laroin, Saint Faust)	254
3.4.1.	Arbus OAP centre bourg	255
3.4.2.	Arbus OAP secteur Bellocq	257
3.4.3.	Arbus parcelles AD186-380 : zone Nm	258
3.4.4.	Artiguelouve parcelles AL 90-94-410-470-471-472	259
3.4.5.	Artiguelouve parcelle AL 175	260
3.4.6.	Artiguelouve parcelle AM 391	261
3.4.7.	Artiguelouve OAP secteur mairie - parcelle AL 141	262
3.4.8.	Artiguelouve OAP « secteur du Château »	263
3.4.9.	Artiguelouve OAP « secteur des écoles »	265
3.5.	Secteur nord-ouest Pont-Long (Aussevielle, Beyrie en Béarn, Bougarber, Denguin, Poey de Lescar, Siros, Uzein).....	267
3.5.1.	Aussevielle parcelles AB 113-116-117 : changement de zonage.....	268
3.5.2.	Aussevielle : emplacement réservé n°2.....	269
3.5.3.	Aussevielle : liste des emplacements réservés.....	270
3.5.4.	Aussevielle : OAP secteur de la rue de la mairie.....	271
3.5.5.	Bougarber : OAP secteur situé route de Cescau.....	272
3.5.6.	Denguin parcelles AK 172-186 : 2AU	274
3.5.7.	Denguin parcelles ZH 42 : zone 2AU	275
3.5.8.	Denguin OAP entrée de ville.....	276
3.5.9.	Denguin OAP Chemin du coteau parcelle AK 119	278
3.5.10.	Poey de Lescar – OAP Secteur Las Senderos	279
3.5.11.	Poey de Lescar Secteur – OAP secteur Malapet	280
3.5.12.	Uzein OAP centre bourg	281
4.	Modifications applicables à l'ensemble des communes	283

4.1.	Plan des secteurs de mixité sociale	283
4.2.	Création d'une OAP Qualité des logements.....	284
4.3.	OAP – Accession sociale	288
4.4.	OAP – Entrées d'agglomération	289
5.	<i>Règlement écrit</i>	291
6.	<i>Annexes</i>	294
6.1.	Liste des immeubles sous DUP (déclaration d'utilité publique)	294
6.2.	Règlement de publicité de Pau	295
6.3.	Périmètre d'isolement d'un bâtiment d'élevage	296
6.4.	Secteurs d'information sur les sols	297
6.5.	Sites inscrits sur Pau	298
6.6.	Servitude PT2 (protection des centres d'émission et de réception radioélectriques contre les obstacles)	299
6.7.	Plan des ZAE (zone d'activité économique)	300
6.8.	Plan des réseaux d'irrigation	301

1. La procédure de modification n°3 du PLUi : champ d'application, contexte et principes d'élaboration

1.1. Le contexte et les principes ayant guidé les modifications du PLUi

1.1.1. Les enseignements et les enjeux tirés du bilan à mi-parcours du PLH

Le **Programme Local de l'Habitat (PLH) 2018/2023 a fait l'objet d'un bilan à mi-parcours** approuvé par délibération du conseil communautaire du 31 mars 2022. Il a permis de dresser des tendances d'évolution du contexte socio-démographique et immobilier de la CAPBP et de faire un état des premières réalisations engagées entre 2018 et 2020 et des perspectives à court et moyen terme. On peut mettre en évidence les éléments saillants de ce bilan et les conclusions ayant orienté les propositions de modification du PLUi.

Tout d'abord, on peut noter le redressement significatif et rapide de la dynamique du territoire comme en témoignent la stabilisation démographique mettant fin à une période de perte d'habitants, la stabilité du pôle d'emploi, le solde migratoire globalement positif pour la CAPBP, un marché immobilier en constante hausse en volume et en prix, la vacance des logements en baisse.

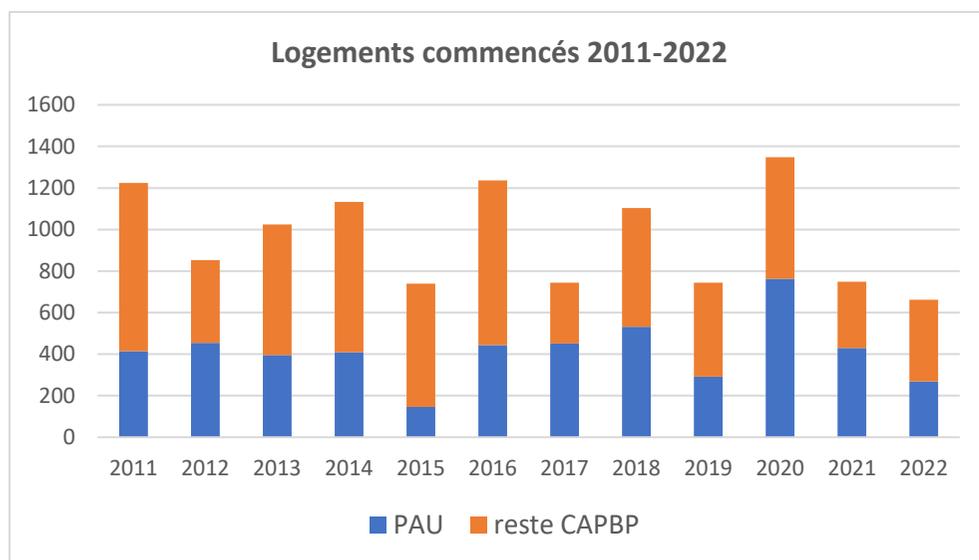
Cependant, plusieurs constats constituent des points d'alerte pris en compte dans les propositions de modifications du document d'urbanisme :

- Un taux d'évasion des actifs qui reste important ;
- Le manque de logements pour les familles, qui vont majoritairement s'installer hors de la CAPBP ou dans les communes les plus éloignées du cœur de pays ;
- La baisse de la vacance qui ne concerne que trop peu la vacance structurelle (plus de 2 ans) et un taux général qui reste très élevé ;
- Une dynamique de forte production immobilière : la stabilité démographique (et l'équilibre offre / besoin) induirait de réaliser 520 logements neufs par an ; or il s'en bâtit plus de 950.

Les derniers chiffres de la construction neuve de logements confirment un plateau de production sur 2021-2022 (749 en 2021, 662 sur 2022 contre une moyenne de 1065 entre 2018 et 2020). Sur la période 2018-2022, la commune de Pau concentre la moitié de la production de logements de l'agglomération, les 9 communes du Cœur de pays représentant 79% de la production.

L'enjeu de régulation d'un point de vue quantitatif reste prégnant mais on observe un atterrissage de cette production neuve en lien avec un contexte inflationniste et un resserrement des conditions d'accès au crédit.

Aujourd'hui, l'enjeu qualitatif et de localisation de cette production est majeur pour adapter cette offre aux besoins des habitants tout en répondant à la nécessité d'aménager un territoire sobre en carbone, basé sur les mobilités douces et bas carbone (axe 1 du plan climat de la CAPBP).



Source : DREAL-SITADEL & services urbanismes communes CAPBP

Ces constats ont amené à identifier les enjeux suivants pour la seconde phase du PLH et dans le cadre de la réflexion sur le prochain PLH (réflexions engagées à partir de 2024) :

- Réguler le volume de la construction neuve à un niveau correspondant aux besoins réels des ménages, sans déséquilibre avec le parc ancien ;
- Repositionner l'offre autour des produits destinés aux familles, et notamment les primo-accédants : un objectif renouvelé de production d'un logement sur deux en tarifs abordables ;
- Promouvoir la qualité d'usage et l'accès au logement pour tous : définir un référentiel qualité ;
- Lutter contre la spécialisation des territoires en matière de peuplement ;
- Définir collectivement des secteurs prioritaires de développement préservant notamment la dynamique du centre-ville de Pau et du centre d'agglomération.

En synthèse, les enjeux identifiés portent sur plusieurs axes :

- **Volume de production : Combien ?**
- **Nature des logements : Quoi ?**
- **Localisation : Où ?**

Ces questions ont guidé les réflexions avec les communes sur des leviers possibles dans le PLUi.

1.1.2. Les mesures nationales de limitation de l'artificialisation des terres et de la consommation foncière

Le contexte national et les mesures édictées dans le cadre de la loi climat et résilience ont également fortement orienté les choix opérés dans le cadre de la présente procédure de modification.

Au préalable, il convient de préciser qu'à l'approbation du PLUi en décembre 2019, les zones U (urbaines) et AU (à urbaniser) des documents d'urbanisme des communes, qui représentaient 9 300 ha, ont été réduites de 1 300 ha, soit 14% reversées en zones agricoles et naturelles. Les 1 160 ha de terrains nus constructibles à vocation d'habitat ont été ramenés à 583ha, soit une réduction de moitié.

Ainsi, un effort conséquent a été réalisé lors de l'élaboration du PLUi pour diminuer la consommation foncière de terres agricoles et naturelles et limiter l'étalement urbain.

Pour prendre en compte les mesures de la loi climat et résilience de 2021, cet effort doit être amplifié.

En effet, deux objectifs ont été fixés :

- Diviser par deux le rythme de consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) dans les 10 ans après la loi c'est-à-dire d'ici le 22 août 2031, au regard de la consommation observée au cours des dix années précédentes (2011-2021)
→ D'ici 2050, il n'y a donc pas d'interdiction de bâtir, d'aménager, mais une obligation de réguler, phaser, diminuer la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.
- Atteindre le « zéro artificialisation nette » (ZAN) en 2050 (c'est-à-dire que le solde entre espaces artificialisés et renaturés doit être égal à 0 ; nomenclature fixée par décret du 29 avril 2022)
→ A partir de 2050, le « zéro artificialisation nette » impose de compenser toute artificialisation de terres (renaturation si artificialisation).

La loi du 20 juillet 2023 visant à faciliter la mise en œuvre des objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols et à renforcer l'accompagnement des élus locaux prévoit des adaptations pour faciliter l'atteinte des objectifs et plus particulièrement leur déclinaison territoriale. Trois décrets d'application en date du 27 novembre 2023 publiés au Journal officiel permettent de tenir compte des récentes évolutions législatives et favoriseront la mise en œuvre de la réforme.

Ces nouvelles obligations se déclineront à différentes échéances dans les documents de planification (Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires - SRADDET, Schéma de cohérence territoriale – SCoT, plan local d'urbanisme).

Cependant, il est nécessaire de les prendre en compte d'ores-et-déjà par une politique plus vertueuse en matière de consommation du foncier sur la base de plusieurs principes :

- Réinvestir l'existant, densifier, plutôt que consommer ;
- Ne pas « gaspiller » la ressource en fonciers nus ;
- Faciliter l'optimisation des fonciers bâtis stratégiques et mieux y orienter la programmation pour répondre aux besoins.

1.1.3. Les orientations majeures ayant guidé les propositions de modifications dans le cadre de la présente procédure

Le contexte local et national a conduit à engager cette modification n°3 du PLUi afin de répondre de manière plus efficace aux besoins en logement des habitants (type de logements produits) et de prendre en compte les enjeux énergétiques et climatiques (réduction et localisation de cette production). Plusieurs orientations majeures ont été traduites par la mise en place d'outils dans le PLUi.

➤ **Organiser le développement du territoire de l'agglomération selon une géographie préférentielle**

La « ville des proximités », « des courtes distances », « du quart d'heure » sont des concepts d'urbanisme qui trouvent de plus en plus d'échos dans les politiques d'aménagement du territoire mises en place aujourd'hui pour répondre aux défis environnementaux. Théorisée notamment par Carlos Moreno (professeur des universités), le concept peut être présenté de la manière suivante : trouver près de chez soi tout ce qui est essentiel à ses besoins, pour habiter, travailler, consommer, se soigner, s'éduquer, se divertir, le tout à 15 minutes à pied ou à 5 minutes à vélo. Cette organisation territoriale est notamment très efficace pour diminuer significativement les déplacements motorisés.

Dans le PLUi de l'agglomération paloise approuvé en 2019 (et en compatibilité avec le schéma de cohérence territorial), la volonté a été d'organiser le territoire de l'agglomération paloise « par pôles, hiérarchisés et connectés » (partie A1 du PADDi) et d'envisager « toute nouvelle forme de construction en priorité dans le tissu urbain constitué et dans les centralités » (partie A2 du PADDi). Ces principes ont permis de structurer le zonage du PLUi et de travailler sur des orientations d'aménagement et de programmation.

Cette logique a présidé dans les secteurs périurbains dès 2019. Le territoire s'organise autour de cinq secteurs, polycentriques, « échelles de la vie au quotidien et des mobilités domestiques ». Ces secteurs réunissent une population critique nécessaire au maintien et au développement d'un certain niveau de services et d'équipements de proximité (supérette, collège, équipements sportifs, médecine générale, école primaire, crèches). Ils s'organisent autour des centralités de bourgs et de certaines communes-supports qui jouent un rôle structurant dans l'équipement et l'organisation de l'espace.

La programmation des équipements et services de proximité et de quotidienneté est organisée à cette échelle dans une recherche de complémentarité entre chaque centralité. Concernant l'offre de logements, l'enjeu est de respecter au global les enjeux de diversité à l'échelle des secteurs dans une logique de mutualisation en privilégiant notamment la situation de la commune dans l'armature urbaine (polarité intermédiaire / autres), la situation du foncier dans la commune (centralité / autres), l'existence d'équipements et services, la desserte en transports en commun.

Dans le cadre de la présente procédure, il s'agit d'**affiner les périmètres de la "ville des proximités"** qui répondent aux enjeux de développement prioritaire de la mixité fonctionnelle et d'intensification de l'urbanisation. Pour cela, l'identification des centralités a été un préalable aux propositions de modifications du PLUi. Elles ont fait l'objet de discussions avec les communes (périmètre, enjeux des centralités à conforter, à préserver, à créer). Une fois les centralités

déterminées, des périmètres de 300 m ont été appliqués et, en leur sein, des gisements fonciers ont été identifiés (fonciers non construits, fonciers mutables à réhabiliter, fonciers densifiables, à démolir, bâtis dégradés).

Dans le cœur de pays, l'idée était de « conforter le centre d'agglomération en tant que lieu prioritaire de développement » mais aussi d'« agir pour une ville des proximités et intensifier les aménités autour des centralités existantes ». L'ambition du PLUi sur ces sites n'était pas de mettre au même niveau l'ensemble des centralités vécues. L'objectif visé était de définir pour chacune d'elles un projet d'ensemble visant à conforter, voire développer, leur attractivité auprès des habitants, et ce dans le cadre donné à l'échelle du cœur de pays par le schéma de secteur cœur de pays 2030. Pour ce faire, une OAP thématique sur les centralités du cœur de pays a été élaborée.

Puis, le travail d'identification des centralités du cœur de pays s'est poursuivi en 2020 et 2021 par plusieurs travaux.

Les centralités ont été identifiées selon un critère de concentration et de diversité de commerces et services de proximités (épicerie, boulangerie, tabac-presse, pharmacie ...) et la présence d'équipements publics.

Le recensement a porté sur les centralités :

- existantes, à conforter : centralité déjà structurée qui dispose de services et commerces de proximité et d'équipements publics dans certains cas ;
- à créer : centralité qui permettrait un équilibre géographique sur la commune ; identifiée selon une activité commerciale ou équipement public déjà existant ou des opportunités foncières.

Ainsi, de nouvelles centralités ont été identifiées et discutées avec les communes.

La modification n°3 du PLUi propose donc un zonage propre aux périmètres des centralités (les « zones UC ») pour répondre aux enjeux de développement prioritaire de la mixité fonctionnelle et d'intensification de l'urbanisation. Avec les zones UA (centres-villes et centres-bourgs), ces zones sont le lieu de développement prioritaire du commerce et de l'artisanat de détails. Le règlement graphique délimite ces zones dans les communes du cœur de pays. Le règlement écrit du PLUi est complété des règles de cette zone UC.

➤ **Limiter la consommation foncière et l'artificialisation des sols**

Pour répondre à cette orientation, les modifications dans le PLUi permettent d'organiser le développement urbain.

Parallèlement à la modification du PLUi, des réflexions sont en cours pour l'aménagement de certains secteurs revêtant une importance majeure pour le développement urbain de l'agglomération du fait de leur taille et leur positionnement. Il s'agit des quartiers Rives du Gaves (au sud de Pau) et Pissard Santarelli (à l'est de Pau). La réutilisation de fonciers déjà artificialisés constitue donc une priorité pour la collectivité.

Plusieurs critères ont été pris en compte pour déterminer des propositions de modification dans le PLUi visant à organiser l'urbanisation :

- La distance par rapport aux centralités : un périmètre de 300 mètres a été appliqué autour des centralités identifiées, défini comme périmètre prioritaire d'urbanisation ;

- Les aléas existants comme le risque d'inondation ;
- La valeur agronomique ou naturelle des terres ;
- Le dimensionnement des réseaux.

Ainsi, des changements de zonage sont proposés pour passer d'une zone urbaine ou à urbaniser à une zone agricole ou naturelle. En fonction des enjeux de préservation de certains sites, des espaces verts protégés (EVP) ou des espaces boisés classés (EBC) sont ajoutés.

Enfin, dans l'objectif de réguler la production et de réfléchir à l'aménagement de certains secteurs, des zones 2AU sont créées ainsi que des périmètres d'attente d'un projet d'aménagement global (PAPAG).

Grâce à ces deux outils, il s'agit de reporter l'urbanisation d'un secteur après une réflexion plus approfondie en termes d'aménagement afin d'éviter de porter atteinte à des caractéristiques fortes du site (atouts écologiques, risques naturels, éléments de cadre de vie propice à l'amélioration du bien vivre en ville, enjeux paysagers, entrées de ville ou d'agglomération...).

Les zones 2AU comprennent des secteurs à urbaniser à moyen ou long terme.

Les périmètres d'attente d'un projet d'aménagement global (PAPAG) créent, dans les zones urbaines (zones U) ou à urbaniser (zones AU), des servitudes consistant à interdire, dans un périmètre délimité et pour une durée au plus de 5 ans dans l'attente de l'approbation d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement écrit du PLUi.

Pour les périmètres les plus éloignés de la centralité, il est nécessaire de porter un regard attentif sur le nombre et le type de logements à produire. Il s'agit en effet de ne pas créer une offre de logements concurrentielle, préjudiciable à la cohérence du développement urbain du territoire. De plus, les périmètres retenus comprennent des fonciers de grande dimension, dans un tissu urbain souvent lâche et/ou qui présente des enjeux en termes de mutabilité.

Les périmètres ont été définis en suivant les principes suivants : éloignement de la centralité / potentiel quantitatif de production / forme urbaine du secteur / mutabilité envisagée.

➤ **Phaser l'offre foncière mobilisable au sein des espaces actuellement urbanisables**

Au sein des espaces urbanisables, l'objectif est de mettre en place des outils pour organiser et cadrer l'urbanisation.

Ainsi, dans toutes les communes de l'agglomération, les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) existantes ont été passées en revue. Dans le cadre de la présente modification, certaines d'entre elles sont modifiées, d'autres sont créées. Les propositions d'aménagement prennent en compte la géographie préférentielle définie plus haut et les liens à créer avec les centralités.

Dans un objectif de régulation de la production, des phasages sont mis en place dans les OAP. Certains secteurs ont été identifiés comme « à urbaniser après 2028 ». L'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs sera conditionnée à la réalisation d'une étude qui définira le parti d'aménagement du secteur.

➤ **Adapter l'offre de logements pour répondre aux besoins des habitants.**

Pour répondre à cet enjeu majeur mis en évidence dans le bilan à mi-parcours du PLH, plusieurs leviers ont été identifiés :

- Développer davantage d'accession sociale à la propriété ;
- Inciter à la production de logements individuels ;
- Inciter à la création de typologie familiale dans l'ancien.

Des outils dans le PLUi sont proposés dans le cadre de la présente modification pour favoriser la mixité de la programmation de logements.

Des emplacements réservés pour le logement social sont créés.

Dans le règlement graphique, le plan des secteurs de renforcement de la mixité sociale est modifié pour adapter les secteurs géographiques concernés ainsi que pour modifier, préciser ou compléter certains termes.

Ainsi, la catégorie « accession abordable » disparaît, seule subsiste la catégorie « accession sociale », un produit qui correspond davantage aux besoins des ménages en termes d'accessibilité financière avec un caractère plus sécurisant pour les ménages et moins spéculatif. De plus, la servitude de taille de logement est complétée pour les opérations dans l'ancien et non seulement dans le neuf. Enfin, face à la multiplication des projets d'hébergement en faveur des personnes âgées, la CAPBP a souhaité réguler spécifiquement l'offre de résidences services seniors (RSS) afin de veiller au développement d'une offre diversifiée qui reste réservée à un segment étroit de clientèle et éviter par ailleurs une trop forte concurrence entre les produits. Ainsi, des règles sont précisées pour limiter ces produits aux centralités dans le cœur de pays.

Par ailleurs, la modification n°3 du PLUi intègre des propositions pour améliorer la « qualité d'habiter ». Le sujet de l'amélioration des logements a fait l'objet de travaux d'études ces dernières années. En septembre 2021, Laurent Girometti, directeur général d'Epamarne, et François Leclercq, architecte-urbaniste, ont rendu à Emmanuelle Wargon les résultats de la mission qui leur avait été confiée en vue d'élaborer le nouveau référentiel du "logement de qualité" ou comment "améliorer la qualité d'usage des logements construits pour mieux répondre aux besoins de leurs occupants et retrouver le désir d'habiter en ville". Plusieurs critères sont mis en avant comme la taille des logements, les espaces de prolongement, la luminosité, les espaces de rangement, le nombre de murs adossables, la gestion du stationnement, la qualité des clôtures.

1.1.4. Des évolutions du PLUi qui ne remettent pas en cause les orientations du projet d'aménagement et de développement durable intercommunal (PADDi)

Les modifications proposées dans le cadre de cette procédure s'inscrivent dans le cadre des orientations du projet d'aménagement et de développement durable intercommunal (PADDi).

Dans l'introduction du PADDi, il est évoqué la réalisation « d'un projet de développement équilibré, organisé, mesuré et durable ». Puis, dans la partie A/des modes d'occupation et d'utilisation des sols rationalisés, sont repris les idées de projection de la production selon des enveloppes de développement, de polarisation, de centralités et intensification, d'optimisation foncière.

« L'intensification et le renouvellement sont prioritaires à toutes formes d'extensions. »

« Pour le cœur de pays, il s'agit de conforter le centre d'agglomération comme lieu prioritaire de développement et d'agir pour une « ville des proximités » en intensifiant les aménités des centralités existantes (commerces, services, mobilités, espaces publics...). La cohérence et les continuités entre réseaux de transports sont recherchées et les principales entrées et sorties du territoire sont confortées. Des solutions d'habitat innovantes et de nouvelles formes urbaines sont promues afin de répondre aux besoins des habitants et d'attirer notamment de jeunes ménages et des familles en centre d'agglomération. »

En ce qui concerne l'habitat, le PADDi développe l'idée de faciliter les parcours résidentiels :

- « Le parc de logements sera diversifié et une mixité des produits sera développée à l'échelle de l'agglomération. L'offre locative sociale sera équilibrée à l'échelle de l'agglomération et répondra prioritairement aux obligations de la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains (2000). Dans les secteurs périurbains, l'offre de logements abordables (locatif et accession) sera développée dans les secteurs les plus stratégiques (centres-bourgs et centres-villes, desserte de transport en commun, proximité des équipements et services...) dans une logique de mutualisation et de complémentarité des projets.

Ces principes en termes de production de logements abordables s'appuieront sur le retard SRU, sur la diversité du parc de logements, sur leur position dans l'armature urbaine, sur la dynamique de production en logement social des dernières années.

- Les parcours résidentiels des ménages les plus modestes et aux besoins spécifiques seront facilités : production de logements adaptés pour répondre aux enjeux du vieillissement de la population et de la baisse de la taille des ménages ainsi qu'aux besoins spécifiques (gens du voyage, hébergement, jeunes, handicapés), réalisation des équipements et services nécessaires dans les centralités et adaptation des centralités et des quartiers, réalisation de logements adaptés et/ou évolutifs (adaptabilité et innovation dans la conception des logements) et possibilité de changements de destination. »

Ainsi, le PADDi a fixé un cap dès 2019 et les modifications proposées dans le cadre de la présente procédure s'inscrivent en parfaite cohérence avec ces orientations.

1.2. Une procédure de modification de droit commun

Les évolutions envisagées dans le cadre de ce projet de modification n°3 du PLUi entrent dans le champ d'application de la modification de droit commun. Elles ne portent pas atteintes aux orientations du projet d'aménagement et de développement durable intercommunal (PADDi). Celle-ci a été prescrite par arrêté du Président de la communauté d'agglomération Pau Béarn Pyrénées le 11/12/2023.

La procédure de modification du plan local d'urbanisme est prévue au Code de l'Urbanisme aux articles L.153-36 et suivants.

La modification du PLUi est encadrée par le respect des articles L153-36 et L153-41 du Code de l'urbanisme, à savoir :

- qu'une procédure de révision ne s'impose pas en application de l'article L153-31
- que le projet de modification a pour effet :
 - o soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan
 - o soit de diminuer ces possibilités de construire
 - o soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

Ainsi, la modification n°3 du PLUi :

- Ne porte pas atteinte aux orientations du PADDi
- Ne réduit pas un espace boisé classé à conserver (EBC)
- Ne réduit pas une zone agricole A
- Ne réduit pas une zone naturelle et forestière N
- Ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels
- Ne contient pas d'évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

Les articles L. 153-37 à L. 153-43 du Code de l'urbanisme régissent la procédure de modification de droit commun.

La procédure de modification est engagée à l'initiative du Président de l'établissement public de coopération intercommunale (...) qui établit le projet de modification.

En application de l'article L.104-3 et R.104-12 du code de l'urbanisme, le PLUi fait l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion de sa modification, lorsqu'elle est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement. Eu égard au contenu et aux objets de la présente modification du PLUi, le conseil communautaire a décidé par délibération du 21/12/2023 de réaliser une évaluation environnementale afin d'analyser ses incidences sur l'environnement.

Par conséquent, en application de l'article L.103-2 du Code de l'urbanisme, toute procédure de modification du plan local d'urbanisme soumise à évaluation environnementale doit faire l'objet d'une concertation obligatoire associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées. De ce fait, dans le cadre de la modification n°3 du PLUi, la Communauté d'agglomération Pau Béarn Pyrénées a décidé par délibération du 21/12/2023 de mettre en place une concertation associant le public, d'une durée minimum de 4 semaines se déroulant entre les

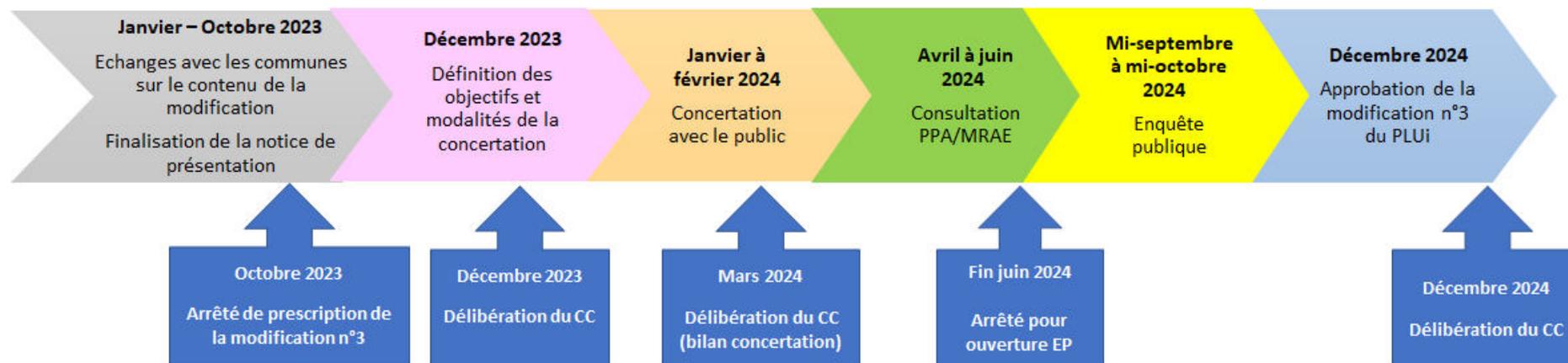
mois de janvier et février 2024. Cette concertation préalable a pour but de permettre aux habitants, associations locales et de protection de l'environnement et toute autre personne concernée par ce projet :

- de prendre connaissance des évolutions qu'il est envisagé d'apporter au PLUi, au regard des objectifs poursuivis précisés plus haut ;
- de donner un avis à un stade précoce de la procédure sur les évolutions envisagées, et le cas échéant de formuler ses observations ou propositions sur ces évolutions

Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale (...) notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9. Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification. Lorsque la modification d'un plan local d'urbanisme intercommunal ne concerne que certaines communes, l'enquête publique peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

A l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale.

Planning prévisionnel de la procédure de modification n°3 du PLUi



1.3. L'articulation du PLUi avec les documents supérieurs

Le PLUi se doit d'être « compatible » et de « prendre en compte » d'autres documents de planification.

En application des dispositions du code de l'urbanisme, le PLUi doit être compatible avec :

- Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Grand Pau approuvé par le Comité Syndical du Syndicat Mixte du Grand Pau, le 29 juin 2015 ;
- Le Plan de Déplacements Urbains de Pau Béarn Pyrénées Mobilités approuvé le 26 janvier 2021 ;
- Le Programme local de l'habitat (PLH) de la Communauté d'Agglomération Pau Béarn Pyrénées (CAPBP) pour la période 2018-2023 adopté le 29 mars 2018 ; et prorogé pour une durée de deux ans par délibération du xx/xx/2023
- Le Plan d'Exposition au Bruit de l'aérodrome de Pau Pyrénées approuvé le 13 décembre 2010 ;

En application des dispositions du code de l'urbanisme, le PLUi doit prendre en compte le plan climat air – énergie territorial (PCAET) de l'agglomération de Pau approuvé en juin 2018, dont un des axes est d'« aménager un territoire sobre en carbone ». Le bilan de la mise en œuvre des actions du PCAET met en évidence que les trajectoires enclenchées ne sont pas à la hauteur des exigences et objectifs fixés, excepté concernant le développement des énergies renouvelables (en grande partie grâce au réseau de chaleur urbain). La trajectoire en cours sur les émissions de gaz à effet de serre n'est pas en adéquation avec l'ambition de neutralité carbone à horizon 2040 portée par l'agglomération. Les réflexions pour l'élaboration d'un nouveau PCAET ont démarré en 2023 en vue d'une adoption en mars 2025. La modification n°3 du PLUi s'inscrit donc dans cette tendance au renforcement des actions mis en œuvre pour parvenir aux objectifs fixés dans ce document cadre.

La modification n°3 du PLUi n'engendre pas d'évolution qui remette en cause la compatibilité et la prise en compte de ces documents supérieurs. Les modifications proposées viennent conforter la dynamique en cours voire anticiper les actions à mettre en place.

1.4. L'évaluation des incidences sur l'environnement

En application de l'article L.104-3 et R.104-12 du code de l'urbanisme, le PLUi fait l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion de sa modification, lorsqu'elle est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement. Eu égard au contenu et aux objets de la présente modification du PLUi, le conseil communautaire a décidé par délibération du 21/12/2023 de réaliser une évaluation environnementale afin d'analyser ses incidences sur l'environnement. Cette évaluation environnementale est présentée en Annexe 2 de cette présente notice.

2. Cœur de Pays : modifications du règlement graphique et des Orientations d'Aménagement et de Programmation

2.1. Billère

Mixité sociale : la commune dispose de 1599 logements locatifs sociaux sur son territoire (source DDTM 01.01.2023). Certains secteurs sont suffisamment dotés en logements sociaux, en conséquence, l'offre va être réorganisée sur le territoire pour garder un équilibre entre logement social et logement privé dans chacun des quartiers.

Centralité : à Billère, les commerces et services de proximité se concentrent principalement le long de la route de Bayonne, de l'avenue Jean Mermoz, autour de la place François Mitterrand, dans le secteur de l'école Lalanne et de la place Jules Gois. L'identification d'un zonage PLUi dédié à la centralité permettra de renforcer l'implantation des nouveaux commerces et services de proximités dans ces secteurs pour mettre en œuvre la ville des proximités.

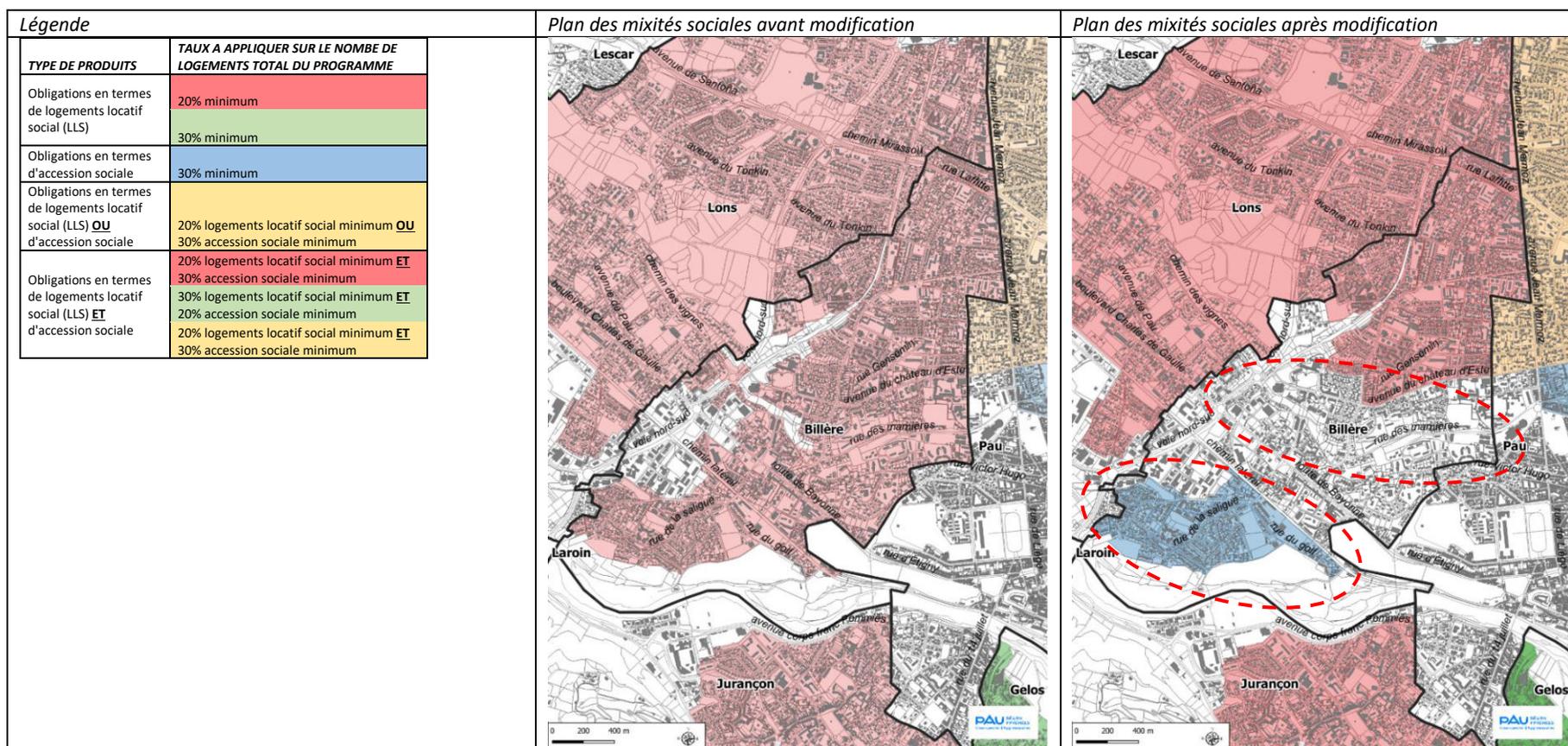
Organiser et phaser l'urbanisation : La définition de « périmètre d'attente de projet d'aménagement globale (PAPAG) » et de périmètre « d'Orientations et d'aménagement et de programmation (OAP) » permet de cadrer et définir l'urbanisation souhaitée de ces secteurs.

2.1.1. Billère : secteur de mixité sociale

Objet de la modification : Modifier les périmètres d'obligations de mixité sociale :

- au sud de la route de Bayonne : maintenir uniquement une obligation sur l'accèsion sociale
- entre la route de Bayonne et l'avenue Château d'Este : supprimer les obligations de mixité sociale du fait d'un nombre déjà important de logements sociaux sur ce secteur.

Dans la partie 4.1 de la notice, sont détaillés les changements de règles liées aux obligations de mixité sociale.



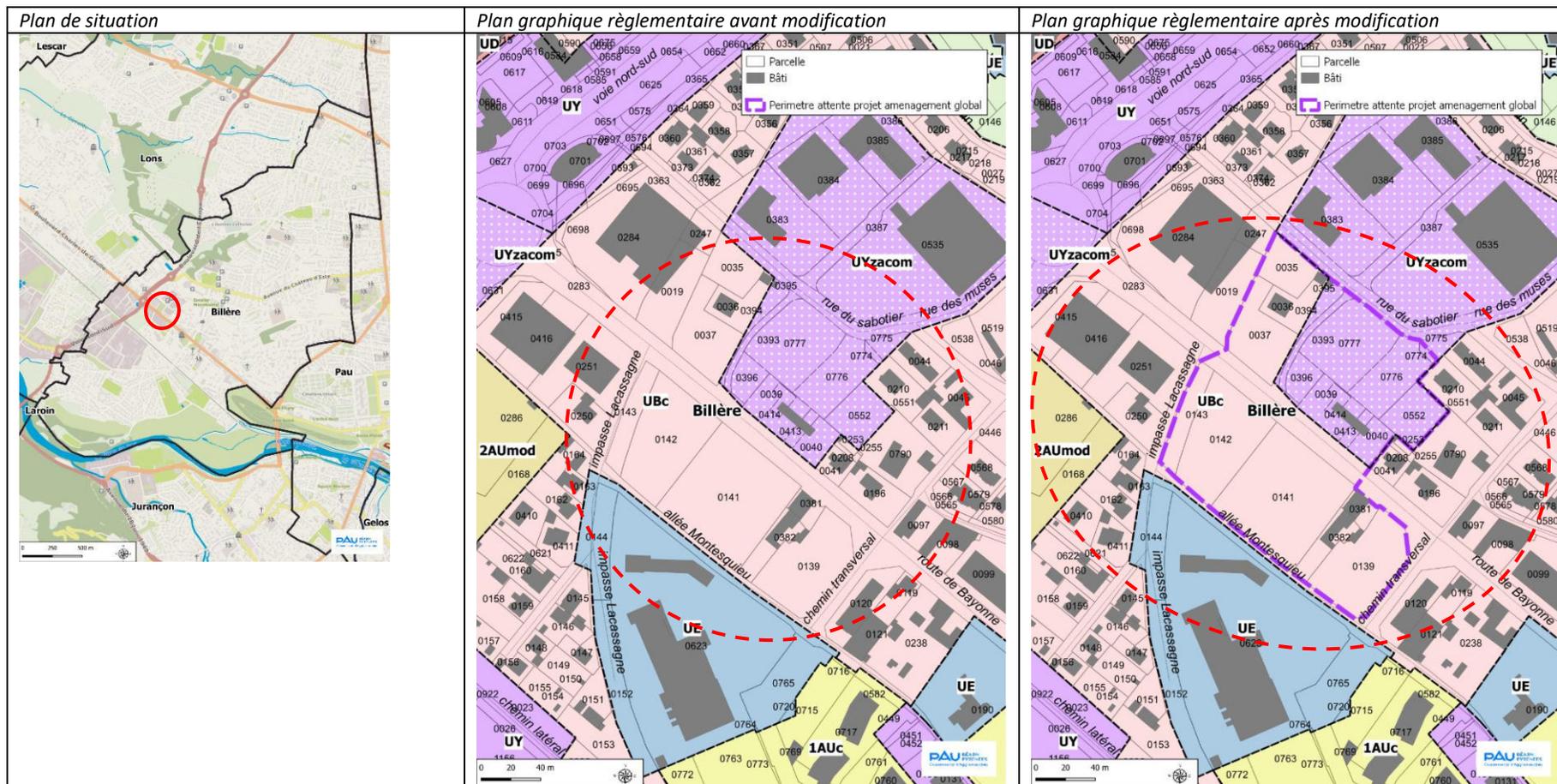
2.1.2. Billère secteur parcelles AI 129-159-255 : Périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global (PAPAG)

Objet de la modification : Créer un périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global (PAPAG) sur les parcelles AI 126-129-130-131-134-136-159-161-253-255-263-264-340-343-344-499. Il s'agit d'un secteur déjà urbanisé mais potentiellement mutable à moyen terme. Ce secteur occupé aujourd'hui par des activités économiques mérite une approche élargie car situé en centre-ville de la commune. Le PAPAG est l'outil adapté pour faciliter une réflexion d'ensemble.



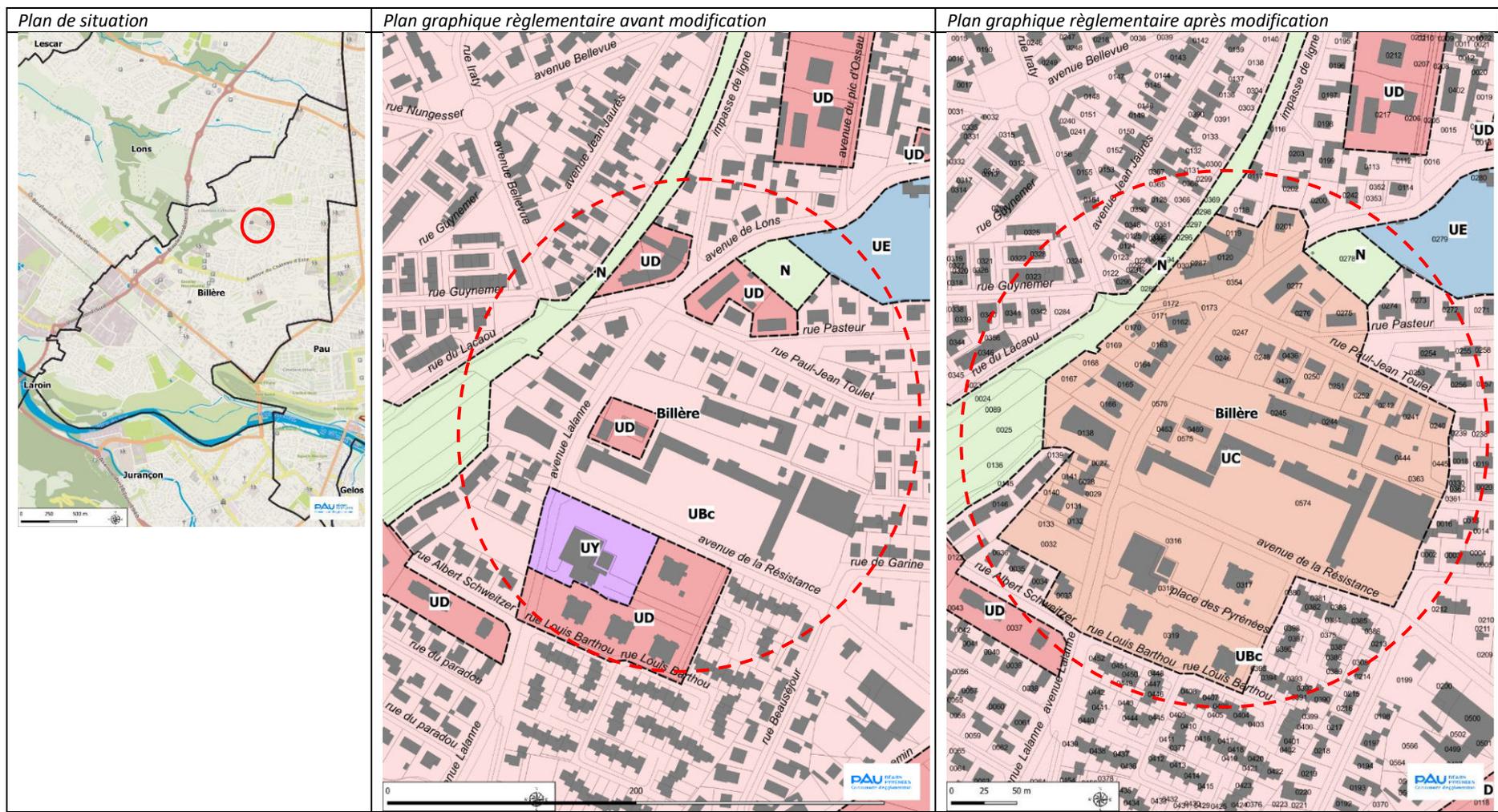
2.1.3. Billère secteur station essence intermarché : Périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global (PAPAG)

Objet de la modification : Créer un périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global (PAPAG) sur les parcelles AL 35-36-37-39-40-139-141-142-143-381-382-393-394-395-396-413-414-552-774-776-777 (secteur station essence d'Intermarché). Il s'agit d'un secteur mixte habitat-économie contenant des gisements fonciers nus importants. Sa situation en entrée de ville et entrée d'agglomération pose la question des destinations à favoriser et des aménagements à réaliser pour assurer une image qualitative de la ville et de l'agglomération.



2.1.4. Billère secteur Lalanne : zone UC (centralité)

Objet de la modification : Créer une zone « UC » correspondant à une centralité déjà existante à renforcer autour du quartier Lalanne dans le secteur du Carrefour city et de l'école Lalanne.



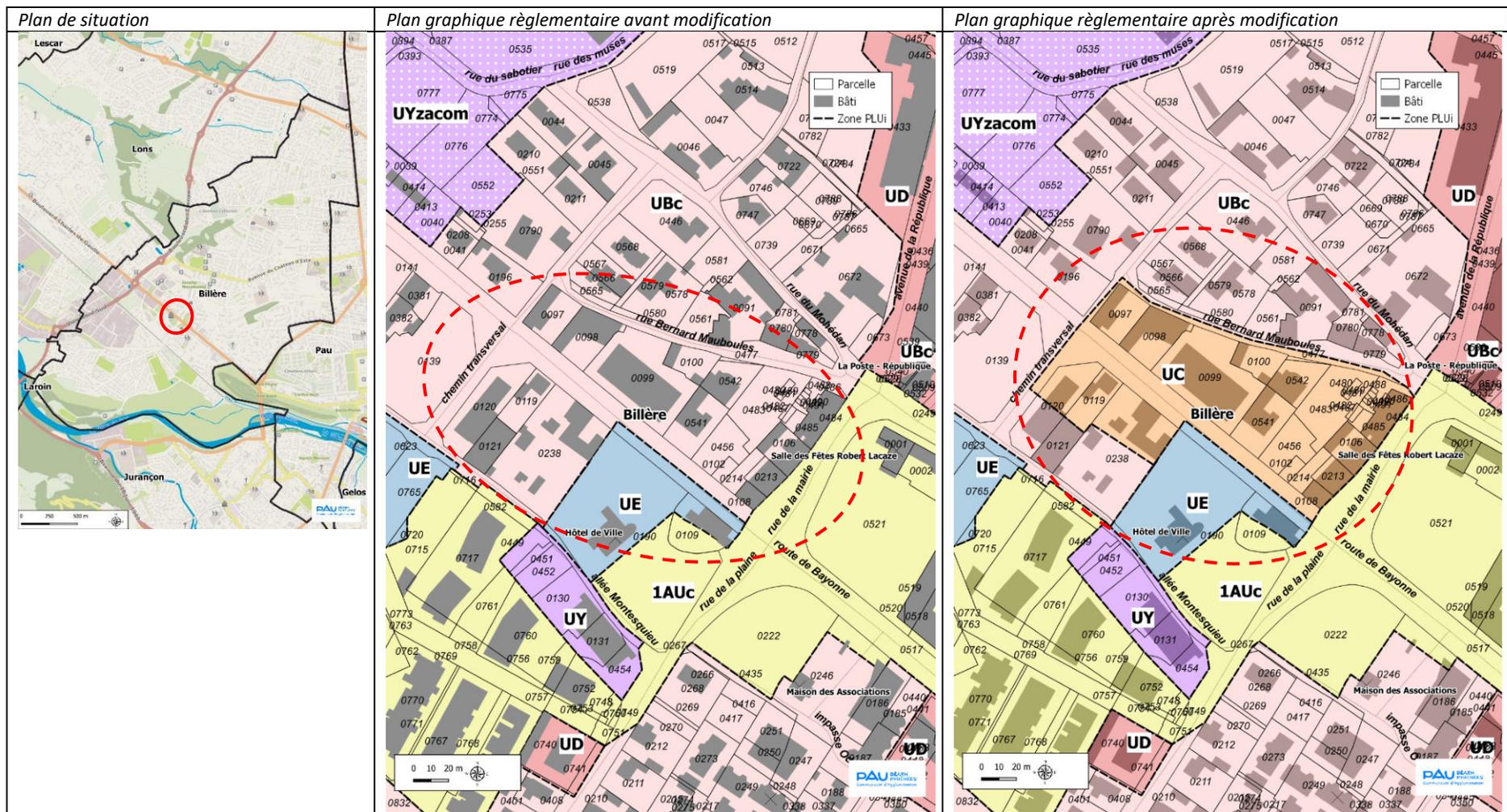
2.1.5. Billère secteur Jules Gois : zone UC (centralité)

Objet de la modification : Créer une zone « UC » correspondant à une centralité existante à renforcer autour de la place Jules Gois.



2.1.6. Billère secteur mairie : zone UC (centralité)

Objet de la modification : Créer une zone « UC » correspondant à une centralité existante à renforcer en extension de la mairie et de la place François Mitterrand.



2.7.7. Billère : OAP « rue des muses »

Objet de la modification : Créer l’Orientation et d’aménagement et de programmation « rue des Muses » sur les parcelles AL 665-669-670-671-724-739-782-783-784-785-786-787-788-789. Dans un objectif de régulation de la production des logements sur la commune, des phasages sont mis en place dans les OAP. Ainsi, ce secteur a été identifié comme « à urbaniser après 2028 ». L’ouverture à l’urbanisation sera conditionnée à la réalisation d’une étude qui définira le parti d’aménagement du secteur.

Billère - OAP Rue des Muses

Superficie : 5.7 ha

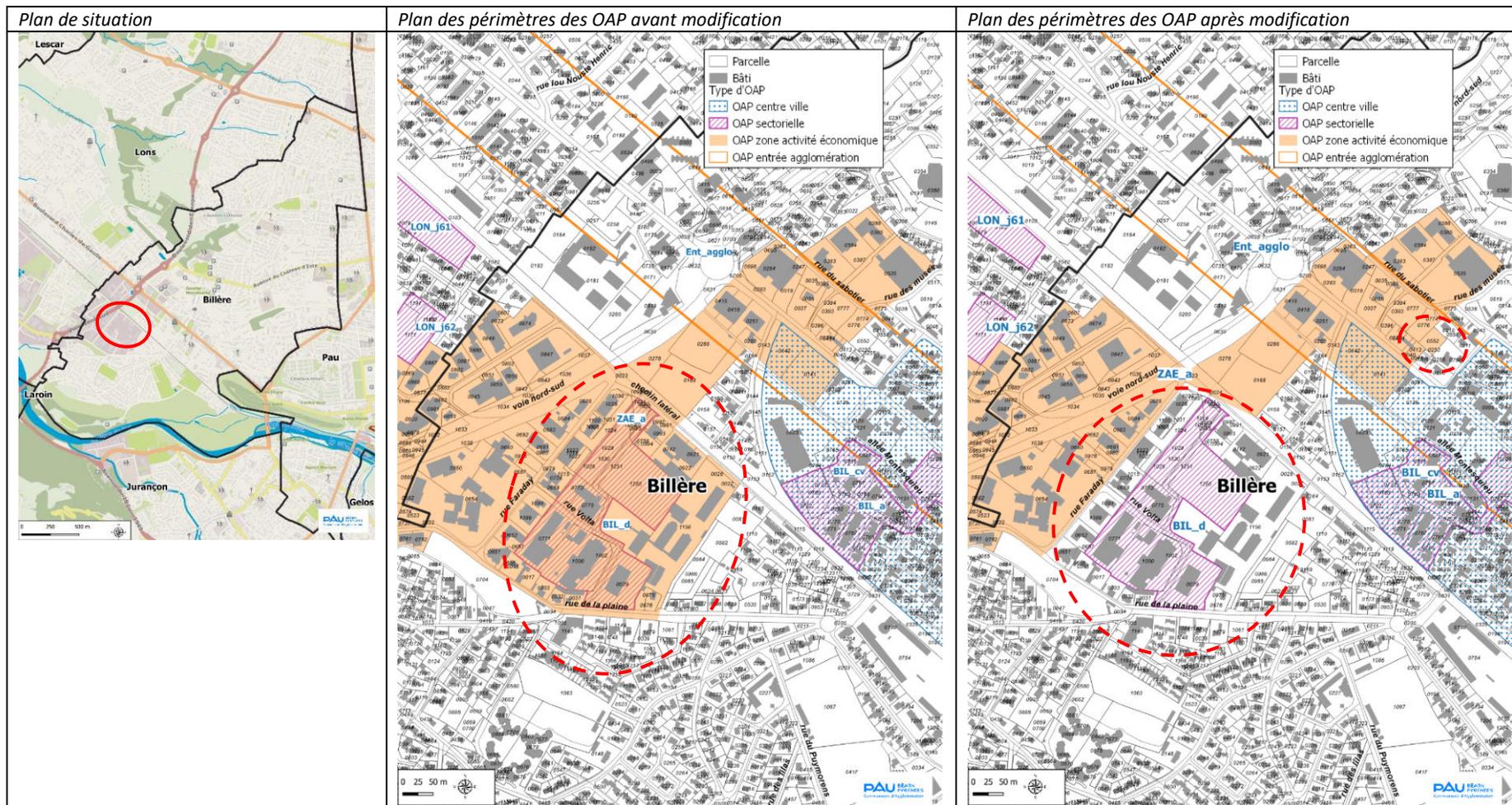
Phasage : Ce secteur identifié fera l’objet d’une ouverture à l’urbanisation à l’horizon 2028. Cette ouverture à l’urbanisation sera conditionnée à la réalisation d’une étude qui définira le parti d’aménagement du secteur.



Orientations d’Aménagements et de Programmation - Billère

2.1.9. Billère : OAP zone d'activité sud-ouest

Objet de la modification : Rectifier une erreur matérielle : le périmètre de l'OAP « zone d'activité sud-ouest » (ZAE_a) présent dans le document « 4.2.6_périmètre_OAP » ne correspond pas au périmètre décrit page 11 du document « 3.1.2.b.2_OAP_ZAE ». Il s'agit donc de rectifier le périmètre présent dans le document 4.2.6_périmètre_OAP.

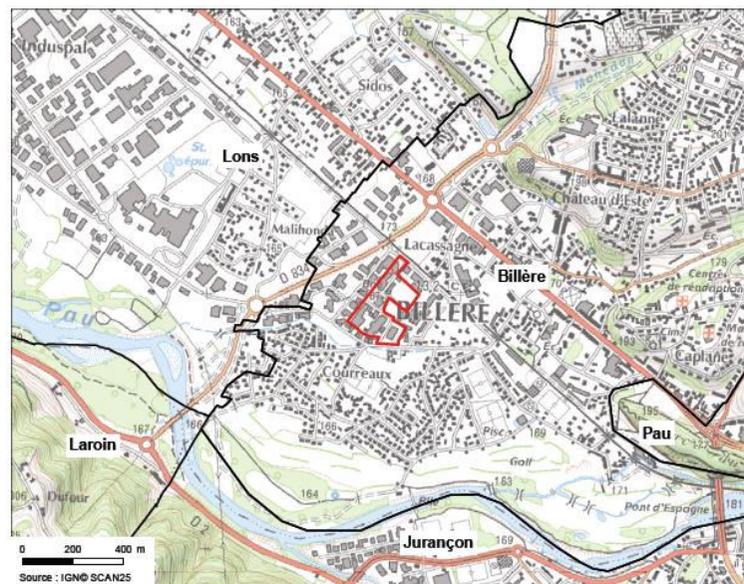
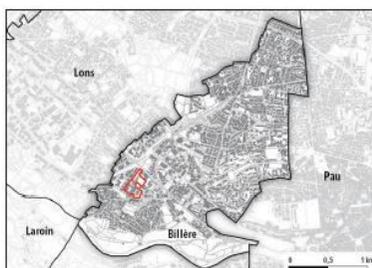
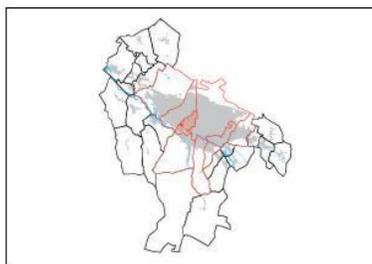


2.1.10. Billère OAP La Linière

Objet de la modification : L'OAP La Linière est modifiée pour l'ajuster à la nouvelle étude concernant ce quartier.

Avant modification

BILLÈRE - LA LINIÈRE



Avant modification

BILLÈRE - LA LINIÈRE



TYPO-MORPHOLOGIE

UN SECTEUR BÂTI A VOCATION INDUSTRIELLE ET TERTIAIRE

La typologie bâtie correspond à celle d'une zone d'activité : de grandes parcelles correspondant à des gabarits bâtis comprenant un rez-de-chaussée avec une hauteur sous plafond importante. De nouveaux bâtiments d'activités ont été conçus sur la frange ouest du secteur. En lisière sud du site se trouvent quelques maisons habitées.



PAYSAGES

UN PAYSAGE TYPIQUE D'UNE ZONE D'ACTIVITÉ

Le quartier se caractérise par sa vocation économique. La configuration d'une parcelle se décline majoritairement en trois temps : le bâti, un espace de stockage ou de logistique extérieur et un parking lui aussi extérieur. Les bâtiments sont généralement de conception simple. Les matériaux que l'on retrouve sont la tôle ondulée et le polycarbonate. On peut apercevoir quelques symboles de l'activité industrielle pouvant faire l'objet d'une attention particulière (cheminées et portiques). L'abandon de certaines activités a fait naître un paysage de friches à certains endroits.



DESSERTE

UN SECTEUR PROCHE DE LA ROCADE MAIS COUPÉ DU CENTRE PAR LA VOIE FERRÉE

La composition viaire du site est typique d'une zone d'activités : de larges voies adaptées aux déplacements motorisés et des trottoirs quasiment inexistantes. A une plus grande échelle nous pouvons noter la présence de la rocade accessible via la rue de la Plaine. La coupure qu'occasionne la voie ferrée isole le site du centre-ville de Billère.

Avant modification

BILLÈRE - LA LINIÈRE

Périmètres et phasages

Cette OAP propose des orientations d'aménagement sur un site unique, composé de plusieurs parcelles et prenant place sur une surface totale de 4,2 ha. Sur ce site, une superficie totale de 4 ha a été identifiée en tant que potentiel de constructibilité dédié en priorité au logement.

Aucun phasage spécifique n'est envisagé pour prioriser les opérations d'aménagement. Ces dernières devront cependant se développer en cohérence les unes avec les autres.

Insertion architecturale et urbaine

L'implantation du bâti reprendra les implantations traditionnelles, en protection contre les intempéries et en ouverture vers le sud.

La proximité de l'axe d'entrée d'agglomération et de la rocade incite une intensification urbaine élevée sur ce site. Les parcelles situées au nord du site pourront ainsi accueillir des programmes visant une densité de 50 logements à l'hectare et proposant un gabarit maximal R+2+combles. Au sud, afin de favoriser l'insertion du bâti dans le tissu existant et de diversifier les formes urbaines, des opérations proposant une densité de 20 à 30 logements à l'hectare et proposant un gabarit maximal R+2+combles seront à privilégier.

Mixité fonctionnelle et sociale

La présente OAP prévoit une programmation mixte de logements collectifs et individuels, en location et en accession.

La mixité sociale est souhaitable à l'échelle du quartier, et non de chaque terrain. Des opérations de type accession abordable et de logement locatif social devront ainsi être envisagées de manière privilégiée au nord du site.

Une mixité programmatique est envisagée avec l'installation ou l'extension sur site d'activités compatibles avec du logement.

Qualité environnementale et prévention des risques

L'ensemble du golf de Billère, au sud du site d'OAP, est référencé en tant que corridor de biodiversité. Sa mise en valeur pourra notamment se faire par le biais d'aménagement paysagers qualitatifs au sein des opérations d'aménagement, tels que la mise en œuvre d'alignements végétaux constitués d'essences locales variées le long des principaux axes de desserte.

Les sites ne sont pas touchés par un aléa inondation identifié dans le cadre du PPRI, malgré la proximité du Gave de Pau. Une attention devra cependant être portée à l'imperméabilisation des sols, ainsi qu'à la récupération des eaux de pluies dans le cadre de tout projet d'aménagement.

Accès et desserte

Le site est desservi par un réseau viaire existant à conserver dans le cadre des opérations d'aménagement. Un emplacement a par ailleurs été réservé par la commune afin d'élargir la partie nord de la rue de la Linière.

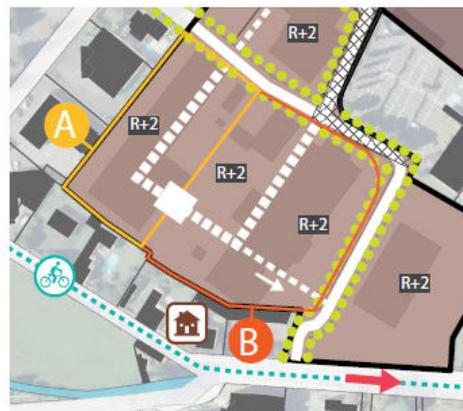
Des voiries secondaires indiquées sur le plan ci-contre à titre indicatif permettront de desservir l'ensemble des lots à bâtir.

L'ensemble des voiries aménagées dans le cadre de cette OAP devra permettre à tous les usagers de l'espace public, y compris piétons et cyclistes, de se déplacer en toute sécurité.

Des espaces de stationnement mutualisé et végétalisés pourront être mis en œuvre, notamment au sein des opérations à forte densité.

Ces sites situés en entrée d'agglomération sont desservis par les transports en commun, avec un arrêt de bus à proximité. Des cheminements piétons sécurisés devront être aménagés depuis les implantations bâties vers cette offre de mobilité. Une liaison piétonne devra par ailleurs être envisagée vers le futur équipement communautaire de parking relais, au nord de la voie ferrée, permettant de rejoindre le centre-ville de Billère.

Une piste cyclable est par ailleurs à aménager dans le cadre du plan vélo sur la rue de la Plaine, au sud du site, connectant ainsi les espaces urbanisés à la ZAE Sud-Ouest d'un côté et au centre-ville de Billère de l'autre.



Hypothèse de substitution

Les secteurs A et B seront dans l'idéal aménagés dans le cadre d'une opération d'ensemble proposant une voie de desserte en sens unique desservant les deux secteurs de projet.

Dans le cas où un aménagement d'ensemble ne serait pas possible, l'un ou l'autre des secteurs de projet pourra tout de même être urbanisé dans un premier temps. Cela supposera cependant l'aménagement de voiries à double sens et une aire de retournement. Celle-ci devra prendre place à la jonction entre les deux secteurs afin de permettre une connexion viaire lors de l'aménagement du deuxième site.

Ce principe de voirie pourrait cependant être supprimé si les deux opérations proposaient une desserte uniquement douce des parcelles, avec espace de stationnement mutualisé en entrée de secteur.

Avant modification

BILLÈRE - LA LINIÈRE

Programmation :
mixte à dominante logement

Superficie : 4,2 ha

Densité souhaitable :
20 à 50 logements/ha

Objectif programmatique : 135 logements

Périmètres et phasage

- ▭ Périmètre d'OAP
- ⊗ Emplacement réservé
- A B Secteurs de projet

Accès et desserte

- Voie principale existante
- Voie principale à aménager
- Voie secondaire à aménager
- Voie cyclable à aménager
- Cheminement piéton à prévoir
- Cheminement à privilégier vers le centre-ville
- Parking relais à aménager
- Voie ferrée

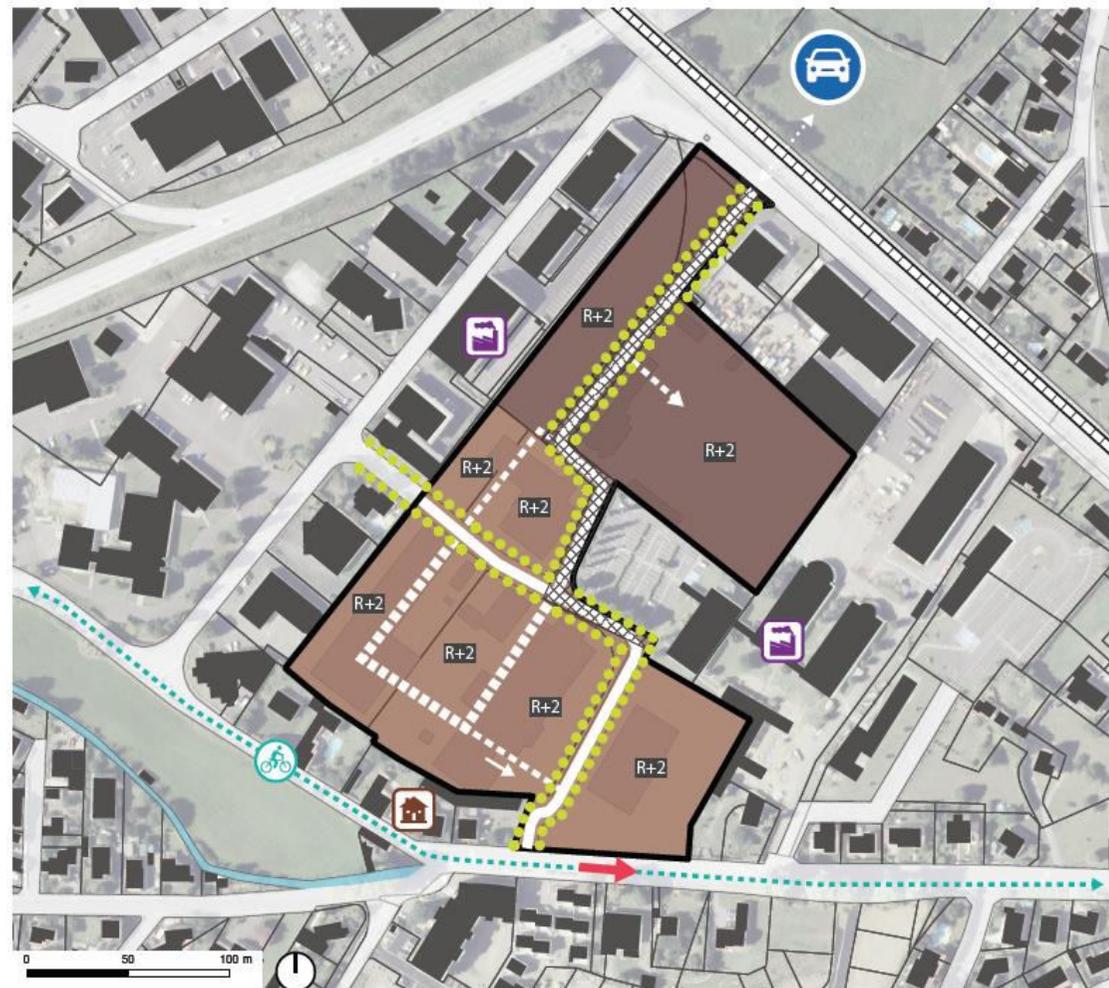
Mixité fonctionnelle et sociale

- Secteur à vocation première d'habitat très dense
- Secteur à vocation première d'habitat dense

Insertion architecturale et urbaine

- Alignement d'arbres à créer
- 🏠 Prise en compte du caractère résidentiel de l'existant
- 🏭 Prise en compte du caractère industriel de l'existant
- 🏢 Principe de gestion des hauteurs

- #### Qualité environnementale et prévention des risques
- 🌊 Hydrographie



SOMMAIRE

QUARTIER

CONSTRUCTION & AMENAGEMENT

- Densité & Hauteurs
- Implantations & Orientations
- Volumétries & Climat
- Accès & Dessertes
- Mixité / Réversibilité / Evolutivité des usages et des espaces

SANTE

- Qualité de l'air
- Emissions de bruits
- Lumière de jour et de nuit
- Mode de vie actif et sain
- Biodiversité

ENERGIES

- Energies locales et renouvelables
- Mutualisation
- Eaux pluviales
- Déchets & Réemploi

PARCELLE & BÂTIMENT

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS

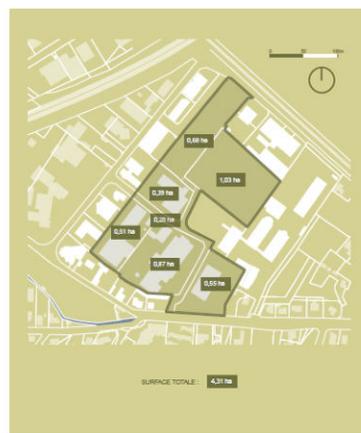
- Emprise au sol et CBS
- Stationnement / Accès / Espaces verts et d'agrèments
- Raccordements / Gestion des eaux et des terres

BATIMENT ET SES ABORDS

- Choix des matériaux
- Clôtures / Haies / Aménagements extérieurs
- Ventilation
- Apport solaire et inertie



PRÉAMBULE



PERIMETRES, PHASAGE ET ORIENTATIONS

Cette OAP propose des orientations d'aménagement sur un site unique, composé de plusieurs parcelles et prenant place sur une surface totale de 4,3 ha. Sur ce site, la priorité de constructibilité est donnée au logement, mais une mixité programmatique avec l'installation ou l'extension d'activités compatibles avec le logement est possible.

Aucun phasage spécifique n'est envisagé pour prioriser les opérations d'aménagements. Mais la disponibilité foncière mènera à procéder par étape, échelonnée dans le temps. Les opérations devront indéniablement se développer en cohérence les unes avec les autres.

Deux axes ont été identifiés pour la réalisation de ce document, à savoir une approche à l'échelle du quartier et une seconde à l'échelle du bâtiment et de sa parcelle. Ils présentent des éléments de mise en oeuvre et d'aide à la conception (non exhaustifs) afin de répondre aux différentes stratégies du territoire (plan action climat, plan biodiversité, PLU, Contrat Local de Santé, PLH CARBP, Scot Grand Pau, stratégie territoriale Bas Carbone, Stratégie Néoterra, Loi ZAN, etc.)

CODE COULEUR

Afin de fluidifier et rendre plus compréhensible la lecture du document qui va suivre, un code couleur a été mis en place :

Privilégié et autorisé
Interdit et proscrit

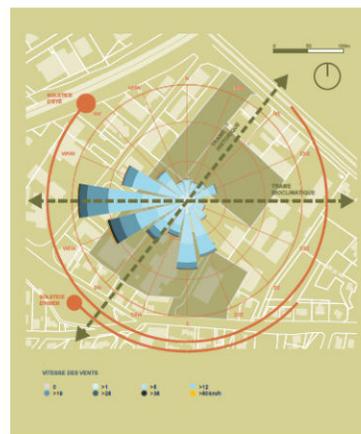
Après modification

QUARTIER

- CONSTRUCTION & AMÉNAGEMENT
- SANTÉ
- ÉNERGIES



QUARTIER CONSTRUCTION ET AMÉNAGEMENT



Orientation d'Aménagement et de Programmation - La Linère - Bâleze

DENSITÉ & HAUTEURS

La proximité de l'axe d'entrée d'agglomération et de la rocade incite une intensification urbaine de ce site.

Les parcelles situées au nord pourront ainsi accueillir une densité de 60 log/ha et proposeront un gabarit maximal R+2+combles. A l'est, afin de favoriser l'insertion du bâti dans le tissu existant et de diversifier les formes urbaines (tiny-house, habitat léger, etc.), une densité entre 20 et 40 log/ha proposant un gabarit maximal R+1+comble sera à privilégier. Tandis qu'au sud, une densité de 30 à 40 log/ha et se limitant au gabarit des constructions existantes (même en cas de démolition/reconstruction) sera encouragée.

IMPLANTATIONS & ORIENTATIONS

L'implantation du bâti reprendra les implantations traditionnelles du quartier (trame historique avec pignons côté sud-ouest et nord-est) et/ou suivant la trame «bioclimatique» (pignons côté ouest et est).

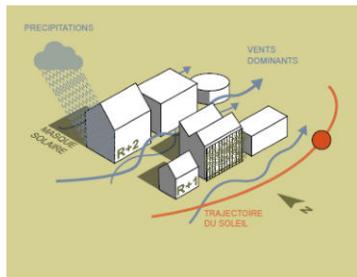
Cela permettra entre autre de protéger les façades pignons des vents dominants et des pluies et contribuera également à générer des ouvertures côté sud afin de maximiser les apports solaires.

Les bâtiments pourront également profiter d'un éventuel recul de 60 cm en cas d'alignement sur voirie pour végétaliser les pieds d'immeubles et éviter les ponts thermiques au niveau du sol. De plus, végétaliser en pied d'immeuble permet d'éviter la surchauffe entre le bitume et le mur de la façade et facilite l'évacuation naturelle de l'eau (humidité du sol).

[5]

Après modification

QUARTIER CONSTRUCTION ET AMÉNAGEMENT



VOLUMÉTRIE & CLIMAT

La volumétrie des bâtiments restent relativement libre, tant que la juste compacité est de rigueur. Par conséquent des bâtiments non rectangulaires y sont admis dans le dessin.

Les bâtiments devront se positionner afin de limiter les masques solaires, en privilégiant une implantation des volumes bâtis qui puisse garantir un ensoleillement maximal des constructions (en hiver) et une bonne ventilation naturelle des espaces extérieurs, tout en assurant la protection contre les vents froids et la pluie.



ACCÈS & DESSERTES

Le site est desservi par un réseau viario existant à conserver dans le cadre des opérations d'aménagement.

Des voies secondaires indiquées sur le plan ci-contre à titre indicatif permettront de desservir l'ensemble des lots à bâtir.

L'ensemble des voies aménagées dans le cadre de cette OAP devra permettre à tous les usagers de l'espace public, y compris piétons et cyclistes, de se déplacer en toute sécurité.

Ces sites situés en entrée d'agglomération sont desservis par les transports en commun, avec un arrêt de bus à proximité. Des cheminements piétons sécurisés devront être aménagés depuis les implantations bâties vers cette offre de mobilité.

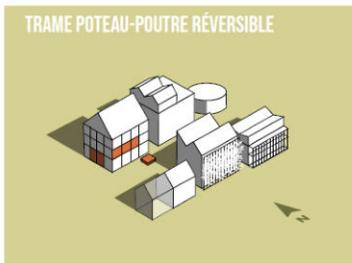
Une piste cyclable est par ailleurs à aménager dans le cadre du plan vélo sur la rue de la Plaine, au sud du site, connectant ainsi les espaces urbanisés à la ZAE Sud-Ouest d'un côté et au centre-ville de Billère de l'autre.

Des espaces de stationnement mutualisés et végétalisés pourront être mis en œuvre, notamment au sein des opérations à forte densité. L'aménageur devra respecter 1 place/logement quand il s'agit de logement inférieur à la typologie T4 et à 1,5 place/logement (arrondi à l'unité supérieure) quand le logement est supérieur ou égal à la typologie T4.

Orientation d'Aménagement et de Programmation - La Linère - Billère

[6]

QUARTIER CONSTRUCTION ET AMÉNAGEMENT



Orientation d'Aménagement et de Programmation - La Linère - Billère

[7]

MIXITÉ / RÉVERSIBILITÉ / ÉVOLUTIVITÉ DES USAGES ET DES ESPACES

Une programmation mixte de logements collectifs et individuels, en location et en accession est souhaitable à l'échelle du quartier. Des opérations de type accession abordable et de logement locatif social devront ainsi être envisagées de manière privilégiée au nord du site. Pour favoriser la mixité fonctionnelle à l'échelle du quartier, de la parcelle, du bâti, des activités compatibles avec du logement (services, bureaux et commerces) pourront également être envisagées.

Pour cela, il sera important de :

Concevoir un bâti évolutif rendant possible son évolution ultérieure par exemple. En effet, une structure porteuse suffisamment dimensionnée peut permettre l'ajout de volume en surélévation, de panneaux solaires, etc.

Par ailleurs, une évaluation pourra être menée 10 ans après réception du lot aménagé afin d'établir si le besoin de logements supplémentaires est avéré. S'il l'est, une surélévation pourra être envisagée.

Intégrer des volumes climatiques. A savoir des espaces non chauffés (type serre, vérandas, jardins d'hiver, coursives, atriums, doubles peaux, enveloppes, garages, celliers...).

Ils pourront être support d'usages et d'activités plus proches du climat et de l'environnement extérieur direct. Ces volumes peuvent être propices à la production vivrière.

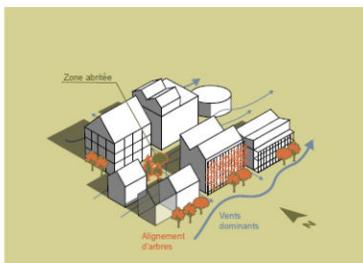
Concevoir des bâtiments réversibles pour prévenir l'épuisement des ressources.

Cette capacité d'évolution et d'adaptabilité peut être mise en œuvre en jouant sur :

- Une hauteur des RDC plus importante, sans façade porteuse (systèmes de poteaux poutres) afin de faciliter leur changement de destination
- Une distinction nette entre des éléments de fonctions et de durées de vie différentes (structure, remplissage et second œuvre) afin de pouvoir réorganiser les espaces plus facilement et améliorer leur capacité d'évolution;
- Des aménagements réversibles en pied d'immeubles afin d'adapter leur usage au contexte.

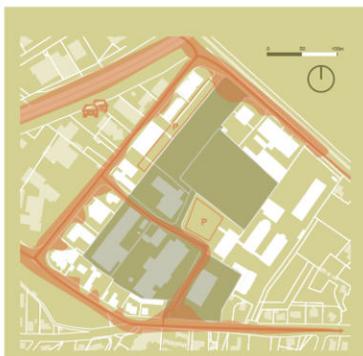
Après modification

QUARTIER SANTÉ



QUALITÉ DE L'AIR

L'orientation et l'implantation des bâtiments, notamment par rapport aux vents d'ouest, doivent permettre d'assurer une bonne ventilation au sein du quartier.
Mais afin d'éviter les effets corridors et les rues canyons et de disposer de zones abritées, il est intéressant de créer des porosités dans le front bâti et d'ajouter ponctuellement des obstacles.



EMISSION DE BRUITS

Implanter le bâti de manière à assurer la dispersion des polluants et du bruit.
Pour permettre la dispersion des polluants et du bruit, il est important de créer des ruptures dans les alignements bâtis, de préserver des hauteurs de bâti inférieures à la largeur de la voirie et d'implanter les programmes pour publics sensibles (enfants, personnes âgées, malades...) dans des zones peu exposées.

Les différentes sources sonores de l'environnement direct du projet d'aménagement ou de construction doivent être prises en compte : axes routiers importants, activités professionnelles sonores (industries, centres techniques, etc.), etc.

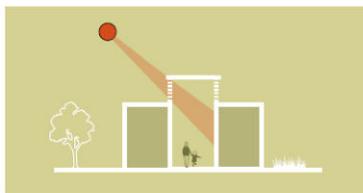
La forme urbaine, via l'implantation du bâti permet de jouer sur les effets de propagation acoustique des ondes sonores. Les espaces acoustiquement fermés auront tendance à réfléchir les ondes sonores tandis que les espaces ouverts auront tendance à les disperser dans l'atmosphère. C'est pourquoi une implantation judicieuse du ou des constructions peut contribuer à la diminution des nuisances sonores. Une action à la source pourra également avoir des effets notables sur les nuisances acoustiques (aménagement de voirie, ralentissement du trafic, revêtement routier, etc.) tandis que des espaces tampons (reculs, buttes de terre, masques acoustiques, etc.) peuvent mettre à distance le bâti des sources sonores.
Le choix de matériaux absorbants pour les façades des constructions permet également de réduire les effets de réflexion et donc de diffusion des ondes sonores en milieu urbain



Orientation d'Aménagement et de Programmation - La Linère - Bèze

[8]

QUARTIER SANTÉ

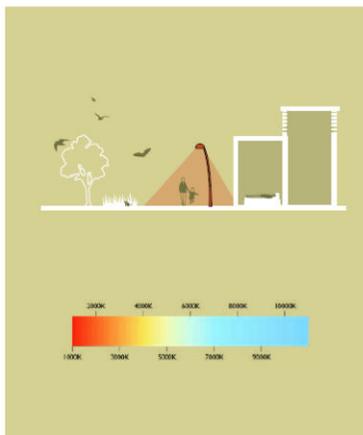


LUMIÈRE DU JOUR

Favoriser l'éclairage naturel des circulations communes verticales et horizontales, des bâtiments (logements collectifs, bureaux, équipements).
Cela est susceptible de générer une économie conséquente d'énergie électrique. Il a le double avantage de limiter l'usage de l'éclairage artificiel et d'encourager les occupants à prendre l'escalier plutôt que l'ascenseur.



Libérer les vues au lointain en entretenant les espaces communs permet aussi de renforcer les sentiments de sécurité dans la démolition de quartier.
Par conséquent les espaces verts devront faire l'objet d'une taille régulière, où les résidus pourront être utilisés comme paillage ou combustibles.



LUMIÈRE DE NUIT

Contribuer à la trame noire

La lumière artificielle nocturne est consommatrice d'énergie et vient perturber l'équilibre de nombreuses espèces animales nocturne ainsi que le repos des espèces diurnes. Ainsi, il est essentiel de questionner tout éclairage non fonctionnel comme celui des façades ou des arbres. Les retraits ou reculs plantés ainsi que les coeurs d'îlots sont des endroits de biodiversité importants qu'il faut veiller à préserver notamment en optant pour des éclairages directionnels avec une lumière rasant le sol. Il faut privilégier la température de couleur <3000K (le ressenti peut-être à 5000 K) et la hauteur des éclairages doit être la plus basse possible, avec la plus grosse concentration du flux d'éclairage.

Des dispositifs de détection de présence peuvent également être intéressants afin de réguler les périodes d'éclairage : programmeur automatique d'éclairage, plages horaires d'éclairage en fonction des saisons : en hiver, printemps et automne : de 18h à 22h; de 6h à 9h ; en été : aucun éclairage.

Orientation d'Aménagement et de Programmation - La Linère - Bèze

[9]

Après modification

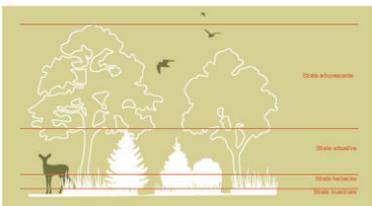
QUARTIER

SANTÉ



MODE DE VIE ACTIF ET SAIN

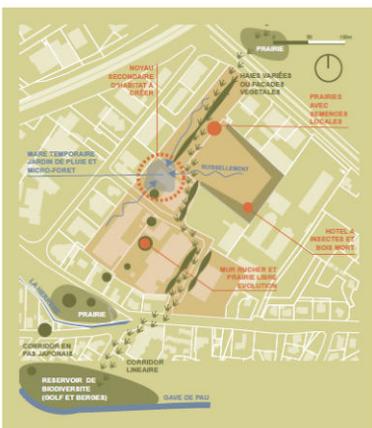
Créer des espaces intermédiaires en tant qu'interfaces climatiques et de santé : conçues comme des espaces tampon entre public et privé ou semi-public (jardins sur rue, jardins potagers, rues intérieures, venelles, pieds d'immeubles végétalisés, noues paysagères, etc.). Elles peuvent créer des microclimats à l'échelle du quartier, permettre une meilleure ventilation et un rafraîchissement, sensibiliser à la production vivrière et peuvent contribuer à des mobilités douces.



BIODIVERSITÉ

L'ensemble du golf de Billère, au site du site de l'OAP, est référencé en tant que corridor de biodiversité. Sa mise en valeur pourra notamment se faire par le biais d'aménagement paysagers qualitatifs au sein des opérations d'aménagement, tels que la mise en oeuvre d'alignements végétaux constitués d'essences locales variées (haies, arbres, façades végétales, etc.) le long des principaux axes de dessertes.

Des dispositifs refuges peuvent également être mis en place sur le quartier par le biais des exemples précisés en exemple (liste non exhaustive) sur le schéma ci-contre.



Orientation d'Aménagement et de Programmation - La Linéaire - Billère

[10]

QUARTIER

ÉNERGIES



ÉNERGIES LOCALES ET RENEUVELABLES

À l'échelle du quartier, le mix énergétique est à privilégier afin de diversifier les moyens d'approvisionnement en énergie.

- Il faudra également dans la mesure du possible :
- Privilégier le raccordement au réseau de chaleur dès que cela est possible pour du collectif
 - Porter la réflexion de la production d'énergies renouvelables à l'échelle de l'îlot d'habitation (autoconsommation collective, boucles d'eau chaude alimentées par la biomasse, le solaire ou la géothermie).
 - Intégrer l'autoconsommation dans sa stratégie renouvelable en restant connecté au réseau afin de bénéficier d'autres sources d'énergie et de faire bénéficier de sa production.
 - Développer les énergies renouvelables en réservant des emplacements pour l'implantation des unités de production, en particulier sur les toitures et les espaces artificialisés dans un souci d'intégration au patrimoine local et sur le réseau de distribution (électrique gaz ou chaleur).
 - Intégrer à tout projet la nécessité de sobriété énergétique, de Maîtrise de la Demande Énergétique (MDE) en plus des énergies renouvelables. La flexibilité de la demande et de la production est une clé pour limiter les pics de consommation quotidiens.
 - Calibrer au mieux les projets d'aménagement pour éviter le surdimensionnement des demandes de raccordement.

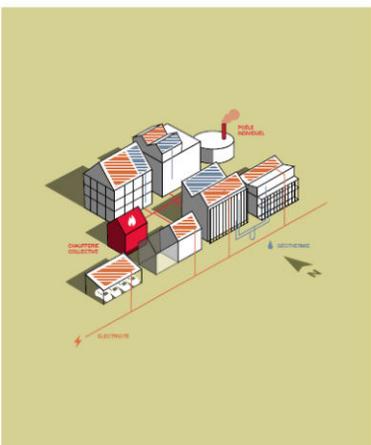
MUTUALISATION

Favoriser l'« autoconsommation collective »

Elle peut être favorisée par la mixité (logements - commerces équipements - activités), la mutualisation de la production d'eau chaude, de chauffage et d'électricité à l'échelle de l'îlot (en favorisant les énergies renouvelables)

Maximiser la production d'énergie sur les espaces déjà imperméabilisés

Favoriser la mutualisation de bornes de recharge électrique : habitations, entreprises et parkings relais.

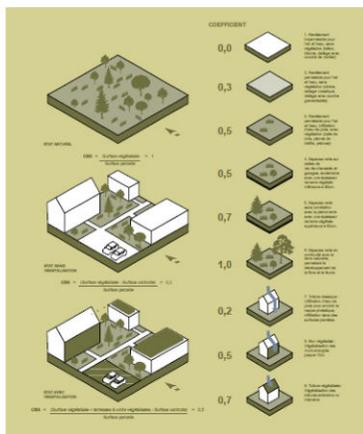


Orientation d'Aménagement et de Programmation - La Linéaire - Billère

[11]

Après modification

PARCELLE & BÂTIMENT OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS



EMPRISE AU SOL ET COEFFICIENT DE BIOTOPE PAR SURFACE

L'emprise au sol est limitée à 0,40 de la parcelle. Le coefficient de biotope par surface est fixé à 0,30 minimum et 0,40-0,50 à privilégier. Le calcul s'effectue de la manière suivante et reprend le mode de calcul de la fiche outil n°11 de l'ADEME :

DESCRIPTION

Le CBS est une valeur qui se calcule de la manière suivante :

CBS = surface écoaménageable / surface de la parcelle

La surface écoaménageable est calculée à partir des différents types de surfaces qui composent la parcelle :

Surface écoaménageable = (surface de type A x coef. A) + (surface de type B x coef. B) + ... + (surface de type N x coef. N)

STATIONNEMENT / ACCÈS / ESPACES VERTS ET D'AGRÈMENTS

Le stationnement se fait uniquement sur les parkings en commun prévus. Seul un arrêt minute est autorisé sur les emplacements « arrêts minutes » prévu à cet effet. Le stationnement de véhicule individuel et la construction d'un garage privé sont interdits. Chaque lot est desservi par une voie 3m de large principalement destinée à la mobilité douce.

ESPACES VERTS

Autorisés : Toute surface végétalisée de 100 m² devra comporter au moins un arbre de haute tige. Utilisation de végétaux de type végétal local et non allergènes. Utilisation de végétaux pour limiter la prolifération des tiques (lavande, Thym, Citronnelle, Romarin, Menthe)

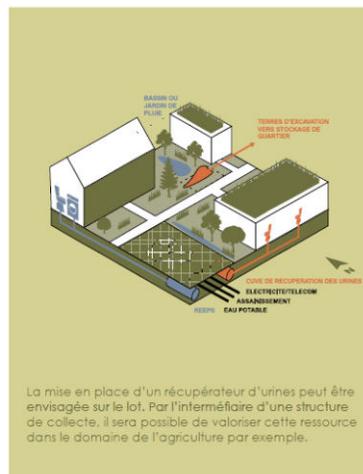
Interdit : Les conifères et les haies monospécifiques

ESPACES D'AGRÈMENTS

Autorisés : Le terrassement pour remodeler le terrain d'assiette d'une construction en fixant le niveau du plancher bas à plus ou moins 50cm du niveau moyen des parcelles voisines.

Interdit : La création de caves et sous-sol et de piscines enterrées. La création de terrasses sur plots car les moustiques Tigre y prolifèrent.

PARCELLE & BÂTIMENT OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS



La mise en place d'un récupérateur d'urines peut être envisagée sur le lot. Par l'intermédiaire d'une structure de collecte, il sera possible de valoriser cette ressource dans le domaine de l'agriculture par exemple.

RACCORDEMENTS / GESTIONS DES EAUX ET DES TERRES

Tous les réseaux seront enterrés.

Electricité : toute construction devra obligatoirement être raccordée sur le regard de branchement mis en place sur le lot.

Eau potable : toute construction devra obligatoirement être raccordée sur le regard de branchement mis en place sur le lot.

Si un réservoir enterré est mis en place sur la parcelle, un second réseau pourra être mis en œuvre dans le cadre d'une alimentation en eau des sanitaires, du lave-linge à titre expérimental ainsi que pour l'arrosage et le lavage des outils.

Assainissement eaux usées : toute construction devra obligatoirement être raccordée sur le branchement particulier mis en place sur le lot.

Certaines parcelles identifiées pourront faire l'objet d'un assainissement à filtre de broyat de bois à titre expérimental (voir expérimentation de l'Ecocentre Pierre & Terre).

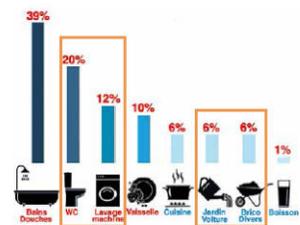
Eaux pluviales : il est à prévoir un système de rétention des eaux de pluie pour chaque lot type puisard, bassin nouve végétalisée ou jardin de pluie.

Le terrassement définitif du lot sera réalisé de telle façon à retenir les eaux de ruissellement sur la propriété. Si nécessaire des ouvrages type caniveaux à grilles devront être mis en place au droit de l'entrée de la propriété. Ces aménagements seront à la charge des acquéreurs.

Conformément aux prescriptions de la CDA le dimensionnement du volume stocké dans les espaces communs est basé sur une période de retour de pluie de 30 ans. Les surfaces collectées par les ouvrages prennent en compte la totalité des parties communes (voirie, parking, trottoir et espaces verts).

Terres : Les terres excavées et attestées comme non polluées pourront faire l'objet de stockage sur le quartier et d'un réemploi ultérieure (construction ou aménagements extérieurs).

Pour les terres polluées, ces dernières devront être traitées de manière privilégiée sur le quartier afin d'éviter le transport et la pollution que cela pourrait générer sur un autre site.



Répartition des postes de consommations de l'eau domestique de l'eau potable au quotidien en France © Centre d'information sur l'eau

Après modification

PARCELLE & BÂTIMENT

BÂTIMENT ET SES ABORDS



CHOIX DES MATÉRIEAUX

Le bon choix des matériaux pour les façades, les toits, les sols et la voirie peut améliorer le confort extérieur et diminuer la température à l'intérieur du bâtiment. En effet, le choix des matériaux a une incidence déterminante sur la qualité et le confort thermique des constructions tout en limitant les consommations d'énergie. Par exemple, plus le matériau est sombre, plus il va capter de la chaleur pendant les périodes d'exposition solaire et la restituer en dehors de ces périodes. Il est donc préférable d'utiliser des matériaux aux couleurs claires.

PAROIS :

Autorisés : Ossature bois, terre crue, paille-porteuse, pierre, paille de remplissage, laine de bois, ouate de cellulose, textile recyclé, liège, balle de riz, blé, chanvre, verre cellulaire, etc.

Interdit : Laine de verre, laine de roche, polystyrène car non bio-sourcés

MENUISERIES :

Autorisés : Bois, mixte bois-aluminium

Interdit : PVC, aluminium SAUF REEMPLOI

FAÇADES :

Autorisés : Bardage bois (préconisée pour façade ouest exposée à la pluie), enduit chaux-sable, terre, etc.

Interdit : Béton, enduit ciment, bois exotique, PVC, aluminium, tôle, fibrociment, et tous matériaux se rapprochant fortement de ces matériaux SAUF REEMPLOI. Les couleurs d'enduit extérieur sombre, noir ou marron sont également proscrites car contribuent à augmenter la chaleur à l'intérieur de l'habitat.

TOITURES :

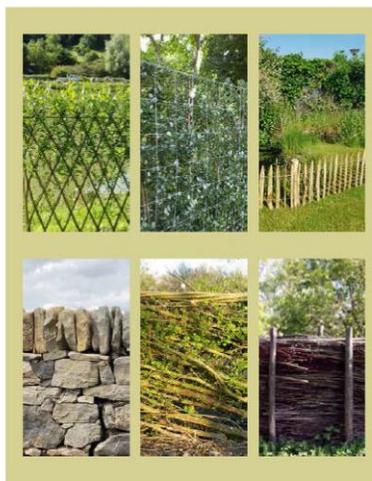
Autorisés : Ardoises, tuiles de terre cuite, végétalisée, tuile de bois, lauzes, schistes, chaume, etc.
Les toitures en pente auront une pente de 25% minimum et 60 % maximum.
Les toitures terrasses devront être végétalisées sur substrat de terre ou équivalent d'un minimum de 15cm d'épaisseur. Le nombre de pans est libre.

Les débords de toits sont possiblement envisageables sur l'espace commun sans demande d'autorisation jusqu'à une largeur de 75cm. Au-delà l'association syndicale doit donner son accord. Les débords de toits sont possiblement envisageables sur les parcelles voisines mais uniquement pour une largeur maximum de 55cm. Au-delà de 55cm de débord de toit une autorisation écrite du propriétaire dudit terrain est obligatoire et doit mentionner la longueur du débord de toit.

Interdit : Les coloris noir ou gris foncé (sauf ardoise naturelle)

PARCELLE & BÂTIMENT

BÂTIMENT ET SES ABORDS



CLÔTURES/HAIES/ AMÉNAGEMENT EXT.

L'absence de clôture ou la clôture végétale sont à privilégier en limite parcellaire.

La clôture en grillage n'est pas autorisée coté voie publique. Elle devra être totalement en bois ou non existante ou en bois sur muret maçonné de hauteur maximum de 60cm.

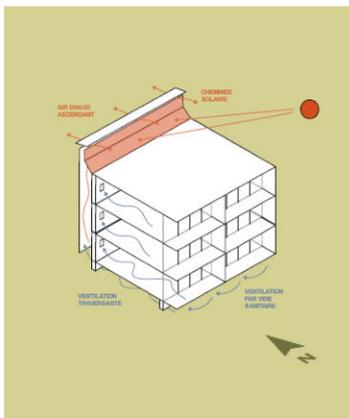
En cas d'implantation d'arbre en limite parcellaire ou dans une bande de 2m le long de sa limite parcellaire, un accord du mitoyen par écrit est obligatoire. Un arbre de haut jet ne doit porter d'ombre au voisinage et nuire au bioclimatisme des maisons avoisinantes, donc il sera soit taillé régulièrement soit déplacé. Les essences locales sont privilégiées pour les haies et les arbres. Les conifères sont interdits ainsi que les haies monospécifiques.

Pour clôturer un éventuel potager sur une parcelle celle-ci ne peut être qu'en bois ou en grillage souple (type grillage à mouton maille de 10cm) et ne pas dépasser 1,20 m de hauteur. Cette clôture doit être implantée à 1,50 mètre minimum des limites parcellaires et doublée extérieurement de végétation variée permettant accès et déplacement de la faune

Après modification

PARCELLE & BÂTIMENT

BÂTIMENT ET SES ABORDS



VENTILATION

Privilégier et rechercher la ventilation naturelle.

La recherche d'une capacité de ventilation naturelle efficace est une phase essentielle dans la conception bioclimatique afin d'éviter le recours à une ventilation mécanique contrôlée.

Cette capacité de ventilation naturelle dépend du potentiel des parois extérieures et intérieures du bâtiment à laisser circuler les flux d'air extérieur. La ventilation naturelle permet alors d'évacuer le surplus de chaleur qui s'accumule dans le bâtiment, d'évacuer l'humidité et de renouveler l'air.

Cela consiste à faire entrer l'air extérieur par la simple ouverture des murs. Il faut pour cela concevoir des bâtiments traversants et identifier les façades au vent et les façades sous le vent du projet qui seront ouvertes largement pour faire circuler l'air dans le bâtiment.

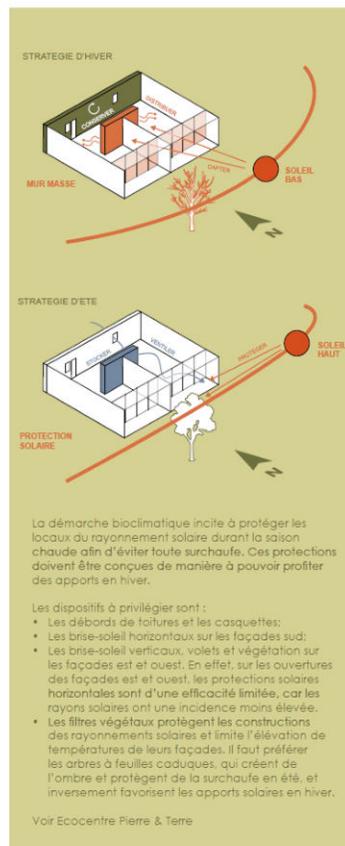
Intégrer des systèmes de thermocirculation de l'air

Ces dispositifs améliorent la circulation d'air naturelle des bâtiments (type cheminée solaire...). Pour optimiser cette ventilation naturelle on peut surdimensionner les ouvrants de la façade sous le vent par rapport à la façade au vent et varier la hauteur des ouvrants de ces deux façades.

Ventilation naturelle plus travaillée: intégration d'une ouverture en haut de la toiture (une écope de toiture) permettant d'évacuer l'air chaud qui s'accumule dans les hauteurs: construction d'un bâtiment sur pilotis ou sur vide sanitaire ventilé permettant de le rafraîchir par le sol et de mieux le ventiler: réalisation de systèmes de ventilation par thermocirculation de l'air (cheminées solaires, puits canadiens, etc.).

PARCELLE & BÂTIMENT

BÂTIMENT ET SES ABORDS



APPORT SOLAIRE ET INERTIE

Intégrer, dans chaque projet, des protections solaires adaptées. Il convient d'adapter le type de protection aux ouvertures sur les façades sud, est et ouest afin de protéger efficacement le bâtiment des rayonnements solaires en été.

Privilégier une double orientation des logements en front parti des apports solaires passifs, même dans le cas le plus défavorable (solstice d'hiver). L'implantation, l'orientation et la compacité de bâtiments sont des enjeux importants dans la conception afin de prendre en compte les potentialités climatiques du site.

Favoriser l'inertie des bâtiments

Intégrer des éléments de stockage et de diffusion des apports solaires dans la conception du bâti (mur ou sol) en matériau lourd (pierre, béton, terre crue ou cuite) afin d'augmenter l'inertie du projet (type mur Trombe ou puits canadien).

Favoriser l'intégration de la végétation dans les dispositifs de protection solaire

Deux scénarios sont possibles:
- Plantation d'arbres en pleine terre au sud;
- Mise en place d'un dispositif de plantes grimpantes le long de la façade et profitant d'une faible surface de pleine terre en pied de façade.
Mettre en place des espèces à feuilles caduques permettant de créer de l'ombre en été sans créer de masque en hiver.

La démarche bioclimatique incite à protéger les locaux du rayonnement solaire durant la saison chaude afin d'éviter toute surchauffe. Ces protections doivent être conçues de manière à pouvoir profiter des apports en hiver.

Les dispositifs à privilégier sont :

- Les débords de toitures et les casquettes;
- Les brise-soleil horizontaux sur les façades sud;
- Les brise-soleil verticaux, volets et végétation sur les façades est et ouest. En effet, sur les ouvertures des façades est et ouest, les protections solaires horizontales sont d'une efficacité limitée, car les rayons solaires ont une incidence moins élevée.
- Les filtres végétaux protègent les constructions des rayonnements solaires et limite l'élévation de températures de leurs façades. Il faut privilégier les arbres à feuilles caduques, qui créent de l'ombre et protègent de la surchauffe en été, et inversement favorisent les apports solaires en hiver.

Voir Ecocentre Pierre & Terre

2.2.11. Billère OAP Ancien site EDF

Objet de la modification : L'OAP Ancien Site EDF est modifiée dans sa partie relative à la densité et l'insertion architecturale où il n'est plus fait mention de hauteur existante à conserver pour les îlots A et B, ainsi que la rectification d'une erreur relative à l'îlot C.

Avant modification

BILLÈRE - Quartier de la Résistance (Ancien Site EDF)

Périmètres et phasages

Cette OAP propose des orientations d'aménagement sur un site unique, composé d'une surface totale de 1,38 ha.

La réhabilitation du bâtiment principal (A) est prioritaire.

Insertion architecturale et urbaine

Densité souhaitée:

îlot A + B environ 30 logements (Hauteur existante à conserver)

îlot C min 5 logements (Hauteur maximum R+2)

La majorité des logements créés devra être multi-orienté.

Les grandes typologies seront majoritaires (T4 et T5).

Les structures porteuses des ombrières du parking devront être si possible conservées.

Le stationnement sera géré sur la parcelle a minima pour la moitié des besoins en sous-sol (parking à créer) et en surface. Les besoins excédentaires seront pourvus par la parcelle AD 568 en face du site sur l'avenue de la Résistance.

Mixité fonctionnelle et sociale

Le bâtiment principal, siège d'ERDF (bâtiment A) devra faire l'objet d'une réhabilitation et d'une transformation d'usage pour un projet mixte à dominante habitat.

La programmation devra a minima comporter 30% d'accession sociale.

Le RDC devra être affecté à des services publics ou des activités tertiaires, économie sociale et solidaire.

La propriété intègre également l'ancienne maison du gardien (bâtiment B), à l'entrée, détachée du bâtiment principal. Ce bâtiment pourra être réinvesti ou faire l'objet de démolition. Enfin l'îlot au sud abrite un bâtiment de stockage et de bureaux du département (bâtiment C) dont l'usage devrait cesser à court terme. Après démolition le foncier pourra être support d'une opération immobilière.

Orientations d'Aménagement et de Programmation - Billère

Qualité environnementale et prévention des risques

Le site dispose d'espaces verts généreux qu'il faudra préserver.

Tous les arbres de hautes tiges (de minimum 5 m) seront protégés.

Accès et desserte

Desserte principale par la Rue de la Résistance

Un accès par la Rue Gensemin est possible.

Avant modification

BILLÈRE - Quartier de la Résistance (Ancien site EDF)

Programmmation :
mixte à dominante logement

Superficie : 0,78 ha

Densité souhaitable :
50 à 70 logements/ha

Périmètres et phasage
■ Périmètre d'OAP

Accès et desserte
➡ Accès principal au site
■ Espaces verts à conserver
■ Eléments patrimoniaux à conserver

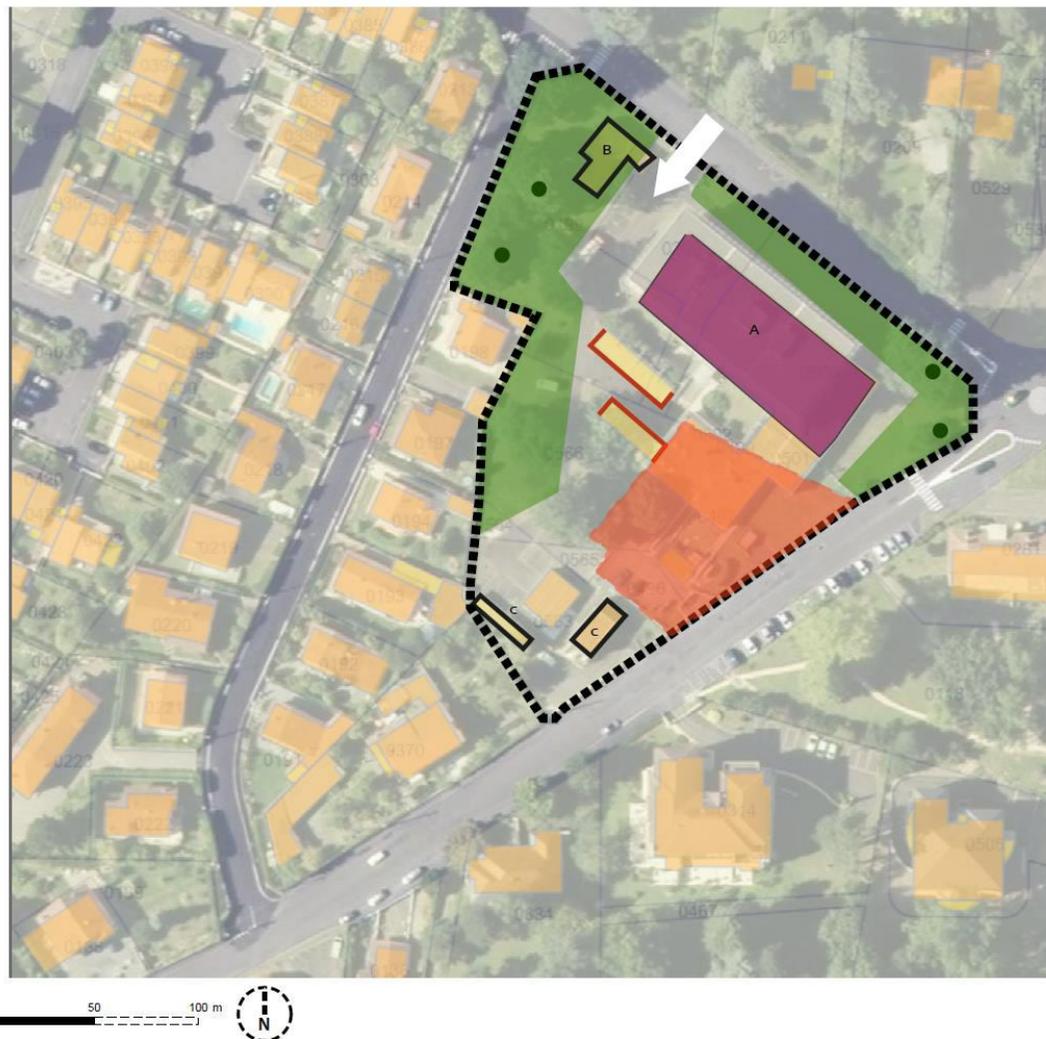
Mixité fonctionnelle et sociale
■ A Bâtiment à réhabiliter
30% minimum en accession sociale

■ B Bâtiment mutable
démolition envisageable

■ C Bâtiments mutables
démolition souhaitable
Programme de logements R+1 maximum

● Arbres à conserver

■ Poste de commandement ENEDIS: hors OAP



Orientations d'Aménagement et de Programmation - Billère

25

Après modification

BILLÈRE - Quartier de la Résistance (Ancien Site EDF)

Périmètres et phasages

Cette OAP propose des orientations d'aménagement sur un site unique, composé d'une surface totale de 1,38 ha.

La réhabilitation du bâtiment principal (A) est prioritaire.

Insertion architecturale et urbaine

Densité souhaitée:

ilot A+B environ 30 logements

ilot C min 5 logements (Hauteur maximum R+2)

La majorité des logements créés devra être multi-orienté.

Les grandes typologies seront majoritaires (T4 et T5).

Les structures porteuses des ombrières du parking devront être si possible conservées.

Le stationnement sera géré sur la parcelle a minima pour la moitié des besoins en sous-sol (parking à créer) et en surface. Les besoins excédentaires seront pourvus par la parcelle AD 568 en face du site sur l'avenue de la Résistance.

Mixité fonctionnelle et sociale

Le bâtiment principal, siège d'ERDF (bâtiment A) devra faire l'objet d'une réhabilitation et d'une transformation d'usage pour un projet mixte à dominante habitat.

La programmation devra a minima comporter 30% d'accession sociale.

Le RDC devra être affecté à des services publics ou des activités tertiaires, économie sociale et solidaire.

La propriété intègre également l'ancienne maison du gardien (bâtiment B), à l'entrée, détachée du bâtiment principal. Ce bâtiment pourra être réinvesti ou faire l'objet de démolition. Enfin l'ilot au sud abrite un bâtiment de stockage et de bureaux du département (bâtiment C) dont l'usage devrait cesser à court terme. Après démolition le foncier pourra être support d'une opération immobilière.

Orientations d'Aménagement et de Programmation - Billère

Qualité environnementale et prévention des risques

Le site dispose d'espaces verts généreux qu'il faudra préserver.

Tous les arbres de hautes tiges (de minimum 5 m) seront protégés.

Accès et desserte

Desserte principale par la Rue de la Résistance

Un accès par la Rue Gensemin est possible.

Après modification

BILLÈRE - Quartier de la Résistance (Ancien site EDF)

Programation :
mixte à dominante logement

Superficie : 0,78 ha

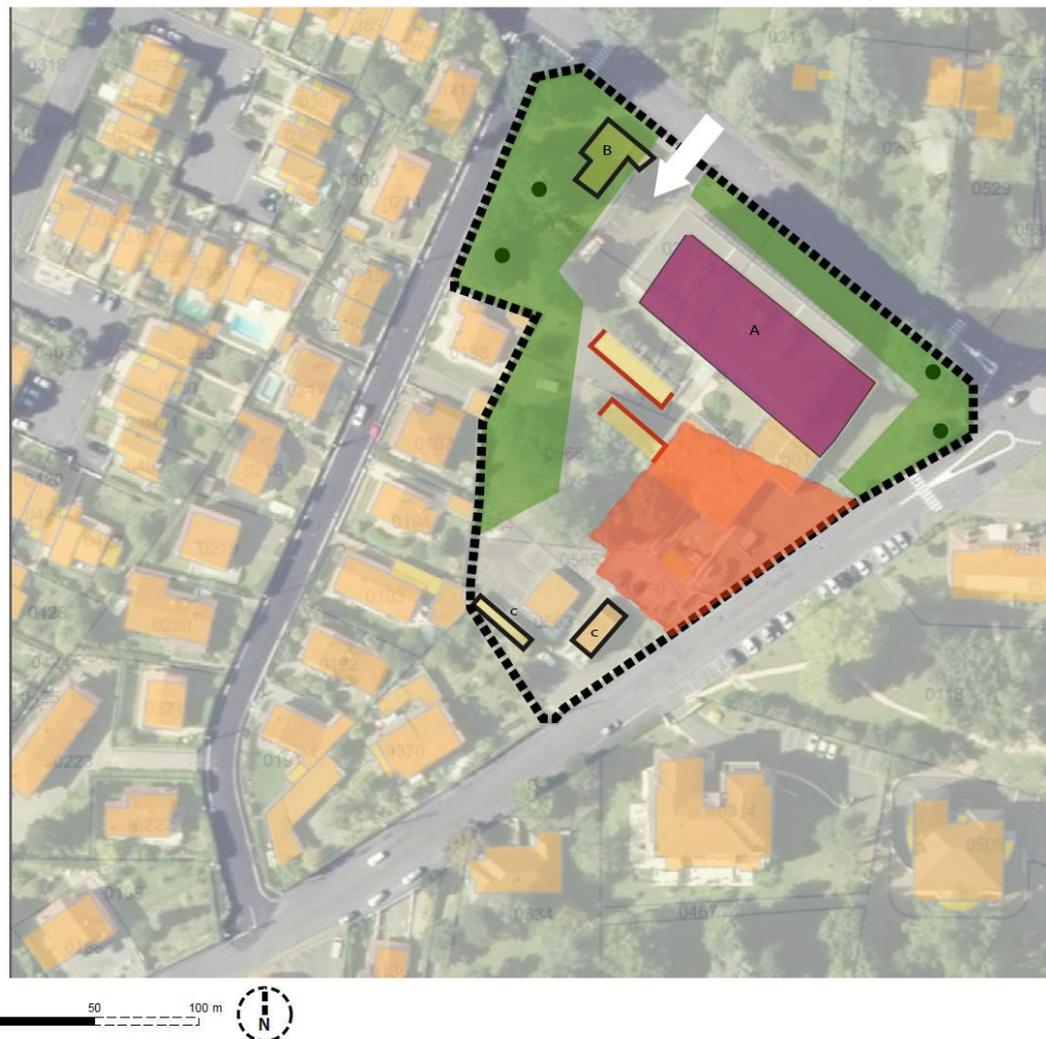
Densité souhaitable :
50 à 70 logements/ha

Périmètres et phasage
▬ Périmètre d'OAP

Accès et desserte
▬ Accès principal au site
▬ Espaces verts à conserver
▬ Eléments patrimoniaux à conserver

Mixité fonctionnelle et sociale
▬ A Bâtiment à réhabiliter
30% minimum en accession sociale
▬ B Bâtiment mutable
démolition envisageable
▬ C Bâtiments mutables
démolition souhaitable
Programme de logements R+2 maximum

● Arbres à conserver
▬ Poste de commandement ENEDIS: hors OAP



Orientations d'Aménagement et de Programmation - Billère

25

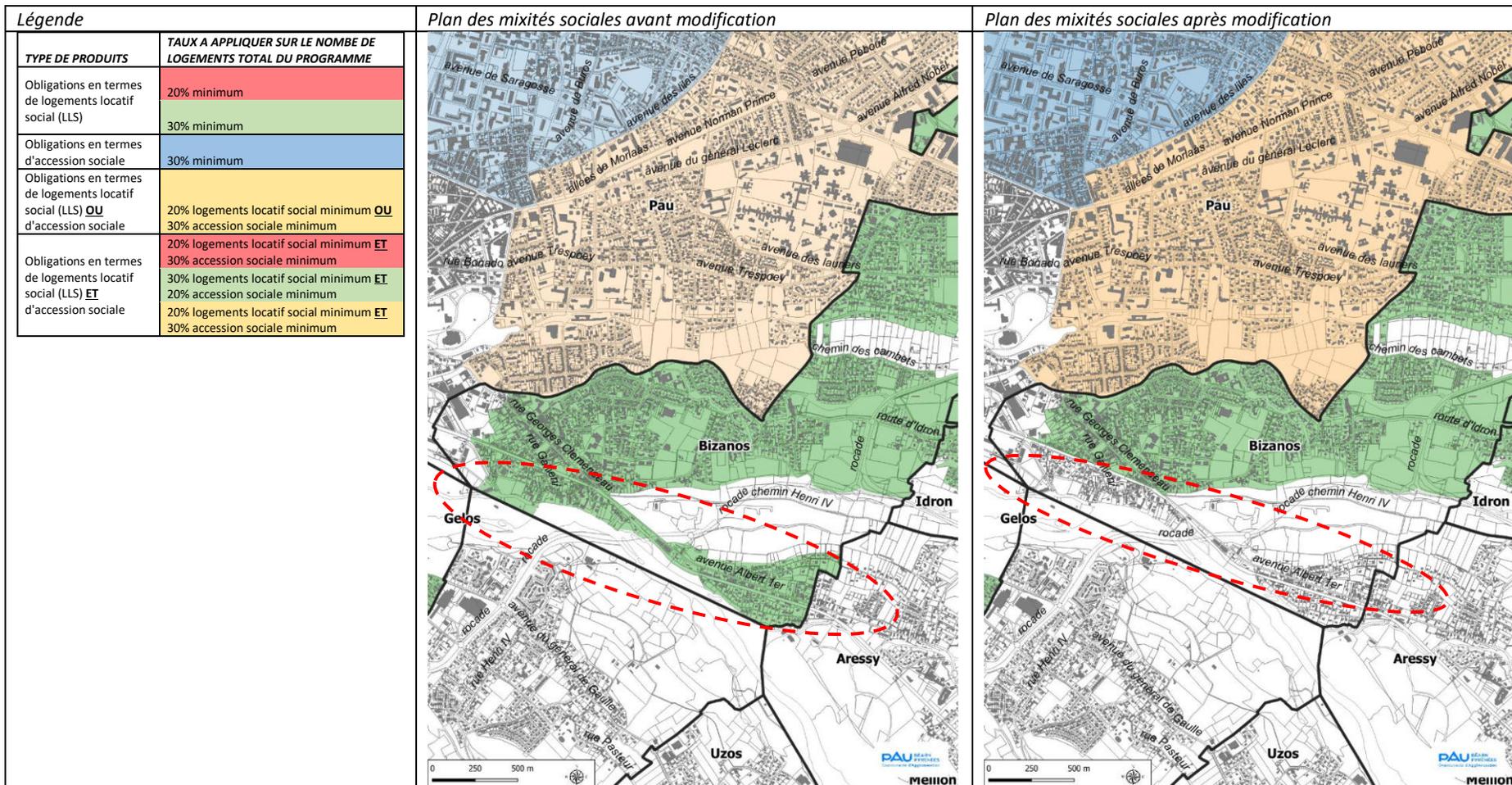
2.2. Bizanos

Organiser et phaser l'urbanisation : Les terrains urbanisables situés dans le secteur de l'avenue Albert 1^{er} sont ré-évalués, au regard des contraintes d'accessibilité, de topographie, de proximité avec le gave, afin d'encadrer (phasage, obligation en termes de mixité sociale) et limiter l'urbanisation de ce secteur. Un phasage est également introduit dans l'OAP du Stade et dans le secteur du chemin des Cambets compte-tenu de la superficie importante des terrains constructibles.

Centralité : à Bizanos, les commerces et services de proximités se concentrent principalement dans le centre-ville le long de la rue Georges Clémenceau (zone UA du PLUi) et le long de la route de Tarbes (zone UYzacom). Ces deux zonages dans le PLUi actuel sont en adéquation avec la volonté de renforcer la « ville des proximités », il n'est pas nécessaire de créer de nouvelles zones UC dédiées aux centralités.

2.2.1. Bizanos secteur de mixité sociale

Objet de la modification : Retirer le secteur sud de la ville des obligations en termes de programmation de logements sociaux. Ce secteur est trop éloigné des services pour constituer un potentiel intéressant pour des programmes de logements sociaux. Dans la partie 4.1 de la notice, sont détaillés les changements de règles liées aux obligations de mixité sociale.



2.2.2. Bizanos parcelle AP 345 : espace vert protégé

Objet de la modification : Créer un espace vert protégé sur la parcelle AP 345 rue Victor Hugo pour garder un espace de respiration dans la ville et favoriser la perméabilité dans une zone inondable (zone verte du PPRI).



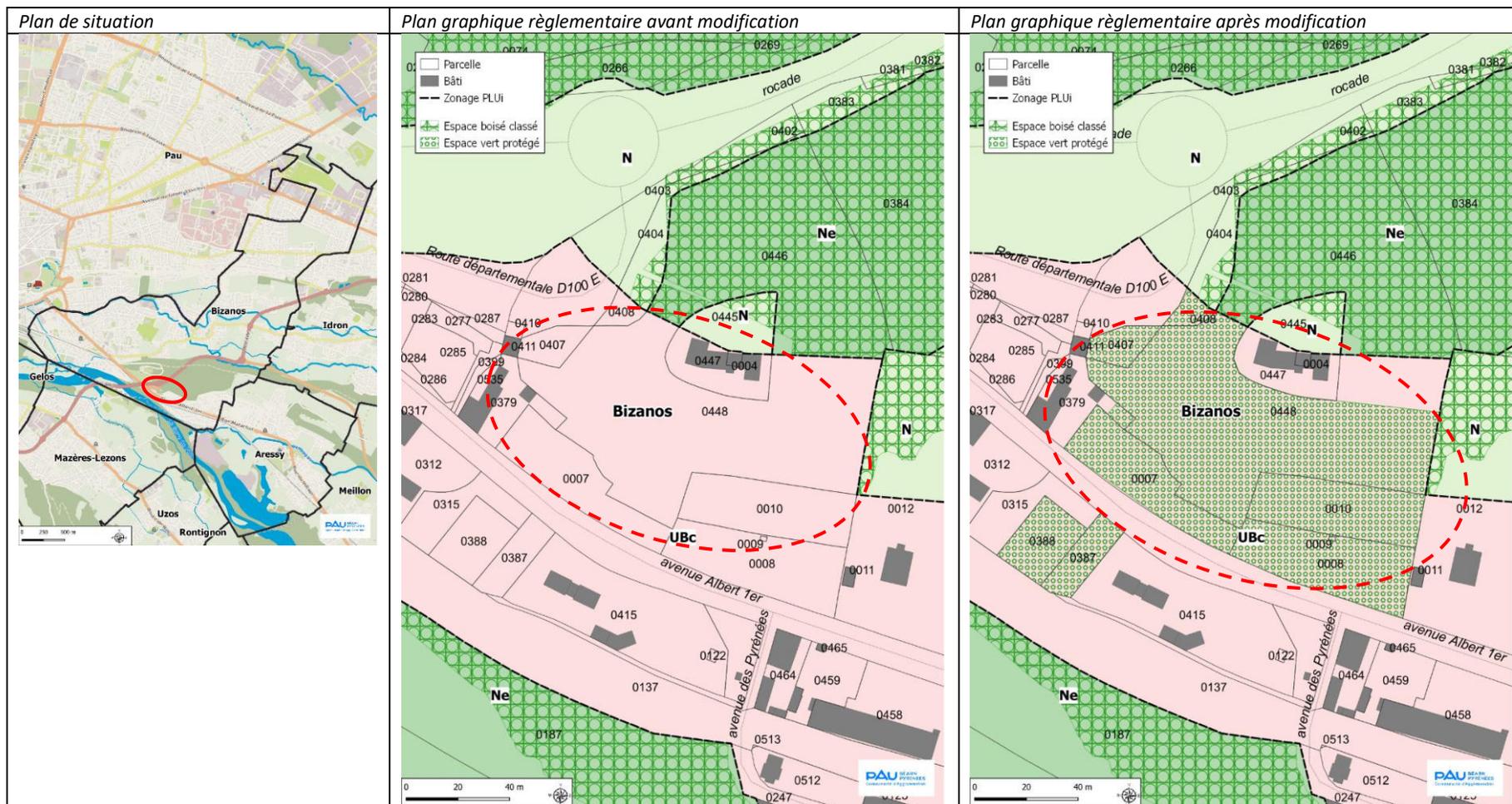
2.2.3. Bizanos rue de Verdun : espace vert protégé

Objet de la modification : Créer un espace vert protégé sur une partie des parcelles AN 101-102-103-106-109-110-111-114-119-120-121-122-123-124-217 afin de limiter l'urbanisation de ce secteur exposé aux inondations et constituant une zone naturelle tampon située entre les abords du gave et les habitations déjà existantes.



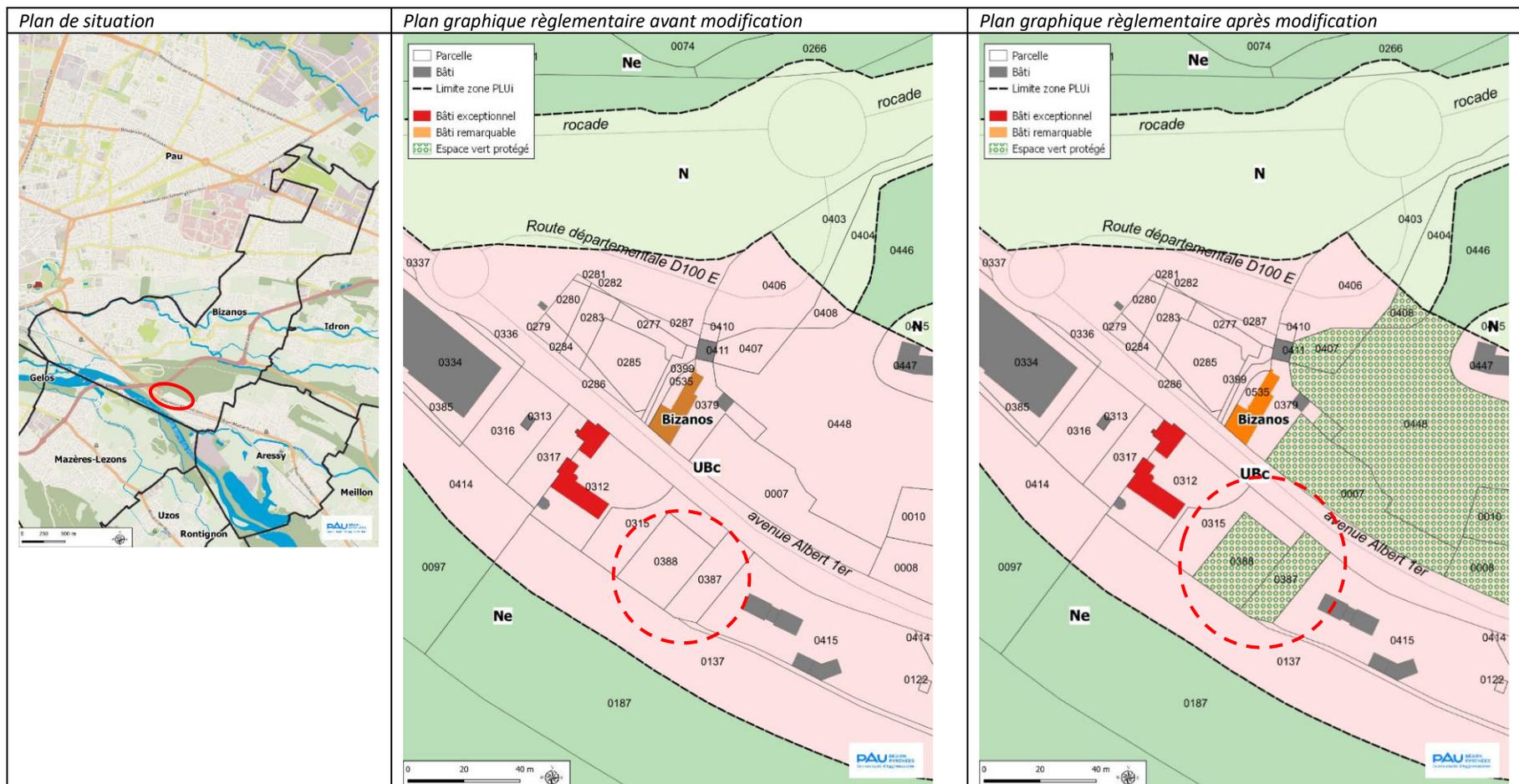
2.2.4. Bizanos parcelles AM 7-8-10-448 : espace vert protégé

Objet de la modification : Créer un espace vert protégé sur les parcelles AM 7-8-9-10-407-408-448 afin de limiter l'urbanisation de ce secteur très pentu. Cet espace isolé du centre-ville est peu propice à la construction et très exposé visuellement. Sa protection participe à préserver la continuité des espaces verts aux abords du château de Franqueville.



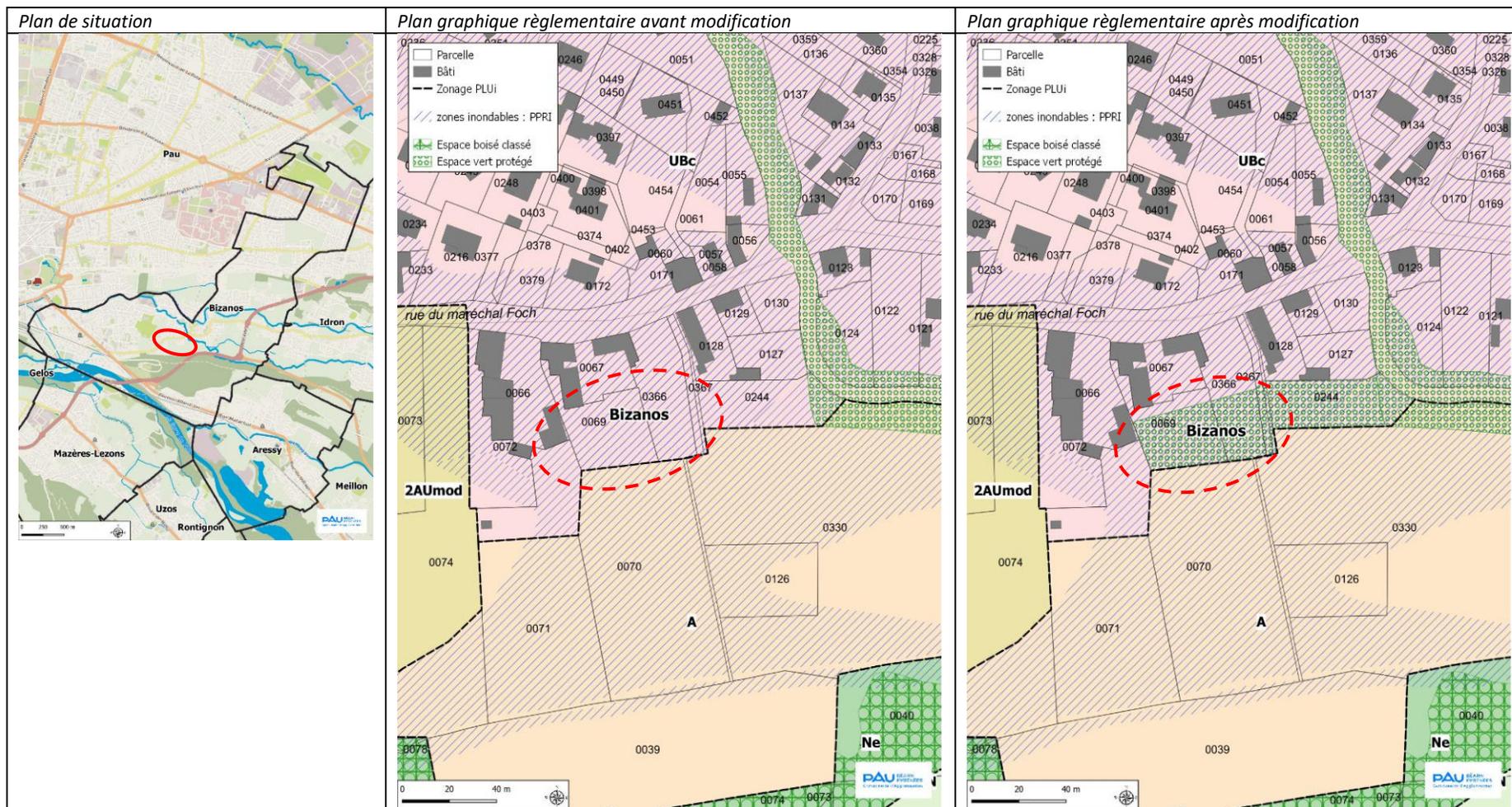
2.2.5. Bizanos parcelles AN 387-388 : espace vert protégé

Objet de la modification : Créer un espace vert protégé sur les parcelles AN 387-388 afin de limiter l'urbanisation de ce secteur situé à proximité du gave. Ce secteur isolé du centre-bourg débouche sur un axe accidentogène et n'est pas adapté pour recevoir une urbanisation trop dense. D'autre part, le repérage en espace vert protégé permet de protéger un parc attenant à un bâtiment repéré comme exceptionnel dans le PLUi. La protection permet de garder un ensemble remarquable.



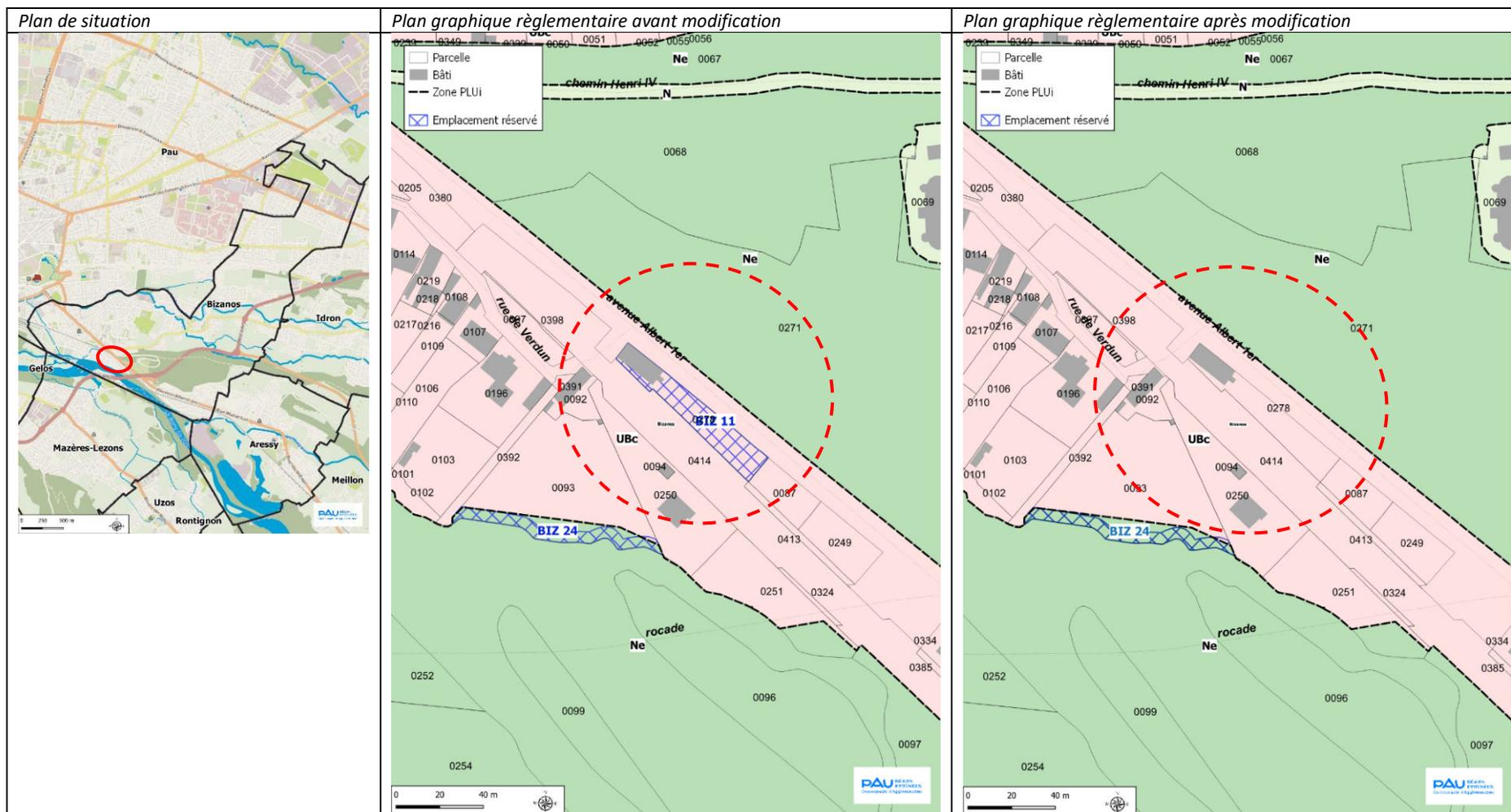
2.2.6. Bizanos parcelles AR 69-366 : espace vert protégé

Objet de la modification : Créer un espace vert protégé sur une partie des parcelles AR 69-366 rue du maréchal Foch afin de limiter l'urbanisation dans ce secteur situé en zone inondable. Un deuxième rideau d'habitations n'est pas souhaitable dans cette zone sensible. Cette création d'EVP assure le prolongement de l'EVP existant situé à l'est et crée une zone tampon naturelle.



2.2.7. Bizanos parcelle AN 278 : emplacement réservé n°11

Objet de la modification : Supprimer l'emplacement réservé n°11 « aménagement du carrefour de la rue Georges Clémenceau et de la rue de Verdun et la sécurisation du passage à niveau 238 » sur la parcelle AN 278, cet emplacement réservé n'a plus lieu d'être pour la commune.



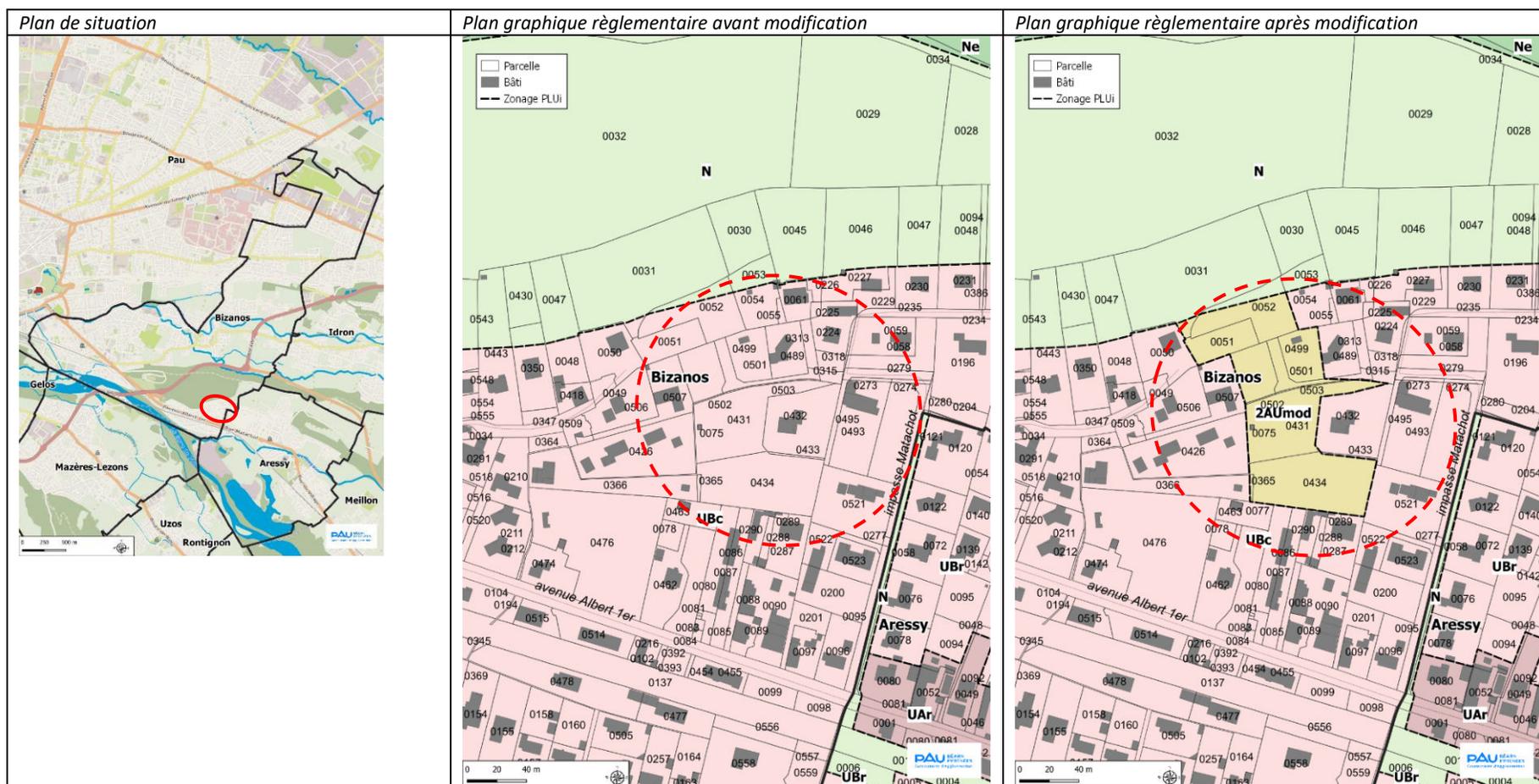
2.2.8. Bizanos : liste des emplacements réservés

Objet de la modification : Mettre à jour la liste des emplacements réservés de Bizanos à la suite de la suppression de l'ER n°11

<i>Extrait liste des emplacements réservés de Bizanos avant modification</i>	<i>Extrait liste des emplacements réservés de Bizanos après modification</i>
<p>A- EMPLACEMENTS RESERVES POUR LA COMMUNE</p> <p>BIZ 01- Emplacement réservé pour la création d'un cheminement piétonnier et l'aménagement de la rue Pasteur sur les parcelles AO 93 (273m²), AO 94 (117m²).</p> <p>BIZ 02- Emplacement réservé pour la création d'un cheminement piétonnier et l'aménagement de la rue Pasteur sur les parcelles AO 436 pour partie (100m²).</p> <p>BIZ 03- Emplacement réservé pour la création d'un cheminement piétonnier de 5m d'emprise AP 463 pour partie (375 m²).</p> <p>BIZ 04- Emplacement réservé pour la création d'une aire de stationnement sur la parcelle AO 114 (723m²).</p> <p>BIZ 09- Emplacement réservé pour l'aménagement du carrefour de la rue Georges Clémenceau et de l'avenue de l'Yser et la sécurisation du passage à niveau 239 et élargissement de la rue de Verdun sur les parcelles AN 136 (228 m²) et AN 137 (202 m²).</p> <p>BIZ 10- Emplacement réservé pour l'aménagement du carrefour de la rue Georges Clémenceau et de l'avenue de l'Yser et la sécurisation du passage à niveau 239 sur la parcelle AN 27 (430m²).</p> <p>BIZ 11- Emplacement réservé pour l'aménagement du carrefour de la rue Georges Clémenceau et de la rue de Verdun et la sécurisation du passage à niveau 238 sur la parcelle AN 278 (937m²).</p> <p>BIZ 15- Emplacement réservé pour l'aménagement du carrefour de la rue Maréchal Foch et de l'avenue de la république sur les parcelles AK 168 (158m²) et AK 167 pour partie (131m²).</p> <p>BIZ 16- Emplacement réservé pour la création d'un cheminement piéton de 5m d'emprise sur la parcelle AR 184 (330m²), AR 186 pour partie (579m²), et AR 394 (10m²).</p> <p>BIZ 17- Emplacement réservé pour l'élargissement et l'aménagement de la rue du Pic du midi sur la parcelle AE 204 (327 m²).</p> <p>BIZ 18- Emplacement réservé pour l'aménagement du carrefour de la rue du Pic du midi et de la rue des Frères Cousté sur la parcelle AE 102 pour partie (310m²)</p>	<p>A- EMPLACEMENTS RESERVES POUR LA COMMUNE</p> <p>BIZ 01- Emplacement réservé pour la création d'un cheminement piétonnier et l'aménagement de la rue Pasteur sur les parcelles AO 93 (273m²), AO 94 (117m²).</p> <p>BIZ 02- Emplacement réservé pour la création d'un cheminement piétonnier et l'aménagement de la rue Pasteur sur les parcelles AO 436 pour partie (100m²).</p> <p>BIZ 03- Emplacement réservé pour la création d'un cheminement piétonnier de 5m d'emprise AP 463 pour partie (375 m²).</p> <p>BIZ 04- Emplacement réservé pour la création d'une aire de stationnement sur la parcelle AO 114 (723m²).</p> <p>BIZ 09- Emplacement réservé pour l'aménagement du carrefour de la rue Georges Clémenceau et de l'avenue de l'Yser et la sécurisation du passage à niveau 239 et élargissement de la rue de Verdun sur les parcelles AN 136 (228 m²) et AN 137 (202 m²).</p> <p>BIZ 10- Emplacement réservé pour l'aménagement du carrefour de la rue Georges Clémenceau et de l'avenue de l'Yser et la sécurisation du passage à niveau 239 sur la parcelle AN 27 (430m²).</p> <p>BIZ 11- Emplacement réservé pour l'aménagement du carrefour de la rue Georges Clémenceau et de la rue de Verdun et la sécurisation du passage à niveau 238 sur la parcelle AN 278 (937m²).</p> <p>BIZ 15- Emplacement réservé pour l'aménagement du carrefour de la rue Maréchal Foch et de l'avenue de la république sur les parcelles AK 168 (158m²) et AK 167 pour partie (131m²).</p> <p>BIZ 16- Emplacement réservé pour la création d'un cheminement piéton de 5m d'emprise sur la parcelle AR 184 (330m²), AR 186 pour partie (579m²), et AR 394 (10m²).</p> <p>BIZ 17- Emplacement réservé pour l'élargissement et l'aménagement de la rue du Pic du midi sur la parcelle AE 204 (327 m²).</p> <p>BIZ 18- Emplacement réservé pour l'aménagement du carrefour de la rue du Pic du midi et de la rue des Frères Cousté sur la parcelle AE 102 pour partie (310m²)</p>

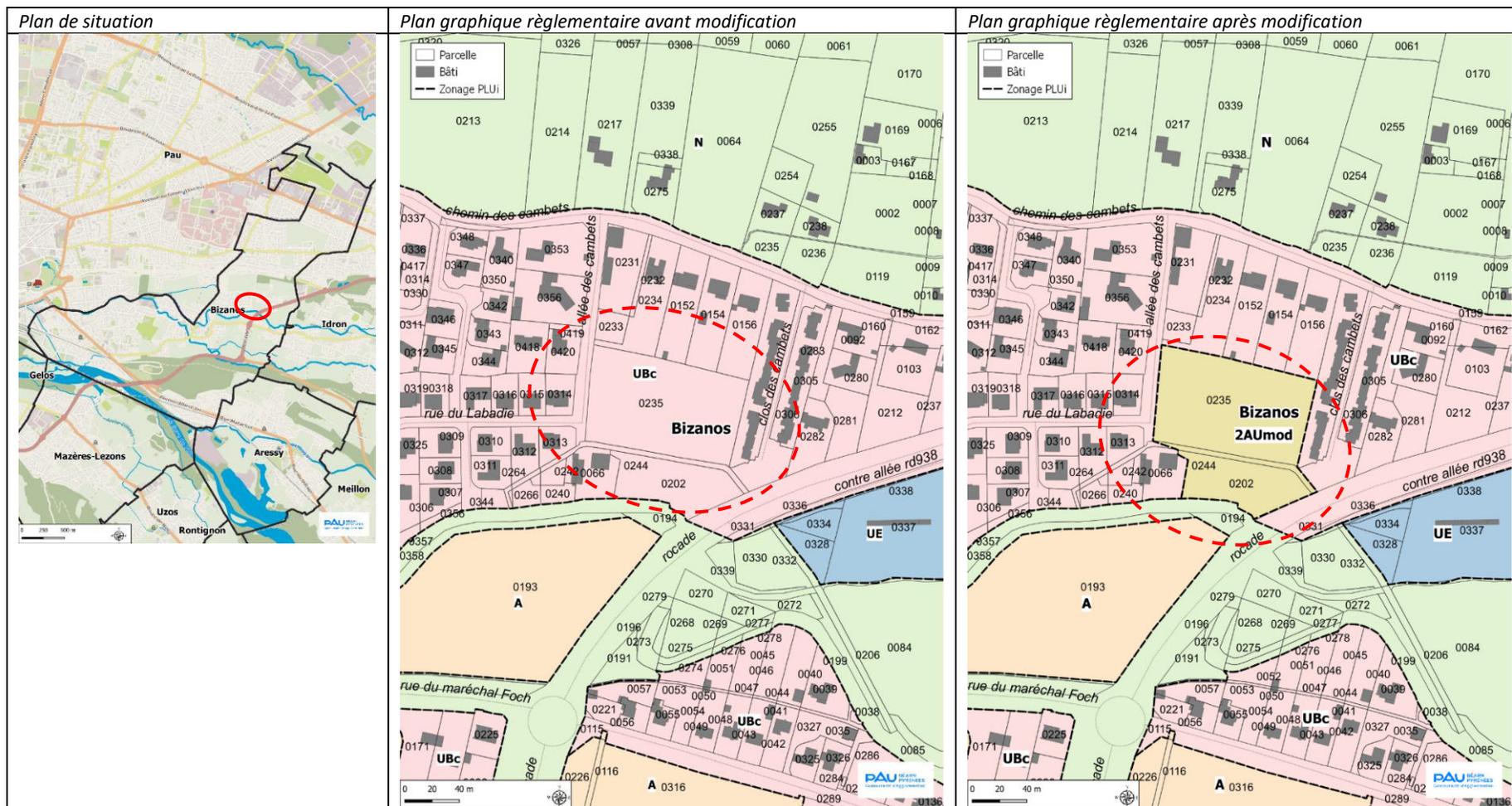
2.2.9. Bizanos impasse Matachot : zone 2AU

Objet de la modification : Passer les parcelles AM 51-52-365-431-434-499-500-501 (impasse Matachot) en zone « 2AUmod » (zone d'urbanisation à moyen-long terme) au lieu de « UBc » (zone d'extension pavillonnaire) afin de phaser l'urbanisation dans ce secteur enclavé. Ce secteur constructible est situé en deuxième rideau par rapport aux zones constructibles du centre. Il est donc préférable de promouvoir, dans un premier temps, une urbanisation plus proche des services dans l'esprit de la ville des proximités.



2.2.10. Bizanos parcelles AI 202-235 : zone 2AU

Objet de la modification : Passer les parcelles AI 202-235 en zone « 2AUmod » (zone d'urbanisation à moyen-long terme) au lieu de « UBc » (zone d'extension pavillonnaire) afin de phaser l'urbanisation dans ce secteur. Ce secteur constructible est situé en deuxième rideau par rapport aux zones constructibles du centre. Il est donc préférable de promouvoir, dans un premier temps, une urbanisation plus proche des services dans l'esprit de la ville des proximités.



2.2.11. Bizanos : OAP du Stade

Objet de la modification : Dans un objectif de régulation de la production des logements, des phasages sont mis en place dans les OAP. Certains secteurs ont été identifiés comme « à urbaniser après 2028 ». L'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs sera conditionnée à la réalisation d'une étude qui définira le parti d'aménagement du secteur. Ainsi les parcelles AR 39-356-387 (partie nord de l'OAP) feront l'objet d'une ouverture à l'urbanisation après 2028.

Avant modification

BIZANOS - STADE MUNICIPAL

Périmètres et phasages

Cette OAP propose des orientations d'aménagement sur un site unique, composé de plusieurs parcelles et prenant place sur une surface totale de 6,8 ha.

Un phasage de mise en œuvre permettra l'urbanisation progressive du site. Des opérations pourront ainsi être programmées au fil de l'eau mais devront cependant impérativement s'inscrire dans le cadre d'un projet d'aménagement global tel que défini dans la présente OAP garantissant la cohérence des opérations.

Insertion architecturale et urbaine

L'implantation du bâti reprendra les implantations traditionnelles, en protection contre les intempéries et en ouverture vers le sud.

La proximité de l'axe d'entrée de ville et du centre-ville de Bizanos incite une intensification urbaine élevée sur ce site. La diversité des contextes d'insertion invite cependant à envisager différentes formes urbaines.

Les secteurs identifiés comme ayant une vocation première d'habitat dense et très dense devront proposer une densité moyenne de 50 logements à l'hectare.

Les constructions pourront notamment prendre la forme d'habitats groupés autour de cours paysagées, offrant une entrée individuelle aux logements et un espace privatif extérieur (jardin, balcon, terrasse).

L'épanelage des hauteurs de bâtiments permettra par ailleurs une meilleure intégration des formes bâties en fonction du contexte urbain dans lequel elles s'insèrent.

Mixité fonctionnelle et sociale

La présente OAP prévoit une programmation mixte de logements collectifs et individuels, en location et en accession.

La programmation devra par ailleurs respecter un minimum de 30% de logements locatifs sociaux et 20% d'accession abordable.

Le centre-ville de Bizanos, et ses nombreux équipements, se situent à proximité directe du site d'urbanisation et sont en mesure de répondre aux besoins et attentes des nouveaux habitants du quartier.

Qualité environnementale et prévention des risques

Le sud du site est concerné par un zonage vert au PPRI, limitant les possibilités de constructions afin de prévenir les risques d'inondation. Une attention devra ainsi être portée à l'imperméabilisation des sols, ainsi qu'à la récupération des eaux de pluies dans le cadre de tout projet d'aménagement.

La trame verte et bleue est très présente sur ce site, avec au nord le corridor de l'Ousse et au sud le parc du Château de Franqueville ainsi que le Gave de Pau.

Les aménagements du site devront ainsi favoriser sa mise en valeur et proposer un maillage fin à la trame existante. Dans cet objectif, des espaces verts devront être aménagés au sein des opérations. Des alignements d'espèces végétales locales et variées le long des voiries structurantes participeront par ailleurs à cet objectif.

Accès et desserte

Une voirie structurante devra permettre de connecter les deux principaux accès du site, à savoir la rue du Maréchal Foch au sud et la rue Victor Hugo au nord. Des accès perpendiculaires permettront par ailleurs de connecter cette voirie aux voies existantes, la rue de l'Aragon à l'ouest et la rue Sully à l'est.

Des voiries secondaires pourront compléter cette première desserte en évitant les voies en impasse ainsi que l'imperméabilisation des sols. Les voiries structurantes aménagées dans le cadre de cette OAP devra permettre à tous les usagers de l'espace public, y compris piétons et cyclistes, de se déplacer en toute sécurité.

Ce site situé en entrée de ville est desservi par les transports en commun, avec un arrêt de bus à proximité. Des cheminements piétons sécurisés devront être aménagés depuis les implantations bâties vers cette offre de mobilité.

Des cheminements actifs devront par ailleurs être pensés au sein du site. La proximité des pistes cyclables à aménager dans le cadre du Plan Vélo vers le centre-ville de Bizanos incite par ailleurs à penser des aménagements spécifiques pour les mobilités actives dans le cadre de ce programme, tels que des espaces de stationnements adaptés.

Après modification

BIZANOS - STADE MUNICIPAL

Périmètres et phasages

Cette OAP propose des orientations d'aménagement sur un site unique, composé de plusieurs parcelles et prenant place sur une surface totale de 6,8 ha.

Un phasage de mise en œuvre permettra l'urbanisation progressive du site. La partie nord de l'OAP (parcelles AR39, AR356, et AR 387) fera l'objet d'une ouverture à l'urbanisation à l'horizon 2028. Cette ouverture à l'urbanisation sera conditionnée à la réalisation d'une étude qui définira la partie d'aménagement du secteur.

Insertion architecturale et urbaine

L'implantation du bâti reprendra les implantations traditionnelles, en protection contre les intempéries et en ouverture vers le sud.

La proximité de l'axe d'entrée de ville et du centre-ville de Bizanos incite une intensification urbaine élevée sur ce site. La diversité des contextes d'insertion invite cependant à envisager différentes formes urbaines.

Les secteurs identifiés comme ayant une vocation première d'habitat dense et très dense devront proposer une densité moyenne de 50 logements à l'hectare.

Les constructions pourront notamment prendre la forme d'habitats groupés autour de cours paysagées, offrant une entrée individuelle aux logements et un espace privatif extérieur (jardin, balcon, terrasse).

L'épandage des hauteurs de bâtiments permettra par ailleurs une meilleure intégration des formes bâties en fonction du contexte urbain dans lequel elles s'insèrent.

Mixité fonctionnelle et sociale

La présente OAP prévoit une programmation mixte de logements collectifs et individuels, en location et en accession.

La programmation devra par ailleurs respecter un minimum de 30% de logements locatifs sociaux et 20% d'accession abordable.

Le centre-ville de Bizanos, et ses nombreux équipements, se situent à proximité directe du site d'urbanisation et sont en mesure de répondre aux besoins et attentes des nouveaux habitants du quartier.

Qualité environnementale et prévention des risques

Le sud du site est concerné par un zonage vert au PPRI, limitant les possibilités de constructions afin de prévenir les risques d'inondation. Une attention devra ainsi être portée à l'imperméabilisation des sols, ainsi qu'à la récupération des eaux de pluies dans le cadre de tout projet d'aménagement.

La trame verte et bleue est très présente sur ce site, avec au nord le corridor de l'Ousse et au sud le parc du Château de Franqueville ainsi que le Gave de Pau.

Les aménagements du site devront ainsi favoriser sa mise en valeur et proposer un maillage fin à la trame existante. Dans cet objectif, des espaces verts devront être aménagés au sein des opérations. Des alignement d'espèces végétales locales et variées le long des voiries structurantes participeront par ailleurs à cet objectif.

Accès et desserte

Une voirie structurante devra permettre de connecter les deux principaux accès du site, à savoir la rue du Maréchal Foch au sud et la rue Victor Hugo au nord. Des accès perpendiculaire permettront par ailleurs de connecter cette voirie aux voies existantes, la rue de l'Aragon à l'ouest et la rue Sully à l'est.

Des voiries secondaires pourront compléter cette première desserte en évitant les voies en impasse ainsi que l'imperméabilisation des sols. Les voiries structurantes aménagées dans le cadre de cette OAP devra permettre à tous les usagers de l'espace public, y compris piétons et cyclistes, de se déplacer en toute sécurité.

Ce site situé en entrée de ville est desservi par les transports en commun, avec un arrêt de bus à proximité. Des cheminements piétons sécurisés devront être aménagés depuis les implantations bâties vers cette offre de mobilité.

Des cheminements actifs devront par ailleurs être pensés au sein du site. La proximité des pistes cyclables à aménager dans le cadre du Plan Vélo vers le centre-ville de Bizanos incitent par ailleurs à penser des aménagements spécifiques pour les mobilités actives dans le cadre de ce programme, tels que des espaces de stationnements adaptés.

Avant modification

BIZANOS - STADE MUNICIPAL

Programmation :
Logement

Superficie : 6,8 ha

Densité souhaitable :
50 logements/ha

Objectif programmatique : 260 logements

Périmètres et phasage

▭ Périmètre d'OAP

Accès et desserte

▬ Voie principale à aménager
▬ Voie secondaire à aménager
🚲 Voie cyclable à aménager
⋯ Cheminement piéton à prévoir
➔ Cheminement à privilégier vers le centre-ville
⋯ Infrastructure à intégrer

Mixité fonctionnelle et sociale

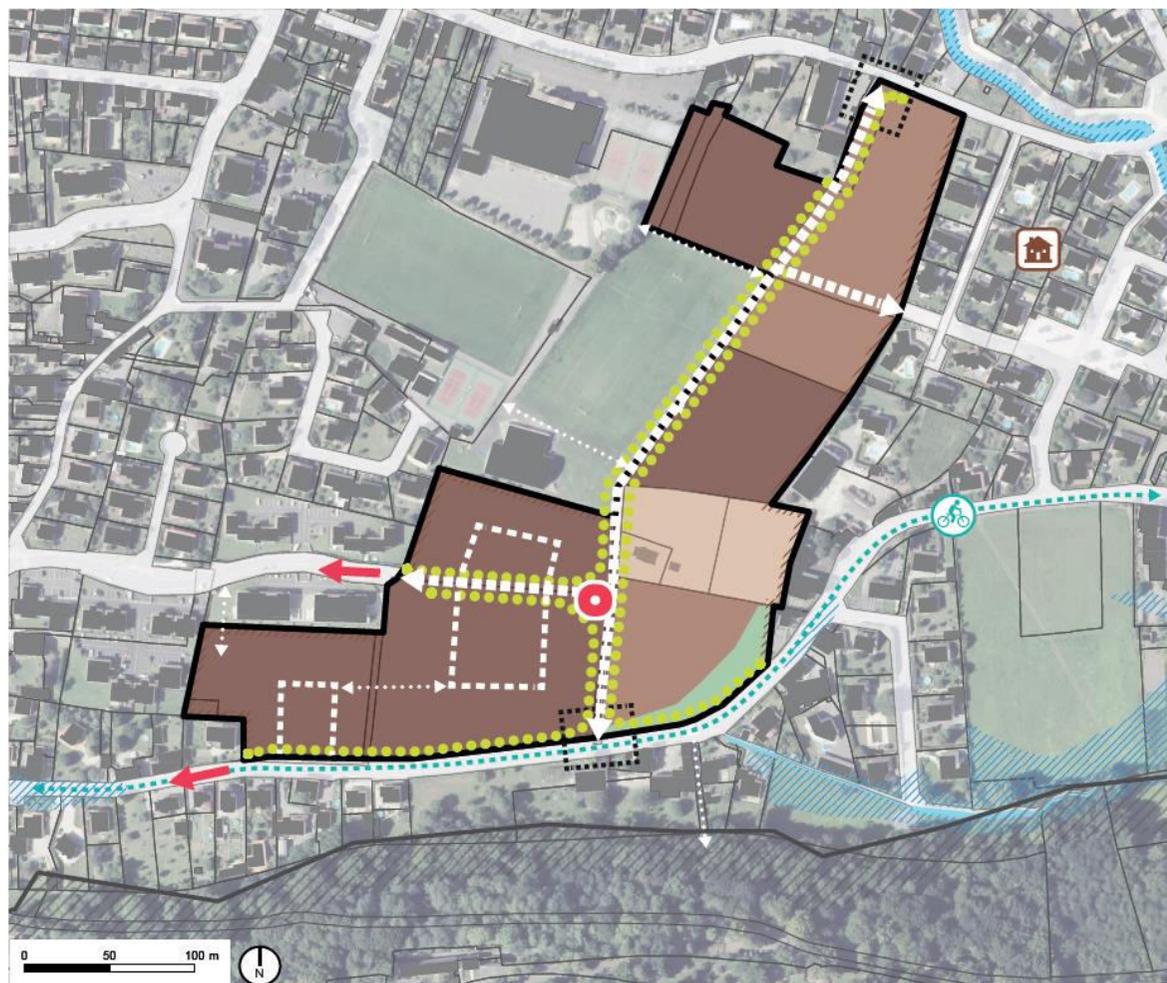
■ Secteur à vocation première d'habitat très dense
■ Secteur à vocation première d'habitat dense
■ Secteur à vocation première d'habitat peu dense
■ Secteur d'équipement public
■ Secteur à vocation naturelle ou paysagère
● Principe d'espace de convivialité/détente à positionner

Insertion architecturale et urbaine

●●● Alignement d'arbres à créer
▨ Principe de retrait par rapport aux limites séparatives
🏠 Prise en compte du caractère résidentiel de l'existant

Qualité environnementale et prévention des risques

🌊 Hydrographie
▨ Risque fort PPRI



Après modification

BIZANOS - STADE MUNICIPAL

Programmation :
Logement

Superficie : 6,8 ha

Densité souhaitable :
50 logements/ha

Objectif programmatique : 260 logements

Périmètres et phasage

- ▭ Périmètre d'OAP
- ▭ Ouverture à l'urbanisation à l'horizon 2028

Accès et desserte

- ▭ Voie principale à aménager
- ▭ Voie secondaire à aménager
- 🚲 Voie cyclable à aménager
- ▭ Cheminement piéton à prévoir
- ➔ Cheminement à privilégier vers le centre-ville
- ▭ Infrastructure à intégrer

Mixité fonctionnelle et sociale

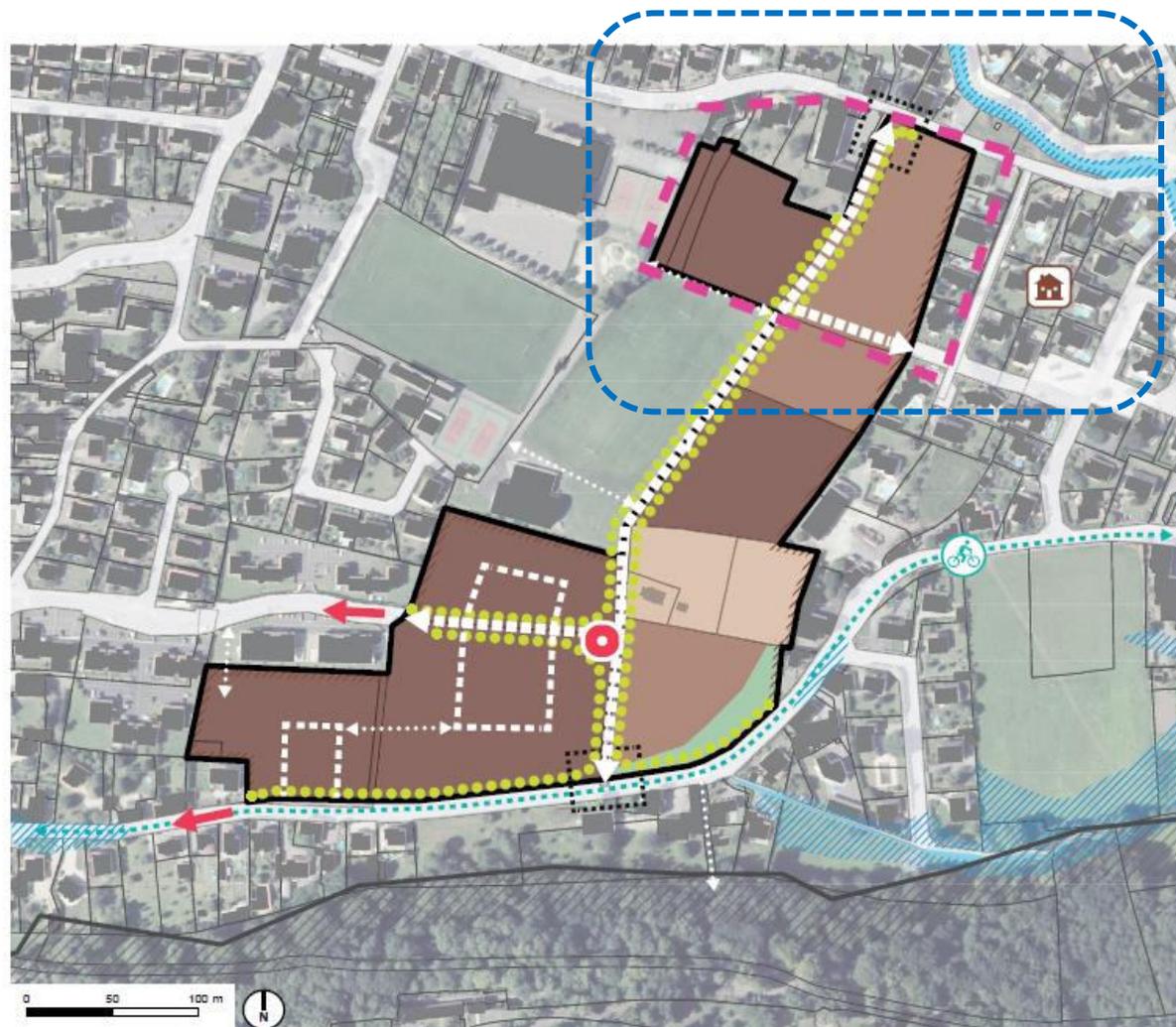
- Secteur à vocation première d'habitat très dense
- Secteur à vocation première d'habitat dense
- Secteur à vocation première d'habitat peu dense
- Secteur d'équipement public
- Secteur à vocation naturelle ou paysagère
- Principe d'espace de convivialité/détente à positionner

Insertion architecturale et urbaine

- Alignement d'arbres à créer
- ▨ Principe de retrait par rapport aux limites séparatives
- 🏠 Prise en compte du caractère résidentiel de l'existant

Qualité environnementale et prévention des risques

- 🌊 Hydrographie
- ▨ Risque fort PPRI

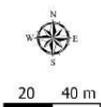


2.2.12. Bizanos OAP avenue Albert 1^{er} parcelle AM 476

Objet de la modification : Créer l’Orientation et d’aménagement et de programmation « avenue Albert 1^{er} » sur la parcelle AM 476 afin de cadrer l’urbanisation de cette parcelle située le long de l’avenue Albert 1^{er}. Il s’agit de préserver certains arbres remarquables et limiter la hauteur des constructions car ce secteur n’est pas adapté pour recevoir une urbanisation trop dense (secteur isolé du centre bourg et qui débouche sur un axe accidentogène).

Bizanos - OAP avenue Albert 1er

-  Habitat R + 1
-  Arbres à préserver



2.2.13. Bizanos OAP Broquart/Rouy

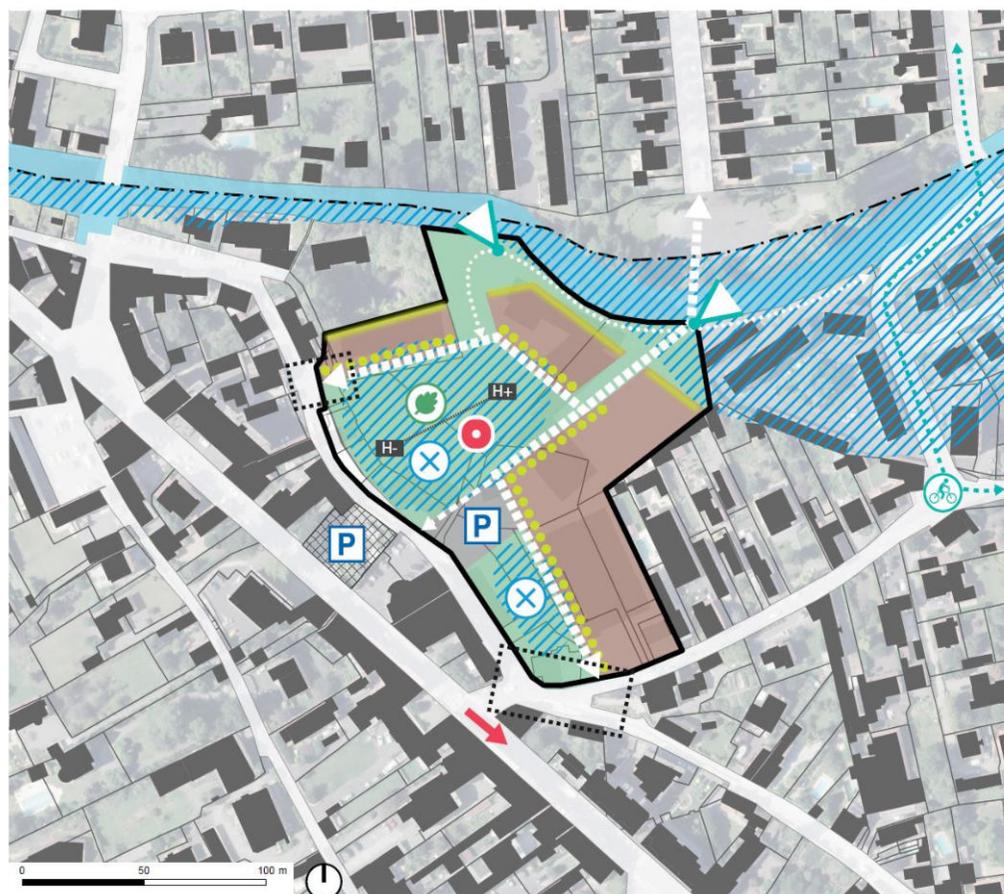
Objet de la modification : Modifier la densité souhaitable et l'objectif programmatique de l'OAP Broquart / Rouy pour ajuster le projet au contexte urbain du quartier.

Avant modification

BIZANOS - BROQUART/ROUY

Programmation : mixte à dominante logement
Superficie : 1,7 ha
Densité souhaitable : 20 logements/ha
Objectif programmatique : 30 logements

Périmètres et phasage	
	Périmètre d'OAP
	Emplacement réservé
Accès et desserte	
	Voie principale à aménager
	Voie secondaire à aménager
	Voie cyclable à aménager
	Cheminement piéton à prévoir
	Cheminement à privilégier vers le centre-ville
	Infrastructure à intégrer
	Stationnement à créer
Mixité fonctionnelle et sociale	
	Secteur à vocation première d'habitat dense
	Secteur à vocation naturelle ou paysagère
	Principe d'espace de convivialité/détente à positionner
Insertion architecturale et urbaine	
	Alignement d'arbres à créer
	Vues à préserver/créer
	Traitement des franges paysagères
	Différence de niveaux au sol à prendre en compte
Qualité environnementale et prévention des risques	
	Hydrographie
	Principe d'espace vert à positionner
	Risque fort PPRI
	Récupération /gestion des eaux



Après modification

BIZANOS - BROQUART/ROUY

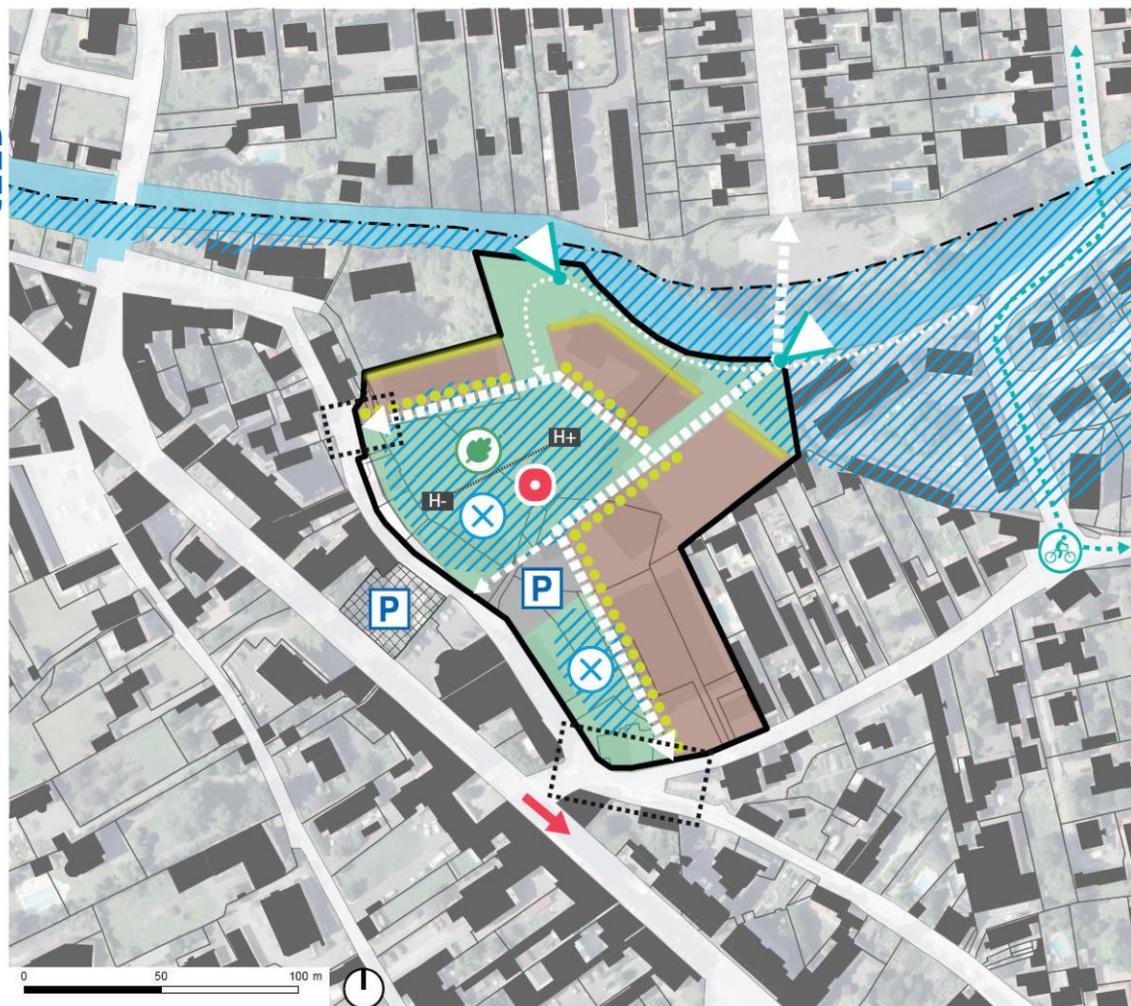
Programmation :
mixte à dominante logement

Superficie : 1,7 ha

Densité souhaitable :
30 logements/ha

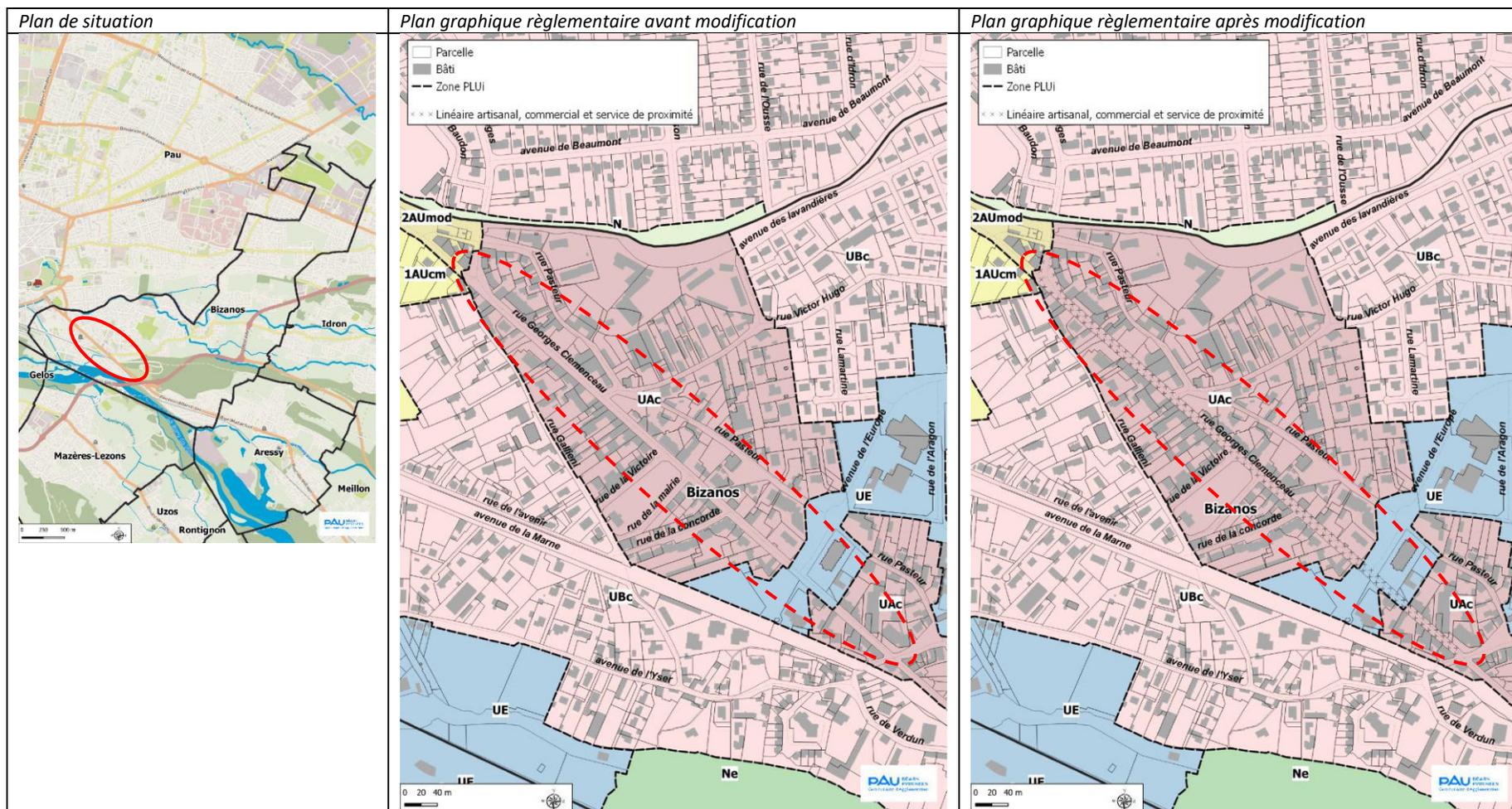
Objectif programmatique : 50 logements minimum

Périmètres et phasage	
	Périmètre d'OAP
	Emplacement réservé
Accès et desserte	
	Voie principale à aménager
	Voie secondaire à aménager
	Voie cyclable à aménager
	Cheminement piéton à prévoir
	Cheminement à privilégier vers le centre-ville
	Infrastructure à intégrer
	Stationnement à créer
Mixité fonctionnelle et sociale	
	Secteur à vocation première d'habitat dense
	Secteur à vocation naturelle ou paysagère
	Principe d'espace de convivialité/détente à positionner
Insertion architecturale et urbaine	
	Alignement d'arbres à créer
	Vues à préserver/créer
	Traitement des franges paysagères
	Différence de niveaux au sol à prendre en compte
Qualité environnementale et prévention des risques	
	Hydrographie
	Principe d'espace vert à positionner
	Risque fort PPRI
	Récupération /gestion des eaux



2.2.14. Bizanos : linéaire commercial rue Georges Clémenceau

Objet de la modification : Créer une prescription « linéaire artisanal, commercial et service de proximité » le long de la rue Georges Clémenceau afin de ne permettre en rez-de-chaussée que des commerces et services de proximité au détriment de logements.



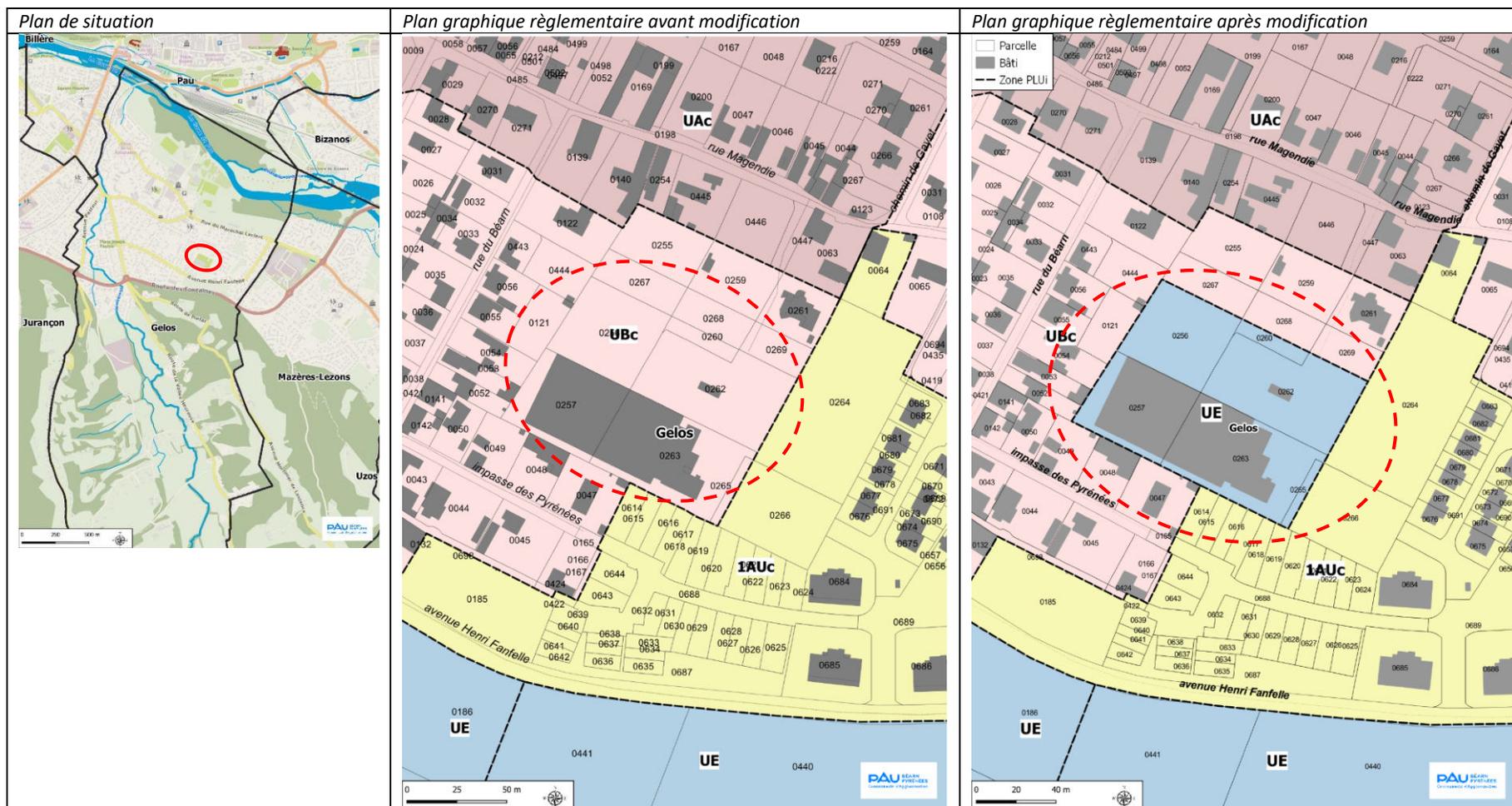
2.3. Gelos

Organiser et phaser l'urbanisation : les principaux terrains non bâtis constructibles de Gelos se trouvent dans le secteur de Fanfelle, les modifications portent donc principalement sur ce secteur où il s'agit de préciser le périmètre de l'OAP et le phasage de l'urbanisation.

Centralité : les commerces et services de proximités se concentrent principalement dans le centre-ville rue Louis Barthou (zone UA du PLUi). Ce zonage PLUi est en adéquation avec la volonté de renforcer la « ville des proximités », il n'est pas nécessaire de créer de nouvelles zones UC dédiées aux centralités.

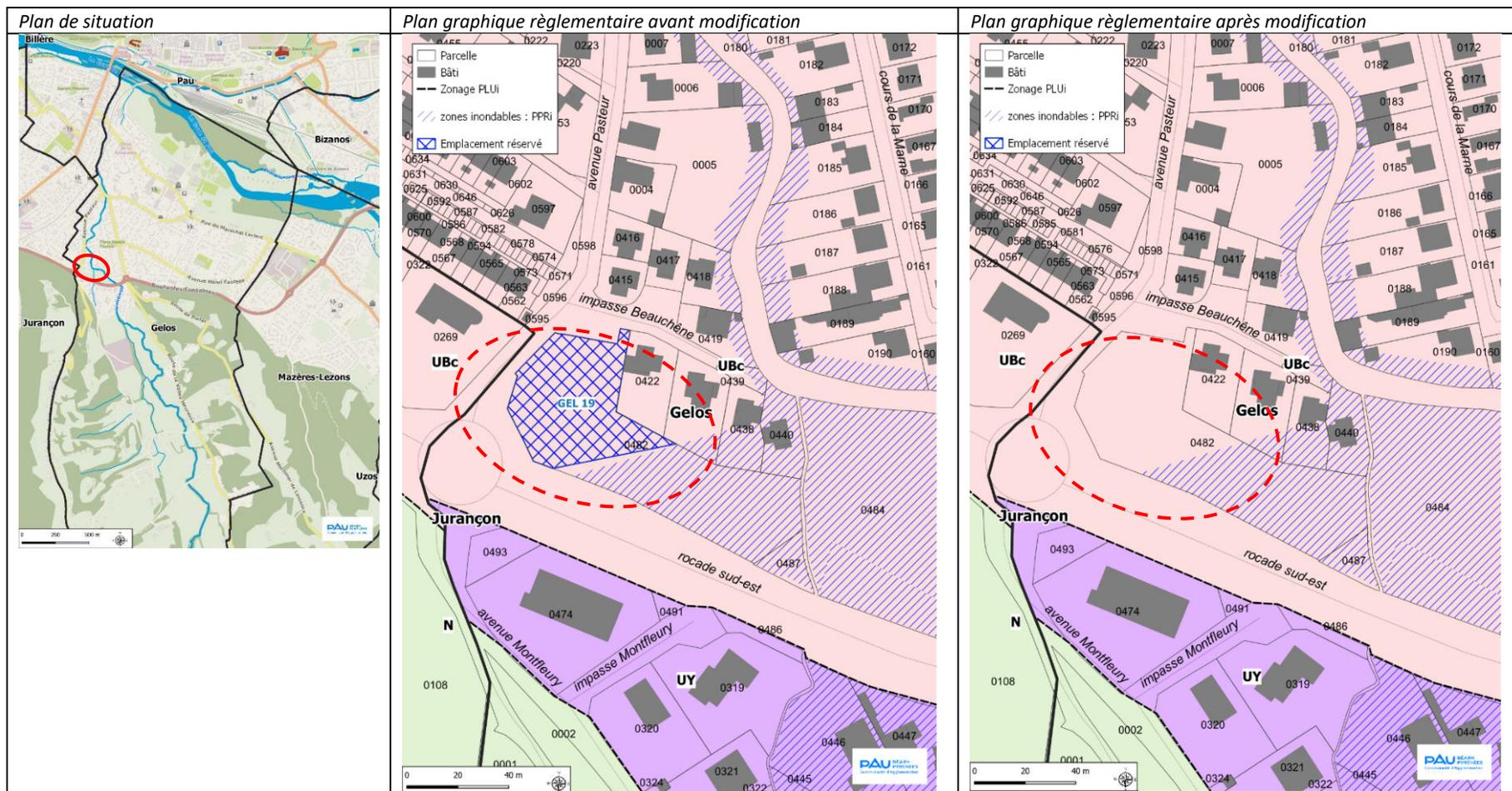
2.3.1. Gelos parcelles AH 262-263 : zone UE

Objet de la modification : Passer les parcelles AH 256-257-260-262-263-265 en zone « UE » (*zone d'équipements publics*) au lieu de la zone « UBc » (*zone d'extension pavillonnaire*) afin d'encadrer les destinations possibles de ce secteur composé des terrains de tennis intérieurs et extérieurs.



2.3.2. Gelos parcelle AI 482 : emplacement réservé n°19

Objet de la modification : Supprimer l'emplacement réservé n° 19 « création de logements sociaux » sur la parcelle AI 482. Ce secteur est situé au niveau d'un carrefour très passant et peu protégé. Une opération sociale dense sur ce terrain ne bénéficierait pas des garanties de qualité du cadre de vie. Il est donc préférable de supprimer l'emplacement réservé.



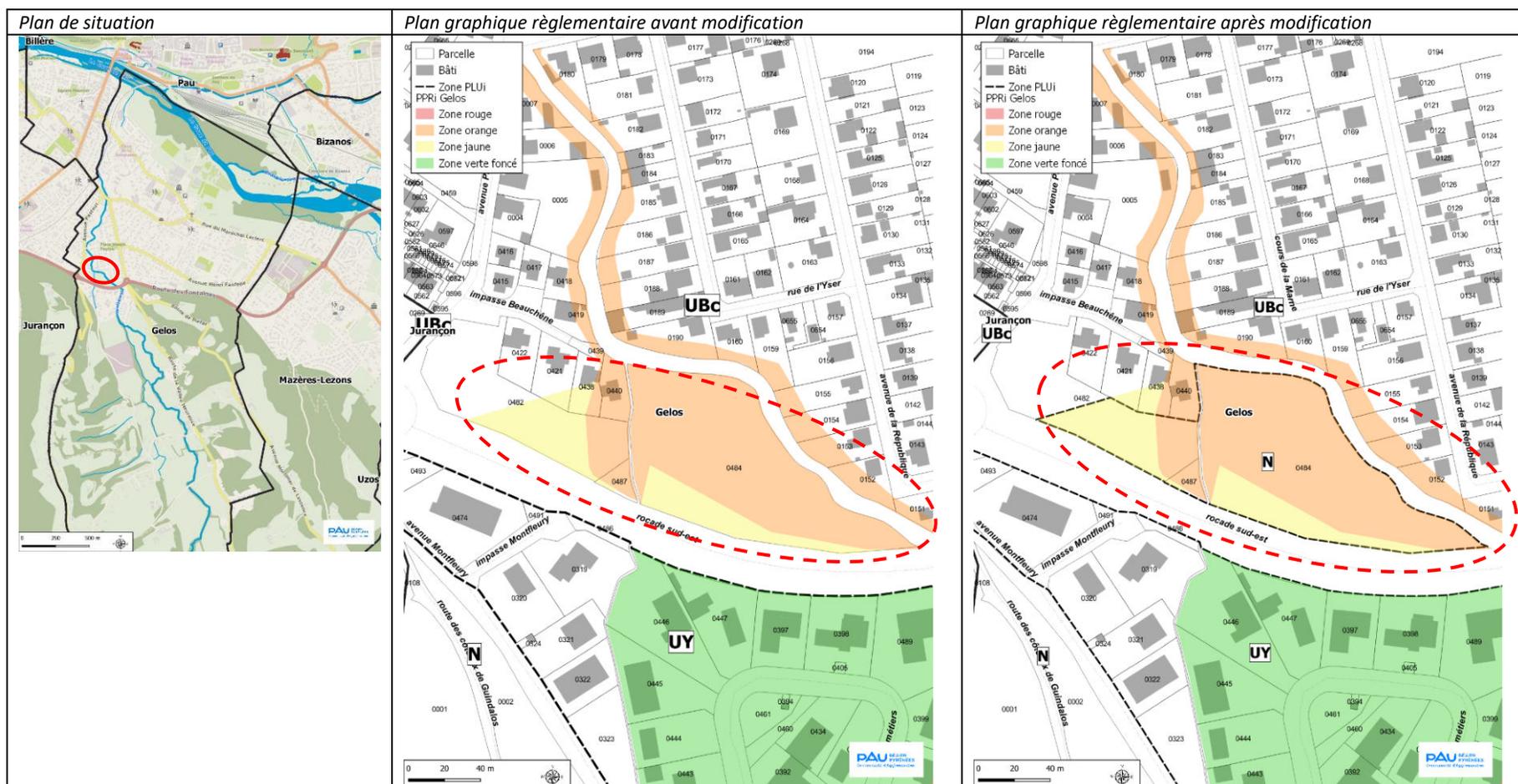
2.3.3. Gelos : liste des emplacements réservés

Objet de la modification : Mettre à jour la liste des emplacements réservés de Gelos à la suite de la suppression de l'ER n°19

<i>Extrait liste des emplacements réservés de Gelos avant modification</i>	<i>Extrait liste des emplacements réservés de Gelos après modification</i>
<p>Liste des emplacements réservés :</p> <p>EMPLACEMENTS RESERVES POUR LA CREATION OU L'AMENAGEMENT DE VOIES, D'EQUIPEMENTS PUBLICS, D'OUVRAGES PUBLICS, D'INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL, D'ESPACES VERTS (ARTICLE L.123-1 DU CODE DE L'URBANISME)</p> <p><u>A - EMPLACEMENT RESERVE POUR LE DEPARTEMENT</u></p> <p>GEL 01- Elargissement à 10 mètres d'emprise de la Route Départementale 285 (route de la VALLEE HEUREUSE)</p> <p><u>B - EMPLACEMENTS RESERVES POUR LA COMMUNE</u></p> <p>GEL 03- Elargissement à 10 mètres d'emprise de la Route Départementale 234 (route des Coteaux de GUINDALOS) entre l'extrémité sud de la parcelle AM 278 et l'extrémité nord de la Parcelle AM 116. GEL 04- Elargissement à 10 mètres d'emprise de la Route Départementale 209 (route de PIETAT) entre l'extrémité ouest de la parcelle AK 128 et l'extrémité est de la parcelle AK 127. GEL 07- Elargissement à 8 mètres d'emprise de la voie communale dite Chemin de CAPDEROU GEL 08- Elargissement à 8 mètres d'emprise de la voie communale dite Chemin de CHATIEU GEL 09- Elargissement à 10 mètres d'emprise de la voie communale dite rue Pierre MOUNAUD GEL 10- Elargissement à 10 mètres d'emprise de la voie communale dite Avenue MONTFLEURY GEL 11 - Création d'une voie de 10 mètres d'emprise de la voie communale dite de BETHEROUS GEL 12- Création d'une voie de 10 mètres d'emprise de la voie communale dite de LARROUDE GEL 13- Création d'une voie de 10 mètres d'emprise de la voie communale dite de CAPDEBARTHE GEL 16- Extension du groupe scolaire AD 41(p) GEL 17- Entrée du parc naturel urbain AE 12 GEL 18- Création de logements sociaux AH 9(p) et 10 GEL 19- Création de logements sociaux AI 482(p) GEL 20- Accès pour projet équipement collectif (succession navarre) AE 463 GEL 21- Réalisation d'un Parking et/ou Bassin de rétention (projet hameau) AN 191 GEL 22- Extension parking public AD 46(p)</p>	<p>Liste des emplacements réservés :</p> <p>EMPLACEMENTS RESERVES POUR LA CREATION OU L'AMENAGEMENT DE VOIES, D'EQUIPEMENTS PUBLICS, D'OUVRAGES PUBLICS, D'INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL, D'ESPACES VERTS (ARTICLE L.123-1 DU CODE DE L'URBANISME)</p> <p><u>A - EMPLACEMENT RESERVE POUR LE DEPARTEMENT</u></p> <p>GEL 01- Elargissement à 10 mètres d'emprise de la Route Départementale 285 (route de la VALLEE HEUREUSE)</p> <p><u>B - EMPLACEMENTS RESERVES POUR LA COMMUNE</u></p> <p>GEL 03- Elargissement à 10 mètres d'emprise de la Route Départementale 234 (route des Coteaux de GUINDALOS) entre l'extrémité sud de la parcelle AM 278 et l'extrémité nord de la Parcelle AM 116. GEL 04- Elargissement à 10 mètres d'emprise de la Route Départementale 209 (route de PIETAT) entre l'extrémité ouest de la parcelle AK 128 et l'extrémité est de la parcelle AK 127. GEL 07- Elargissement à 8 mètres d'emprise de la voie communale dite Chemin de CAPDEROU GEL 08- Elargissement à 8 mètres d'emprise de la voie communale dite Chemin de CHATIEU GEL 09- Elargissement à 10 mètres d'emprise de la voie communale dite rue Pierre MOUNAUD GEL 10- Elargissement à 10 mètres d'emprise de la voie communale dite Avenue MONTFLEURY GEL 11 - Création d'une voie de 10 mètres d'emprise de la voie communale dite de BETHEROUS GEL 12- Création d'une voie de 10 mètres d'emprise de la voie communale dite de LARROUDE GEL 13- Création d'une voie de 10 mètres d'emprise de la voie communale dite de CAPDEBARTHE GEL 16- Extension du groupe scolaire AD 41(p) GEL 17- Entrée du parc naturel urbain AE 12 GEL 18- Création de logements sociaux AH 9(p) et 10 GEL 19- Création de logements sociaux AI 482(p) GEL 20- Accès pour projet équipement collectif (succession navarre) AE 463 GEL 21- Réalisation d'un Parking et/ou Bassin de rétention (projet hameau) AN 191 GEL 22- Extension parking public AD 46(p)</p>

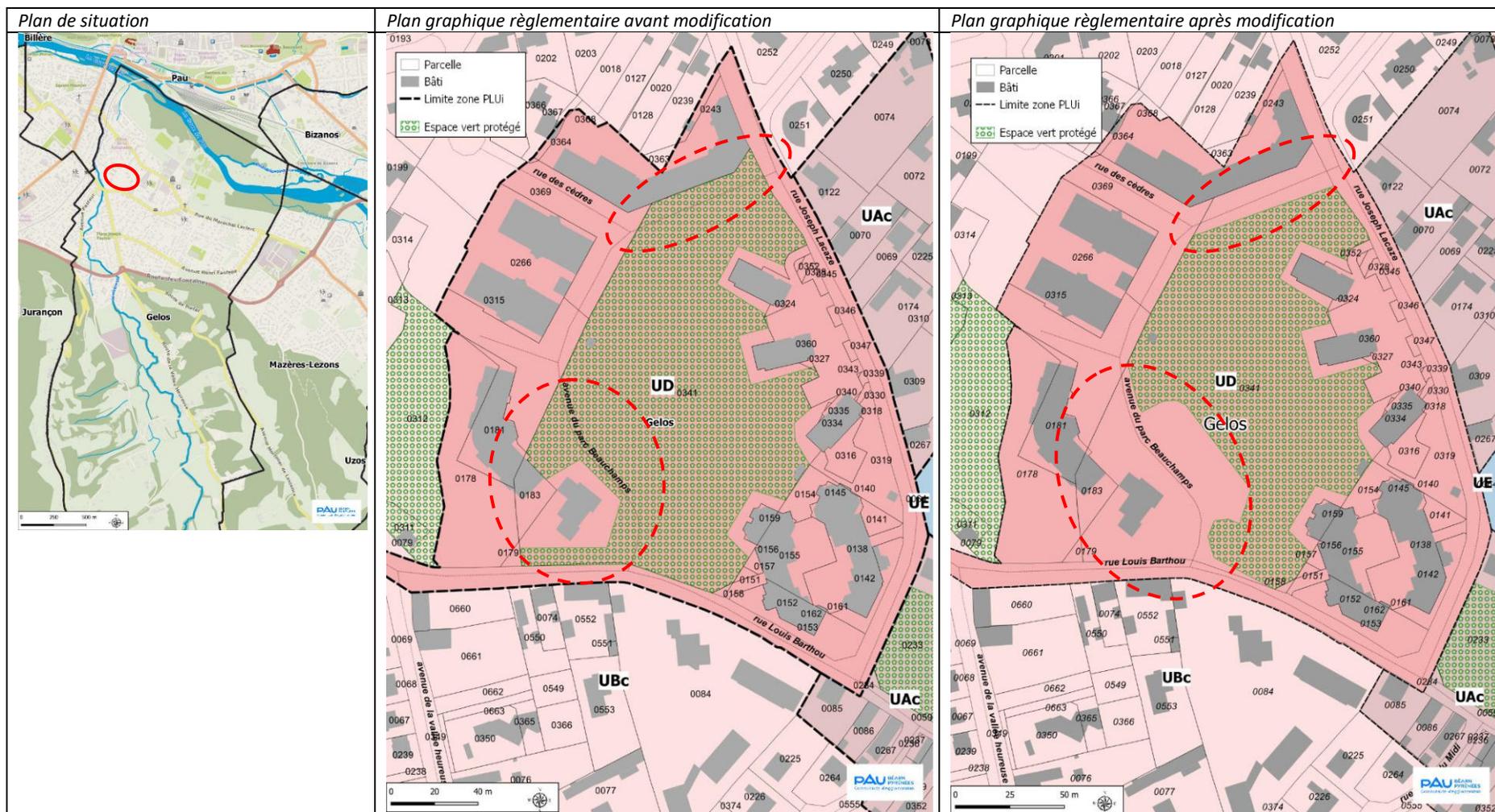
2.3.4. Gelos parcelle AI 482-484-487 : zone N

Objet de la modification : Passer les parcelles AI 484-487 et une partie de la parcelle AI 482 en zone N (*zone naturelle*) au lieu de la zone Ubc (*zone d'extension pavillonnaire*). Ces parcelles sont classées en zone orange et jaune du PPRi de Gelos, ces zones correspondent à un risque d'inondation moyen et fort (zone orange) et à des zones d'expansion des crues (zone jaune). Le classement en zone N est donc plus en adéquation compte tenu de ce risque inondation plutôt qu'un classement en zone Ubc assortis de prescriptions.



2.3.5. Gelos parcelle AD 341 : espace vert protégé

Objet de la modification : Supprimer une partie de l'espace vert protégé sur la parcelle AD 341 appartenant à la commune de Gelos. Cet EVP déborde sur la voirie avenue du Parc Beauchamps et sur le parking de la maison de retraite le Val Fleuri qui étaient déjà existants lors de l'élaboration du PLUI en 2019.



Extrait photo aérienne 2015 de la parcelle AD 341

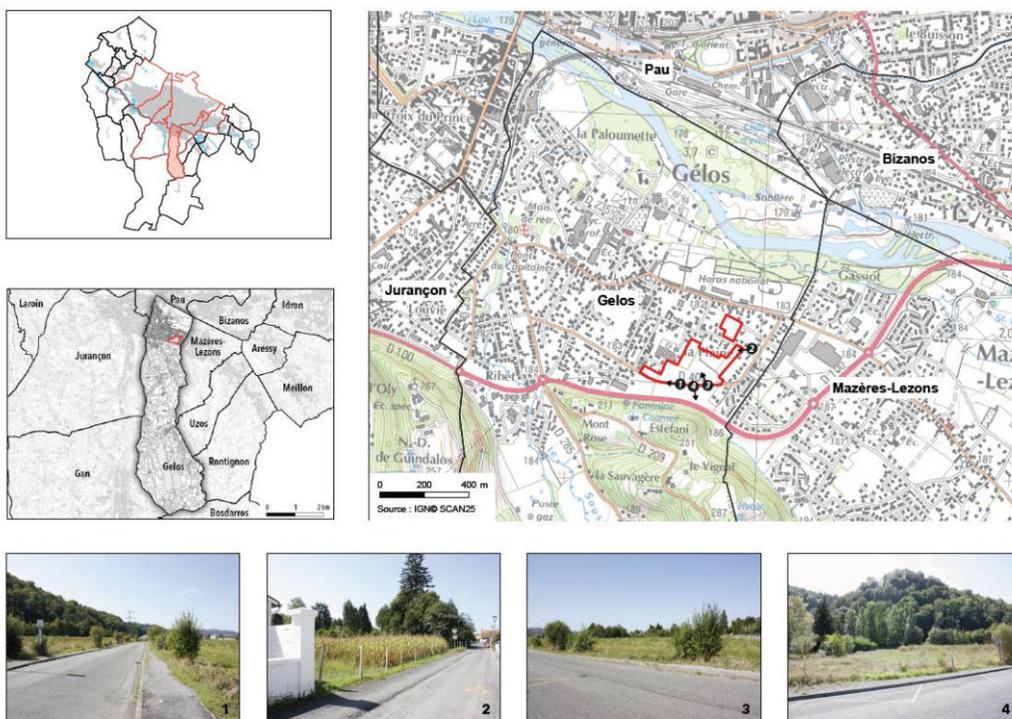


2.3.6. Gelos OAP Fanfelle

Objet de la modification : Il s'agit d'enlever la parcelle AE 521 du périmètre de l'OAP, de revoir le phasage de l'OAP et de préciser le règlement de la partie « qualité environnementale ». Ce secteur constitue un potentiel foncier important qui doit être phasé afin d'organiser au mieux l'intégration de ce nouveau quartier dans la ville. Le phasage s'organise notamment en fonction de la suffisance des réseaux existants ou des renforcements à prévoir mais aussi de la logique d'aménagement du secteur.

Avant modification

GELOS - FANFELLE



Avant modification

GELOS - FANFELLE



TYPO-MORPHOLOGIE

UN SECTEUR NON-BATI DANS UN TISSU RESIDENTIEL

Ce secteur vient s'inscrire dans un tissu pavillonnaire classique de la ville de Gelos composé de nombreux lotissements. A l'ouest du site, le tissu pavillonnaire est plus ancien, le parcellaire moins régulier ainsi que les formes architecturales des maisons. A l'est on peut découvrir des lotissements modernes rationalisés et plus homogènes.

	Habitat individuel type lotissement		Equipement
	Habitat individuel		Activité
	Habitat intermédiaire ou collectif		

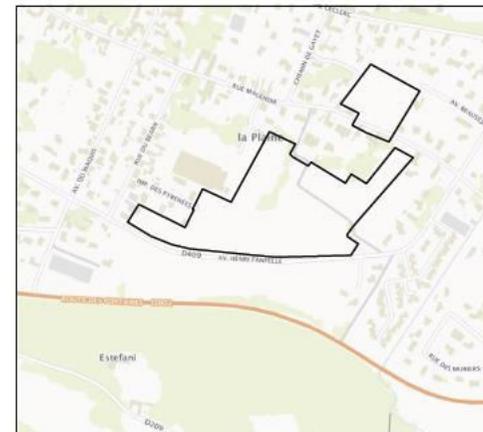


PAYSAGES

ENTRE LES JARDINS ET LE COTEAU

Le paysage au nord du site se caractérise par une succession de jardins privés situés à l'arrière des maisons.

Au sud se trouvent les coteaux de Gelos, séparés du site par la rocade, infrastructure routière conséquente sur laquelle aucun franchissement piéton n'est actuellement possible.



DESSERTE

UN SECTEUR BIEN DESSERVI PAR L'AVENUE HENRI FANFELLE

L'avenue Henri Fanfelle (qui donne son nom à cette OAP) est l'axe principal de desserte du secteur.

L'accès à la rocade se fait via l'avenue du Maquis à l'ouest et la rue Louis Barthou à l'est.

Le chemin des Champs traverse la partie nord du site d'est en ouest.

Après modification

GELOS - FANFELLE



TYPO-MORPHOLOGIE

UN SECTEUR NON-BATI DANS UN TISSU RESIDENTIEL

Ce secteur vient s'inscrire dans un tissu pavillonnaire classique de la ville de Gelos composé de nombreux lotissements. A l'ouest du site, le tissu pavillonnaire est plus ancien, le parcellaire moins régulier ainsi que les formes architecturales des maisons. A l'est on peut découvrir des lotissements modernes rationalisés et plus homogènes.

	Habitat individuel type lotissement		Equipement
	Habitat individuel		Activité
	Habitat intermédiaire ou collectif		

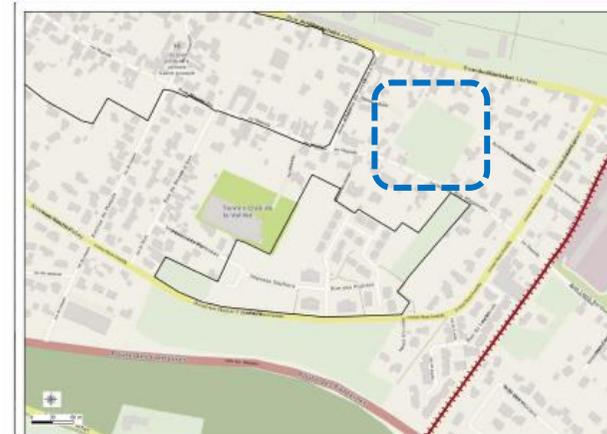


PAYSAGES

ENTRE LES JARDINS ET LE COTEAU

Le paysage au nord du site se caractérise par une succession de jardins privés situés à l'arrière des maisons.

Au sud se trouvent les coteaux de Gelos, séparés du site par la rocade, infrastructure routière conséquente sur laquelle aucun franchissement piéton n'est actuellement possible.



DESSERTE

UN SECTEUR BIEN DESSERVI PAR L'AVENUE HENRI FANFELLE

L'avenue Henri Fanfelle (qui donne son nom à cette OAP) est l'axe principal de desserte du secteur.

L'accès à la rocade se fait via l'avenue du Maquis à l'ouest et la rue Louis Barthou à l'est.

Le chemin des Champs traverse la partie nord du site d'est en ouest.

Avant modification

GELOS - FANFELLE

Périmètres et phasages

Cette OAP propose des orientations d'aménagement sur un site unique, composé de plusieurs parcelles et prenant place sur une surface totale de 5 ha, dont 4ha, sur le secteur sud, sont identifiés comme potentiel d'urbanisation dédié au logement.

Un phasage de mise en œuvre permettra l'urbanisation progressive du site. Les aménagements devront cependant impérativement s'inscrire dans le cadre d'un projet d'aménagement global garantissant la cohérence des opérations. La phase 1 est d'ores et déjà engagée. Les opérations de la phase 2 pourront voir le jour selon un sous-phasage à déterminer en fonction de l'avancement des projets.

Insertion architecturale et urbaine

L'implantation du bâti reprendra les implantations traditionnelles, en protection contre les intempéries et en ouverture vers le sud.

La proximité du centre-ville de Gelos incite une intensification urbaine élevée sur les sites. La densité souhaitable pour l'ensemble des opérations est donc fixée à 25 logements à l'hectare, selon les préconisations du SCoT. Des secteurs seront cependant soumis à une densité bâtie plus élevée afin de diversifier les formes urbaines mise en œuvre.

Les formes bâties ne devront pas dépasser un gabarit maximal R+1+combles. Un épannelage des hauteurs de bâti serait cependant souhaitable afin de favoriser l'insertion des formes urbaines au sein du tissu pavillonnaire existant.

Mixité fonctionnelle et sociale

La présente OAP prévoit une programmation mixte de logements collectifs et individuels, en location et en accession.

La mixité sociale est souhaitable sur ce site. Les règles de mixité inscrites au PLH s'appliquent et imposent ainsi 30% de logements locatifs sociaux et 20% en accession abordable.

Sur le site nord, un équipement public, dont la programmation précise reste à définir sera à implanter sur un terrain acquis par donation à ce titre. L'insertion de cet équipement devra s'accompagner d'espaces publics qualitatifs.

Qualité environnementale et prévention des risques

Les sites ne sont pas touchés par un aléa inondation identifié dans le cadre du PPRi. Une attention devra cependant être portée à l'imperméabilisation des sols, ainsi qu'à la récupération des eaux de pluies dans le cadre de tout projet d'aménagement.

Les aménagements du site devront ainsi favoriser la mise en valeur des espaces favorisant le développement de la biodiversité et proposer un maillage fin à la trame existante. Dans cet objectif, des espaces verts devront être aménagés au sein des opérations. Des alignement d'espèces végétales locales et variées le long des voiries structurantes participeront par ailleurs à cet objectif.

Accès et desserte

Le site sud est desservi par l'avenue Henri Fanfelle. Une première voirie structurante, dont l'intersection avec l'avenue Fanfelle devra être finement aménagée, permettra de desservir les sites, tandis qu'une voirie secondaire connectera l'impasse des Pyrénées à la rue Magendie en sens unique.

Le site nord est, quant à lui, desservi par l'avenue Beauséjour, qui pourra être prolongée par une voie à sens unique desservant le site, où un espace de stationnement devra être pensé, et le connectant au sud à la rue Magendie.

Ces sites sont desservis par les transports en commun, avec un arrêt de bus à proximité. Des cheminements piétons sécurisés devront être aménagés depuis les implantations bâties vers cette offre de mobilité.

Des voiries secondaires pourront compléter cette desserte en évitant les voies en impasse ainsi que l'imperméabilisation des sols. L'ensemble des voiries aménagées dans le cadre de cette OAP devra permettre à tous les usagers de l'espace public, y compris piétons et cyclistes, de se déplacer en toute sécurité.

Après modification

GELOS - FANFELLE

Périmètres et phasages

Cette OAP propose des orientations d'aménagement sur un site unique, composé de plusieurs parcelles prenant place sur une surface totale de 4,2ha.

Un phasage de mise en œuvre permettra l'urbanisation progressive du site. Les aménagements devront cependant impérativement s'inscrire dans le cadre d'un projet d'aménagement global garantissant la cohérence des opérations. Les phases 1 et 2 sont d'ores et déjà engagées. Les opérations de la phase 3 feront l'objet d'une ouverture à l'urbanisation à compter de 2028. Cette ouverture sera conditionnée à la réalisation d'une étude qui définira la partie d'aménagement du secteur.

Insertion architecturale et urbaine

L'implantation du bâti reprendra les implantations traditionnelles, en protection contre les intempéries et en ouverture vers le sud.

La proximité du centre-ville de Gelos incite une intensification urbaine élevée sur les sites. La densité souhaitable pour l'ensemble des opérations est donc fixée à 25 logements à l'hectare, selon les préconisations du SCoT. Des secteurs seront cependant soumis à une densité bâtie plus élevée afin de diversifier les formes urbaines mise en œuvre.

Les formes bâties ne devront pas dépasser un gabarit maximal R +1+combles. Un épannelage des hauteurs de bâti serait cependant souhaitable afin de favoriser l'insertion des formes urbaines au sein du tissu pavillonnaire existant.

Mixité fonctionnelle et sociale

La présente OAP prévoit une programmation mixte de logements collectifs et individuels, en location et en accession.

La mixité sociale est souhaitable sur ce site. Les règles de mixité inscrites au PLH s'appliquent et imposent ainsi 30% de logements locatifs sociaux et 20% en accession abordable.

Qualité environnementale et prévention des risques

Les sites ne sont pas touchés par un aléa inondation identifié dans le cadre du PPRi. Une attention devra cependant être portée à l'imperméabilisation des sols, ainsi qu'à la récupération des eaux de pluies dans le cadre de tout projet d'aménagement.

Les aménagements du site devront ainsi favoriser la mise en valeur des espaces favorisant le développement de la biodiversité et proposer un maillage fin à la trame existante. Dans cet objectif, des espaces verts devront être aménagés au sein des opérations. Des alignement d'espèces végétales locales et variées le long des voiries structurantes participeront par ailleurs à cet objectif.

Un coefficient de pleine de terre inférieur au coefficient minimal prévu au règlement écrit sera accepté sans pour autant être inférieur à 0,15 pour permettre les extensions des constructions existantes ainsi que les constructions et aménagements annexes à ces constructions.

Accès et desserte

Le site sud est desservi par l'avenue Henri Fanfelle. Une première voirie structurante, dont l'intersection avec l'avenue Fanfelle devra être finement aménagée, permettra de desservir les sites, tandis qu'une voirie secondaire connectera l'impasse des Pyrénées à la rue Magendie en sens unique.

Ces sites sont desservis par les transports en commun, avec un arrêt de bus à proximité. Des cheminements piétons sécurisés devront être aménagés depuis les implantations bâties vers cette offre de mobilité.

Des voiries secondaires pourront compléter cette desserte en évitant les voies en impasse ainsi que l'imperméabilisation des sols. L'ensemble des voiries aménagées dans le cadre de cette OAP devra permettre à tous les usagers de l'espace public, y compris piétons et cyclistes, de se déplacer en toute sécurité.

Avant modification

GELOS - FANFELLE

Programmation :
mixte à dominante logement

Superficie : 5,0 ha

Densité minimale :
25 logements/ha

Objectif programmatique : 100 logements,
un équipement public

Périmètres et phasage

▭ Périmètre d'OAP

①② Phasage

Accès et desserte

→ Voie principale existante

▬▬ Voie principale à aménager

⋯⋯ Voie secondaire à aménager

▽ Accès depuis voirie existante

⋯⋯ Cheminement piéton à prévoir

→ Cheminement à privilégier vers le centre-ville

⋯⋯ Infrastructure à intégrer

P Stationnement à créer

Mixité fonctionnelle et sociale

■ Secteur à vocation première d'habitat très dense

■ Secteur à vocation première d'habitat dense

■ Secteur à vocation naturelle ou paysagère

■ Secteur d'équipement public

Insertion architecturale et urbaine

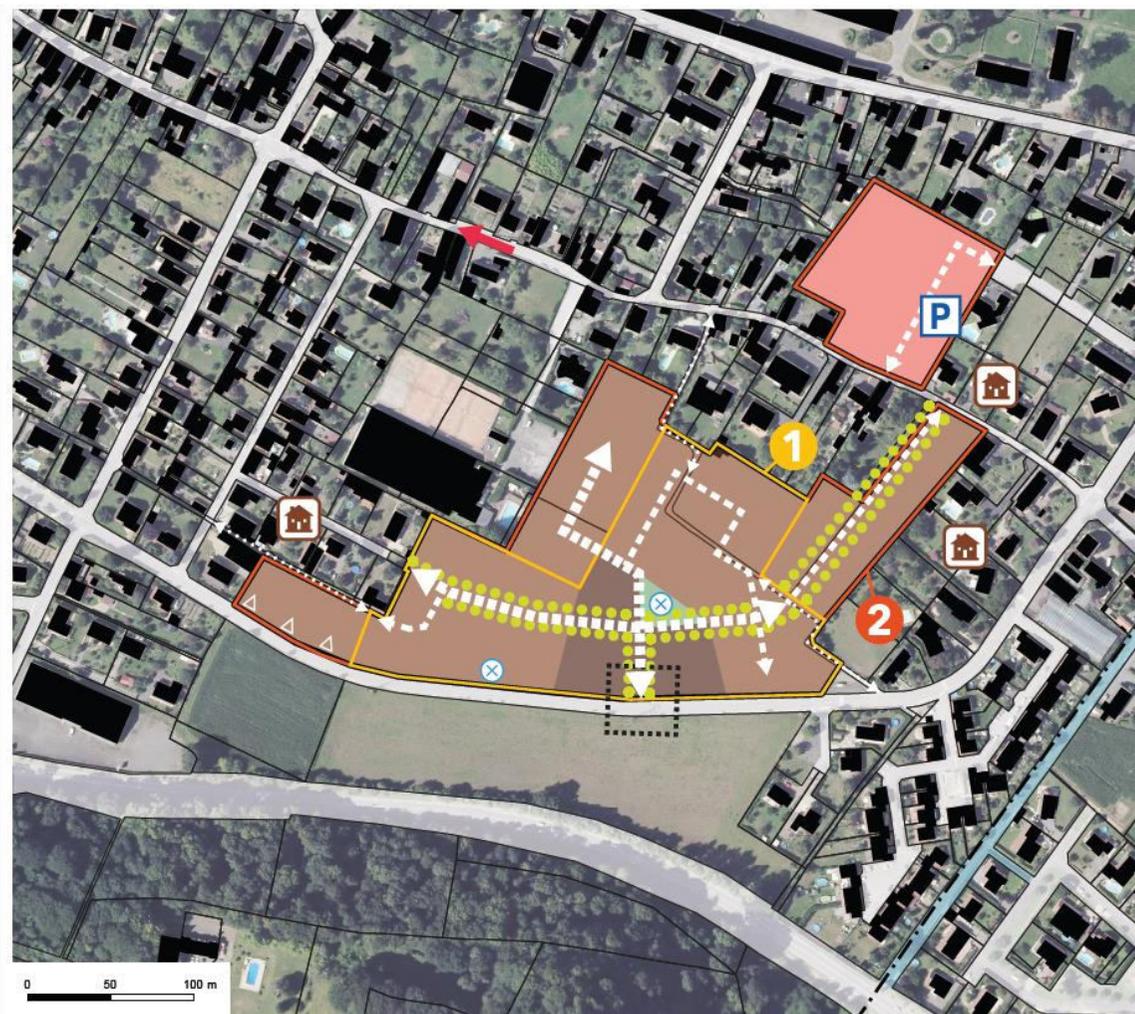
●●● Alignement d'arbres à créer

🏠 Prise en compte du caractère résidentiel de l'existant

Qualité environnementale et prévention des risques

■ Hydrographie

⊗ Récupération /gestion des eaux



Après modification

GELOS - FANFELLE

Programmation :
mixte à dominante logement

Superficie : 4,2 ha

Densité minimale :
25 logements/ha

Objectif programmatique minimal : 100 logements

Périmètres et phasage

▭ Périmètre d'OAP

① ② Phasage

Accès et desserte

→ Voie principale existante
→ Voie principale à aménager
→ Voie secondaire à aménager
▽ Accès depuis voirie existante
→ Cheminement piéton à prévoir
→ Cheminement à privilégier vers le centre-ville
▭ Infrastructure à intégrer
P Stationnement à créer

Mixité fonctionnelle et sociale

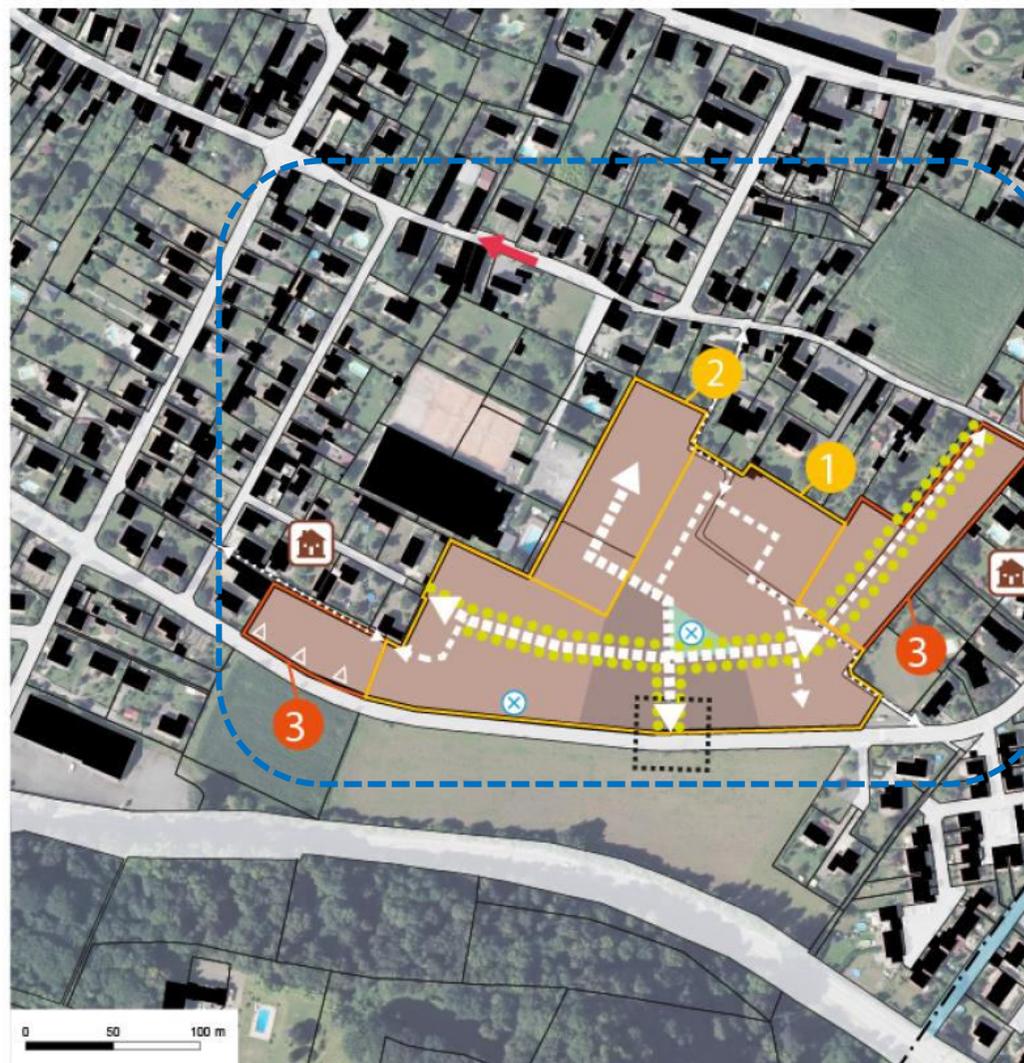
■ Secteur à vocation première d'habitat très dense
■ Secteur à vocation première d'habitat dense
■ Secteur à vocation naturelle ou paysagère
■ Secteur d'équipement public

Insertion architecturale et urbaine

●●●● Alignement d'arbres à créer
🏠 Prise en compte du caractère résidentiel de l'existant

Qualité environnementale et prévention des risques

🌊 Hydrographie
⊗ Récupération /gestion des eaux



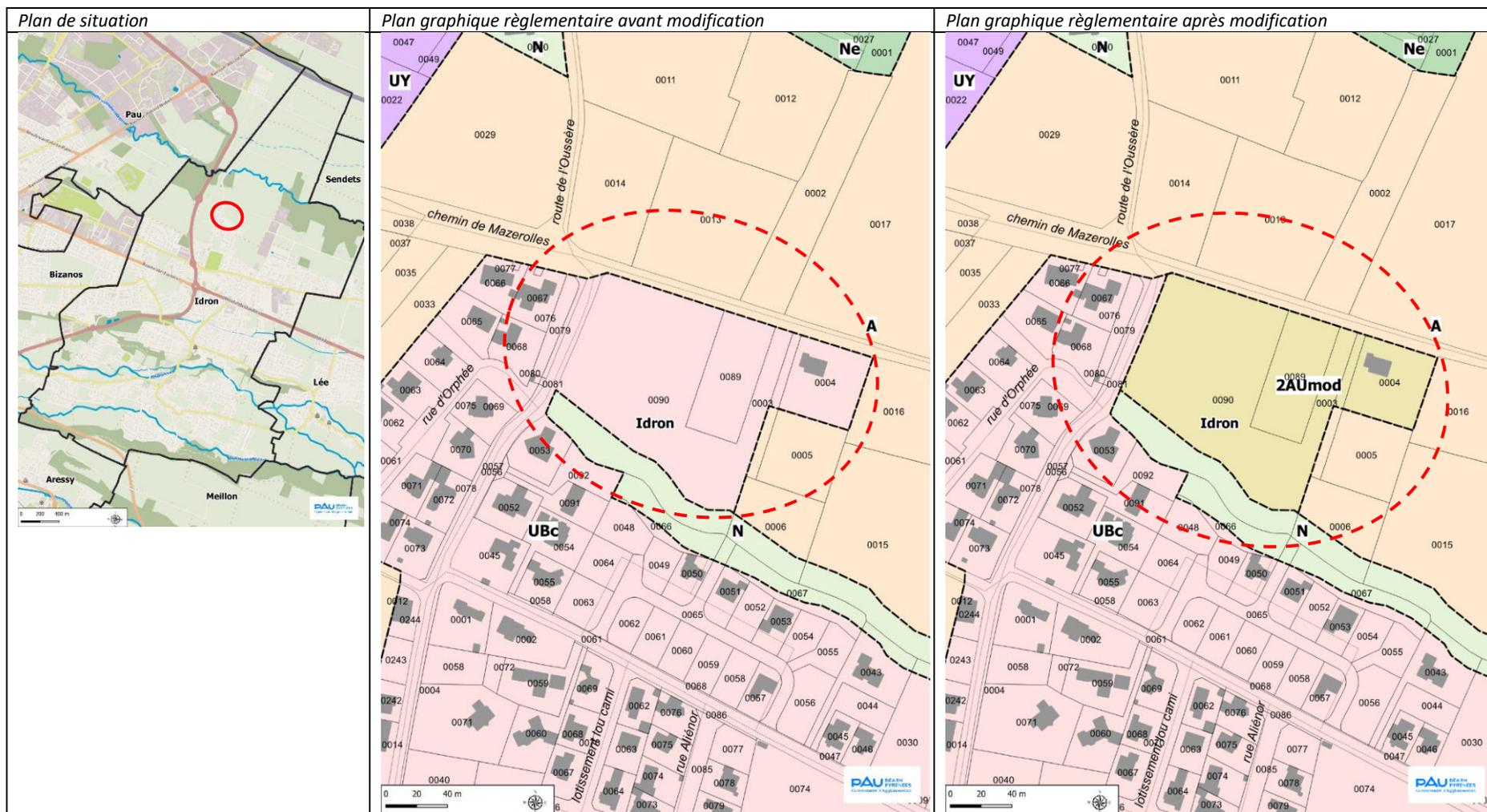
2.4. Idron

Organiser et phaser l'urbanisation : afin réguler et phaser l'urbanisation dans le temps sur la commune, deux zones situées en extension du tissu urbain ont été ciblées pour être classées en zone « 2AUmod » (*urbanisation à moyen-long terme*), et deux secteurs déjà encadrés par des Orientations d'aménagement et de programmation sont phasés à une échéance de 5 ans. L'ensemble de ces zones représente 9,2 ha.

Centralités : les commerces et services de proximités se concentrent principalement route de Tarbes (zone UD du PLUi). Ce secteur doit être conforté dans son rôle de centralité par la création du zonage « UC ».

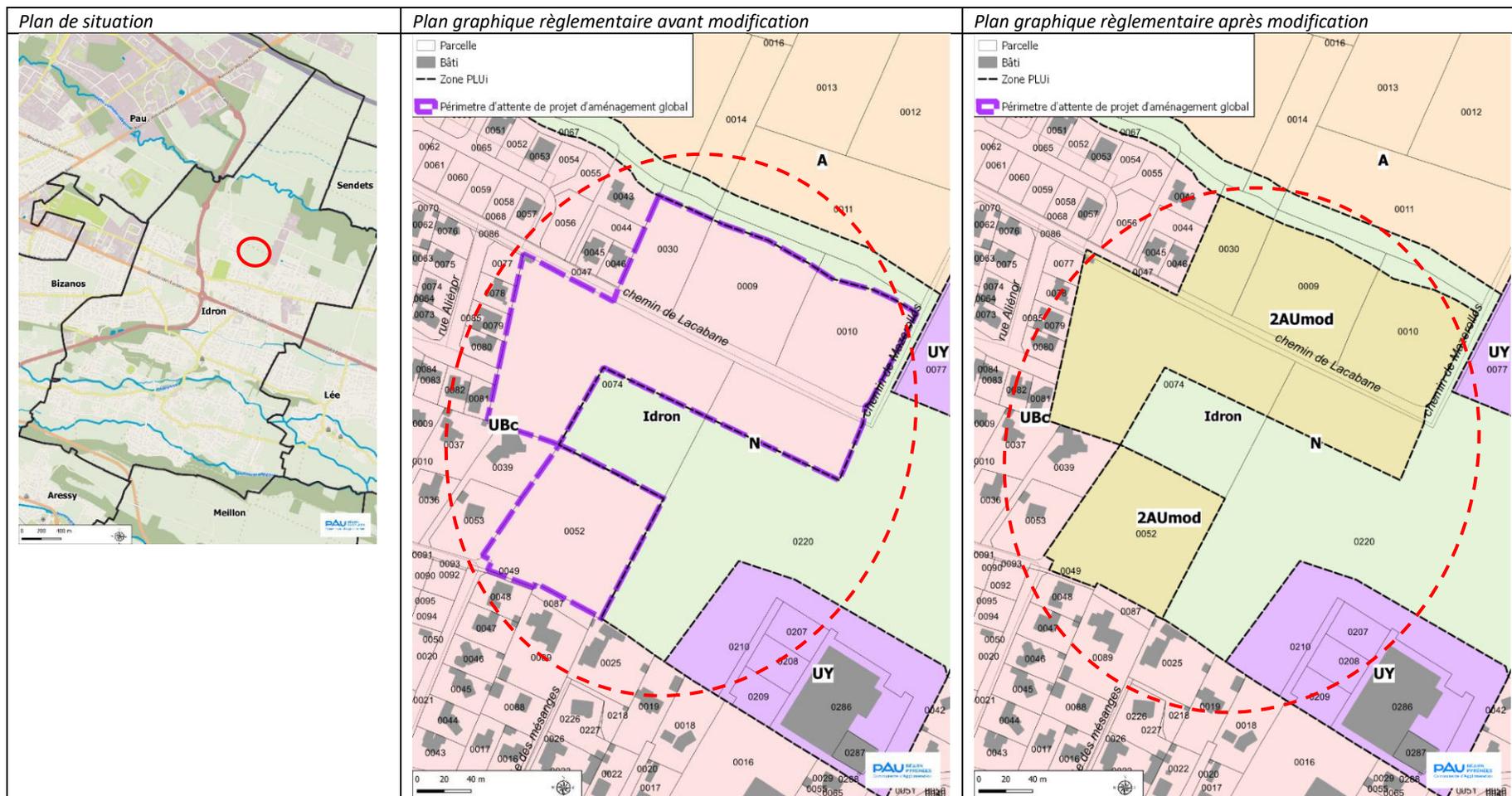
2.4.1. Idron parcelles AR 89-90 : zone 2AU

Objet de la modification : Passer les parcelles AR 89-90 et AO 4 en zone « 2AUmod » (zone d'urbanisation à moyen-long terme) au lieu de « Ubc » (zone d'extension pavillonnaire) afin de phaser et limiter l'urbanisation dans ce secteur situé en extension du tissu urbain et éloigné des centralités recherchées.



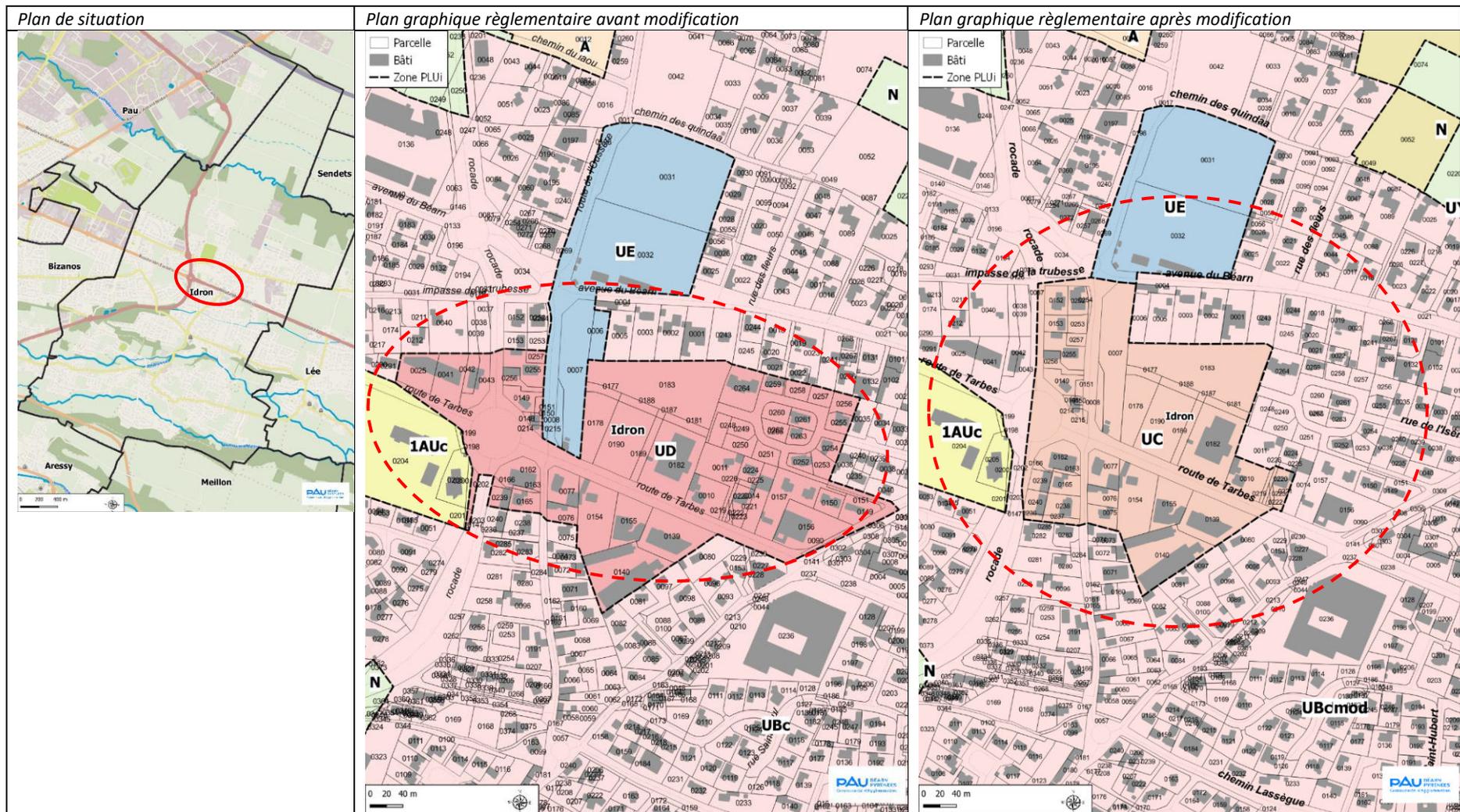
2.4.2. Idron parcelles AO 9-10-30, BP 52, en partie AS 74-220 : zone 2AU

Objet de la modification : Passer les parcelles AO 9-10-30, BP 52 et une partie des parcelles AS 74-220 en zone « 2AUmod » (zone d'urbanisation à moyen-long terme) au lieu de « UBc » (zone d'extension pavillonnaire) afin de phaser et limiter l'urbanisation dans ce secteur situé en extension du tissu urbain. Il s'agit également de supprimer le « Périmètre d'attente de projet d'aménagement global » (PAPAG) qui n'a plus lieu d'être.



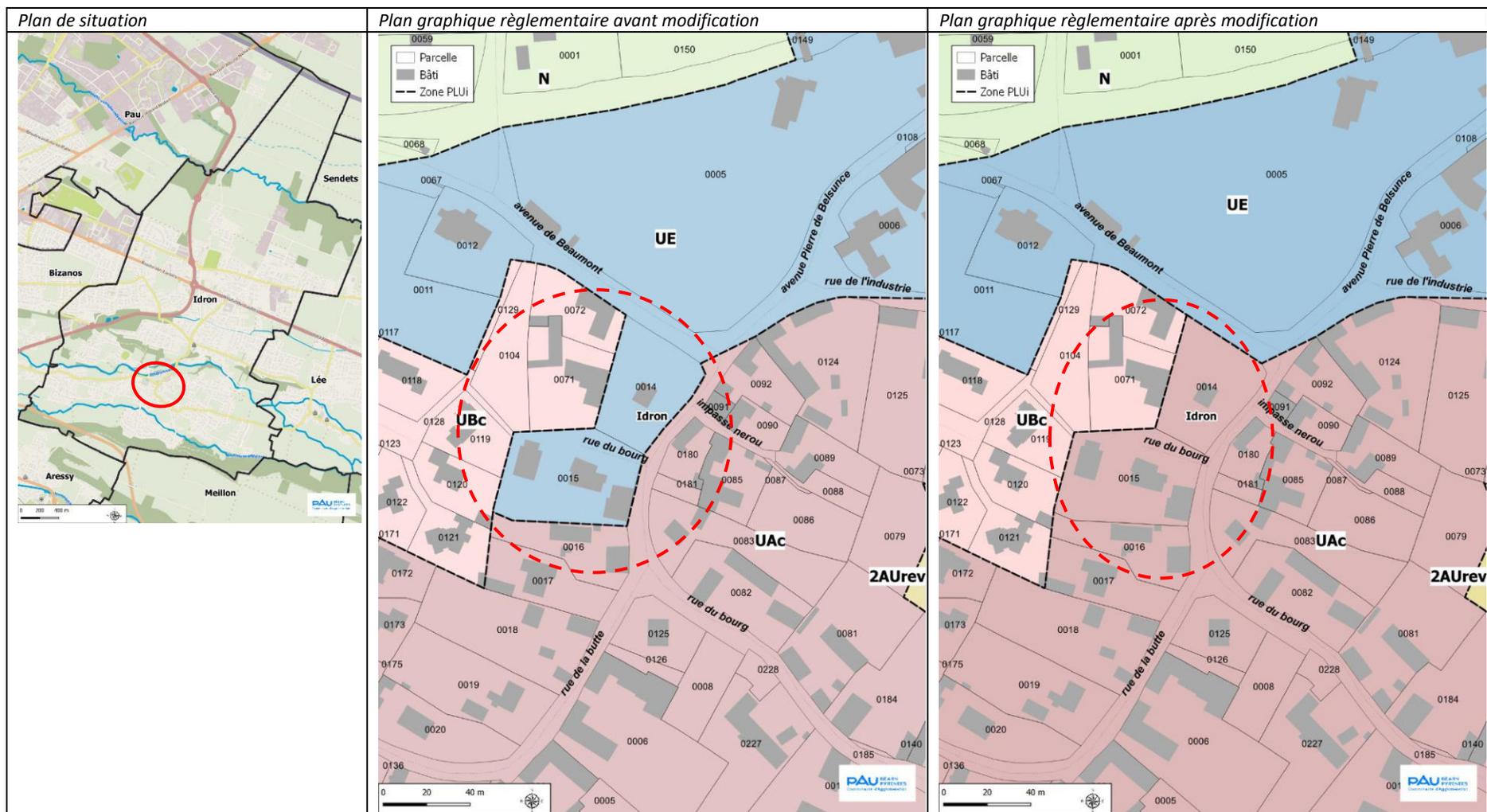
2.4.3. Idron secteur route de Tarbes : zone UC (centralité)

Objet de la modification : Créer une zone « UC » correspondant à une centralité déjà existante à renforcer route de Tarbes.



2.4.4. Idron parcelle BD 14-15 : zone UAc

Objet de la modification : Passer les parcelles BD 14 et 15 en zone UAc (*centre historique*) au lieu de UE (*zone d'équipements publics*). Ces parcelles contenant la bibliothèque, le presbytère et un parking sont limitrophes au centre historique actuel.



2.4.5. Idron OAP Porte Est

Objet de la modification : Il s'agit de phaser le secteur D de l'OAP « Porte est » (parcelles BN 99-112-113) dans une optique de régulation de la production de logements. Ce secteur a été identifié comme « à urbaniser après 2028 ».

Avant modification

IDRON - PORTE EST

Périmètres et phasages

Cette OAP regroupe 5 sites complémentaires, à proximité de la Route de Tarbes et de l'entrée Est d'agglomération. Aucun phasage spécifique n'est imposé dans l'urbanisation de ces sites. En revanche, la recherche d'une certaine cohérence entre les différentes opérations est indispensable.

Insertion architecturale et urbaine

L'implantation du bâti reprendra les implantations traditionnelles, en protection contre les intempéries et en ouverture vers le sud.

La proximité de l'axe d'entrée d'agglomération incite une intensification urbaine élevée sur l'ensemble des sites. La densité moyenne souhaitable sur l'ensemble des opérations est fixée à 30 logements à l'hectare. Elle pourra atteindre 50 logements à l'hectare sur le secteur A, dans un tissu bâti déjà très dense et sera réduite à 15 logements à l'hectare à proximité directe des tissus pavillonnaires distendus.

Mixité fonctionnelle et sociale

La présente OAP prévoit une programmation mixte de logements collectifs et individuels, en location et en accession.

La mixité sociale est souhaitable. Conformément au PLH, la programmation devra proposer au minimum 30% de logement social et 20% de logement abordable.

Sur ce secteur, l'offre de commerces existantes spécialisée dans les magasins de meubles et l'équipements du foyer pourra être complétée à hauteur de 300m² de surface de vente.

Qualité environnementale et prévention des risques

Les sites ne sont pas touchés par un aléa inondation identifié dans le cadre du PPRI. Une attention devra cependant être portée à l'imperméabilisation des sols, ainsi qu'à la récupération des eaux de pluies dans le cadre de tout projet d'aménagement.

La trame verte et bleue est peu présente sur ces sites d'OAP. Des aménagements de type alignements d'arbres ou création d'espaces verts permettront d'intensifier la présence de la biodiversité en milieu urbain.

Dans le cadre de l'évaluation environnementale, il a été mis en évidence que les arbres de la parcelle BN204 pourraient accueillir des espèces de faunes protégées. Lors de la mise en œuvre du projet, il sera nécessaire de protéger ces éléments boisés.

Accès et desserte

Les secteurs B, C et E pourront être desservis directement par la route de Tarbes. Les connexions avec cette voirie structurante devront cependant être limitées au minimum afin de ne pas perturber un trafic déjà très intense d'entrée d'agglomération. Des voiries secondaires viendront desservir l'ensemble des constructions, connectant la trame primaire aux voiries existantes.

L'ensemble des voiries aménagées dans le cadre de cette OAP devra permettre à tous les usagers de l'espace public, y compris piétons et cyclistes, de se déplacer en toute sécurité.

Ces sites situés en entrée d'agglomération sont desservis par les transports en commun, avec des arrêts de bus à proximité. Des cheminements piétons sécurisés devront être aménagés depuis les implantations bâties vers cette offre de mobilité.

Des espaces de stationnements mutualisés et végétalisés pourront répondre aux besoins des nouveaux habitants.

Après modification

IDRON - PORTE EST

Périmètres et phasages

Cette OAP regroupe 5 sites complémentaires, à proximité de la route de Tarbes et de l'entrée Est de l'agglomération. Le site D fera l'objet d'une ouverture à l'urbanisation à l'horizon 2028. Cette ouverture à l'urbanisation sera conditionnée à la réalisation d'une étude qui définira le parti d'aménagement du secteur. Par ailleurs, la recherche d'une certaine cohérence entre les différentes opérations est indispensable.

Insertion architecturale et urbaine

L'implantation du bâti reprendra les implantations traditionnelles, en protection contre les intempéries et en ouverture vers le sud.

La proximité de l'axe d'entrée d'agglomération incite une intensification urbaine élevée sur l'ensemble des sites. La densité moyenne souhaitable sur l'ensemble des opérations est fixée à 30 logements à l'hectare. Elle pourra atteindre 50 logements à l'hectare sur le secteur A, dans un tissu bâti déjà très dense et sera réduite à 15 logements à l'hectare à proximité directe des tissus pavillonnaires distendus.

Mixité fonctionnelle et sociale

La présente OAP prévoit une programmation mixte de logements collectifs et individuels, en location et en accession.

La mixité sociale est souhaitable. Conformément au PLH, la programmation devra proposer au minimum, 30% de logement social et 20% de logement abordable.

Sur ce secteur, l'offre de commerces existantes spécialisée dans les magasins de meubles et l'équipements du foyer pourra être complétée à hauteur de 300m² de surface de vente.

Qualité environnementale et prévention des risques

Les sites ne sont pas touchés par un aléa inondation identifié dans le cadre du PPRI. Une attention devra cependant être portée à l'imperméabilisation des sols, ainsi qu'à la récupération des eaux de pluies dans le cadre de tout projet d'aménagement.

La trame verte et bleue est peu présente sur ces sites d'OAP. Des aménagements de type alignements d'arbres ou création d'espaces verts permettront d'intensifier la présence de la biodiversité en milieu urbain.

Dans le cadre de l'évaluation environnementale, il a été mis en évidence que les arbres de la parcelle BN204 pourraient accueillir des espèces de faunes protégés. Lors de la mise en œuvre du projet, il sera nécessaire de protéger ces éléments boisés.

Accès et desserte

Les secteurs A, B, et D pourront être desservis directement par la route de Tarbes. Les connexions avec cette voirie structurante devront cependant être limitées au minimum afin de ne pas perturber un trafic déjà très intense d'entrée d'agglomération. Des voiries secondaires viendront desservir l'ensemble des constructions, connectant la trame primaire aux voiries existantes.

L'ensemble des voiries aménagées dans le cadre de cette OAP devra permettre à tous les usagers de l'espace public, y compris piétons et cyclistes, de se déplacer en toute sécurité.

Ces sites situés en entrée d'agglomération sont desservis par les transports en commun, avec des arrêts de bus à proximité. Des cheminements piétons sécurisés devront être aménagés depuis les implantations bâties vers cette offre de mobilité.

Des espaces de stationnements mutualisés et végétalisés pourront répondre aux besoins des nouveaux habitants.

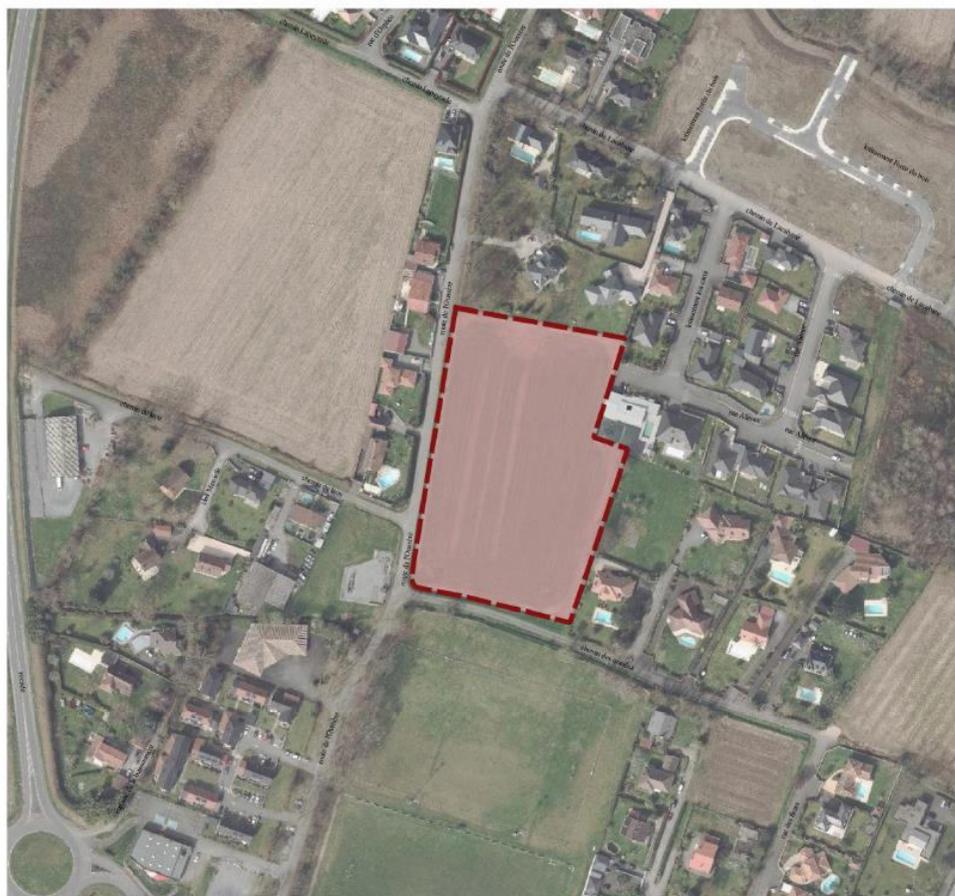
2.4.6. Idron OAP « route de l'Oussère – chemin des Quindaa » parcelles BP 40-41-42

Objet de la modification : Créer l'OAP « route de l'Oussère – chemin des Quindaa » sur les parcelles BP 40-41-42. Dans un objectif de régulation de la production de logements, des phasages sont mis en place dans les OAP. Ce secteur a été identifié comme « à urbaniser après 2028 ». L'ouverture à l'urbanisation sera conditionnée à la réalisation d'une étude qui définira le parti d'aménagement du secteur.

Idron - OAP route de l'Oussère - chemin des Quindaa

Superficie : 1,3 ha

Phasage : Ce secteur identifié fera l'objet d'une ouverture à l'urbanisation à l'horizon 2028. Cette ouverture à l'urbanisation sera conditionnée à la réalisation d'une étude qui définira le parti d'aménagement du secteur.

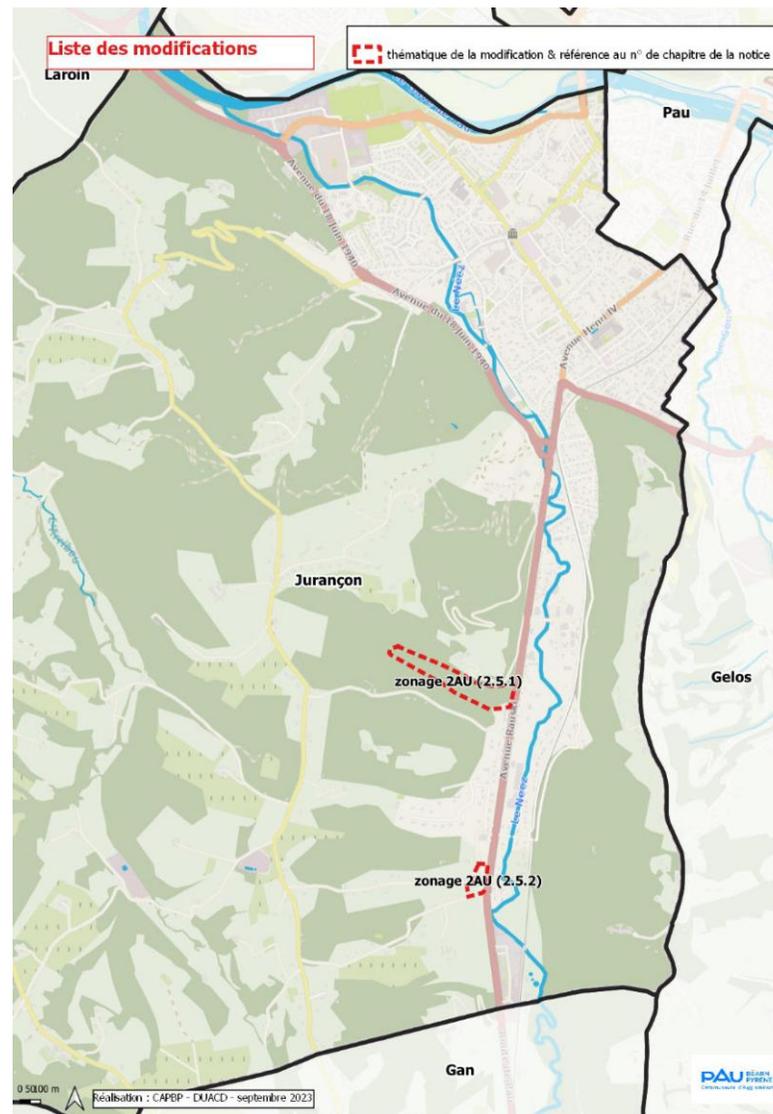


Orientations d'Aménagement et de Programmation - Idron

2.5. Jurançon

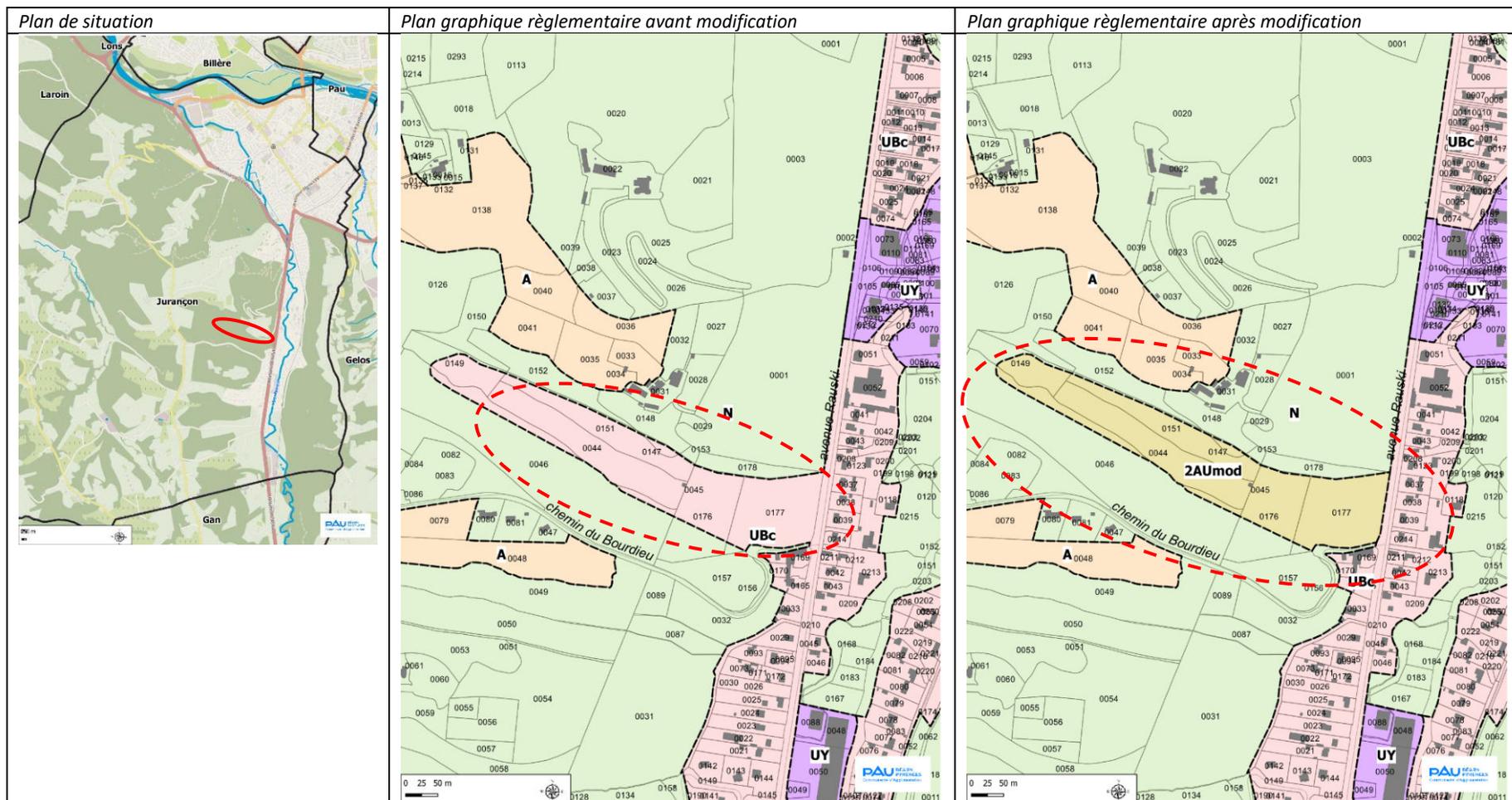
Organiser et phaser l'urbanisation : les deux secteurs ciblés dans cette modification sont situés avenue Rauski, il s'agit de phaser l'urbanisation de ces secteurs dans le temps compte-tenu de leur éloignement à la centralité.

Centralité : les commerces et services de proximité se concentrent principalement dans le centre-ville dans le secteur de la mairie (zone UA du PLUi). Ce zonage PLUi est en adéquation avec la volonté de renforcer la « ville des proximités », il n'est pas nécessaire de créer de nouvelles zones UC dédiées aux centralités.



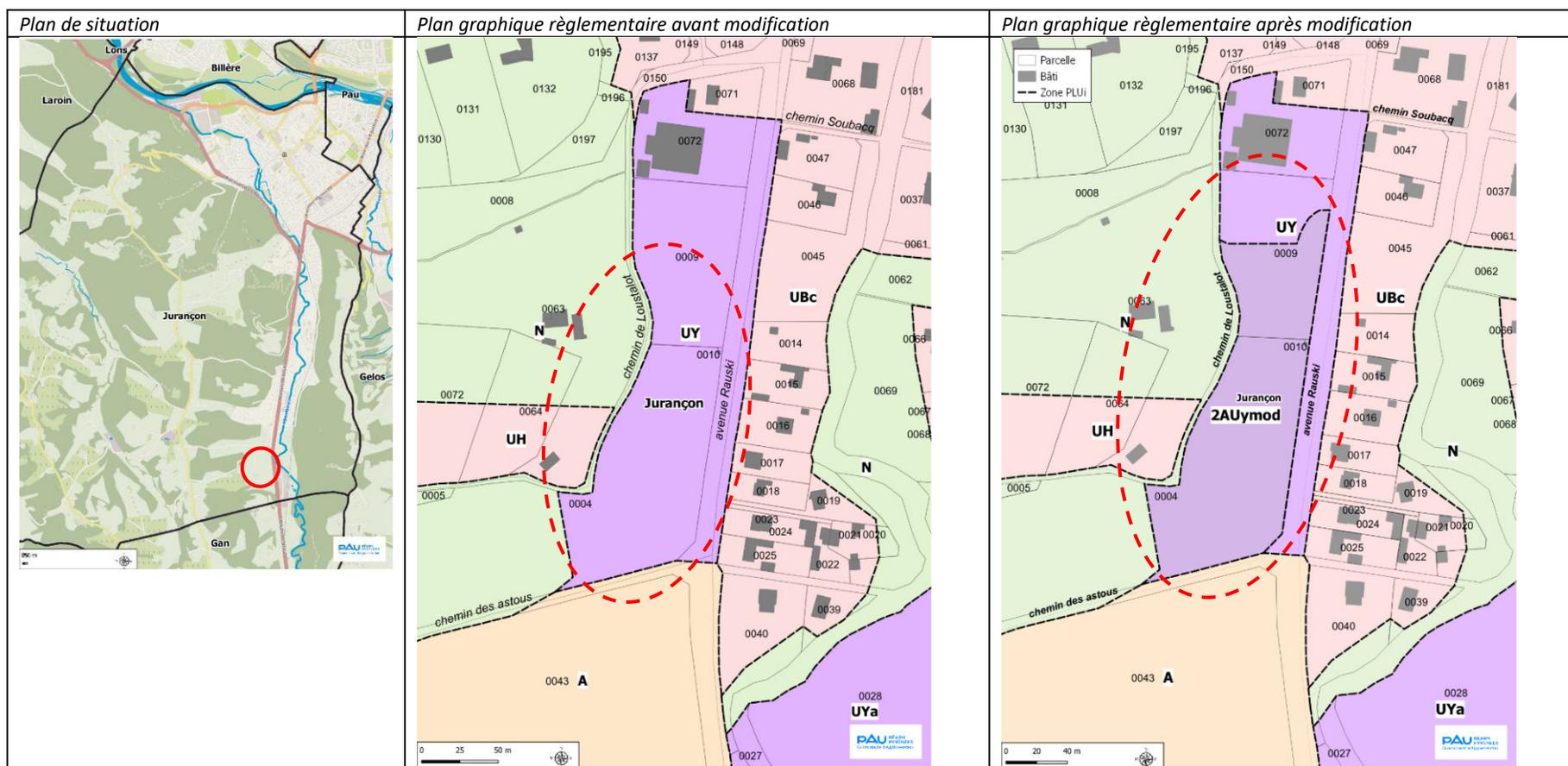
2.5.1. Jurançon parcelles AZ 44-151 AP 176-177 : zone 2AU

Objet de la modification : Classer les parcelles AP 176-177 AZ 44-45-46-147-149-151 en zone « 2AUmod » (*zone d'urbanisation à moyen-long terme*) au lieu de « Ubc » (*zone d'extension pavillonnaire*). Il s'agit de repousser dans le temps l'urbanisation de ce secteur enclavé, et éloigné de la centralité pour favoriser dans un premier temps une urbanisation proche des services.



2.5.2. Jurançon parcelle AR 4-9 : zone 2AUy

Objet de la modification : Classifier une partie des parcelles AR 4 et AR 9 en zone « 2AUymod » (*zone d'activité économique à moyen et long terme*) au lieu de « UY » (*zone d'activité économique*). L'objectif est de prendre en compte le contexte défavorable à l'installation immédiate de nouvelles activités dans un secteur où le réseau viarie n'est pas apte à accueillir une circulation apaisée et sécurisée (calibrage des voies, accès non sécurisé en l'absence d'ouvrage tel qu'un rond-point). L'exposition du site placé en entrée de ville nécessite une approche fine pour éviter que tout projet ne vienne compromettre la qualité du lieu (notamment au voisinage du château des Astous constitutif d'une image emblématique du Jurançonnais).



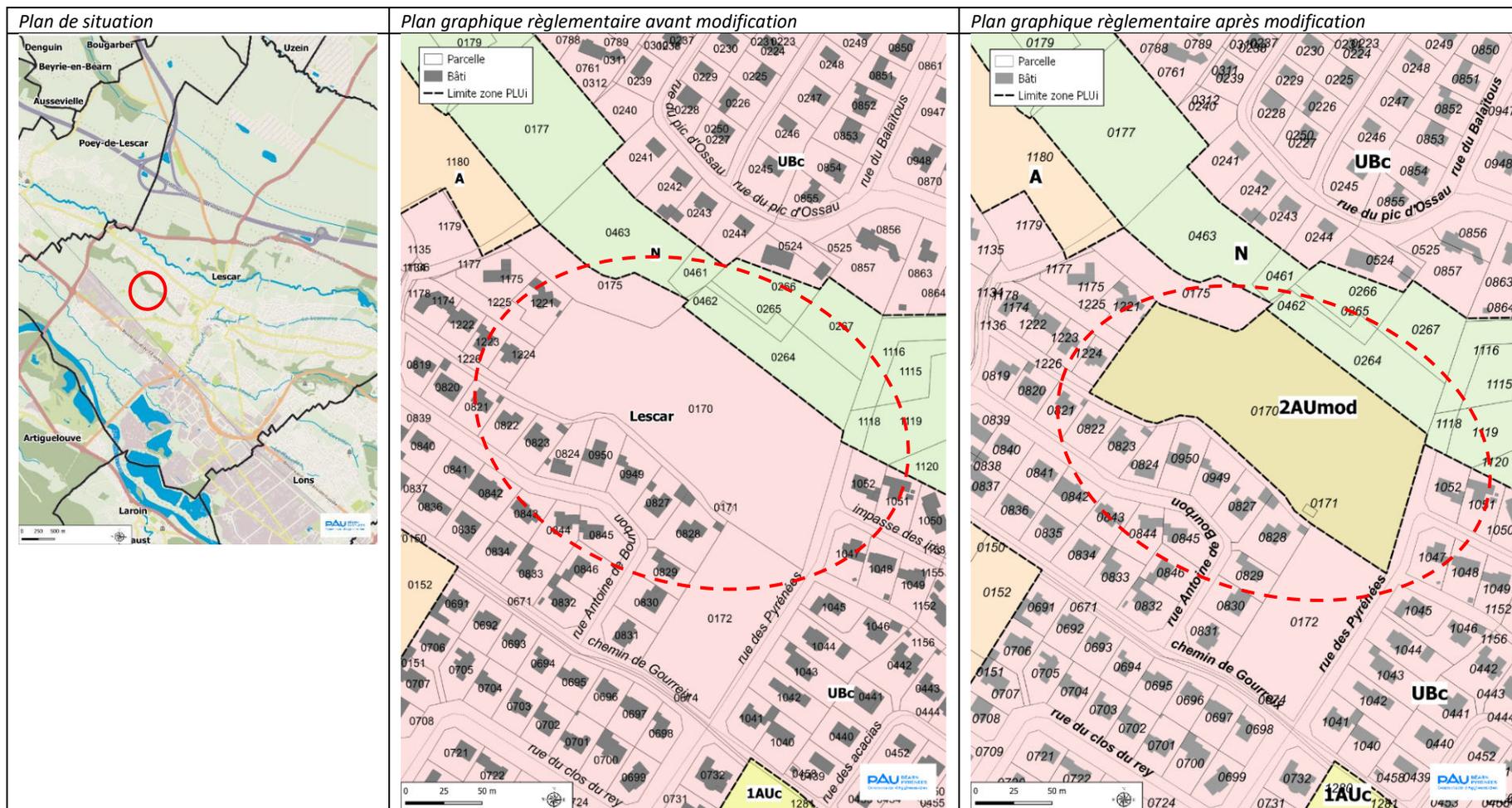
2.6. Lescar

Organiser et phaser l'urbanisation : afin de limiter et phaser l'urbanisation dans le temps, 5 zones ont été ciblées pour être classées en zone 2AU (urbanisation à moyen-long terme), ces secteurs sont soit situés en extension du tissu urbain constitué, soit éloignés des centralités recherchées. Ces zones représentent 5,6 ha.

Centralités : les commerces et services de proximités se concentrent principalement dans le centre historique de Lescar (zone UA du PLUi) et dans la zone d'activité et commerciale (zone UY et UYzacom). Ces zonages PLUi sont en adéquation avec la volonté de renforcer la « ville des proximités ». Compte-tenu du développement récent et futur de la ville et de la nécessité de rechercher un équilibre territorial pour la mise à disposition des services de proximité à la population, d'autres secteurs de centralités ont été ciblés.

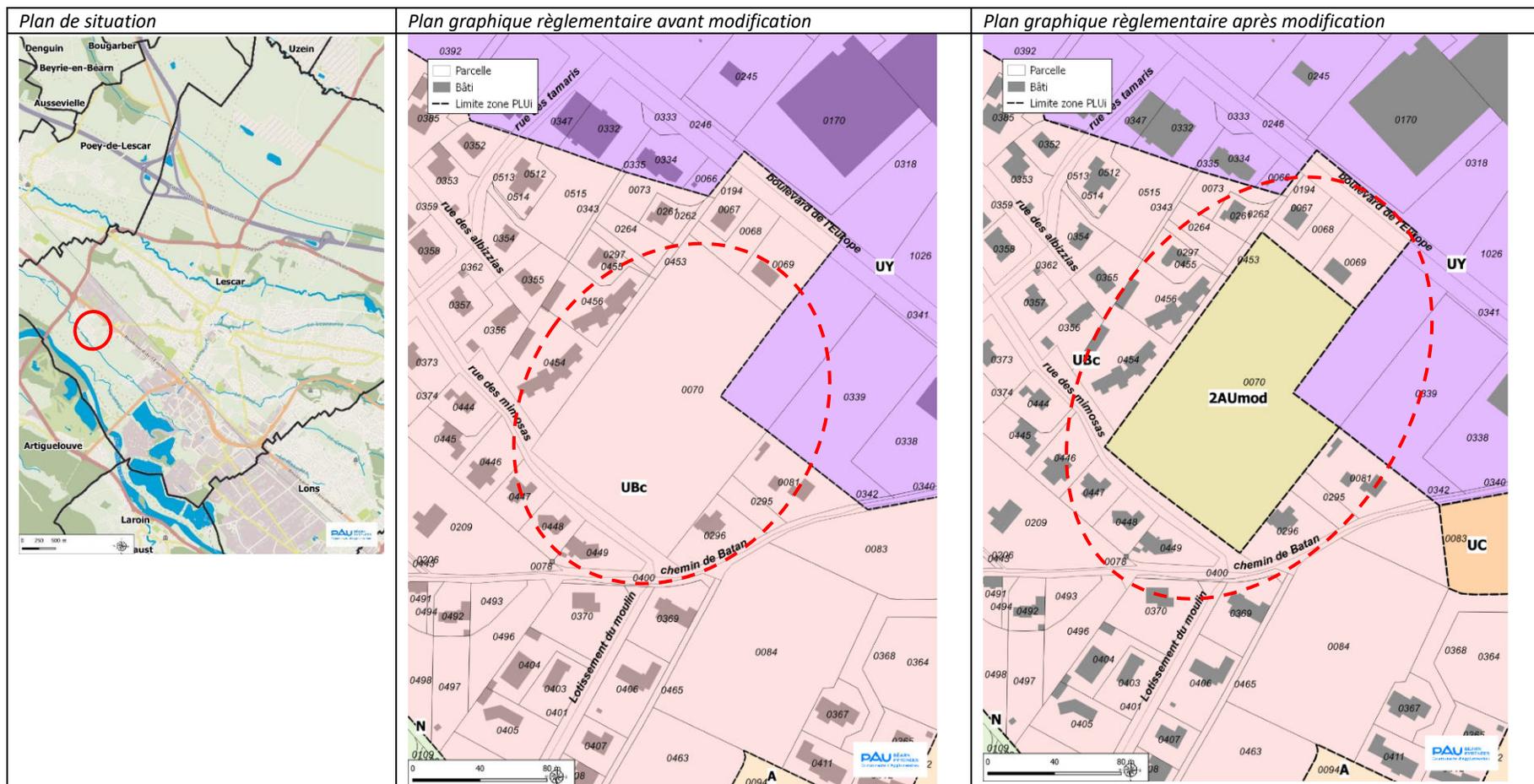
2.6.1. Lescar parcelle AS 170-171 : zone 2AU

Objet de la modification : Classer les parcelles AS 170-171 en zone « 2AUmod » (zone d'urbanisation à moyen-long terme) au lieu de « Ubc » (zone d'extension pavillonnaire) afin de phaser l'urbanisation dans ce secteur (17871m²). Il s'agit pour la commune de favoriser dans un premier temps le développement de l'urbanisation au plus près des services et aménités du centre ville avant de développer ce secteur plus éloigné.



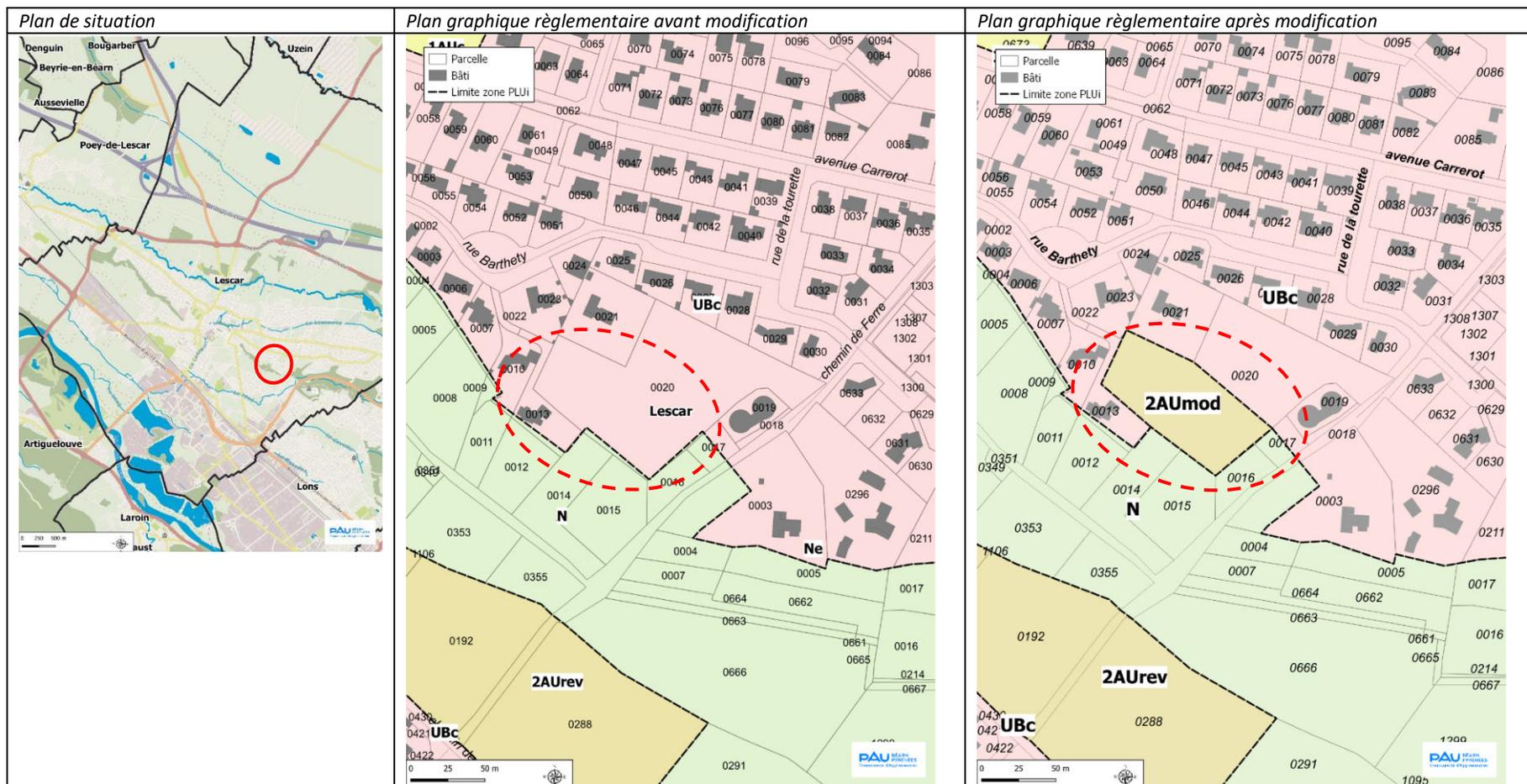
2.6.2. Lescar parcelles AR 70 : zone 2AU

Objet de la modification : Classer une partie de la parcelle AR 70 (rue des mimosas) en zone « 2AUmod » (*zone d'urbanisation à moyen-long terme*) au lieu de « Ubc » (*zone d'extension pavillonnaire*) afin de limiter et phaser l'urbanisation dans ce secteur (14600m²). Il s'agit pour la commune de favoriser dans un premier temps le développement de l'urbanisation au plus près des services et aménités du centre ville avant de développer ce secteur plus éloigné mêlant activités économiques et habitations.



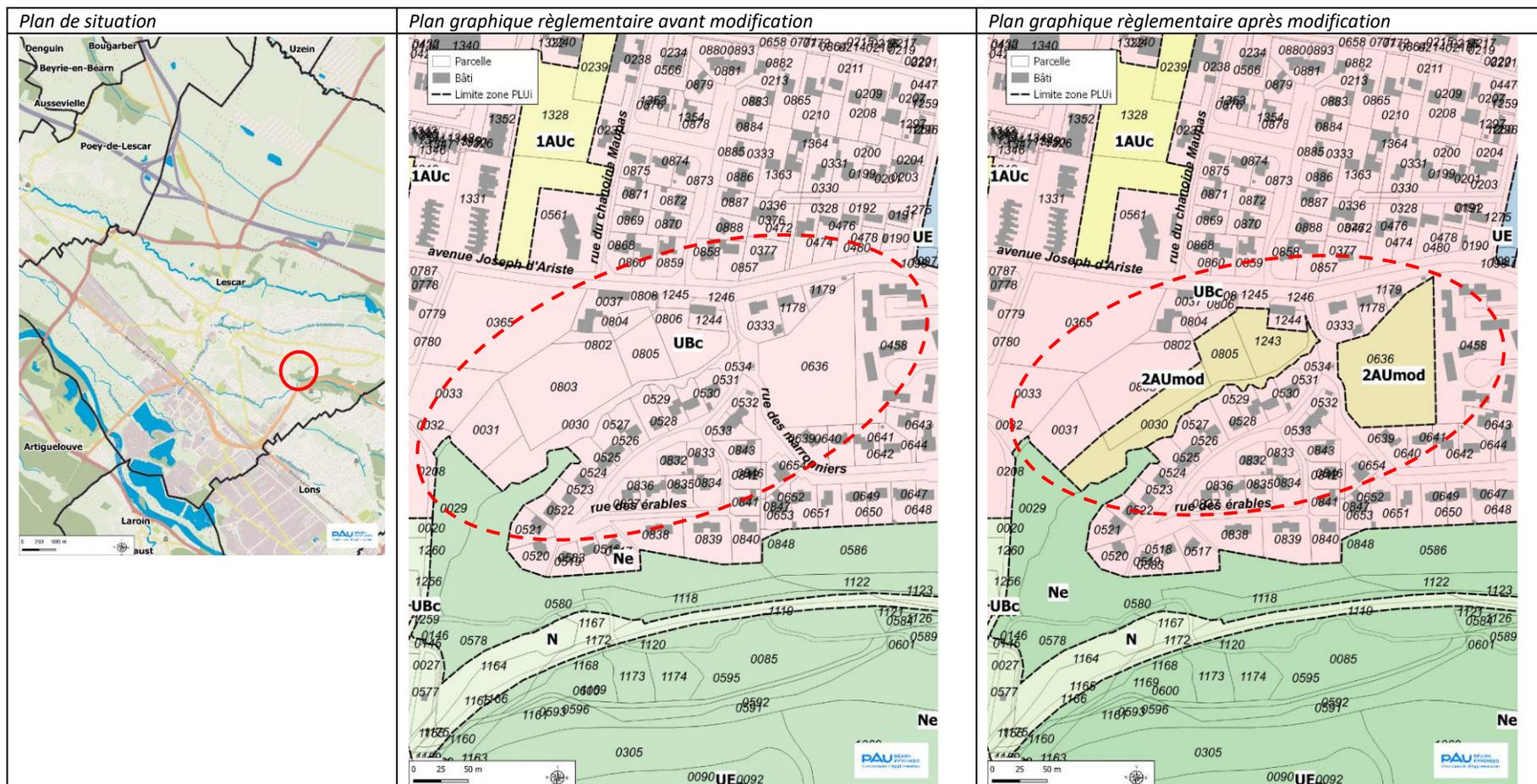
2.6.3. Lescar parcelle AW 20 : zone 2AU

Objet de la modification : Classifier une partie (5280m²) de la parcelle AW 20 (chemin de Ferre) en zone « 2AUmod » (zone d'urbanisation à moyen-long terme) au lieu de « UBc » (zone d'extension pavillonnaire) afin de limiter et phaser l'urbanisation dans ce secteur situé en extension du tissu urbain. Il s'agit donc pour la commune de favoriser dans un premier temps le développement de l'urbanisation au plus près des services et aménités de la ville avant de venir sur des secteurs plus éloignés et en extension du tissu urbain existant.



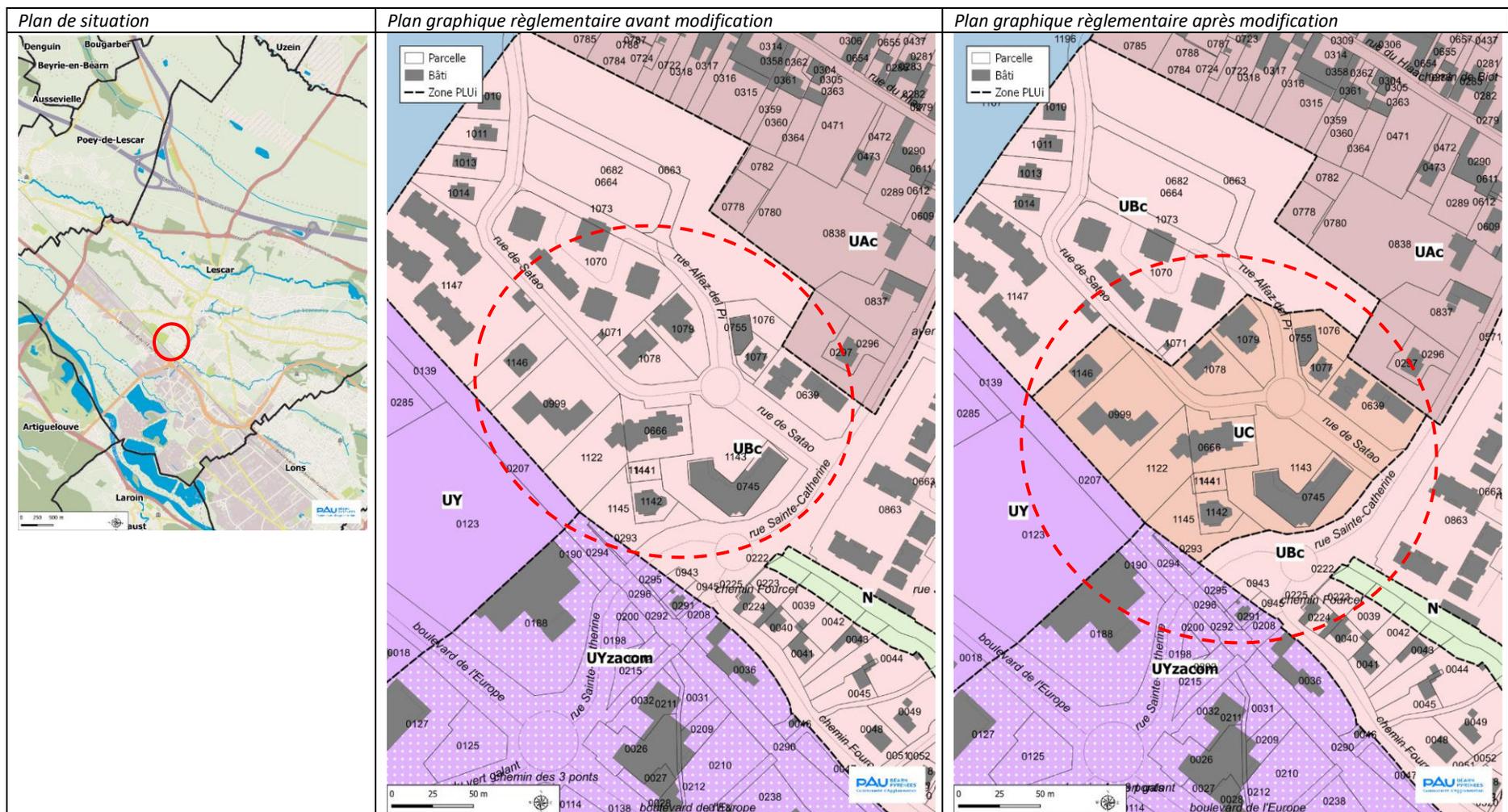
2.6.4. Lescar parcelles AH 30-208-636-803-1243 : zone 2AU

Objet de la modification : Classifier les parcelles AH 30-636-805-1243 (rue des marronniers) et une partie de la parcelle AH803 en zone « 2AUmod » (*zone d'urbanisation à moyen-long terme*) au lieu de « UBc » (*zone d'extension pavillonnaire*) afin de limiter et phaser l'urbanisation dans ce secteur (19053 m²). Il s'agit donc pour la commune de favoriser dans un premier temps le développement de l'urbanisation au plus près des services et aménités de la ville avant de venir sur des secteurs plus éloignés.



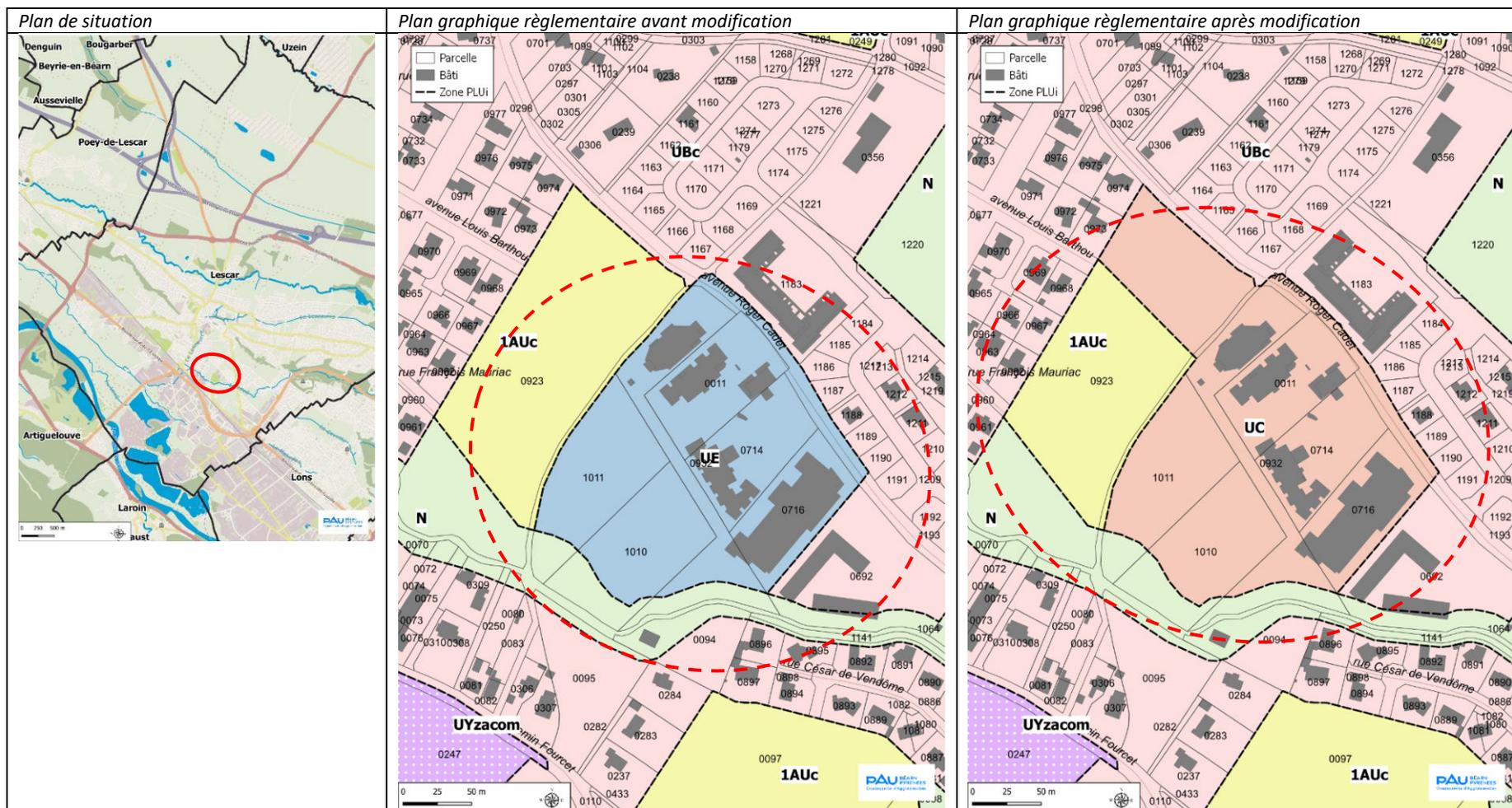
2.6.5. Lescar secteur rue Satao : zone UC (centralité)

Objet de la modification : Créer une zone « UC » correspondant à une centralité déjà existante à renforcer autour de la rue Satao et la rue Alfaz del Pi, parcelles AS 639-666-745-755-999-1076-1077-1078-1079-1122-1141-1142-1143-1144-1145-1146.



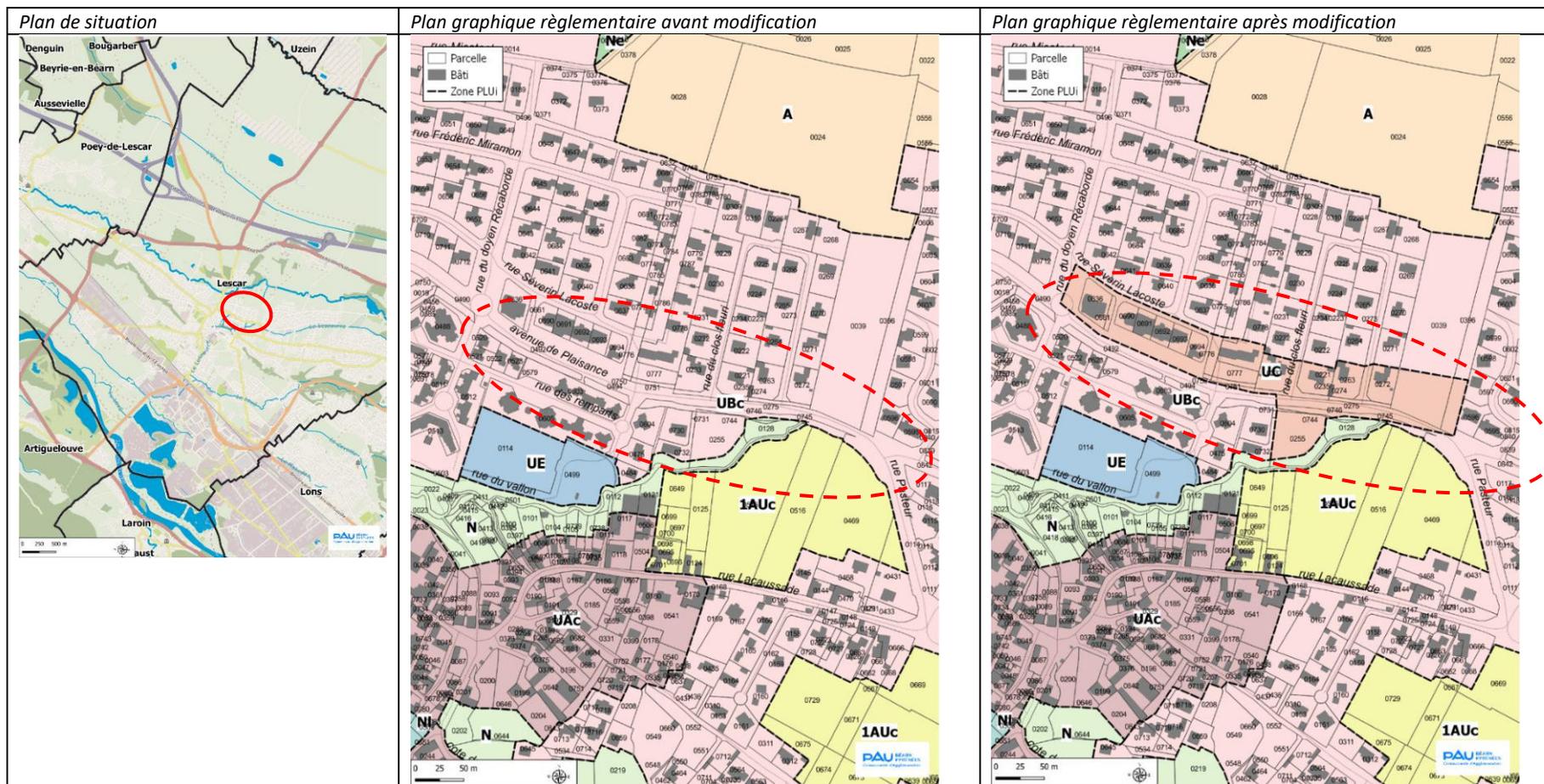
2.6.6. Lescar secteur avenue Roger Cadet – groupe scolaire du Laou : zone UC (centralité)

Objet de la modification : Créer une zone « UC » correspondant à une centralité à renforcer composée aujourd’hui uniquement d’équipements publics, avenue Roger Cadet au niveau du groupe scolaire du Laou et du complexe sportif Désire Garrain, parcelles AM 11-714-716-923-932-1010-1011.



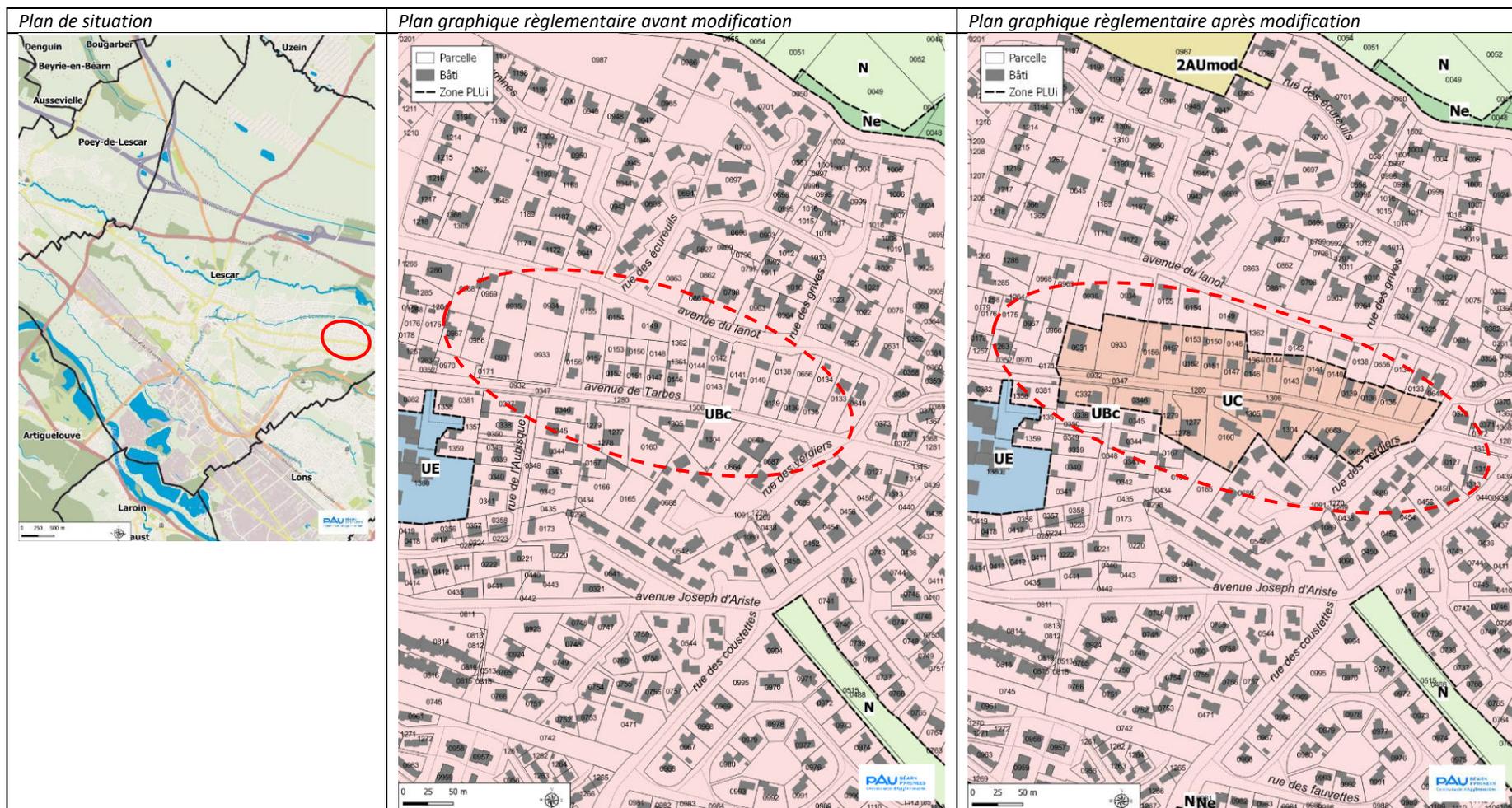
2.6.7. Lescar secteur avenue de Plaisance : zone UC (centralité)

Objet de la modification : Créer une zone « UC » avenue de Plaisance correspondant à une centralité existante à renforcer, parcelles AI 39-221-233-235-263-272-274-396-636-661-690-691-692-693-694-750-751-776-777-778 AK 255. Une polarité commerciale se forme progressivement dans une zone pavillonnaire. La volonté est d'accompagner ce développement en le structurant pour en faire une zone de services centrale du quartier.



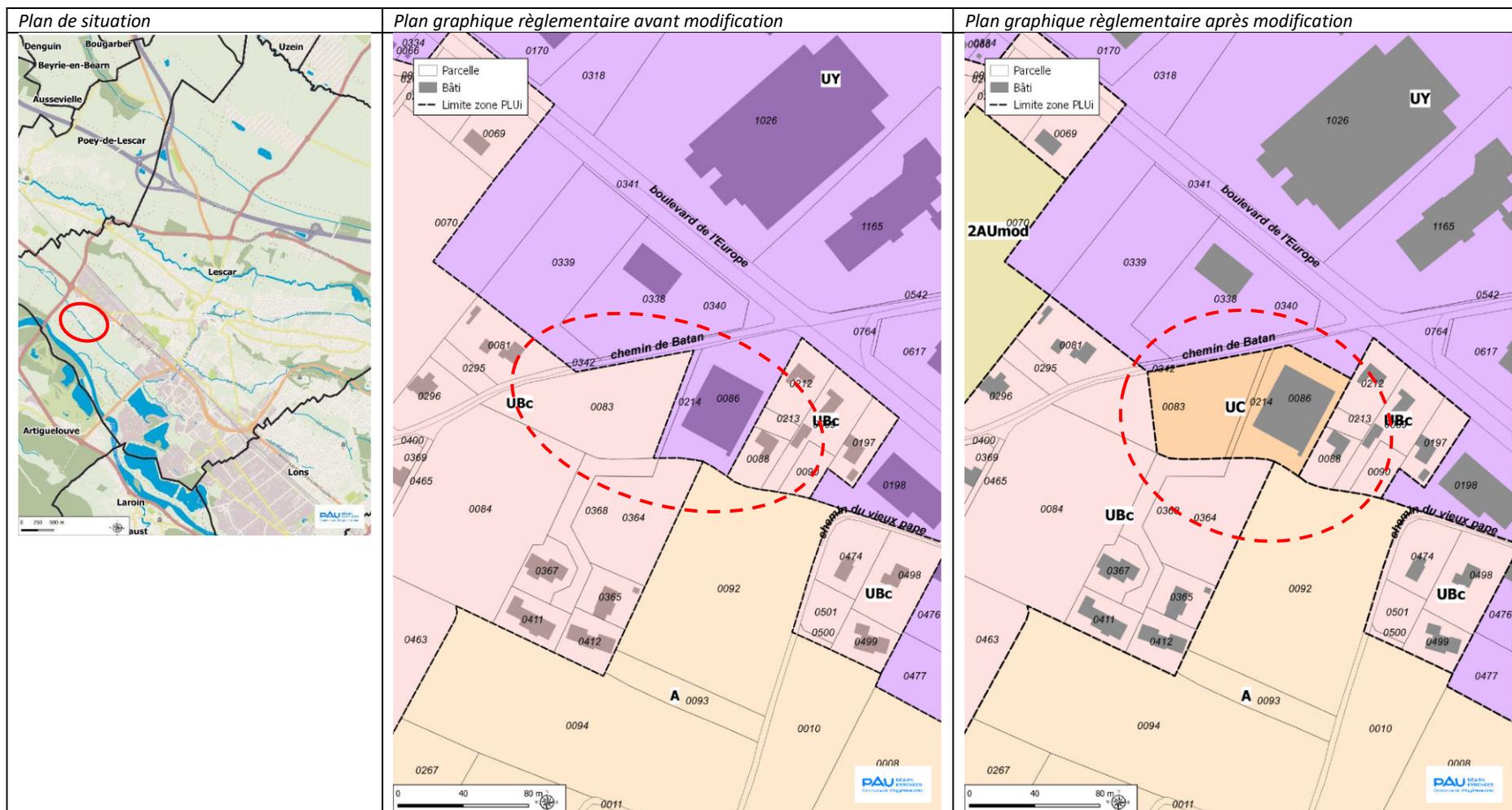
2.6.8. Lescar secteur avenue de Tarbes : zone UC (centralité)

Objet de la modification : Créer une zone « UC » avenue de Tarbes correspondant à une centralité nouvelle à créer en s'appuyant sur des commerces dispersés existants.



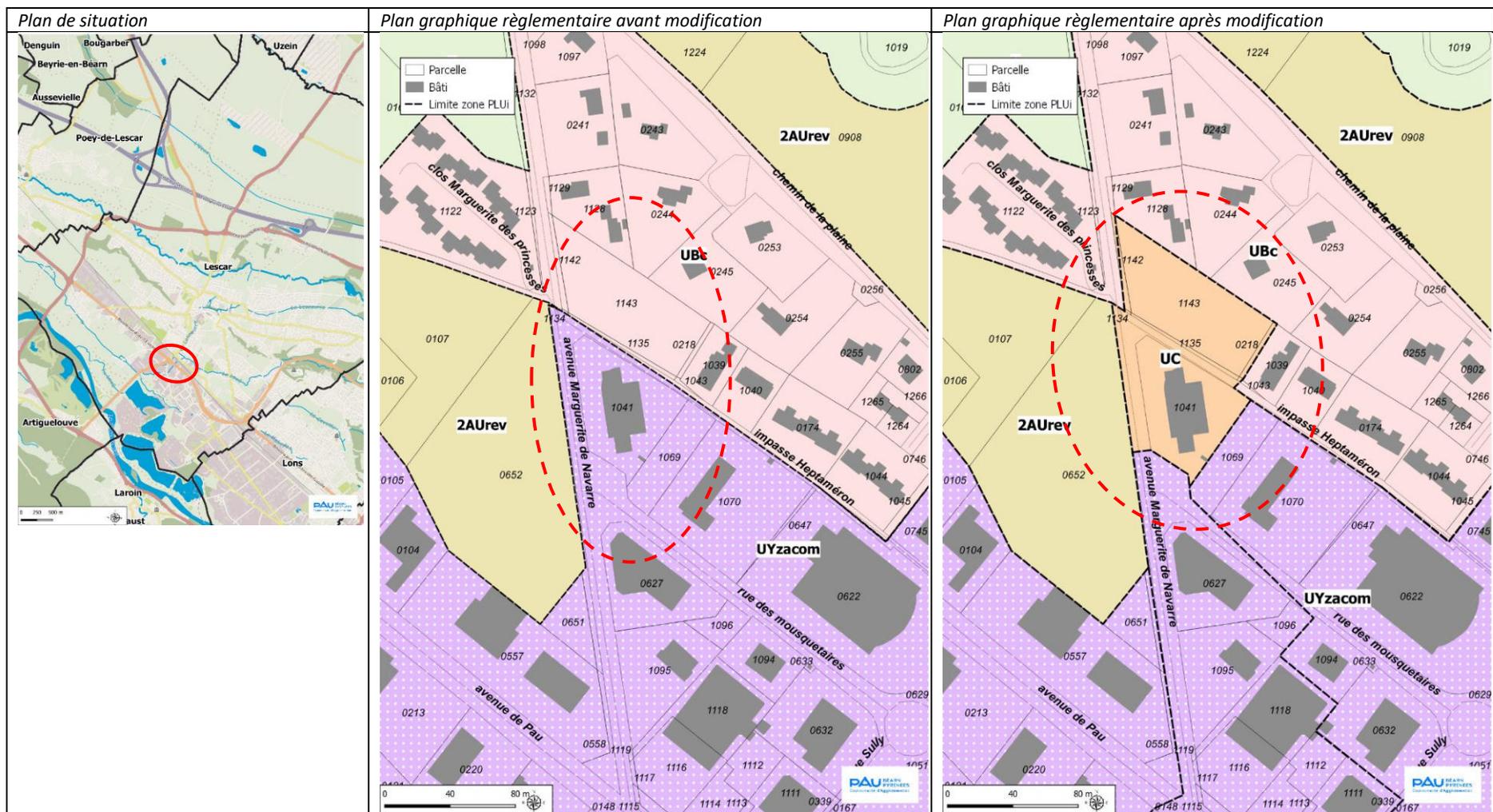
2.6.9. Lescar chemin de Batan : zone UC (centralité)

Objet de la modification : Créer une zone « UC » chemin de Batan (une partie des parcelles AR 83 et 86, AR 214) correspondant à une centralité nouvelle à créer.



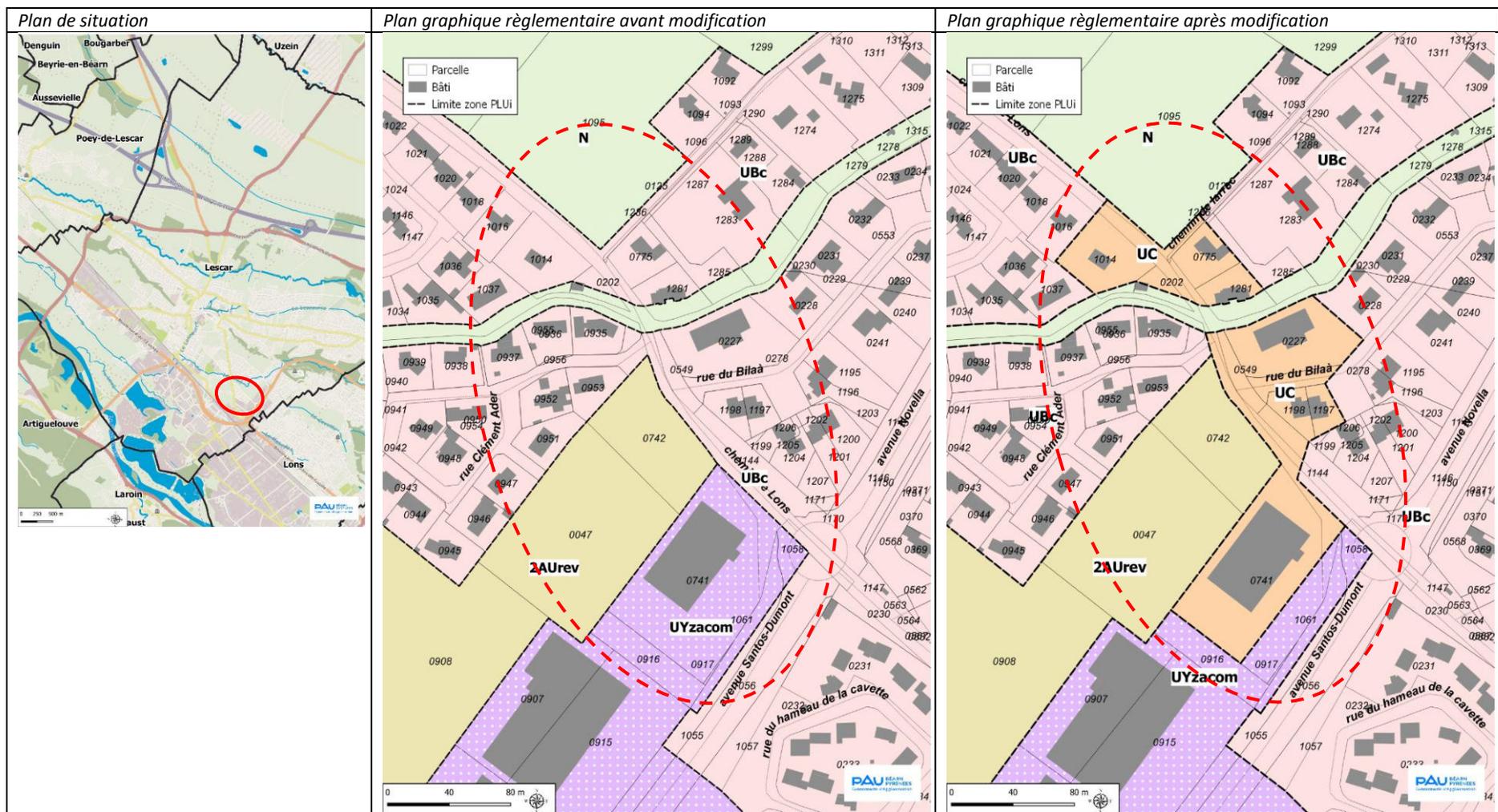
2.6.10. Lescar avenue Marguerite de Navarre : zone UC (centralité)

Objet de la modification : Créer une zone « UC » avenue Marguerite de Navarre (parcelles AM218,1041-1134-1135-1142-1143) correspondant à une centralité existante à conforter.



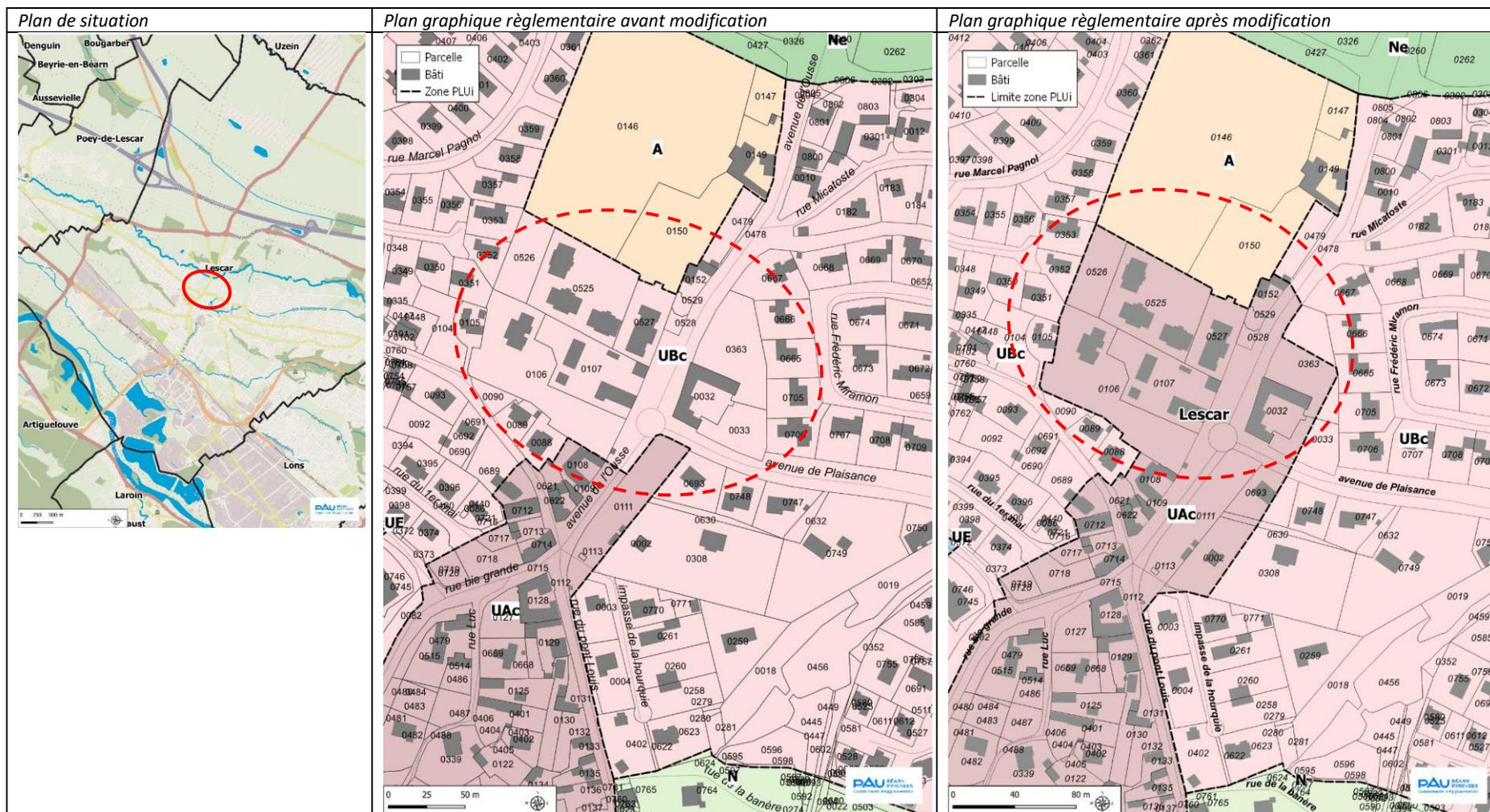
2.6.11. Lescar avenue Santos-Dumont / chemin de Lons : zone UC (centralité)

Objet de la modification : Créer une zone « UC » avenue Santos Dumont / chemin de Lons (tout ou une partie des parcelles AH 125-227-278-549-775-1144-1197-1198-1281, AM 202-741-1014) correspondant à une nouvelle centralité à créer.



2.6.12. Lescar secteur avenue de l'Ousse: zone UAC

Objet de la modification : Agrandir la zone « UAC » (*centre historique*) avenue de l'Ousse autour de la gendarmerie sur les parcelles AI 32-33-363, AK 2-308-630-693, AL 106-107, AV 152-525-526-527-528-529. Ce secteur est le prolongement du centre historique existant et correspond à une centralité à développer.



2.6.13. Lescar OAP Gravières

Objet de la modification : Le règlement de la zone Ngs est modifié (voir partie 5.1 de la notice). En conséquence, l'OAP est ajustée en cohérence avec la règle.

Avant modification

LESCAR - GRAVIÈRES

Zone Ngs : secteur naturel de saligues destiné à l'extraction de matériaux soumis à des conditions environnementales

Dans ce secteur d'étude sont situées deux zones Ngs étudiées dans le cadre de l'évaluation environnementale du PLUi.

Les zones Ngs sont situées dans la zone Natura 2000 et dans le périmètre du Parc Naturel Urbain de la Communauté d'Agglomération Pau-Pyrénées. Elles sont exploitables pour l'extraction de graves dans l'immédiat selon les conditions du règlement du PLU et sans impact sur les habitats communautaires prioritaires identifiés.

L'impact porte uniquement sur 23,4 hectares d'habitats d'espèces, mais ces habitats ne correspondent pas à des habitats naturels d'intérêt communautaire (prairies pâturées et fructifères ronciers).

La fonctionnalité hydraulique du canal du moulin est maintenue, de par la limite même de la zone Ngs qui prend appui sur sa ripisylve en l'excluant.

Pour tous les nouveaux projets ne résultant pas des modalités des arrêtés préfectoraux déjà attribués.

En secteur Ngs, l'exploitation du gisement, les installations nécessaires à l'extraction de matériaux et l'exploitation du gisement sont autorisées à condition :

- que les remises en état effectuées assurent le fonctionnement écologique des lieux,
- de limiter la profondeur d'extraction afin de ne pas atteindre le niveau d'étiage historique dans un objectif de protection de la nappe alluviale.
- de ne pas créer de zone d'extraction en fosse profonde.
- de restituer après extraction, un espace naturel de prairie humide en lien avec le Gave de Pau qui permette la réinstallation de la saligue et le développement d'espaces agricoles.
- de restituer après extraction, un espace qui s'inscrive dans l'orientation d'aménagement de l'ensemble du secteur d'étude repéré au PLUi.

Le secteur d'études

Le choix du périmètre résulte d'une logique d'ensemble pour prendre en compte dans le cadre d'une évaluation environnementale l'ensemble des enjeux : socio-économiques et de préservation des équilibres écologiques et maintien de zones agricoles, inclus dans le schéma directeur du PNU.

Ce secteur d'étude a été localisé pour identifier un secteur potentiel d'extraction de gravière dont une partie pourra être ouverte dans le cadre d'une révision du PLUi. Ce périmètre défini permet d'imposer une étude approfondie et contraignante dans le sens de la protection de l'environnement et de la restitution/restauration des milieux présents avant extraction selon les objectifs du PNU.

Le secteur d'étude est le lieu de convergence de multiples enjeux où se côtoient :

- Le périmètre, du site Natura 2000 « gave de Pau »,
- Trois habitats d'intérêt communautaire :
 - Forêt alluviale (Code EUR15 : 91E0)
 - Mégaphorbiaies (Code EUR15 : 6430)
 - Herbiers aquatiques (Code EUR15 : 3260)
- Des habitats favorables à des espèces d'intérêt communautaire
- La basse terrasse alluviale de la rive droite du gave de Pau occupée par des espaces de saligues, et un secteur agricole; Ce milieu a subi de fortes pressions et la qualité du milieu naturel s'en est trouvée fortement dégradée.
- Un gisement de graves alluvionnaires,
- Le Canal des Moulins, canal d'irrigation reliant plusieurs moulins à eau et faisant partie du patrimoine local,
- Le périmètre du Parc Naturel Urbain du gave de Pau – Depuis 2009, la CAPBP s'est engagée dans un programme de réhabilitation et de valorisation des berges du Gave de Pau, dénommé Parc Naturel Urbain du Gave (PNU). Le périmètre du PNU inclus le site d'étude pour l'extension de la gravière. Le schéma directeur d'aménagement du PNU du Gave a été voté en conseil communautaire le 30 juin 2011.

Il s'articule autour d'un objectif prioritaire : restaurer une dynamique fluviale favorable à la préservation de milieux naturels humides et des équilibres écologiques du gave. Un objectif secondaire est le maintien de zones agricoles au sein du périmètre en lien avec la politique de la collectivité pour le maintien d'une agriculture locale.

- Des terres agricoles : des prairies pâturées, des zones de grandes cultures, maïsiculture en grande majorité et quelques parcelles de friches et jachères

Dans tout l'espace de divagation du Gave de Pau, la principale formation végétale naturelle est la frênaie alluviale. De par les interventions successives de l'homme, la frênaie alluviale ne subsiste qu'au plus près du Gave de Pau, et ailleurs, que sous forme d'îlots isolés au milieu des champs ou du tissu urbain.

La forêt alluviale est souvent en mauvais état de conservation du fait d'une part d'un envahissement par des espèces végétales exotiques (Renouée du Japon, Buddléa), et d'autre part d'une déconnexion avec la nappe alluviale, notamment à proximité des gravières. C'est un milieu relativement stable et résilient mais une déconnexion prolongée de la nappe alluviale sur laquelle il repose le condamne à moyen terme.

Au plus proche du Gave de Pau, c'est-à-dire sur les berges et les bancs de graviers du lit mineur, le Frêne laisse la place au Saule blanc et au Peuplier noir. En connexion directe avec le Gave de Pau, la saulaie-peupleraie riveraine est l'habitat de prédilection de nombreuses espèces animales inféodées aux saligues et pour beaucoup protégées.

Après modification

LESCAR - GRAVIÈRES

Zone Ngs : secteur naturel de saligues destiné à l'extraction de matériaux soumis à des conditions environnementales

Dans ce secteur d'étude sont situées deux zones Ngs étudiées dans le cadre de l'évaluation environnementale du PLUi.

Les zones Ngs sont situées dans la zone Natura 2000 et dans le périmètre du Parc Naturel Urbain de la Communauté d'Agglomération Pau-Pyrénées. Elles sont exploitables pour l'extraction de graves dans l'immédiat selon les conditions du règlement du PLU et sans impact sur les habitats communautaires prioritaires identifiés.

L'impact porte uniquement sur 23,4 hectares d'habitats d'espèces, mais ces habitats ne correspondent pas à des habitats naturels d'intérêt communautaire (prairies pâturées et fructifères ronciers).

La fonctionnalité hydraulique du canal du moulin est maintenue, de par la limite même de la zone Ngs qui prend appui sur sa ripisylve en l'excluant.

Pour tous les nouveaux projets ne résultant pas des modalités des arrêtés préfectoraux déjà attribués.

En secteur Ngs, l'exploitation du gisement, les installations nécessaires à l'extraction de matériaux et l'exploitation du gisement sont autorisées à condition :

- que les remises en état effectuées assurent le fonctionnement écologique des lieux,
- de limiter la profondeur d'extraction dans un objectif de protection de la nappe alluviale et dans le respect des préconisations émises par l'autorité environnementale dans le cadre des autorisations d'exploiter délivrées,
- de réaliser une étude hydraulique préalable afin de définir les profondeurs d'extraction maximum qui garantissent les mesures édictées dans les OAP,
- de ne pas créer de zone d'extraction en fosse profonde.
- de restituer après extraction, un espace naturel de prairie humide en lien avec le Gave de Pau qui permette la réinstallation de la saligue et le développement d'espaces agricoles.
- de restituer après extraction, un espace qui s'inscrit dans l'orientation d'aménagement de l'ensemble du secteur d'étude repéré au PLUi.

Le secteur d'études

Le choix du périmètre résulte d'une logique d'ensemble pour prendre en compte dans le cadre d'une évaluation environnementale l'ensemble des enjeux : socio-économiques et de préservation des équilibres écologiques et maintien de zones agricoles, inclus dans le schéma directeur du PNU.

Ce secteur d'étude a été localisé pour identifier un secteur potentiel d'extraction de gravière dont une partie pourra être ouverte dans le cadre d'une révision du PLUi. Ce périmètre défini permet d'imposer une étude approfondie et contraignante dans le sens de la protection de l'environnement et de la restitution/restauration des milieux présents avant extraction selon les objectifs du PNU.

Le secteur d'étude est le lieu de convergence de multiples enjeux où se côtoient :

- Le périmètre, du site Natura 2000 « gave de Pau »,
- Trois habitats d'intérêt communautaire :
 - Forêt alluviale (Code EUR15 : 91E0)
 - Mégaphorbiaies (Code EUR15 : 6430)
 - Herbiers aquatiques (Code EUR15 : 3260)
- Des habitats favorables à des espèces d'intérêt communautaire
- La basse terrasse alluviale de la rive droite du gave de Pau occupée par des espaces de saligues, et un secteur agricole ; Ce milieu a subi de fortes pressions et la qualité du milieu naturel s'en est trouvée fortement dégradée.
- Un gisement de graves alluvionnaires,
- Le Canal des Moulins, canal d'irrigation reliant plusieurs moulins à eau et faisant partie du patrimoine local,
- Le périmètre du Parc Naturel Urbain du gave de Pau – Depuis 2009, la CAPBP s'est engagée dans un programme de réhabilitation et de valorisation des berges du Gave de Pau, dénommé Parc Naturel Urbain du Gave (PNU). Le périmètre du PNU inclut le site d'étude pour l'extension de la gravière. Le schéma directeur d'aménagement du PNU du Gave a été voté en conseil communautaire le 30 juin 2011.

Il s'articule autour d'un objectif prioritaire : restaurer une dynamique fluviale favorable à la préservation de milieux naturels humides et des équilibres écologiques du gave. Un objectif secondaire est le maintien de zones agricoles au sein du périmètre en lien avec la politique de la collectivité pour le maintien d'une agriculture locale.

- Des terres agricoles : des prairies pâturées, des zones de grandes cultures, maïsiculture en grande majorité et quelques parcelles de friches et jachères

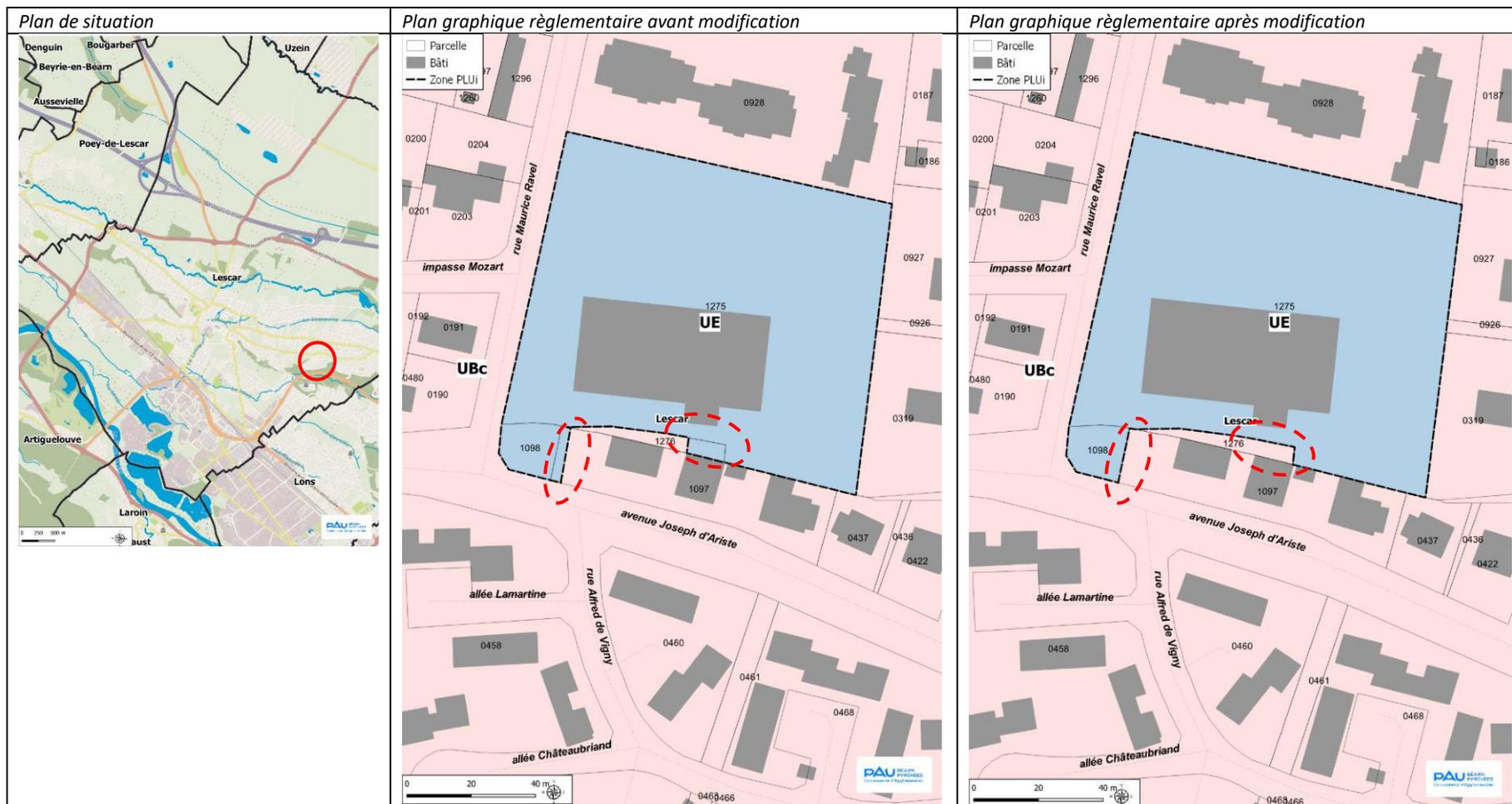
Dans tout l'espace de divagation du Gave de Pau, la principale formation végétale naturelle est la frênaie alluviale. De par les interventions successives de l'homme, la frênaie alluviale ne subsiste qu'au plus près du Gave de Pau, et ailleurs, que sous forme d'îlots isolés au milieu des champs ou du tissu urbain.

La forêt alluviale est souvent en mauvais état de conservation du fait d'une part d'un envahissement par des espèces végétales exotiques (Renouée du Japon, Buddléa), et d'autre part d'une déconnexion avec la nappe alluviale, notamment à proximité des gravières. C'est un milieu relativement stable et résilient mais une déconnexion prolongée de la nappe alluviale sur laquelle il repose le condamne à moyen terme.

Au plus proche du Gave de Pau, c'est-à-dire sur les berges et les bancs de graviers du lit mineur, le Frêne laisse la place au Saule blanc et au Peuplier noir. En connexion directe avec le Gave de Pau, la saulaie-peupleraie riveraine est l'habitat de prédilection de nombreuses espèces animales inféodées aux saligues et pour beaucoup protégées.

2.6.14. Lescar parcelle AH 1097-1276

Objet de la modification : Corriger une erreur matérielle sur la précision du trait de zonage avenue Joseph d’Ariste, une partie de la parcelle AH 1097 (52m²) et de la parcelle AH1276 (59m²) sont classées en zone UE (*zone d’équipements publics*) alors que ces deux parcelles correspondent à une zone d’habitat classée en zone UBc.



2.6.15. Lescar parcelle AM 1202-1203-1204

Objet de la modification : Corriger une erreur matérielle sur la précision du trait de zonage sur les parcelles AM 1202-1203-1204. Ces parcelles font parties du lotissement Agapanthes, la permis d'aménager correspondant (PA06433518P0001) a été délivré le 27 avril 2018 avant l'approbation du PLUI qui avait classé ces parcelles en zone N (zone naturelle). Ces parcelles en cours de constructions doivent donc être classées en zone UBc (zone d'extension pavillonnaire).



2.6.16. Lescar : secteur de mixité sociale

Objet de la modification : Modifier les périmètres d'obligations de mixité sociale dans le secteur du chemin de la teulère, il s'agit d'imposer des règles uniquement sur l'accession sociale. Dans la partie 4.1 de la notice, sont détaillés les changements de règles liées aux obligations de mixité sociale.



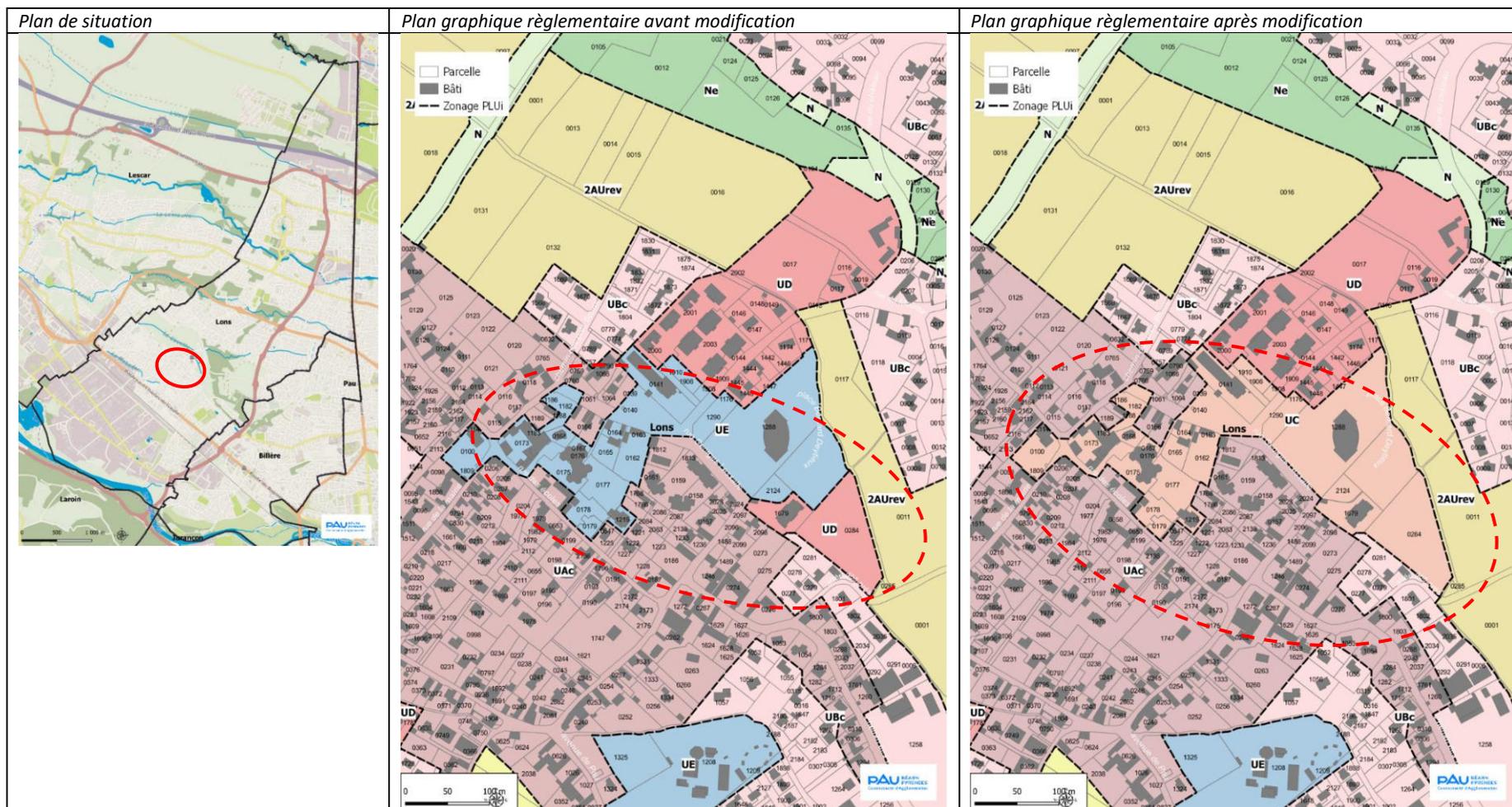
2.7. Lons

Organiser et phaser l'urbanisation : afin de limiter et phaser l'urbanisation dans le temps, 4 zones ont été ciblées pour être classées en zone 2AU (urbanisation à moyen-long terme), ces secteurs sont soit situés en extension du tissu urbain constitué, soit éloignés des centralités recherchées. Ces zones représentent 9,2 ha. De plus, des OAP sont créés pour encadrer l'urbanisation de certaines parcelles.

Centralité : les commerces et services de proximité se concentrent principalement le long des axes (boulevard Charles de Gaulle, avenue Jean Mermoz et Didier Daurat), et dans les secteurs du Perlic et du Moulin (zone UB ou UD du PLUi). Hormis le boulevard Charles de Gaulle, les autres secteurs ainsi que le quartier de la mairie sont confortés dans leur rôle de centralité par la création du zonage « UC ».

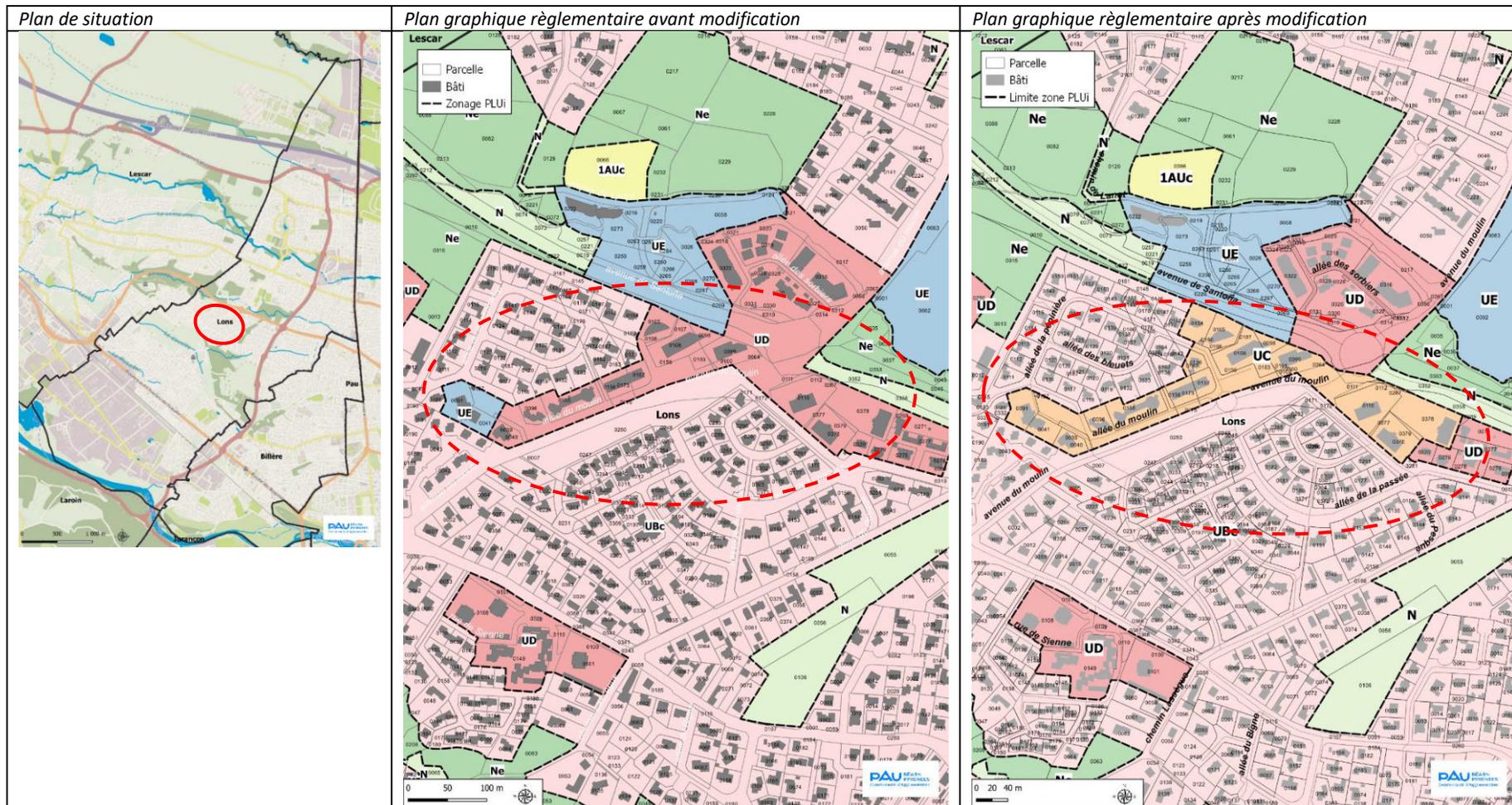
2.7.1. Lons secteur mairie : zone UC (centralité)

Objet de la modification : Créer une zone « UC » autour du secteur de la mairie correspondant à une centralité composée actuellement d'équipements publics. Cette zone est le prolongement du centre historique de Lons classé en zone « UAc » (centre historique) du PLUi.



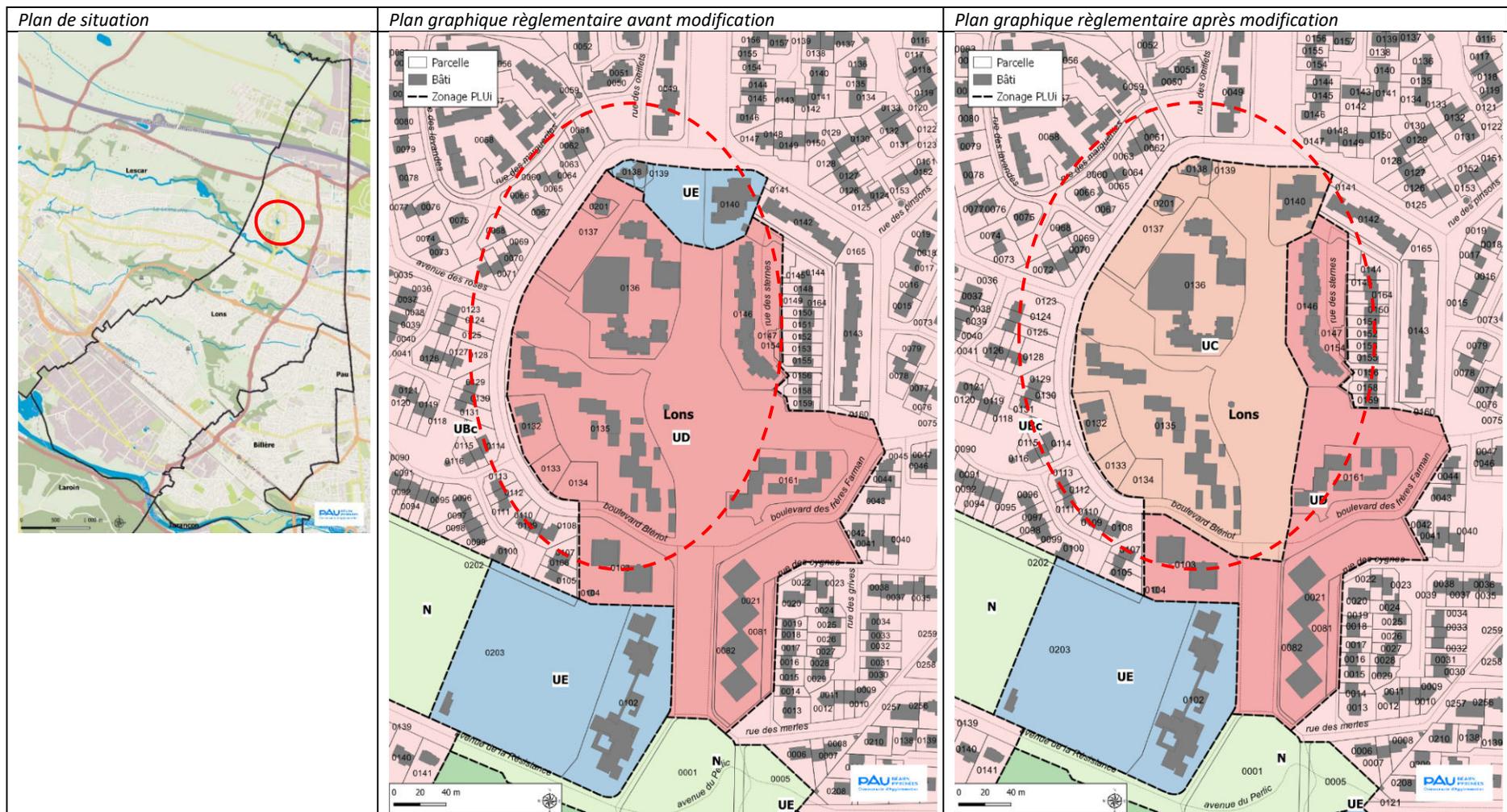
2.7.2. Lons secteur du Moulin : zone UC (centralité)

Objet de la modification : Créer une zone « UC » autour du secteur du Moulin correspondant à une centralité existante à conforter. Elle est composée principalement de commerces de proximité, sur les parcelles BL 40-41-91-96-98-99-100-103-105-108-136-154-155-157-159-160-163-173, BM 110-111-376-377-378-379.



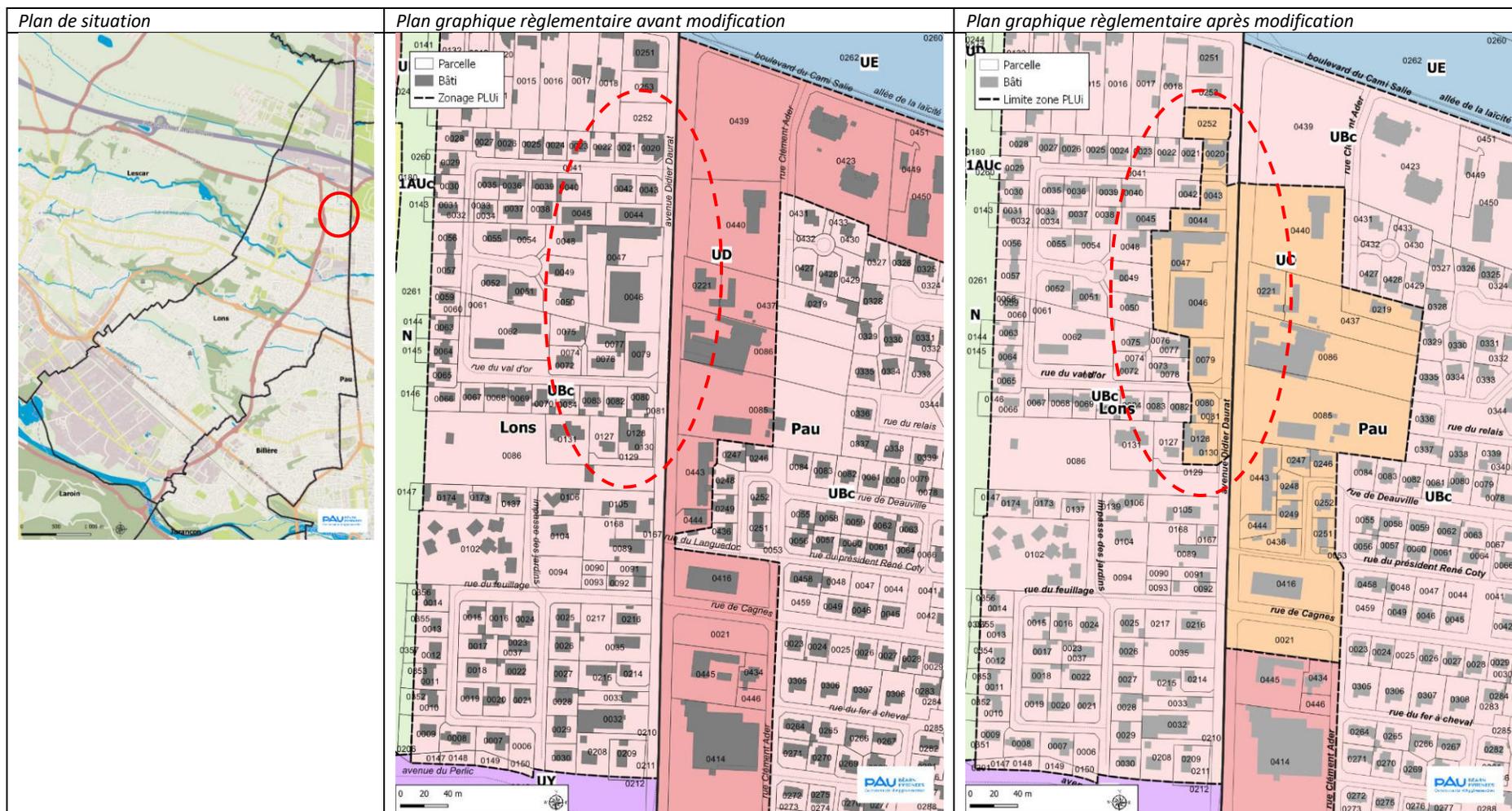
2.7.3. Lons secteur du Perlic : zone UC (centralité)

Objet de la modification : Créer une zone « UC » autour du secteur du Perlic correspondant à une centralité déjà existante à conforter comprenant des équipements publics et du commerce de proximité, les parcelles concernées sont BR 132 à 140 et 201.



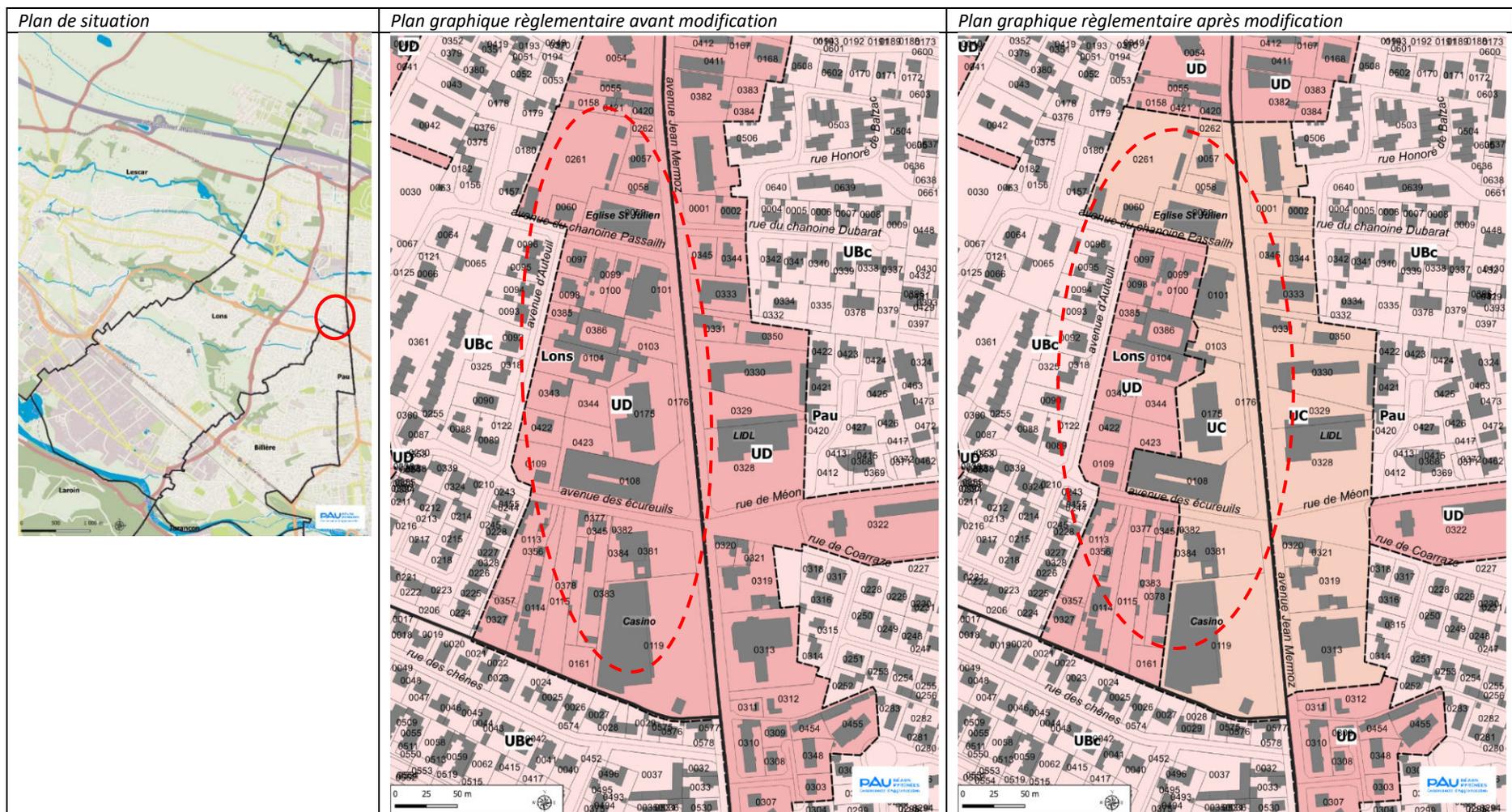
2.7.4. Lons secteur Didier Daurat : zone UC (centralité)

Objet de la modification : Créer une zone « UC » avenue Didier Daurat sur Lons et Pau (secteur Ayala) correspondant à une centralité existante à conforter comprenant des commerces et services, les parcelles concernées à Lons sont AR 20-43-44-46-47-79-80-81-128-252.



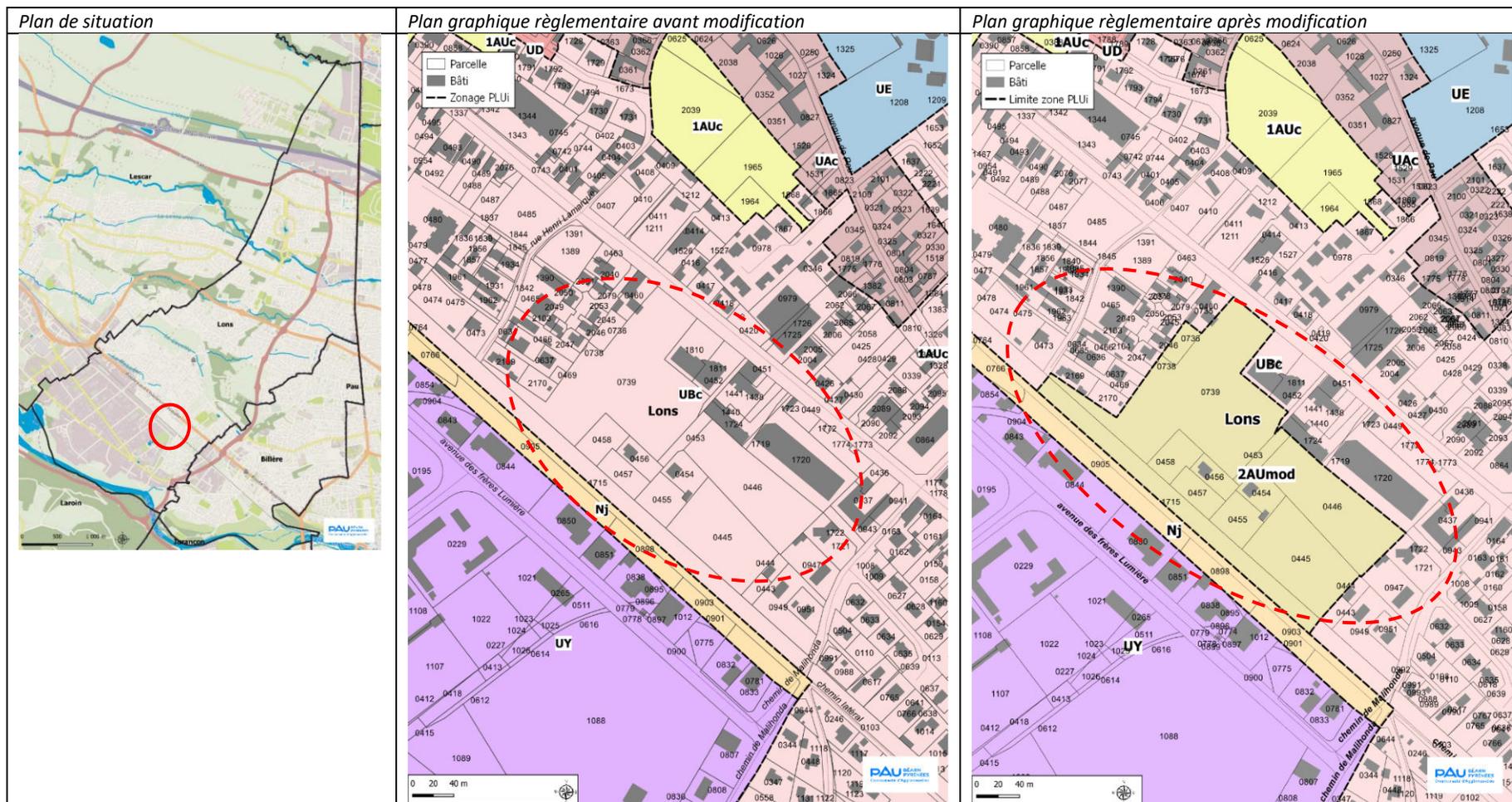
2.7.5. Lons secteur Jean Mermoz : zone UC (centralité)

Objet de la modification : Créer une zone « UC » avenue Jean Mermoz sur Lons et Pau, correspondant à une centralité existante à conforter comprenant des commerces et services, les parcelles concernées à Lons sont AX 57-58-59-60-101-103-108-119-175-176-261-262-381.



2.7.6. Lons parcelles AM 445-446-739 : zone 2AU

Objet de la modification : Classer les parcelles AM 445-446-453-454-455-456-457-458-736-739 (bd Charles de Gaulle) en zone « 2AUmod » (zone d'urbanisation à moyen-long terme) au lieu de « UBc » (zone d'extension pavillonnaire) afin de limiter et phaser l'urbanisation à moyen terme dans ce secteur éloigné des centralités identifiées.



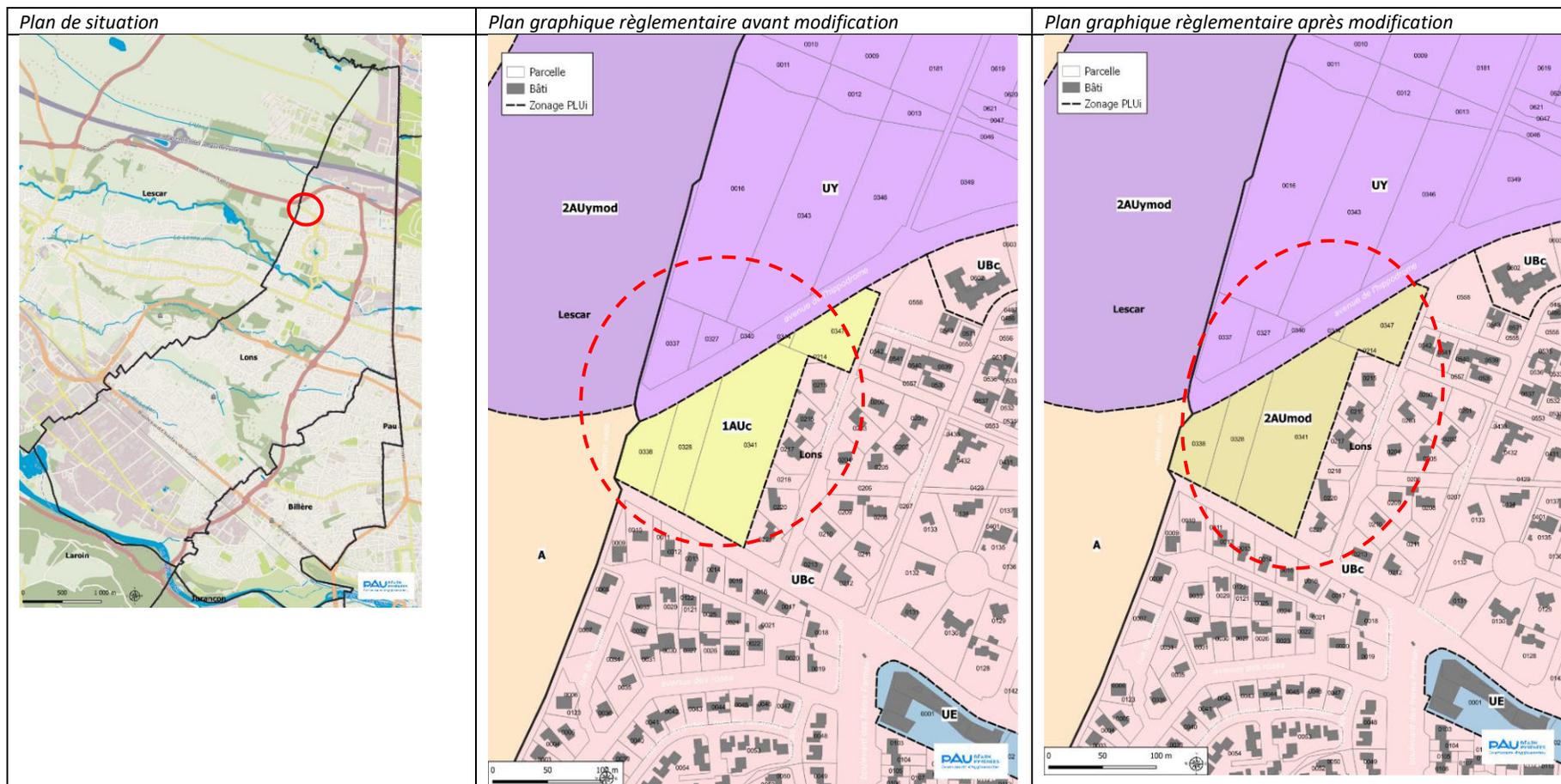
2.7.7. Lons secteur rue du Bosquet : zone 2AU

Objet de la modification : Classer les parcelles BP 25-59-166-167-170-171 en zone « 2AUmod » (zone d'urbanisation à moyen-long terme) au lieu de « 1AUC » (urbanisation à court et moyen terme liée à une OAP) afin de limiter et phaser l'urbanisation à moyen terme dans ces secteurs éloignés des centralités identifiées.



2.7.8. Lons parcelles AC 328-338-341-347 : zone 2AU

Objet de la modification : Classifier les parcelles AC 328-338-341-347 en zone « 2AUmod » (*zone d'urbanisation à moyen-long terme*) au lieu de « 1AUc » (*urbanisation à court et moyen terme liée à une OAP*) afin de limiter et phaser l'urbanisation à moyen terme dans ce secteur éloigné des centralités existantes et situé en extension du tissu urbain constitué.



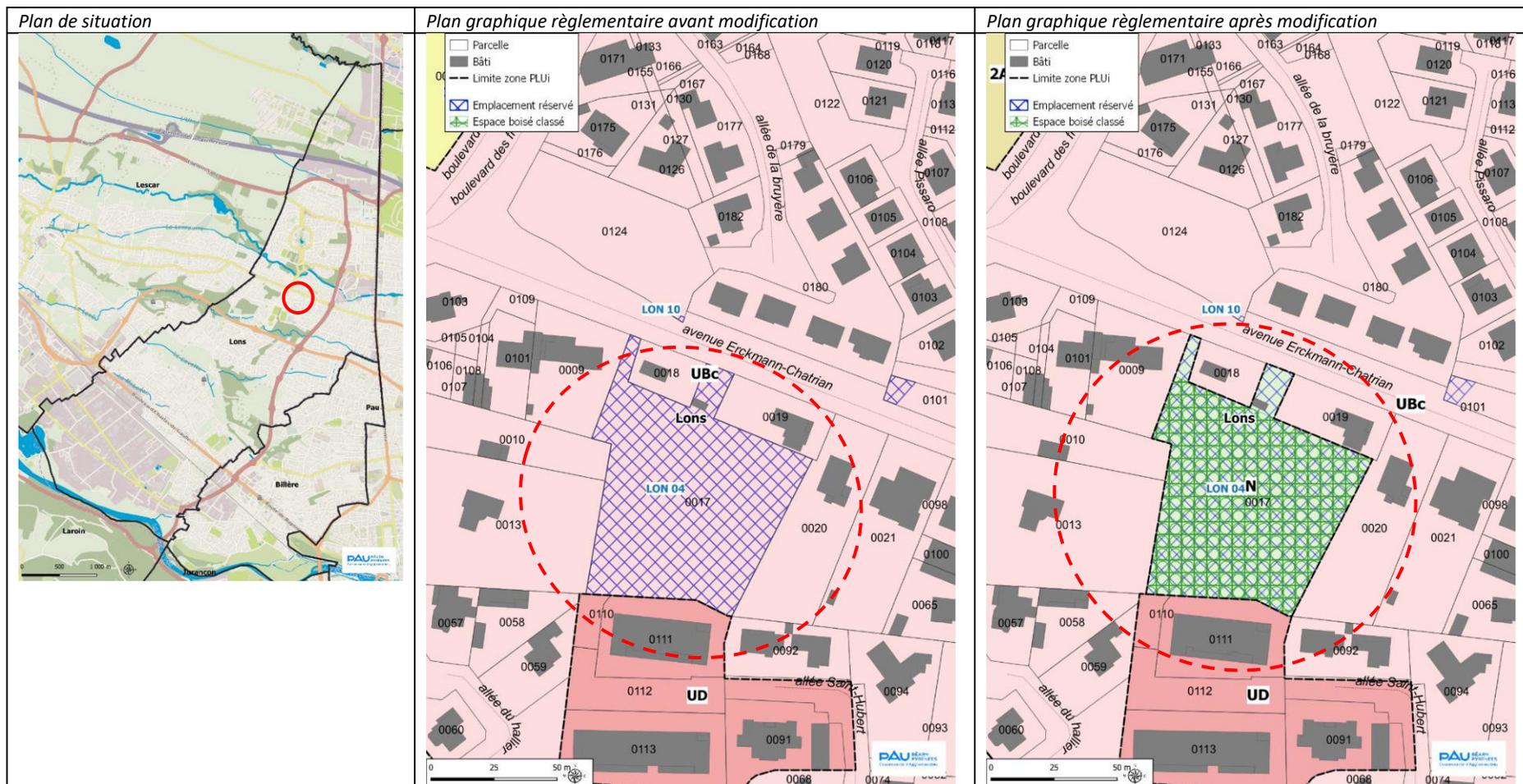
2.7.9. Lons parcelle AV 122 : espace vert protégé

Objet de la modification : Créer un espace vert protégé sur la parcelle AV 122 dans la continuité d'un espace public attenant (allée de la bruyère).



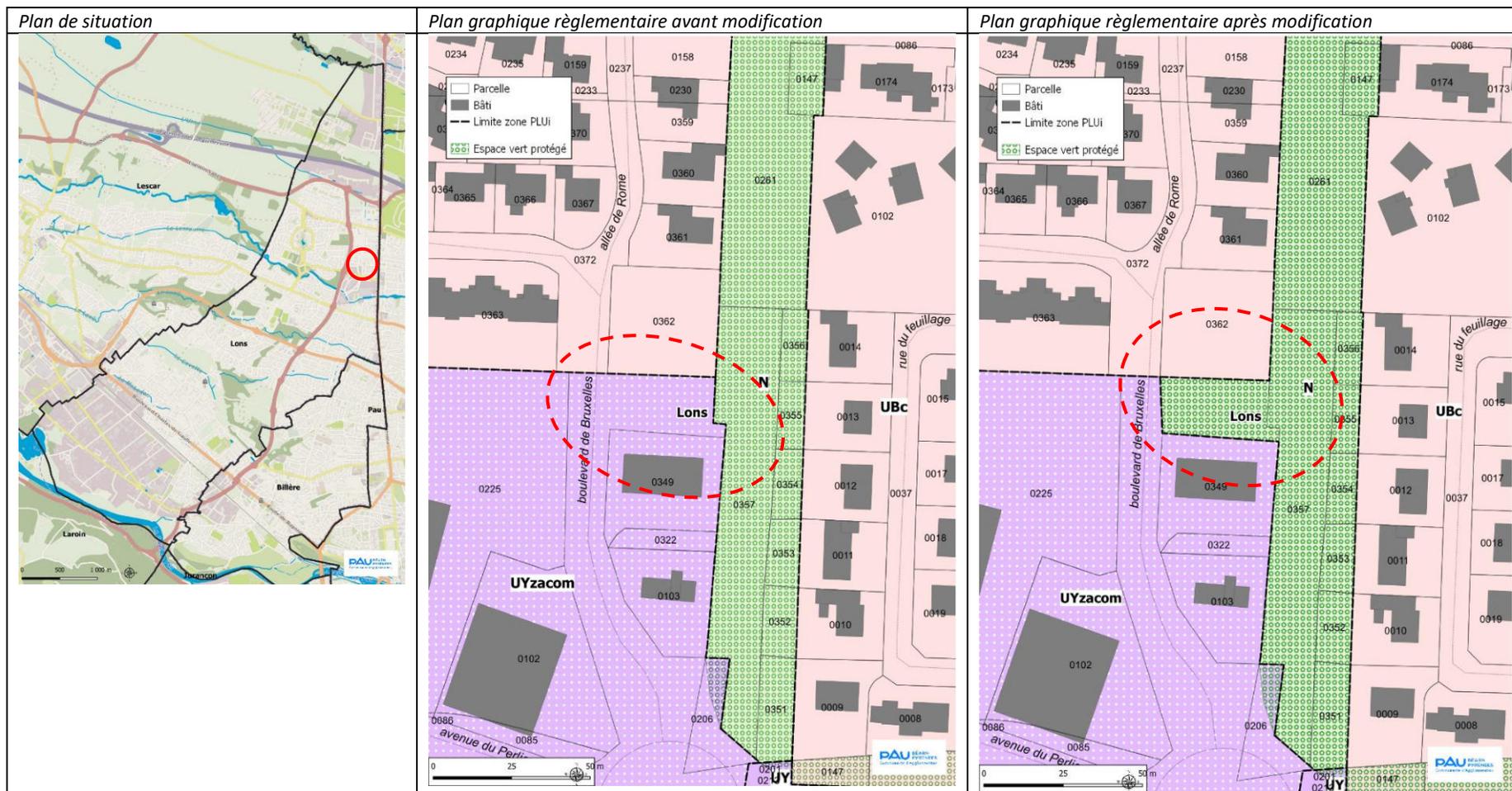
2.7.10. Lons parcelle BN 17 : zone N et espace boisé classé

Objet de la modification : Classer la parcelle BN17 en zone « N » (*zone naturelle*) au lieu de « UBc » (*zone d'extension pavillonnaire*) et créer un espace boisé classé. Cette parcelle contenait déjà un emplacement réservé (ER n°4) pour « acquisition du bois pour la commune ». Cet espace constitue un véritable îlot naturel qui contribue à la qualité du cadre de vie du quartier.



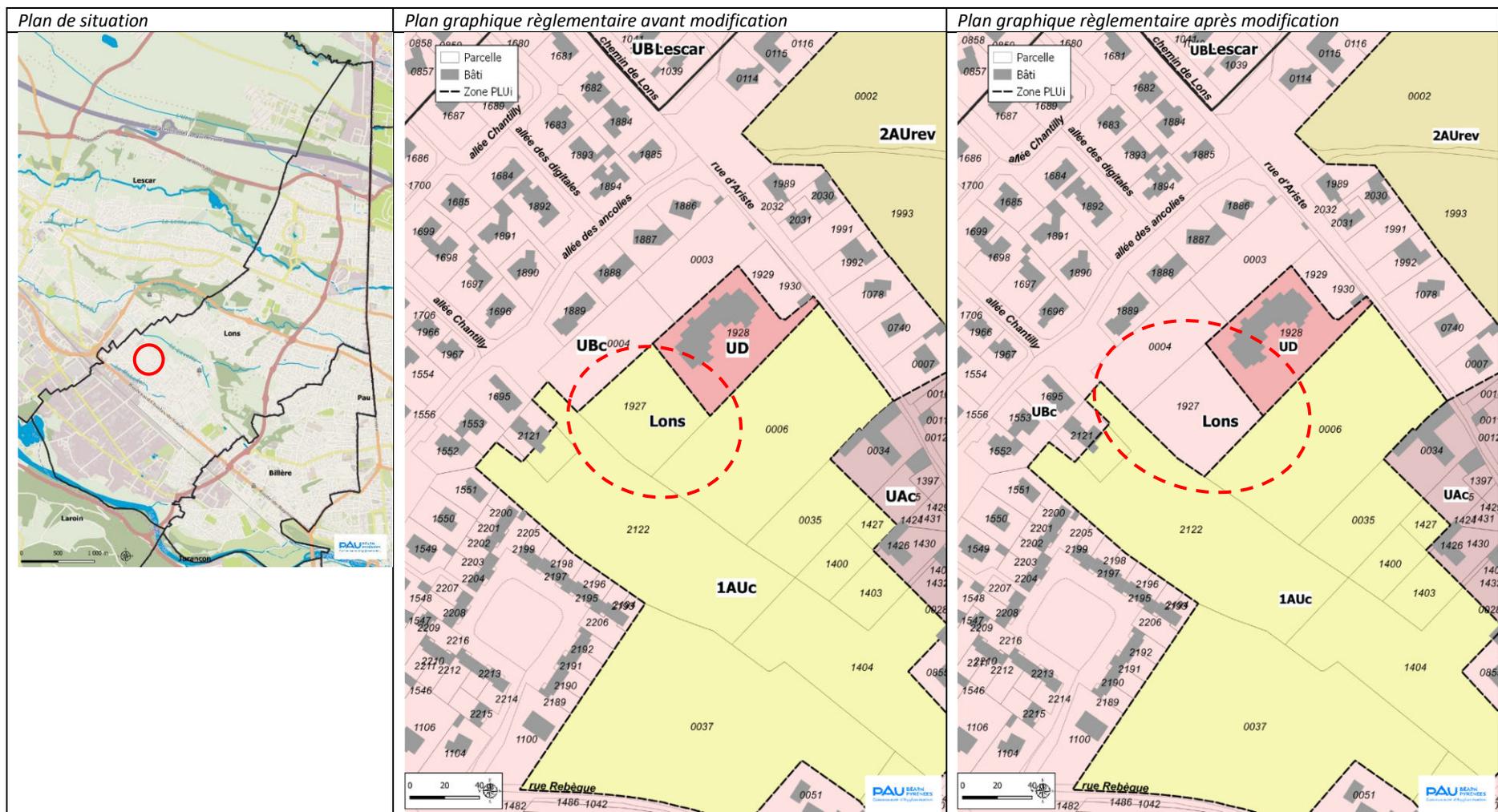
2.7.11. Lons espace public AS 349-362 : zone N et espace vert protégé

Objet de la modification : Classer l'espace public situé entre les parcelles AS 349 et 362 (bd de Bruxelles) en zone « N » (*zone naturelle*) au lieu de « UYzacom » (*zone d'activité économique située en ZACOM*) et en espace vert protégé pour préserver la continuité des espaces naturels existants de qualité écologique et paysagère.



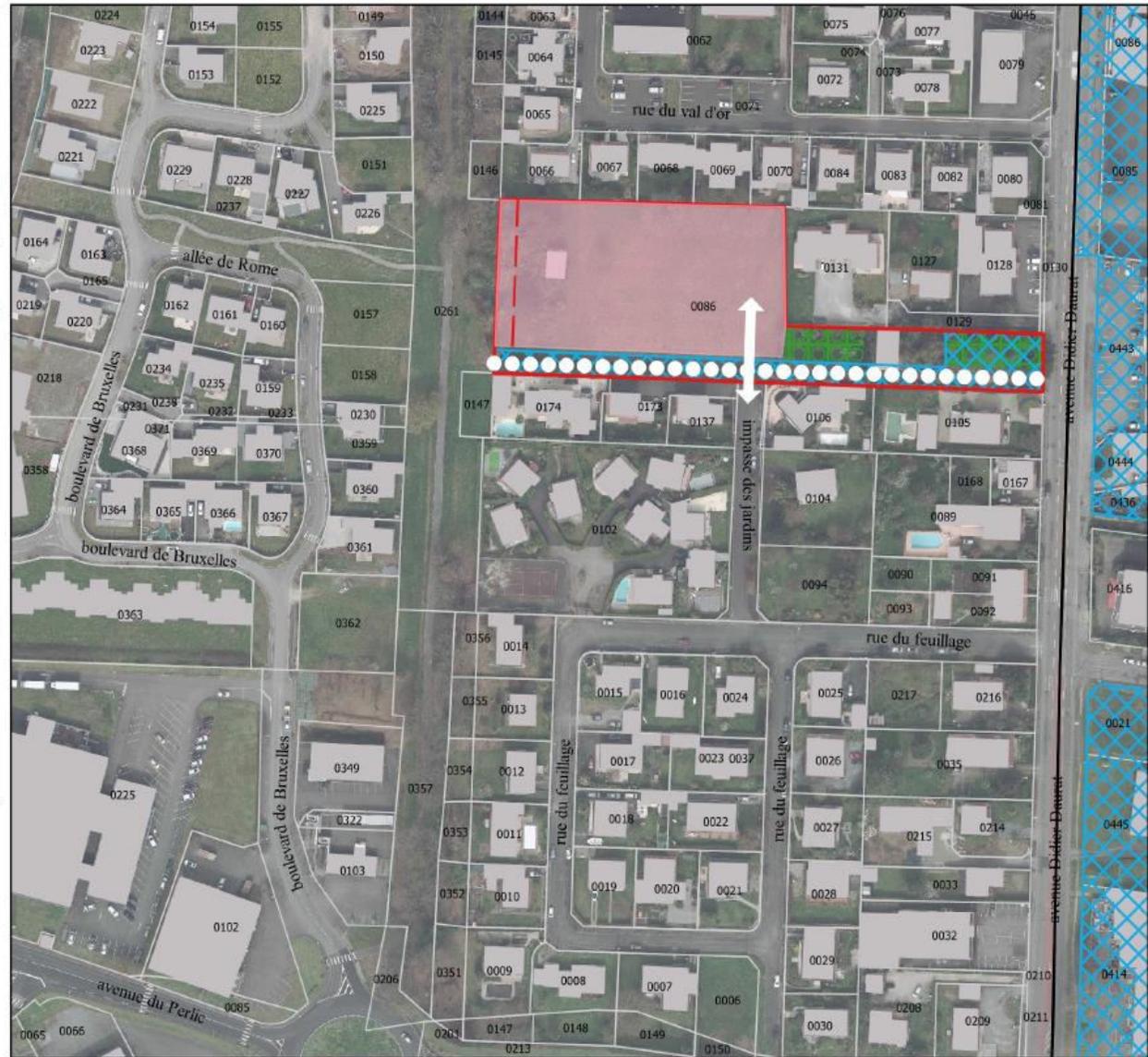
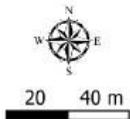
2.7.12. Lons parcelle AM 1927 : zone UBc

Objet de la modification : Classer la parcelle AM 1927 en zone « UBc » (*zone d'extension pavillonnaire*) au lieu de « 1AUc » (*zone d'urbanisation à court et moyen terme*) dans l'optique d'une extension du cimetière.



Programmation : Logement
 Superficie : 6008 m²
 Superficie constructible : 3800 m² environ
 Objectif programmatique : environ 5 à 8 logements

-  Périmètre OAP
-  Secteur à vocation première d'habitat peu dense (15 logements/ha)
-  Cheminement piéton / larg. 1.40 mini
-  Voie d'accès à la parcelle
-  Marge de reculement : 5 m
-  Emplacement réservé
-  Secteur à vocation naturelle (espace boisé identifié)



2.7.14. Lons OAP Pont Long parcelle AR 2

Objet de la modification : Créer l’Orientation d’aménagement et de programmation « Pont Long » sur la parcelle AR2 afin de cadrer l’urbanisation de cette parcelle située en zonage UD (habitat dense) du PLUi. Sur cette parcelle, la qualité écologique et paysagère est à préserver sur une grande partie pour respecter la quiétude du quartier et assurer la mise en œuvre d’un projet urbain de qualité.

Lons - OAP Pont-Long

Programmation : Logement
Superficie : 7423 m²
Densité souhaitable : 50lg/ha
Objectif programmatique : Environ 40 logements

-  Périmètre OAP
-  Marge reculment (5 m)
-  Élément de paysage (alignement d'arbres à préserver)
-  Secteur à vocation naturelle (espace boisé classé)
-  Secteur à vocation première d'habitat peu dense

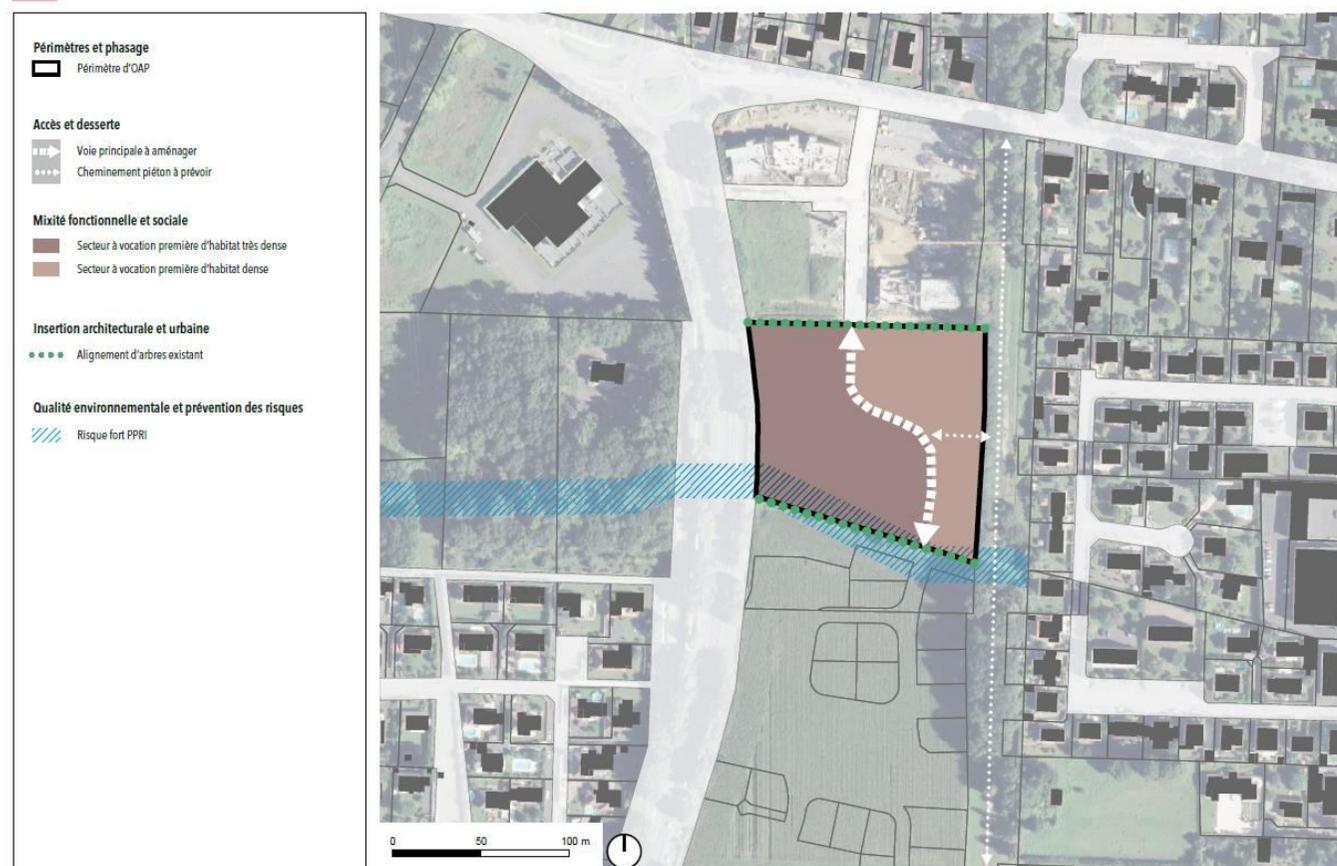


2.7.15. Lons parcelle AR 180 : OAP « Paris-Madrid »

Objet de la modification : Modifier l'OAP « Paris Madrid » (parcelle AR 180) en précisant la densité souhaitable, l'objectif programmatique et d'autres éléments d'aménagements.

Avant modification

LONS - PRINCIPES DE VOIRIE - PARIS/MADRID



Après modification

Lons - OAP Paris-Madrid

Programmation : logement

Superficie : 14 697 m²

Densité souhaitable : 80 lgt/ha

Objectif programmatique : Environ 120 logements



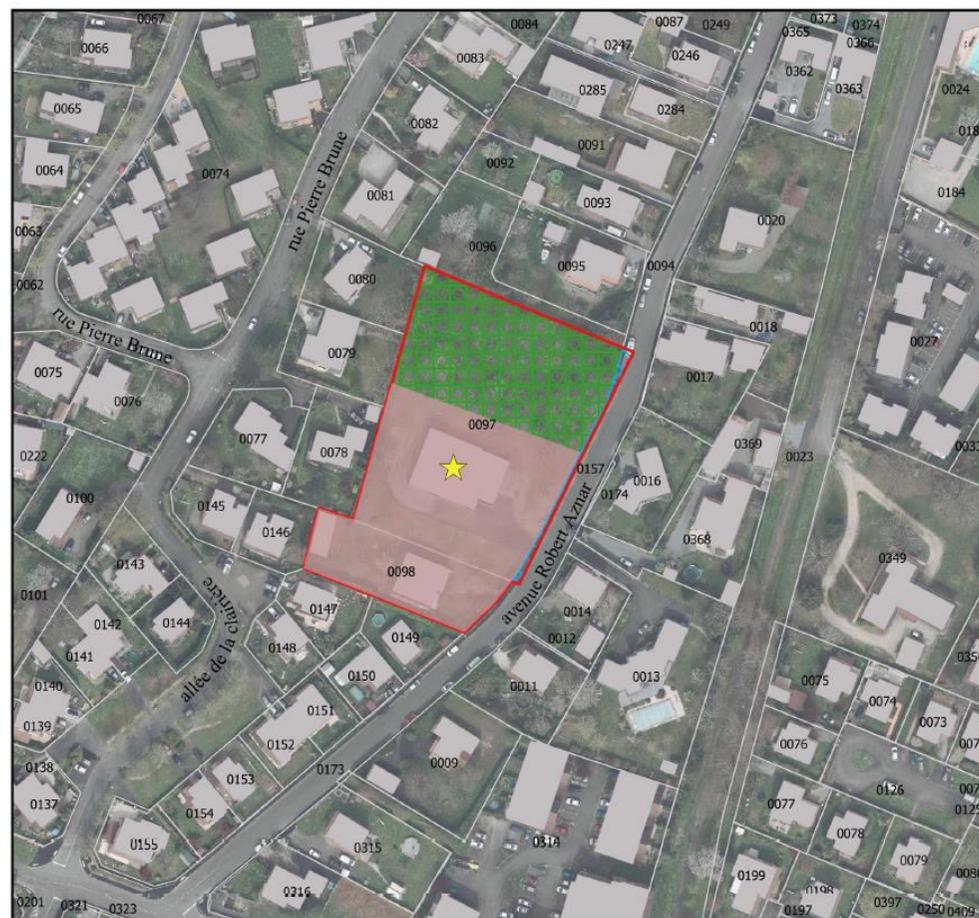
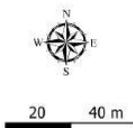
2.7.16. Lons OAP AZNAR parcelle AY 97-98-57

Objet de la modification : Créer l’Orientation d’aménagement et de programmation « Aznar » sur les parcelles AY 97, 98 et 57 afin de cadrer l’urbanisation de ce secteur.

Lons - OAP Aznar

Programmation : Logement
Superficie : 6008 m²
Superficie constructible : 3800 m² environ
Densité souhaitable : 40 lgts/ha
Objectif programmatique : Environ 25 logements

-  Périmètre OAP
-  Friche économique à reconvertir ou démolir
-  Emplacement réservé (élargissement voirie)
-  Secteur à vocation naturelle (espace boisé classé)
-  Secteur à vocation première d'habitat dense



2.7.17. Lons OAP Route de Bordeaux – îlot Saint-Julien – parcelles AX 57-58-60-261-262

Objet de la modification : Création de l’Orientation d’aménagement et de programmation sur l’îlot Saint-Julien (parcelles AX 57-58-60-261-262) en cohérence avec le projet « Route de Bordeaux ». L’objectif est de redéfinir les fonctions des espaces limitrophes à la route de Bordeaux et d’assurer une cohérence sur les évolutions urbaines de secteurs à enjeux. La route de Bordeaux et ses abords concernent également des parcelles situées sur Pau.

LÉGENDE

1 AMÉLIORER LES CONDITIONS DE LA MARCHÉ ET DU VÉLO, APAISER LA ROUTE

- Valoriser les seuils
 - Existant
 - Futur
- Faciliter les traversées de la route, (accès nord et sud majeurs de la route)
- Réaménager des espaces rotules pour rapprocher les deux rives
- Porter une attention aux stationnements qui entravent le parcours piétons
- S'appuyer sur les arrêts de bus pour proposer des haltes et itinéraires piétons confortables
- Considérer avec attention les abords des établissements publics

2 DÉVELOPPER DES PARCOURS VERTS POUR OFFRIR UNE AUTRE MANIÈRE DE TRAVERSER ET DÉCOUVRIR LA ROUTE / LES QUARTIERS

- Conforter les liaisons piétonnes existantes
- Créer des ouvertures pour rendre perméables certains îlots urbains
- Créer des parcours vers qui se déploient dans les quartiers

3 AMÉNAGER DES LIEUX DE SÉJOUR ET DE SOCIABILITÉ

- Conforter les principales polarités commerciales pour faciliter la vie de quartier
- Révéler, rendre accueillant ou aménager les espaces publics majeurs - périmètre 300 mètres
- Révéler, rendre accueillant ou aménager les petits espaces de proximité

4 RÉVÉLER LES PÉPITES PATRIMONIALES ET PAYSAGÈRES

- Cœurs d'îlots privés
- Patrimoine architectural
- Dénivelé
- Boisements des cours d'eau à valoriser
- Faire remonter la présence de l'Oussère et du Lau
- Amplification végétale à créer / prolonger
- Arbres existants
- Points de vue
- Ruisseaux

5 PROJETER UN DÉVELOPPEMENT HARMONIEUX

- Bâtiments commerciaux
- Prioriser l'aménagement d'îlots stratégiques
- Assurer une veille foncière
- Constructions récentes
- PC déposés
- Trouver le bon équilibre de stationnements publics/privés

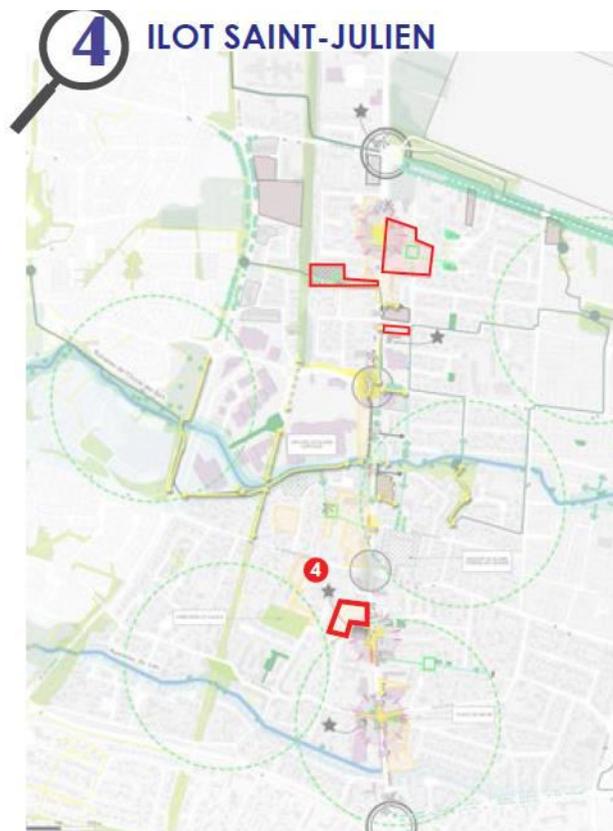


Des fonciers stratégiques permettant de valoriser un patrimoine religieux

Les enjeux sont la densification du tissu urbain par la maîtrise de formes urbaines valorisant la valeur patrimoniale du lieu, la création d'une façade urbaine sur 100 m linéaire, et la préservation du patrimoine végétal du jardin du diocèse.

Orientation et principes d'aménagement

- une densité maîtrisée permettant de répondre aux exigences qualitatives en matière de logement
- une mixité fonctionnelle et sociale
- une programmation intégrant des activités (commerces, services...) en rez de chaussée, le long de l'avenue
- une préservation maximale des espaces de nature existants
- des variations de hauteur des constructions pour préserver les co-visibilités avec l'église et créer des intimités dans le nouveau programme
- la création d'un jardin et d'un parvis en façade nord de l'église
- la limitation du linéaire des voiries de desserte automobile et l'optimisation des accès
- une gestion performante du stationnement permettant équilibre opérationnel et réversibilité de cet usage à terme
- l'encouragement à un regroupement des parcelles, ou à minima la démonstration d'un phasage garantissant la qualité et la cohérence de l'opération à terme



4 ILOT SAINT-JULIEN

4 ILOT SAINT-JULIEN / 7 400 M²
≈ 40 À 50 LGTS

Patrimoine bâti - monument inscrit

2.7.18. Lons secteur mairie : plan des hauteurs

Objet de la modification : Suite à la création de la zone « UC » autour du secteur de la mairie où la règle prévoit une hauteur de construction maximale de R+4+c, le plan des hauteurs maximales autorisées est mis à jour afin de se substituer au règlement écrit et s'adapter aux spécificités du secteur.



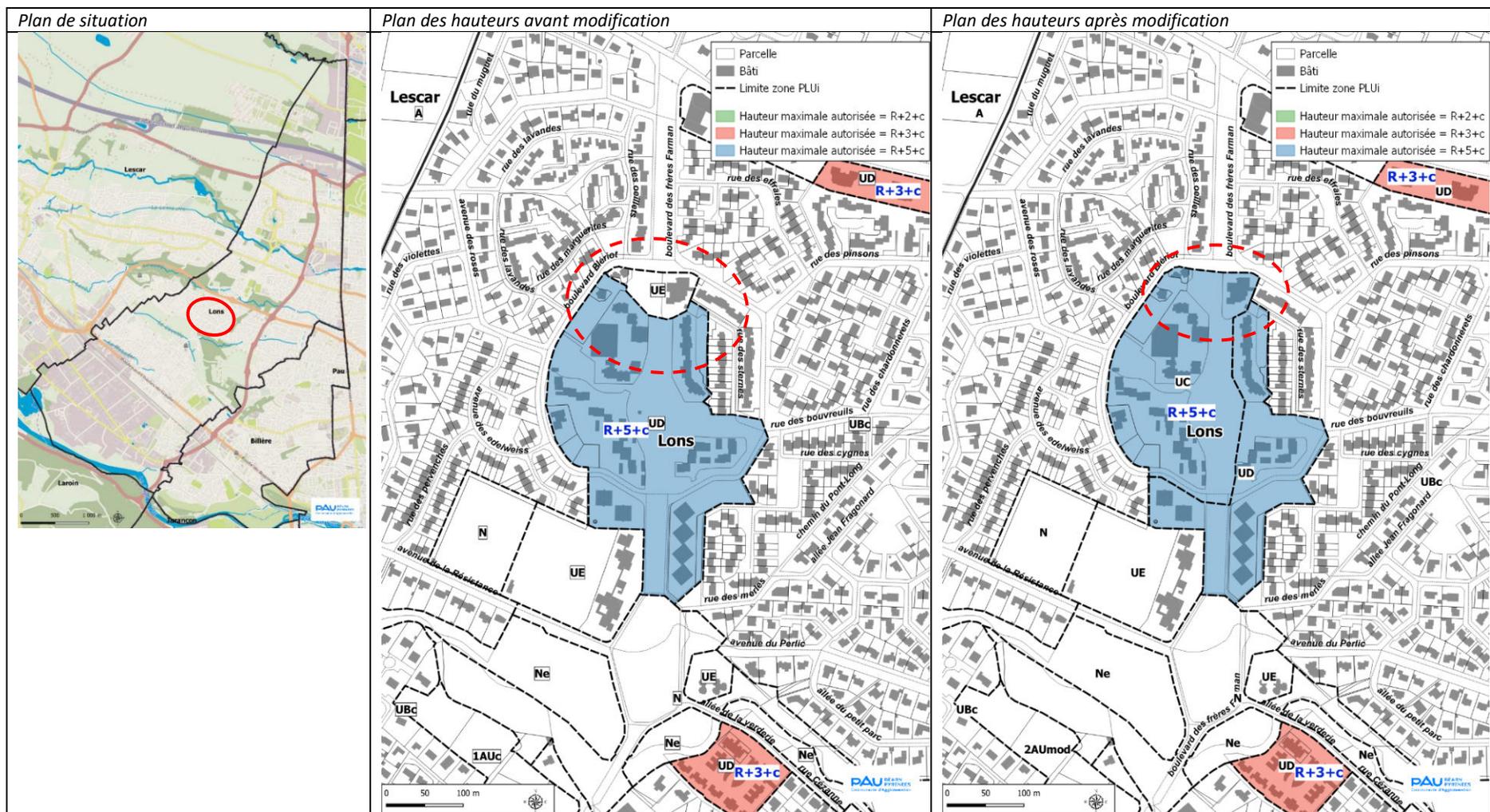
2.7.19. Lons secteur du Moulin : plan des hauteurs

Objet de la modification : Suite à la création de la zone « UC » autour du secteur du Moulin où la règle prévoit une hauteur de construction maximale de R+4+c, le plan des hauteurs maximales autorisées est mis à jour afin de se substituer au règlement écrit et s'adapter aux spécificités du secteur.



2.7.20. Lons secteur du Perlic : plan des hauteurs

Objet de la modification : Suite à la création de la zone « UC » autour du secteur du Perlic où la règle prévoit une hauteur de construction maximale de R+4+c, le plan des hauteurs maximales autorisées est mis à jour afin de se substituer au règlement écrit et s'adapter aux spécificités du secteur.



2.7.21. Lons parcelle AR 86 : emplacement réservé

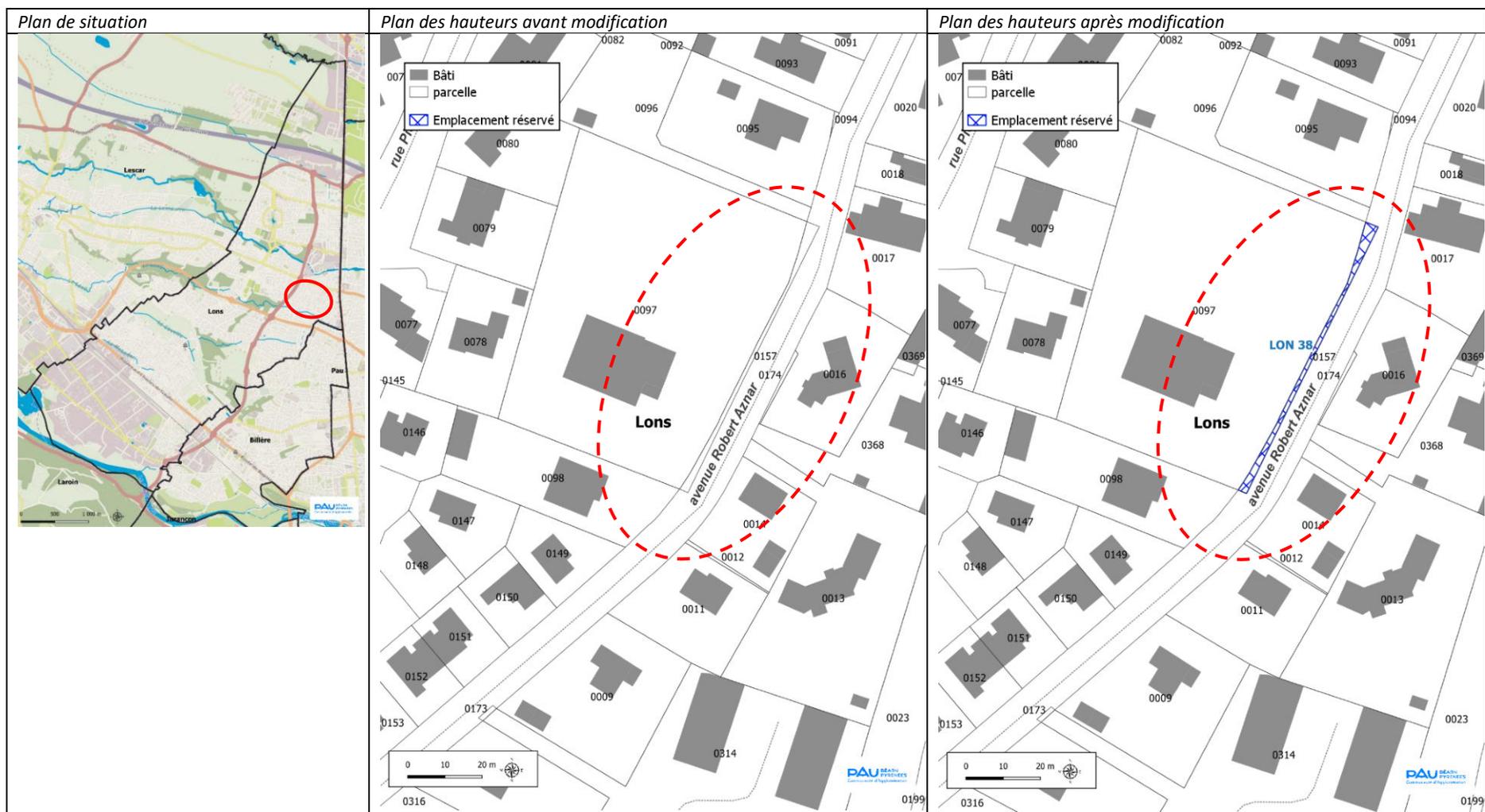
Objet de la modification : Dans le cadre de la création de l'OAP « Route de Bordeaux », il s'agit de créer 2 emplacements réservés sur la parcelle AR 86 :

- LON 36 : création d'un parc public
- LON 37 : création d'un chemin piétonnier et cyclable



2.7.22. Lons parcelle AY 57 : emplacement réservé

Objet de la modification : Dans le cadre de l'OAP « Aznar », il s'agit de créer l'emplacement réservé « LON 38 : élargissement à 10m de l'avenue Robert Aznar ».



2.7.23. Lons : liste des emplacements réservés

Objet de la modification : Mettre à jour la liste des emplacements réservés de Lons à la suite de la création des ER 36-37-38

<i>Extrait liste des emplacements réservés de Lons</i>	<i>Extrait liste des emplacements réservés de Lons après modification</i>
<p>Liste des emplacements réservés :</p> <p>Emplacements réservés au bénéfice de la Commune :</p> <p>LON 01- Création d'une voie nouvelle dite "voie nord/sud", pour dedoublement de la R.N 134 emprise de la voie en section courante de 26.50m. LON 04- Acquisition du bois par la Commune. LON 05- Réalisation d'une école élémentaire. LON 06- Création de l'entrée du bourg. LON 07- Création d'un chemin piétonnier et cyclable - Emprise de 5 m en section courante. LON 08- Création d'un espace vert public, entre le chemin Cloharé et l'avenue du Moulin. LON 09- Elargissement à 10m du chemin du Ruisseau. LON 10- Création d'une piste cyclable et d'un chemin piéton, avenue Erckman Chatrian. LON 11- Création d'un chemin piétonnier et cyclable - Emprise de 5m en section courante. LON 13- Elargissement à 9m d'une partie du chemin d'Estieni. LON 14- Elargissement à 10m du chemin de Plouromilh. LON 15- Création d'une voie nouvelle d'emprise 10m pour liaison inter quartier. LON 16- Création d'un chemin piétonnier à flanc de côteaux - Emprise de 20m en section courante. LON 17- Création conjointe d'espaces verts et d'aires de jeux, de voirie et de stationnements et de bassins de rétention des eaux - Emprise de 30m en section courante en comptant l'emprise du chemin des Cagots. LON 18- Création d'un parc de stationnement et d'une voie au droit de l'église. LON 19- Création d'une voie nouvelle pour le contournement du bourg (boulevard vert) - voirie, carrefour, chemin piétonnier, piste cyclable et espaces verts d'accompagnement. LON 21- Elargissement à 10 m de la rue d'Ariste. LON 23- Elargissement à 10m de la rue du Penin. LON 24- Elargissement à 10m de la rue Rebèque. LON 25- Elargissement à 10m d'une partie de la rue Henri Lamarque au sud la RN 117. LON 26- Elargissement à 10 m de la rue du 8 mai 1945. LON 29- Elargissement à 8m de la rue Henri Lamarque. LON 30- Elargissement à 10 m du chemin des vignes . LON 31- Création d'un chemin piétonnier et cyclable reliant le Stade du Centre Aéré - Emprise de 5m en section courante. LON 32- Extension du centre aéré. LON 33- Acquisition d'espaces boisés dans le cadre d'un projet pédagogique « forêt-école » d'intérêt général. LON 35- Elargissement de l'impasse des écoles</p>	<p>Liste des emplacements réservés :</p> <p>Emplacements réservés au bénéfice de la Commune :</p> <p>LON 01- Création d'une voie nouvelle dite "voie nord/sud", pour dedoublement de la R.N 134 emprise de la voie en section courante de 26.50m. LON 04- Acquisition du bois par la Commune. LON 05- Réalisation d'une école élémentaire. LON 06- Création de l'entrée du bourg. LON 07- Création d'un chemin piétonnier et cyclable - Emprise de 5 m en section courante. LON 08- Création d'un espace vert public, entre le chemin Cloharé et l'avenue du Moulin. LON 09- Elargissement à 10m du chemin du Ruisseau. LON 10- Création d'une piste cyclable et d'un chemin piéton, avenue Erckman Chatrian. LON 11- Création d'un chemin piétonnier et cyclable - Emprise de 5m en section courante. LON 13- Elargissement à 9m d'une partie du chemin d'Estieni. LON 14- Elargissement à 10m du chemin de Plouromilh. LON 15- Création d'une voie nouvelle d'emprise 10m pour liaison inter quartier. LON 16- Création d'un chemin piétonnier à flanc de côteaux - Emprise de 20m en section courante. LON 17- Création conjointe d'espaces verts et d'aires de jeux, de voirie et de stationnements et de bassins de rétention des eaux - Emprise de 30m en section courante en comptant l'emprise du chemin des Cagots. LON 18- Création d'un parc de stationnement et d'une voie au droit de l'église. LON 19- Création d'une voie nouvelle pour le contournement du bourg (boulevard vert) - voirie, carrefour, chemin piétonnier, piste cyclable et espaces verts d'accompagnement. LON 21- Elargissement à 10 m de la rue d'Ariste. LON 23- Elargissement à 10m de la rue du Penin. LON 24- Elargissement à 10m de la rue Rebèque. LON 25- Elargissement à 10m d'une partie de la rue Henri Lamarque au sud la RN 117. LON 26- Elargissement à 10 m de la rue du 8 mai 1945. LON 29- Elargissement à 8m de la rue Henri Lamarque. LON 30- Elargissement à 10 m du chemin des vignes . LON 31- Création d'un chemin piétonnier et cyclable reliant le Stade du Centre Aéré - Emprise de 5m en section courante. LON 32- Extension du centre aéré. LON 33- Acquisition d'espaces boisés dans le cadre d'un projet pédagogique « forêt-école » d'intérêt général. LON 35- Elargissement de l'impasse des écoles LON 36 – Création d'un parc public LON 37 – Création d'un chemin piétonnier et cyclable LON 38 – élargissement à 10m de l'avenue Robert Aznar</p>

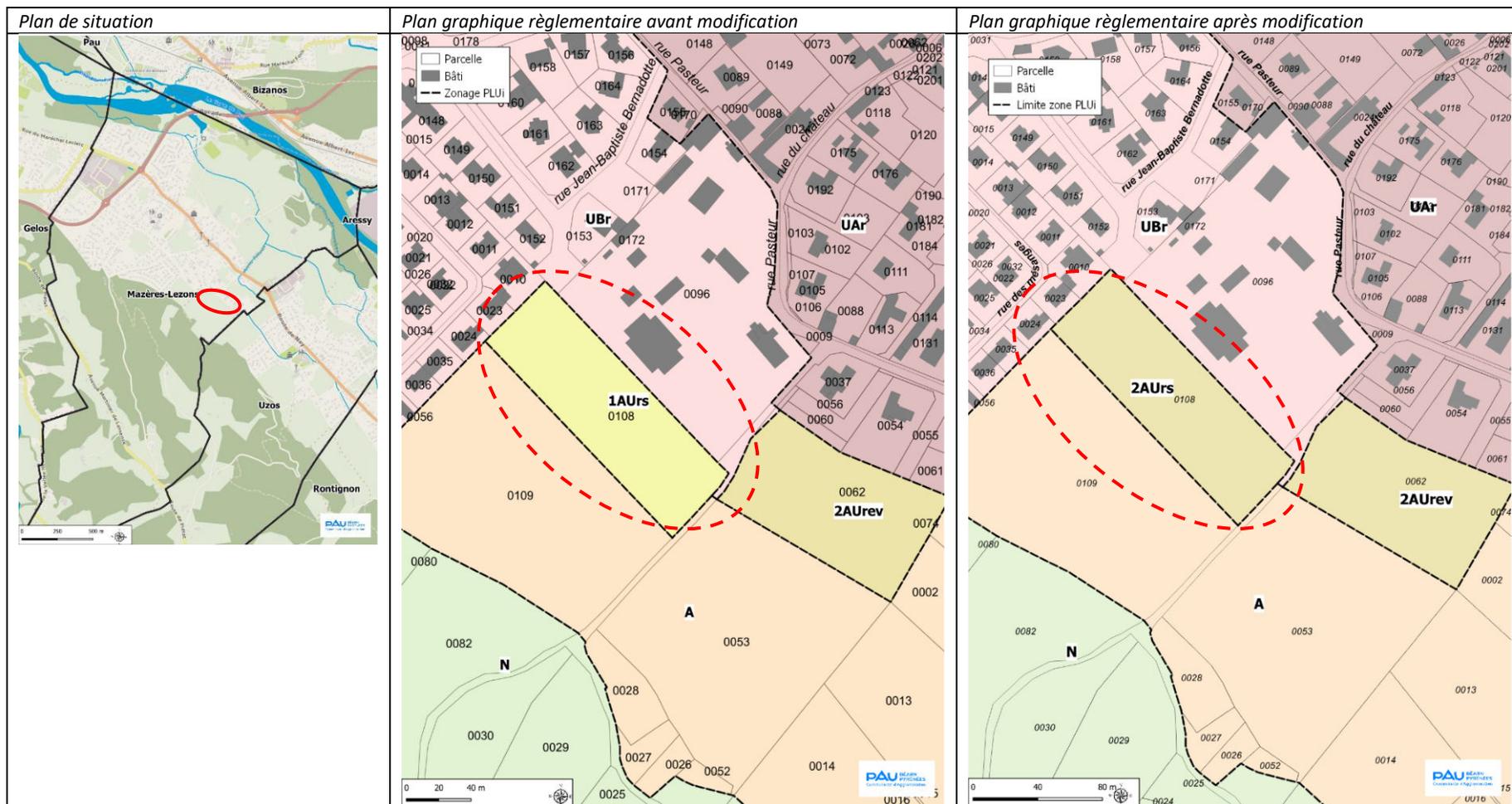
2.8. Mazères-Lezons

Organiser et phaser l'urbanisation : afin de réguler l'urbanisation dans le temps dans la commune, certains secteurs doivent être phasés en raison de leur éloignement du centre bourg.

Centralité : les commerces et services de proximités se concentrent dans le centre commercial de Leclerc (zone UY du PLUi) et de façon ponctuelle avenue du général de Gaulle. Dans l'optique de créer une centralité dans le centre-bourg, le secteur de Fondères (rue Louis Barthou) est privilégié en raison des gisements disponibles, des dynamiques récentes de constructions neuves et de la volonté de la commune de structurer une vraie centralité pour le village. La règle de l'OAP « Fondères » permet le développement de cette centralité.

2.8.1. Mazères-Lezons parcelle AK 108 : zone 2AUrs

Objet de la modification : Classifier la parcelle AK 108 en zone « 2AUrs» (zone d'urbanisation à long terme ayant une vocation sociale ou de santé) au lieu de «1AUrs» (zone d'urbanisation à court et moyen terme ayant une vocation sociale ou de santé). La vocation sociale-santé de ce secteur est maintenue mais la temporalité de l'urbanisation est reportée.



2.8.2. Mazères-Lezons espace public rue Gabrielle d'Estrées : espace vert protégé

Objet de la modification : Classer l'espace public situé rue Gabrielle d'Estrées en espace vert protégé pour garder un espace de respiration dans ce quartier pavillonnaire.



2.8.3. Mazères-Lezons OAP Pasteur Sully

Objet de la modification : Dans un objectif de régulation de la production de logements, des phasages sont mis en place dans les OAP. L'ouverture à l'urbanisation du secteur B (parcelle AL 63) sera conditionnée à la réalisation de l'OAP Fondères, en raison de sa situation géographique éloignée de la centralité.

Avant modification

MAZÈRES - RUE PASTEUR/SULLY

Périmètres et phasages

Cette OAP regroupe 2 sites complémentaires.

Aucun phasage spécifique n'est imposé dans l'urbanisation de ces sites. En revanche, la recherche d'une certaine cohérence entre les différentes opérations est indispensable.

Insertion architecturale et urbaine

L'implantation du bâti devra respecter les dispositions traditionnelles typique des corps de ferme encore présents dans le quartier, à savoir des volumes imposants et simples. Les volumétries respecteront un gabarit maximum R+1+combles.

La présence d'un lavoir au croisement entre la rue de Sully et l'avenue du Général de Gaulle doit être notée puisqu'il constitue le patrimoine ordinaire d'une ruralité témoin d'un mode de vie passé. Il est important de prendre en compte les potentiels nouveaux usages que celui-ci représente pour les habitants. Usages pouvant être directement induits de sa forme architecturale (petit espace couvert, présence d'assise, proximité de l'eau, endroit caché à l'écart de la voirie).

La vue sur les coteaux au sud pourra faire l'objet d'une attention particulière en ce qui concerne les hauteurs et la disposition du bâti.

Mixité fonctionnelle et sociale

Ce secteur est programmé pour accueillir une majorité de logements et éventuellement des locaux d'activités compatibles avec l'habitat (artisanat, bureaux, etc...). Les deux secteurs laisseront une grande place au logement intermédiaire. Tout en prévoyant une marge de programmation mixte entre collectifs et individuels, en location et en accession. La mixité sociale devra être recherchée, notamment par le biais de l'accession/location abordable.

297 mm

Qualité environnementale et prévention des risques

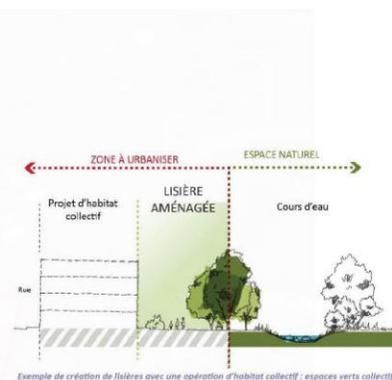
Les sites sont fortement touchés par un aléa inondation identifié dans le cadre du PPRi. En effet, la zone nord et est du secteur B est catégorisée en zone jaune et orange interdisant l'implantation de logement. Celui-ci peut accueillir une zone naturelle en lien avec la richesse végétale et hydraulique déjà présente. En outre, certains aménagements restent autorisés, comme un parking pouvant être mutualisé au besoin des habitants du quartier. Le revêtement de ce dit parking devra être perméable.

Le traitement des abords du ruisseau de Lasbouries doit faire l'objet d'une attention particulière puisqu'ils constituent une interface singulière entre un environnement résidentiel et un paysage où domine l'activité agricole.

Accès et desserte

Les deux secteurs s'articulent autour d'une desserte locale devant respecter un certains nombres de principes. Il faudra donc que soit projetée une unique voie permettant d'articuler les deux îlots. La première partie de cette voie (en sens unique) dans le secteur A devra aboutir à mi-chemin sur une place et réaboutir sur la rue de Sully. La deuxième partie aboutira sur la rue Pasteur sans le principe de place.

Une piste cyclable est prévue le long de la rue Pasteur.



Recommandation de traitement des lisières issue du cahier de préconisations «Lisières» de l'AUDAP, octobre 2018

Après modification

MAZÈRES - RUE PASTEUR/SULLY

Périmètres et phasages

Cette OAP regroupe 2 sites complémentaires.

La partie B de l'OAP ne sera constructible que lorsque l'OAP FONDERES sera réalisée. Cette ouverture sera conditionnée à la réalisation d'une étude qui définira la partie d'aménagement du secteur. La recherche d'une certaine cohérence entre les différentes opérations est indispensable.

Insertion architecturale et urbaine

L'implantation du bâti devra respecter les dispositions traditionnelles typique des corps de ferme encore présents dans le quartier, à savoir des volumes imposants et simples. Les volumétries respecteront un gabarit maximum R +1+combles.

La présence d'un lavoir au croisement entre la rue de Sully et l'avenue du Général de Gaulle doit être notée puisqu'il constitue le patrimoine ordinaire d'une ruralité témoin d'un mode de vie passé. Il est important de prendre en compte les potentiels nouveaux usages que celui-ci représente pour les habitants. Usages pouvant être directement induits de sa forme architecturale (petit espace couvert, présence d'assise, proximité de l'eau, endroit caché à l'écart de la voirie).

La vue sur les coteaux au sud pourra faire l'objet d'une attention particulière en ce qui concerne les hauteurs et la disposition du bâti.

Mixité fonctionnelle et sociale

Ce secteur est programmé pour accueillir une majorité de logements et éventuellement des locaux d'activités compatibles avec l'habitat (artisanat, bureaux, etc...). Les deux secteurs laisseront une grande place au logement intermédiaire. Tout en prévoyant une marge de programmation mixte entre collectifs et individuels, en location et en accession. La mixité sociale devra être recherchée, notamment par le biais de l'accession/location abordable.

Qualité environnementale et prévention des risques

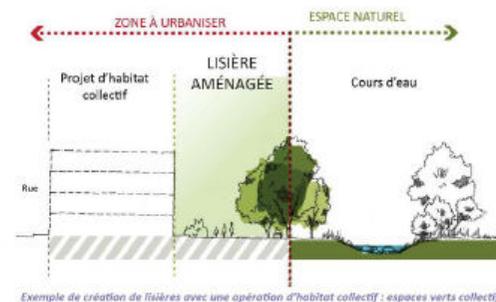
Les sites sont fortement touchés par un aléa inondation identifié dans le cadre du PPRi. En effet, la zone nord et est du secteur B est catégorisée en zone jaune et orange interdisant l'implantation de logement. Celui-ci peut accueillir une zone naturelle en lien avec la richesse végétale et hydraulique déjà présente. En outre, certains aménagements restent autorisés, comme un parking pouvant être mutualisé au besoin des habitants du quartier. Le revêtement de ce dit parking devra être perméable.

Le traitement des abords du ruisseau de Lasbouries doit faire l'objet d'une attention particulière puisqu'ils constituent une interface singulière entre un environnement résidentiel et un paysage où domine l'activité agricole.

Accès et desserte

Les deux secteurs s'articulent autour d'une desserte locale devant respecter certains nombres de principes. Il faudra donc que soit projetée une unique voie permettant d'articuler les deux îlots. La première partie de cette voie (en sens unique) dans le secteur A devra aboutir à mi-chemin sur une place et réaboutir sur la rue de Sully. La deuxième partie aboutira sur la rue Pasteur sans le principe de place.

Une piste cyclable est prévue le long de la rue Pasteur.



Recommandation de traitement des lisières issue du cahier de préconisations «Lisières» de l'AUDAP, octobre 2018

2.8.4. Mazères-Lezons OAP Fondères

Objet de la modification : L'OAP Fondères est modifiée dans sa partie A afin d'y autoriser des commerces et des services de proximité pour assurer son rôle centralité pour la commune. Il est également autorisé sur la parcelle AI 157 la possibilité de faire de l'habitat et / ou une résidence sénior.

Avant modification

MAZÈRES - FONDÈRES

Périmètres et phasages

Cette OAP regroupe 2 sites complémentaires, à proximité de l'avenue Charles de Gaulle et de la rocade paloise. Aucun phasage spécifique n'est imposé dans l'urbanisation de ces sites. En revanche, la recherche d'une certaine cohérence entre les différentes opérations est indispensable.

Le site A présente cependant un caractère stratégique à l'échelle de la commune et du développement de sa centralité, avec la création d'un espace public structurant.

Insertion architecturale et urbaine

L'aspect extérieur du bâti devra favoriser le contraste (intentionnel et maîtrisé) plutôt que l'homogénéité.

La volonté de créer une nouvelle centralité doit inciter une densité souhaitable de 15 logements à l'hectare. Cette densité devra être plus élevée au regard de la nouvelle place publique (privilégier des logements collectifs afin de garantir un front bâti uni). Le gabarit R+2+comblés sera cependant le plus imposant autorisé, afin de favoriser l'insertion dans le tissu pavillonnaire existant.

Mixité fonctionnelle et sociale

Le programme réalisé devra accueillir une offre de logements diversifiée se traduisant par le développement d'une offre de logements abordables (accession ou locatif) conformément aux définitions du Programme Local de l'Habitat en vigueur.

L'offre de logement dans le secteur B devra laisser une grande place aux logements intermédiaires (maisons en bande/ immeubles où chaque logement bénéficie d'une entrée individuelle).

Qualité environnementale et prévention des risques

Les deux sites d'OAP doivent donner lieu à une mise en valeur fine et sensible d'un paysage exceptionnel. Elle pourra notamment se faire par le biais d'aménagement paysagers qualitatifs au sein des opérations d'aménagement. Ces aménagements doivent permettre de ménager des espaces où il est possible à tous d'apprécier le paysage lointain (perspectives) ; ainsi que de développer localement des activités en lien avec des espaces naturels (lieu de sociabilité, cheminements piétons, vie animale, etc...).

Les sites ne sont pas touchés par un aléa inondation identifié dans le cadre du PPRi. Une attention devra cependant être portée à l'imperméabilisation des sols, ainsi qu'à la récupération des eaux de pluies dans le cadre de tout projet d'aménagement

Accès et desserte

Au sein du secteur A, une voirie structurante de desserte devra être aménagée afin de relier la rue Jules Ferry et la rue Henri IV. L'intersection routière de cet axe avec la rue Jules Ferry devra faire l'objet d'une attention particulière de traitement de la voirie afin d'articuler avec soin l'espace public projeté à un axe fortement emprunté.

L'ensemble des voiries aménagées dans le cadre de cette OAP devra permettre à tous les usagers de l'espace public, y compris piétons et cyclistes, de se déplacer en toute sécurité.

La réalisation de cheminements doux, internes aux zones résidentielles planifiées, devra être obligatoirement prévue. Ces cheminements devront proposer des connexions avec le maillage existant du reste de la ville. Ces cheminements sont d'autant plus importants pour connecter le secteur B: au sud-ouest vers la nouvelle place publique et au nord vers l'axe mairie-église.

Après modification

MAZÈRES - FONDÈRES

Périmètres et phasages

Cette OAP regroupe 2 sites complémentaires, à proximité de l'avenue Charles de Gaulle et de la rocade paloise. Aucun phasage spécifique n'est imposé dans l'urbanisation de ces sites. En revanche, la recherche d'une certaine cohérence entre les différentes opérations est indispensable.

Le site A présente cependant un caractère stratégique à l'échelle de la commune et du développement de sa centralité, avec la création d'un espace public structurant.

Insertion architecturale et urbaine

L'aspect extérieur du bâti devra favoriser le contraste (intentionnel et maîtrisé) plutôt que l'homogénéité.

La volonté de créer une nouvelle centralité doit inciter une densité souhaitable de 15 logements à l'hectare. Cette densité devra être plus élevée au regard de la nouvelle place publique (privilégier des logements collectifs afin de garantir un front bâti uni). Le gabarit R+2+combles sera cependant le plus imposant autorisé, afin de favoriser l'insertion dans le tissu pavillonnaire existant.

Mixité fonctionnelle et sociale

Le programme réalisé devra accueillir une offre de logements diversifiée se traduisant par le développement d'une offre de logements abordables (accession ou locatif) conformément aux définitions du Programme Local de l'Habitat en vigueur.

L'offre de logement dans le secteur B devra laisser une grande place aux logements intermédiaires (maisons en bande/immeubles où chaque logement bénéficie d'une entrée individuelle).

Le secteur A pourra accueillir des commerces et services de proximité. La parcelle AI 157 dans le secteur B pourra accueillir de l'habitat et/ou une résidence sénior.

Qualité environnementale et prévention des risques

Les deux sites d'OAP doivent donner lieu à une mise en valeur fine et sensible d'un paysage exceptionnel. Elle pourra notamment se faire par le biais d'aménagement paysagers qualitatifs au sein des opérations d'aménagement. Ces aménagements doivent permettre de ménager des espaces où il est possible à tous d'apprécier le paysage lointain (perspectives) ; ainsi que de développer localement des activités en lien avec des espaces naturels (lieu de sociabilité, cheminements piétons, vie animale, etc...).

Les sites ne sont pas touchés par un aléa inondation identifié dans le cadre du PPRi. Une attention devra cependant être portée à l'imperméabilisation des sols, ainsi qu'à la récupération des eaux de pluies dans le cadre de tout projet d'aménagement

Accès et desserte

Au sein du secteur A, une voirie structurante de desserte devra être aménagée afin de relier la rue Jules Ferry et la rue Henri IV. L'intersection routière de cet axe avec la rue Jules Ferry devra faire l'objet d'une attention particulière de traitement de la voirie afin d'articuler avec soin l'espace public projeté à un axe fortement emprunté.

L'ensemble des voiries aménagées dans le cadre de cette OAP devra permettre à tous les usagers de l'espace public, y compris piétons et cyclistes, de se déplacer en toute sécurité.

La réalisation de cheminements doux, internes aux zones résidentielles planifiées, devra être obligatoirement prévue. Ces cheminements devront proposer des connexions avec le maillage existant du reste de la ville. Ces cheminements sont d'autant plus important pour connecter le secteur B: au sud-ouest vers la nouvelle place publique et au nord vers l'axe mairie-église.

2.9. Pau

Organiser et phaser l'urbanisation : afin de limiter l'étalement urbain et phaser l'urbanisation, la géographie préférentielle à Pau pour l'habitat doit s'orienter vers le centre-ville de Pau via la réhabilitation notamment, le long de l'axe Fébus, autour des centralités de quartier et dans des quartiers en devenir comme Rives du Gaves et Pissard Santarelli. Les gisements constructibles, au nord de la ville, notamment le long du Cami Salié doivent être phasés dans le temps pour une urbanisation à long terme.

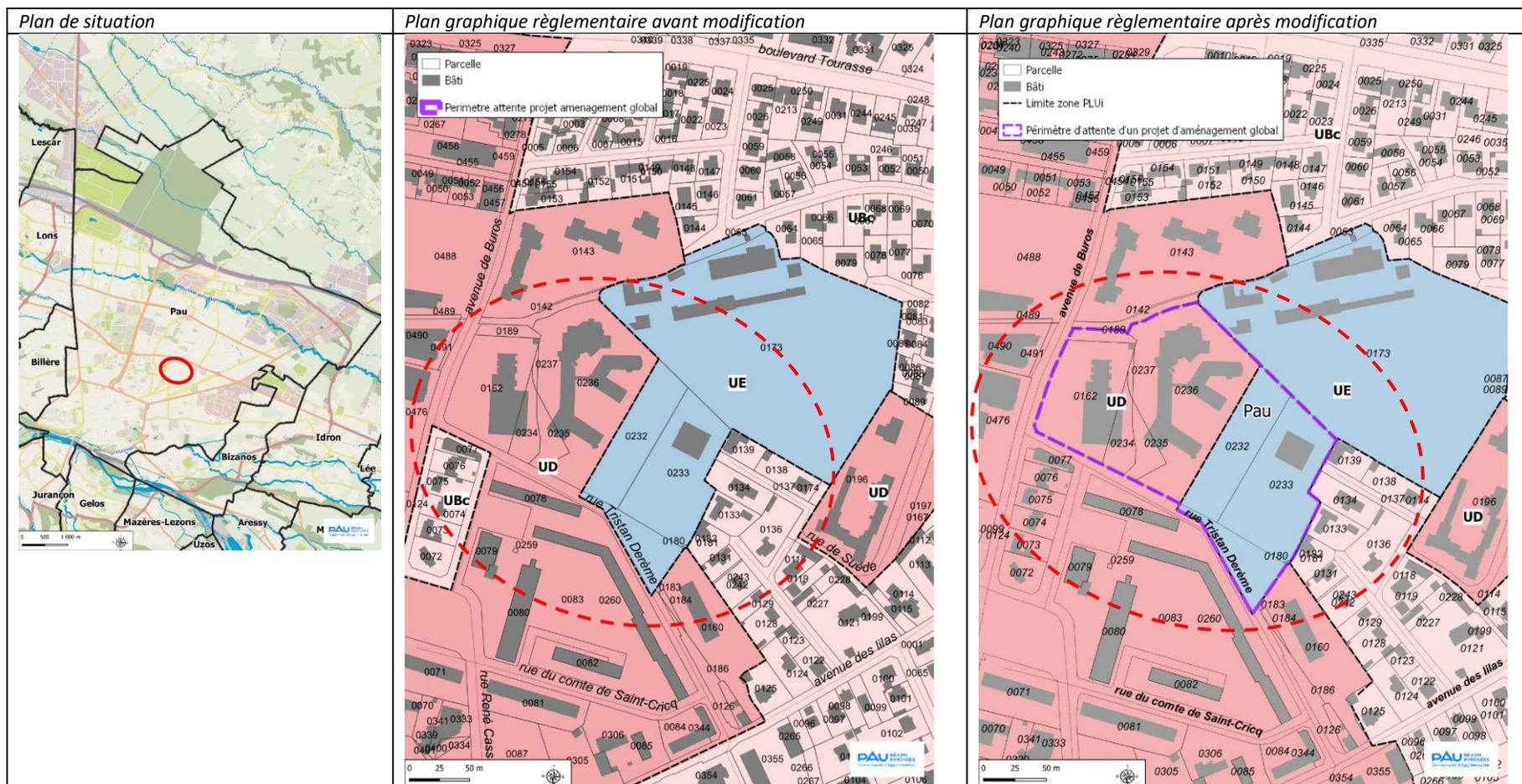
Certains secteurs proches du centre-ville doivent pouvoir être densifiés davantage pour répondre aux besoins en logements et à l'objectif de « reconstruire la ville sur la ville ». Le changement de zonage dans le PLUi doit permettre ces changements.

Certains sites (ERDF, Orange) dont l'activité économique a cessé nécessitent une réflexion approfondie sur leur devenir. L'outil du PAPAG (périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global) doit permettre de laisser le temps de la réflexion sur les aménagements souhaités.

Centralité : les commerces et services de proximité se concentrent principalement dans le centre-ville de Pau et le long des axes structurants. Un certain nombre de centralités réparties sur l'ensemble de la ville (hors centre-ville) ont été ciblées. Ainsi, 85% de la population paloise sera située à moins de 300 mètres d'une centralité.

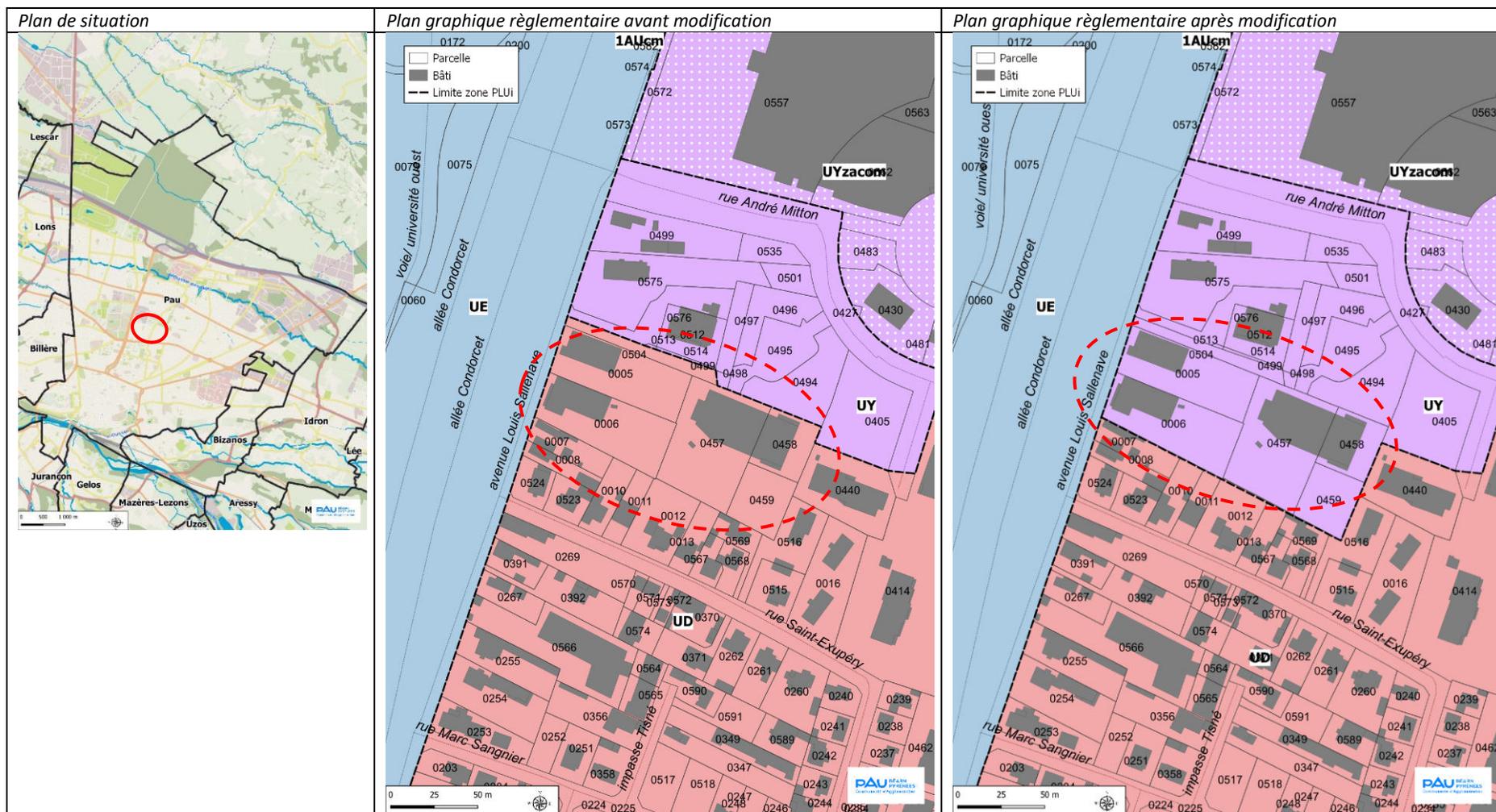
2.9.2. Pau secteur du site Orange : Périmètre d'attente de projet d'aménagement global

Objet de la modification : Créer un périmètre d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG) sur les parcelles CX 162-180-189-232-233-234-235-236-237 au niveau du site d'ORANGE rue Tristan Derème.



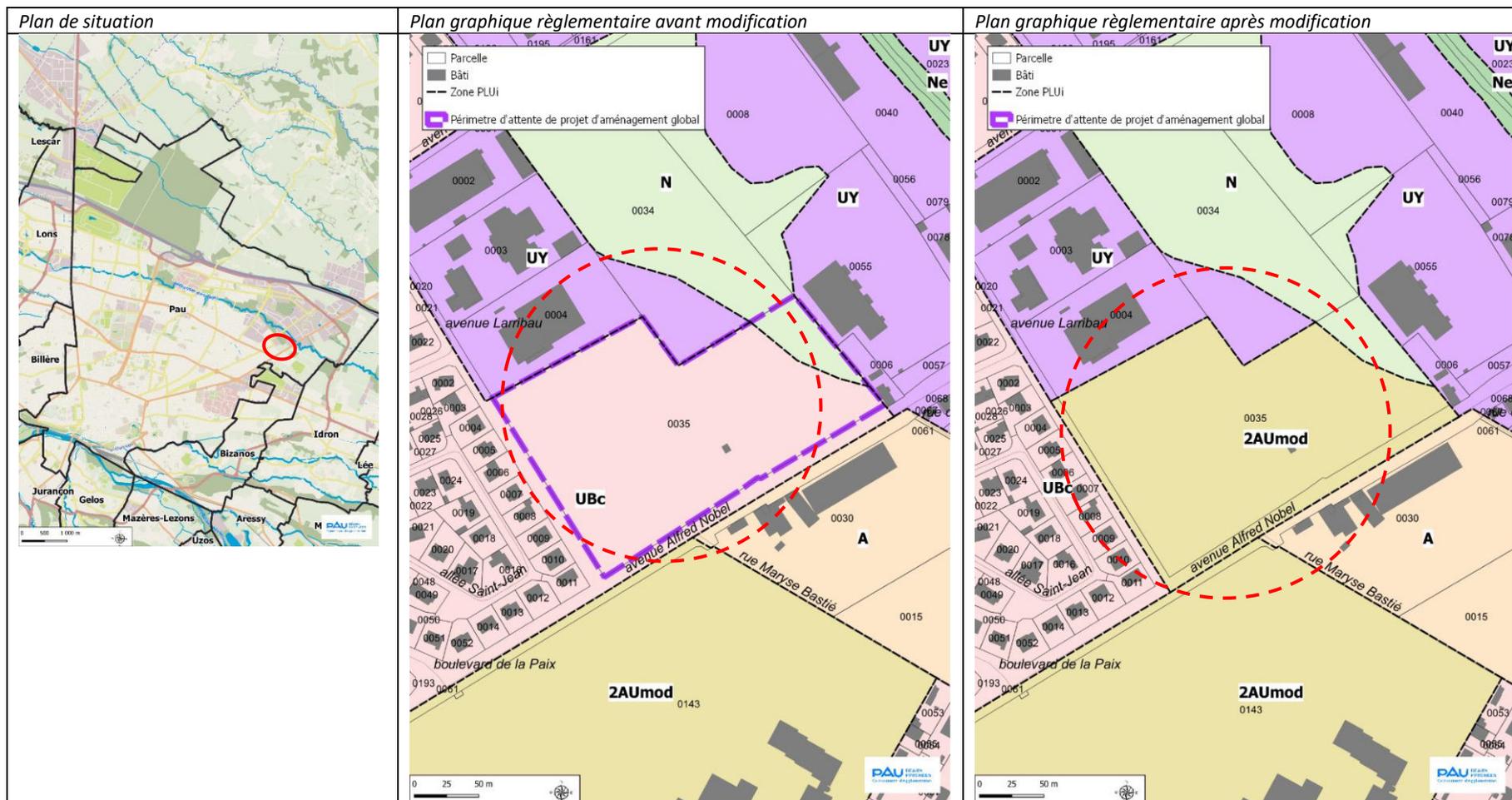
2.9.3. Pau parcelles DK 457 : zone UY

Objet de la modification : Classer les parcelles DK 5-6-457-458-459-504 en zone « UY » (activité économique) au lieu de « UBc » (zone d'extension pavillonnaire), ces parcelles correspondent à de l'activité commerciale déjà existante (Crédit agricole, Burger King, Au Bureau) reliée à la zone commerciale du centre Leclerc.



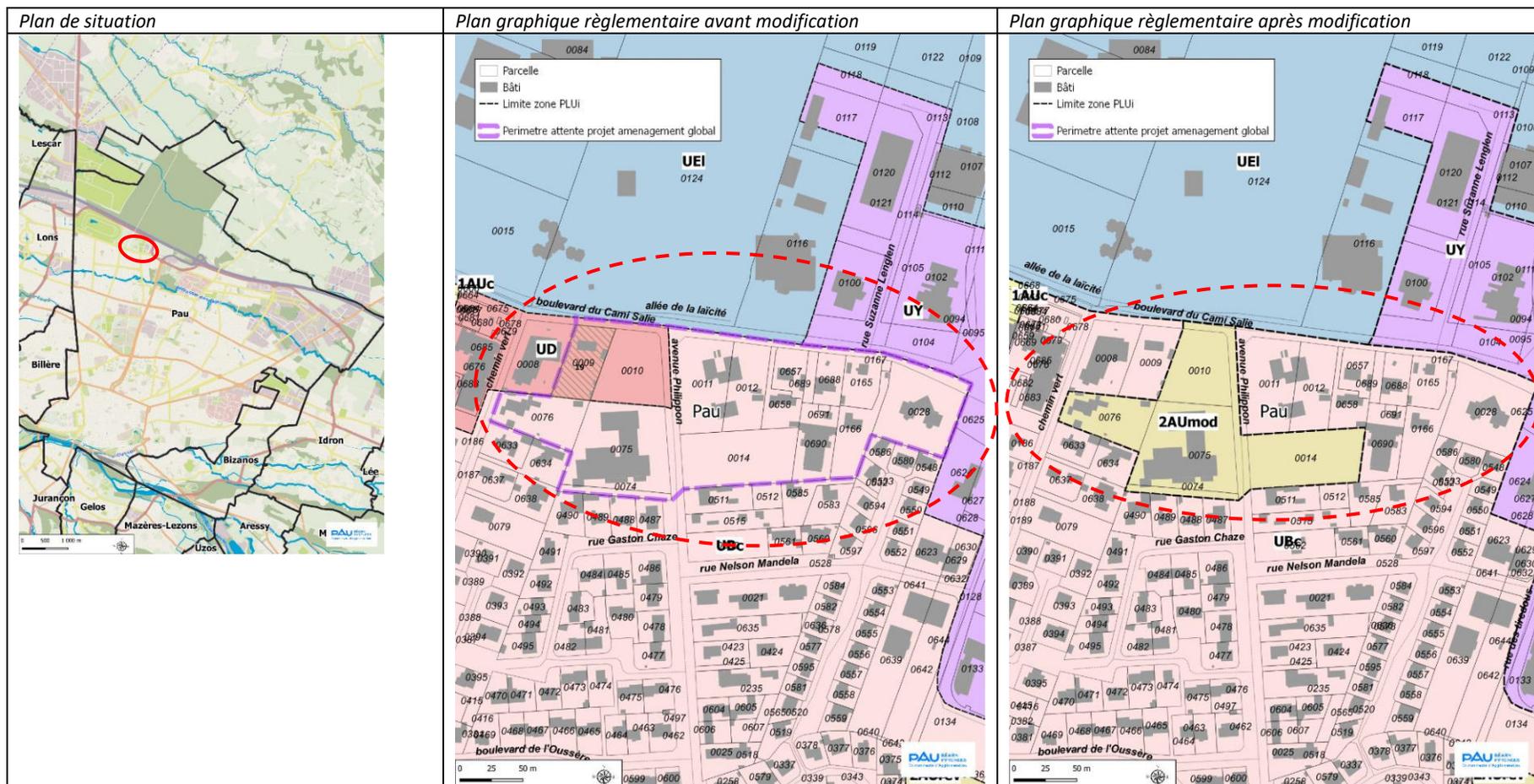
2.9.4. Pau parcelle AT 35 : zone 2AU

Objet de la modification : Classifier la parcelle AT 35 rue Alfred Nobel en zone « 2AUmod » (*zone d'urbanisation à moyen-long terme*) au lieu de « UBc » (*zone d'extension pavillonnaire*) afin de limiter et phaser l'urbanisation dans ce secteur éloigné des centralités. Il s'agit également de supprimer le « Périmètre d'attente de projet d'aménagement global » (PAPAG) qui n'a plus lieu d'être.



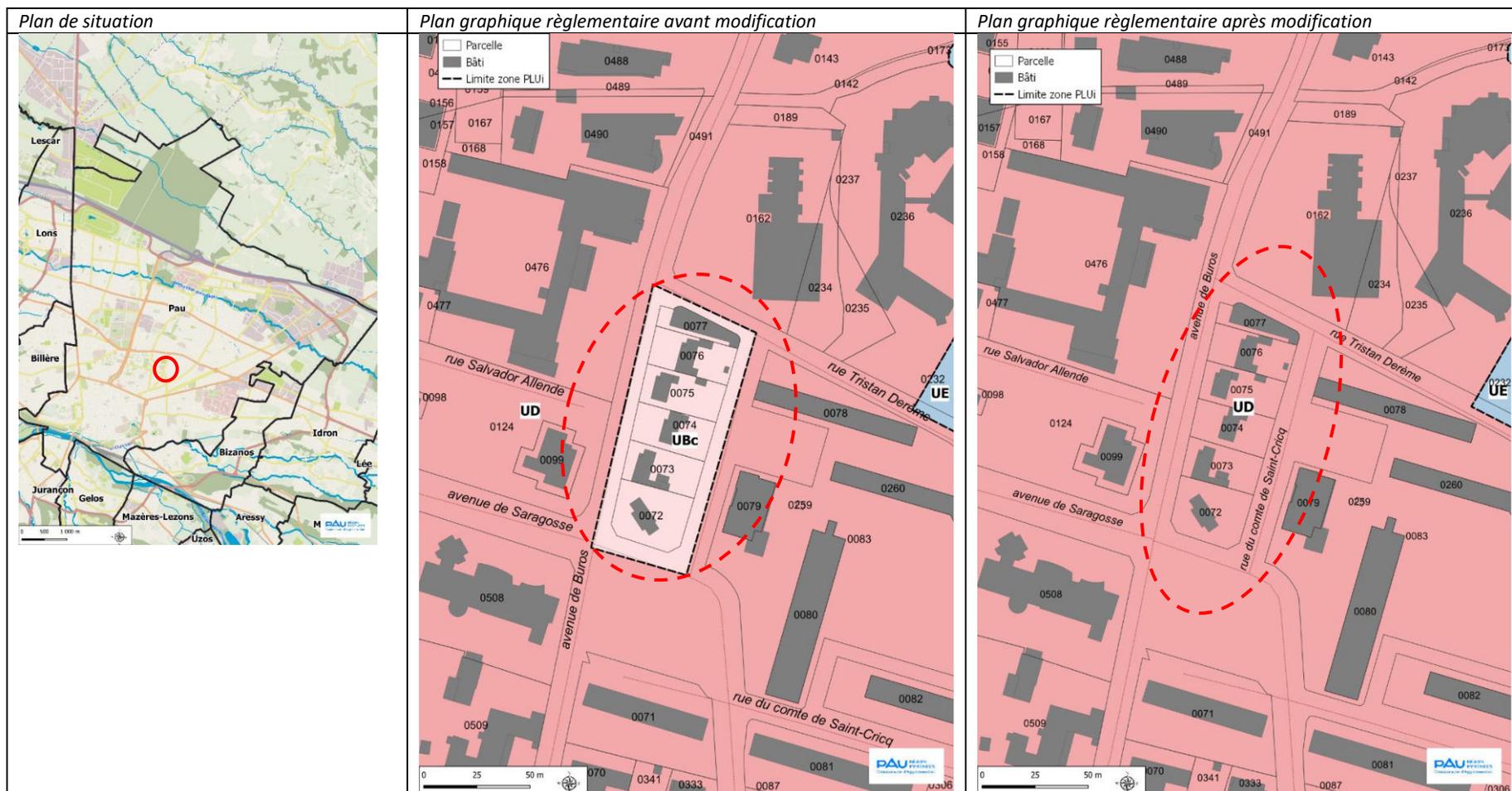
2.9.6. Pau bd Cami Salié, secteur parcelle EI 10-14-74-75-76 : zone 2AU

Objet de la modification : Classer les parcelles EI 10-14-74-75-76 boulevard du Cami Salié en zone « 2AUmod » (zone d'urbanisation à moyen-long terme) au lieu de « Ubc » (zone d'extension pavillonnaire) et « UD » (zone d'habitat dense) afin de limiter et phaser l'urbanisation dans ce secteur déjà artificialisé mais avec des potentiels de réinvestissement. Il s'agit également de supprimer le « Périmètre d'attente de projet d'aménagement global » (PAPAG) sur ce secteur qui n'a plus lieu d'être.



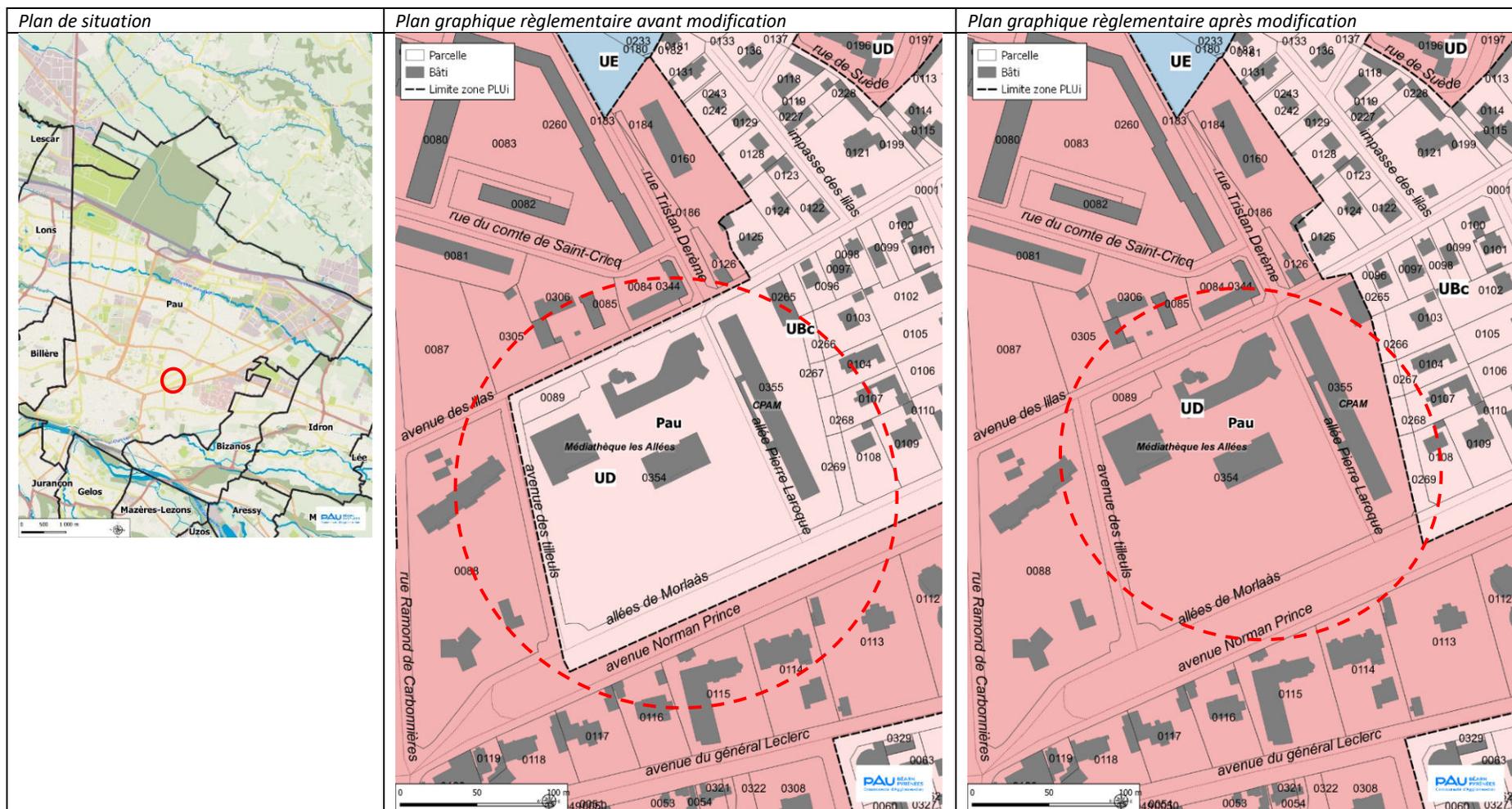
2.9.7. Pau parcelles CV 72 à 77 : zone UD

Objet de la modification : Classer les parcelles CV 72 à 77 avenue de Buros en zone « UD » (*zone d'habitat dense*) au lieu de « UBc » (*zone d'extension pavillonnaire*) afin de donner la possibilité de densifier ce secteur situé dans quartier d'habitat dense.



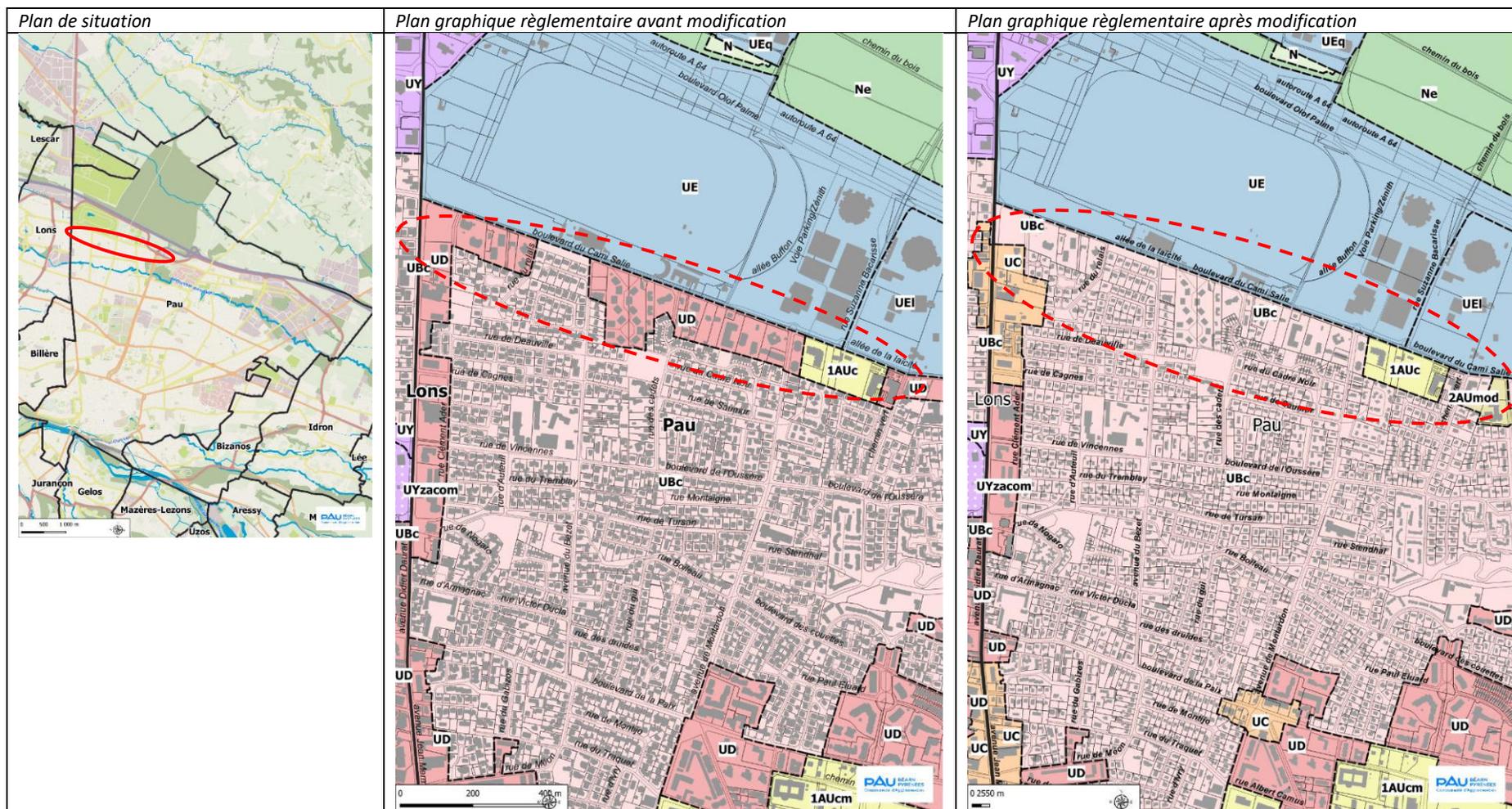
2.9.8. Pau parcelles CV 89-354-355 : zone UD

Objet de la modification : Classer les parcelles CV 89-354-355 en zone « UD » (*zone d'habitat dense*) au lieu de « UBc » (*zone d'extension pavillonnaire*) afin de donner la possibilité de densifier ce secteur.



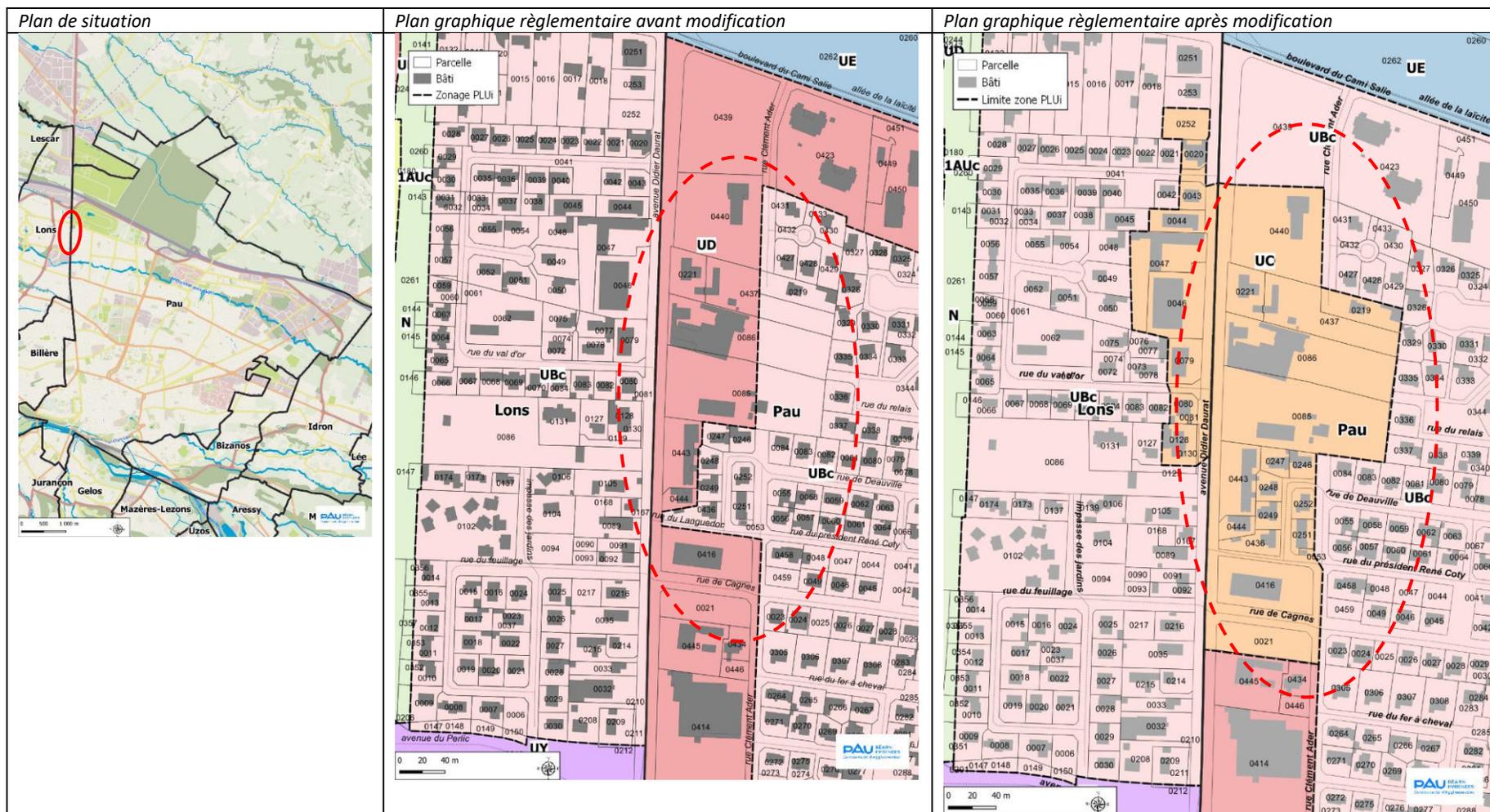
2.9.10. Pau Boulevard Cami Salié : zone UD

Objet de la modification : Remplacer les zones « UD » (zone d'habitat dense) situées sur le boulevard Cami Salé par la zone « UBC » (zone d'extension pavillonnaire), afin de ne plus densifier davantage ce secteur déjà bâti.



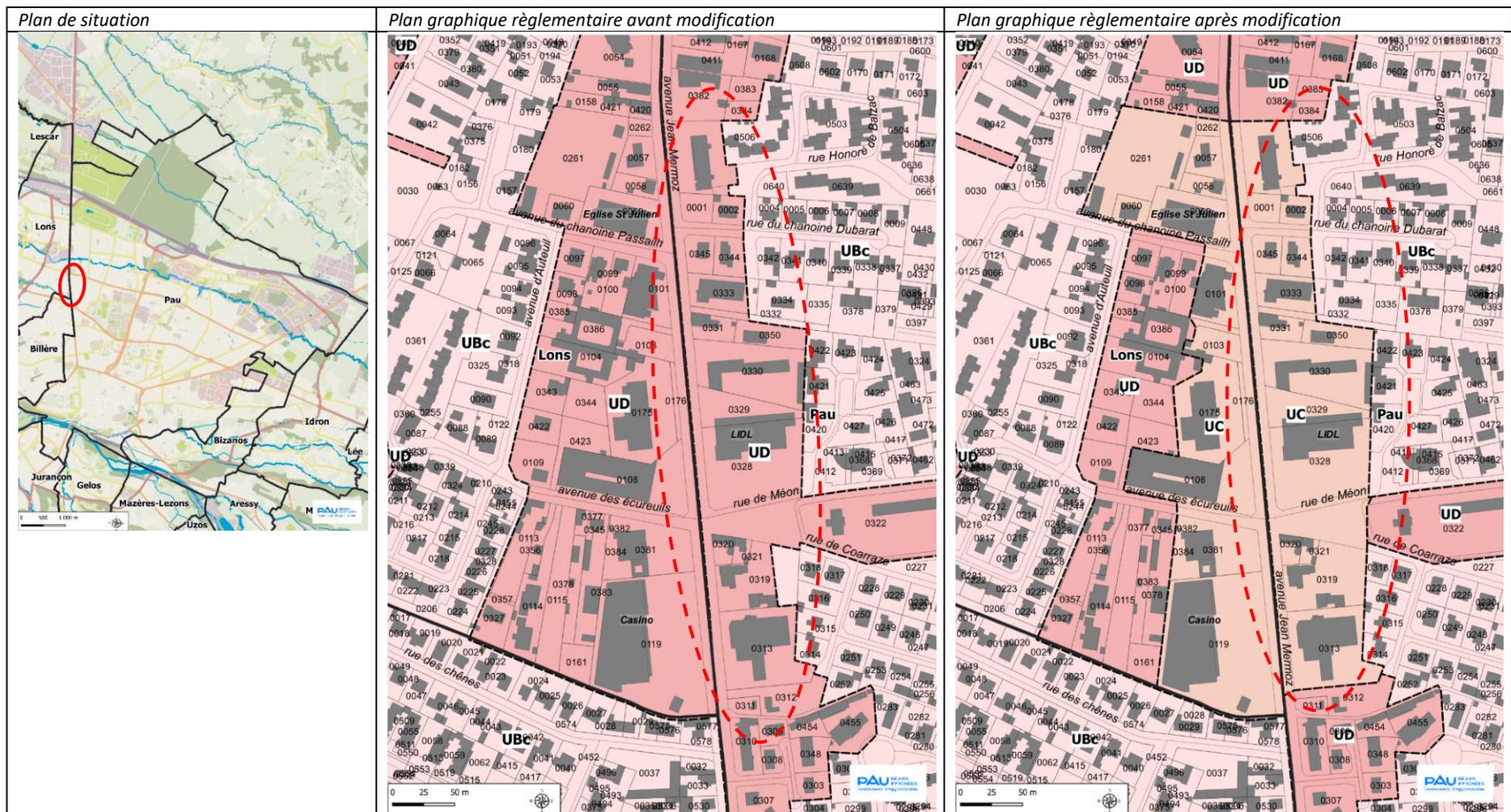
2.9.11. Pau Boulevard Didier Daurat : zone UC (centralité)

Objet de la modification : Créer une zone « UC » avenue Didier Daurat sur Lons et Pau (secteur Ayala) correspondant à une centralité existante à conforter comprenant des commerces et services, les parcelles concernées à Pau sont EM 21-53-85-86-219-221-246-247-248-249-251-252-416-436-437-440-443-444.



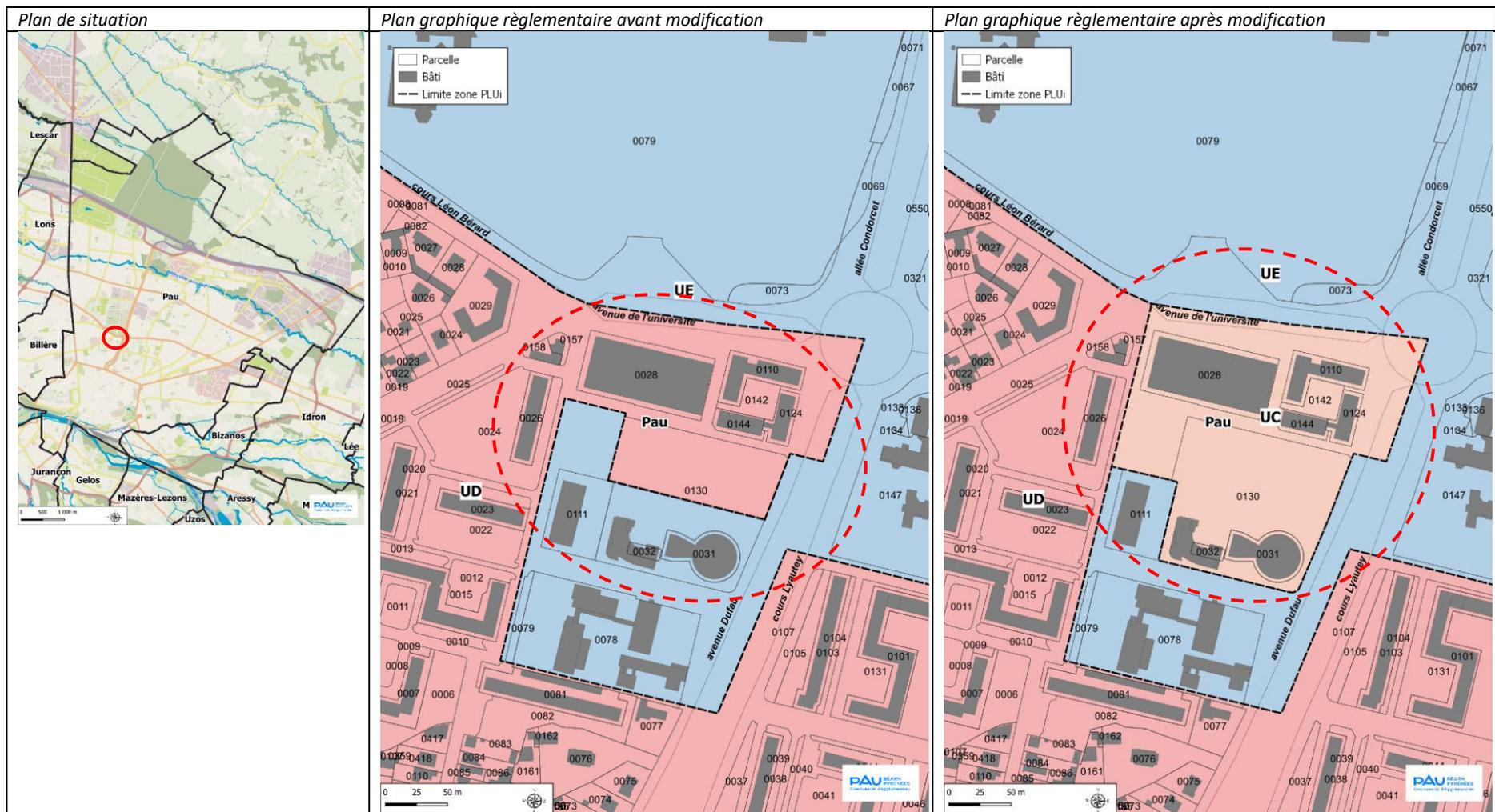
2.9.12. Pau avenue Jean Mermoz : zone UC (centralité)

Objet de la modification : Créer une zone « UC » avenue Jean Mermoz sur Lons et Pau, correspondant à une centralité existante à conforter comprenant des commerces et services, les parcelles concernées à Pau sont DP 1-2-313-319-320-321-328-329-330-331-333-344-345-350, DR 506.



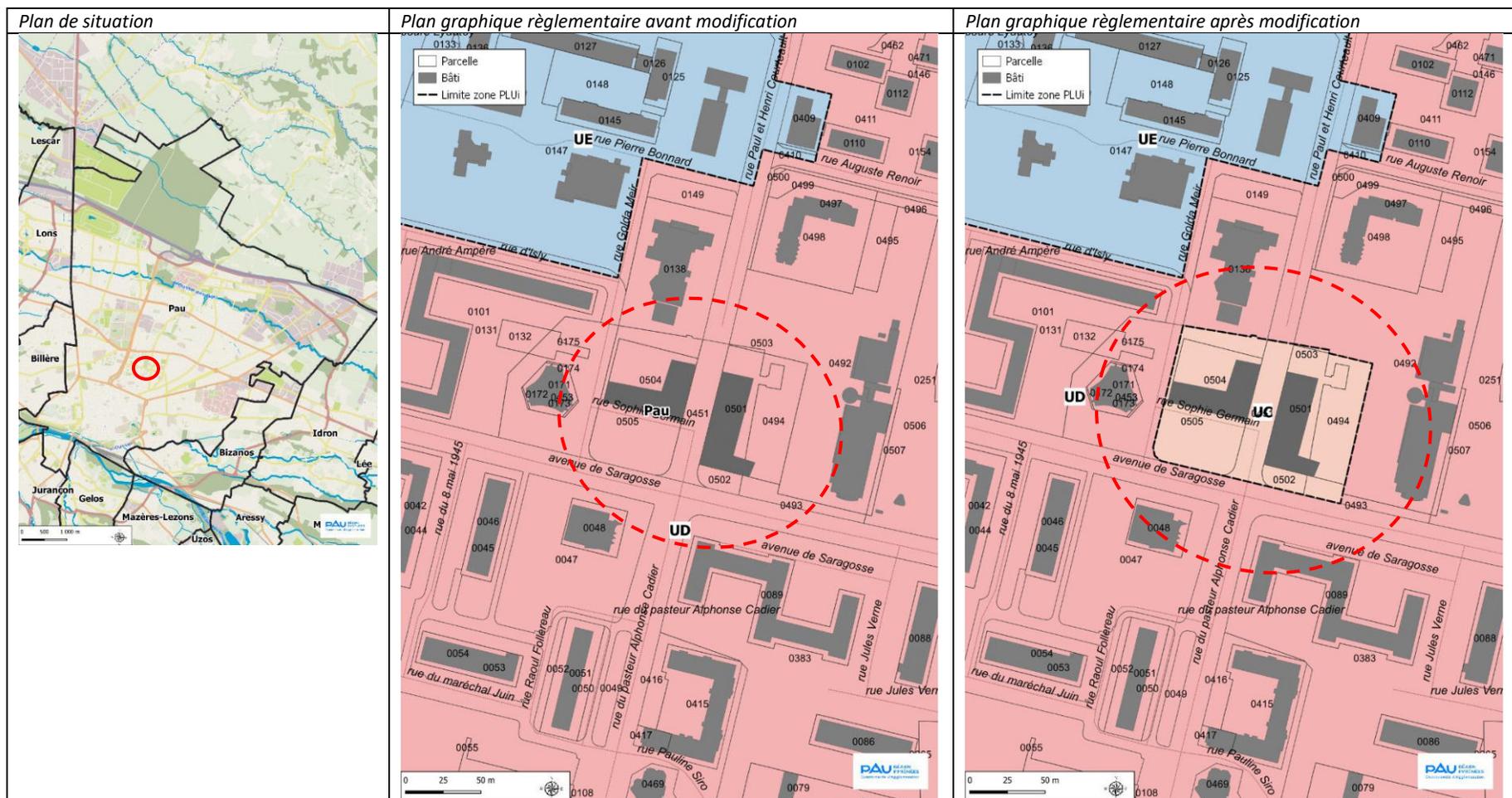
2.9.13. Pau secteur Kennedy : zone UC (centralité)

Objet de la modification : Créer une zone « UC » dans le secteur du centre Kennedy (avenue de l'université) correspondant à une centralité existante à conforter comprenant des commerces et services, les parcelles concernées sont CZ 28-110-124-130-142-144.



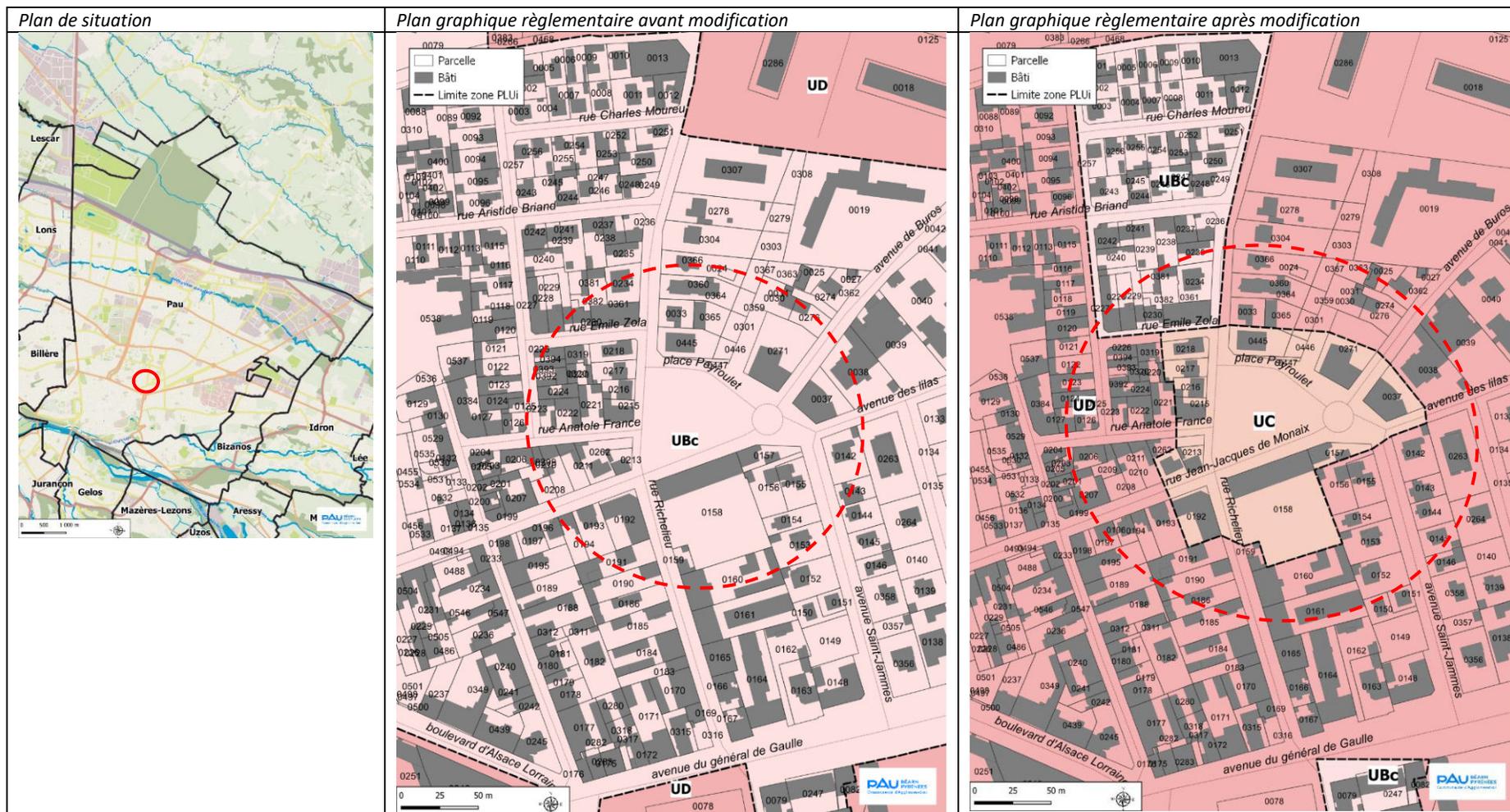
2.9.14. Pau secteur Laherrère : zone UC (centralité)

Objet de la modification : Créer une zone « UC » dans le secteur Laherrère quartier Saragosse correspondant à une centralité nouvelle à développer, les parcelles concernées sont CY 451-493-494-501-502-504-505.



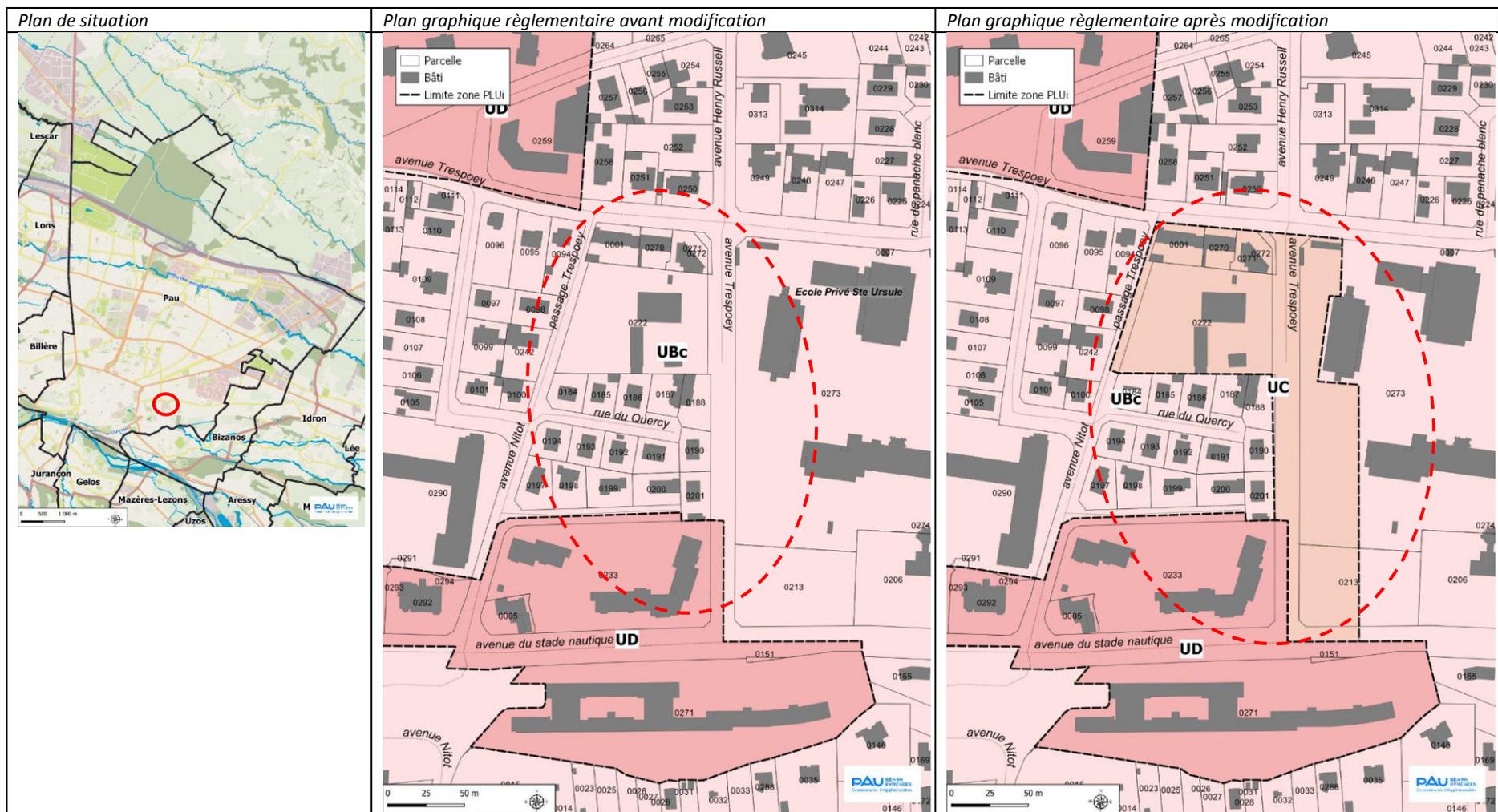
2.9.15. Pau secteur Peyroulet : zone UC (centralité)

Objet de la modification : Créer une zone « UC » dans le secteur de la place Peyroulet correspondant à une centralité à développer, les parcelles concernées sont CV 37-157-158-192-213-215-216-217-218-262-271-445-446-447.



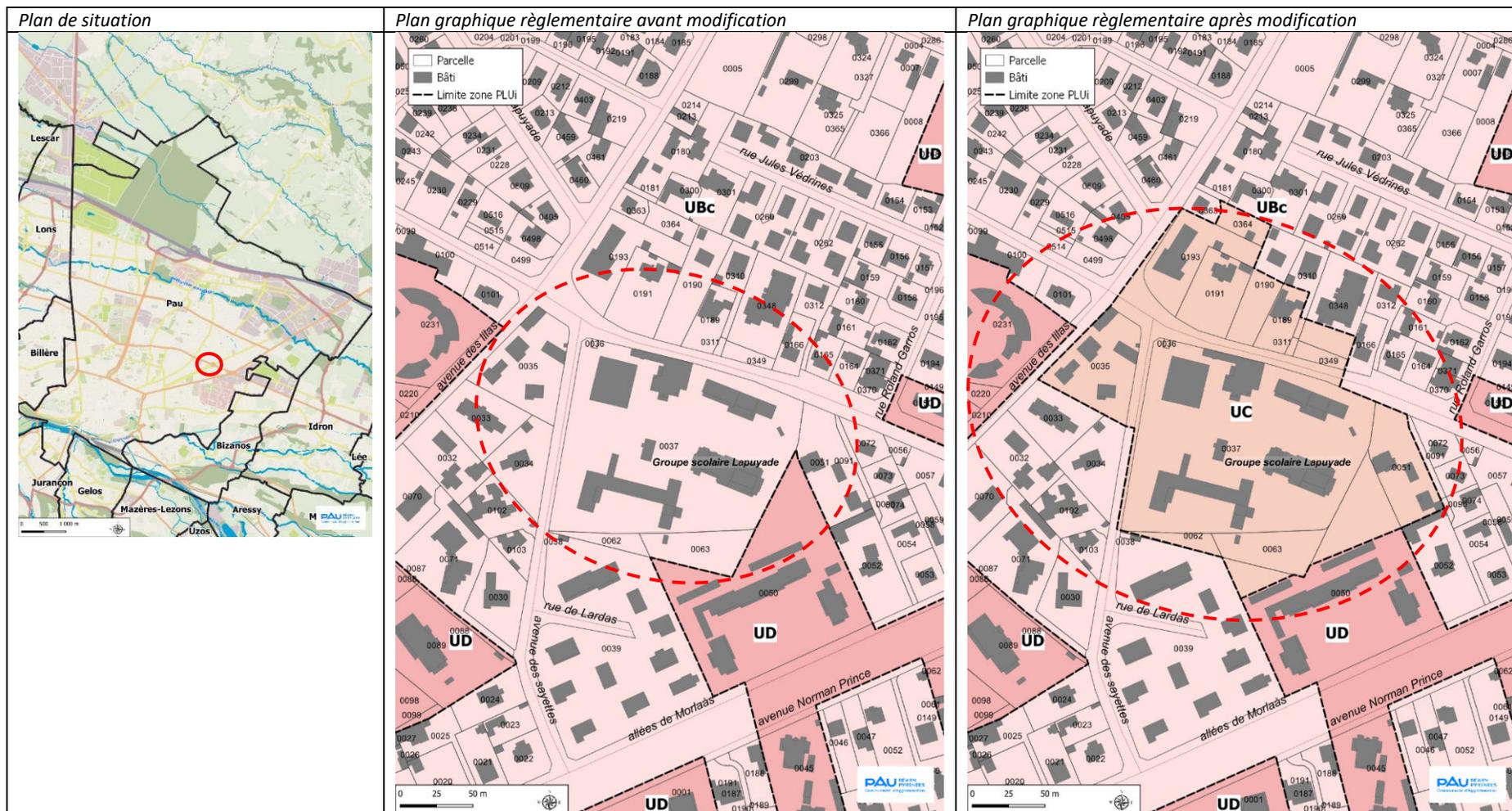
2.9.16. Pau secteur avenue Trespoey : zone UC (centralité)

Objet de la modification : Créer une zone « UC » avenue Trespoey correspondant à une nouvelle centralité à développer, les parcelles concernées sont BS 1-213-222-270-271-273.



2.9.17. Pau secteur Lapuyade : zone UC (centralité)

Objet de la modification : Créer une zone « UC » dans le secteur de Lapuyade correspondant à une centralité à développer comprenant déjà quelques commerces de proximité et un groupe scolaire, les parcelles concernées sont BK 189-190-191-193-311-348-349-364, CW 35-37-50-51-62-63.



2.9.18. Pau secteur Berlioz : zone UC (centralité)

Objet de la modification : Créer une zone « UC » dans le secteur Berlioz correspondant à une centralité existante à conforter, les parcelles concernées sont BI 459-555, DM 248-257-415-416.



2.9.19. Pau secteur Ousse des Bois : zone UC (centralité)

Objet de la modification : Créer une zone « UC » dans le secteur d'Ousse des Bois correspondant à une centralité existante à développer, les parcelles concernées sont DV 56-169-222-223-254-255-256-294-295, DX 25-36-37-56-76-101-230-272.



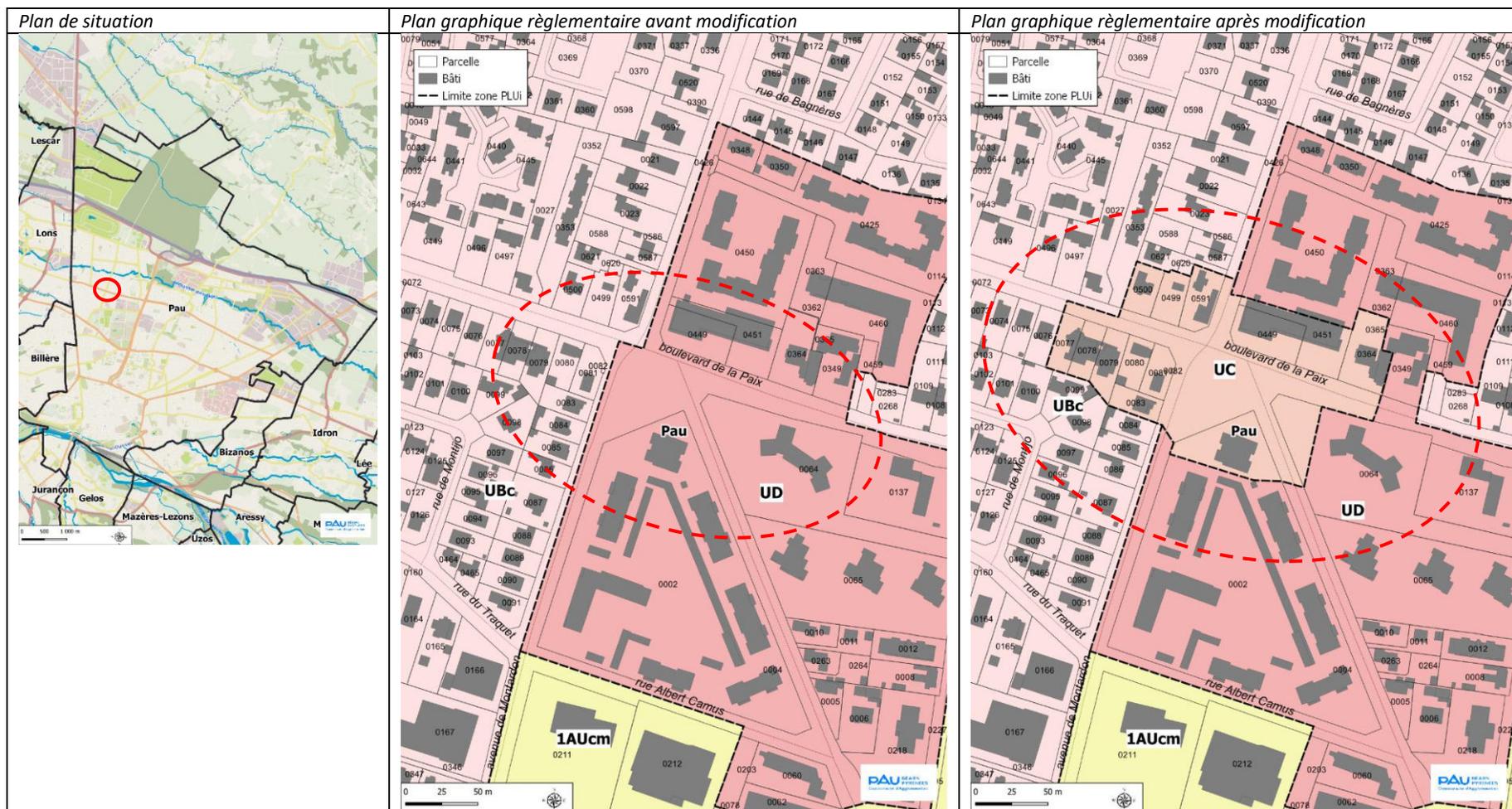
2.9.20. Pau secteur Copernic : zone UC (centralité)

Objet de la modification : Créer une zone « UC » avenue de Copernic correspondant à une nouvelle centralité à développer, les parcelles concernées sont AX 2-41-75-76-78.



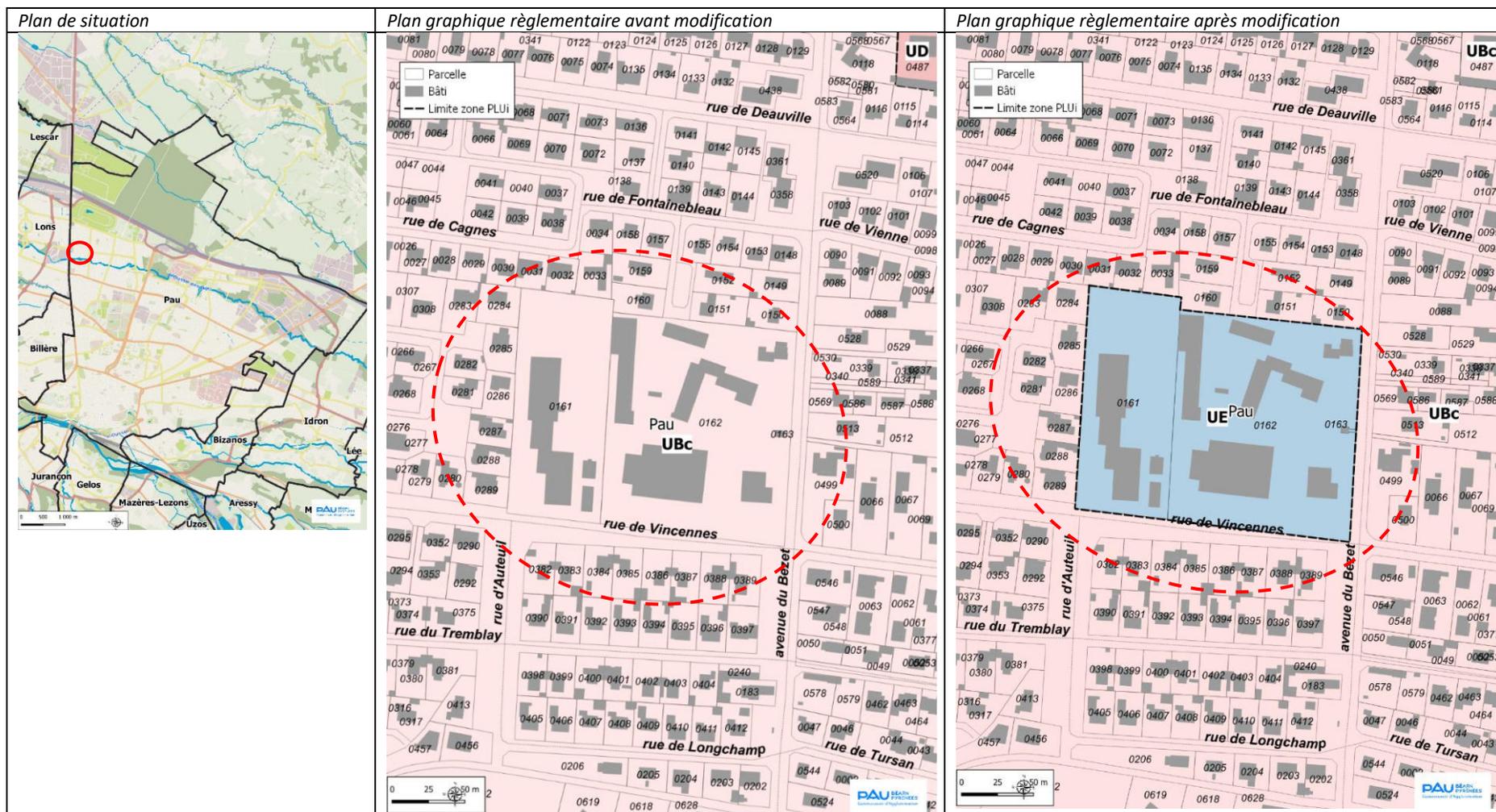
2.9.21. Pau secteur avenue de Montardon – boulevard de la Paix : zone UC (centralité)

Objet de la modification : Créer une zone « UC » dans le secteur du 318 boulevard de la Paix correspondant à une centralité existante à développer, les parcelles concernées sont DO 2-64, DP 77 à 83, DR499-500-591, DS 364-449-451.



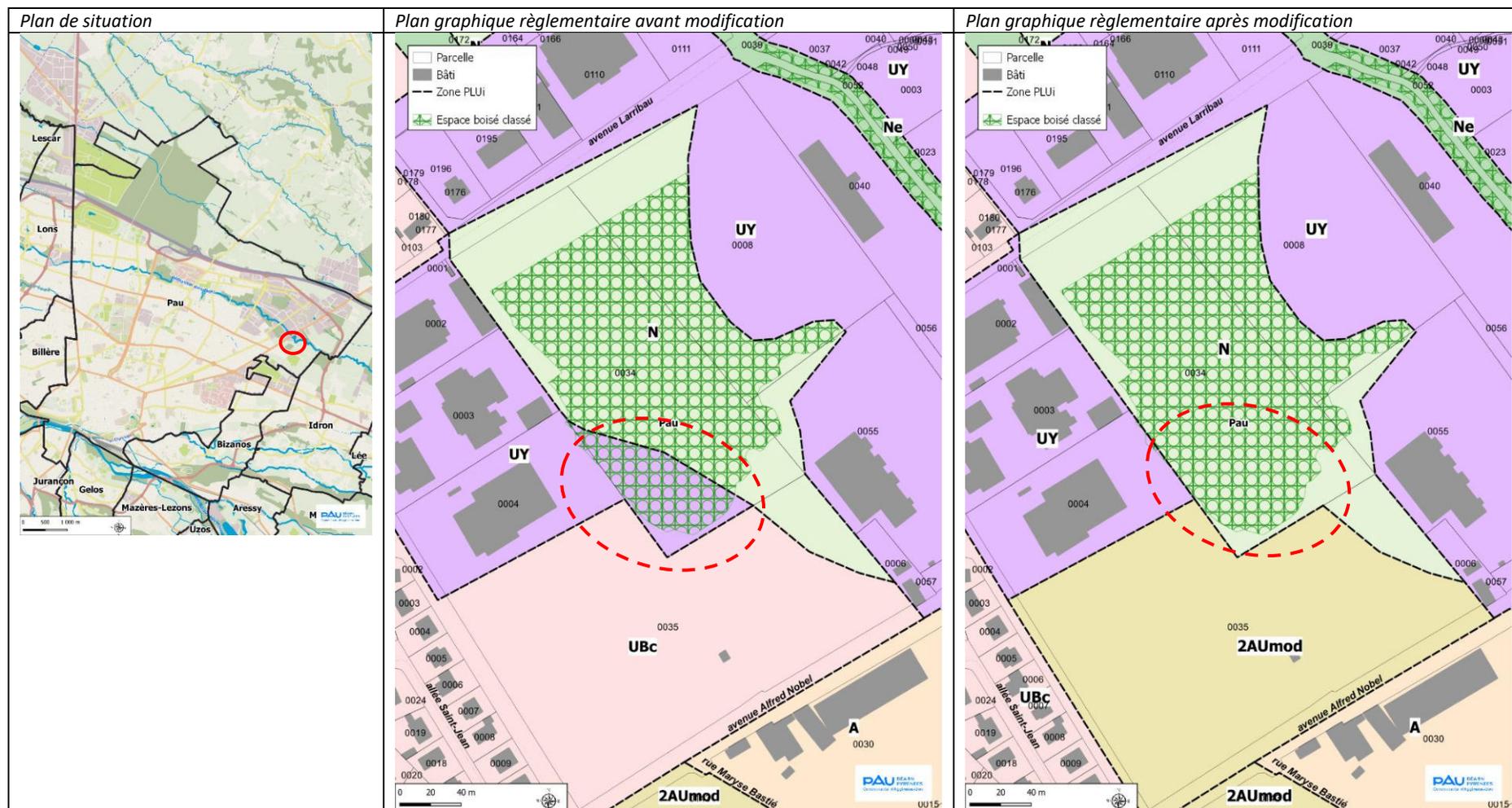
2.9.23. Pau secteur AFPA : zone UE

Objet de la modification : Passer les parcelles EM 161-162-163 en zone « UE » (*zone d'équipements publics*) au lieu de la zone « UBc » (*zone d'extension pavillonnaire*)



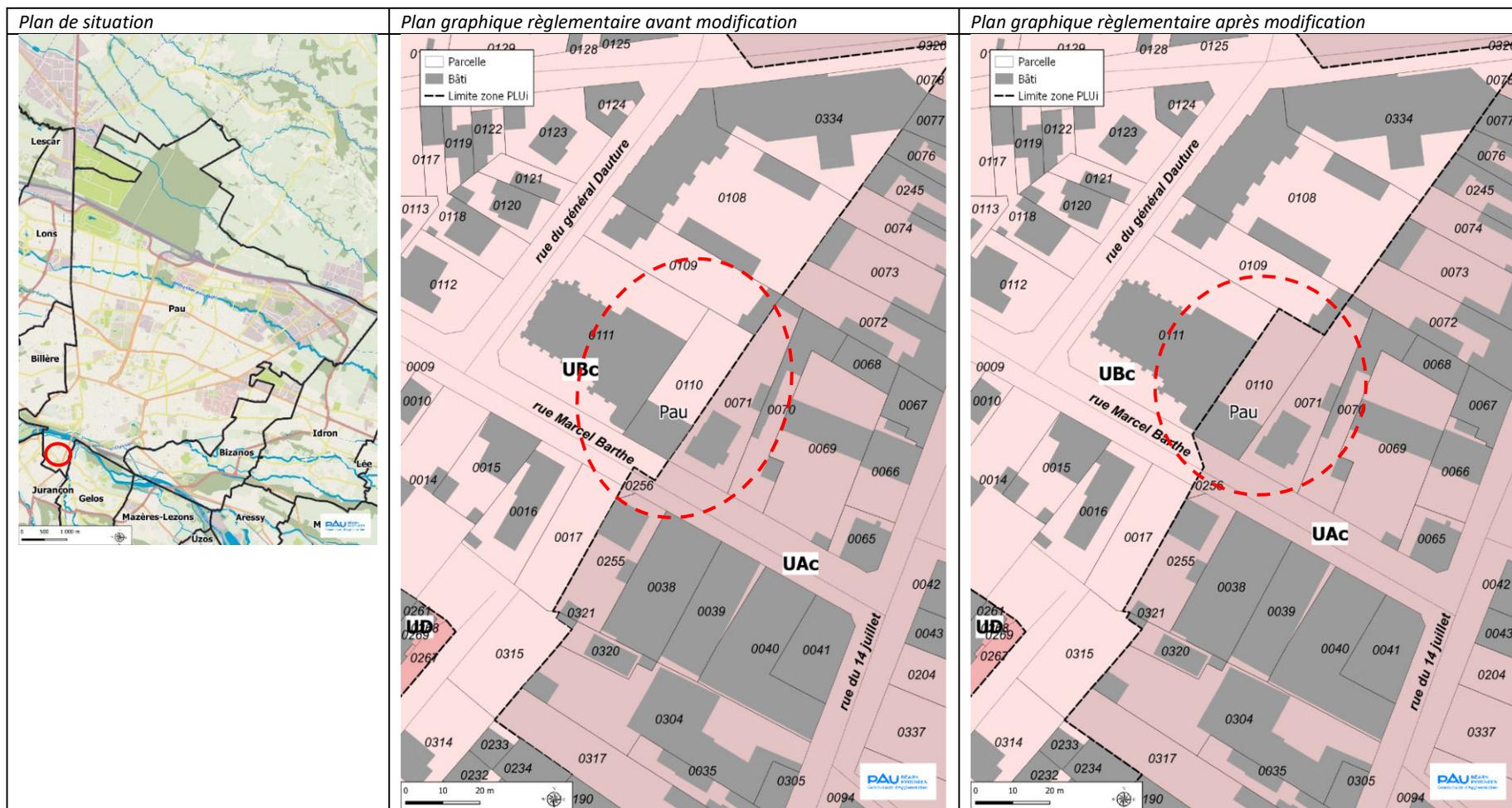
2.9.24. Pau parcelle AT 34 : zone N

Objet de la modification : Passer le sud de la parcelle AT 34 en zone N (*zone naturelle*) au lieu de la zone UY (*zone d'activité économique*). Ce secteur est déjà classé en « espace boisé classé », donc inconstructible, le classement en zone N est donc en cohérence avec cette protection.



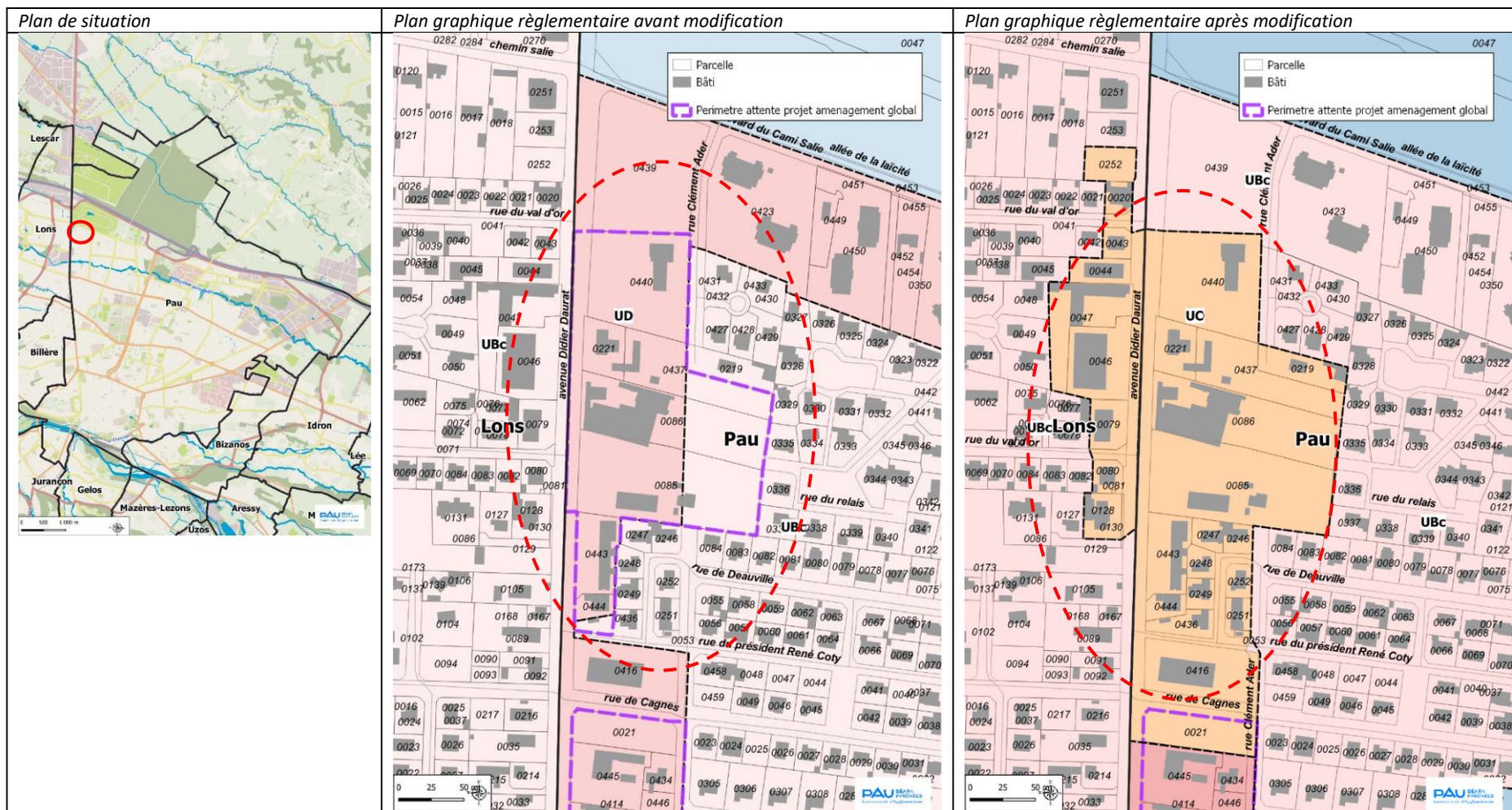
2.9.25. Pau parcelle CD 110 : zone UAc

Objet de la modification : Passer la parcelle CD 110 rue Marcel Barthe en zone UAc (*centre historique*) au lieu de la zone UBc (*zone d'extension pavillonnaire*)



2.9.26. Pau : PAPAG Ayala

Objet de la modification : Supprimer le « Périmètre d'attente de projet d'aménagement global » (PAPAG) sur les parcelles compte tenu de la création de l'OAP « Route de Bordeaux » (voir point 2.9.28) qui fixe les orientations de ce secteur.

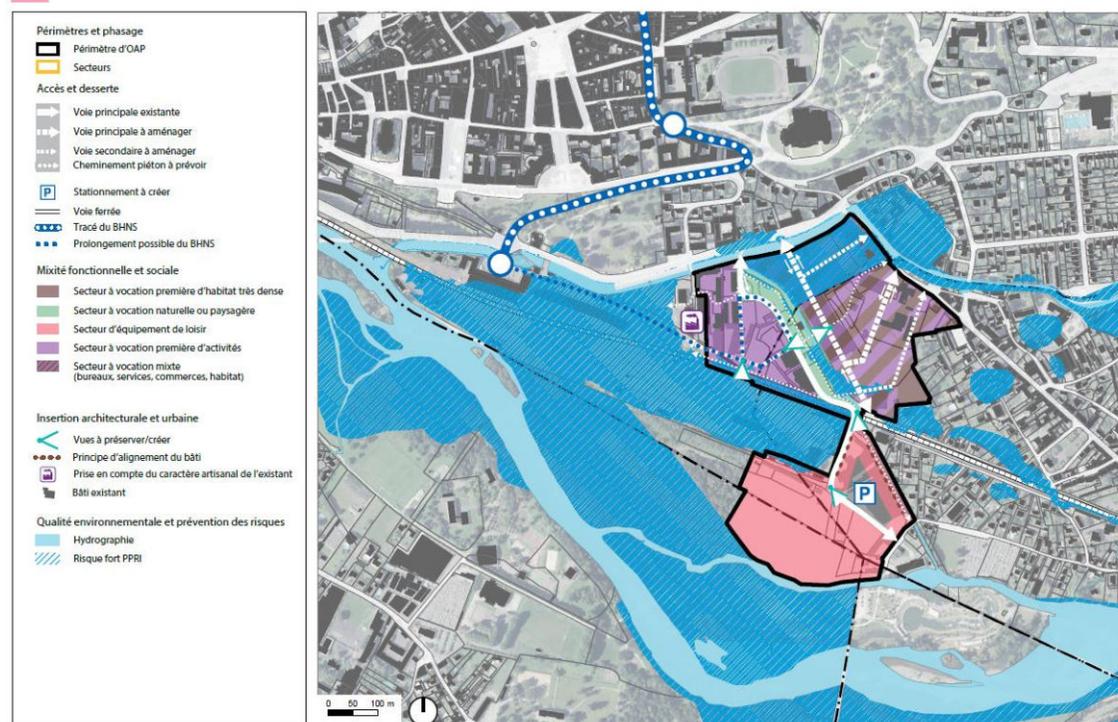


2.9.27. Pau OAP Rives du Gave

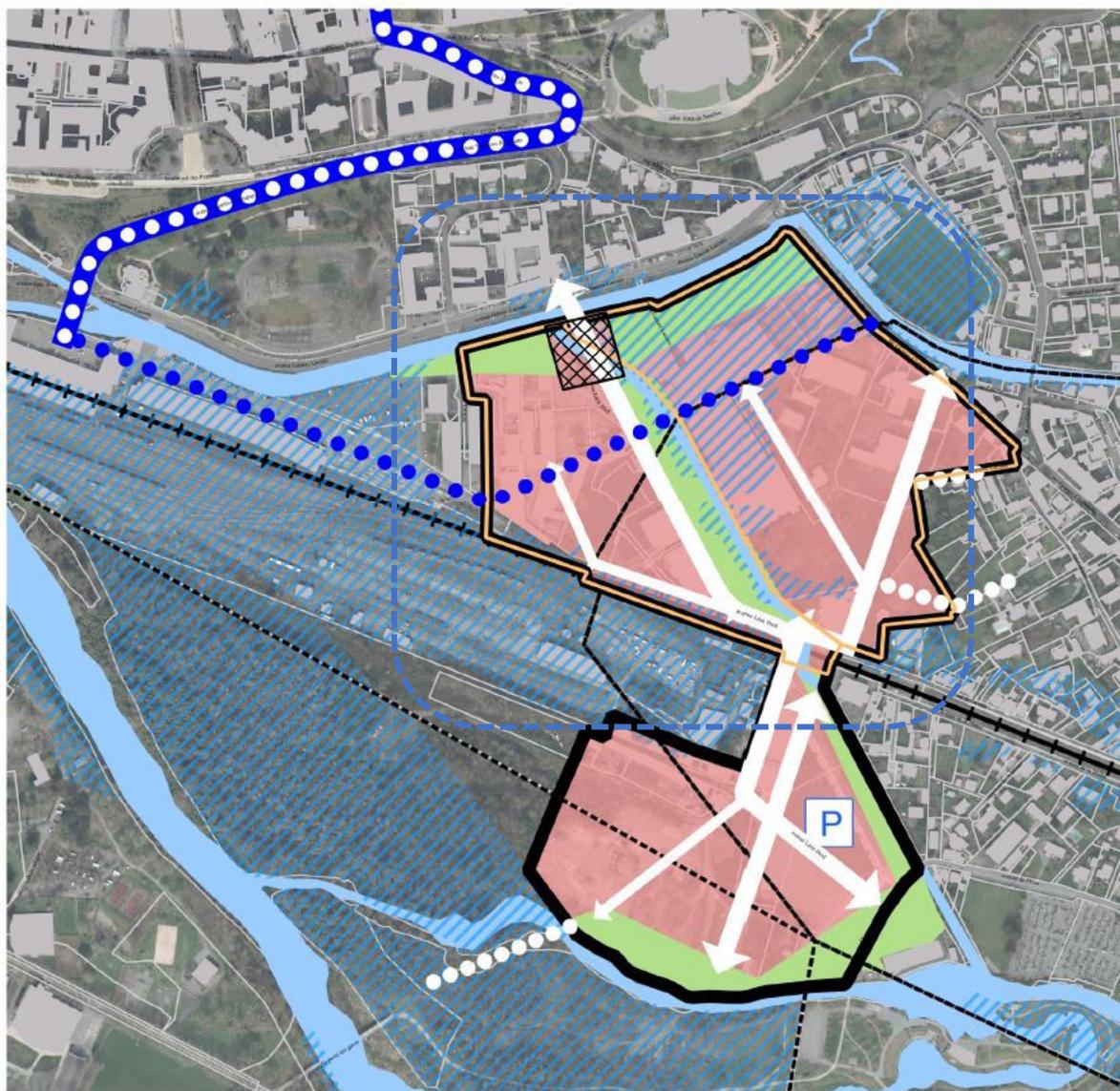
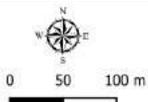
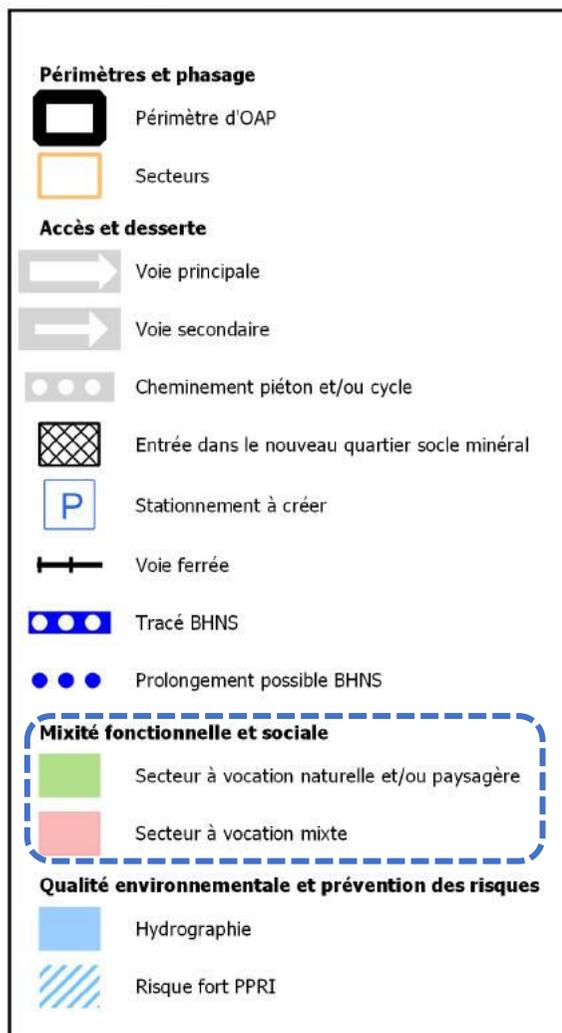
Objet de la modification : L'OAP 3.1.2.b.1 relative à la revitalisation des sites à enjeux intercommunaux du centre d'agglomération est modifiée sur la partie concernant le secteur Rives du Gave. Pour ce secteur à cheval entre Pau et Bizanos, l'OAP est ajusté pour inclure un principe d'espace vert en limite nord du site et pour ouvrir les fonctions des différents secteurs afin d'y réaliser un quartier mixte.

Avant modification

PAU - RIVES DU GAVE



Après modification PLU DU GAVE



Avant modification

PAU - RIVES DU GAVE - VILLAGE ARTISAN

Périmètres et phasages

Ce secteur est délimité par les voies ferrées, l'avenue Léon Heid, l'avenue Gaston Lacoste et l'usine des tramways. Le long de l'avenue Léon Heid, il est constitué de séquences bâties et de vides et à l'arrière de ce front discontinu s'articule un quartier à l'ambiance de village, où se mêlent artisanat, pratiques artistiques, commerces et autres activités diverses.

Insertion architecturale et urbaine

Ce secteur présente des bâtis de volumes différents à toitures à 2 pentes et des vides qu'il est souhaité d'utiliser pour créer des percées visuelles sur le sud ou à l'est vers les futurs aménagements publics du site.

La hauteur des constructions autorisée ne pourra dépasser 5 niveaux superposés, soit R+4.

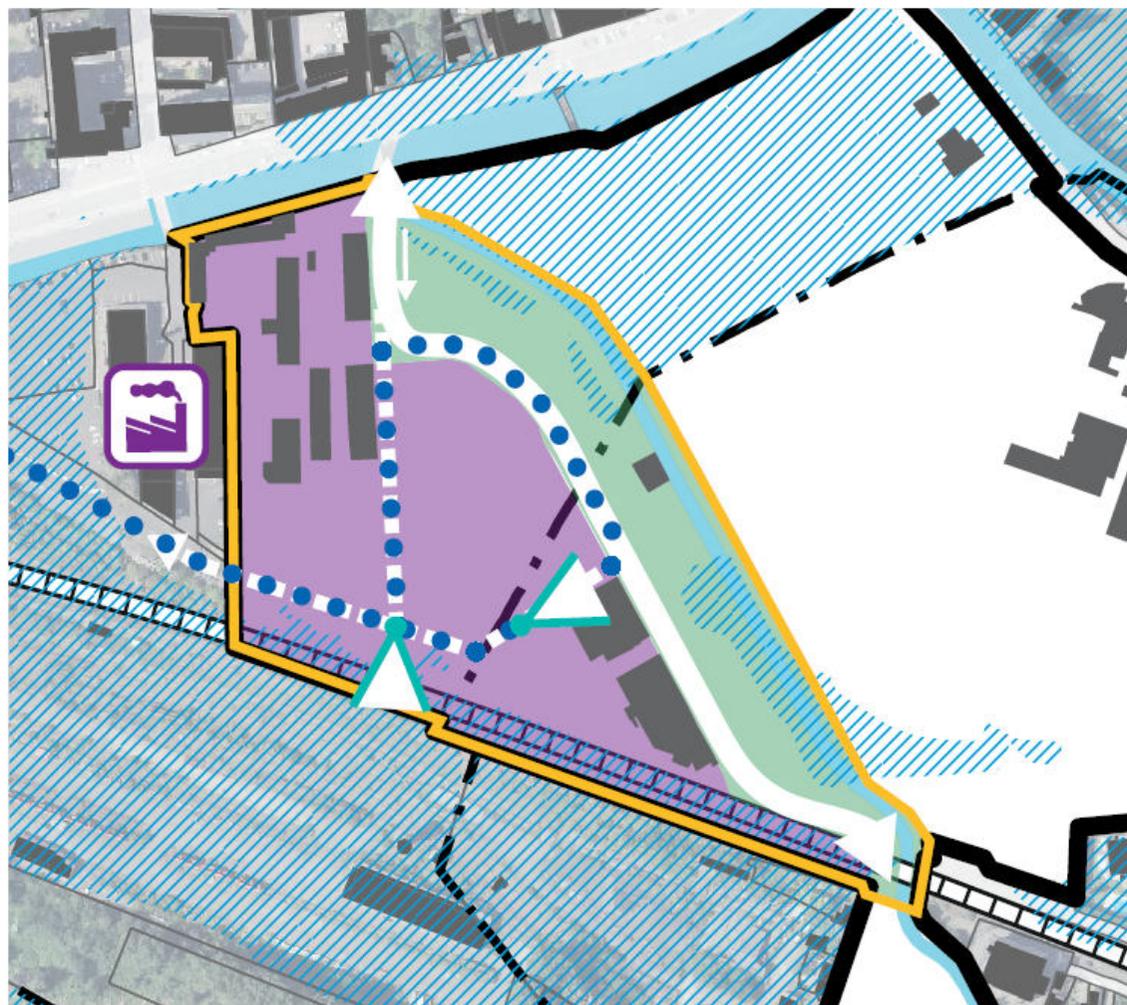
Mixité fonctionnelle et sociale

Ce secteur est dédié aux activités artisanales, tertiaires, industrielles, culturelles et au logement en moindre mesure.

Les constructions à destination d'entrepôt de moins de 1000 m² par bâtiment d'emprise au sol ne sont admises que si elles sont compatibles avec la sécurité, la salubrité et la commodité du voisinage.

Les extensions et les annexes nécessaires à l'évolution des activités existantes sont autorisées à condition que leur insertion paysagère soit avérée.

Un coefficient de pleine terre de 10% est imposé sur ce secteur.



Après modification

PAU - RIVES DU GAVE - VILLAGE ARTISAN

Périmètres et phasages

Ce secteur est délimité par les voies ferrées, l'avenue Léon Heid, l'avenue Gaston Lacoste et l'usine des tramways. Le long de l'avenue Léon Heid, il est constitué de séquences bâties et de vides et à l'arrière de ce front discontinu s'articule un quartier à l'ambiance de village, où se mêlent artisanat, pratiques artistiques, commerces et autres activités diverses.

Insertion architecturale et urbaine

Ce secteur présente des bâtis de volumes différents à toitures à 2 pentes et des vides qu'il est souhaité d'utiliser pour créer des percées visuelles sur le sud ou à l'est vers les futurs aménagements publics du site.

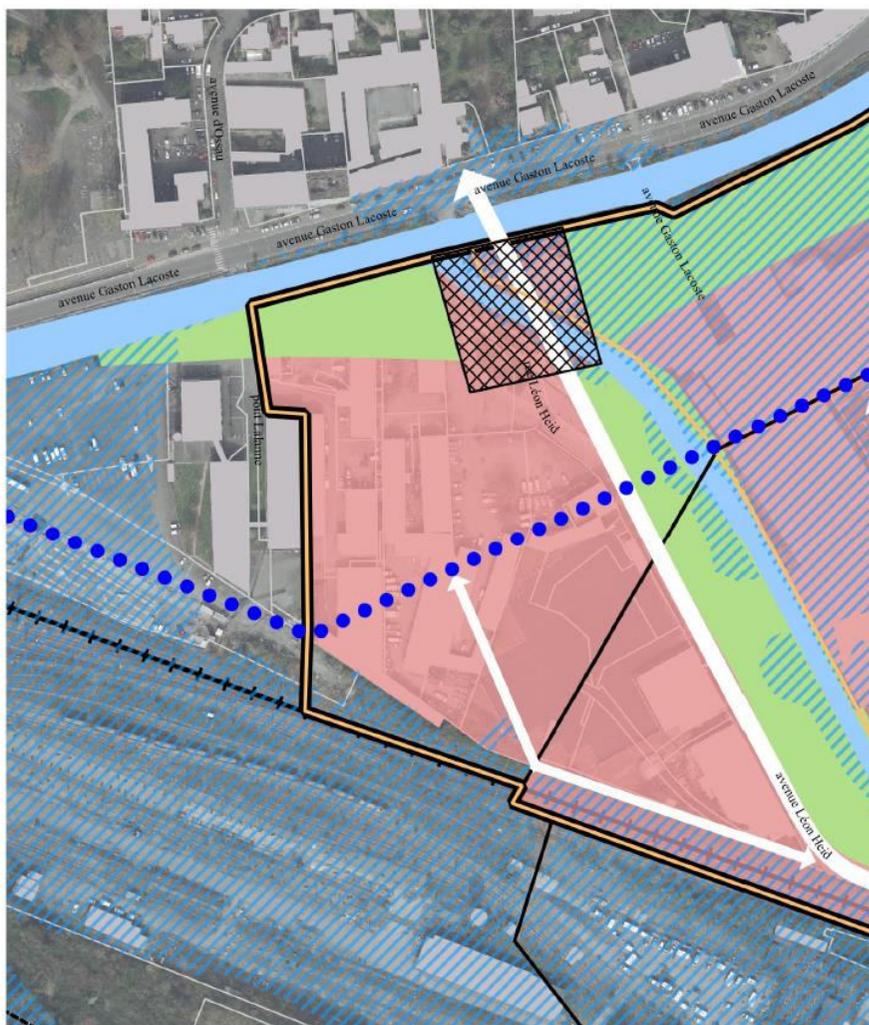
La hauteur des constructions autorisée ne pourra dépasser 7 niveaux superposés, soit R+6.

Mixité fonctionnelle et sociale

Ce secteur est dédié aux activités artisanales, tertiaires, industrielles, culturelles et au logement en moindre mesure.

Les extensions et les annexes nécessaires à l'évolution des activités existantes sont autorisées à condition que leur insertion paysagère soit avérée.

Un coefficient de pleine terre de 10% est imposé sur ce secteur.



Avant modification

PAU - RIVES DU GAVE - SECTEUR DEHOUSSE

Périmètres et phasages

Ce secteur est situé sur l'emprise des anciennes usines Dehousse, sur les communes de Pau et Bizanos, délimité par le canal Heid, l'avenue Gaston Lacoste, la rue de Bizanos à Pau, la rue Georges Clémenceau à Bizanos et la zone pavillonnaire au Sud sur Bizanos.

Insertion architecturale et urbaine

Dans ce secteur, l'adossement à un mur ou à une autre construction est autorisé sur une même propriété. Aucune limite de hauteur n'est imposée, sous réserve de la qualité de l'insertion paysagère de la construction (notamment la vue depuis le boulevard des Pyrénées)

Mixité fonctionnelle et sociale

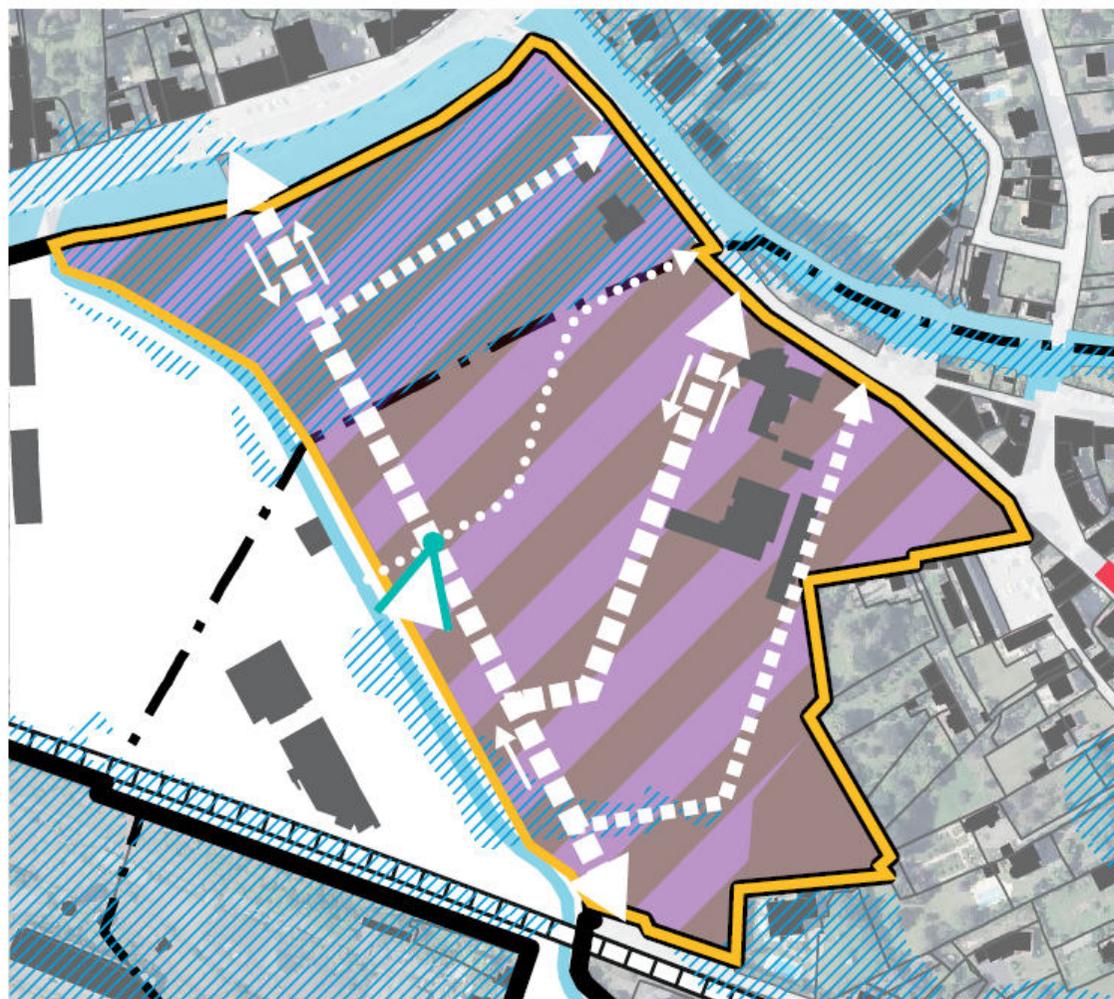
Ce secteur est destiné à la réalisation d'un quartier mixte héritant d'un passé industriel qu'il convient de conserver ou reprendre dans l'aménagement global. Les constructions attendues devront être en complémentarité avec les offres des centres ville de Pau et de Bizanos.

Il s'agit donc d'accueillir des constructions à usage d'habitat, de bureaux, d'enseignement, d'activités artisanales, tertiaires, industrielles ou culturelles.

Les constructions à destination d'entrepôt de moins de 1000 m² par bâtiment d'emprise au sol ne sont admises que si elles sont compatibles avec la sécurité, la salubrité et la commodité du voisinage.

Les opérations de logements devront présenter a minima 25% de logements sociaux.

Un coefficient de pleine terre de 10% est imposé sur ce secteur.



Avant modification

PAU - RIVES DU GAVE - ABORDS DU STADE D'EAUX VIVES

Périmètres et phasages

Ce secteur est délimité par le canal Heïd et la zone en activité actuellement au bord de la Saligue (béton, bois, dépôt).

Insertion architecturale et urbaine

Le long du canal, de l'avenue Léon Heïd et de l'avenue du stade d'eaux vives, les bâtis seront implantés à l'alignement de préférence venant ainsi border et marquer l'espace public paysager. Toutefois, si l'implantation à l'alignement s'avère impossible, des saillies telles que débords de toit, contreforts, murets et, d'une manière générale, tous les éléments architecturaux de construction ne déterminant pas un espace clos (terrasses exclues), peuvent être autorisés dans la marge de reculement.

Afin de respecter le jeu de transparence et de percées visuelles, la distance minimale entre 2 constructions non contiguës doit être au moins égal à 3m. Sur ce secteur, il est souhaité de conserver un espace s'ouvrant sur le parc et le stade d'eaux vives avec des volumes bâtis limités (R+4 maximum) et rappelant celui du stade d'eaux vives.

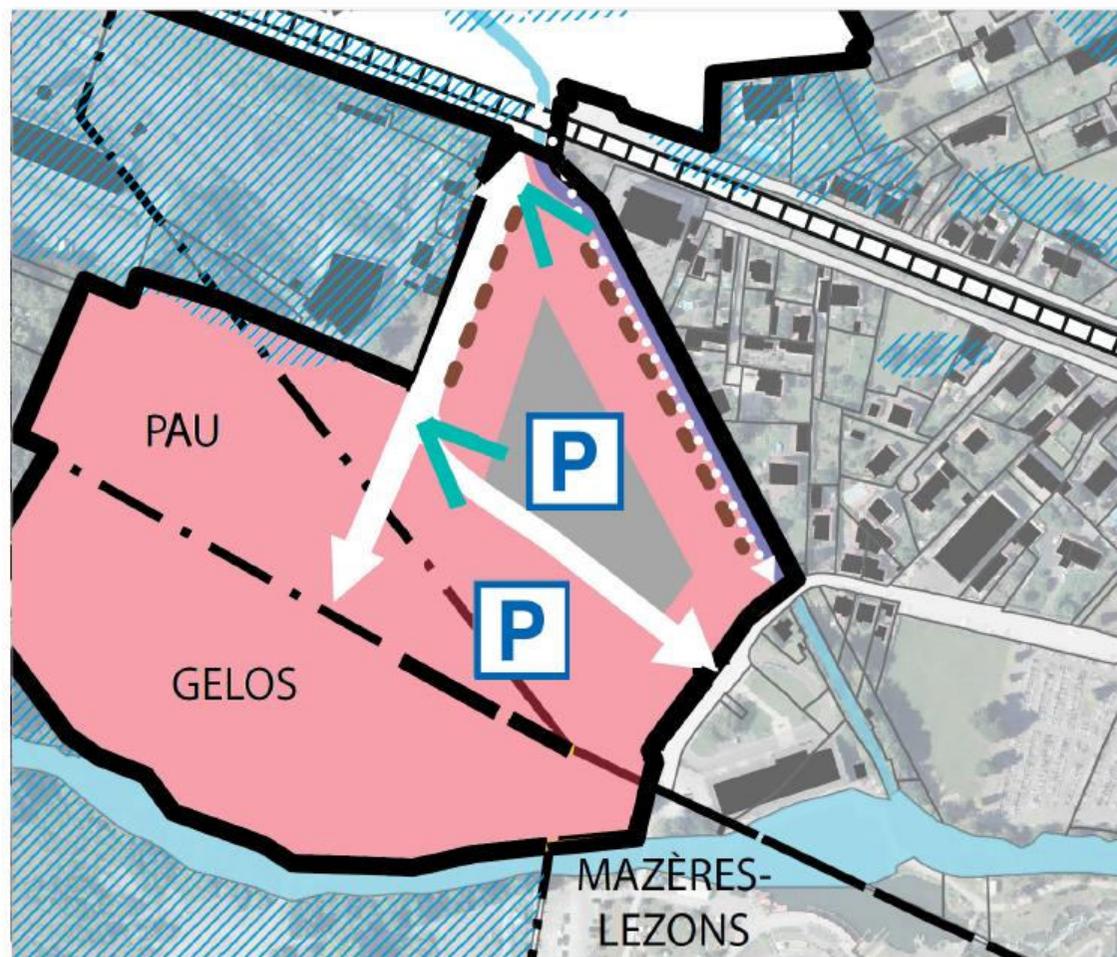
Un jeu de transparence entre les bâtiments et au niveau des façades des bâtiments est souhaité afin de conserver les vues sur le canal, sur le grand paysage du Gave et sur le stade d'eaux vives. Des perspectives visuelles doivent être conservées depuis l'avenue Léon Heïd. Aucun coefficient de pleine terre n'est imposé sur ce secteur.

Le parc de stationnement de l'OAP Rives du Gave, sur les abords du stade d'eaux vives, doit faire l'objet d'une gestion particulière car il est situé en zone inondable du PPRI.

Mixité fonctionnelle et sociale

Ce secteur est dédié aux activités liées au sport, loisir et tourisme principalement et à la réalisation d'hébergement collectif de type auberge de jeunesse.

Les constructions à destination d'artisanat, d'industrie et de bureaux sont autorisées si elles sont compatibles avec la sécurité et la salubrité. Les constructions à destination d'entrepôt de moins de 1000 m² par bâtiment d'emprise au sol sont autorisées si elles sont compatibles avec la sécurité, la salubrité et la commodité du voisinage. Les extensions et les annexes nécessaires à l'évolution des activités existantes sont autorisées à condition que leur insertion paysagère soit avérée.



34

Après modification

PAU - RIVES DU GAVE - ABORDS DU STADE D'EAUX VIVES

Périmètres et phasages

Ce secteur est délimité par le canal Heïd et la zone en activité actuellement au bord de la Saligue (béton, bois, dépôt).

Insertion architecturale et urbaine

Le long du canal, de l'avenue Léon Heïd et de l'avenue du stade d'eaux vives, les bâtis seront implantés à l'alignement de préférence venant ainsi border et marquer l'espace public paysager. Toutefois, si l'implantation à l'alignement s'avère impossible, des saillies telles que débords de toit, contreforts, murets et, d'une manière générale, tous les éléments architecturaux de construction ne déterminant pas un espace clos (terrasses exclues), peuvent être autorisés dans la marge de reculement.

Afin de respecter le jeu de transparence et de percées visuelles, la distance minimale entre 2 constructions non contiguës doit être au moins égal à 3m. Sur ce secteur, il est souhaité de conserver un espace s'ouvrant sur le parc et le stade d'eaux vives avec des volumes bâtis limités (R+4 maximum) et rappelant celui du stade d'eaux vives.

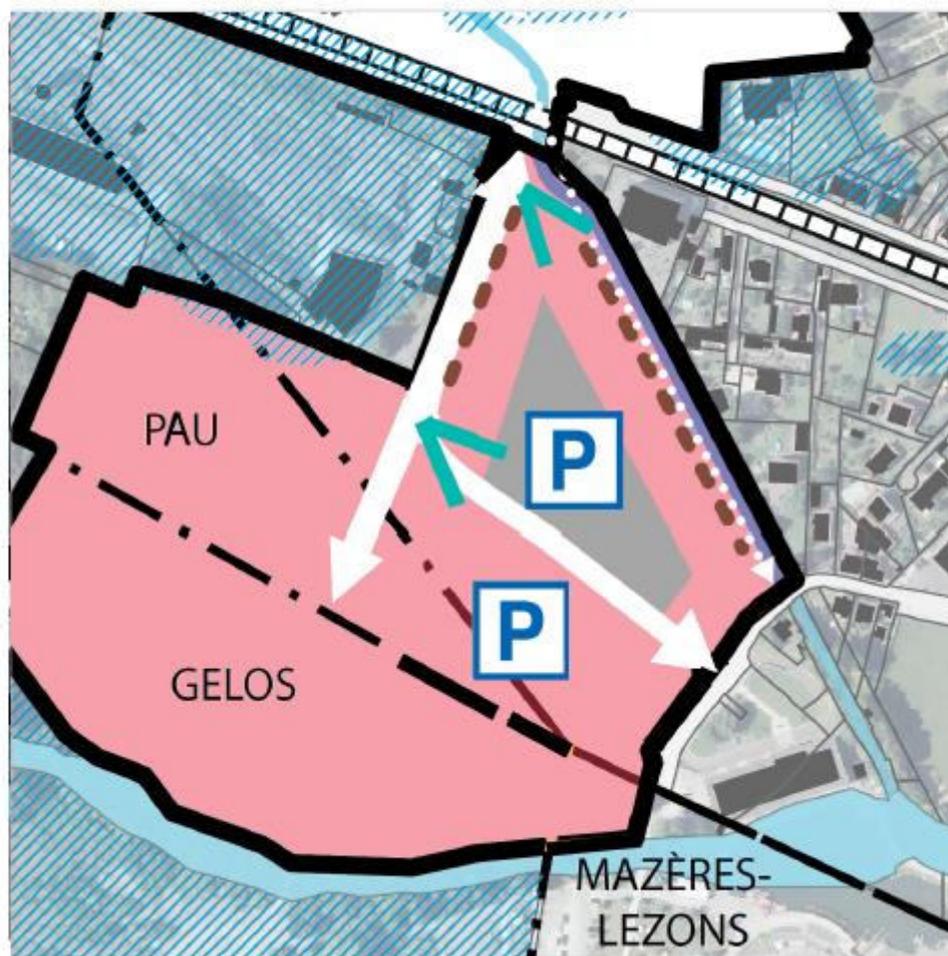
Un jeu de transparence entre les bâtiments et au niveau des façades des bâtiments est souhaité afin de conserver les vues sur le canal, sur le grand paysage du Gave et sur le stade d'eaux vives. Des perspectives visuelles doivent être conservées depuis l'avenue Léon Heïd. Aucun coefficient de pleine terre n'est imposé sur ce secteur.

Le parc de stationnement de l'EOAP Rives du Gave, sur les abords du stade d'eaux vives, doit faire l'objet d'une gestion particulière car il est situé en zone inondable du PPRI.

Mixité fonctionnelle et sociale

Ce secteur est dédié aux activités liées au sport, loisir et tourisme principalement et à la réalisation d'hébergement collectif de type auberge de jeunesse.

Les constructions à destination d'artisanat, d'industrie et de bureaux sont autorisées si elles sont compatibles avec la sécurité et la salubrité. Les constructions à destination d'entrepôt de moins de 1000 m² par bâtiment d'emprise au sol sont autorisées si elles sont compatibles avec la sécurité, la salubrité et la commodité du voisinage. Les extensions et les annexes nécessaires à l'évolution des activités existantes sont autorisées à condition que leur insertion paysagère soit avérée.



Avant modification

PAU - RIVES DU GAVE - PLAN D'EAU

Périmètres et phasages

Ce secteur est délimité par le canal Heid, le canal de chasse, l'espace boisé et la zone en activité actuellement au bord de la Saligue (béton, bois, dépôt).

Insertion architecturale et urbaine

Le long du canal, de l'avenue Léon Heid et des futures voies, les bâtis seront implantés à l'alignement de préférence venant ainsi border et marquer l'espace public paysager. Toutefois, si l'implantation à l'alignement s'avère impossible, des saillies telles que débords de toit, contreforts, murets et, d'une manière générale, tous les éléments architecturaux de construction ne déterminant pas un espace clos (terrasses exclues), peuvent être autorisés dans la marge de reculement. Dans la partie Sud-Ouest du secteur, l'adossement à un mur ou à une autre construction est autorisé.

Afin de respecter le jeu de transparence et de percées visuelles, la distance minimale entre 2 constructions non contiguës doit être au moins égal à 3m. Dans ce secteur, il est souhaité de conserver un espace s'ouvrant sur le parc et le stade d'eaux vives avec des volumes bâtis limités (R+2 maximum) et rappelant celui du stade d'eaux vives. Un dépassement de cette limite de hauteur pourra être autorisé à condition que son intérêt général et son insertion paysagère soient justifiées.

Ce secteur est dédié aux activités liées au sport, loisir et tourisme principalement et à la réalisation d'hébergement collectif de type auberge de jeunesse.

Les constructions à destination de restauration, d'artisanat, d'industrie et de bureaux sont autorisées si elles sont compatibles avec la sécurité et la salubrité.

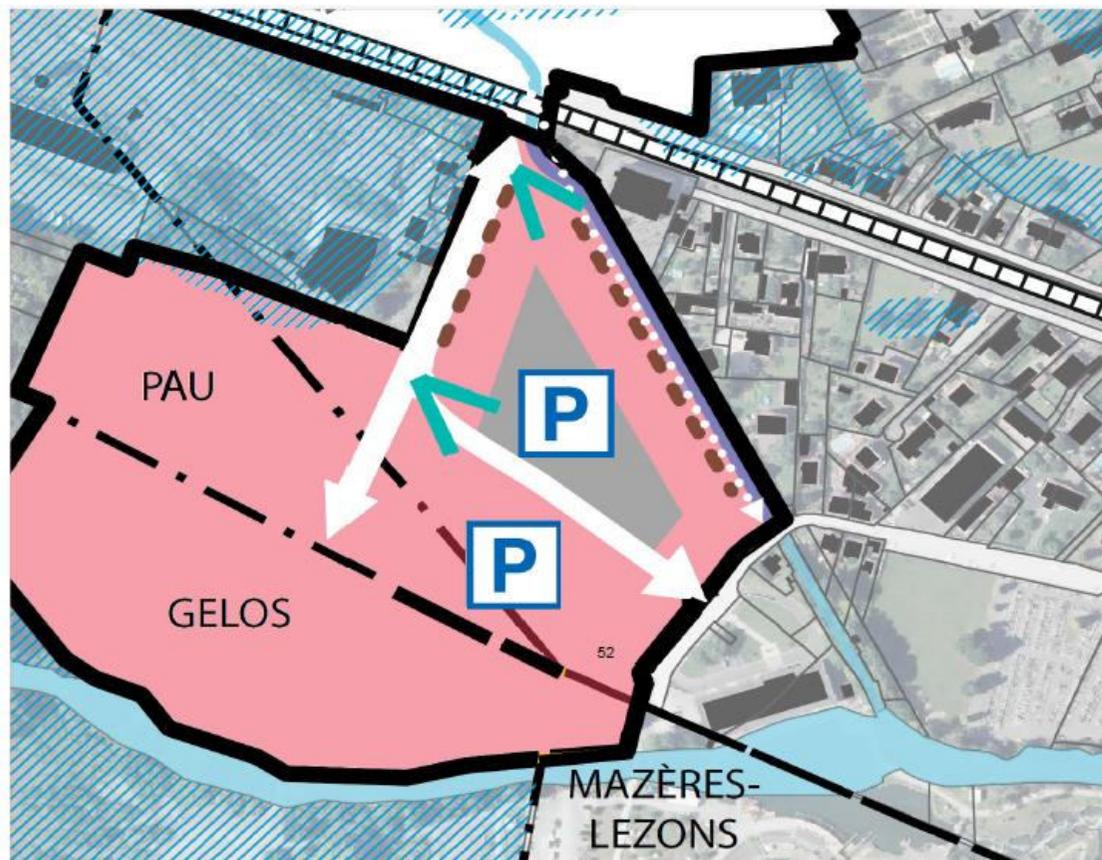
Mixité fonctionnelle et sociale

Ce secteur est dédié aux activités liées au sport, loisir et tourisme principalement et à la réalisation d'hébergement collectif de type auberge de jeunesse.

Les constructions à destination de restauration, d'artisanat, d'industrie et de bureaux sont autorisées si elles sont compatibles avec la sécurité et la salubrité.

Les constructions à destination d'entrepôt de moins de 1000m² par bâtiment d'emprise au sol sont autorisées si elles sont compatibles avec la sécurité et la salubrité et la commodité du voisinage.

Les extensions et les annexes nécessaires à l'évolution des activités existantes sont autorisées à condition que leur insertion paysagère soit avérée. Dans la partie Sud-Ouest du secteur, les grands espaces naturels ou paysagers ont vocation à rester de larges espaces non construits, seuls les aménagements liés aux activités de loisirs et aires de camping-car pourraient être aménagés. Toutefois, le secteur permet aussi les extensions et les annexes nécessaires à l'évolution des activités existantes à condition que leur insertion paysagère soit avérée. Les constructions d'équipements publics liés aux activités dédiées de ce secteur sont autorisées à condition que leur insertion paysagère et leur intérêt général soient justifiées.



Après modification

PAU - RIVES DU GAVE - PLAN D'EAU

Périmètres et phasages

Ce secteur est délimité par le canal Heid, le canal de chasse, l'espace boisé et la zone en activité actuellement au bord de la Saligue (béton, bois, dépôt).

Insertion architecturale et urbaine

Le long du canal, de l'avenue Léon Heid et des futures voies, les bâtis seront implantés à l'alignement de préférence venant ainsi border et marquer l'espace public paysager. Toutefois, si l'implantation à l'alignement s'avère impossible, des saillies telles que débords de toit, contreforts, murets et, d'une manière générale, tous les éléments architecturaux de construction ne déterminant pas un espace clos (terrasses exclues), peuvent être autorisés dans la marge de reculement. Dans la partie Sud-Ouest du secteur, l'adossement à un mur ou à une autre construction est autorisé.

Afin de respecter le jeu de transparence et de percées visuelles, la distance minimale entre 2 constructions non contiguës doit être au moins égal à 3m. Dans ce secteur, il est souhaité de conserver un espace s'ouvrant sur le parc et le stade d'eaux vives avec des volumes bâtis limités (R+2 maximum) et rappelant celui du stade d'eaux vives. Un dépassement de cette limite de hauteur pourra être autorisé à condition que son intérêt général et son insertion paysagère soient justifiées.

Ce secteur est dédié aux activités liées au sport, loisir et tourisme principalement et à la réalisation d'hébergement collectif de type auberge de jeunesse.

Les constructions à destination de restauration, d'artisanat, d'industrie et de bureaux sont autorisées si elles sont compatibles avec la sécurité et la salubrité.

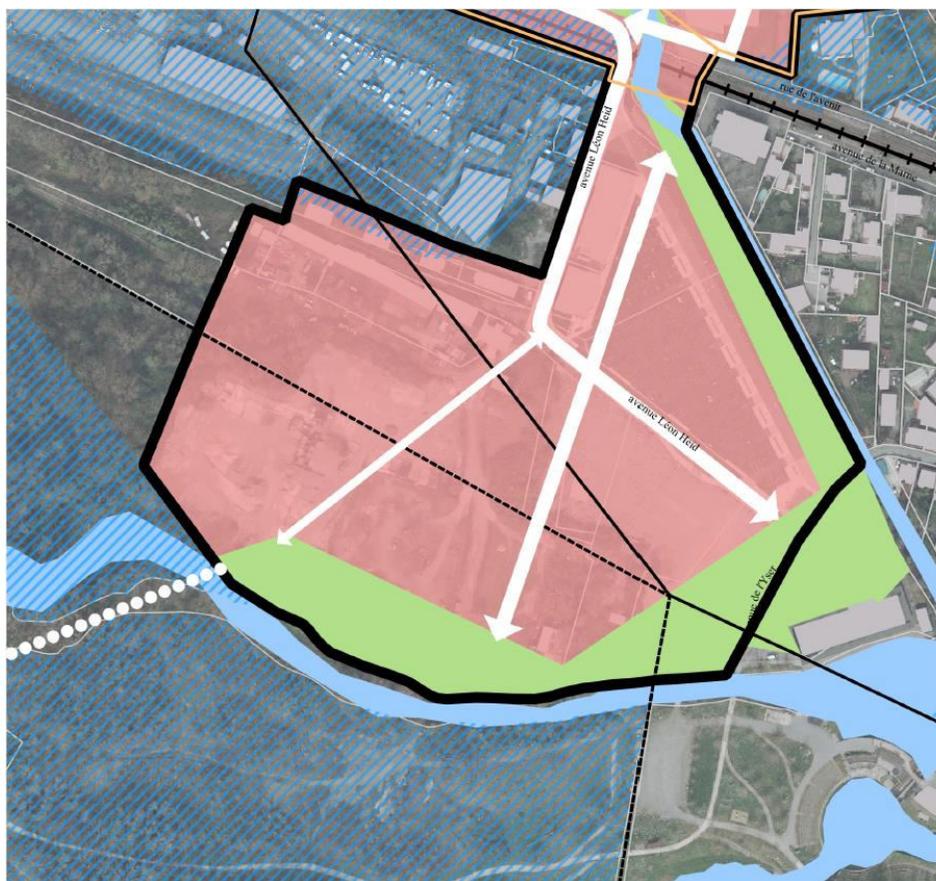
Mixité fonctionnelle et sociale

Ce secteur est dédié aux activités liées au sport, loisir et tourisme principalement et à la réalisation d'hébergement collectif de type auberge de jeunesse.

Les constructions à destination de restauration, d'artisanat, d'industrie et de bureaux sont autorisées si elles sont compatibles avec la sécurité et la salubrité.

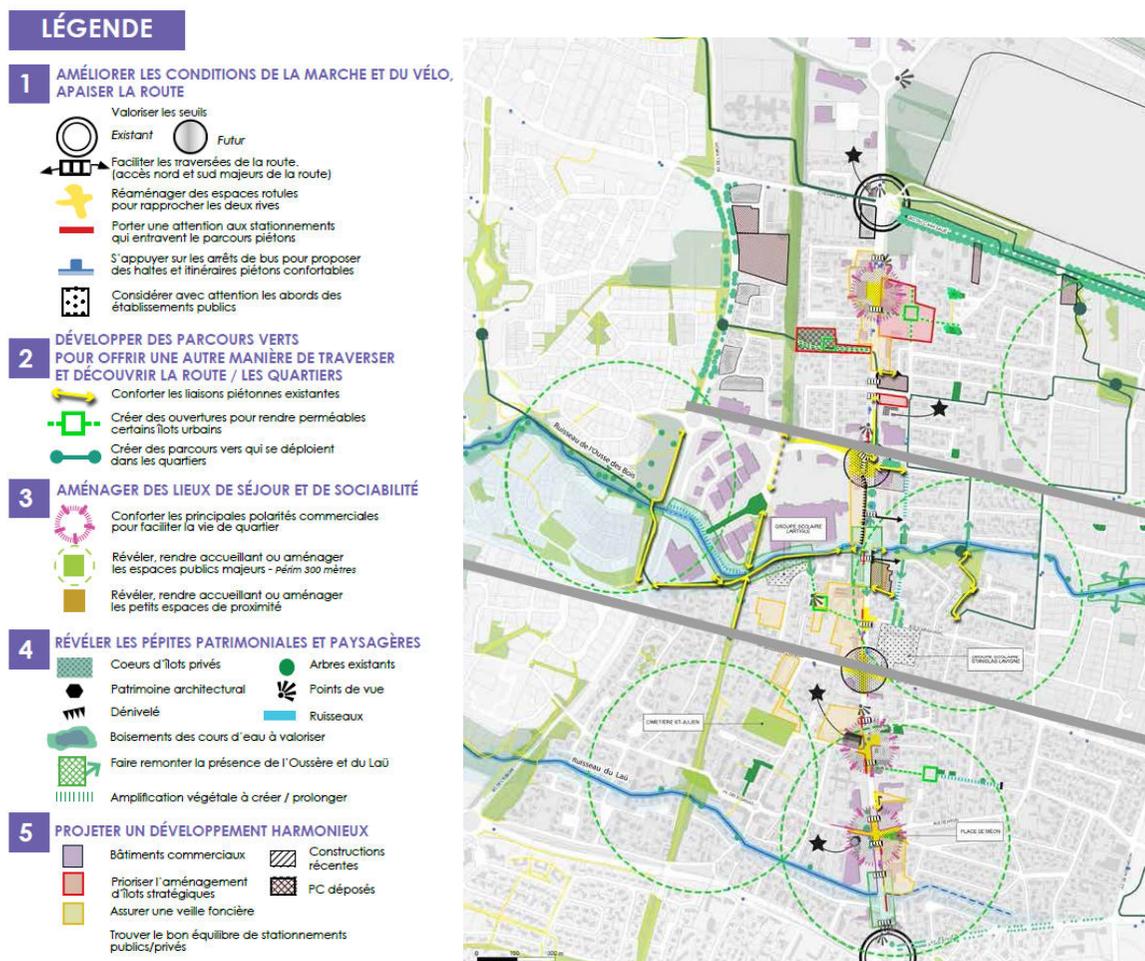
Les constructions à destination d'entrepôt de moins de 1000m² par bâtiment d'emprise au sol sont autorisées si elles sont compatibles avec la sécurité et la salubrité et la commodité du voisinage.

Les extensions et les annexes nécessaires à l'évolution des activités existantes sont autorisées à condition que leur insertion paysagère soit avérée. Dans la partie Sud-Ouest du secteur, les grands espaces naturels ou paysagers ont vocation à rester de larges espaces non construits, seuls les aménagements liés aux activités de loisirs et aires de camping-car pourraient être aménagés. Toutefois, le secteur permet aussi les extensions et les annexes nécessaires à l'évolution des activités existantes à condition que leur insertion paysagère soit avérée. Les constructions d'équipements publics liés aux activités dédiées de ce secteur sont autorisées à condition que leur insertion paysagère et leur intérêt général soient justifiées.



2.9.28. Pau : OAP Route de Bordeaux – îlot Ayala (parcelles EM 85-86)

Objet de la modification : Création de l’Orientation d’aménagement et de programmation sur l’îlot Ayala (parcelle EM 85-86) en cohérence avec le projet « Route de Bordeaux ». L’objectif est de redéfinir les fonctions des espaces limitrophes à la route de Bordeaux et d’assurer une cohérence sur les évolutions urbaines de secteurs à enjeux. La route de Bordeaux et ses abords concernent également des parcelles situées sur Lons.



Une assiette foncière importante qui développe une façade de plus de 100 m le long de la route de Bordeaux

Les enjeux sont la densification du tissu urbain, la création d'une façade urbaine aérée et discontinue ouvrant la vue sur un cœur d'îlot végétal et permettant une meilleure connexion inter quartier pour les mobilités actives.

Orientation et principes d'aménagement

- une densité maîtrisée permettant de répondre aux exigences qualitatives en matière de logement
- une mixité fonctionnelle et sociale
- une programmation intégrant des activités (commerces, services, artisanat...) en rez de chaussée, tournées vers le cœur d'îlot pour mieux s'ouvrir sur les quartiers
- une renaturation de cet espace imperméabilisé à 100 %
- la valorisation maximale des vues sur les Pyrénées
- des variations de hauteur des constructions pour préserver les co-visibilités avec les quartiers existants et crer des intimités dans le nouveau programme
- la création de liens avec les quartiers pavillonnaires
- une marge de retrait plantée le long de l'avenue
- une gestion performante du stationnement permettant équilibre opérationnel et réversibilité de cet usage à terme
- un phasage de l'opération permettant notamment une meilleure gestion des espaces de stationnement

1 ILOT AYALA / 14 000 M²
≈ 65 À 80 LGTS + ACTIVITÉS

Renaturation
Liaison piétonne Ouest / Est



Légende

Trame paysagère	Mobilité	Programme
Retrait planté	Voie piéton/cyclable	Dominante logement
Retrait planté (arbres de haute tige)	Accès voiture en entrée/sortie	Rez-de-chaussées actifs (commerces, services)
Parc/jardin de coeur d'îlot	Ligne de bus T2	
Espace public piéton		

2.9.29. Pau : OAP Route de Bordeaux – îlot de Cagnes parcelle EM 21

Objet de la modification : Création de l’Orientation d’aménagement et de programmation sur l’îlot de Cagnes (parcelle EM 21) en cohérence avec le projet « Route de Bordeaux ». L’objectif est de redéfinir les fonctions des espaces limitrophes à la route de Bordeaux et d’assurer une cohérence sur les évolutions urbaines de secteurs à enjeux. La route de Bordeaux et ses abords concernent également des parcelles situées sur Lons.

LÉGENDE

1 AMÉLIORER LES CONDITIONS DE LA MARCHÉ ET DU VÉLO, APAISER LA ROUTE

- Valoriser les seuils
 - Existant
 - Futur
- Faciliter les traversées de la route. (accès nord et sud majeurs de la route)
- Réaménager des espaces rotules pour rapprocher les deux rives
- Porter une attention aux stationnements qui entravent le parcours piétons
- S'appuyer sur les arrêts de bus pour proposer des haltes et itinéraires piétons confortables
- Considérer avec attention les abords des établissements publics

2 DÉVELOPPER DES PARCOURS VERTS POUR OFFRIR UNE AUTRE MANIÈRE DE TRAVERSER ET DÉCOUVRIR LA ROUTE / LES QUARTIERS

- Conforter les liaisons piétonnes existantes
- Créer des ouvertures pour rendre perméables certains îlots urbains
- Créer des parcours vers qui se déploient dans les quartiers

3 AMÉNAGER DES LIEUX DE SÉJOUR ET DE SOCIABILITÉ

- Conforter les principales polarités commerciales pour faciliter la vie de quartier
- Révéler, rendre accueillant ou aménager les espaces publics majeurs - périm 300 mètres
- Révéler, rendre accueillant ou aménager les petits espaces de proximité

4 RÉVÉLER LES PÉPITES PATRIMONIALES ET PAYSAGÈRES

- Coeurs d'îlots privés
- Arbres existants
- Patrimoine architectural
- Points de vue
- Dénivelé
- Ruisseaux
- Boisements des cours d'eau à valoriser
- Faire remonter la présence de l'Oussière et du Lau
- Amplification végétale à créer / prolonger

5 PROJETER UN DÉVELOPPEMENT HARMONIEUX

- Bâtiments commerciaux
- Constructions récentes
- Prioriser l'aménagement d'îlots stratégiques
- PC déposés
- Assurer une veille foncière
- Trouver le bon équilibre de stationnements publics/privés



Un foncier étroit adossé à un patrimoine bâti d'intérêt

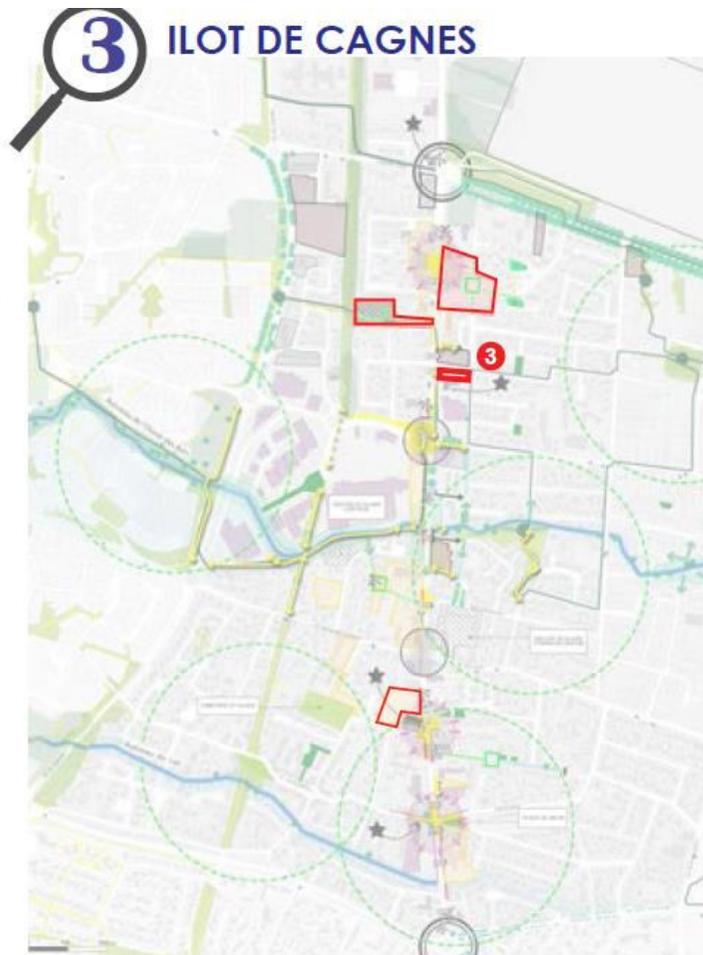
Les enjeux sont la maîtrise de formes urbaines n'altérant pas la valeur patrimoniale du foncier contigu.

Le faible potentiel de densification de ce foncier invite à se poser la question d'une constructibilité de ce site.

Au regard de son positionnement, le long d'une rue, entre un bâti patrimonial et un projet de logements relativement dense et qui impermabilise l'intégralité de la parcelle (projet du trinquet).

Orientation et principes d'aménagement

- un espace de respiration pour les quartiers
- une mise en valeur du patrimoine
- la possible implantation d'un équipement public à terme



3 ILOT DE CAGNES / 2 000 M²
≈ 0 À 9 LGTS
Patrimoine bâti PLUi
Fronts de voies

2.9.30. Pau OAP Université Technopole

Objet de la modification :

Dans l'OAP 3.1.2.b.1 Secteurs de revitalisation du centre d'agglomération, la partie dédiée au secteur « université technopole » de Pau est modifiée. La mise en œuvre opérationnelle du projet urbain « université-technopole » associée à la mise en place de politique publique induisent des ajustements sur l'Orientement d'Aménagement et de Programmation de ce secteur. De plus, il convient de corriger les erreurs matérielles contenues dans ce document.

Les modifications apportées portent sur :

- Le contexte : il s'agit de simplifier la présentation du site afin de le rendre plus lisible mais le sens reste le même.
- Le paragraphe concernant les énergies renouvelables a été modifié dans sa partie réseau de chaleur. En effet, le réseau de chaleur urbain est maintenant réalisé sur le secteur objet de l'OAP, il convient donc d'inciter les administrés à s'y raccorder quand cela est possible.
- Le paragraphe sur les modalités de plantation des arbres a été supprimé car le PLUi a intégré dans l'annexe 3 du règlement des indications actualisées et plus précises.
- La définition du nombre de places de stationnement est différenciée selon les secteurs à savoir soit elle est déréglementée, soit le règlement de la zone 1AUc s'applique. En effet, le secteur Université-Technopole est bordé par le BHNS et bien desservi en transport en communs et en réseau mobilité douce. Afin de limiter la place de la voiture et d'encourager d'autres modes de déplacement, le stationnement est déréglementé au sein de la ZAC Favre et du lotissement Nouste Soureilh.
- Les plans de compositions urbaine des secteurs A et B ont été supprimés car ils donnaient une implantation des bâtiments indicative et ne correspondent plus tout à fait aux opérations réalisées.
- Quelques indications de composition urbaine de la ZAC Favre ont été supprimées afin que l'OAP soit en cohérence avec le cahier des prescriptions urbaines, architecturales et paysagères de la ZAC Favre qui est venu préciser le plan de composition initial.
- La largeur de la zone non aedificandi liée au Laü busé a été corrigée. Elle est de 14 m et non de 18 m.

Avant modification

PAU - UNIVERSITÉ-TECHNOPÔLE

Contexte

En 2013, la Communauté d'Agglomération a lancé une étude sur un vaste secteur de 140 ha aux abords de l'Université Pau Pays de l'Adour (UPPA) à Pau visant à densifier le tissu existant, à conforter les activités existantes, structurer les déplacements en s'appuyant sur la première ligne du BHNS et à renforcer l'habitat en mixant les formes.

L'étude, confiée à l'agence Chemin Faisant, a permis d'élaborer un schéma d'organisation du secteur dit Université Technopôle. Il vise à encadrer, sur le plan programmatique et spatial, la recomposition et la densification d'un vaste secteur situé au cœur de l'agglomération paillaise. Ce secteur englobe plusieurs entités fortes : le campus universitaire, le technopole Hélioparc, le lycée St John Perse, des terrains de sport (terrains de foot, stade André Lavie) auxquels s'agglomèrent plusieurs des espaces disponibles ou mutables, appartenant pour la plupart à la puissance publique (Ville de Pau, Conseil Général, Etat...).



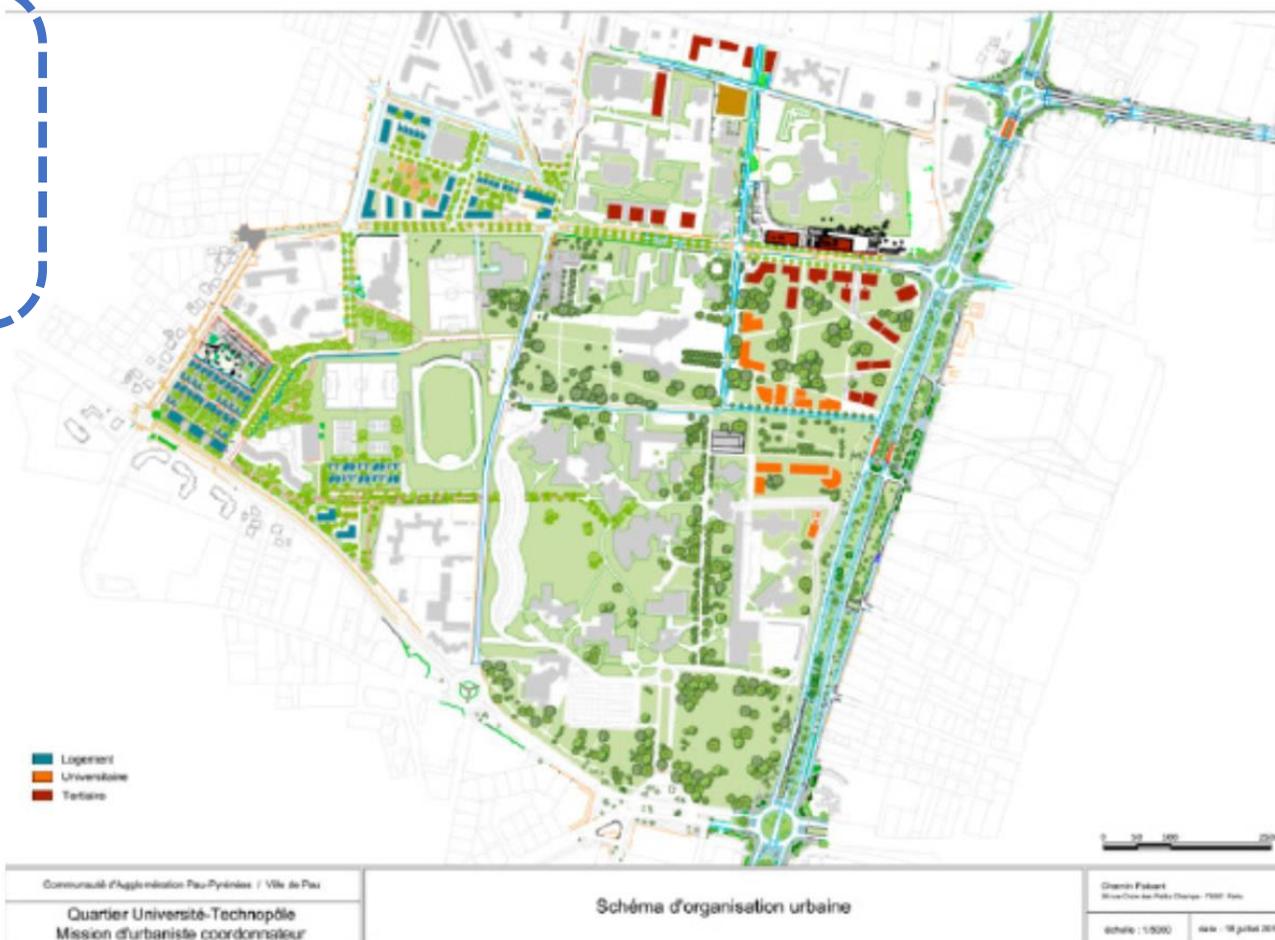
Communauté d'Agglomération Pau-Pyrénées / Ville de Pau	Schéma d'organisation urbaine	Chemin Faisant 38 rue Clément de La Porte - 64001 Pau
Quartier Université-Technopôle Mission d'urbaniste coordonnateur		échelle : 1/5000 date : 18 juillet 2018

Après modification

PAU - UNIVERSITÉ-TECHNOPÔLE

Contexte

Le schéma d'organisation urbaine du secteur dit Université Technopôle vise à encadrer, sur le plan programmatique et spatial, la recomposition et la densification d'un vaste secteur de 140 ha situé au cœur de l'agglomération pauloise. Ce secteur englobe plusieurs entités fortes : le campus universitaire, le technopôle Hélioparc, le lycée St John Perse, des terrains de sport (terrains de foot, stade André Lavie) auxquels s'agglomèrent plusieurs des espaces disponibles ou mutables, appartenant pour la plupart à la puissance publique (Ville de Pau, Conseil Général, Etat...).



Avant modification

PAU - UNIVERSITÉ-TECHNOPÔLE

L'ensemble du site Université-Technopole fait l'objet d'une OAP sectorielle afin de garantir la cohérence des différents projets en cours de réflexion et à venir sur cette entité géographique stratégique à l'échelle de l'agglomération. Les principes suivants devront s'appliquer pour l'ensemble des projets amenés à se développer sur ce site.

Parallèlement à cela, 4 secteurs ont été définis comme stratégiques de part leur localisation et l'avancée des projets susceptibles de s'y installer. Les principes généraux du site Université-Technopole y sont développés et affinés dans les pages suivantes de ce document.

Mixité fonctionnelle et sociale

Ce secteur d'OAP se caractérise par une forte présence d'équipements publics, notamment scolaires et universitaires, qui resteront l'une des composantes essentielles de cet échantillon de territoire à l'avenir.

Cependant, une mixité fonctionnelle se développe petit à petit au sein de ce territoire universitaire. Tandis que des logements ont depuis de nombreuses années été installés afin de proposer aux étudiants un habitat adapté à proximité directe de leur lieu d'études, de nouvelles activités viennent aujourd'hui à la fois conforter cette vocation universitaire tout en diversifiant l'offre programmatique du site.

Ainsi, le développement du technopôle, en lien direct et logique avec les universités, permet de mettre en lien sur ce territoire des étudiants et jeunes diplômés avec une des entreprises susceptibles de les employer.

Sur ce site, il pourra être dérogé à la servitude de mixité sociale.

Qualité environnementale et prévention des risques

L'ensemble du site d'OAP n'est pas concerné par les risques d'inondation identifiés dans le cadre du PPRI. Cependant, des mesures devront être prises afin de limiter l'impact environnemental des structures et infrastructures envisagées. La récupération des eaux de pluie devra ainsi faire l'objet d'études poussées limitant autant que possible l'imperméabilisation des terres végétales.

La trame verte offre aux usagers des espaces publics et privés de l'ensemble du site un cadre de vie absolument remarquable. Les différents projets s'étant succédés au fil des années ont en effet su préserver des espaces verts qualitatifs et une grande biodiversité qu'il est aujourd'hui essentiel de préserver.

Des continuités devront ainsi être envisagées afin de compléter la trame verte actuelle, permettant aux espèces végétales et animales de se développer en milieu urbain.

Énergies renouvelables

- Les panneaux solaires photovoltaïques sont autorisés sur les toitures des maisons individuelles à condition qu'ils soient intégrés à la toiture si celle-ci est en pente.
- Si des panneaux sont rajoutés sur les toitures terrasses des immeubles, ceux-ci doivent être plus bas que l'acrotère et doivent former une surface rectangulaire (pas de panneaux en croix). Ces panneaux peuvent être intégrés aux façades s'ils participent à son dessin (sous forme d'auvent, de brise-soleil...).
- La Ville de Pau et la Communauté d'Agglomération souhaite développer un réseau de chaleur issu de la géothermie. Le quartier Université-Technopole fait partie des secteurs amenés à être desservi par ce dernier. Aussi les opérateurs devront prévoir dans leur système de chauffage, une tubulure pour fluide caloporteur compatible avec de la géothermie.

Plantations

Les végétaux seront choisis pour leur intérêt tout au long de l'année par leur feuillage (coloration automnale), leur floraison de longue durée (avec un échelonnement tout au long de l'année), et leurs rameaux décoratifs en hiver.

Les haies seront constituées de feuillus variés, caducs et persistants (les haies seront composées d'au moins trois essences différentes).

Pour obtenir une meilleure reprise de la végétation et un effet visuel important, les végétaux utilisés devront être en priorité des espèces du pays, bien adaptées au climat et au sol.

Par principe, on cherchera à associer plusieurs essences végétales, à la fois pour obtenir une meilleure harmonie paysagère, un meilleur garnissage (les espèces se complétant entre elles) et une meilleure résistance aux maladies et aux parasites (en plantant des végétaux différents, on diminue le risque de prolifération des maladies).

L'utilisation d'un paillage est recommandée à la plantation pour favoriser la reprise des végétaux. Les types de paillages utilisés seront obligatoirement de nature biodégradable. Sont proscrits les paillages plastiques ou en toile tissés. Sont recommandés les paillages en fibres végétales (écorces, paille, copeaux, résidus de taille, ...).

Pour toute plantation d'arbre et pour assurer son bon développement, un espace perméable de 4m² sur 1 m de profondeur minimum, devra être aménagé autour du tronc de l'arbre. Cette fosse d'arbre sera en terre végétale et réalisée selon les règles de l'art de la plantation.

En cas d'impossibilité technique et après avis de la direction en charge du patrimoine arboré de la collectivité, une zone perméable plus petite pourra être envisagée sans être inférieure à 2m². Un mélange terre-pierre sera alors mis en place dans l'espace résiduel soit 2m² minimum, afin de concilier stabilité des sols et développement des racines des arbres. Selon l'environnement de la plantation (ex parking, voirie) une surface supérieure de mélange terre-pierre pourra être exigée.

Pour toute plantation d'arbre et afin d'éviter les blessures et échaudures notamment en début de croissance, les troncs d'arbres seront protégés les 3-4 premières années : canisses, chaux ...

De plus, à proximité des zones circulées et stationnées, les troncs d'arbres devront être protégés par du tuteurage tripode ou quadripode ou des corsets.

Après modification

PAU - UNIVERSITÉ-TECHNOPÔLE

L'ensemble du site Université-Technopole fait l'objet d'une OAP sectorielle afin de garantir la cohérence des différents projets en cours de réflexion et à venir sur cette entité géographique stratégique à l'échelle de l'agglomération. Les principes suivants devront s'appliquer pour l'ensemble des projets amenés à se développer sur ce site.

Parallèlement à cela, 4 secteurs ont été définis comme stratégiques de part leur localisation et l'avancée des projets susceptibles de s'y installer. Les principes généraux du site Université-Technopole y sont développés et affinés dans les pages suivantes de ce document.

Mixité fonctionnelle et sociale

Ce secteur d'OAP se caractérise par une forte présence d'équipements publics, notamment scolaires et universitaires, qui resteront l'une des composantes essentielles de cet échantillon de territoire à l'avenir.

Cependant, une mixité fonctionnelle se développe petit à petit au sein de ce territoire universitaire. Tandis que des logements ont depuis de nombreuses années été installés afin de proposer aux étudiants un habitat adapté à proximité directe de leur lieu d'études, de nouvelles activités viennent aujourd'hui à la fois conforter cette vocation universitaire tout en diversifiant l'offre programmatique du site.

Ainsi, le développement du technopôle, en lien direct et logique avec les universités, permet de mettre en lien sur ce territoire des étudiants et jeunes diplômés avec une des entreprises susceptibles de les employer.

Sur ce site, il pourra être dérogé à la servitude de mixité sociale.

Qualité environnementale et prévention des risques

L'ensemble du site d'OAP n'est pas concerné par les risques d'inondation identifiés dans le cadre du PPRI. Cependant, des mesures devront être prises afin de limiter l'impact environnemental des structures et infrastructures envisagées. La récupération des eaux de pluie devra ainsi faire l'objet d'études poussées limitant autant que possible l'imperméabilisation des terres végétales.

La trame verte offre aux usagers des espaces publics et privés de l'ensemble du site un cadre de vie absolument remarquable. Les différents projets s'étant succédés au fil des années ont en effet su préserver des espaces verts qualitatifs et une grande biodiversité qu'il est aujourd'hui essentiel de préserver.

Des continuités devront ainsi être envisagées afin de compléter la trame verte actuelle, permettant aux espèces végétales et animales de se développer en milieu urbain.

Énergies renouvelables

- Les panneaux solaires photovoltaïques sont autorisés sur les toitures des maisons individuelles à condition qu'ils soient intégrés à la toiture si celle-ci est en pente.
- Si des panneaux sont rajoutés sur les toitures terrasses des immeubles, ceux-ci doivent être plus bas que l'acrotère et doivent former une surface rectangulaire (pas de panneaux en croix). Ces panneaux peuvent être intégrés aux façades s'ils participent à son dessin (sous forme d'auvent, de brise soleil...)
- La Communauté d'Agglomération développe un réseau de chaleur urbain. Le quartier Université-Technopole fait partie des secteurs desservis par ce dernier. Aussi les opérateurs devront prévoir d'étudier la possibilité de se raccorder au réseau de chaleur.

Plantations

Les végétaux seront choisis pour leur intérêt tout au long de l'année par leur feuillage (coloration automnale), leur floraison de longue durée (avec un échelonnement tout au long de l'année), et leurs rameaux décoratifs en hiver.

Les haies seront constituées de feuillus variés, caducs et persistants (les haies seront composées d'au moins trois essences différentes).

Pour obtenir une meilleure reprise de la végétation et un effet visuel important, les végétaux utilisés devront être en priorité des espèces du pays, bien adaptées au climat et au sol.

Par principe, on cherchera à associer plusieurs essences végétales, à la fois pour obtenir une meilleure harmonie paysagère, un meilleur garnissage (les espèces se complétant entre elles) et une meilleure résistance aux maladies et aux parasites (en plantant des végétaux différents, on diminue le risque de prolifération des maladies).

L'utilisation d'un paillage est recommandée à la plantation pour favoriser la reprise des végétaux. Les types de paillages utilisés seront obligatoirement de nature biodégradable. Sont proscrits les paillages plastiques ou en toile tissés. Sont recommandés les paillages en fibres végétales (écorces, paille, copeaux, résidus de taille, ...).

Pour toute plantation d'arbre et afin d'éviter les blessures et échaudures notamment en début de croissance, les troncs d'arbres seront protégés les 3-4 premières années : canisses, chaux ...

De plus, à proximité des zones circulées et stationnées, les troncs d'arbres devront être protégés par du tuteurage tripode ou quadripode ou des corsets.

Les préconisations concernant les modalités de plantation des arbres sont définies à l'annexe 3 du règlement du PLUI.

Avant modification

PAU - UNIVERSITÉ-TECHNOPÔLE

Accès et desserte

L'ensemble du site est très bien desservi par les transports en commun. A l'est, l'Allée Condorcet accueille la première ligne de bus à haut niveau de service de l'agglomération, ainsi que d'autres lignes structurantes. L'avenue du doyen Poplawski, l'avenue de Montardon et les rues Jean Geneze et Audrey Benghozi supportent par ailleurs elles aussi des lignes de transport en commun, et desservent ainsi l'ensemble du site.

L'automobile reste cependant très présente a sein de l'espace public de ce site. De nombreuses aires de stationnement accueillent ces véhicules sur des nappes imperméabilisées.

Les besoins en matière de stationnement :

Le nombre de places nécessaires est calculé par application des normes ci-après :

- Habitation (hors résidence étudiante, résidence de tourisme ou de personnes âgées) : 1,5 places par logement et 1 place par visiteur pour 5 logements jusqu'à 30 logements puis 1 place par tranche de 7 logements.
- Activités tertiaires : 1 place pour 50 m² de surface de plancher
- Établissement secondaire supérieur : nombre de places correspondant à 1/10 de l'effectif théorique
- Les autres typologies programmatiques ne sont pas réglementées en matière de stationnement.

Réseau d'eau :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Électricité :

Les réseaux sont ensevelis. A cette fin, les constructeurs doivent réaliser des gaines et des chambres de tirage enterrées. Si cela s'avère impossible, la mise en place d'un nouveau réseau ou le renforcement des lignes aériennes existantes pourra être autorisé dans la mesure où cette extension est compatible avec le réseau environnant immédiat.

Assainissement :

Le règlement d'assainissement collectif communal du 10 juin 2005 s'applique.

Eaux usées et eaux vannes :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques dans le réseau d'assainissement public doit être préalablement autorisé par la collectivité.

Autres réseaux :

Les réseaux de communications électroniques (réseaux câblés, Haut-Débit, etc ...) doivent être réalisés en sous-sol.

Eaux pluviales :

- Dès lors que le réseau existe, toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Lorsque le réseau séparatif existe, le mélange des eaux pluviales et des eaux usées est interdit.
- La création de bassins de rétention (bassin d'orage) peut être soumise à des prescriptions spéciales pour assurer leur insertion paysagère en faisant appel à un système de rétention en sous-sol, ou par leur insertion dans un espace vert de dimension suffisante pour les accompagner d'un espace paysager périphérique.
- Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol devra privilégier l'ensemble des techniques alternatives de rétention et d'évacuation des eaux pluviales dans le milieu naturel ou dans le sous-sol par infiltration après étude hydrogéologique confirmant la compatibilité du sol (les prescriptions émises dans le rapport de synthèse du Zonage d'assainissement dans Eaux Pluviales (ZEP) retranscrit dans l'annexe 6.7). Le rejet dans le réseau public pluvial existant ou dans le milieu naturel ne sera accordé par l'autorité compétente qu'à défaut de solutions compensatoires et sans que l'impact qualitatif du rejet ne surcharge les capacités du réseau de desserte.
- Dans certaines conditions ces rejets sont soumis à autorisation ou déclaration (Décret n°93-742 du 29 Mars 1993).
- Les eaux de ruissellement issues des aires de stationnement, couvertes ou à l'air libre, devront obligatoirement être traitées par des unités de décantation et séparation des hydrocarbures adéquates.
- L'ensemble des ouvrages de rétention, de traitement et d'évacuation des eaux pluviales seront à la charge exclusive du maître d'ouvrage de l'opération.
- Ceux-ci seront conçus, dimensionnés et réceptionnés après avis de l'autorité compétente en la matière.
- Notamment, le dimensionnement des aménagements (bassin de rétention, noues, plan d'eau...) respectera une rétention de 5m³ pour 100m² imperméabilisés.

Après modification

PAU - UNIVERSITÉ-TECHNOPÔLE

Accès et desserte

L'ensemble du site est très bien desservi par les transports en commun. A l'est, l'Allée Condorcet accueille la première ligne de bus à haut niveau de service de l'agglomération, ainsi que d'autres lignes structurantes. L'avenue du doyen Poplawski, l'avenue de Montardon et les rues Jean Geneze et Audrey Benghozi supportent par ailleurs elles aussi des lignes de transport en commun, et desservent ainsi l'ensemble du site.

L'automobile reste cependant très présente a sein de l'espace public de ce site. De nombreuses aires de stationnement accueillent ces véhicules sur des nappes imperméabilisées.

Le nombre de place de stationnement à réaliser devra répondre au besoin des constructions. Il est précisé pour chacun des sous secteurs composant le périmètre de l'OAP (secteurs A, B, C et D). Le reste du périmètre est soumis à l'article 13 du zone 1AUc du PLUI.

Réseau d'eau :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Électricité :

Les réseaux sont ensevelis. A cette fin, les constructeurs doivent réaliser des gaines et des chambres de tirage enterrées. Si cela s'avère impossible, la mise en place d'un nouveau réseau ou le renforcement des lignes aériennes existantes pourra être

autorisé dans la mesure où cette extension est compatible avec le réseau environnant immédiat.

Assainissement :

Le règlement d'assainissement collectif communal du 10 juin 2005 s'applique.

Eaux usées et eaux vannes :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques dans le réseau d'assainissement public doit être préalablement autorisé par la collectivité.

Autres réseaux :

Les réseaux de communications électroniques (réseaux câblés, Haut-Débit, etc ...) doivent être réalisés en sous-sol.

Eaux pluviales :

- Dès lors que le réseau existe, toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Lorsque le réseau séparatif existe, le mélange des eaux pluviales et des eaux usées est interdit.
- La création de bassins de rétention (bassin d'orage) peut être soumise à des prescriptions spéciales pour assurer leur insertion paysagère en faisant appel à un système de rétention en sous-sol, ou par leur insertion dans un espace

vert de dimension suffisante pour les accompagner d'un espace paysager périphérique.

- Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol devra privilégier l'ensemble des techniques alternatives de rétention et d'évacuation des eaux pluviales dans le milieu naturel ou dans le sous-sol par infiltration après étude hydrogéologique confirmant la compatibilité du sol (les prescriptions émises dans le rapport de synthèse du Zonage d'assainissement dans Eaux Pluviales (ZEP) retranscrit dans l'annexe 6.7). Le rejet dans le réseau public pluvial existant ou dans le milieu naturel ne sera accordé par l'autorité compétente qu'à défaut de solutions compensatoires et sans que l'impact qualitatif du rejet ne surcharge les capacités du réseau de desserte.
- Dans certaines conditions ces rejets sont soumis à autorisation ou déclaration (Décret n°93-742 du 29 Mars 1993).
- Les eaux de ruissellement issues des aires de stationnement, couvertes ou à l'air libre, devront obligatoirement être traitées par des unités de décantation et séparation des hydrocarbures adéquates.
- L'ensemble des ouvrages de rétention, de traitement et d'évacuation des eaux pluviales seront à la charge exclusive du maître d'ouvrage de l'opération.
- Ceux-ci seront conçus, dimensionnés et réceptionnés après avis de l'autorité compétente en la matière.
- Notamment, le dimensionnement des aménagements (bassin de rétention, noues, plan d'eau...) respectera une rétention de 5m³ pour 100m² imperméabilisés.

Avant modification

PAU - UNIVERSITÉ-TECHNOPÔLE - A : SECTEUR NOUSTE SOUREILH

Caractéristiques de l'îlot

Le projet Noust Soureilh se situe à proximité du centre-ville de Pau à l'angle du cours Léon Bérard et de l'avenue de Montardon, dans un secteur à dominante résidentiel. Il s'étend sur un terrain d'une superficie de 3,5 ha environ, sur une partie des parcelles cadastrées DH301, DH319 et DH362. Ces dernières, à l'état de friche, accueillait précédemment une usine de fabrication de chaussure aujourd'hui démolie.

L'aménagement de ce site répond à la volonté municipale de favoriser l'émergence d'un centre d'agglomération à travers le renforcement de l'attractivité résidentielle à proximité du centre-ville de Pau. La connexion à la première ligne de TCSP, le lien de proximité avec les services et équipements en font un espace prioritaire et particulièrement privilégié pour mener à bien cet objectif politique.

La constructibilité porte uniquement sur 2 ha. Les 1,5 ha restants seront aménagés en espaces d'agrément, créant ainsi une respiration dans le tissu urbain. La hauteur du bâti ne dépassera pas un gabarit R+4.

Mixité fonctionnelle et sociale

En accord avec le fait que le site de l'opération se situe dans un secteur de la commune dont la vocation est majoritairement résidentielle, le programme de construction prévu sur le site Noust Soureilh ne comporte que de l'habitat et, dans ce cadre, la mixité des statuts (locatif/accession) et des modalités résidentielles est recherchée.

Ainsi, l'EHPAD Noust Soureilh occupe, au nord, le tiers du terrain constructible, tandis que les deux tiers restants sont consacrés à l'habitat collectif et individuel. Cette diversité typologique et programmatique vise à promouvoir la diversité sociale et générationnelle caractéristique d'un peuplement équilibré, facteur déterminant d'une urbanité renouvelée. Des locaux d'activités libérales pourraient également être envisagés au sein de ces bâtiments.

Qualité environnementale et prévention des risques

Des jardins collectifs seront aménagés en cœur d'îlots. Leur dimensionnement en plan et leur altimétrie seront calculés pour qu'ils participent au stockage des eaux pluviales. De ce fait, ils ne pourront être aucunement remaniés dans le temps, les organismes constructeurs (et, ultérieurement, les bailleurs ou les copropriétaires qui leur succéderont) prenant l'engagement de les maintenir dans leur état d'origine pour ce qui concerne leur surface et leur nivellement. Ceux-ci devront également s'engager à maintenir dans le temps leur statut d'espace collectif privé, d'espace de sociabilité et de rencontre (aucune parcellisation ou privatisation ne pourra avoir lieu).

Ces jardins feront l'objet d'un travail d'entretien soigné afin qu'ils puissent jouer leur rôle de bassin de rétention (éviter l'enfrichement ou le comblement par érosion) et être utilisés par les résidents en tant que support d'interactions sociales (jeux des enfants, barbecues dominicaux, compostage collectif...).

On préférera les arbres à feuillage caduc afin qu'il laisse passer la lumière en hiver.

Accès et desserte

La volonté est de reporter le stationnement aérien à l'extérieur de l'îlot de manière à éviter au maximum que les voitures y circulent et y stationnent. Cette orientation constitue un des principes clé du plan d'aménagement de l'îlot et s'applique à tous les programmes qui s'y implantent. L'objectif est de préserver, à l'intérieur de l'îlot, une ambiance silencieuse, la moins minérale possible. L'enjeu est de permettre aux habitants de profiter du calme en ville et de se détacher au mieux de la motorisation excessive de leur déplacement.

Le stationnement des maisons de ville est réalisé par l'aménageur de part et d'autre de la voie de desserte.

Pour garantir la tranquillité du cœur de lot, il est prévu qu'aucune voiture n'y stationne. Le stationnement aérien (des immeubles collectifs et des maisons individuelles) est donc regroupé à l'extérieur de l'îlot au sein d'un parking paysagé traversé par la voie nouvelle en équerre.

Le stationnement des logements collectifs sera en partie réalisé en rez-de-chaussée sous l'emprise des bâtiments. Le restant des places est réalisé par l'aménageur de part et d'autre de la voie de desserte. Cette disposition permet de surélever les logements les plus bas pour leur assurer un rapport plus agréable avec l'espace public et la rue. Elle permet aussi d'éviter que les parkings soient desservis par des rampes qui introduisent des coupures dans l'espace au sol. Pour répondre aux exigences de la topographie, les parkings pourront pour partie être légèrement enterrés à condition que cela n'entraîne pas la construction d'une rampe empiétant sur le domaine public.

Ces parkings seront traités comme des pilotis de manière à bénéficier d'un éclairage et d'une ventilation naturelles. Ils seront néanmoins clos par un dispositif transparent (grille, claustra...) pour assurer leur privatisation et dissimuler les voitures. Ces clôtures pourront être végétalisées mais sans que la végétation masque complètement leur transparence à la lumière.

Des locaux spécifiques, intégrés aux parkings sous bâtiments et directement reliés aux halls d'accès des immeubles collectifs, seront aménagés pour accueillir les vélos, landaus et autres poussettes. Ces locaux seront fermés et directement accessibles depuis l'extérieur (sans circuler dans les parkings). Ils seront équipés pour suspendre et attacher les vélos. Ils seront dimensionnés pour accueillir au minimum, un vélo pour 3 logements et une poussette ou un landau pour 10 logements.



Après modification

PAU - UNIVERSITÉ-TECHNOPÔLE - A : SECTEUR NOUSTE SOUREILH

Caractéristiques de l'îlot

Le projet Nousté Soureilh se situe à proximité du centre-ville de Pau à l'angle du cours Léon Bérard et de l'avenue de Montardon, dans un secteur à dominante résidentiel. Il s'étend sur un terrain d'une superficie de 3,5 ha environ, sur une partie des parcelles cadastrées DH301, DH319 et DH362. Ces dernières, à l'état de friche, accueillait précédemment une usine de fabrication de chaussure aujourd'hui démolie.

L'aménagement de ce site répond à la volonté municipale de favoriser l'émergence d'un centre d'agglomération à travers le renforcement de l'attractivité résidentielle à proximité du centre-ville de Pau. La connexion à la première ligne de TCSP, le lien de proximité avec les services et équipements en font un espace prioritaire et particulièrement privilégié pour mener à bien cet objectif politique.

La constructibilité porte uniquement sur 2 ha. Les 1,5 ha restants seront aménagés en espaces d'agrément, créant ainsi une respiration dans le tissu urbain. La hauteur du bâti ne dépassera pas un gabarit R+4.

Mixité fonctionnelle et sociale

En accord avec le fait que le site de l'opération se situe dans un secteur de la commune dont la vocation est majoritairement résidentielle, le programme de construction prévu sur le site Nousté Soureilh ne comporte que de l'habitat et, dans ce cadre, la mixité des statuts (locatif/accession) et des modalités résidentielles est recherchée.

Ainsi, l'EHPAD Nousté Soureilh occupe, au nord, le tiers du terrain constructible, tandis que les deux tiers restants sont consacrés à l'habitat collectif et individuel. Cette diversité typologique et programmatique vise à promouvoir la diversité sociale et générationnelle caractéristique d'un peuplement équilibré, facteur déterminant d'une urbanité renouvelée. Des locaux d'activités libérales pourraient également être envisagés au sein de ces bâtiments.

Qualité environnementale et prévention des risques

Des jardins collectifs seront aménagés en cœur d'îlots. Leur dimensionnement en plan et leur altimétrie seront calculés pour qu'ils participent au stockage des eaux pluviales. De ce fait, ils ne pourront être aucunement remaniés dans le temps, les organismes constructeurs (et, ultérieurement, les bailleurs ou les copropriétaires qui leur succéderont) prenant l'engagement de les maintenir dans leur état d'origine pour ce qui concerne leur surface et leur nivellement. Ceux-ci devront également s'engager à maintenir dans le temps leur statut d'espace collectif privé, d'espace de sociabilité et de rencontre (aucune parcellisation ou privatisation ne pourra avoir lieu).

Ces jardins feront l'objet d'un travail d'entretien soigné afin qu'ils puissent jouer leur rôle de bassin de rétention (éviter l'enrichissement ou le comblement par érosion) et être utilisés par les résidents en tant que support d'interactions sociales (jeux des enfants, barbecues dominicaux, compostage collectif...).

On préférera les arbres à feuillage caduc afin qu'il laisse passer la lumière en hiver.

Accès et desserte

La volonté est de reporter le stationnement aérien à l'extérieur de l'îlot de manière à éviter au maximum que les voitures y circulent et y stationnent. Cette orientation constitue un des principes clé du plan d'aménagement de l'îlot et s'applique à tous les programmes qui s'y implantent. L'objectif est de préserver, à l'intérieur de l'îlot, ~~un environnement calme, le plus possible. Il s'agit de permettre aux habitants de profiter du calme en ville et de se détacher au mieux de la motorisation excessive de leur déplacement.~~ **Le nombre de places de stationnement à réaliser doit correspondre au besoin de la construction.**

Le stationnement des maisons de ville est réalisé par l'aménageur de part et d'autre de la voie de desserte.

Pour garantir la tranquillité du cœur de lot, il est prévu qu'aucune voiture n'y stationne. Le stationnement aérien (des immeubles collectifs et des maisons individuelles) est donc regroupé à l'extérieur de l'îlot au sein d'un parking paysagé traversé par la voie nouvelle en équerre.

Le stationnement des logements collectifs sera en partie réalisé en rez-de-chaussée sous l'emprise des bâtiments. Le restant des places est réalisé par l'aménageur de part et d'autre de la voie de desserte. Cette disposition permet de surélever les logements les plus bas pour leur assurer un rapport plus agréable avec l'espace public et la rue. Elle permet aussi d'éviter que les parkings soient desservis par des rampes qui introduisent des coupures dans l'espace au sol. Pour répondre aux exigences de la topographie, les parkings pourront pour partie être légèrement enterrés à condition que cela n'entraîne pas la construction d'une rampe empiétant sur le domaine public.

Ces parkings seront traités comme des pilotis de manière à bénéficier d'un éclairage et d'une ventilation naturelles. Ils seront néanmoins clos par un dispositif transparent (grille, claustra...) pour assurer leur privatisation et dissimuler les voitures. Ces clôtures pourront être végétalisées mais sans que la végétation masque complètement leur transparence à la lumière.

Des locaux spécifiques, intégrés aux parkings sous bâtiments et directement reliés aux halls d'accès des immeubles collectifs, seront aménagés pour accueillir les vélos, landaus et autres poussettes. Ces locaux seront fermés et directement accessibles depuis l'extérieur (sans circuler dans les parkings). Ils seront équipés pour suspendre et attacher les vélos. Ils seront dimensionnés conformément à la réglementation en vigueur.

Avant modification

PAU - UNIVERSITÉ-TECHNOPÔLE - B : ÎLOT PLEIN CIEL

Caractéristiques de l'îlot

Le carrefour Vizios, Angot, genève est remodelé au regard des usages, surdimensionnement qui complique la circulation des véhicules, des piétons et des cycles, et qui crée un grand vide rompant la continuité urbaine à cet endroit.

En connectant l'avenue du Doyen Vizios sur l'avenue du Président Angot, le schéma directeur compacifie le carrefour et le ramène à 4 voies, ce qui améliore le fonctionnement des circulations, et donne également plus de compacité à l'espace urbain.

Au final, le remodelage du carrefour présente plusieurs intérêts :

- sur le plan urbain, il supprime un vide qui affaiblit la continuité et l'intensité au tissu et il permet de requalifier l'espace public (avec un meilleur fonctionnement du carrefour pour les véhicules, de meilleures conditions de cheminement pour les cycles et les piétons) ;
- sur le plan opérationnel, il permet d'agrandir l'espace constructible. En associant le foncier public à la parcelle privée, l'assiette du projet s'élargit et rend l'opération plus facilement réalisable à court terme ;
- sur le plan architectural, l'espace urbain se recompose : la résidence étudiante déjà construite le long de la rue Jean Geneze est moins isolée ; le parking en pointe situé au Sud de l'immeuble occupé par KPMG est partiellement maintenu et s'associe à une place qui marque l'entrée du quartier.

Mixité fonctionnelle et sociale

La programmation de l'îlot propose un programme mixte et devra associer une grande variété possible de formes urbaines (habitat collectif, individuel superposé, individuel), tout en dialoguant avec les franges bâties environnantes.

Il sera dérogé à la servitude de mixité sociale générale appliquée sur ce secteur.

Insertion architecturale et urbaine

En utilisant le foncier réunissant la parcelle privée et l'espace conquis sur le domaine public grâce au réaménagement du carrefour, deux bâtiments distincts peuvent être créés :

- un bâtiment au Nord, de forme régulière.
- un bâtiment d'angle pouvant accueillir un commerce ou un équipement à rez-de-chaussée.

Les constructions respecteront un gabarit maximal R+4 et pourront s'implanter à l'alignement.

Pour maximiser l'espace libre au sol, le bâtiment nord est légèrement surélevé et le stationnement prend place sous le bâtiment pour partie.

Accès et desserte

Le stationnement des véhicules des occupants et usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.



Après modification

PAU - UNIVERSITÉ-TECHNOPÔLE - B : ÎLOT PLEIN CIEL

Caractéristiques de l'îlot

Le carrefour Vizios, Angot, genève est remodelé au regard des usages, surdimensionnement qui complique la circulation des véhicules, des piétons et des cycles, et qui crée un grand vide rompant la continuité urbaine à cet endroit.

En connectant l'avenue du Doyen Vizios sur l'avenue du Président Angot, le schéma directeur compacifie le carrefour et le ramène à 4 voies, ce qui améliore le fonctionnement des circulations, et donne également plus de compacité à l'espace urbain.

Au final, le remodelage du carrefour présente plusieurs intérêts :

- sur le plan urbain, il supprime un vide qui affaiblit la continuité et l'intensité au tissu et il permet de requalifier l'espace public (avec un meilleur fonctionnement du carrefour pour les véhicules, de meilleures conditions de cheminement pour les cycles et les piétons) ;
- sur le plan opérationnel, il permet d'agrandir l'espace constructible. En associant le foncier public à la parcelle privée, l'assiette du projet s'élargit et rend l'opération plus facilement réalisable à court terme ;
- sur le plan architectural, l'espace urbain se recompose : la résidence étudiante déjà construite le long de la rue Jean Geneze est moins isolée ; le parking en pointe situé au Sud de l'immeuble occupé par KPMG est partiellement maintenu et s'associe à une place qui marque l'entrée du quartier.

Mixité fonctionnelle et sociale

La programmation de l'îlot propose un programme mixte et devra associer une grande variété possible de formes urbaines (habitat collectif, individuel superposé, individuel), tout en dialoguant avec les franges bâties environnantes.

Il sera dérogé à la servitude de mixité sociale générale appliquée sur ce secteur.

Insertion architecturale et urbaine

En utilisant le foncier réunissant la parcelle privée et l'espace conquis sur le domaine public grâce au réaménagement du carrefour, deux bâtiments distincts peuvent être créés :

- un bâtiment au Nord, de forme régulière.
- un bâtiment d'angle pouvant accueillir un commerce ou un équipement à rez-de-chaussée.

Les constructions respecteront un gabarit maximal R+4 et pourront s'implanter à l'alignement.

Pour maximiser l'espace libre au sol, le bâtiment nord est légèrement surélevé et le stationnement prend place sous bâtiment pour partie.

Accès et desserte

Le nombre de place de stationnement à réaliser est celui de l'article 13 du règlement du zonage 1AUC du PLUi.

Avant modification

PAU - UNIVERSITÉ-TECHNOPÔLE - C : ÎLOT BOULEVARD DE LA PAIX

Caractéristiques de l'îlot

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation portent sur deux unités foncières distinctes :

- Périmètre 1 : foncier situé à l'angle de la rue Ferry et du chemin Barrincou, parcelle cadastrée DO 24. Un recul de 20 m est à respecter par rapport à la limite parcellaire sud. Un recul de 10 m est à respecter par rapport à la limite parcellaire nord. Un recul de 4,5 m est à respecter par rapport à la limite parcellaire Ouest.
- Périmètre 2 : foncier situé en bordure du Boulevard de la Paix, parcelles cadastrées DO 235, 236, 237. Un recul de 10 m est à respecter par rapport à chacune des limites parcellaire Nord,Sud, Ouest et Est.

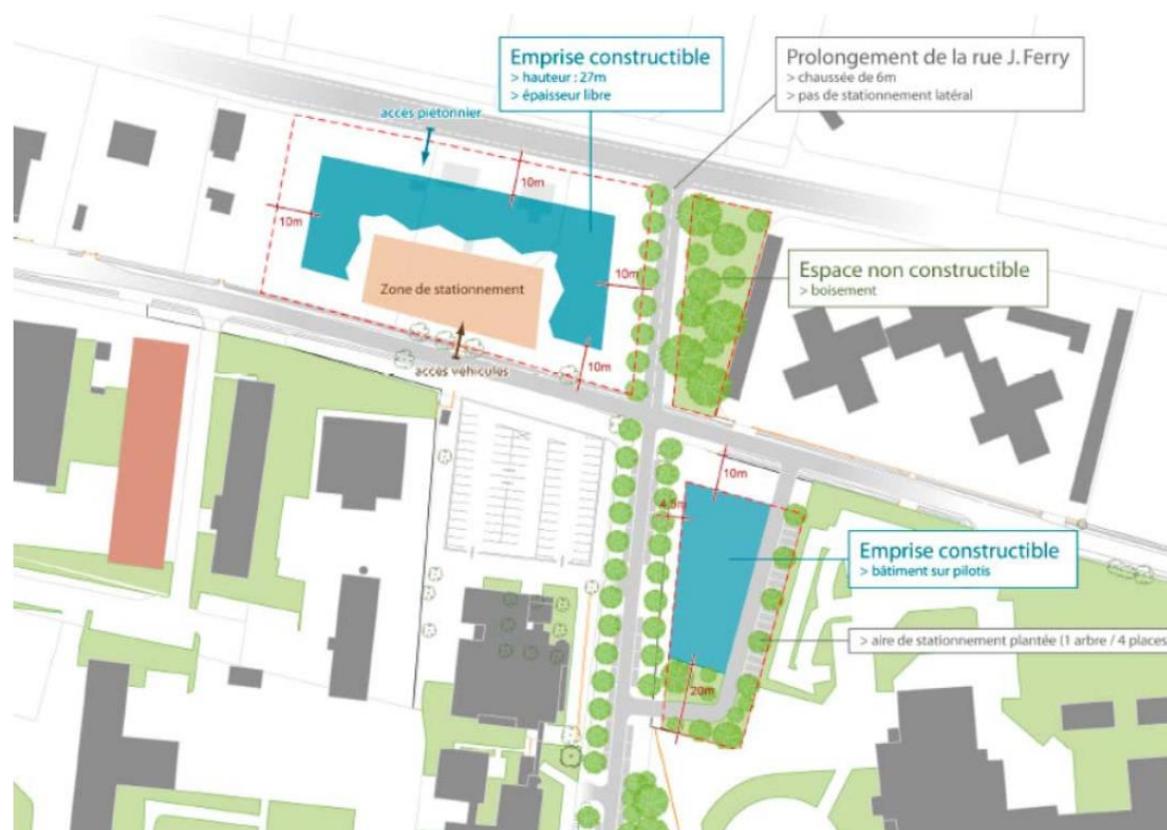
Accès et desserte

Pour le site 1, le stationnement se trouvera en arrière du bâtiment, à l'est de la parcelle, tandis qu'il prendra place au sud du site 2. Dans la mesure du possible, le stationnement prendra place en rez-de-chaussée, sous bâtiment.

Conformément au règlement applicable sur cette zone, est demandé à minima 1 place pour 50 m², avec sur les parties en stationnement aérien, 1 arbre planté toutes les 4 places de stationnement véhicules.

Mixité fonctionnelle et sociale

La programmation de l'îlot propose uniquement le développement d'activités tertiaires.



Avant modification

PAU - UNIVERSITÉ-TECHNOPÔLE - D : ÎLOT FAVRE

Caractéristiques de l'îlot

Le secteur Favre est une des pièces maîtresses du projet de recomposition du site Université-Technopole inscrit dans le schéma d'aménagement d'ensemble. Il occupe en effet une position remarquable à l'angle Nord-Est du campus, en façade sur l'allée Condorcet, et bordure de la future entrée Est de l'Université et propose une programmation uniquement tertiaire.

Le secteur est conçu comme un "super-îlot" à l'échelle de la trame viaire urbaine, tel que prévu par le schéma d'aménagement d'ensemble du secteur Université-Technopole. Ce super-îlot est composé de plusieurs "sous îlots" qui ceinturent le secteur sur sa périphérie et dégagent un espace central non bâti destiné à être aménagé en espace vert et de stocker les eaux pluviales. Des cheminements piétonniers traversent le secteur de part en part de manière à rendre tous les îlots aisément accessibles et à dégager des vues biaisées procurant une perception dynamique de l'ensemble.

Cette partition en sous îlots a une vertu opérationnelle : elle vise à permettre l'implantation de construction au fil du temps, au gré des programmes, chaque sous-îlot constituant une entité autonome, de manière à répondre à la variabilité des opportunités programmatiques. Le plan de composition permet de donner forme au super-îlot tout en laissant une assez grande liberté à la composition des sous-îlots.

Insertion architecturale et urbaine

Le plan de composition du "super îlot" est conçu de manière à présenter des façades bien différentes sur les quatre voies qui le cernent et qui ont, chacune, une identité bien particulière :

L'allée Condorcet, très large, abondamment plantée, constitue un axe majeur à l'échelle de la ville. Les bâtiments y sont volontairement non alignés de manière à prolonger le principe de composition qui règne le long de cette importante voie traversant la ville du nord au sud, le long de laquelle les constructions font figure d'objets librement posés dans la verdure, sans liens entre eux. Cette disposition "désordonnée" de cette façade du super-îlot permet de présenter sur l'allée une "non façade" dans laquelle les espaces plantés comptent autant que les objets construits dont la hauteur est en rapport avec la largeur et le rôle majeur de cette majestueuse voie.

Dans l'angle nord-est, l'emprise constructible est représentée par une forme ovale (sans obligation d'alignement) pour signifier qu'à cet endroit particulièrement visible, du fait de la présence du giratoire, peut prendre place un objet plus singulier que les autres et dont la hauteur peut supplanter celle des autres îlots.

Le boulevard Favre est une voie actuellement surdimensionnée en regard du trafic. Le schéma d'aménagement d'ensemble envisage de le requalifier en réduisant la part de la chaussée, en élargissant les trottoirs et en apportant des plantations d'alignement. Les bâtiments envisagés, de hauteur identique, marquent nettement l'alignement. L'objectif est de faire contraste avec l'allée Condorcet et de répondre à l'alignement des bâtiments qui pourront se construire sur l'autre rive du boulevard, dans la continuité de l'immeuble Newton, récemment construit.

La rue Saint John Perse ne présente pas aujourd'hui l'aspect d'une rue vécue. Un alignement est créé mais de manière moins stricte que sur le boulevard Favre, pour répondre au caractère très peu tenu de cette voie. La limite de l'alignement est déterminée par la largeur donnée à l'axe nord-sud qui donne une place prépondérante aux cheminements piétonniers.

Dans l'angle nord-ouest du super-îlot, le dessin de l'alignement reprend la forme du parvis créé de l'autre côté du boulevard Favre par le bâtiment Newton. L'objectif est de donner un espace d'extension aux flux des piétons qui convergent à cet endroit.

Dans l'angle sud-ouest, le dessin de l'emprise constructible dessine un arrondi (mais non un alignement) qui vise à dégager l'angle à la rencontre de l'axe nord-sud et du parc du Laü, ceci pour compenser l'effet de compression créé par le récent bâtiment Canoe construit par l'Université.

La future voie qui prendra place au sud du site marquera l'entrée est du campus, en lien avec le BHNS. L'alignement des bâtiments est volontairement strict de manière à marquer une limite franche entre le super-îlot et le futur Parc du Laü et à guider l'entrée vers le cœur du campus. Comme sur le boulevard Favre, la façade du super-îlot est interrompue par deux percements qui scandent l'alignement et laissent passer les cheminements piétonniers.

Le centre du super-îlot est occupé par un espace non-bâti formant une sorte de clairière dont les contours sont définis par les cheminements piétonniers qui traversent le super-îlot de part en part. Ces figures sont le support d'un projet paysager qui reste à concevoir en lien avec le projet hydraulique. L'objectif est de créer à cet endroit un événement paysager fort, identifiable, qui qualifie l'îlot et le rattache au parc du campus.

Il est défini sur l'ensemble du super-îlot trois plafonds de hauteur :

- 17 mètres correspondant à R+4 sur les rives Nord, Sud et Ouest ;
- 20 mètres correspondant à R+5 sur la rive Est (allée Condorcet)
- 26 mètres correspondant à R+7 dans l'angle Nord-Est

Aucune clôture, de quelque matérialité qu'elle soit, ne délimite les emprises constructibles cédées aux opérateurs, que ce soit à l'intérieur du super-îlot ou sur ses façades externes au contact des voies périphériques.

Accès et desserte

Le stationnement aérien au sein de l'îlot est à proscrire. Il est prévu que l'intégralité des besoins en stationnement de véhicules liés aux activités des différents bâtiments soit localisée sous ceux-ci et/ou au sein d'un parking silo mutualisé.

Les seules circulations traversant le super-îlot de part en part sont strictement piétonnières. Seule l'amorce de certains de ces cheminements peut être empruntée par les véhicules pour accéder aux parkings sous bâtiments.

Le ruisseau du Laü, canalisé, traverse obliquement la partie intérieure du super-îlot, entraînant une zone non aedificandi de 18 m. L'aménagement de l'espace central situé au cœur du super-îlot peut être conçu de telle sorte qu'il accueille les eaux de ruissellement de l'ensemble des sous-îlots périphériques (eaux des espaces libres minéralisés et eaux de toiture), l'acheminement des eaux pouvant s'effectuer le long des cheminements piétonniers sous forme de noues. Cet espace de stockage sera mutualisé entre les différents opérateurs qui devront s'y raccorder. Les eaux de ruissellement issues des aires de stationnement, couvertes ou à l'air libre, devront obligatoirement être traitées par des unités de décantation et séparation des hydrocarbures adéquates.

Après modification

PAU - UNIVERSITÉ-TECHNOPÔLE - D : ÎLOT FAVRE

Caractéristiques de l'îlot

Le secteur Favre est une des pièces maîtresses du projet de recomposition du site Université-Technopole inscrit dans le schéma d'aménagement d'ensemble. Il occupe en effet une position remarquable à l'angle Nord-Est du campus, en façade sur l'allée Condorcet, et bordure de la future entrée Est de l'Université et propose une programmation uniquement tertiaire.

Le secteur est conçu comme un "super-îlot" à l'échelle de la trame viaire urbaine, tel que prévu par le schéma d'aménagement d'ensemble du secteur Université-Technopole. Ce super-îlot est composé de plusieurs "sous îlots" qui ceinturent le secteur sur sa périphérie et dégagent un espace central non bâti destiné à être aménagé en espace vert et de stocker les eaux pluviales. Des cheminements piétonniers traversent le secteur de part en part de manière à rendre tous les îlots aisément accessibles et à dégager des vues biaisées procurant une perception dynamique de l'ensemble.

Cette partition en sous îlots a une vertu opérationnelle : elle vise à permettre l'implantation de construction au fil du temps, au gré des programmes, chaque sous-îlot constituant une entité autonome, de manière à répondre à la variabilité des opportunités programmatiques. Le plan de composition permet de donner forme au super-îlot tout en laissant une assez grande liberté à la composition des sous-îlots.

Insertion architecturale et urbaine

Le plan de composition du "super îlot" est conçu de manière à présenter des façades bien différentes sur les quatre voies qui le cernent et qui ont, chacune, une identité bien particulière :

L'allée Condorcet, très large, abondamment plantée, constitue un axe majeur à l'échelle de la ville. Les bâtiments y sont volontairement non alignés de manière à prolonger le principe de composition qui règne le long de cette importante voie traversant la ville du nord au sud, le long de laquelle les constructions font figure d'objets librement posés dans la verdure, sans liens entre eux. Cette disposition "désordonnée" de cette façade du super-îlot permet de présenter sur l'allée une "non façade" dans laquelle les espaces plantés comptent autant que les objets construits dont la hauteur est en rapport avec la largeur et le rôle majeur de cette majestueuse voie.

Dans l'angle nord-est, l'emprise constructible est représentée par une forme ovale (sans obligation d'alignement) pour signifier qu'à cet endroit particulièrement visible, du fait de la présence du giratoire, peut prendre place un objet plus singulier que les autres et dont la hauteur peut supplanter celle des autres îlots.

Le boulevard Favre est une voie actuellement surdimensionnée en regard du trafic. Le schéma d'aménagement d'ensemble envisage de le requalifier en réduisant la part de la chaussée, en élargissant les trottoirs et en apportant des plantations d'alignement. Les bâtiments envisagés, de hauteur identique, marquent nettement l'alignement. L'objectif est de faire contraste avec l'allée Condorcet et de répondre à l'alignement des bâtiments qui pourront se construire sur l'autre rive du boulevard, dans la continuité de l'immeuble Newton, récemment construit.

La rue Saint John Perse ne présente pas aujourd'hui l'aspect d'une rue vécue. Un alignement est créé mais de manière moins stricte que sur le boulevard Favre, pour répondre au caractère très peu tenu de cette voie. La limite de l'alignement est déterminée par la largeur donnée à l'axe nord-sud qui donne une place prépondérante aux cheminements piétonniers.

Sur la frange Sud, l'alignement des bâtiments est volontairement strict de manière à marquer une limite franche entre le super-îlot et le futur Parc du Laü et à guider l'entrée vers le cœur du campus. Comme sur le boulevard Favre, la façade du super-îlot est interrompue par deux percements qui scandent l'alignement et laissent passer les cheminements piétonniers.

Le centre du super-îlot est occupé par un espace non-bâti formant une sorte de clairière dont les contours sont définis par les cheminements piétonniers qui traversent le super-îlot de part en part. Ces figures sont le support d'un projet paysager qui reste à concevoir en lien avec le projet hydraulique. L'objectif est de créer à cet endroit un événement paysager fort, identifiable, qui qualifie l'îlot et le rattache au parc du campus.

Il est défini sur l'ensemble du super-îlot trois plafonds de hauteur :

- 17 mètres correspondant à R+4 sur les rives Nord, Sud et Ouest ;
- 20 mètres correspondant à R+5 sur la rive Est (allée Condorcet)
- 26 mètres correspondant à R+7 dans l'angle Nord-Est

Aucune clôture, de quelque matérialité qu'elle soit, ne délimite

les emprises constructibles cédées aux opérateurs, que ce soit à l'intérieur du superîlot ou sur ses façades externes au contact des voies périphériques.

La distance avec la limite séparative n'est pas réglementée.

Accès et desserte

Il est prévu que l'intégralité des besoins en stationnement de véhicules liés aux activités des différents bâtiments soit localisée sous ceux-ci et/ou au sein de parkings mutualisés.

Le nombre de places de stationnement nécessaire aux constructions n'est pas réglementé.

Les seules circulations traversant le super-îlot de part en part sont strictement piétonnières. Seule l'amorce de certains de ces cheminements peut être empruntée par les véhicules pour accéder aux parkings sous bâtiments.

Le ruisseau du Laü, canalisé, traverse obliquement la partie inférieure du super-îlot, entraînant une zone non aedificandi de 14 m. L'aménagement de l'espace central situé au cœur du super-îlot peut être conçu de telle sorte qu'il accueille les eaux de ruissellement de l'ensemble des sous-îlots périphériques (eaux des espaces libres minéralisés et eaux de toiture), l'acheminement des eaux pouvant s'effectuer le long des cheminements piétonniers sous forme de noues. Cet espace de stockage sera mutualisé entre les différents opérateurs qui devront s'y raccorder. Les eaux de ruissellement issues des aires de stationnement, couvertes ou à l'air libre, devront obligatoirement être traitées par des unités de décantation et séparation des hydrocarbures adéquates.

2.9.31. Pau OAP Foirail

Objet de la modification : Création d'une OAP sur le secteur du Foirail dans l'objectif d'intégrer les enjeux d'adaptation aux changements climatiques.



3. Communes périurbaines : modifications du règlement graphique et des Orientations d'Aménagement et de Programmation

3.1. Secteur vallée de l'Ousse (Artigueloutan, Lée, Ousse, Sendets)

Organiser et phaser l'urbanisation :

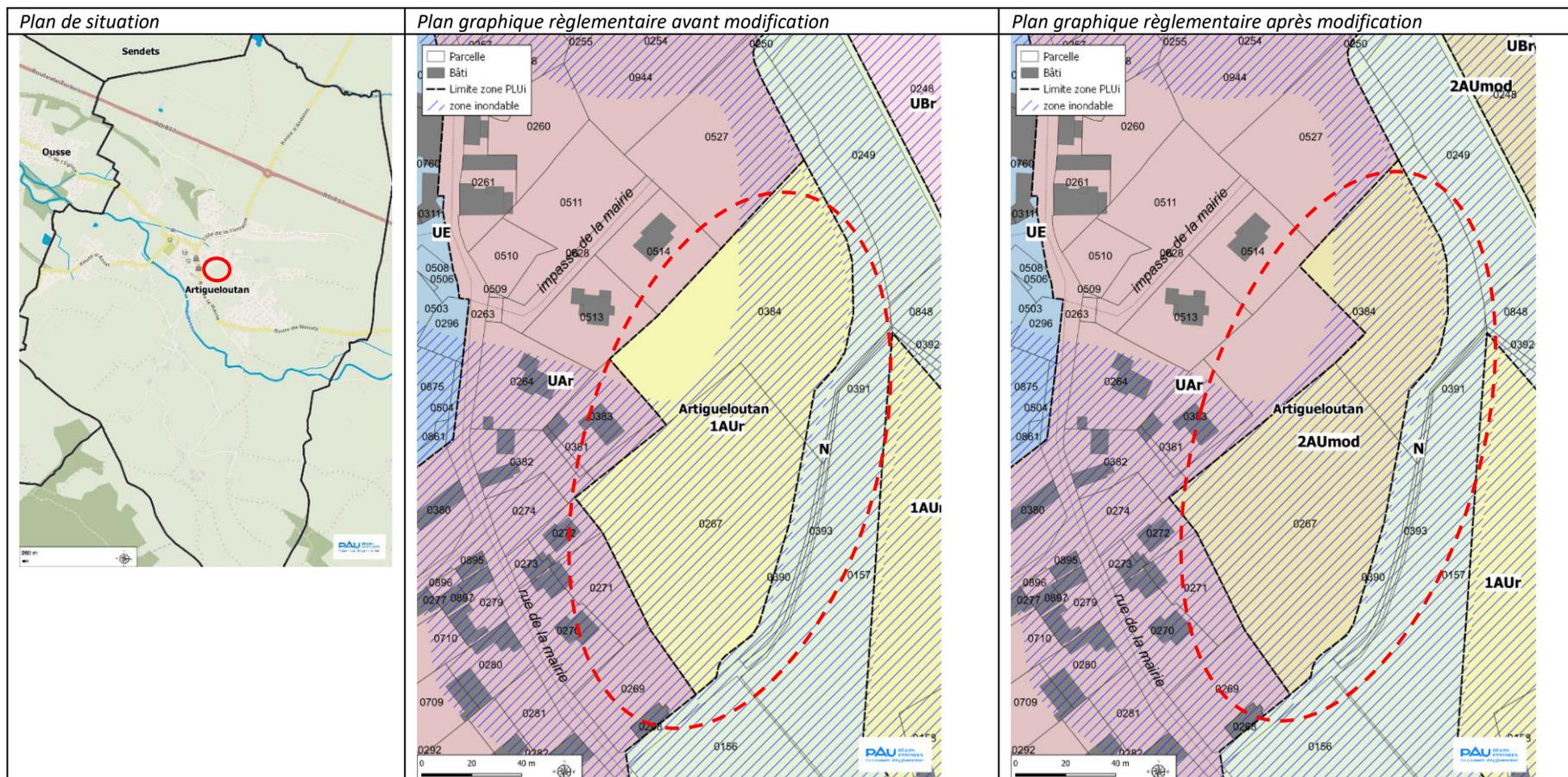
Afin de mieux organiser l'urbanisation dans le temps, deux outils de planification peuvent être utilisés :

- le phasage précisé dans l'Orientation d'aménagement et de programmation ;
- le classement en zone « 2AUmod » (*zone d'urbanisation à moyen-long terme*).

Les secteurs impactés par le phasage concernent soit des zones inondables (Artigueloutan) soit des zones en extension du tissu urbain éloignées du centre bourg (Sendets). Sur les communes de Lée et Ousse, des projets sont en cours sur les grands fonciers encore disponibles, le phasage de l'urbanisation n'est donc pas nécessaire.

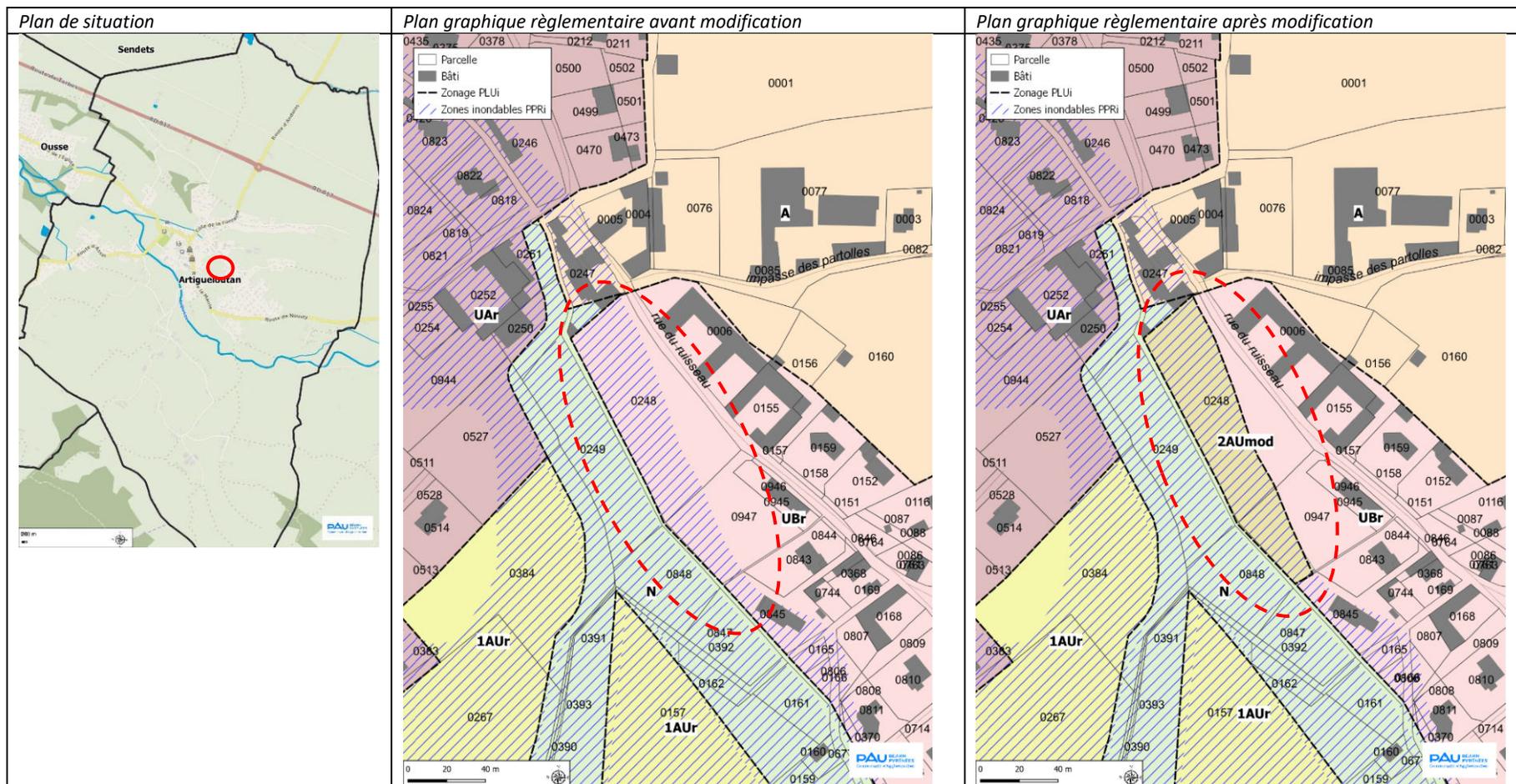
3.1.1. Artigueloutan parcelles AD267-384 : zone 2AU

Objet de la modification : Classer la parcelle AD267 et une partie de AD384 en zone « 2AUmod » (zone d'urbanisation à moyen-long terme) au lieu de « 1AU » (urbanisation à court et moyen terme liée à une OAP) afin de limiter et phaser l'urbanisation dans ce secteur soumis au risque inondation (zone verte du PPRI). Le sud de la parcelle AD384 est classé en zone « UAr » (centre historique), une autorisation d'urbanisme est déjà délivrée sur cette partie de parcelle desservie par les réseaux.



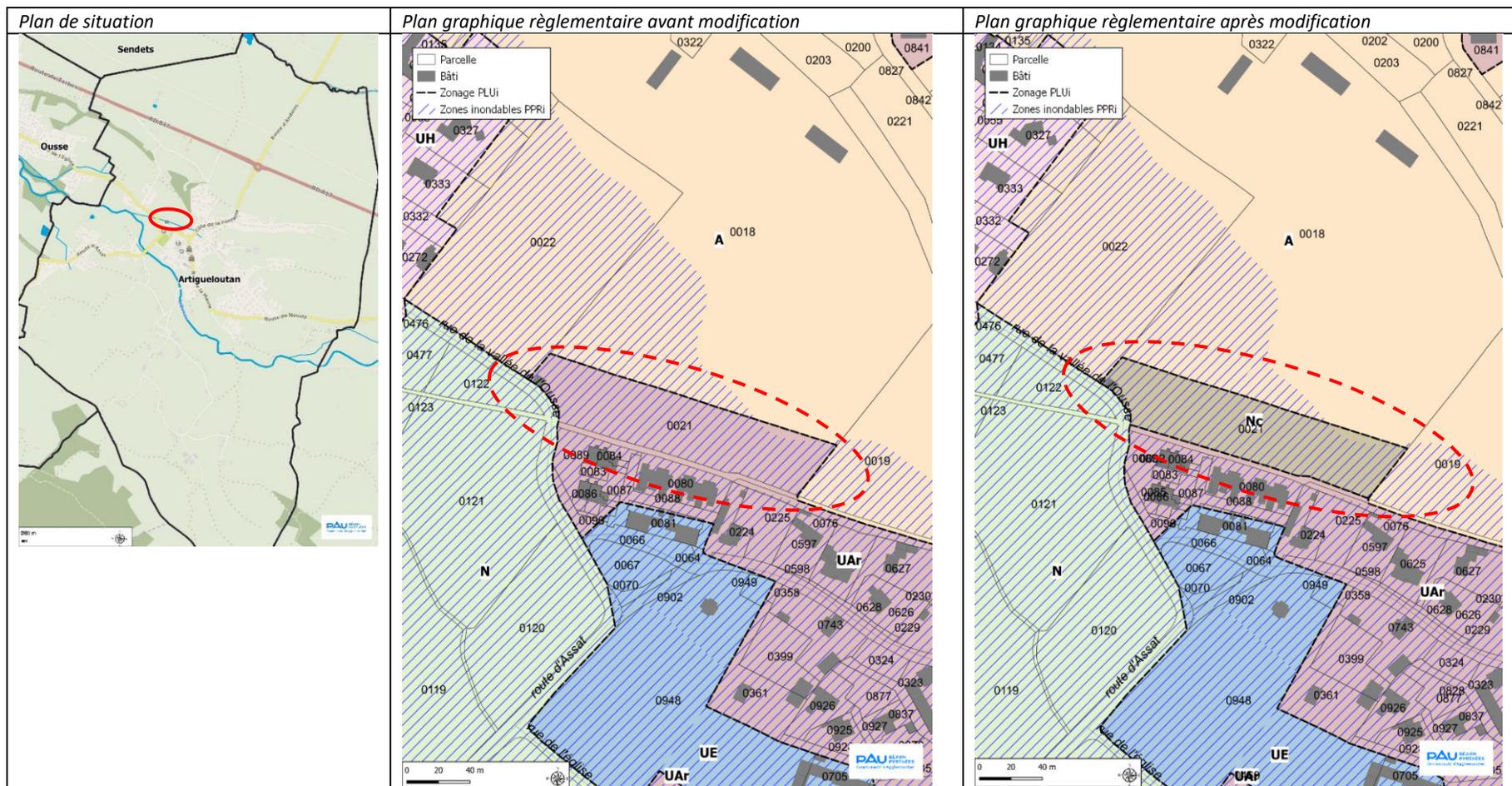
3.1.2. Artigueloutan parcelles AD 248-947 : zone 2AU

Objet de la modification : Classifier la partie des parcelles AD 248-947 située en zone inondable (zone verte du PPRi) en zone « 2AUmod » (*zone d'urbanisation à moyen-long terme*) au lieu de « UBr » (*zone d'extension pavillonnaire*) afin de limiter et phaser l'urbanisation dans ce secteur où la contrainte inondation n'est pas maîtrisée.



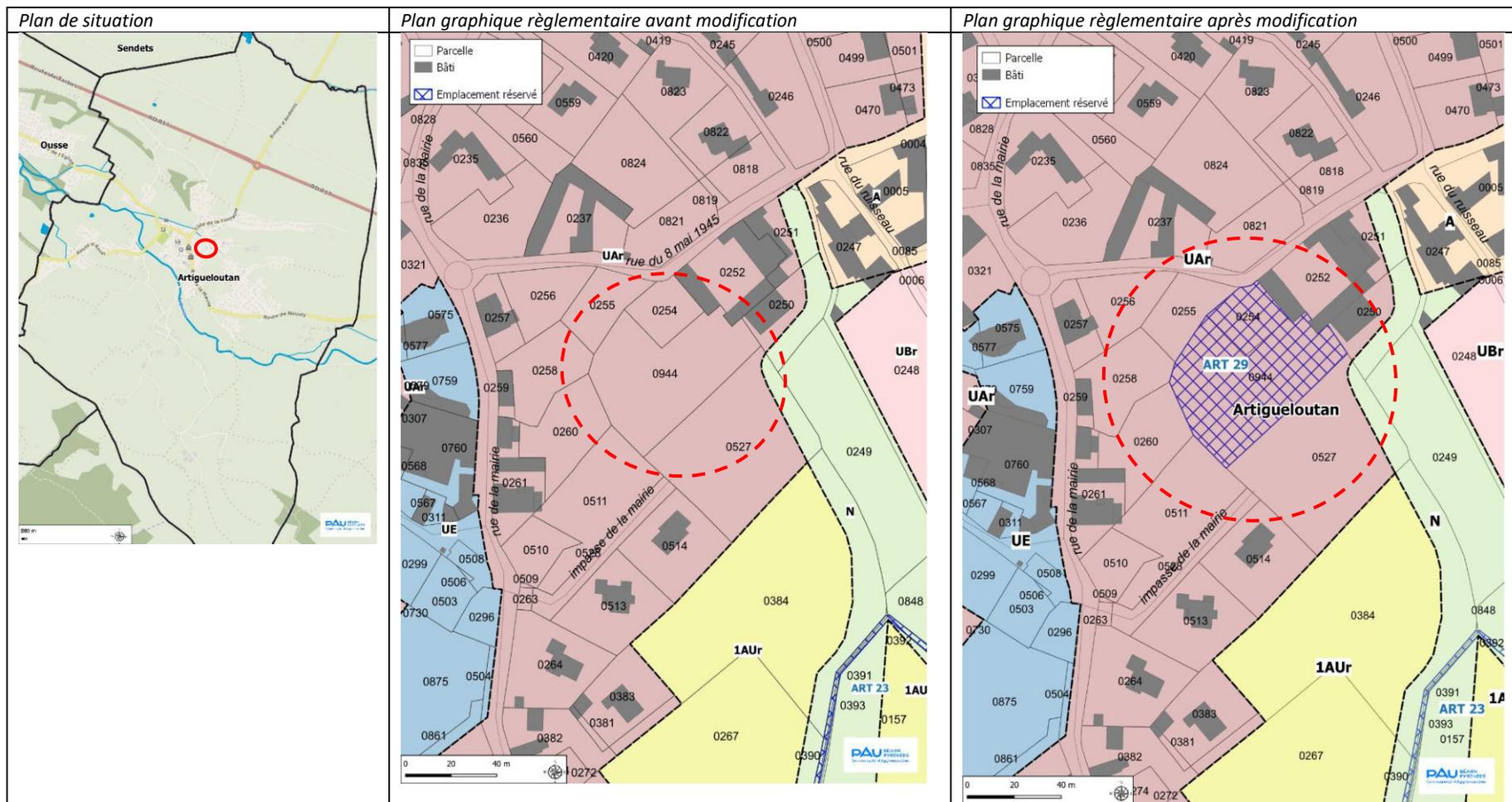
3.1.3. Artigueloutan parcelle ZC 21: zone Nc

Objet de la modification : Classer la parcelle ZC 21 située en zone inondable (zone verte du PPRI) en zone « Nc » (*activité de maraîchage*) au lieu de « UAr » (*centre historique*) afin de limiter l'urbanisation en zone inondable et en extension du tissu urbain constitué. Une vocation de terrain agricole dédiée à un projet de maraîchage s'inscrivant dans la dynamique de la Ceinture verte est plus appropriée.



3.1.4. Artigueloutan parcelle AD 254-944 : emplacement réservé

Objet de la modification : Créer l’emplacement réservé n° 29 (ART 29) sur les parcelles AD254 et 944 pour la création de logements sociaux. Cette parcelle est située au centre de la commune, à proximité des services.



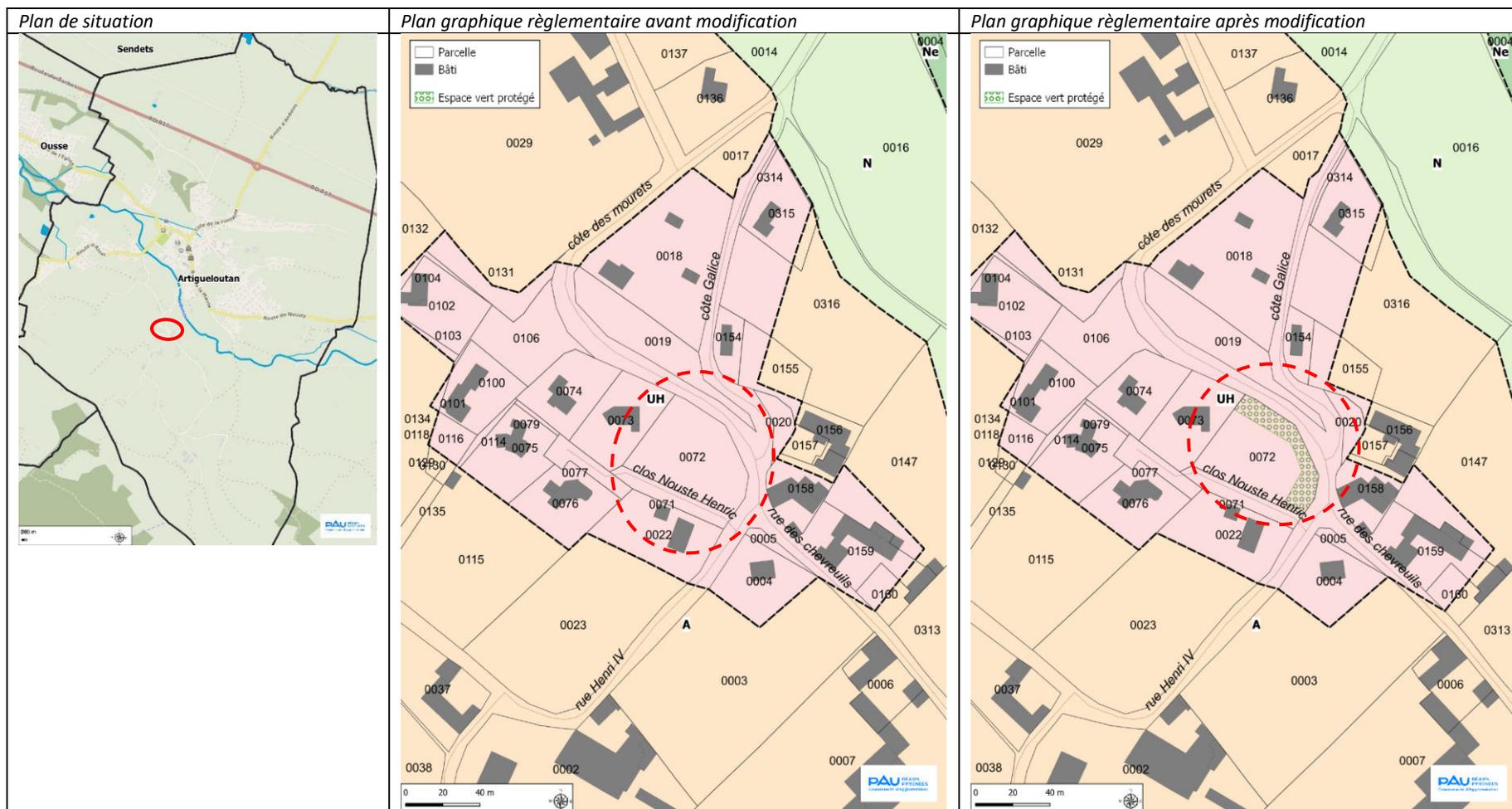
3.1.5. Artigueloutan : liste des emplacements réservés

Objet de la modification : Modifier la liste des emplacements réservés d'Artigueloutan à la suite de la création de l'ER n°29.

Extrait liste des emplacements réservés d'Artigueloutan avant modification	Extrait liste des emplacements réservés d'Artigueloutan après modification
<p><u>Emplacements réservés pour le Département des Pyrénées Atlantiques :</u> ART 02 - Elargissement à 10 mètres d'emprise de la RD 215 ART 03 - Elargissement à 10 mètres d'emprise de la RD 213</p> <p><u>Emplacements réservés pour la commune :</u> ART 05 - Création d'une voie nouvelle de 10 mètres d'emprise au chemin rural dit de Portet. ART 07 - Création d'une voie nouvelle de 8 mètres d'emprise au chemin rural dit de Soum. ART 09 - Elargissement à 8 mètres d'emprise de la rue des Pyrénées. ART 11 - Elargissement à 10 mètres d'emprise de la rue du Ruisseau. ART 13 - Elargissement à 8 mètres d'emprise de la rue des Chevreuils. ART 14 - Elargissement à 8 mètres d'emprise de la rue du Hameau. ART 15 - Elargissement à 10 mètres d'emprise de la rue de la Licorne. ART 16 - Aménagement du carrefour de la route de Nousty / RD 213 (parcelles ZD 62 : 105 m², ZD 60 : 20 m², ZD 155 : 79 m²) ART 18 - Aménagement de la rue du ruisseau et de la route de Nousty (RD213) (parcelles ZD 43 : 240 m², ZD 48 : 85 m² et ZD 49 : 155 m²) ART 19 - Aménagement de sécurisation de la route d'Assat (RD215) (parcelles AK 71 : 131 m², AK 355 : 150 m² et AK 311(p) : 102m². ART 20 - Emplacement réservé pour la création d'un cheminement piéton en prolongement d'un chemin rural, parcelles ZD 35(p), ZD 37, et ZD 141(p) S : 1545m². ART 21- Création d'un cheminement piéton de 4m de large, parcelle cadastrée AD n° 294(p), S : 285m² ART 22- Création d'un cheminement piétonnier de 2m .route d'Assat -2m- AD 708(p) S: 95m². ART 23- Liaison piétonne, centre bourg vers rue du ruisseau par écoquartier - 2m – AD 157(p), 162p), 390(p), 391(p), 392(p) et 393(p). S: 595 m². ART 24- Liaison piétonne, route d'Assat - 2m - ZE 68(p), AK 97(p) et 98(p). S: 675m². ART 25- Liaison piétonne, du quartier des Mattots vers le chemin sous l'impasse des Pyrénées- 2m - ZD 20(p), AD 91(p) et 517(p) S: 725 m². ART 28- Liaison piétonne, rue de la Mairie- - 2m - ZD 62(p) S: 730m².</p>	<p><u>Emplacements réservés pour le Département des Pyrénées Atlantiques :</u> ART 02 - Elargissement à 10 mètres d'emprise de la RD 215 ART 03 - Elargissement à 10 mètres d'emprise de la RD 213</p> <p><u>Emplacements réservés pour la commune :</u> ART 05 - Création d'une voie nouvelle de 10 mètres d'emprise au chemin rural dit de Portet. ART 07 - Création d'une voie nouvelle de 8 mètres d'emprise au chemin rural dit de Soum. ART 09 - Elargissement à 8 mètres d'emprise de la rue des Pyrénées. ART 11 - Elargissement à 10 mètres d'emprise de la rue du Ruisseau. ART 13 - Elargissement à 8 mètres d'emprise de la rue des Chevreuils. ART 14 - Elargissement à 8 mètres d'emprise de la rue du Hameau. ART 15 - Elargissement à 10 mètres d'emprise de la rue de la Licorne. ART 16 - Aménagement du carrefour de la route de Nousty / RD 213 (parcelles ZD 62 : 105 m², ZD 60 : 20 m², ZD 155 : 79 m²) ART 18 - Aménagement de la rue du ruisseau et de la route de Nousty (RD213) (parcelles ZD 43 : 240 m², ZD 48 : 85 m² et ZD 49 : 155 m²) ART 19 - Aménagement de sécurisation de la route d'Assat (RD215) (parcelles AK 71 : 131 m², AK 355 : 150 m² et AK 311(p) : 102m². ART 20 - Emplacement réservé pour la création d'un cheminement piéton en prolongement d'un chemin rural, parcelles ZD 35(p), ZD 37, et ZD 141(p) S : 1545m². ART 21- Création d'un cheminement piéton de 4m de large, parcelle cadastrée AD n° 294(p), S : 285m² ART 22- Création d'un cheminement piétonnier de 2m .route d'Assat -2m- AD 708(p) S: 95m². ART 23- Liaison piétonne, centre bourg vers rue du ruisseau par écoquartier - 2m – AD 157(p), 162p), 390(p), 391(p), 392(p) et 393(p). S: 595 m². ART 24- Liaison piétonne, route d'Assat - 2m - ZE 68(p), AK 97(p) et 98(p). S: 675m². ART 25- Liaison piétonne, du quartier des Mattots vers le chemin sous l'impasse des Pyrénées- 2m - ZD 20(p), AD 91(p) et 517(p) S: 725 m². ART 28- Liaison piétonne, rue de la Mairie- - 2m - ZD 62(p) S: 730m². ART 29 – Création de logements sociaux (parcelle AD 254 et AD 944)</p>

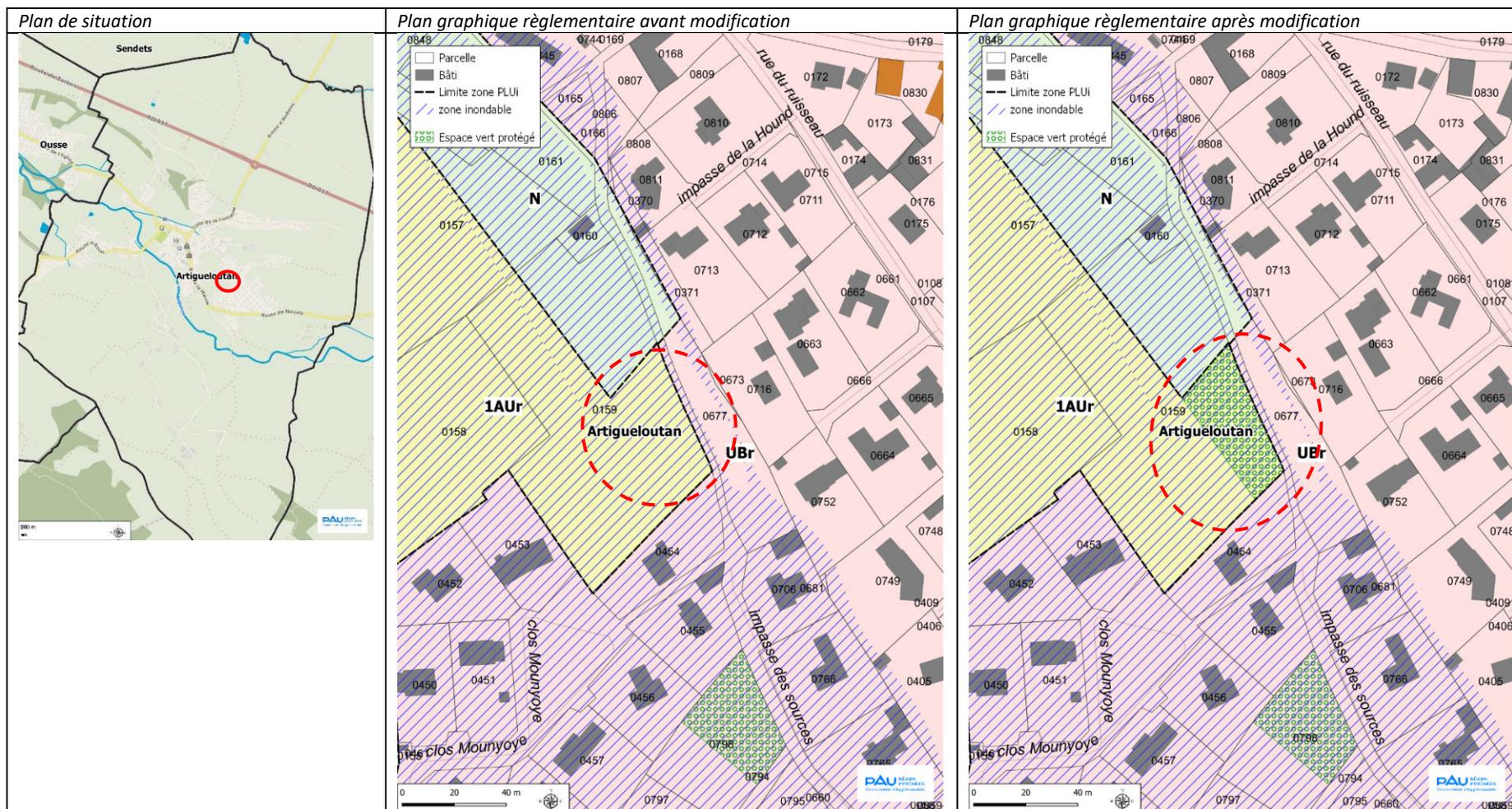
3.1.6. Artigueloutan parcelle ZE 72 : espace vert protégé

Objet de la modification : Créer un espace vert protégé en bordure de la parcelle ZE 72 clos Nouste Henric afin de limiter l'urbanisation sur cette parcelle à la partie topographique la plus adaptée.



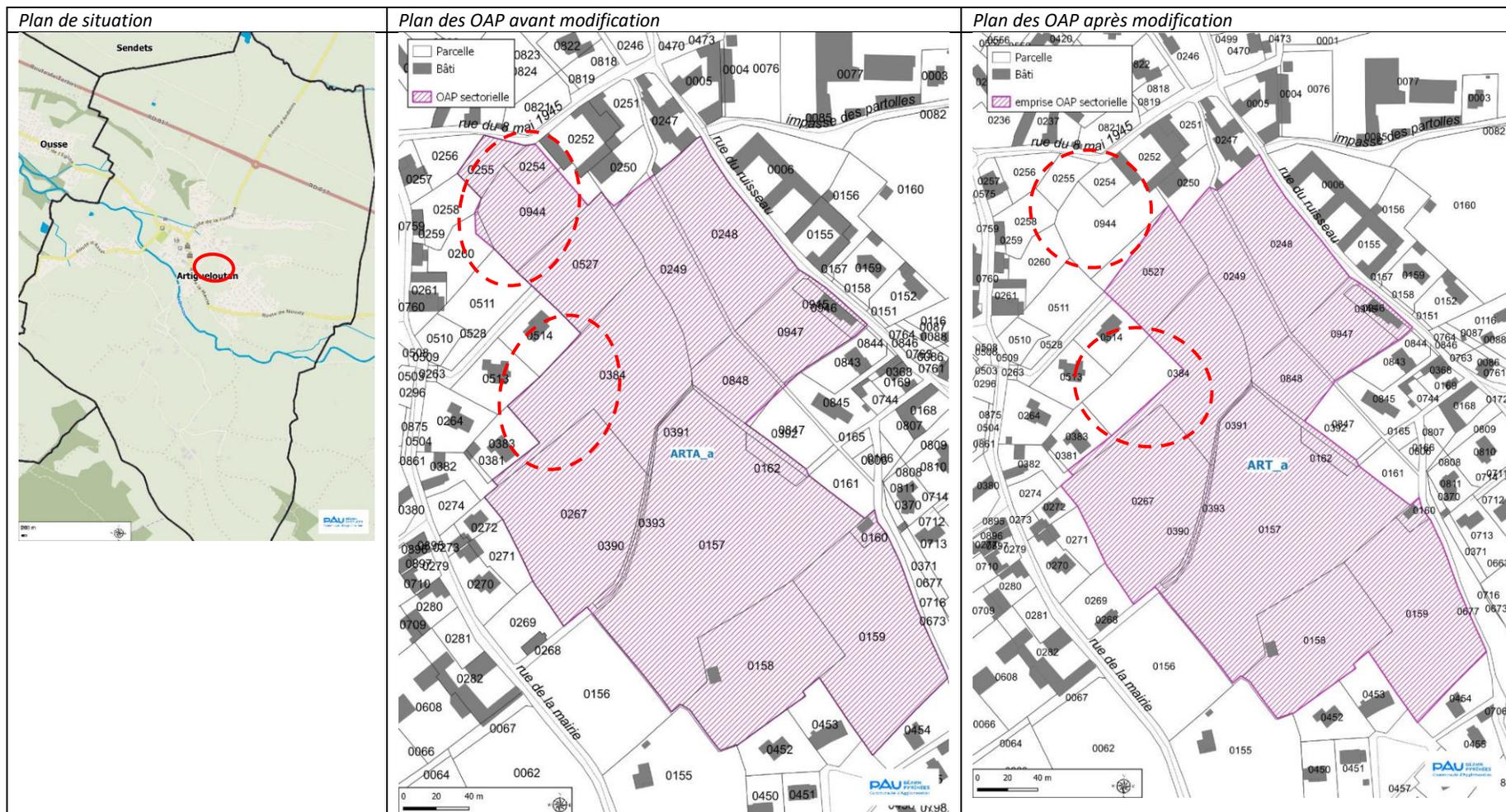
3.1.7. Artigueloutan parcelle AD 159 : espace vert protégé

Objet de la modification : Créer un espace vert protégé au nord de la parcelle AD 159 afin de limiter l'urbanisation dans ce secteur soumis au risque inondation et de préserver une zone d'écoulement.

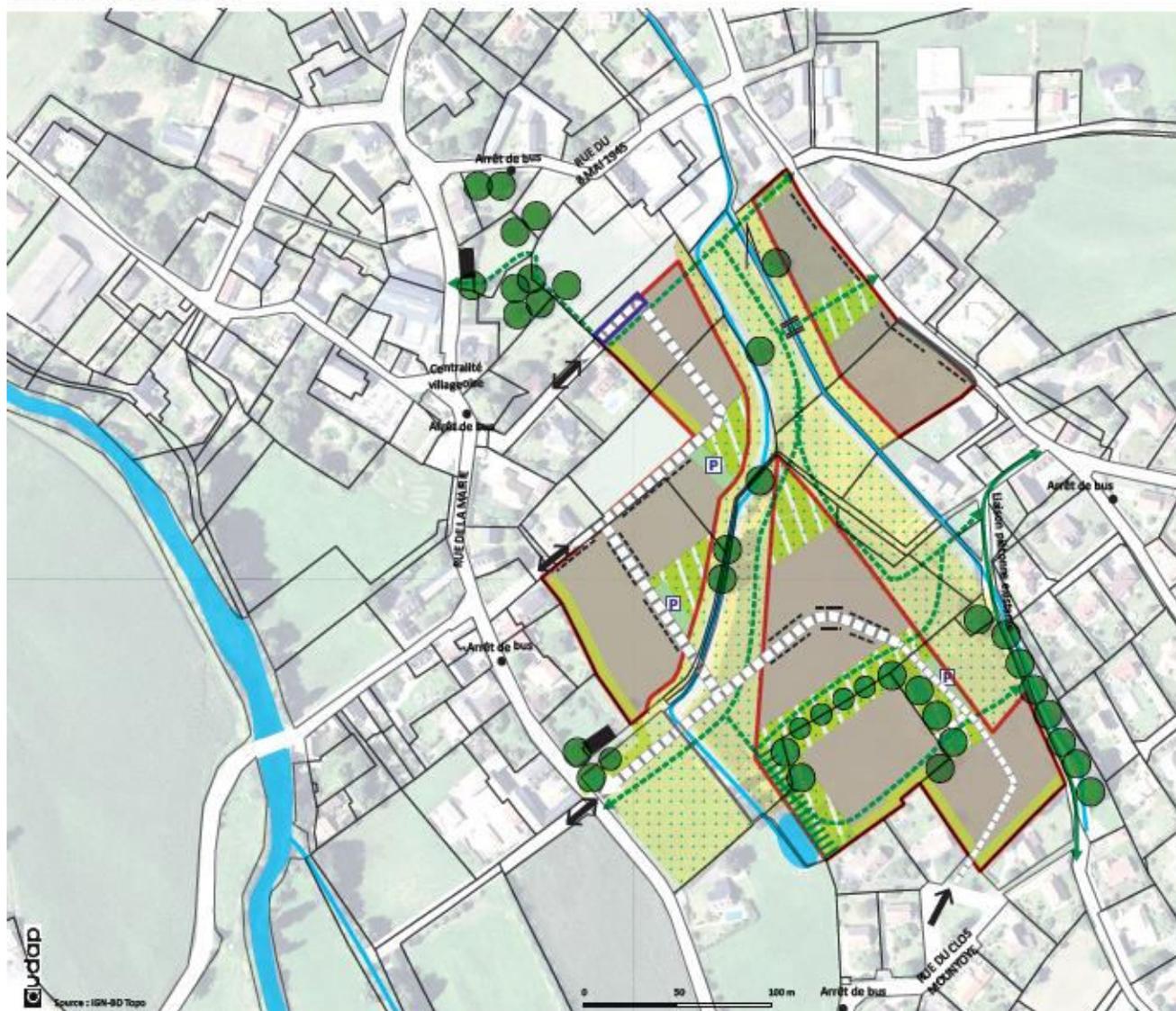


3.1.8. Artigueloutan OAP centre bourg

Objet de la modification : Rectifier une erreur matérielle : le périmètre de l'OAP « centre-bourg » présent dans le document « 4.2.6_périmètre_OAP » ne correspond pas au périmètre défini dans l'OAP du document « 3.1.3.a_OAP_VALLEE_OUSSE » (voir image ci-après p171)



Commune d'Artigueloutan



PRINCIPES DE TRAME PAYSAGERE

A préserver

- Espace paysager partagé
- Arbre isolé à conserver ou à replanter
- Merse / Fossé / cours d'eau
- Élément de patrimoine bâti (corps de ferme, manet, ...)
- Vue
- Franchissement existant à valoriser

A créer

- Porosité paysagère (visuelles et physiques) en lien avec l'espace partagé
- Gestion des eaux de pluie à ciel ouvert par infiltration naturelle (prairie, bassins, noues, forêts)
- Lisière avec les bords de la merse

PRINCIPES DE COMPOSITION URBAINE

Desserte, accessibilité et stationnement

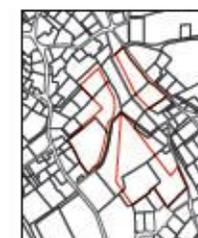
- Accès privilégié et sens de la circulation
- Lien tous modes (voiture + 2 roues + marche)
- Espace de stationnement paysager commun (public ou privé)
- Lien piétonne et/ou cyclable

Programme et fonctions urbaines

- Habitat (individuel ou groupé ou collectif)
- Espace paysager partagé

Implantation et volumes

- Alignement sur rue privilégié
- Retrait par rapport aux limites séparatives



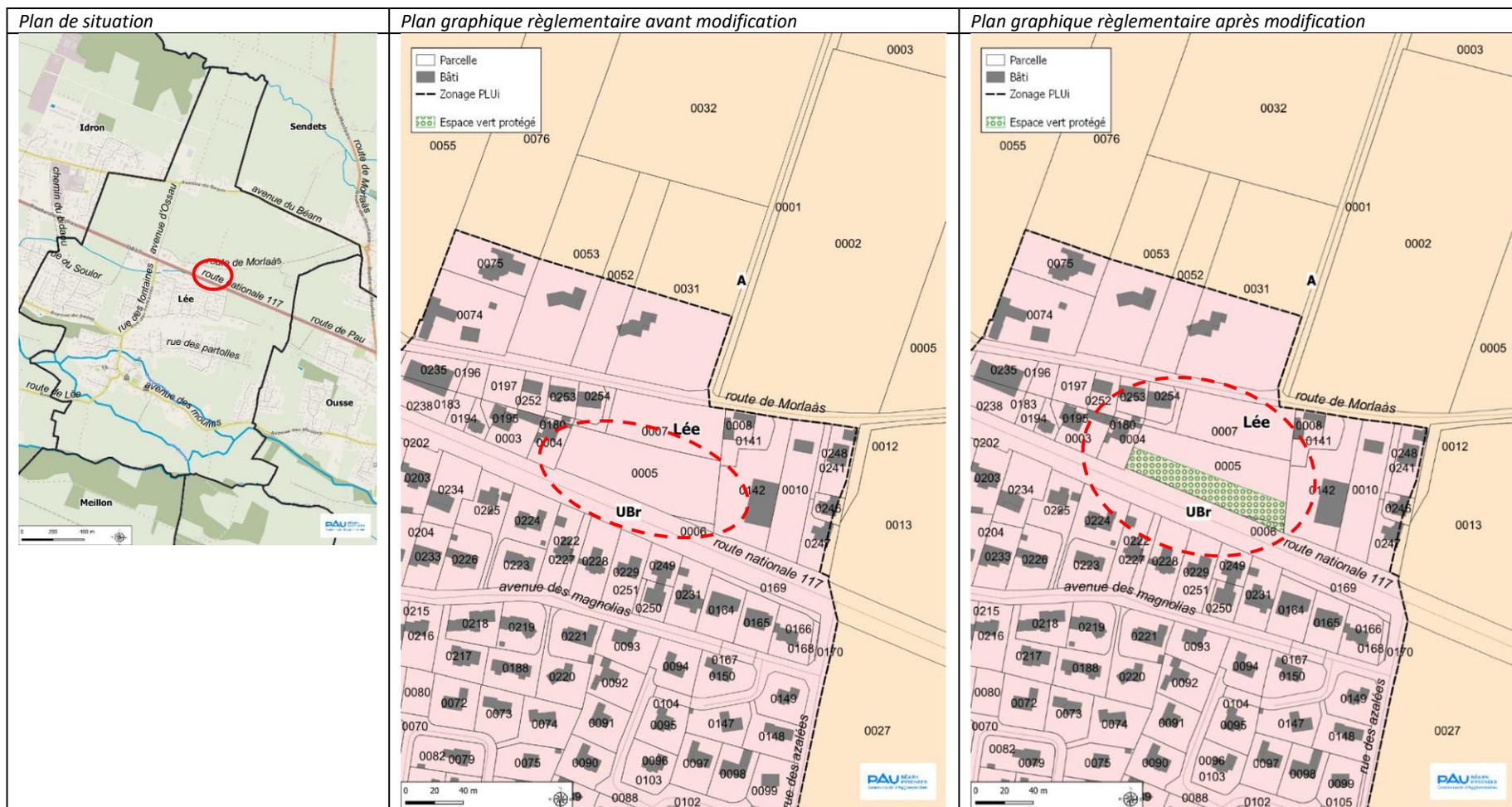
Périmètre de l'OAP

- Emplacement réservé à prévoir

Agence d'urbanisme Atlantique & Pyrénées, 2018

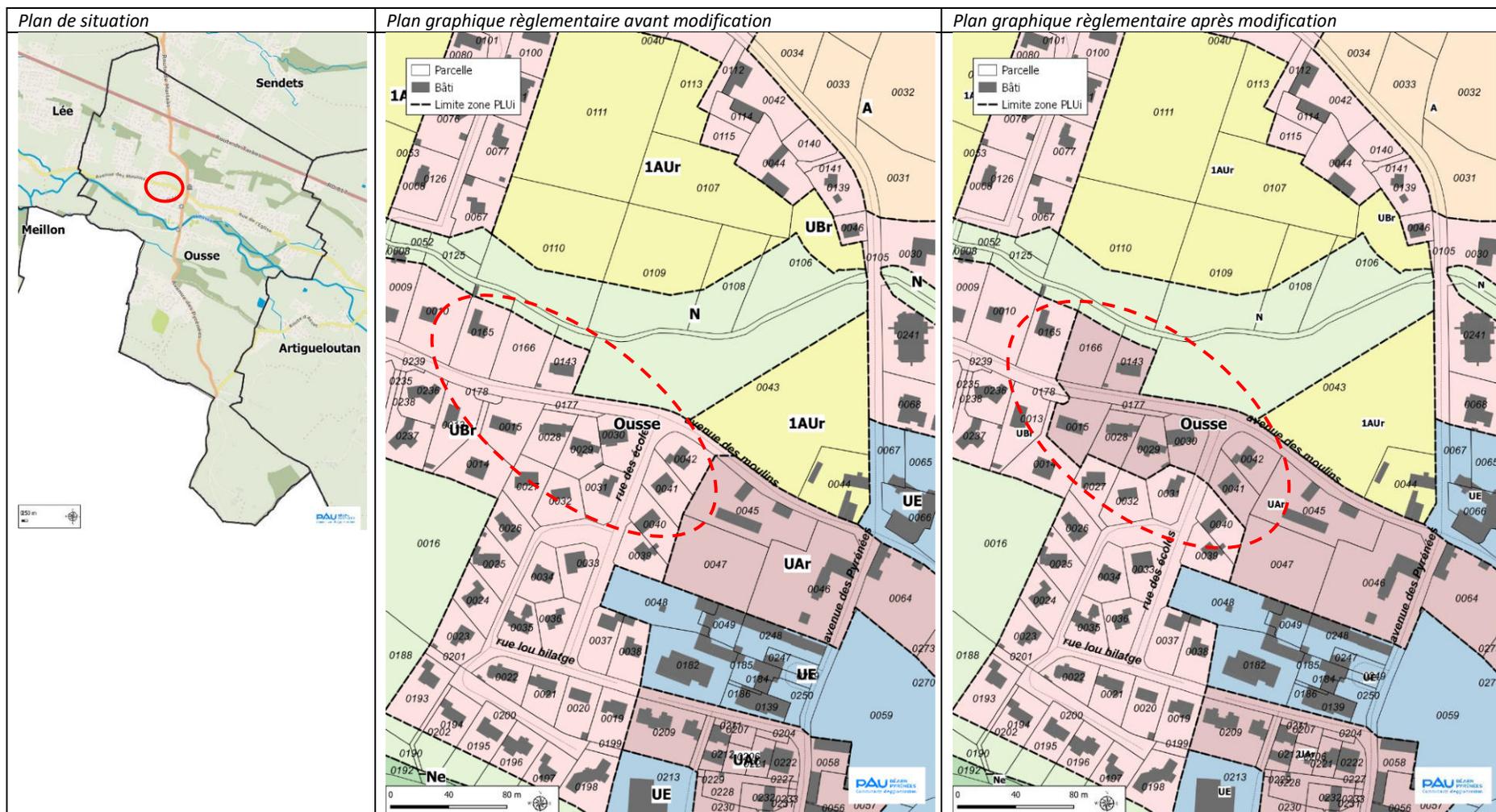
3.1.9. Lée parcelle BD 5 : espace vert protégé

Objet de la modification : Créer un espace vert protégé en bordure de la parcelle BD 5 le long de la route N117 afin d'interdire l'implantation de l'urbanisation en bordure de la voie départementale à forte fréquentation.



3.1.10. Ousse parcelles CR 15-28-29-30-41-42-143-166 : zone UAr

Objet de la modification : Passer les parcelles CR 15-28-29-30-41-42-143-166 en zone UAr (*zone centre bourg*) au lieu de la zone UBr (*zone d'extension pavillonnaire*). Il s'agit d'intégrer ces parcelles dans la centralité de Ousse.



3.1.11. Sendets parcelle DI 17 : OAP Clos Lapeyrade

Objet de la modification : Créer l’Orientation d’aménagement et de programmation « clos Lapeyrade » sur une partie de la parcelle DI 17 afin d’organiser et de phaser l’urbanisation dans le temps de ce secteur situé en extension du tissu urbain. Il s’agit donc pour la commune de favoriser, dans un premier temps, le développement de l’urbanisation au plus près du centre-bourg avant de venir sur ces secteurs plus éloignés et en extension du tissu urbain existant. Ainsi, cette OAP permet de définir ce secteur comme « à urbaniser après 2028 ». L’ouverture à l’urbanisation de ce secteur sera conditionnée à la réalisation d’une étude qui définira le parti d’aménagement du secteur.

Sendets - OAP Clos Lapeyrade

Superficie : 0.5 ha

Phasage : Ce secteur identifié fera l’objet d’une ouverture à l’urbanisation à l’horizon 2028. Cette ouverture à l’urbanisation sera conditionnée à la réalisation d’une étude qui définira le parti d’aménagement du secteur.



20 40 m

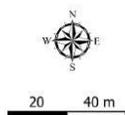
3.1.12. Sendets parcelles DI 3-56 : OAP Plateau

Objet de la modification : Créer l’Orientation d’aménagement et de programmation « Plateau » sur la parcelle DI 3 et une partie de la parcelle DI 56 afin d’organiser et de phaser l’urbanisation dans le temps dans ce secteur situé en extension du tissu urbain. Il s’agit donc pour la commune de favoriser dans un premier temps le développement de l’urbanisation au plus près du centre bourg avant de venir sur des secteurs plus éloignés et en extension du tissu urbain existant. Ainsi cette OAP permet de définir ce secteur comme « à urbaniser après 2028 ». L’ouverture à l’urbanisation de ce secteur sera conditionnée à la réalisation d’une étude qui définira le parti d’aménagement du secteur.

Sendets - OAP Plateau

Superficie : 0.5 ha

Phasage : Ce secteur identifié fera l’objet d’une ouverture à l’urbanisation à l’horizon 2028. Cette ouverture à l’urbanisation sera conditionnée à la réalisation d’une étude qui définira le parti d’aménagement du secteur.



3.2. Secteur plaine Gave est (Aressy, Meillon, Rontignon, Uzos)

Sur Aressy et Meillon, les terrains nus constructibles encore disponibles sont principalement des fonciers diffus, les grandes enveloppes constructibles ont été bâties depuis 2020 ou sont en cours, aucune modification liée à la régulation de l'urbanisation n'est donc nécessaire. Les modifications sur Rontignon portent principalement sur la mise à jour du plan graphique selon l'évolution récente des constructions et sur le changement de destination du secteur Vilcomtal. Pour la commune d'Uzos, il s'agit de limiter l'urbanisation en extension du tissu urbain dans le secteur de la rue des cerisiers et rue des frênes.

3.2.1. Meillon : OAP Centre bourg

Objet de la modification : Sur l'OAP Centre bourg ajouter la nécessité de réaliser une opération d'ensemble pour les parcelles AI19 – AI537 – AI18 et dans le périmètre concerné par la parcelle AI277.

Avant

Les secteurs d'OAP



12

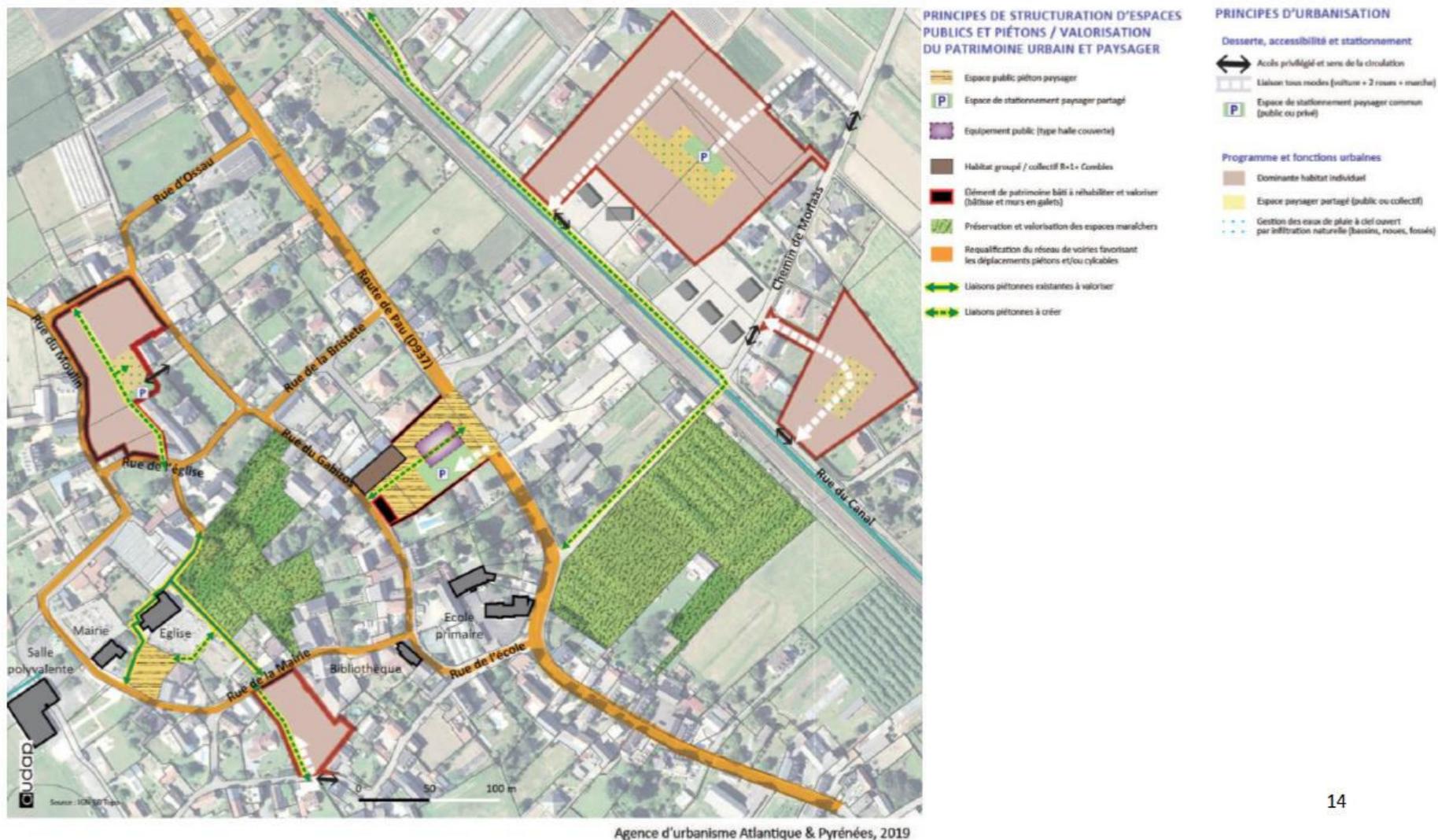
Après

Les secteurs d'OAP



Avant

a. Secteurs du centre-bourg



14

Avant

Réalisation de nouveaux espaces publics et d'un équipement public : places piétonnes, halle
Valorisation et Réhabilitation de patrimoine : 1 bâtisse en cœur de bourg et des murs en galets
Valoriser le patrimoine urbain et paysager de la centralité villageoise : réseau de liaisons piétonnes à travers les parcelles maraîchères et le village Programmation de 3 nouvelles zones à urbaniser : à proximité et dans la centralité villageoise

Orientations générales

- Programmer l'aménagement d'un espace public attractif emblématique en accroche sur la RD 937 et le prolongement de l'espace public existant à proximité de la mairie et de l'église
- Préserver et valoriser les espaces maraîchers inclus dans le tissu urbain ainsi que le patrimoine bâti
- Valoriser et renforcer le maillage de liaisons piétonnes existantes au sein de la centralité villageoise, et vers les terrains de sport et les bords du Gave
- Requalifier le réseau de voirie pour donner plus de place aux usages piétons et cyclables
- Encadrer l'aménagement des zones à urbaniser et respecter l'objectif de densité brute minimale moyenne de 8 logements/ha
- Décliner des formes urbaines intégrées au contexte patrimonial local
- Favoriser une gestion naturelle des eaux de pluies participant à la qualité paysagère des nouveaux secteurs urbanisés.



Terres agricoles à proximité immédiate de la centralité villageoise

Après

Réalisation de nouveaux espaces publics et d'un équipement public : places piétonnes, halle
Valorisation et Réhabilitation de patrimoine : 1 bâtisse en cœur de bourg et des murs en galets
Valoriser le patrimoine urbain et paysager de la centralité villageoise : réseau de liaisons piétonnes à travers les parcelles maraîchères et le village
Programmation de nouvelles zones à urbaniser : à proximité et dans la centralité villageoise

Orientations générales

- Programmer l'aménagement d'un espace public attractif emblématique en accroche sur la RD 937 et le prolongement de l'espace public existant à proximité de la mairie et de l'église
- Préserver et valoriser les espaces maraîchers inclus dans le tissu urbain ainsi que le patrimoine bâti
- Valoriser et renforcer le maillage de liaisons piétonnes existantes au sein de la centralité villageoise, et vers les terrains de sport et les bords du Gave
- Requalifier le réseau de voirie pour donner plus de place aux usages piétons et cyclables
- Encadrer l'aménagement des zones à urbaniser et respecter l'objectif de densité brute minimale moyenne de 8 logements/ha
- Décliner des formes urbaines intégrées au contexte patrimonial local
- Favoriser une gestion naturelle des eaux de pluies participant à la qualité paysagère des nouveaux secteurs urbanisés.



Terres agricoles à proximité immédiate de la centralité villageoise

Avant



UN NOUVEL ESPACE PUBLIC MAJEUR À L'ÉCHELLE DU VILLAGE

- Réaliser l'aménagement d'un espace public attractif, type place, en accroche avec la RD 937
- Aménager un espace de stationnement paysager permettant la halte des automobilistes
- Structurer l'espace public par l'aménagement d'un équipement public type halle couverte (pour marché, événements divers, ...), l'aménagement de logements en habitat groupé ou collectif, l'aménagement d'espaces destinés aux piétons, la réalisation de plantations
- Valoriser et réhabiliter le bâtiment existant à fort caractère patrimonial (favoriser de l'activité économique et/ou de service) donnant sur la rue du Gabizos, ainsi que les murs en galets marquant les limites de la parcelle
- Privilégier une gestion naturelle des eaux de pluies participant à la qualité paysagère du nouvel espace public



UN ESPACE PUBLIC RENFORCÉ À PROXIMITÉ DE LA MAIRIE ET DE L'ÉGLISE

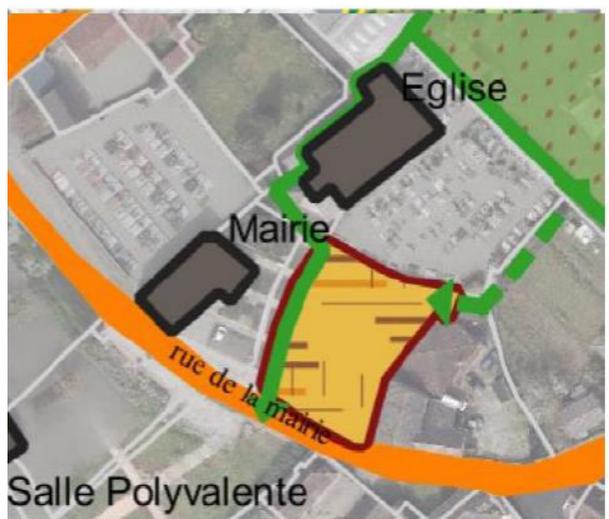
- Création d'un nouvel espace public piéton et paysager dans le prolongement de l'espace public existant à proximité de la mairie et de l'église
- Valoriser et conforter les liaisons piétonnes existantes et en créer de nouvelles se raccrochant à l'espace public
- Préserver les espaces maraîchers de la centralité et valoriser leur valeur paysagère dans le tissu urbain par le confortement des liaisons piétonnes proches

Après



UN NOUVEL ESPACE PUBLIC MAJEUR À L'ÉCHELLE DU VILLAGE

- Réaliser l'aménagement d'un espace public attractif, type place, en accroche avec la RD 937
- Aménager un espace de stationnement paysager permettant la halte des automobilistes
- Structurer l'espace public par l'aménagement d'un équipement public type halle couverte (pour marché, événements divers, ...), l'aménagement de logements en habitat groupé ou collectif, l'aménagement d'espaces destinés aux piétons, la réalisation de plantations
- Valoriser et réhabiliter le bâtiment existant à fort caractère patrimonial (favoriser de l'activité économique et/ou de service) donnant sur la rue du Gabizos, ainsi que les murs en galets marquant les limites de la parcelle
- Privilégier une gestion naturelle des eaux de pluies participant à la qualité paysagère du nouvel espace public



UN ESPACE PUBLIC RENFORCÉ À PROXIMITÉ DE LA MAIRIE ET DE L'ÉGLISE

- Création d'un nouvel espace public piéton et paysager dans le prolongement de l'espace public existant à proximité de la mairie et de l'église
- Valoriser et conforter les liaisons piétonnes existantes et en créer de nouvelles se raccrochant à l'espace public
- Préserver les espaces maraîchers de la centralité et valoriser leur valeur paysagère dans le tissu urbain par le confortement des liaisons piétonnes proches

Avant



DES DÉPLACEMENTS PIÉTONS ET CYCLABLES AMÉLIORÉS

- Requalifier les rues de la centralité villageoise afin d'améliorer les déplacements piétons et cyclables et d'en paysager les abords
- Requalifier la RD 937 afin d'améliorer les déplacements piétons
- Aménager une piste cyclable le long de la rue du canal

Après



DES DÉPLACEMENTS PIÉTONS ET CYCLABLES AMÉLIORÉS

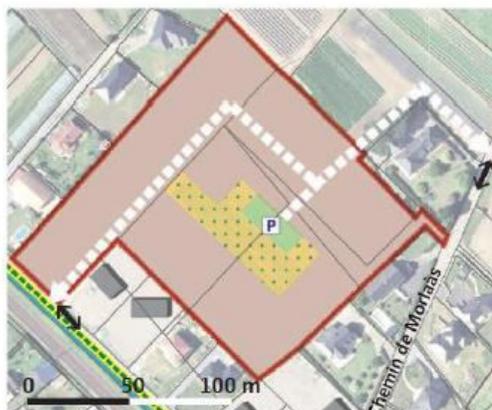
- Requalifier les rues de la centralité villageoise afin d'améliorer les déplacements piétons et cyclables et d'en paysager les abords
- Requalifier la RD 937 afin d'améliorer les déplacements piétons
- Aménager une piste cyclable le long de la rue du canal



Secteur : route de Pau

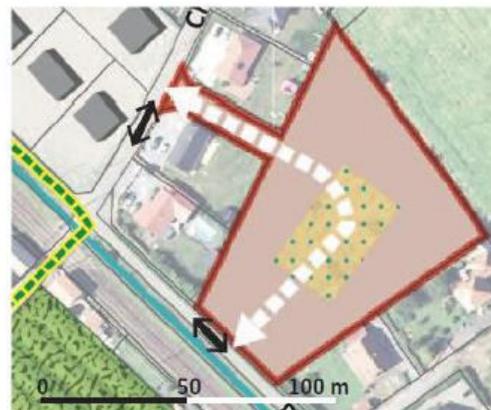
- **Surface totale** : 0,36 ha
- **Densité brute moyenne projetée** : entre 6 et 8 logements/ha (secteur en assainissement autonome)
- L'opération sera réalisée de manière globale.

Avant



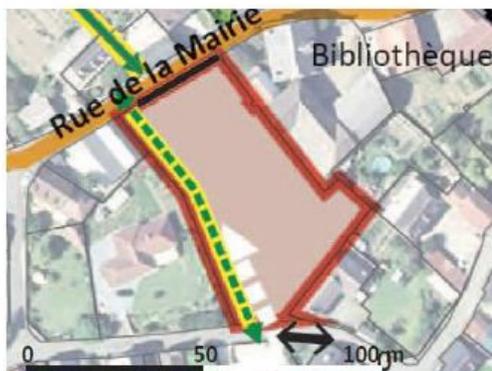
SECTEUR URBANISÉ À L'EST DE LA CENTRALITÉ VILLAGEOISE

- Surface totale : 1,72 ha
- Densité brute moyenne projetée : entre 6 et 8 logements/ha (secteur en assainissement autonome)



SECOND SECTEUR URBANISÉ À L'EST DE LA CENTRALITÉ VILLAGEOISE

- Surface totale : 0,60 ha
- Densité brute moyenne projetée : entre 6 et 8 logements/ha (secteur en assainissement autonome)



SECTEUR URBANISÉ DANS LA CENTRALITÉ VILLAGEOISE

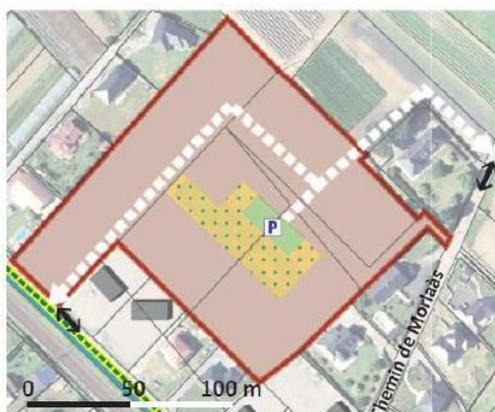
- Surface totale : 0,24 ha
- Densité brute moyenne projetée : entre 6 et 8 logements/ha (secteur en assainissement autonome)



SECOND SECTEUR URBANISÉ DANS LA CENTRALITÉ VILLAGEOISE

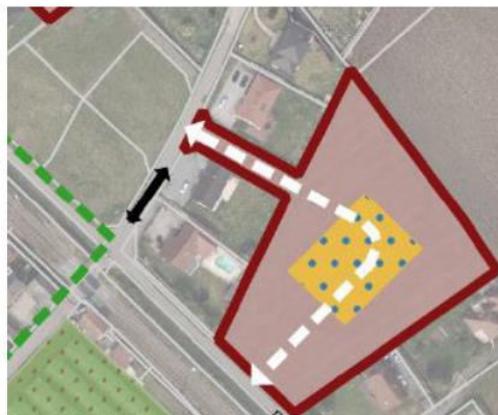
- Surface totale : 0,59 ha
- Densité brute moyenne projetée : entre 6 et 8 logements/ha (secteur en assainissement autonome)

Après



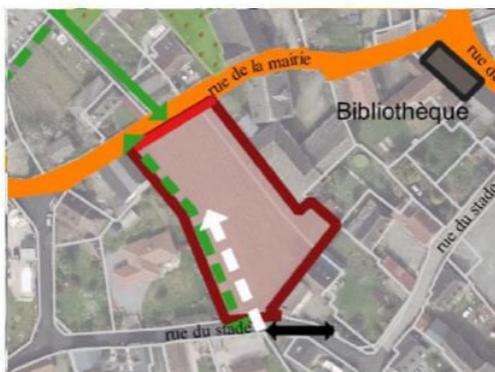
SECTEUR URBANISÉ À L'EST DE LA CENTRALITÉ VILLAGEOISE

- Surface totale : 1,72 ha
- Densité brute moyenne projetée : entre 6 et 8 logements/ha (secteur en assainissement autonome)



SECOND SECTEUR URBANISÉ À L'EST DE LA CENTRALITÉ VILLAGEOISE

- Surface totale : 0,60 ha
- Densité brute moyenne projetée : entre 6 et 8 logements/ha (secteur en assainissement autonome)



SECTEUR URBANISÉ DANS LA CENTRALITÉ VILLAGEOISE

- Surface totale : 0,24 ha
- Densité brute moyenne projetée : entre 6 et 8 logements/ha (secteur en assainissement autonome)

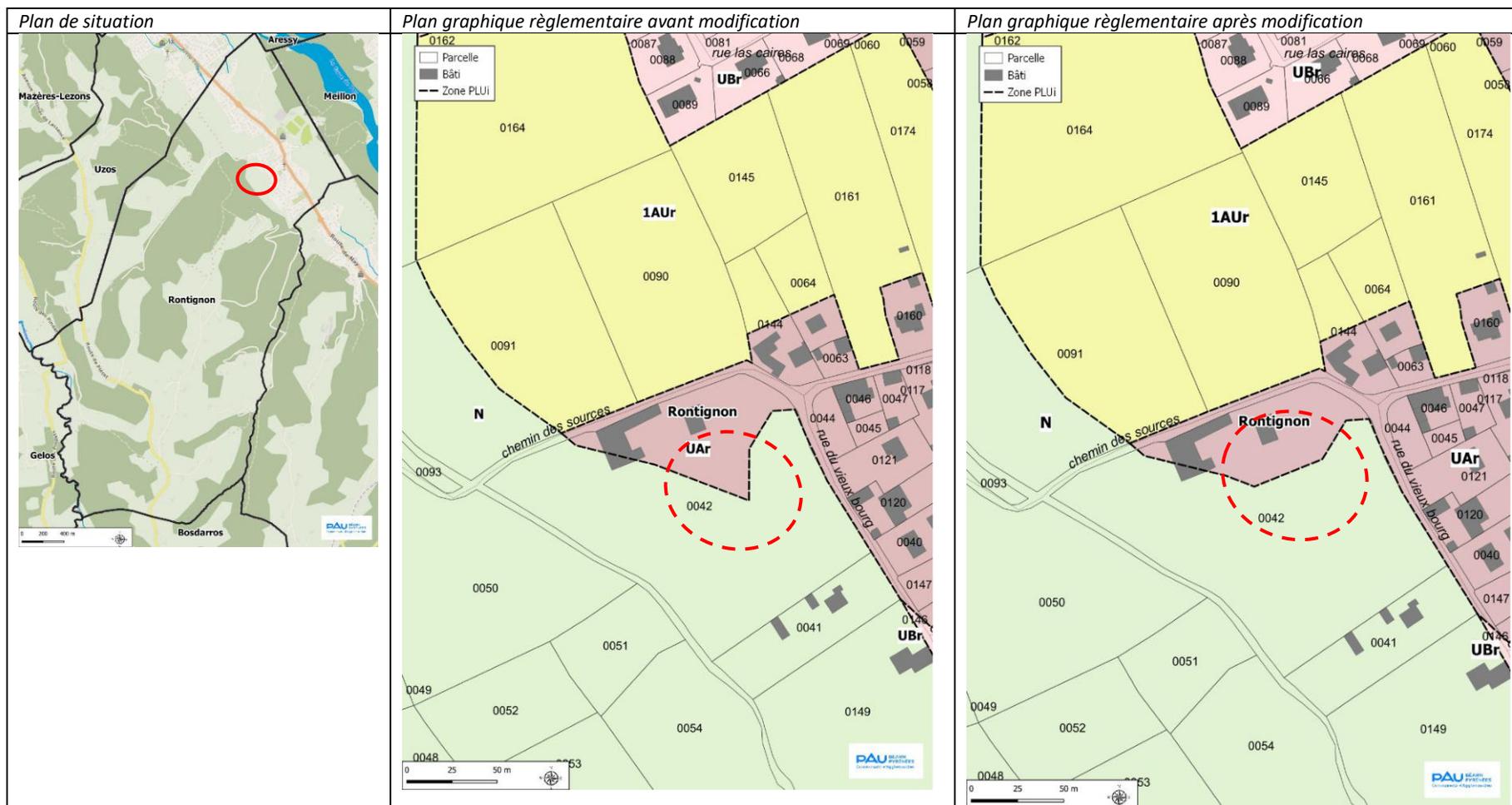


SECOND SECTEUR URBANISÉ DANS LA CENTRALITÉ VILLAGEOISE

- Surface totale : 0,59 ha
- Densité brute moyenne projetée : entre 6 et 8 logements/ha (secteur en assainissement autonome)
- L'opération sera réalisée de manière globale.

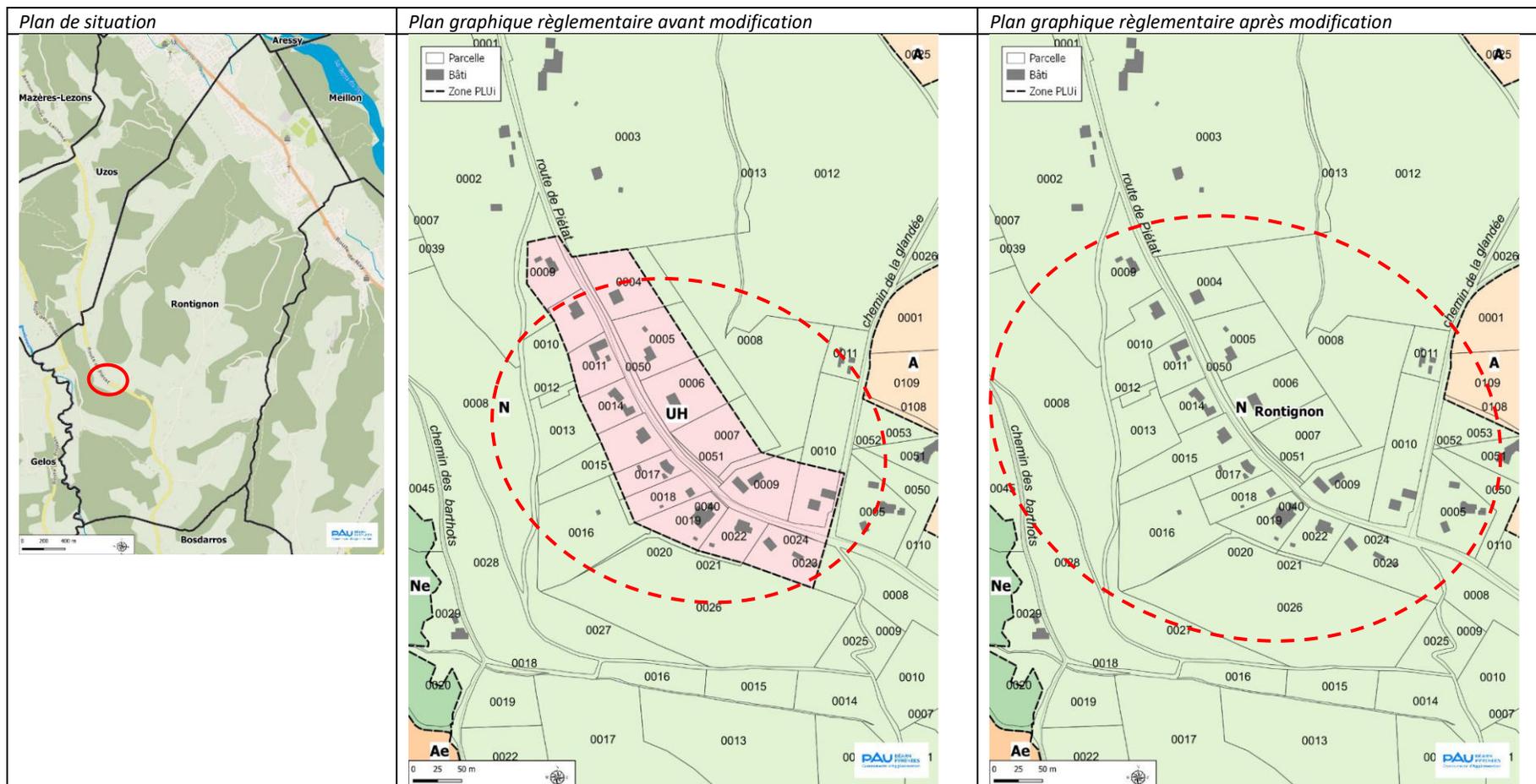
3.2.2. Rontignon parcelle AD42 : zone N

Objet de la modification : Passer une partie de la parcelle AD 42 en zone « N » (*zone naturelle*) au lieu de « UAr » (*centre historique*), il s'agit de limiter la possibilité d'urbanisation en bordure d'une zone naturelle.



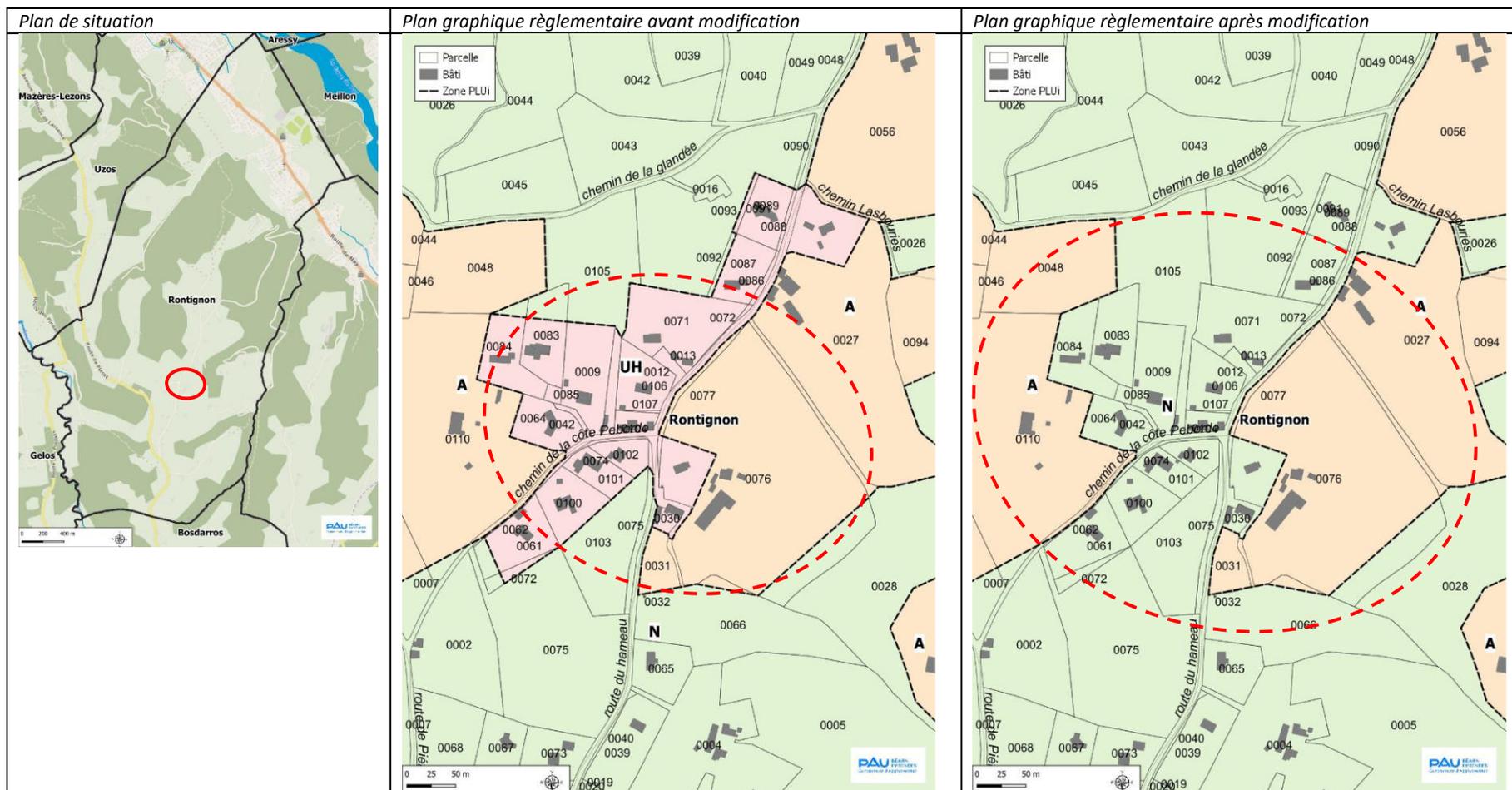
3.2.3. Rontignon secteur route de Piétat : zone UH

Objet de la modification : Classifier la zone de hameau route de Piétat en zone « N » (*zone naturelle*) au lieu de « UH » (*zone de hameau*), ce secteur ne comporte plus de foncier constructible. Le classement de zone N permet de prendre acte de la fin des nouvelles constructions sur ce secteur (hors extension des bâtis existants).



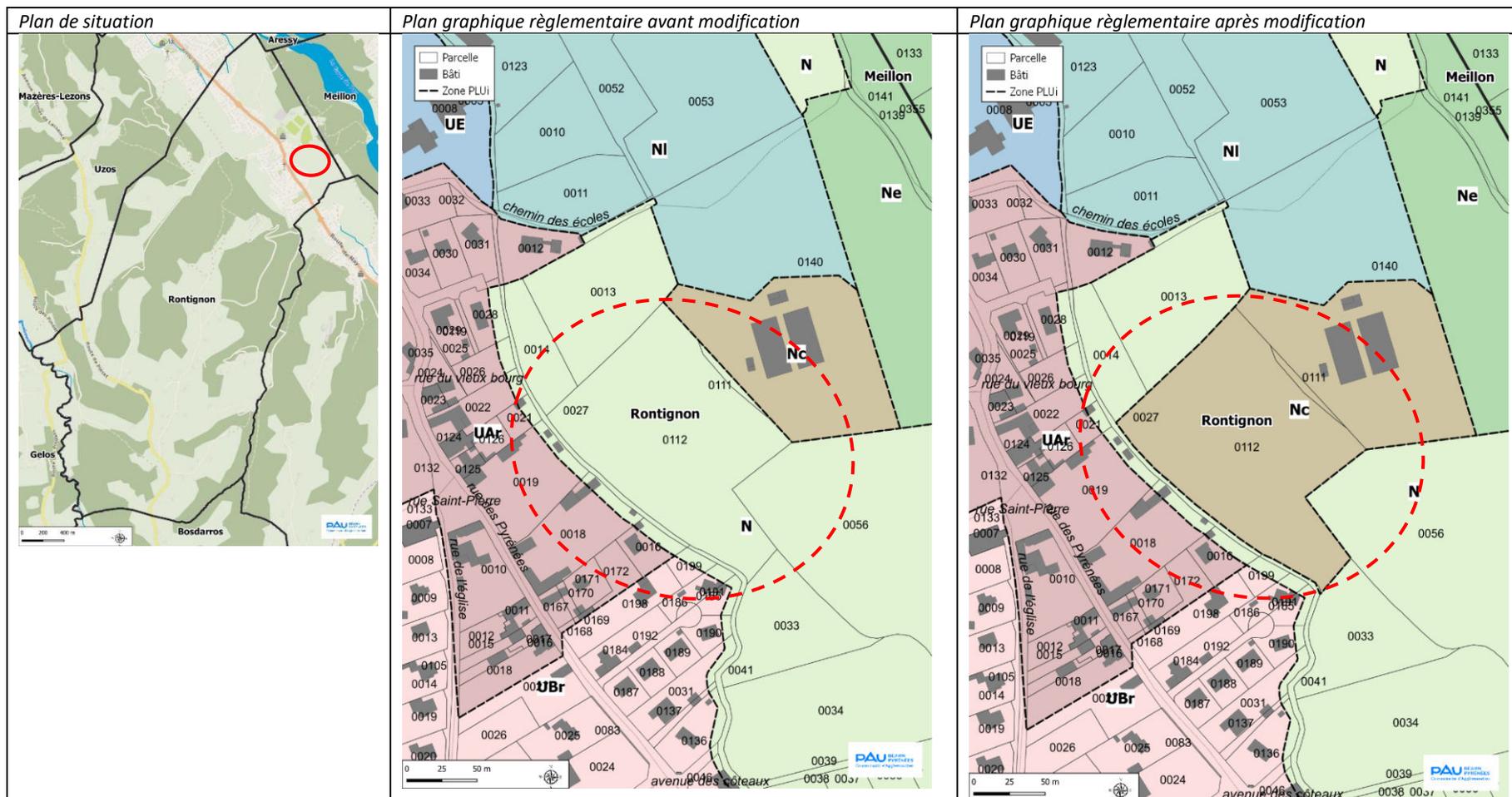
3.2.4. Rontignon secteur route du hameau : zone UH

Objet de la modification : Classifier la zone route de Hameau en zone « N » (*zone naturelle*) au lieu de « UH » (*zone de hameau*), ce secteur ne comporte plus de foncier constructible. Le classement de zone N permet de prendre acte de la fin des nouvelles constructions sur ce secteur (hors extension des bâtis existants).



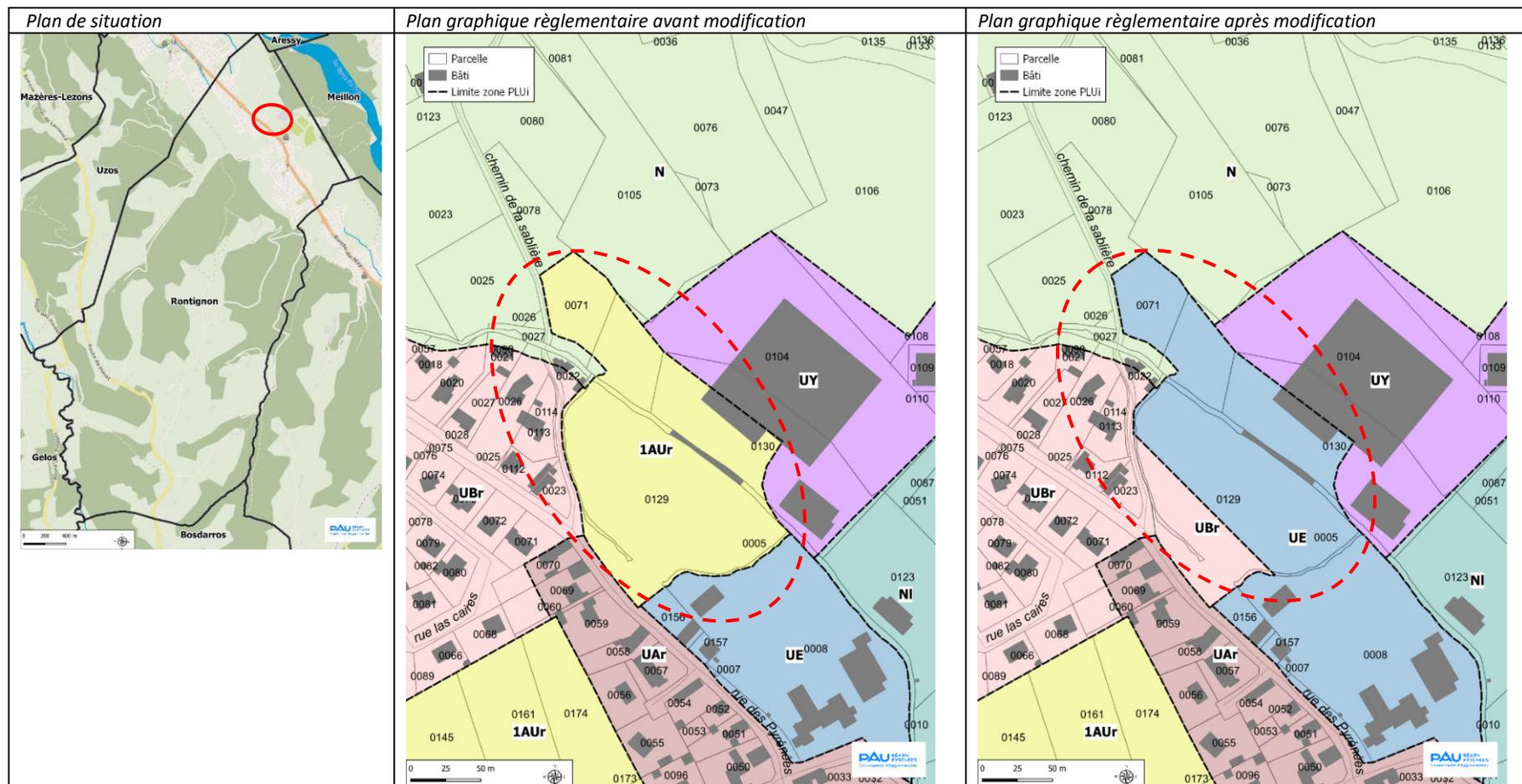
3.2.5. Rontignon parcelle AD111-112 : zone Nc

Objet de la modification : Classer les parcelles AD 111-112 en zone « Nc » (*activité de maraîchage*) au lieu de « N » (*zone naturelle*). La parcelle AD 112 a été préemptée via la SAFER par le syndicat mixte de l’eau potable (SMEP) de la région de Jurançon qui fait un bail à la société coopérative d’intérêt collectif (SCIC) Ceinture Verte. – Pays de Béarn. La parcelle AD 114 est aussi en cours d’acquisition par le syndicat.



3.2.6. Rontignon secteur Vilcontal

Objet de la modification : Passer le sud de la parcelle AD 129 en zone « UBr » (*zone d'extension pavillonnaire*) et une partie des parcelles AA71, AA104, AD130 en zone UE (*zone d'équipements publics*) au lieu de la zone « 1AUr » (*zone d'urbanisation à court et moyen terme*). La vocation « habitat » est maintenue sur la partie sud située en continuité de la centralité. La partie nord est affectée à des projets d'intérêt collectif portés par les collectivités plus à même d'assurer la réhabilitation des friches.



3.2.7. Rontignon OAP Vilcontal

Objet de la modification : Supprimer l'OAP « Vilcontal » sur ce secteur qui change de zonage (précisé précédemment point 3.2.5) et qui n'a donc plus lieu d'être.

OAP supprimé p28 :

c. Le secteur Vilcontal

CONTEXTE

Ce secteur, occupé par la friche industrielle de l'ancienne laiterie Vilcontal, représente un enjeu de taille pour le bourg de Rontignon. En effet, localisé à proximité des principaux équipements publics du bourg de Rontignon : mairie, école, salle polyvalente, stade et plaine des sports, ce site est stratégiquement le plus opportun pour y permettre le développement urbain à vocation d'habitat du bourg de Rontignon.

Le bourg de Rontignon étant très majoritairement composé de logement individuel sous forme pavillonnaire, la réhabilitation de cette friche paraît être l'occasion privilégiée pour y promouvoir d'autres formes d'habitat.

L'objectif est ainsi double sur ce secteur :

- Dédier la réhabilitation de cette façade "avant" à une opération de démolition/reconstruction pour une production de logements collectifs ;
- Réfléchir à un aménagement urbain et paysager de ce secteur permettant de créer du lien entre ce dernier et le bourg et de réellement intégrer cette opération au centre-bourg : pour cela, une coulée verte sera réalisée grâce à la remise à l'air libre du Canal des Moulins et à son ouverture vers la "Cassourade", espace public planté de platanes ceinturé par l'école, la mairie et la salle polyvalente.

ORIENTATIONS ET PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Périmètre et phasage

Cette zone se réalisera sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble.

La vocation principale du secteur sera résidentielle.

Surface : 2.34 ha

Insertion architecturale, urbaine et paysagère

Ce secteur sera dédié à du logement collectif sous forme de petits collectifs et/ou d'habitat intermédiaire (logements individuels groupés, maisons dites "en bande") pouvant aller jusqu'au R+2. Pour une meilleure insertion paysagère du secteur dans le site, il est recommandé que les immeubles situés au plus près de la rue des Pyrénées (RD37) n'excèdent pas 2 niveaux, ceux situés plus en retrait pouvant atteindre 3 niveaux.

Respect de l'objectif de densité brute minimale moyenne d'environ 8 logements/ha.

Le schéma d'aménagement indique la zone préférentielle d'implantation du bâti vis-à-vis de la voie de desserte principale de la zone. Ainsi, l'alignement de la voie ou de l'emprise publique principale à créer desservant la zone sera occupé par un bâtiment (habitation et/ou annexe), et/ou par un mur de clôture plein afin de reprendre la forme urbaine du bourg ancien de Rontignon. Il n'est pas fixé de zone préférentielle d'implantation du bâti pour les voies de desserte secondaires ni pour la voie de desserte située à l'arrière de la zone.

OAP supprimée p29 :

Mixité fonctionnelle et sociale

Ce secteur est dédié à l'habitat en priorité.

Qualité environnementale et prévention des risques

Les opérations, constructions ou aménagements projetés dans ce secteur doivent prévoir la réalisation des espaces verts localisés sur le schéma d'aménagement. Leur aménagement doit comprendre des arbres à haute tige (tilleuls, platanes, chênes, frênes...) et des arbustes. Ces espaces peuvent participer aux aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales (noue, bassin paysager...). Ces espaces verts, associés à la remise à l'air libre du Canal des Moulins contribueront à favoriser la réalisation d'une coulée verte entre Vilcontal et le centre-bourg, notamment via "La Cassourade". Cette zone à urbaniser sera raccordée au réseau d'assainissement collectif.

Accès et dessertes

Les opérations, constructions ou aménagements projetés dans le secteur concerné par les orientations d'aménagement doivent rendre possible ou, à tout le moins, ne pas compromettre la réalisation des nouvelles voies de desserte de quartier dont le tracé de principe figure sur le schéma d'aménagement et dont l'usage est destiné à être collectif.



L'aménagement de cette zone à urbaniser doit en effet permettre d'assurer une percée routière depuis la rue des Pyrénées, perpendiculaire à cette dernière. Cette voie sera accompagnée d'une zone de stationnement centrale où la qualité paysagère y sera soignée. Cette zone pourra ponctuellement être utilisée en tant qu'espace public pouvant recevoir diverses manifestations (marché par exemple).

L'emprise réservée à la voirie doit permettre une circulation à double sens. La chaussée doit être accompagnée d'au moins un trottoir et d'espaces verts paysagés, comprenant éventuellement des arbres de haute tige. Ce trottoir permettra un maillage piéton du secteur. Le revêtement de ce trottoir devra être stabilisé et l'emprise être suffisamment large pour permettre aisément les déplacements et le croisement de piétons.

Une voie douce sera aménagée en bordure du Canal des Moulins remis à l'air libre puis rejoindra la "Cassourade".

Avant

Les secteurs d'OAP



20

Après

Les secteurs d'OAP



3.2.8. Rontignon OAP centre bourg

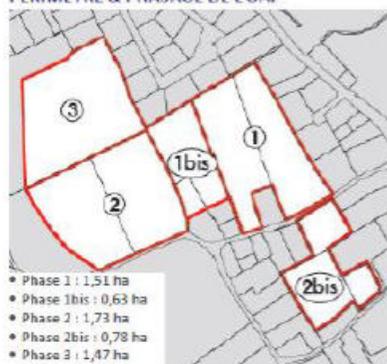
Objet de la modification : Préciser dans l'OAP « centre bourg » le phasage dans le temps des ouvertures à l'urbanisation afin de mieux réguler la production de logements. Les parcelles AD 90-91-163 sont ainsi identifiées comme « à urbaniser après 2028 ». L'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs sera conditionnée à la réalisation d'une étude qui définira le parti d'aménagement du secteur.

Avant

Surface totale : 6,12 ha

Densité brute moyenne projetée : environ 8 logements/ha

PÉRIMÈTRE & PHASAGE DE L'OAP



Orientations générales

- Organiser le futur développement urbain à proximité de la centralité en s'appuyant sur la présence de l'eau pour faire projet (ruisseau des Bouries/zone verte du PPRI)
- Respecter l'objectif de densité brute minimale moyenne d'environ 8 logements/ha
- Décliner des formes urbaines diversifiées, économes en foncier et intégrées au contexte patrimonial local
- Préserver et valoriser le patrimoine bâti existant (ferme béarnaise, nombreux murs en galets)
- Prévoir une gestion naturelle des eaux de pluies participant à la qualité paysagère du nouveau quartier
- Permettre les déplacements piétons entre le nouveau quartier et les quartiers alentours, la centralité, les services de transport et les équipements.

RAPPELS DU PPRI

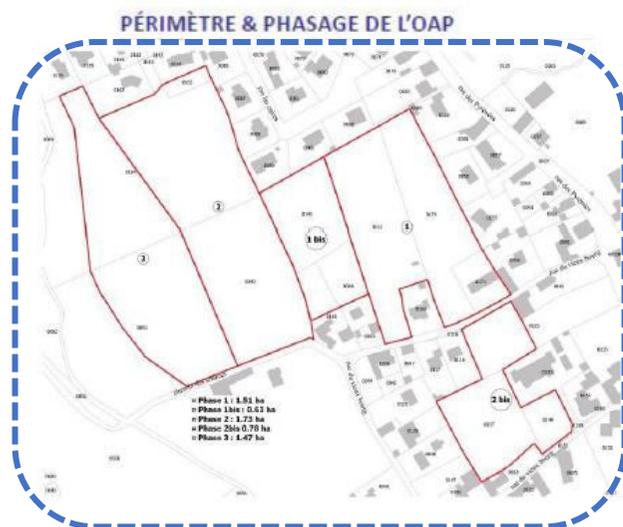


RAPPEL DU PPRI :
La zone à urbaniser est en zone verte et rayée verte du PPRI du Gave de Pau, implantée à proximité du ruisseau des Bouries (urbanisation possible sous réserve).

Après

Surface totale : 6,12 ha

Densité brute moyenne projetée : environ 8 logements/ha



Orientations générales

Organiser le futur développement urbain à proximité de la centralité en s'appuyant sur la présence de l'eau pour faire projet (ruisseau des Bouries/zone verte du PPRi)

- Respecter l'objectif de densité brute minimale moyenne d'environ 8 logements/ha
- Décliner des formes urbaines diversifiées, économes en foncier et intégrées au contexte patrimonial local
- Préserver et valoriser le patrimoine bâti existant (ferme béarnaise, nombreux murs en galets)
- Prévoir une gestion naturelle des eaux de pluies participant à la qualité paysagère du nouveau quartier
- Permettre les déplacements piétons entre le nouveau quartier et les quartiers alentours, la centralité, les services de transport et les équipements.

RAPPELS DU PPRi



RAPPEL DU PPRi :
La zone à urbaniser est en zone verte et rayée verte du PPRi du Gave de Pau, implantée à proximité du ruisseau des Bouries (urbanisation possible sous réserve).

Avant modification

- L'espace paysager central ouvert au public, participe pleinement à la qualité du cadre de vie dans le nouveau quartier et fait partie intégrante du programme de l'opération d'aménagement.

Implantation et volumes

- Le nouveau quartier s'inscrit dans les caractéristiques urbaines et patrimoniales du village. Les bâtiments sont préférentiellement implantés à l'alignement des voies, selon une réinterprétation contemporaine de la rue de village structurée par la façade des bâtisses et par les murs de clôtures. (Cf. Guide transversal des OAP).
- Les typologies d'habitats individuels, groupés et collectifs peuvent s'appuyer pour partie sur une réinterprétation de la ferme béarnaise (cf Guide transversal des OAP).
- La hauteur des constructions individuelles/groupées/collectives n'excède pas 2 niveaux superposés (Rdc + 1 + combles) en continuité des tissus bâtis existants et 3 niveaux superposés (Rdc + 2 + combles) en se rapprochant du coteau en lisière du ruisseau.
- Les constructions observent un retrait de 5m par rapport aux limites des parcelles déjà construites.
- Les constructions s'adaptent à l'aléa inondation. Elles sont conçues pour limiter les dégâts lors d'un épisode de crue et favorisent le retour à un écoulement normal :
 - Le niveau habitable des constructions est situé au-dessus du niveau des plus hautes inondations connues sans pour autant rehausser systématiquement le seuil de construction. Les rez-de-chaussée suivent le Terrain Naturel, ils sont ajourés et sont pensés comme des pièces inondables et perméables dédiées au stationnement ou à des usages de sociabilité.
 - Les caves enterrées et les sous-sols sont proscrits
 - L'imperméabilisation des sols est réduite au maximum
 - Les clôtures et murets de séparation sont ajourés de manière à permettre un bon écoulement de l'eau en cas de crue.

Phasage

- Un « échéancier » d'ouverture à l'urbanisation, est prévu sous forme de phasage. Les objectifs de la commune sont ainsi déployés dans le temps et mis en adéquation avec l'accueil de population et les offres de services et d'équipements (les aménagements sont conditionnés à la réalisation des réseaux : eau, assainissement, électricité) :
 - Phase 1 (1,51 ha) : cette phase comprend la réalisation de logements mais aussi une amorce de l'espace paysager collectif et d'un parking collectif
 - Phase 1bis (0,63 ha) : cette phase comprend la réalisation de logements mais aussi la poursuite de la réalisation de l'espace paysager collectif. Cette phase s'inscrit dans la continuité de la réalisation de la phase 1
 - Phase 2 (1,73 ha) : cette phase comprend la réalisation de logements mais aussi la poursuite de la réalisation de l'espace paysager collectif et d'un parking collectif
 - Phase 2bis (0,78 ha) : la temporalité de réalisation de cette phase est indépendante de la phase 2
 - Phase 3 (1,47 ha) : Cette phase comprend la réalisation de logements mais aussi d'un espace collectif paysager et d'un parking collectif

Après modification

- L'espace paysager central ouvert au public, participe pleinement à la qualité du cadre de vie dans le nouveau quartier et fait partie intégrante du programme de l'opération d'aménagement.

Implantation et volumes

- Le nouveau quartier s'inscrit dans les caractéristiques urbaines et patrimoniales du village. Les bâtiments sont préférentiellement implantés à l'alignement des voies, selon une réinterprétation contemporaine de la rue de village structurée par la façade des bâtisses et par les murs de clôtures. (Cf. Guide transversal des OAP).
- Les typologies d'habitats individuels, groupés et collectifs peuvent s'appuyer pour partie sur une réinterprétation de la ferme béarnaise (cf Guide transversal des OAP).
- La hauteur des constructions individuelles/groupées/collectives n'excède pas 2 niveaux superposés (Rdc + 1 + combles) en continuité des tissus bâtis existants et 3 niveaux superposés (Rdc + 2 + combles) en se rapprochant du coteau en lisière du ruisseau.
- Les constructions observent un retrait de 5m par rapport aux limites des parcelles déjà construites.
- Les constructions s'adaptent à l'aléa inondation. Elles sont conçues pour limiter les dégâts lors d'un épisode de crue et favorisent le retour à un écoulement normal :
 - Le niveau habitable des constructions est situé au-dessus du niveau des plus hautes inondations connues sans pour autant rehausser systématiquement le seuil de construction. Les rez-de-chaussée suivent le Terrain Naturel, ils sont ajourés et sont pensés comme des pièces inondables et perméables dédiées au stationnement ou à des usages de sociabilité.
 - Les caves enterrées et les sous-sols sont proscrits
 - L'imperméabilisation des sols est réduite au maximum
 - Les clôtures et murets de séparation sont ajourés de manière à permettre un bon écoulement de l'eau en cas de crue.

Phasage

- Un « échéancier » d'ouverture à l'urbanisation, est prévu sous forme de phasage. Les objectifs de la commune sont ainsi déployés dans le temps et mis en adéquation avec l'accueil de population et les offres de services et d'équipements (les aménagements sont conditionnés à la réalisation des réseaux : eau, assainissement, électricité) :
 - Phase 1 (1,51 ha) : cette phase comprend la réalisation de logements mais aussi une amorce de l'espace paysager collectif et d'un parking collectif
 - Phase 1bis (0,63 ha) : cette phase comprend la réalisation de logements mais aussi la poursuite de la réalisation de l'espace paysager collectif. Cette phase s'inscrit dans la continuité de la réalisation de la phase 1

Les secteurs identifiés en Phase 2, 2bis, et 3 sur le plan feront l'objet d'une ouverture à l'urbanisation à l'horizon 2028. Cette ouverture à l'urbanisation sera conditionnée à la réalisation d'une étude qui définira le partie d'aménagement du secteur.

- Phase 2 (1,73 ha) : cette phase comprend la réalisation de logements mais aussi la poursuite de la réalisation de l'espace paysager collectif et d'un parking collectif
- Phase 2bis (0,78 ha) : la temporalité de réalisation de cette phase est indépendante de la phase 2
- Phase 3 (1,47 ha) : Cette phase comprend la réalisation de logements mais aussi d'un espace collectif paysager et d'un parking collectif

3.3. Secteur sud (Gan, Bosdarros)

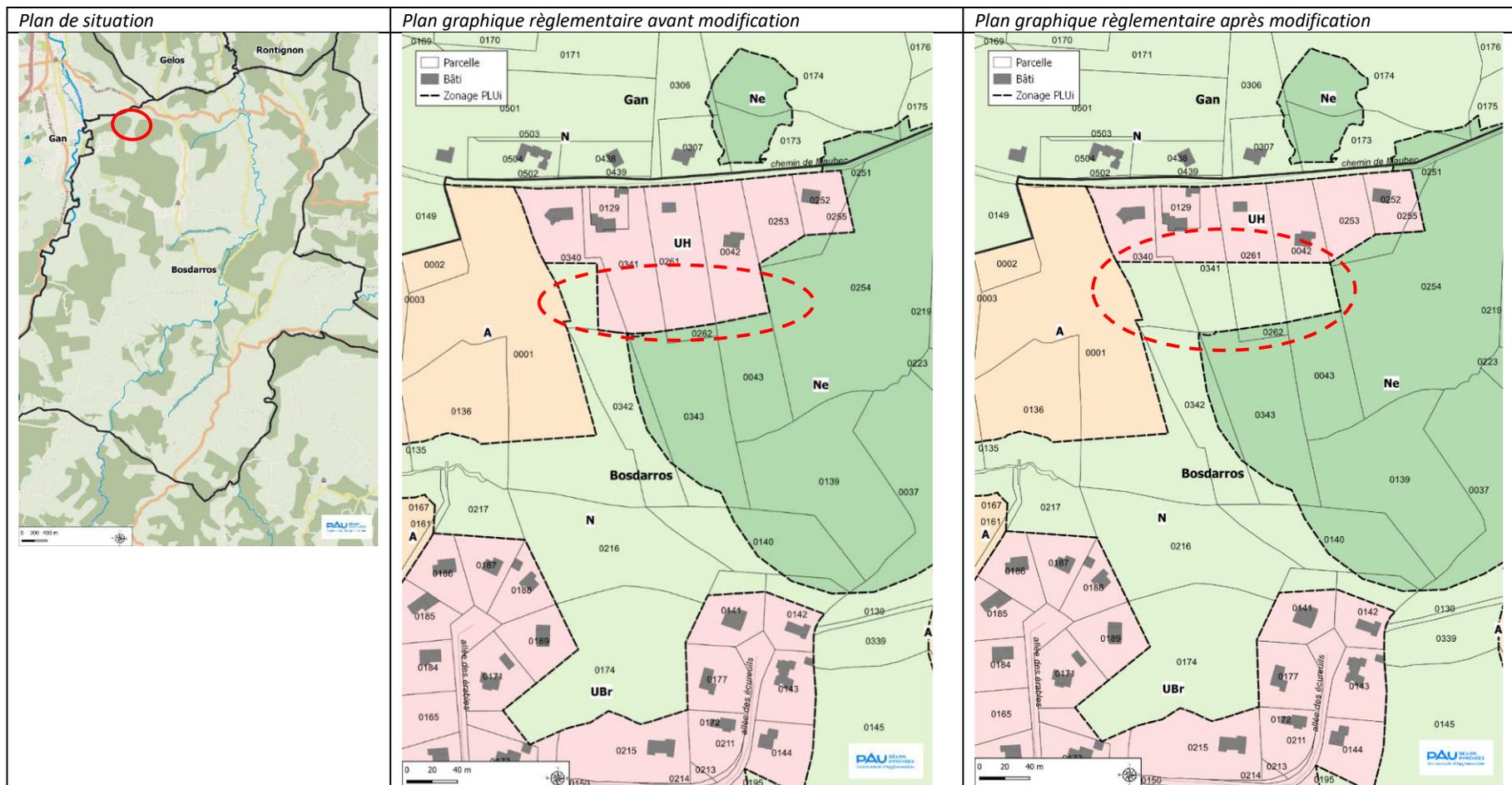
Compte tenu du faible volume de constructions neuves à Bosdarros depuis 2020, la régulation de l'urbanisation par des outils de phasage n'est pas nécessaire pour la commune.

A Gan, le volume des terrains constructibles est important du fait de son rôle de « polarité majeure » défini dans le PLUi et le SCOT mais le rythme des constructions neuves reste mesuré depuis 2020 (21 logements par an).

Dans ces communes, la pression foncière étant faible, il n'est pas déterminant de phaser davantage le développement de l'urbanisation.

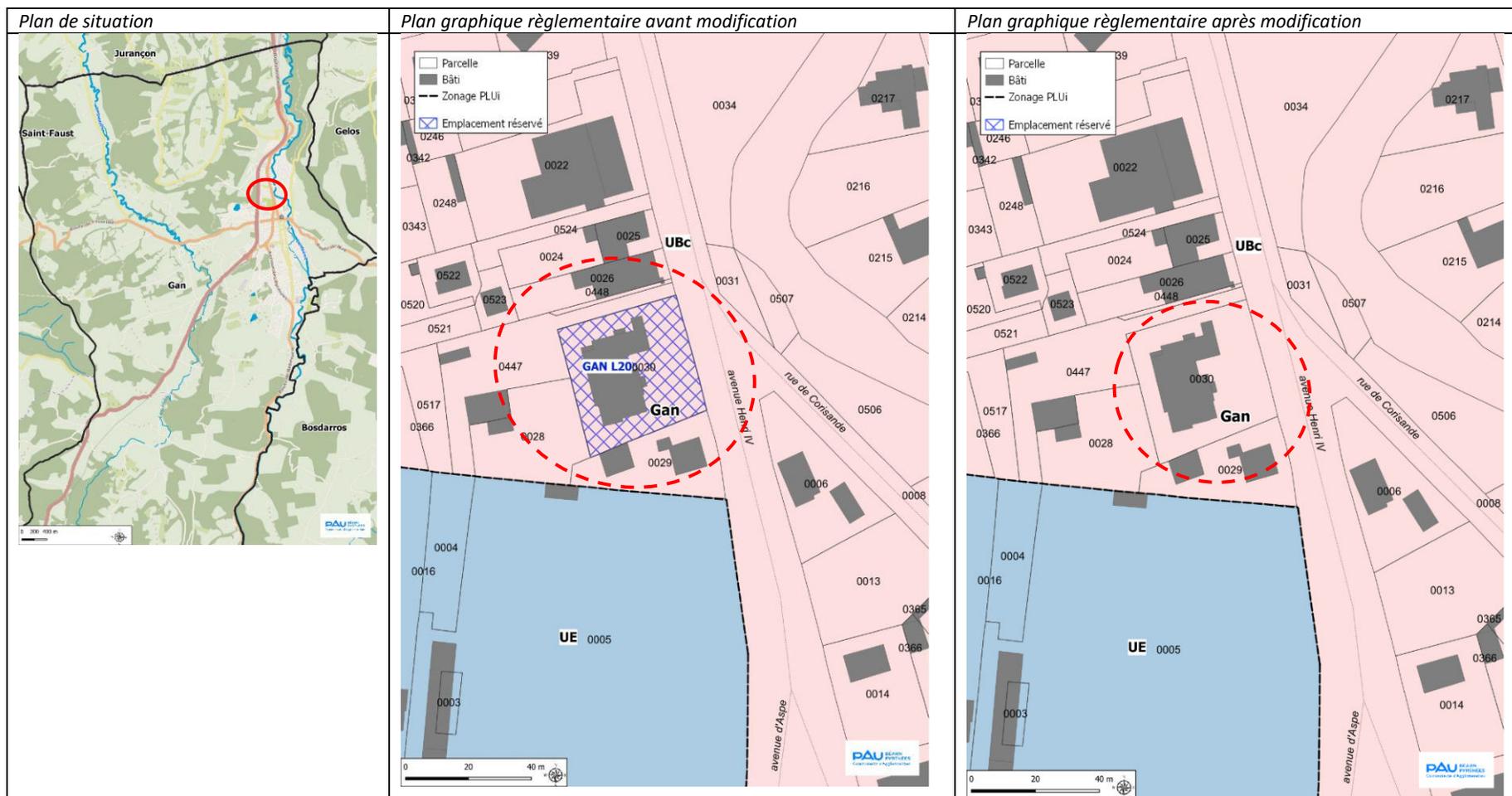
3.3.1. Bosdarros AB 42-261-341 : zone UH

Objet de la modification : Passer le sud des parcelles AB 42-261-341 en zone « N » (*zone naturelle*) au lieu de « UH » (*zone de hameau*). Il s'agit de limiter l'urbanisation en 2^{ème} rideau et laisser cet espace en zone naturelle.



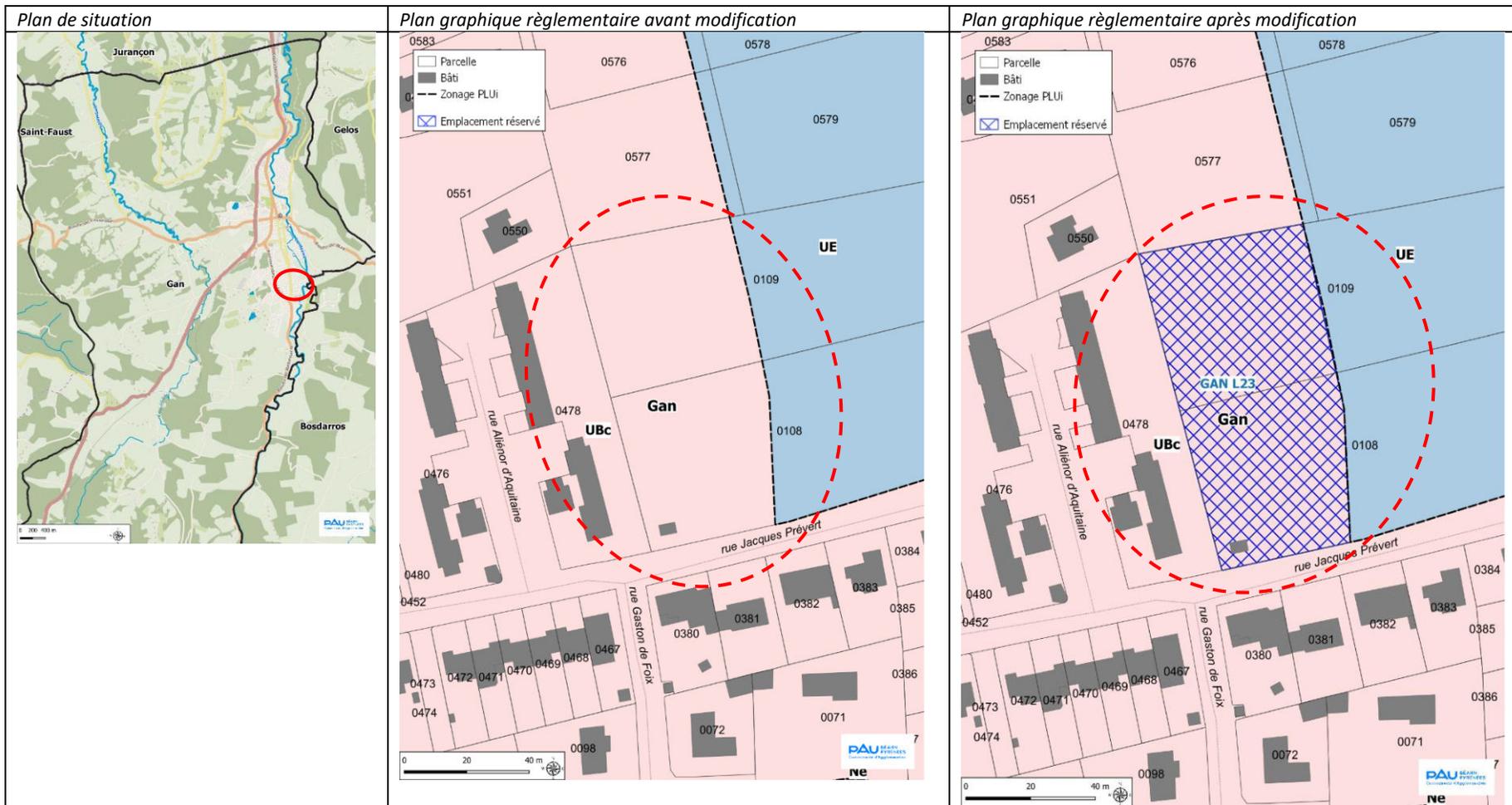
3.3.2. Gan parcelles AI 30 : emplacement réservé n°20

Objet de la modification : Supprimer l'emplacement réservé n°20 – « Emplacement réservé pour la création de logements sur la parcelle AI n°30 (1570m²) », les logements ont été réalisés.



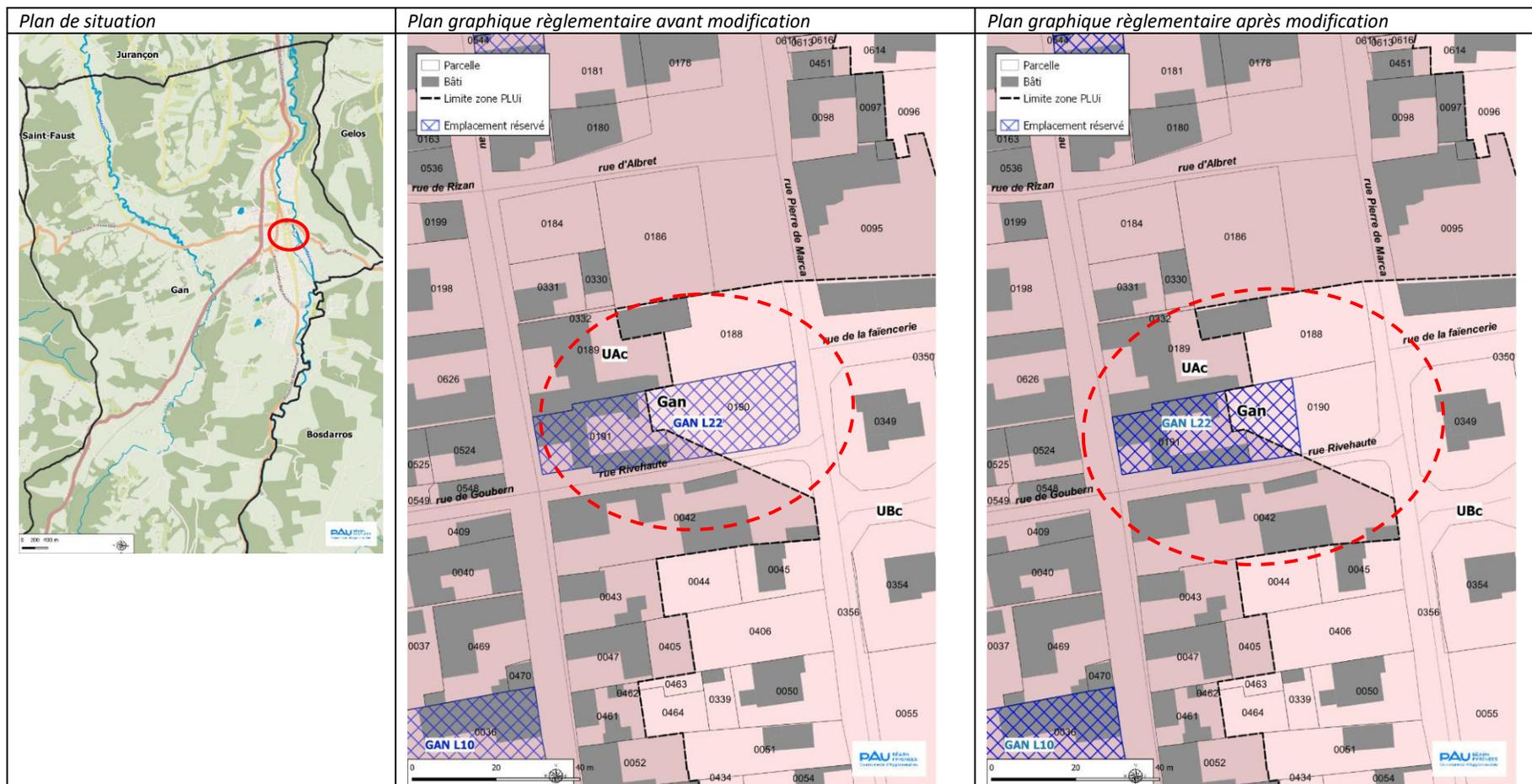
3.3.3. Gan parcelles AM 108-109 : emplacement réservé n°23

Objet de la modification : Créer l'emplacement réservé n°23 à destination de la Communauté d'agglomération Pau-Béarn-Pyrénées sur la partie ouest des parcelles AM108-109 dont le libellé est : « Emplacements réservés pour la réalisation d'un programme de logements en accession sociale sur une partie des parcelles n° AM 108 (2427 m²) et AM 109 (2344m²) »



3.3.4. Gan parcelles AK 190-191 : emplacement réservé n°22

Objet de la modification : Modifier l'emprise de l'emplacement réservé n°22 « réalisation d'un programme de logements sur la parcelle n°AK 190 (623m²) et 191 (462m²) ». Afin de s'adapter au projet communal lié à la médiathèque et à son stationnement, il s'agit de réduire le périmètre de l'emplacement réservé au niveau de la parcelle AK190 afin d'en créer un nouveau sur la partie restante (voir notice 3.3.5). Le libellé de l'ER n°22 devient : « réalisation d'un programme de logements sur la parcelle n°AK 190p (257m²) et 191 (462m²) »



3.3.5. Gan parcelles AK 190 : emplacement réservé n°40

Objet de la modification : Créer l'emplacement réservé n°40 : « équipement public sur la parcelle cadastrée section AK190p (359m²) » à destination de la commune. Cet emplacement réservé rentre dans le cadre du projet communal de médiathèque et son stationnement.



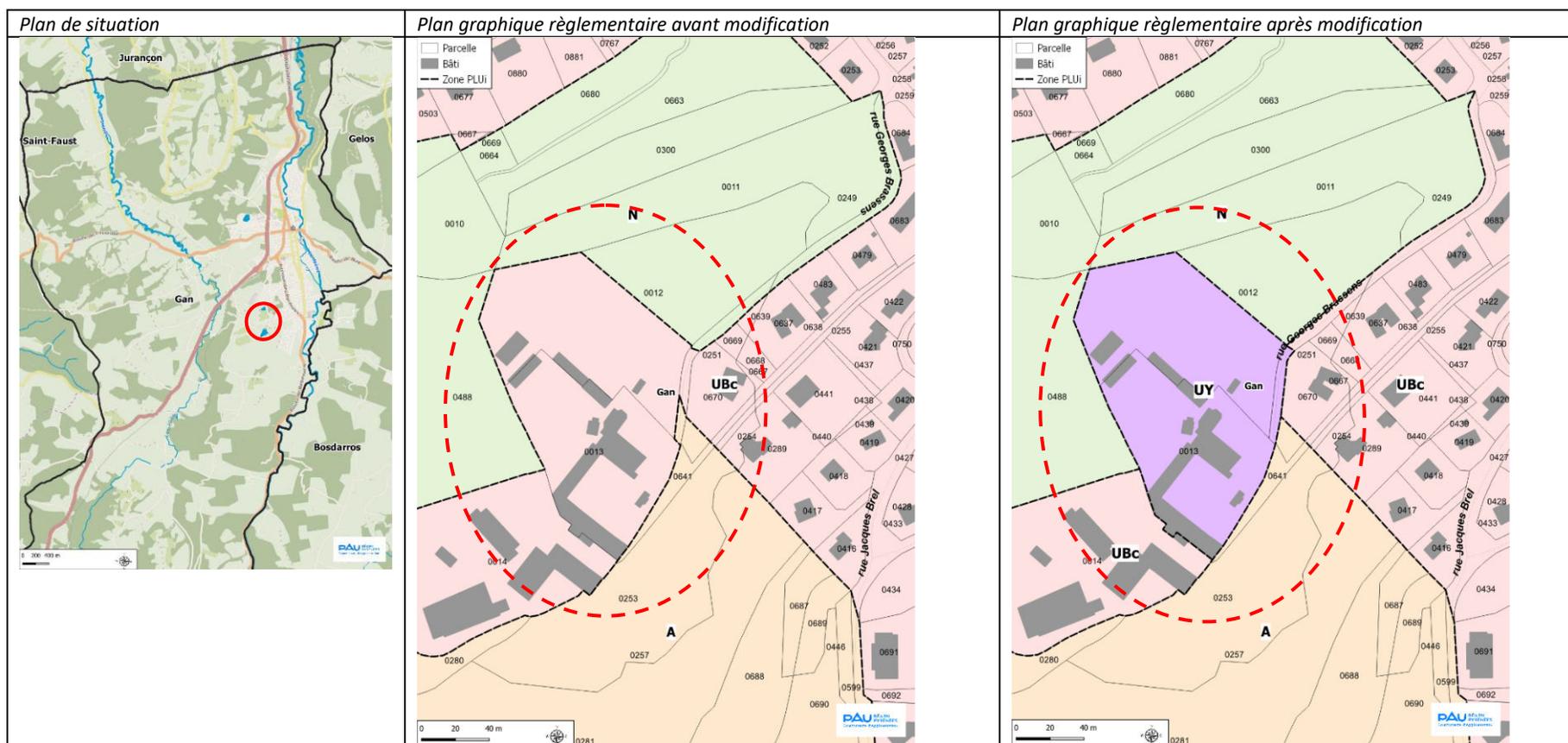
3.3.6. Liste des emplacements réservés de Gan

Objet de la modification : Mettre à jour la liste des emplacements réservés.

Extrait liste des emplacements réservés de Gan avant modification	Extrait liste des emplacements réservés de Gan après modification
<p><u>B - Emplacements réservés pour la Commune :</u></p> <p>....</p> <p>GAN 37 - Equipement public, mixité sociale et de fonction AK n°182 (185m²). GAN 38 - Equipement public, mixité sociale et de fonction AK n°430 (385m²). GAN 39 – Equipement public sur la parcelle cadastrée section AK N°298 (548m²).</p> <p><u>C - Emplacements réservés en vue de la réalisation de programme de logements (100% de logements aidés par l'Etat) dont le droit de délaissement bénéficie à la Communauté d'Agglomération de Pau Pyrénées (art. L123.2.b. du CU)</u></p> <p>...</p> <p>GAN Ln°8 - Emplacement réservé pour la réalisation d'un programme de logements sur les parcelles n° AL 28-29 (195m²125m²). GAN Ln°9 - Emplacement réservé pour la réalisation d'un programme de logements sur les parcelles n° AL 34-35 (280m²120m²). GAN Ln°10 - Emplacement réservé pour la réalisation d'un programme de logements sur la parcelle n° AL 36 (873m²). GAN Ln°15 - Emplacement réservé pour la réalisation d'un programme de logements sur la parcelle n° AK 298 (548m²). GAN Ln°20 - Emplacement réservé pour la création de logements sur la parcelle AI n°30 (1570m²). GAN Ln°21 - Emplacement réservé pour la création de logements sur les parcelles AK n°271p(553m²), AK n°274p(787m²) et AK n°262 (2906m²). GAN Ln°22 - Emplacements réservés pour la réalisation d'un programme de logements sur la parcelle n° AK 190 (623m²) et 191(462m²).</p>	<p><u>B - Emplacements réservés pour la Commune :</u></p> <p>....</p> <p>GAN 37 - Equipement public, mixité sociale et de fonction AK n°182 (185m²). GAN 38 - Equipement public, mixité sociale et de fonction AK n°430 (385m²). GAN 39 – Equipement public sur la parcelle cadastrée section AK N°298 (548m²). GAN 40 – Equipement public sur la parcelle cadastrée section AK N°190p (359m²).</p> <p><u>C - Emplacements réservés en vue de la réalisation de programme de logements (100% de logements aidés par l'Etat) dont le droit de délaissement bénéficie à la Communauté d'Agglomération de Pau Pyrénées (art. L123.2.b. du CU)</u></p> <p>...</p> <p>GAN Ln°8 - Emplacement réservé pour la réalisation d'un programme de logements sur les parcelles n° AL 28-29 (195m²125m²). GAN Ln°9 - Emplacement réservé pour la réalisation d'un programme de logements sur les parcelles n° AL 34-35 (280m²120m²). GAN Ln°10 - Emplacement réservé pour la réalisation d'un programme de logements sur la parcelle n° AL 36 (873m²). GAN Ln°15 - Emplacement réservé pour la réalisation d'un programme de logements sur la parcelle n° AK 298 (548m²). GAN Ln°20 – Emplacement réservé pour la création de logements sur la parcelle AI n°30 (1570m²). GAN Ln°21 - Emplacement réservé pour la création de logements sur les parcelles AK n°271p(553m²), AK n°274p(787m²) et AK n°262 (2906m²). GAN Ln°22 - Emplacements réservés pour la réalisation d'un programme de logements sur la parcelle n° AK 190p (257m²) et 191(462m²). GAN Ln°23 - Emplacements réservés pour la réalisation d'un programme de logements en accession social sur une partie des parcelles n° AM 108 (2427 m²) et AM 109 (2344m²).</p>

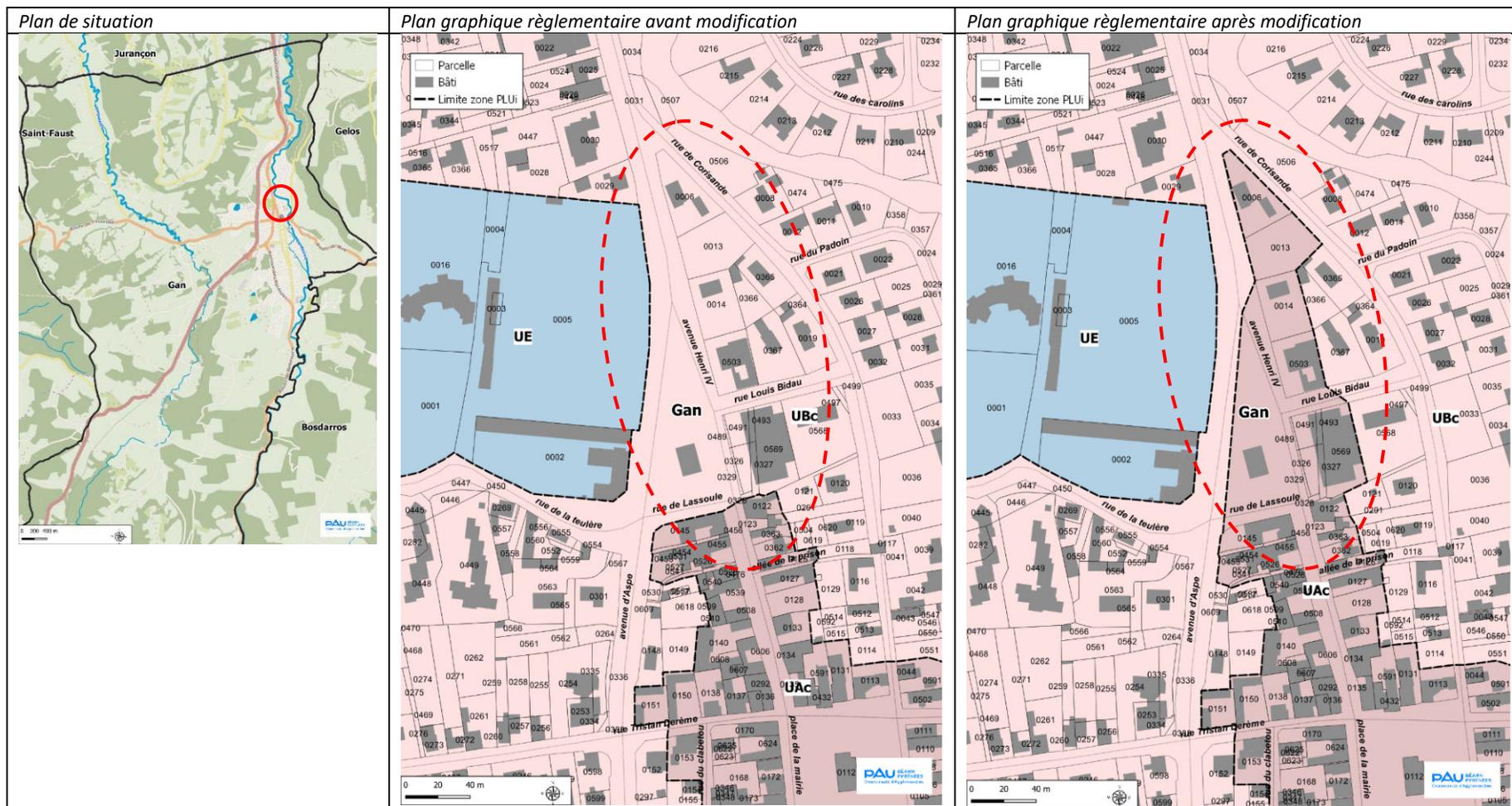
3.3.7. Gan parcelles AN 12-13 : zone UY

Objet de la modification : Passer la parcelle AN 13 et une partie de la parcelle AN 12 en zone UY (*zone d'activité économique*) au lieu de « UBc » (*zone d'extension pavillonnaire*) rue Georges Brassens sur l'ancien site de l'ADAPEI. Cet ensemble de bâtiments est utilisé en grande partie comme des ateliers de production. La situation géographique isolée en partie de la zone pavillonnaire a facilité l'acceptation de l'usage industriel. La volonté est donc de confirmer la nécessité de dédier cet ensemble pour des activités économiques. En parallèle, la voirie d'accès (parcelles AN249-251) classée en zone N (*zone naturelle*) passe en zone UBc et UY.



3.3.8. Gan secteur halle : zone UA

Objet de la modification : Passer les parcelles AK 6-13-14-326-327-328-329-489-491-493-503-569 en zone UAc (*centre historique*) au lieu de UBC (*zone d'extension pavillonnaire*). Il s'agit d'intégrer ces parcelles dans la centralité de Gan, cette centralité correspondra à la seule zone d'implantation possible des nouveaux commerces de proximité.



3.4. Secteur sud-ouest coteaux sud (Arbus, Artiguelouve, Aubertin, Laroin, Saint Faust)

Dans les communes « hameaux » de Saint Faust et Aubertin, le faible volume de terrains constructibles ne nécessite pas d'organiser des phasages de l'urbanisation.

A Arbus, il s'agit d'agrandir l'OAP « centre-bourg » afin d'encadrer l'urbanisation de ce secteur constitué de parcelles bâties mais « densifiables » et de phaser l'urbanisation du secteur Bellocq.

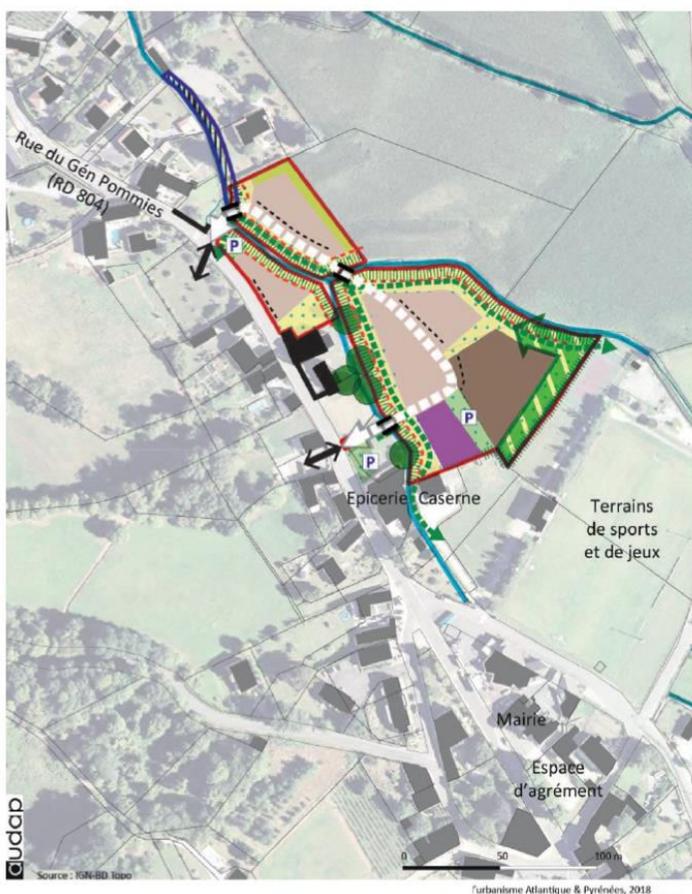
A Artiguelouve et Laroin, toutes deux définies comme polarité intermédiaire par le PLUi et le SCoT, il s'agit de phaser l'urbanisation en priorisant les fonciers proches des centres-bourgs au détriment des fonciers en extension du tissu urbain existant.

3.4.1. Arbus OAP centre bourg

Objet de la modification : Agrandir l’OAP « centre-bourg » au niveau des parcelles AC 108-116-117-118-119-120-174-175-193-195-196-199. Il s’agit de cadrer l’urbanisation des fonciers libres situés près du centre-bourg.

Avant modification

b. Secteur proche centre-bourg – terrains de sport



PRINCIPES DE TRAME PAYSAGÈRE

A préserver

- Élément de patrimoine bâti remarquable
- Arbre isolé à conserver ou à replanter
- Cours d'eau

A créer

- Espace partagé paysager
- Gestion des eaux de pluie à ciel ouvert par infiltration naturelle (bassins, noues, fossés)
- Lisières en bord de cours d'eau et de terrains de sports

PRINCIPES DE COMPOSITION URBAINE

Desserte, accessibilité et stationnement

- Accès privilégié et sens de la circulation
- Liaison tous modes (voiture + 2 roues + marche)
- Franchissement
- P Espace de stationnement paysager commun (public ou privé)
- Liaison piétonne et/ou cyclable

Programme et fonctions urbaines

- Dominante habitat individuel
- Dominante habitat groupé / collectif
- Espace partagé (public ou collectif)
- Jardin collectif
- Extension de la caserne de pompiers
- Emplacement réservé à prévoir (Entre 3 et 5 m d'emprise)

Implantation et volumes

- Retrait de 6 m par rapport au cours d'eau
- Alignement sur rue privilégié
- Aménagement de limites qualitatives

Après modification

Arbus - OAP Secteur proche centre-bourg - terrains de sport

PRINCIPES DE TRAME PAYSAGÈRE

A préserver :

-  Élément de Patrimoine Bâti remarquable
-  Arbre isolé à conserver ou à replanter
-  Cours d'eau
-  Espace partagé paysager
-  Gestion des eaux de pluie à ciel ouvert par infiltration naturelle (bassins, noues, fossés)
-  Lisières en bord de cours d'eau et de terrains de sports

PRINCIPES DE COMPOSITION URBAINE

Desserte, accessibilité et stationnement :

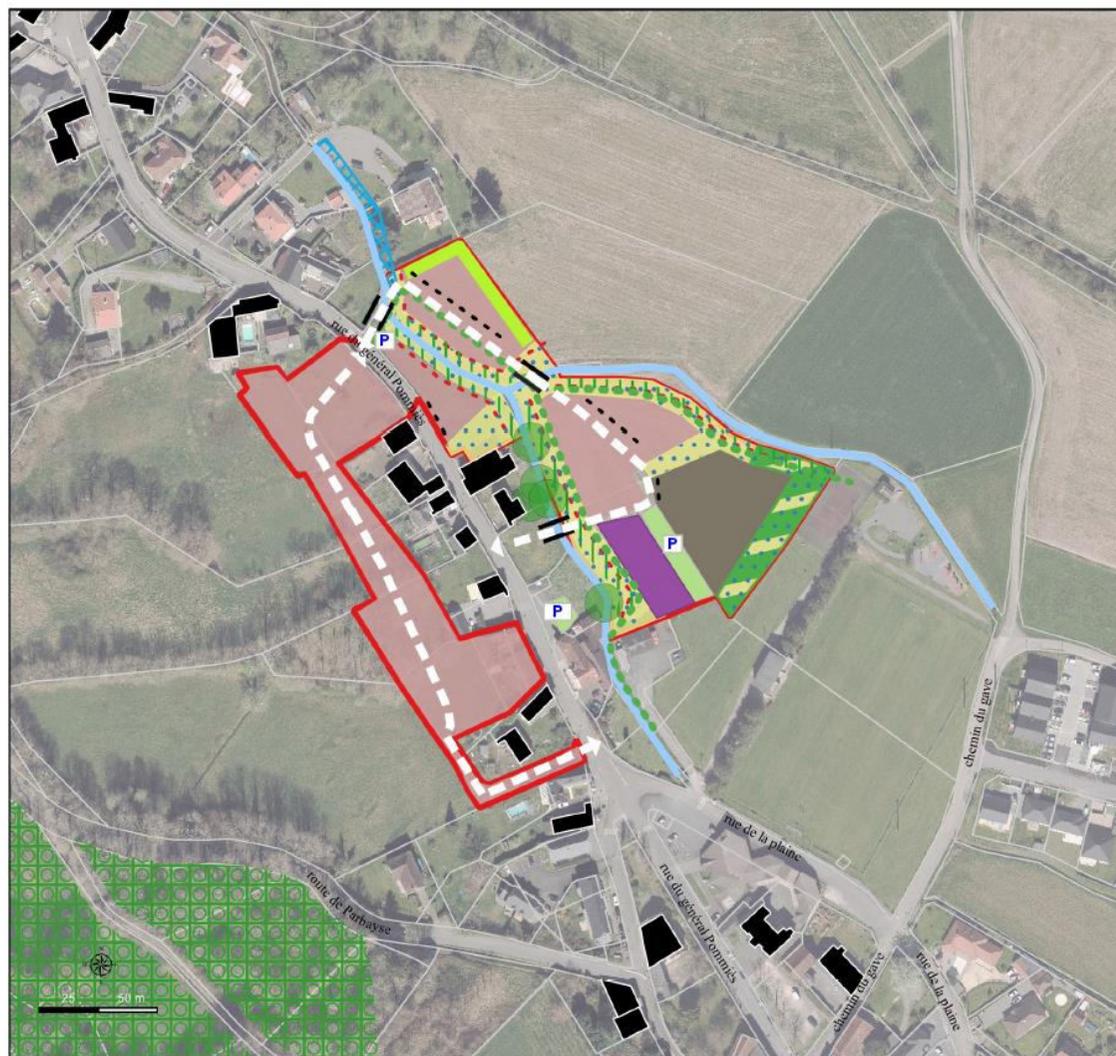
-  Liaison tous modes (voitures, 2 roues, piétons)
-  Franchissement
-  Espace de stationnement paysager commun (public-privé)
-  Liaison piétonne et/ou cyclable

Programme et fonctions urbaines :

-  Dominante habitat individuel
-  Dominante habitat groupé/collectif
-  Espace partagé (public ou collectif)
-  Jardin collectif
-  Extension de la caserne de pompiers
-  Emplacement réservé à prévoir entre 3 et 5 m d'emprise

Implantation et volumes :

-  Retrait de 6m par rapport au cours d'eau
-  Alignement sur rue privilégié
-  Aménagement de limites qualitatives



3.4.2. Arbus OAP secteur Bellocq

Objet de la modification : : Préciser dans l'OAP « Bellocq » le phasage dans le temps des ouvertures à l'urbanisation afin de mieux réguler la production de logements. Les parcelles AH 8 et AH 16 sont ainsi identifiées comme « à urbaniser après 2028 ». L'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs sera conditionnée à la réalisation d'une étude qui définira le parti d'aménagement du secteur.

Avant modification (p15)

Phasage

- Un « échéancier » d'ouverture à l'urbanisation, est prévu sous forme de phasage. Les objectifs de la commune sont ainsi déployés dans le temps et mis en adéquation avec l'accueil de population et les offres de services et d'équipements (les aménagements sont conditionnés à la réalisation des réseaux : eau, assainissement, électricité) :
 - Phase 1 : Cette phase inclut la réalisation de logements et de la voirie qui relie l'impasse de la Juscle à la RD 804 la réalisation d'un parking collectif à l'entrée du site, et la réalisation de l'espace paysager et de la liaison piétonne/cyclable dans son intégralité
 - Phase 2 : Cette phase inclut la réalisation de logements et de la voirie qui relie la rue du Clos la Ribère à la RD 804
 - Phase 3 : Cette phase inclut la réalisation de logements.

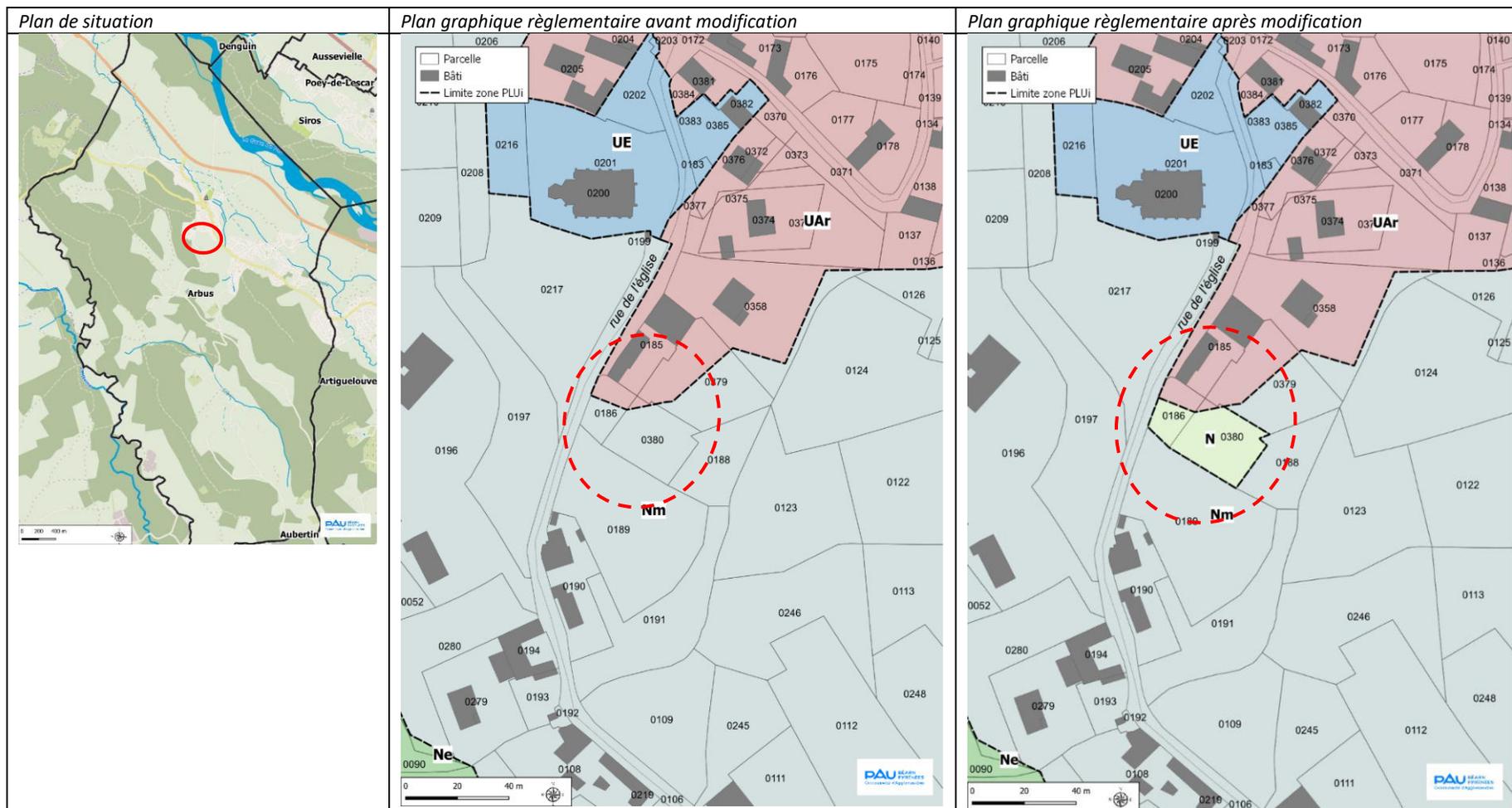
Après modification (p15)

Phasage

- Un « échéancier » d'ouverture à l'urbanisation, est prévu sous forme de phasage. Les objectifs de la commune sont ainsi déployés dans le temps et mis en adéquation avec l'accueil de population et les offres de services et d'équipements (les aménagements sont conditionnés à la réalisation des réseaux : eau, assainissement, électricité) :
 - Phase 1 : Cette phase inclut la réalisation de logements et de la voirie qui relie l'impasse de la Juscle à la RD 804 la réalisation d'un parking collectif à l'entrée du site, et la réalisation de l'espace paysager et de la liaison piétonne/cyclable dans son intégralité
 - Phase 2 : Cette phase inclut la réalisation de logements et de la voirie qui relie la rue du Clos la Ribère à la RD 804. Ce secteur identifié fera l'objet d'une ouverture à l'urbanisation à l'horizon 2028. Cette ouverture à l'urbanisation sera conditionnée à la réalisation d'une étude qui définira le parti d'aménagement du secteur.
 - Phase 3 : Cette phase inclut la réalisation de logements.

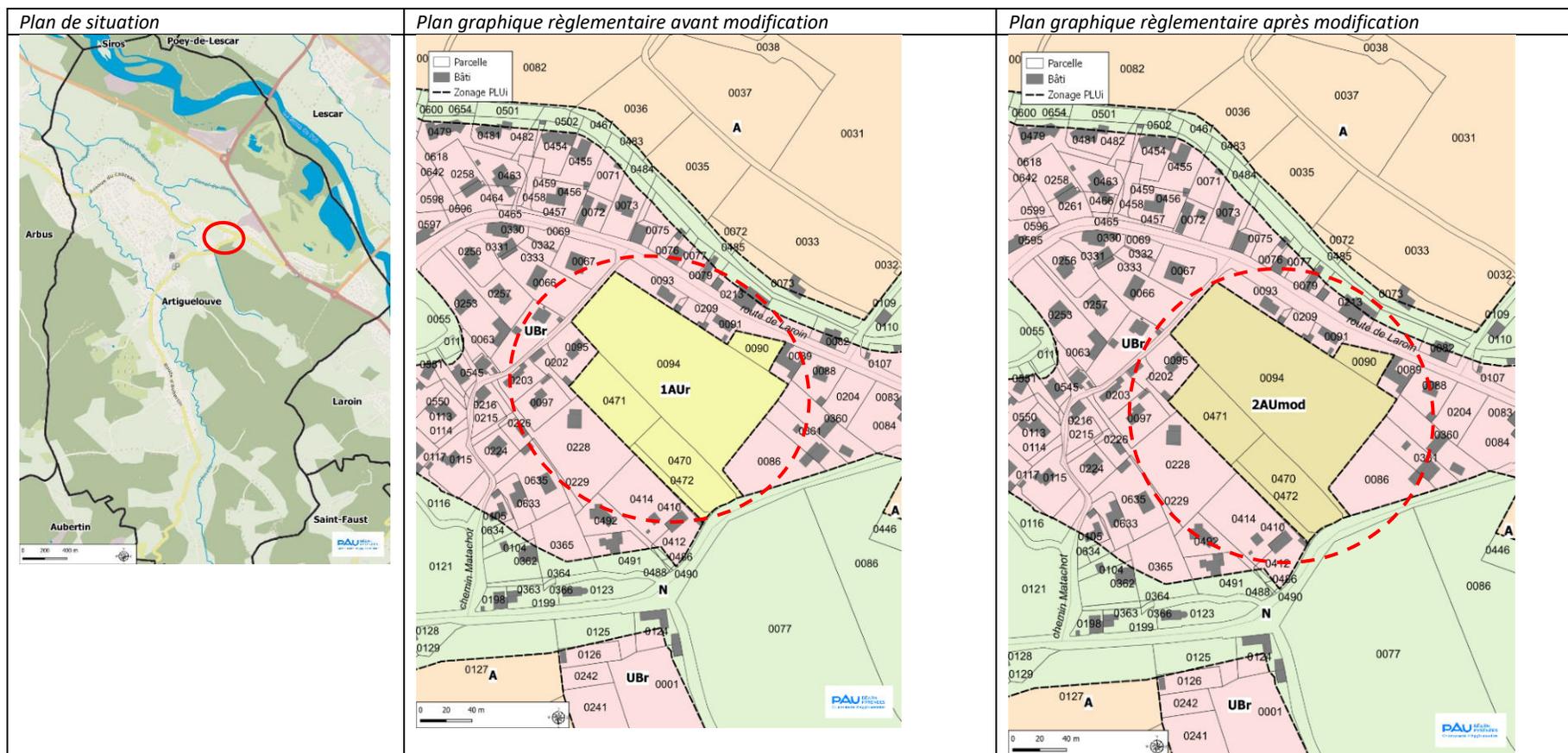
3.4.3. Arbus parcelles AD186-380 : zone Nm

Objet de la modification : Passer les parcelles AD186-380 en zone N au lieu de « Nm » (*zone soumise au risque de mouvement de sol*) afin de se conformer avec le jugement du Tribunal Administratif de Pau du 30 décembre 2022 qui a annulé partiellement le classement des parcelles AD 186 et 380 de Mme BARTOLO en tant qu'il est assorti d'un indice « m ».



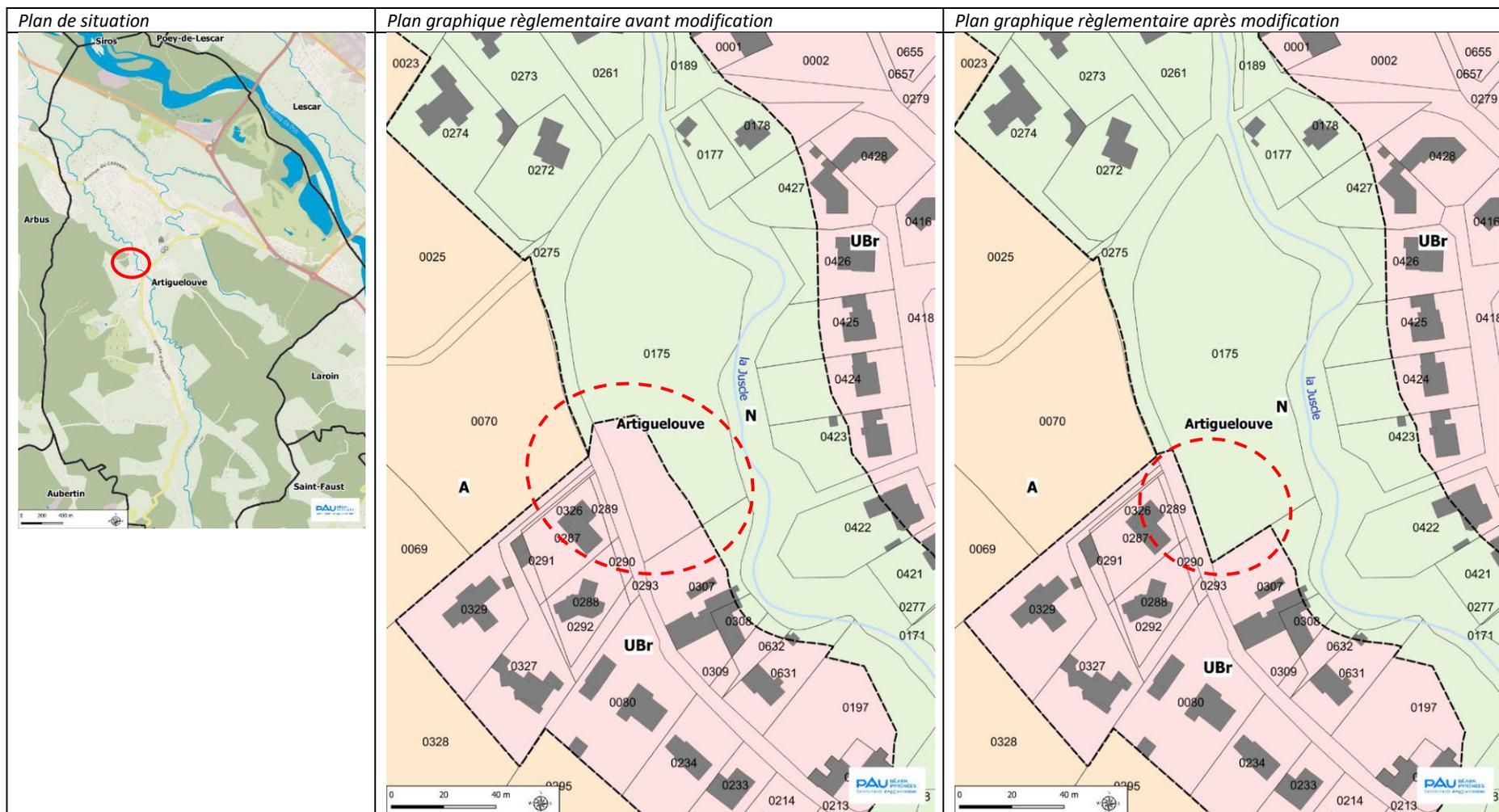
3.4.4. Artiguelouve parcelles AL 90-94-410-470-471-472

Objet de la modification : Passer les parcelles AL 90-94-410-470-471-472 en zone « 2AUmod » (zone d'urbanisation à moyen-long terme) au lieu de « 1AU » (urbanisation à court et moyen terme liée à une OAP) afin de limiter et phaser l'urbanisation dans ce secteur.



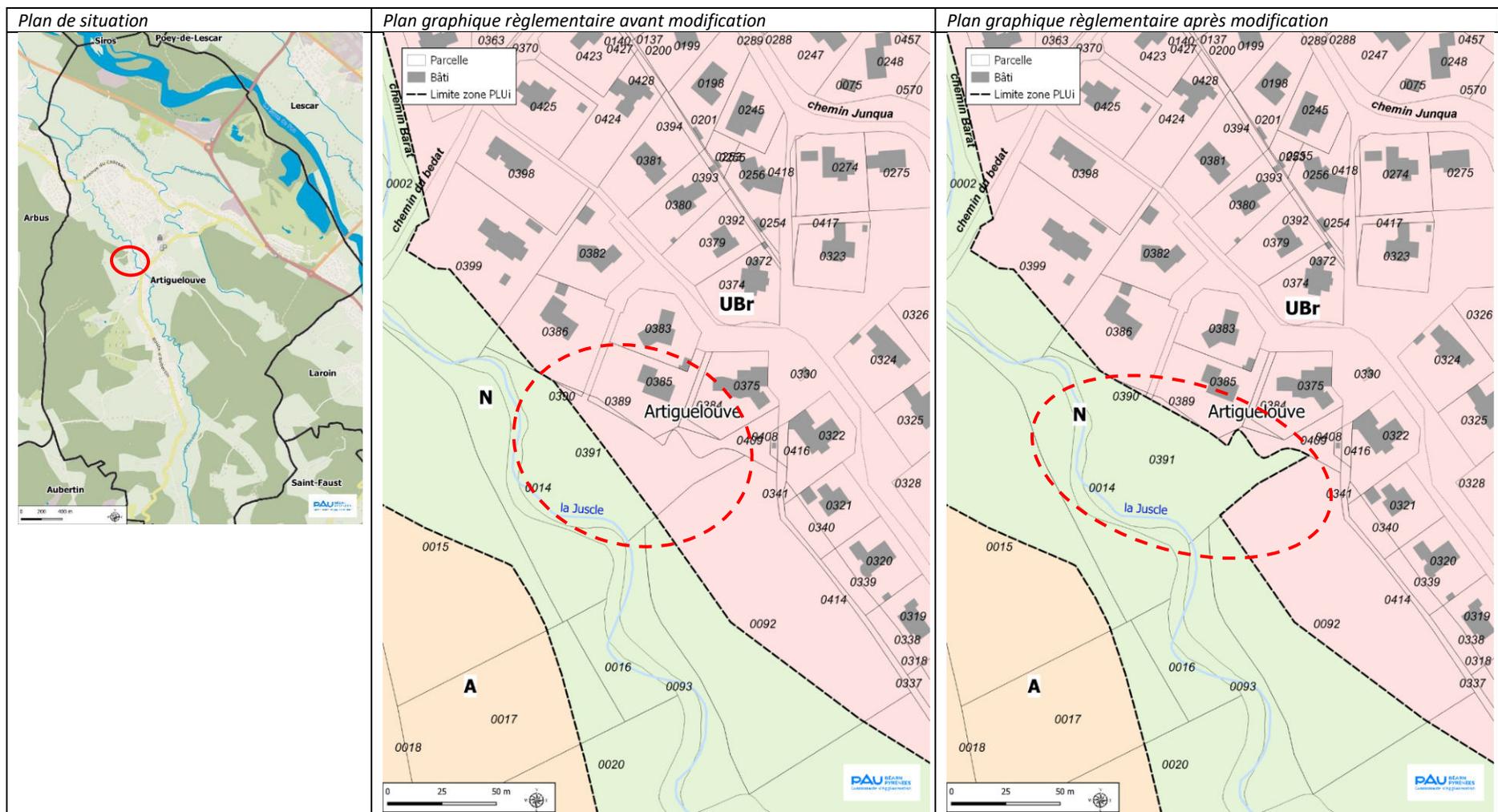
3.4.5. Artiguelouve parcelle AL 175

Objet de la modification : Passer une partie de la parcelle AL 175 en zone « N » (zone naturelle) au lieu de « UBr » (zone d'extension pavillonnaire), afin d'éviter l'urbanisation dans ce secteur situé dans le corridor de la zone humide de la Juscle à protéger.



3.4.6. Artiguelouve parcelle AM 391

Objet de la modification : Passer une partie de la parcelle AM 391 en zone « N » (zone naturelle) au lieu de « UBr » (zone d'extension pavillonnaire), afin d'éviter l'urbanisation dans ce secteur situé dans le corridor de la zone humide de la Juscle à protéger.



3.4.7. Artiguelouve OAP secteur mairie - parcelle AL 141

Objet de la modification : Créer l’Orientation d’aménagement et de programmation « secteur mairie » sur la parcelle AL 141 afin d’organiser et de phaser l’urbanisation dans le temps dans ce secteur situé en extension du tissu urbain. Il s’agit donc pour la commune de favoriser, dans un premier temps, le développement de l’urbanisation au plus près du centre-bourg et des écoles avant de venir sur ces secteurs en extension du tissu urbain existant et soumis au risque inondation. Ainsi, cette OAP permet de définir ce secteur comme « à urbaniser après 2028 ». L’ouverture à l’urbanisation de ces secteurs sera conditionnée à la réalisation d’une étude qui définira le parti d’aménagement du secteur.

Artiguelouve - OAP Secteur Mairie

Superficie : 0.7 ha

Phasage : Ce secteur identifié fera l’objet d’une ouverture à l’urbanisation à l’horizon 2028. Cette ouverture à l’urbanisation sera conditionnée à la réalisation d’une étude qui définira le parti d’aménagement du secteur.



3.4.8. Artiguelouve OAP « secteur du Château »

Objet de la modification : Dans un objectif de régulation de la production de logements sur la commune, il s'agit de phaser l'urbanisation du secteur du Château dans le temps. En effet, il s'agit pour la commune de favoriser dans un premier temps le développement de l'urbanisation au plus près des services et aménités de la ville avant de venir sur des secteurs plus éloignés et en extension du tissu urbain existant. L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur sera conditionnée à la réalisation d'une étude qui définira le parti d'aménagement du secteur. Ainsi, l'OAP « secteur du Château » est précisée afin de définir ce secteur comme « à urbaniser après 2028 » et le périmètre est concernée par les parcelles AM 2 et 127 et AM 560 en plus AM 207 – 208-116.

Avant modification

c. Secteur du Château

CONTEXTE

Le secteur est situé à l'ouest de la commune, le long de l'avenue du Château. Le ruisseau La Juscle se situe au sud du secteur concerné.

ORIENTATIONS ET PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Périmètre et phasage

Surface : environ 1.6 ha

Insertion architecturale, urbaine et paysagère

La densité moyenne à retenir est de 8 logements / ha.
Ce secteur sera constitué d'habitat individuel.

Mixité sociale et fonctionnelle

Ce secteur est dédié à la réalisation de logements.

Qualité environnementale et risques

La frange naturelle aux alentours et notamment autour du ruisseau du Juscle, sera préservé.

Accès et dessertes

Une voirie interne sera créée avec des accès sur le Chemin du Château. Un emplacement réservé est prévu pour l'élargissement d'une partie du chemin du Château Soirtie.



Après modification

c. Secteur du Château

CONTEXTE

Le secteur est situé à l'ouest de la commune, le long de l'avenue du Château. Le ruisseau La Juscle se situe au sud du secteur concerné.

ORIENTATIONS ET PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Périmètre et phasage

Surface : environ 2,28 ha

Ce secteur fera l'objet d'une ouverture à l'urbanisation à l'horizon 2028. Cette ouverture à l'urbanisation sera conditionnée à la réalisation d'une étude qui définira le parti d'aménagement du secteur.

Insertion architecturale, urbaine et paysagère

La densité moyenne à retenir est de 8 logements / ha.
Ce secteur sera constitué d'habitat individuel.

Mixité sociale et fonctionnelle

Ce secteur est dédié à la réalisation de logements.

Qualité environnementale et risques

La frange naturelle aux alentours et notamment autour du ruisseau du Juscle, sera préservé.

Accès et dessertes

Une voirie interne sera créée avec des accès sur le Chemin du Château. Un emplacement réservé est prévu pour l'élargissement d'une partie du chemin du Château Sortie.



3.4.9. Artiguelouve OAP « secteur des écoles »

Objet de la modification : Dans un objectif de réaliser un projet d’habitat collectif au centre bourg à destination des personnes âgées et des primo-accédants, le gabarit des bâtiments autorisés est modifié de R+1+combles à R+2+combles.

Avant modification

Périmètres et phasages

Cette OAP se propose la densification résidentielle d’un secteur de 1 ha à proximité directe des équipements et services de proximité du centre-bourg d’Artiguelouve. Aucun phasage spécifique n’est imposé dans l’urbanisation de ce site. En revanche, la recherche d’une certaine cohérence entre les différentes opérations est indispensable.

Insertion architecturale et urbaine

L’aspect extérieur du bâti devra favoriser le contraste (intentionnel et maîtrisé) plutôt que l’homogénéité. Les constructions devront s’intégrer dans le contexte existant.

La volonté de conforter la centralité existante doit inciter une densité souhaitable de 15 logements à l’hectare. Le gabarit R+1+combles sera cependant le plus imposant autorisé, afin de favoriser l’insertion dans le tissu pavillonnaire existant.

Mixité fonctionnelle et sociale

Le programme réalisé devra accueillir une offre de logements diversifiée se traduisant par le développement d’une offre de logements abordables (accession ou locatif) conformément aux définitions du Programme Local de l’Habitat en vigueur.

Qualité environnementale et prévention des risques

Le site d’OAP se trouve à proximité d’entités agricoles et paysagères particulièrement qualitatives en centre-bourg. Les aménagements proposés devront ainsi mettre en valeur la proximité de ces éléments en intégrant au sein des opérations des aménagements paysagers qualitatifs.

Le cours d’eau qui longe le nord du site devra être préservé et aménagé afin de conserver son rôle de corridor de biodiversité entre les entités paysagères structurantes.

Le site n’est pas touché par un aléa inondation identifié dans le cadre du PPRI. Une attention devra cependant être portée à l’imperméabilisation des sols, ainsi qu’à la récupération des eaux de pluies dans le cadre de tout projet d’aménagement.

Accès et desserte

Le site est desservi par le chemin des écoles. Des voiries internes devront être créées afin de desservir l’ensemble des lots.

L’ensemble des voiries aménagées dans le cadre de cette OAP devra permettre à tous les usagers de l’espace public, y compris piétons et cyclistes, de se déplacer en toute sécurité.

La réalisation de cheminements doux, internes aux zones résidentielles planifiées, devra être obligatoirement prévue. Ces cheminements devront proposer des connexions avec le maillage existant du reste de la ville.

Après modification

Périmètres et phasages

Cette OAP se propose la densification résidentielle d'un secteur de 1 ha à proximité directe des équipements et services de proximité du centre-bourg d'Artiguelouve. Aucun phasage spécifique n'est imposé dans l'urbanisation de ce site. En revanche, la recherche d'une certaine cohérence entre les différentes opérations est indispensable.

Insertion architecturale et urbaine

L'aspect extérieur du bâti devra favoriser le contraste (intentionnel et maîtrisé) plutôt que l'homogénéité. Les constructions devront s'intégrer dans le contexte existant.

La volonté de conforter la centralité existante doit inciter une densité souhaitable de 15 logements à l'hectare. Le gabarit R+2+combles sera cependant le plus imposant autorisé, afin de favoriser l'insertion dans le tissu pavillonnaire existant.

Mixité fonctionnelle et sociale

Le programme réalisé devra accueillir une offre de logements diversifiée se traduisant par le développement d'une offre de logements abordables (accession ou locatif) conformément aux définitions du Programme Local de l'Habitat en vigueur.

Qualité environnementale et prévention des risques

Le site d'OAP se trouve à proximité d'entités agricoles et paysagères particulièrement qualitatives en centre-bourg. Les aménagements proposés devront ainsi mettre en valeur la proximité de ces éléments en intégrant au sein des opérations des aménagements paysagers qualitatifs.

Le cours d'eau qui longe le nord du site devra être préservé et aménagé afin de conserver son rôle de corridor de biodiversité entre les entités paysagères structurantes.

Le site n'est pas touché par un aléa inondation identifié dans le cadre du PPRi. Une attention devra cependant être portée à l'imperméabilisation des sols, ainsi qu'à la récupération des eaux de pluies dans le cadre de tout projet d'aménagement.

Accès et desserte

Le site est desservi par le chemin des écoles. Des voiries internes devront être créées afin de desservir l'ensemble des lots.

L'ensemble des voiries aménagées dans le cadre de cette OAP devra permettre à tous les usagers de l'espace public, y compris piétons et cyclistes, de se déplacer en toute sécurité.

La réalisation de cheminements doux, internes aux zones résidentielles planifiées, devra être obligatoirement prévue. Ces cheminements devront proposer des connexions avec le maillage existant du reste de la ville.

3.5. Secteur nord-ouest Pont-Long (Aussevielle, Beyrie en Béarn, Bougarber, Denguin, Poey de Lescar, Siros, Uzein)

A Denguin, Bougarber et Uzein, il s'agit de phaser les grandes poches de fonciers disponibles en priorisant celles proches des centres-bourgs au détriment des fonciers en extension du tissu urbain existant.

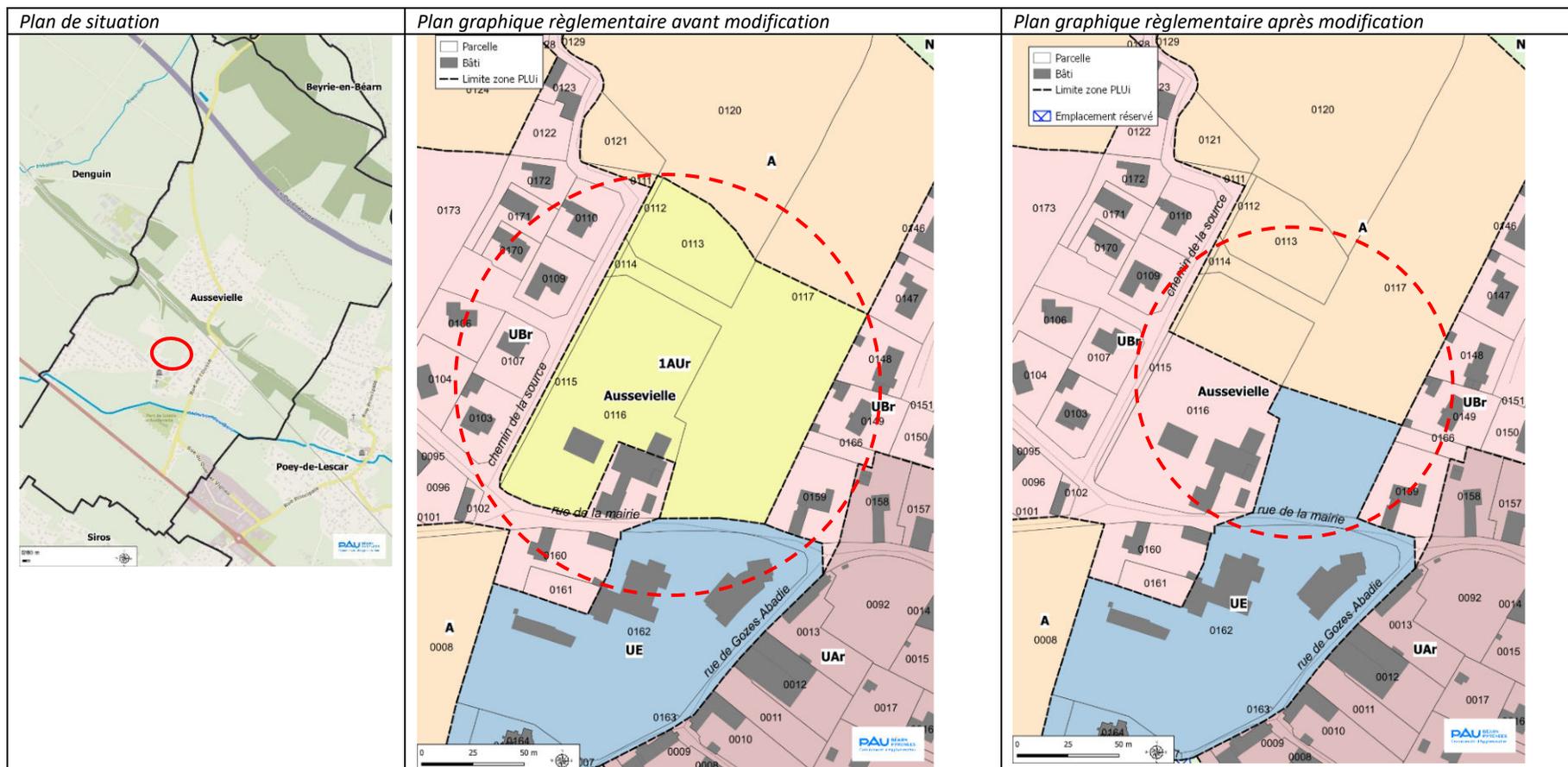
A Poey de Lescar, il s'agit de cadrer les grands secteurs restant à urbaniser le long du chemin du Pont Long via des OAP à créer et phaser.

A Siros et Beyrie en Béarn, le faible volume de terrains constructibles fait qu'il n'est pas nécessaire d'organiser via des phasages cette urbanisation.

A Aussevielle, les modifications portent sur le secteur central de la mairie avec un changement de destination de ce secteur classé en 1AU (zone à urbaniser à court et moyen terme).

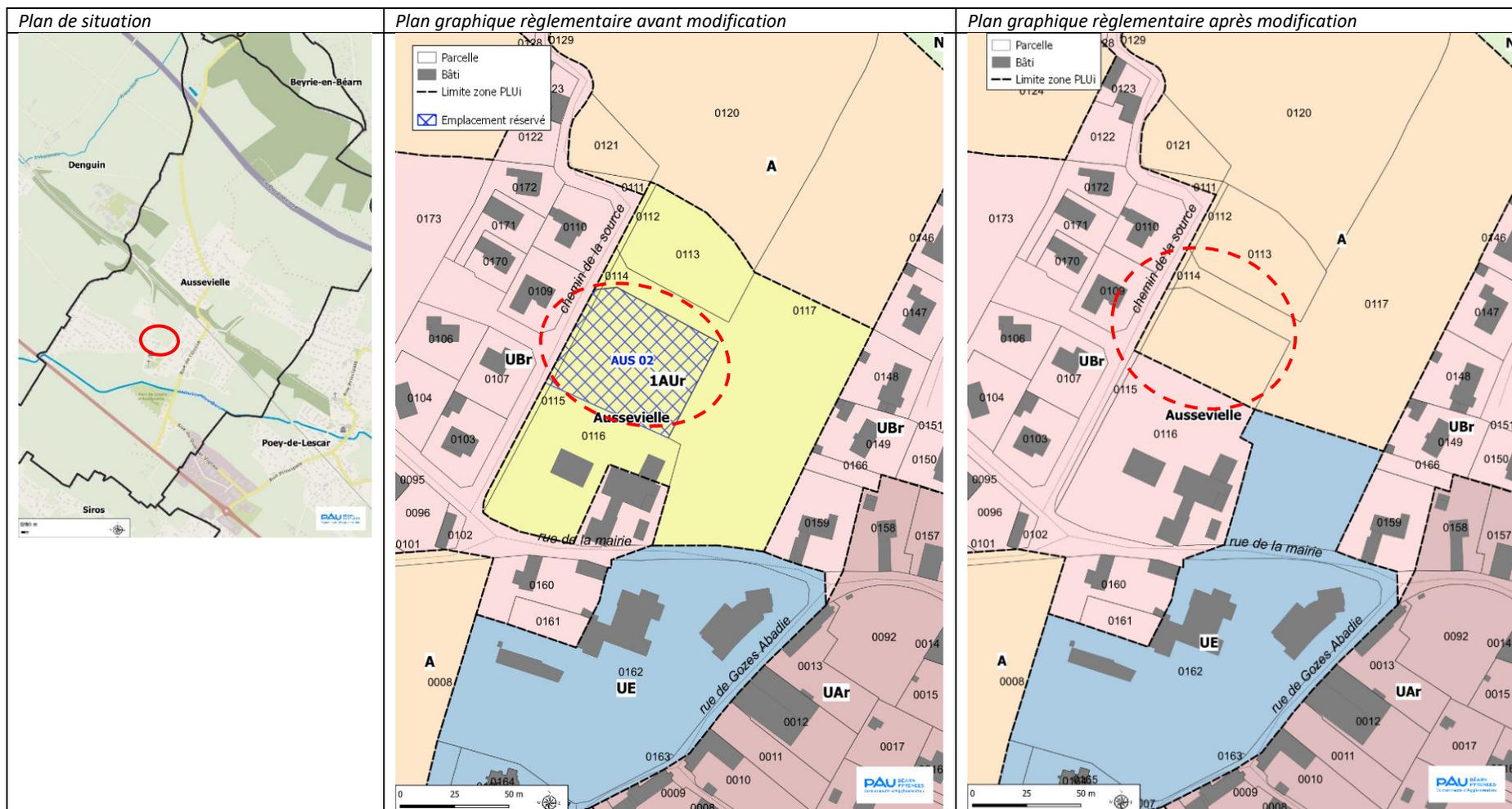
3.5.1. Aussevielle parcelles AB 113-116-117 : changement de zonage

Objet de la modification : Revoir le classement de la zone « 1AUr » (urbanisation à court et moyen terme liée à une OAP) rue de la mairie : le sud de la parcelle AB 116 déjà bâti passe en zone « UBr » (zone d'extension pavillonnaire), le sud de la parcelle AB 117 en zone « UE » (zone d'équipements publics), le reste du secteur passe en zone A (agricole). Ce secteur central pour la commune est réorienté partiellement vers une destination de zone d'équipements publics (UE) qui permet de préserver du foncier au profit d'un projet communal. L'autre partie est reclassée en zone agricole.



3.5.2. Aussevielle : emplacement réservé n°2

Objet de la modification : Supprimer l'emplacement réservé n°2 « *Equipement public : halle couverte, etc... AB n° 115(p) et 116(p) S : 3160 m²* », cet emplacement réservé ne correspond plus au changement de zonage détaillé ci-dessus.



3.5.3. Aussevielle : liste des emplacements réservés

Objet de la modification : Mettre à jour la liste des emplacements réservés d'Aussevielle

<i>Extrait liste des emplacements réservés de Gan avant modification</i>	<i>Extrait liste des emplacements réservés de Gan après modification</i>
<p><u>Liste des emplacements réservés pour la commune :</u></p> <p>AUS 02- Equipement public : halle couverte, etc... AB n° 115(p) et 116(p) S : 3160 m² AUS 03- Voirie de desserte. AD n° 31(p),59(p),62(p) et 103(p) S : 3280 m² AUS 04- Bassin de retenue d'eau. AB n° 168(p) S : 6395 m² AUS 05- Bassin de retenue d'eau. AD n° 69(p) et 70(p) S : 8075 m² AUS 06- Bassin de retenue d'eau. AD n°2(p), A n°187(p), 193(p), 193(p), 304(p) et 306(p) S : 4665m². AUS 07- Cheminement piéton de 4m de large. AC n° 6(p) et 7(p) S : 525m².</p>	<p><u>Liste des emplacements réservés pour la commune :</u></p> <p>AUS 02- Equipement public : halle couverte, etc... AB n° 115(p) et 116(p) S : 3160 m² AUS 03- Voirie de desserte. AD n° 31(p),59(p),62(p) et 103(p) S : 3280 m² AUS 04- Bassin de retenue d'eau. AB n° 168(p) S : 6395 m² AUS 05- Bassin de retenue d'eau. AD n° 69(p) et 70(p) S : 8075 m² AUS 06- Bassin de retenue d'eau. AD n°2(p), A n°187(p), 193(p), 193(p), 304(p) et 306(p) S : 4665m². AUS 07- Cheminement piéton de 4m de large. AC n° 6(p) et 7(p) S : 525m².</p>

3.5.4. Aussevielle : OAP secteur de la rue de la mairie

Objet de la modification : Supprimer l’OAP « secteur de la rue de la mairie » qui n’a plus lieu d’être compte-tenu du changement de destination et de zonage précisé précédemment (point 3.5.1)

b. Le secteur de la Rue de la Mairie

CONTEXTE

Ce site, en plein centre bourg, est le lieu de développement majeur pour la commune.

ORIENTATIONS ET PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Périmètre et phasage

Surface : environ 1.8 ha

Insertion architecturale, urbaine et paysagère

Plusieurs types de programmes peuvent être envisagés qui vont de l'habitat individuel à l'habitat collectif en passant par un programme de bâti public (équipement public), le terrain se situant en face de l'école, à proximité de édifices publics, mairie, église.

Une frange verte pourra être créée à l'est de ce secteur.

L'objectif de densité brute minimale moyenne doit atteindre 8 logements/ha.

Mixité fonctionnelle et sociale

Ce secteur est dédié à l'habitat et à la création d'un équipement public (emplacement réservé).

Accès et dessertes

Le dessin met l'accent sur les liens avec le réseau de voies existant de façon à se « greffer » au village.



3.5.5. Bougarber : OAP secteur situé route de Cescau

Objet de la modification : Dans un objectif de régulation de la production de logements, il s'agit de phaser l'urbanisation de certains secteurs dans le temps. Ainsi, l'OAP « secteur situé route de Cescau » est précisée afin de définir ce secteur comme « à urbaniser après 2028 », car éloigné de la centralité et situé en extension du tissu urbain existant.

Avant modification

Principes de trame paysagère et de valorisation environnementale

À préserver/valoriser

- Un arbre isolé planté en bord de fossé
- Un fossé

À créer

- Une bande arborée et arbustive de 10 m de large plantée d'essences locales, dans le but de marquer la limite du nouveau secteur urbaniser avec l'espace agricole alentour (les plantations sont réalisées sur les fonds de parcelles)
- Un espace paysager partagé aménagé comme placette permet d'accéder à l'ensemble des lots.
- L'infiltration des eaux de pluie est gérée par des ouvrages naturels à ciel ouvert : noues et fossés. Des systèmes de gestion de l'eau plus techniques (réservoir sous chaussée, etc.) pourront être envisagés si des études l'imposent. Toutefois la création de bassins de rétentions bâchés et/ou imperméabilisés sera proscrite.

Principes de composition urbaine

Desserte, accessibilité et stationnement

- Le secteur est desservi par une nouvelle voie connectée à la route de Cescau et à l'impasse Marquet
- Cette nouvelle voie constitue une zone de rencontre (sans trottoir) et permet la cohabitation de tous les modes de déplacement (piétons, cycles, motorisés). Des accotements enherbés (fossés ou noues), ponctuellement plantés, accompagnent un côté de la voie et permettent la gestion des eaux pluviales à ciel ouvert (Cf. Guide transversal des OAP).
- Un espace de stationnement collectif est prévu sur la placette aménagée au sein de l'opération. Cet espace stationnement complète l'offre en stationnements privés intégrées aux parcelles privées et en rez-de-chaussée des bâtis groupés/collectifs

Programme et fonctions urbaines

- L'offre de logements construits concerne essentiellement des maisons individuelles en lots libres.

Implantation et volumes

- Les bâtiments situés à l'ouest de la nouvelle rue créée sont implantés à l'alignement de manière à ménager un espace de transition (constitué par les jardins) entre l'espace agricole et l'espace urbanisé
- La hauteur des constructions n'excède pas 2 niveaux superposés (Rdc + 1 + combles). Les constructions observent un retrait de 5 m par rapport aux limites séparatives des parcelles bâties contiguës à l'est

Phasage

- Les secteurs A et B peuvent être aménagés l'un avant l'autre sans contrainte de phasage. Toutefois, si le secteur B est aménagé avant le secteur A, la voirie qui dessert l'ensemble de l'opération devra être réalisée dans son ensemble, y compris sur le secteur A.
- Phase A (0,45 ha) : Cette phase inclut la réalisation de logements et la voirie sur le secteur A, d'une placette et d'un espace de stationnement.
- Phase B (0,65 ha) : Cette phase inclut la réalisation de logements et de la voirie sur les secteurs A et B.

Après modification

Principes de trame paysagère et de valorisation environnementale

À préserver/valoriser

- Un arbre isolé planté en bord de fossé
- Un fossé

À créer

- Une bande arborée et arbustive de 10 m de large plantée d'essences locales, dans le but de marquer la limite du nouveau secteur urbaniser avec l'espace agricole alentour (les plantations sont réalisées sur les fonds de parcelles)
- Un espace paysager partagé aménagé comme placette permet d'accéder à l'ensemble des lots.
- L'infiltration des eaux de pluie est gérée par des ouvrages naturels à ciel ouvert : noues et fossés. Des systèmes de gestion de l'eau plus techniques (réservoir sous chaussée, etc.) pourront être envisagés si des études l'imposent. Toutefois la création de bassins de rétentions bâchés et/ou imperméabilisés sera proscrite.

Principes de composition urbaine

Desserte, accessibilité et stationnement

- Le secteur est desservi par une nouvelle voie connectée à la route de Cescou et à l'impasse Marquet
- Cette nouvelle voie constitue une zone de rencontre (sans trottoir) et permet la cohabitation de tous les modes de déplacement (piétons, cycles, motorisés). Des accotements enherbés (fossés ou noues), ponctuellement plantés, accompagnent un côté de la voie et permettent la gestion des eaux pluviales à ciel ouvert (Cf. Guide transversal des OAP).
- Un espace de stationnement collectif est prévu sur la placette aménagée au sein de l'opération. Cet espace stationnement complète l'offre en stationnements privés intégrées aux parcelles privées et en rez-de-chaussée des bâtis groupés/collectifs

Programme et fonctions urbaines

- L'offre de logements construits concerne essentiellement des maisons individuelles en lots libres.

Implantation et volumes

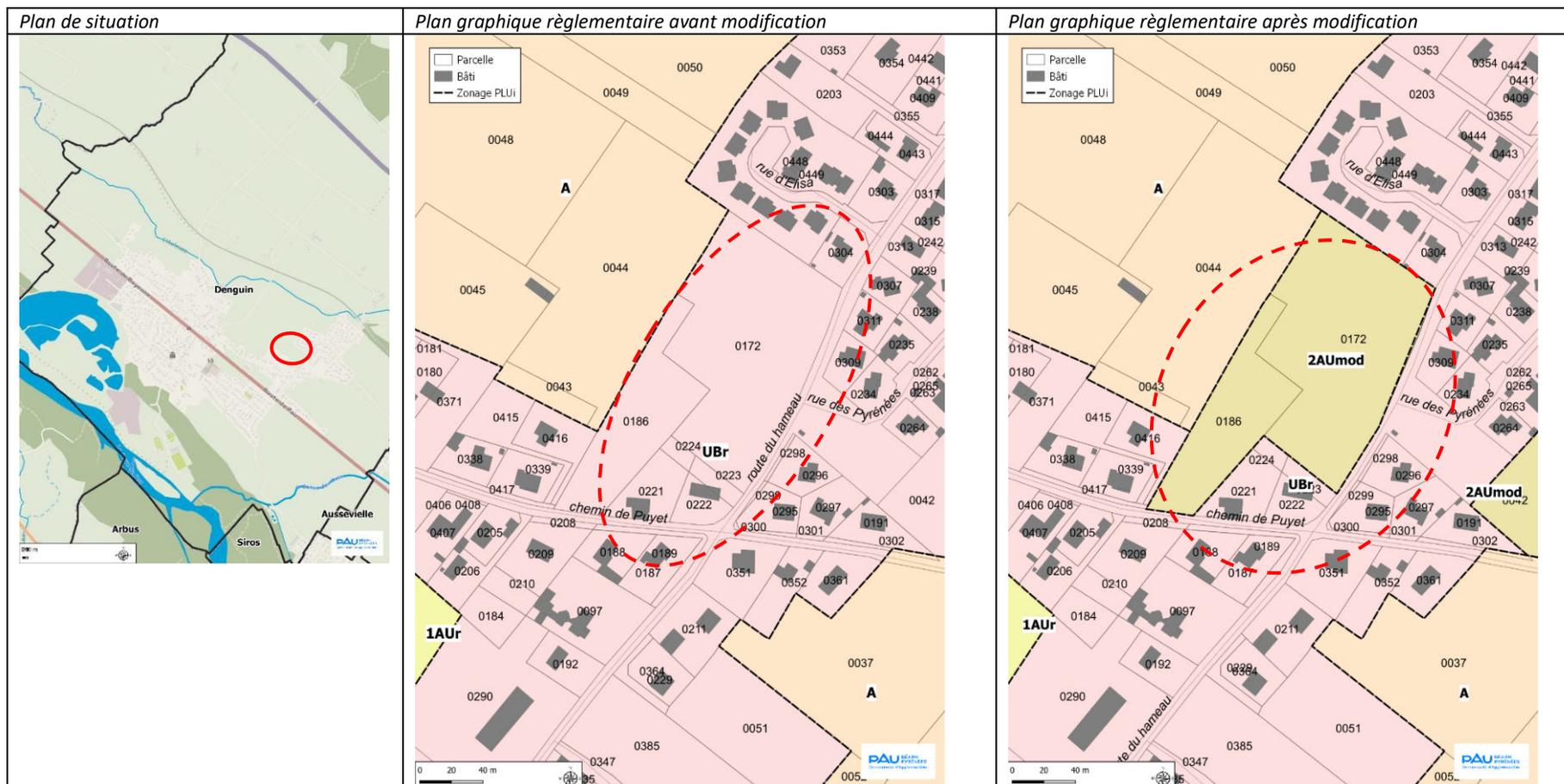
- Les bâtiments situés à l'ouest de la nouvelle rue créée sont implantés à l'alignement de manière à ménager un espace de transition (constitué par les jardins) entre l'espace agricole et l'espace urbanisé
- La hauteur des constructions n'excède pas 2 niveaux superposés (Rdc + 1 + combles). Les constructions observent un retrait de 5 m par rapport aux limites séparatives des parcelles bâties contiguës à l'est

Phasage

- Ce secteur identifié fera l'objet d'une ouverture à l'urbanisation à l'horizon 2028. Cette ouverture à l'urbanisation sera conditionnée à la réalisation d'une étude qui définira la partie d'aménagement du secteur. Cependant les secteurs A et B peuvent être aménagés l'un avant l'autre sans priorité. Toutefois, si le secteur B est aménagé avant le secteur A, la voirie qui dessert l'ensemble de l'opération devra être réalisée dans son ensemble, y compris sur le secteur A.
- Phase A (0,45 ha) : Cette phase inclut la réalisation de logements et la voirie sur le secteur A, d'une placette et d'un espace de stationnement.
- Phase B (0,65 ha) : Cette phase inclut la réalisation de logements et de la voirie sur les secteurs A et B.

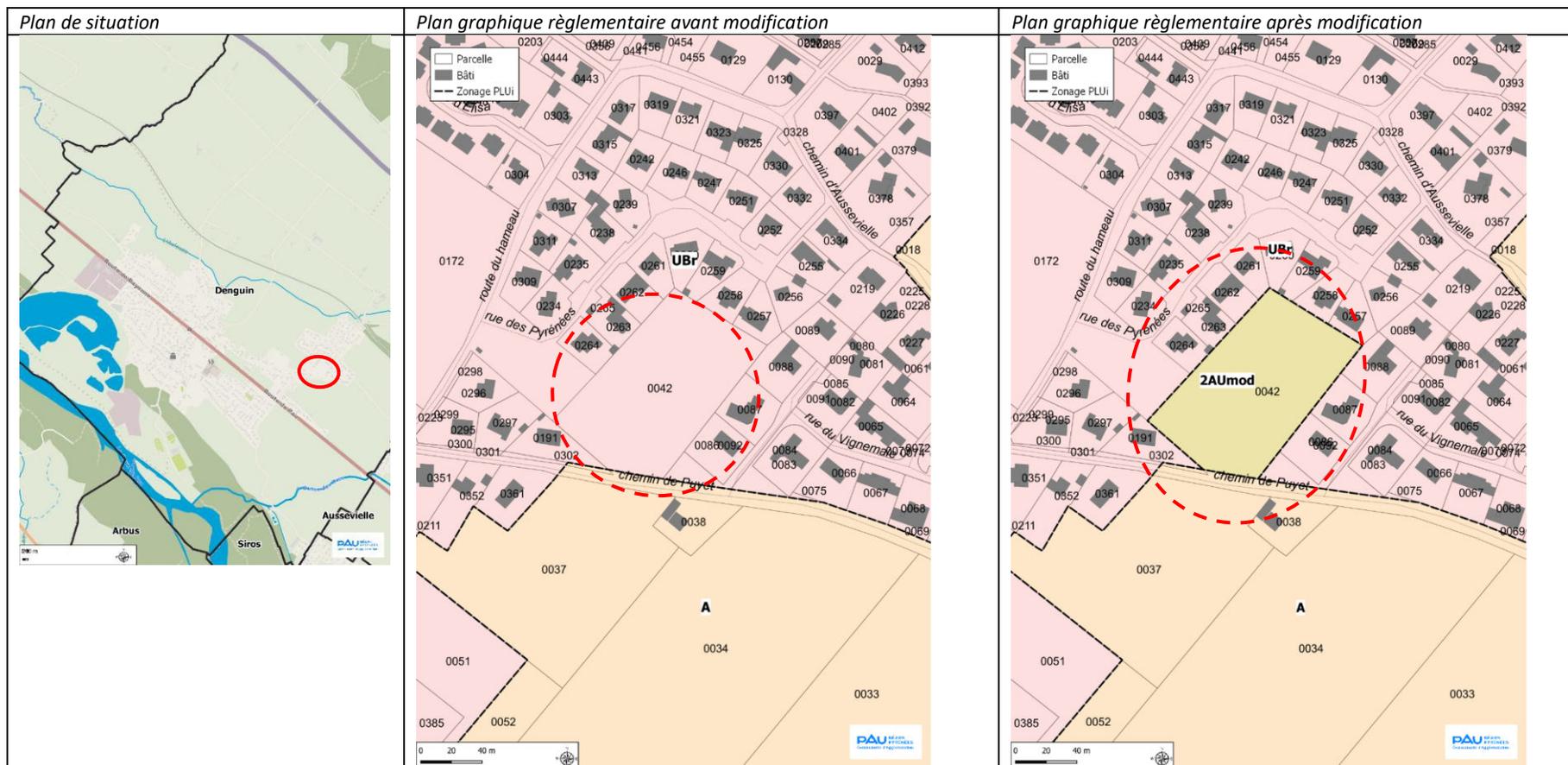
3.5.6. Denguin parcelles AK 172-186 : 2AU

Objet de la modification : Passer les parcelles AK 172-186 en zone « 2AUmod » (*zone d'urbanisation à moyen-long terme*) au lieu de « UBr » (*zone d'extension pavillonnaire*) afin de limiter et phaser l'urbanisation de ce secteur situé en extension du tissu urbain constitué. Ce secteur constructible est situé en deuxième rideau par rapport aux zones constructibles du centre. Il est donc préférable de promouvoir, dans un premier temps, une urbanisation plus proche du centre-bourg dans l'esprit de la ville des proximités.



3.5.7. Denguin parcelles ZH 42 : zone 2AU

Objet de la modification : Passer la parcelle ZH 42 en zone « 2AUmod » (zone d'urbanisation à moyen-long terme) au lieu de « UBr » (zone d'extension pavillonnaire) afin de limiter et phaser l'urbanisation de ce secteur éloigné du centre bourg. Il est donc préférable de promouvoir, dans un premier temps, une urbanisation plus proche du centre bourg dans l'esprit de la ville des proximités.



3.5.8. Denguin OAP entrée de ville

Objet de la modification : Dans un objectif de régulation de la production de logements, il s'agit de phaser l'urbanisation de certains secteurs dans le temps. Ainsi, l'OAP « entrée de ville » est précisée afin de définir ce secteur comme « à urbaniser après 2028 ». L'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs sera conditionnée à la réalisation d'une étude qui définira le parti d'aménagement du secteur.

Avant modification

Principes de composition urbaine

Desserte, accessibilité et stationnement

- Le secteur à urbaniser à l'est est desservi par une nouvelle voie traversante qui s'accroche sur le Chemin de Puyet et sur la Route du Hameau. Le secteur Ouest est directement desservi par le Chemin de Puyet.
- La nouvelle voie créée constitue une zone de rencontre (sans trottoir) et permet la cohabitation de tous les modes de déplacement (piétons, cycles, motorisés). Des accotements enherbés (fossés ou noues), ponctuellement plantés, accompagnent un côté de la voie et permettent la gestion des eaux pluviales à ciel ouvert (Cf. Guide transversal des OAP)
- Des espaces de stationnements collectifs sont prévus au bord de l'espace paysager qui borde la route de Pau. Ces espaces de stationnement complètent l'offre en stationnements privés intégrées aux lots privés et en rez-de-chaussée des bâtis groupés/collectifs
- Une liaison piétonne traverse l'espace paysager et permet d'accéder aux habitations, aux commerces, et à l'arrêt de bus.

Programme et fonctions urbaines

- Le programme réalisé devra accueillir une offre de logements diversifiée se traduisant par le développement d'une offre de logements abordables (accession ou locatif) conformément aux définitions du Programme Local de l'Habitat en vigueur.
- L'espace paysager qui fait écran avec la route de Pau et met en valeur l'entrée de ville, fait partie intégrante du programme de l'opération d'aménagement

Implantation et volumes

- Les typologies d'habitats s'appuient pour partie sur une réinterprétation de la ferme béarnaise (Cf. Guide transversal des OAP).
- La hauteur des constructions individuelles/groupées/collectives n'excède pas 2 niveaux superposés (Rdc + 1 + combles).
- Les constructions observent un retrait de 5 m par rapport aux limites des parcelles existantes

Phasage

- Un « échancier » d'ouverture à l'urbanisation, est prévu sous forme de phasage. Les objectifs de la commune sont ainsi déployés dans le temps et mis en adéquation avec l'accueil de population et les offres de services et d'équipements (les aménagements sont conditionnés à la réalisation des réseaux : eau, assainissement, électricité) :
 - Phase 1 (1 ha) : Cette phase inclut la réalisation de logements.
 - Phase 2 (1,68 ha) : Cette phase inclut la réalisation de logements.

Après modification

Principes de composition urbaine

Desserte, accessibilité et stationnement

- Le secteur à urbaniser à l'est est desservi par une nouvelle voie traversante qui s'accroche sur le Chemin de Puyet et sur la Route du Hameau. Le secteur Ouest est directement desservi par le Chemin de Puyet.
- La nouvelle voie créée constitue une zone de rencontre (sans trottoir) et permet la cohabitation de tous les modes de déplacement (piétons, cycles, motorisés). Des accotements enherbés (fossés ou noues), ponctuellement plantés, accompagnent un côté de la voie et permettent la gestion des eaux pluviales à ciel ouvert (Cf. Guide transversal des OAP)
- Des espaces de stationnements collectifs sont prévus au bord de l'espace paysager qui borde la route de Pau. Ces espaces de stationnement complètent l'offre en stationnements privés intégrées aux lots privés et en rez-de-chaussée des bâtis groupés/collectifs
- Une liaison piétonne traverse l'espace paysager et permet d'accéder aux habitations, aux commerces, et à l'arrêt de bus.

Programme et fonctions urbaines

- Le programme réalisé devra accueillir une offre de logements diversifiée se traduisant par le développement d'une offre de logements abordables (accession ou locatif) conformément aux définitions du Programme Local de l'Habitat en vigueur.
- L'espace paysager qui fait écran avec la route de Pau et met en valeur l'entrée de ville, fait partie intégrante du programme de l'opération d'aménagement

Implantation et volumes

- Les typologies d'habitats s'appuient pour partie sur une réinterprétation de la ferme béarnaise (Cf. Guide transversal des OAP).
- La hauteur des constructions individuelles/groupées/collectives n'excède pas 2 niveaux superposés (Rdc + 1 + combles).
- Les constructions observent un retrait de 5 m par rapport aux limites des parcelles existantes

Phasage

- Ce secteur fera l'objet d'une ouverture à l'urbanisation à l'horizon 2028. Cette ouverture à l'urbanisation sera conditionnée à la réalisation d'une étude qui définira la partie d'aménagement du secteur.

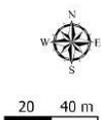
3.5.9. Denguin OAP Chemin du coteau parcelle AK 119

Objet de la modification : Créer l'Orientation d'aménagement et de programmation « chemin du coteau » sur la parcelle AK 199 afin de phaser l'urbanisation dans le temps dans ce secteur situé en extension du tissu urbain. Ainsi cette OAP permet de définir ce secteur comme « à urbaniser après 2028 ». L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur sera conditionnée à la réalisation d'une étude qui définira le parti d'aménagement du secteur.

Denguin - OAP chemin du Coteau

Superficie : 0.7 ha

Phasage : Ce secteur identifié fera l'objet d'une ouverture à l'urbanisation à l'horizon 2028. Cette ouverture à l'urbanisation sera conditionnée à la réalisation d'une étude qui définira le parti d'aménagement du secteur.



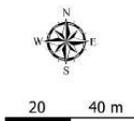
3.5.10. Poey de Lescar – OAP Secteur Las Senderos

Objet de la modification : Créer l’Orientation d’aménagement et de programmation « Las Senderos » sur la parcelle AK 48 afin de phaser l’urbanisation dans le temps sur ce secteur. Ainsi, cette OAP permet de définir ce secteur comme « à urbaniser après 2028 ». L’ouverture à l’urbanisation de ce secteur sera conditionnée à la réalisation d’une étude qui définira le parti d’aménagement du secteur.

Poey de Lescar - OAP Secteur Las Senderos

Superficie : 0.7 ha

Phasage : Ce secteur identifié fera l’objet d’une ouverture à l’urbanisation à l’horizon 2028. Cette ouverture à l’urbanisation sera conditionnée à la réalisation d’une étude qui définira le parti d’aménagement du secteur.



3.5.11. Poey de Lescar Secteur – OAP secteur Malapet

Objet de la modification : Créer l’Orientation d’aménagement et de programmation « secteur Malapet » sur la parcelle AP97 afin de phaser l’urbanisation dans le temps de ce secteur. Ainsi cette OAP permet de définir ce secteur comme « à urbaniser après 2028 ». L’ouverture à l’urbanisation de ces secteurs sera conditionnée à la réalisation d’une étude qui définira le parti d’aménagement du secteur.

Poey de Lescar - OAP Secteur Malapet

Superficie : 0,7 ha

Phasage : Ce secteur identifié fera l’objet d’une ouverture à l’urbanisation à l’horizon 2028. Cette ouverture à l’urbanisation sera conditionnée à la réalisation d’une étude qui définira le parti d’aménagement du secteur.



20 40 m

3.5.12. Uzein OAP centre bourg

Objet de la modification : Dans un objectif de régulation de la production, des phasages sont mis en place dans les OAP. Certains secteurs ont été identifiés comme « à urbaniser après 2028 ». L'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs sera conditionnée à la réalisation d'une étude qui définira le parti d'aménagement du secteur.

Avant modification

a. Le secteur centre-bourg

CONTEXTE

Ce secteur est situé à proximité immédiate du centre-bourg et ses commodités, équipements et services. Il comprend deux zones, de part et d'autre du cours d'eau Le Bruscos et de la route départementale 716 (Route de l'aéroport). L'urbanisation devra prendre en compte les contraintes liées au Plan d'exposition au bruit (PEB) ce qui implique de limiter l'accroissement de population.

ORIENTATIONS ET PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Périmètre et phasage

Surface : le secteur nord a une surface d'environ 1.8 ha.

Le secteur sud a environ la même surface soit une surface totale de projet de 3,6 ha.

Le secteur « Cami de Prat » (au sud-ouest) s'urbanisera en partie au travers d'une opération d'aménagement d'ensemble permettant un nombre de logements nouveaux dans la limite de la réglementation liée au Plan d'exposition au bruit.

Dans le même sens, le secteur situé entre les allées Calonge et la rue de la mairie (au nord-est) s'urbanisera au travers d'une opération d'aménagement d'ensemble permettant un nombre de logements nouveaux autorisés dans la limite de la réglementation liée au Plan d'exposition au bruit.

Insertion architecturale, urbaine et paysagère

La densité brute minimale moyenne doit atteindre 8 logements/ha.

Mixité fonctionnelle et sociale

Ce secteur est destiné à l'habitat en priorité.

Le programme réalisé devra accueillir une offre de logements diversifiée se traduisant par le développement d'une offre de logements abordables (accession ou locatif) conformément aux définitions du Programme Local de l'Habitat en vigueur.

Qualité environnementale et prévention des risques

La zone inondable et naturelle du Bruscos sera préservée.

Accès et dessertes

Un nouveau maillage routier visera à desservir ces deux zones de façon à ne pas créer de palette de retournement. Des cheminements piétons seront créés pour relier les zones d'urbanisation au centre-bourg.



Après modification

a. Le secteur centre-bourg

CONTEXTE

Ce secteur est situé à proximité immédiate du centre-bourg et ses commodités, équipements et services. Il comprend deux zones, de part et d'autre du cours d'eau Le Bruscos et de la route départementale 716 (Route de l'aéroport). L'urbanisation devra prendre en compte les contraintes liées au Plan d'exposition au bruit (PEB) ce qui implique de limiter l'accroissement de population.

ORIENTATIONS ET PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Périmètre et phasage

Surface : le secteur nord a une surface d'environ 1,8 ha

Le secteur sud a environ la même surface soit une surface totale de projet de 3,6 ha.

Le secteur « Cami de Prat » (au sud-ouest) s'urbanisera en partie au travers d'une opération d'aménagement d'ensemble permettant un nombre de logements nouveaux dans la limite de la réglementation liée au Plan d'exposition au bruit. Ce secteur fera l'objet d'une ouverture à l'urbanisation à l'horizon 2028. Cette ouverture à l'urbanisation sera conditionnée à la réalisation d'une étude qui définira le parti d'aménagement du secteur.

Dans le même sens, le secteur situé entre les allées Calonge et la rue de la mairie (au nord-est) s'urbanisera au travers d'une opération d'aménagement d'ensemble permettant un nombre de logements nouveaux autorisés dans la limite de la réglementation liée au Plan d'exposition au bruit.

Insertion architecturale, urbaine et paysagère

La densité brute minimale moyenne doit atteindre 8 logements/ha.

Mixité fonctionnelle et sociale

Ce secteur est destiné à l'habitat en priorité.

Le programme réalisé devra accueillir une offre de logements diversifiée se traduisant par le développement d'une offre de logements abordables (accession ou locatif)



4. Modifications applicables à l'ensemble des communes

4.1. Plan des secteurs de mixité sociale

Objet de la modification :

La modification de cette pièce du règlement graphique du PLUi comprend plusieurs sujets.

La modification de la servitude de taille de logement permettra :

- D'encadrer et d'accompagner le réinvestissement du parc existant, en créant une STL différenciée pour la construction nouvelle et la réhabilitation du parc ancien,
- D'orienter l'offre nouvelle vers plus de qualité d'habiter : limiter les petits logements donc potentiellement le nombre de places de stationnement créées, introduire des grands logements.

Le terme d'accession abordable est supprimé de la servitude de mixité sociale pour être remplacé par le terme « accession sociale ». L'accession sociale renvoie à différents montages visant à produire des logements à coût minoré et destinés aux ménages sous plafonds de ressources ce que ne permet pas l'accession maîtrisée. Cette dernière notion n'a pas de traduction en termes de montage juridique et les logements produits sont difficiles à évaluer et la vocation abordable à pérenniser.

Les règles liées à la réalisation de résidences services seniors sont modifiées pour les adapter au mieux aux périmètres des centralités identifiées et aux nouveaux zonages.

La carte identifiant les secteurs où s'appliquent les règles de mixité sociale est modifiée pour les communes de Billère (*voir paragraphe 2.1.1*), Bizanos (*voir paragraphe 2.2.1*) et Lescar (*voir paragraphe 2.6.16*) pour s'adapter au mieux aux besoins et aux caractéristiques des quartiers.

4.2. Création d'une OAP Qualité des logements

Objet de la modification : La pièce 3.2.2 OAP Qualité des logements est créée dans le PLUi.

POURQUOI UNE OAP QUALITE DES LOGEMENTS

Les notions d'habitabilité et de désir d'habiter ont été exacerbées par l'assignation à résidence lié à la COVID et reviennent en force à l'heure où l'on doit conjuguer densité et qualité.

A travers un regard rétrospectif sur la production immobilière, le rapport Girometti Leclerc met en exergue l'appauvrissement de la qualité des logements depuis 20 ans : perte de surface, mono-orientation, baisse de la hauteur sous plafond, absence ou petitesse des espaces de prolongement...

Dans un marché qualifié de détendu comme celui de l'agglomération paloise, la qualité des logements revêt encore plus d'importance qu'ailleurs puisque la concurrence entre produits s'opère.

La qualité assortie à la durabilité est donc gage d'attractivité dans le temps pour un bailleur social qui doit veiller à une bonne occupation de son patrimoine qu'il gère sur plus de 50 ans.

Et, elle se pose comme une forme de garantie d'une bonne commercialité pour un promoteur qui vise les propriétaires occupants ou les investisseurs patrimoniaux soucieux de la qualité des biens qu'ils achètent.

Il faut « sortir de la standardisation du logement guidée par la réponse à des normes ou des considérations économiques pour penser les usages ».

Les préceptes d'une architecture-santé qui assure l'intimité et le bien être chez soi tout en favorisant le lien social tendent à s'imposer.

REGLES A DECLINER DANS TOUTES LES NOUVELLES OPERATIONS

Les règles ci-dessous s'appliquent de façon cumulative :

- sur l'ensemble du territoire de la CAPBP où s'applique le PLUi ;
- dans toutes les nouvelles opérations de construction destinées totalement ou partiellement à l'habitation, qu'elles soient des " maisons individuelles groupées" ou des "bâtiments collectifs"

1 - A partir du T3 :

Prévoir la **double orientation des logements** afin de favoriser la ventilation naturelle et le rafraîchissement en été (limitation de l'impact de l'Ilot de Chaleur Urbain).

2 - Privilégier **une épaisseur maximum des bâtiments à 13 m** pour éviter le couloir de distribution séparatif et bénéficier d'un éclairage naturel traversant.

3 – Prévoir de positionner **les locaux communs** (poubelles, vélos...) sur les cheminements utilisés naturellement par les habitants.

4 - Prévoir **des surfaces habitables minimales par typologie pour chaque logement** hors logements conventionnés :

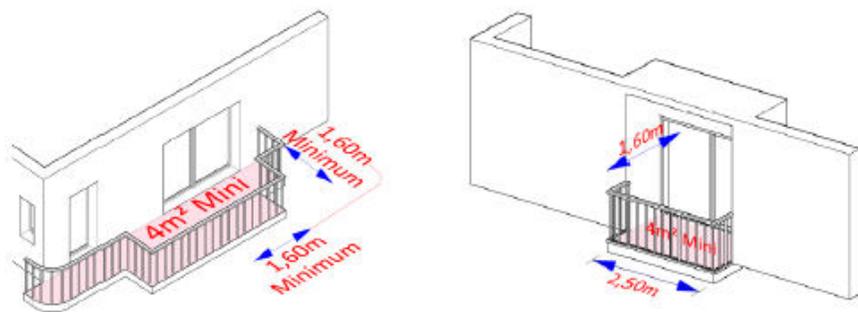
- T1 : 28 m²
- T2 : 45 m²
- T3 : 62 m²
- T4 : 79 m²
- T5 : 96 m²

5 - Prévoir **plusieurs espaces de rangement** dont obligatoirement un cellier pour les T3 et plus.

6 - Prévoir une hauteur sous plafond minimale de 2,50 m pour les pièces de vie

7 - Prévoir **un espace extérieur** à toutes nouvelles constructions :

- **Pour les logements : Prévoir** l'accès à un espace extérieur privatif (jardin, balcon, loggia, terrasse, ...) pour chaque logement dans le cas de constructions neuves à partir d'une hauteur $H \geq R+1+C$ d'une surface minimale de 4 m^2 calculé sur la base d'une largeur minimale d'1,60 m par côté accessible depuis au moins une des pièces de vie ou la cuisine.
Une souplesse de la surface minimale et/ou des dimensions est introduite pour 10% maximum du nombre total de logements. Dans ce cas, un espace extérieur commun est imposé d'une surface minimum de 6 m^2 multiplié par le nombre total de logement. Des schémas illustrant la règle sont intégrés.



- **Pour les hébergements** : prévoir l'accès à un espace extérieur privatif de 3 m^2 minimum (par chambre et/ou logement) et/ou un espace extérieur commun d'une surface minimum de 4 m^2 par chambre et/ou logement.

Ces dispositions pourront faire l'objet d'une adaptation mineure pour des raisons liées à la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

7 - Protéger les **ouvertures** par des protections solaires extérieures situées au Sud et à l'Ouest du soleil direct.

8 - Pour les opérations comportant un espace vert :

- **Si l'espace vert est commun**, prévoir **une annexe** constituant un espace de rangement commun, facilement accessible, pour les outils nécessaires à l'entretien des espaces verts.

- **Si les espaces verts sont privés**, privilégier, par logement équipé d'un espace vert, **une annexe** constituant un espace de rangement indépendant ou inséré dans le bâti, facilement accessible, pour les outils nécessaires à l'entretien des espaces verts.

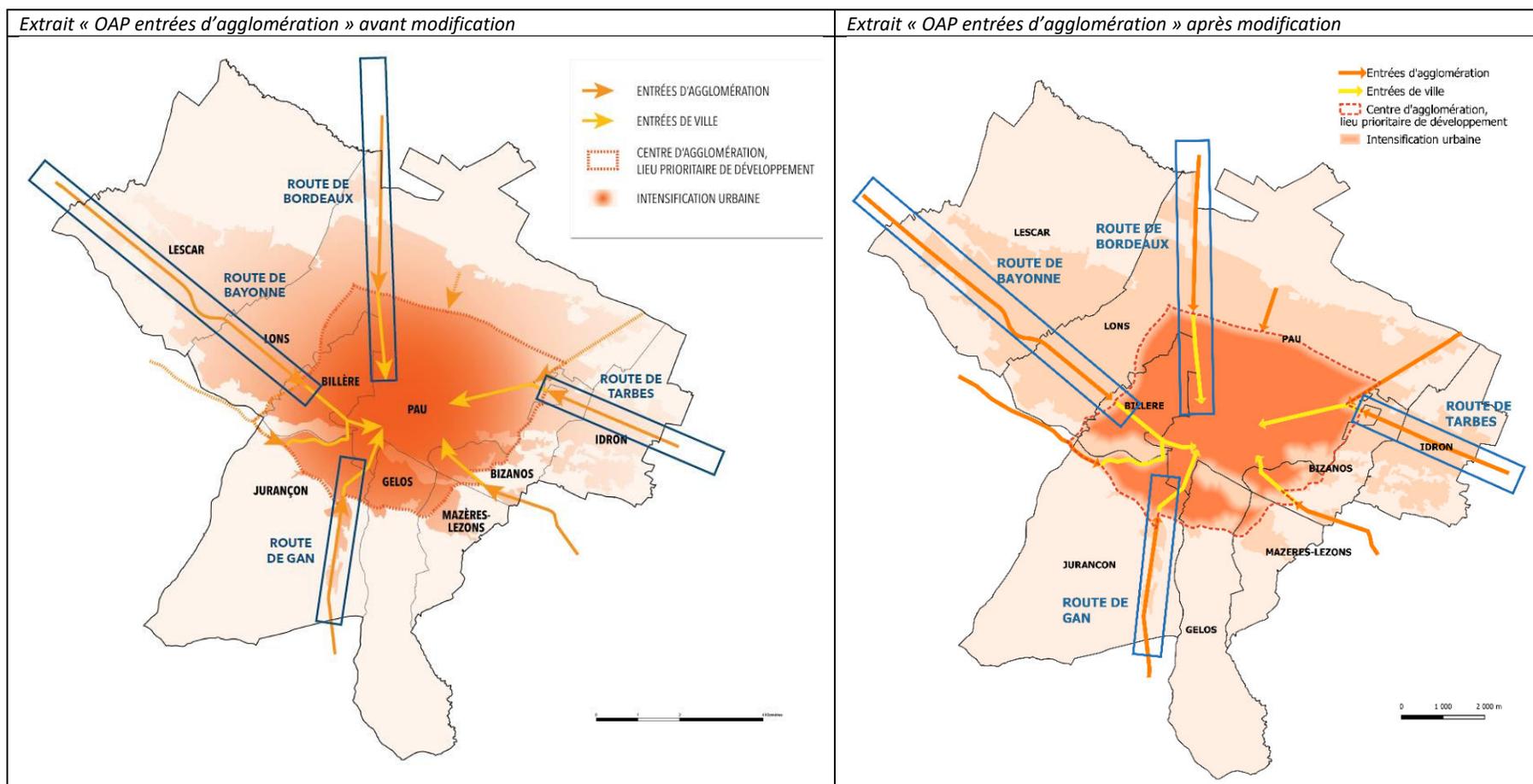
9 - Prévoir des dispositifs permettant la **gestion des intimités et des vis-à-vis des espaces privés** entre locaux d'habitation comme composante du projet global. La préservation des intimités devra être déclinée par des traitements et des dispositifs architecturaux et/ou paysager, l'objectif est de favoriser les bonnes relations de voisinage en organisant l'intimité de chacun.

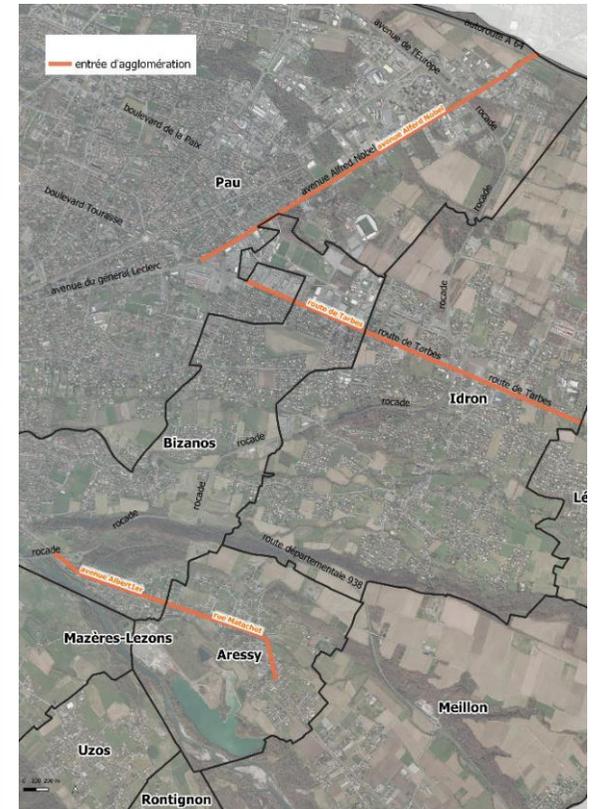
4.3. OAP – Accession sociale

Objet de la modification : Dans l'ensemble des pièces qui composent le PLUi, la référence à du logement en « accession abordable » est supprimée et remplacée par « accession sociale ». Ce changement de vocabulaire vise à l'utilisation d'un vocabulaire similaire et commun entre les différents documents de la CAPBP.

4.4. OAP – Entrées d’agglomération

Objet de la modification : La pièce « 3.2.3 OAP Entrées d’agglomération » est modifiée pour clarifier la notion « d’entrées d’agglomération » dans la carte d’introduction page 7. De plus, des cartes plus détaillées sont rajoutées à la suite de cette carte schématique pour préciser les délimitations de début et fin d’entrées d’agglomération.





Modification n°3 du PLUi – Notice de présentation – Dossier de consultation du public - Janvier 2024

5. Règlement écrit

Les modifications apportées dans le cadre de la présente procédure sont les suivantes :

- 5.1. Le règlement de la zone Ngs « secteur naturel de saligues destiné à l'implantation des bâtiments nécessaires aux activités d'extraction et de valorisation des matériaux des carrières. » est modifié pour corrélérer le projet aux autorisations d'exploiter de l'autorité environnementale.

Dans le secteur Ngs : pour tous les projets ne résultant pas des modalités des arrêtés préfectoraux déjà attribués, l'exploitation du gisement, les installations nécessaires à l'extraction de matériaux et l'exploitation du gisement, à condition de respecter les mesures édictées dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation prévue à cet effet, et notamment :

- que les remises en état effectuées assurent le fonctionnement écologique des lieux ;
- ~~— de limiter la profondeur d'extraction afin de ne pas atteindre le niveau d'étiage historique, dans un objectif de réaménagement ;~~
- de limiter la profondeur d'extraction dans un objectif de protection de la nappe alluviale et dans le respect des préconisations émises par l'autorité environnementale dans le cadre des autorisations d'exploiter délivrées ;
- De réaliser une étude hydraulique préalable afin de définir les profondeurs d'extraction maximum qui garantissent les mesures édictées dans les OAP.
- de ne pas créer de zone d'extraction en fosse profonde ;
- de restituer après extraction, un espace naturel de milieux humides en lien avec le Gave de Pau, qui permette la réinstallation de la saligue et le développement d'espaces agricoles ;
 - de restituer après extraction, un espace qui s'inscrive dans l'orientation d'aménagement de l'ensemble du secteur d'étude repéré au PLUi ;
 - de limiter le périmètre des zones d'extraction et des travaux de réaménagement aux secteurs indiqués sur l'Orientation de Programmation et d'Aménagement.

- 5.2. L'article 2 de plusieurs zones est modifié pour faire référence à l'OAP qualité des locaux à usage d'habitation pour les nouvelles opérations.

- 5.3. Les règlements écrits des communes du cœur de pays et des communes périurbaines sont modifiés pour les zones agricoles (article 1) pour permettre la réalisation de constructions, installations, travaux et ouvrages techniques nécessaires à des projets agricoles (espace pédagogique, de stockage collectif pour des espaces maraîchers, de transformation, de vente...), dans le but d'assurer la pérennité et le développement de l'activité agricole du territoire.

- 5.4. La partie lexicque / définitions est complétée pour prendre en compte les possibilités de dérogations de l'implantation à l'alignement pour l'isolation des façades. Le tableau des destinations est complété dans sa colonne activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle pour ajouter la

profession « comptable ». Des définitions sont modifiées ou complétées pour les termes : « reprise d'activité », « isolation par surélévation de toiture », « logement/habitation ».

- 5.5. Les règlements écrits des communes du cœur de pays et des communes périurbaines sont modifiés pour les zones agricoles (article 8) pour permettre des toitures à 1 pan pour des bâtiments agricoles et adapter ainsi les règles aux usages des bâtiments.
- 5.6. L'article 9 de chaque zone est modifiée pour clarifier cet article pour les opérations d'aménagement d'ensemble concernant les zones déjà imperméabilisées où il s'agit de préserver les surfaces de pleine terre existante. Il n'y a pas de changement dans la règle mais une clarification dans la forme.
- 5.7. Le règlement de la zone 1AUrs disparaît car la zone correspondante sur le plan graphique est supprimée. Une zone 2AUrs est créée, le règlement écrit étant complété de cette nouvelle zone.
- 5.8. L'article 13 est modifié concernant la marge de recul pour la manœuvre des véhicules. Il s'agit ainsi de limiter l'imperméabilisation des sols.
- 5.9. L'article 13 est modifié pour distinguer les obligations de stationnement vélo pour les bâtiments industriels et pour les bâtiments de services publics. Il n'y a pas de changement dans la règle mais une clarification dans la forme.
- 5.10. Les règlements écrits des communes du cœur de pays et des communes périurbaines sont modifiés pour les zones naturelles :
- pour clarifier des dispositions de l'article 2 (sur les possibilités de changement de destination et d'extension mesurée des constructions existantes) et assurer ainsi la gestion et les évolutions mineures des bâtiments existants.
- 5.11. Les règlements écrits des communes du cœur de pays et des communes périurbaines sont modifiés pour les zones naturelles pour compléter les règles s'imposant à la zone Nc (article 8) et adapter ainsi les matériaux en fonction des usages des bâtiments.
- 5.12. L'article 2 est modifié pour la zone Nc pour prévoir la possibilité de réaliser des bâtiments (suppression du terme « démontable ») nécessaires aux exploitations maraîchères dans la limite de 150 m² (et non plus de 100 m²).
- 5.13. Le règlement écrit des communes du cœur de pays est modifié en lien avec les réflexions menées en matière de centralité, d'intensification urbaine et de mixité fonctionnelle.

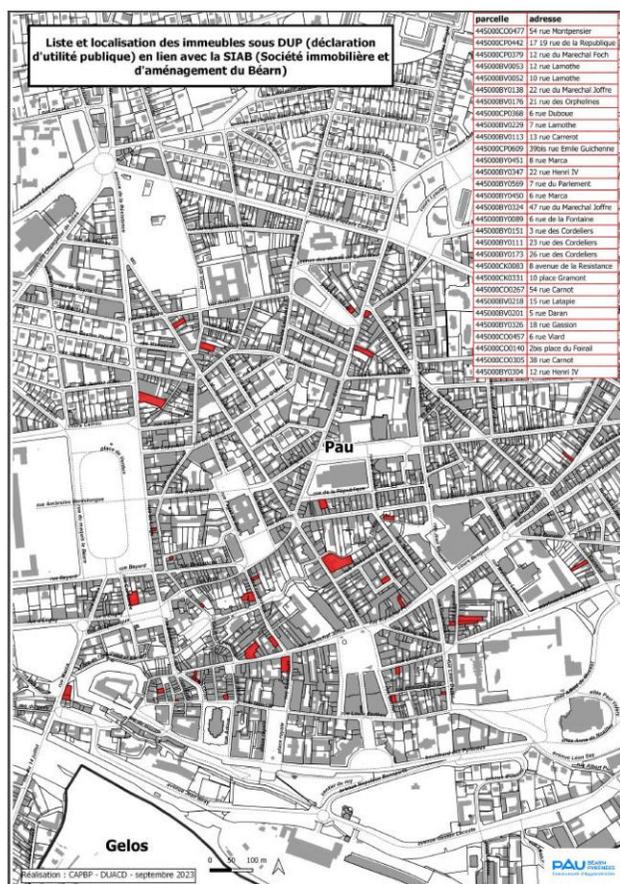
Ainsi, une nouvelle zone est créée : la zone UC. La zone UC est destinée aux zones urbaines jouant un rôle de centralité de proximité à prédominance d'habitat collectif, d'équipements, de commerces et de services.

- 5.14. Le commerce, l'artisanat de détail et la restauration sont interdits en zone UBc. Les activités de services sont autorisées dans ces zones sous condition de surface et de localisation (modifications des articles 1 et 2 de chacune de la zones UBc).
- 5.15. Le commerce, l'artisanat de détail et la restauration sont interdits en zone UD. Les activités de services sont autorisées dans ces zones sous condition de surface et de localisation (modifications des articles 1 et 2 de chacune de la zone UD).
- 5.16. Des corrections de forme sont apportées notamment dans la partie 4.1.1.b sur le règlement des zones inondables (titres ajoutés).
- 5.17. Dans l'annexe 2 des règlements écrits, dans la palette de couleurs des façades, les couleurs jaune paille et le jaune pollen sont supprimées.

6. Annexes

6.1. Liste des immeubles sous DUP (déclaration d'utilité publique)

Objet de la modification : Ajouter dans le document « 5.2.9b - Périmètres particuliers » la carte des immeubles du centre-ville de Pau soumis à une déclaration d'utilité publique.

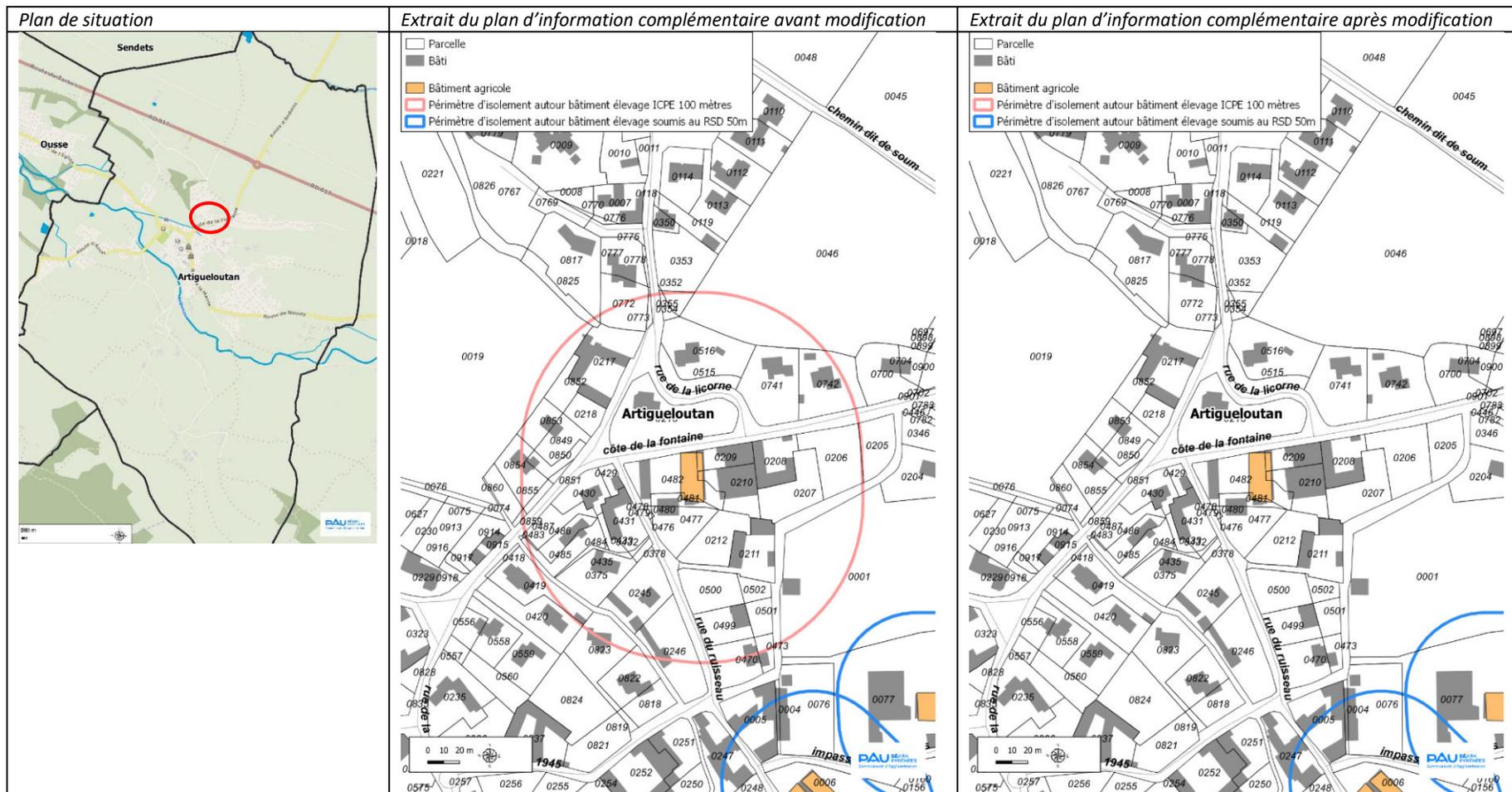


6.2. Règlement de publicité de Pau

Objet de la modification : Mettre à jour le document « 5.2.2 Règlement de publicité » en intégrant le nouveau RLP de Pau approuvé par le Conseil communautaire le 27 novembre 2020.

6.3. Périmètre d'isolement d'un bâtiment d'élevage

Objet de la modification : Mettre à jour le plan d'informations complémentaires (document « 5.2.8 ») en supprimant le « périmètre d'isolement d'un bâtiment d'élevage (installation classée protection environnement) » autour de la parcelle AD482 à Artigueloutan. L'exploitation agricole a cessé son activité, la protection n'a donc plus lieu d'être (source : Chambre d'agriculture 64).



6.4. Secteurs d'information sur les sols

Objet de la modification : Ajouter au « plan d'informations complémentaires » (document « 5.2.8 ») les secteurs d'information sur les sols (SIS). Il s'agit des terrains où la connaissance de la pollution des sols justifie, notamment en cas de changement d'usage, la réalisation d'études de sols et la mise en place de mesures de gestion de la pollution pour préserver la sécurité, la santé ou la salubrité publique et l'environnement.



6.5. Sites inscrits sur Pau

Objet de la modification : Mettre à jour le plan des servitudes par rapport à la suppression des sites inscrits de Pau (décret du 5 mai 2022)

Extrait du décret :

Décrets, arrêtés, circulaires

TEXTES GÉNÉRAUX

MINISTÈRE DE LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE

Décret n° 2022-794 du 5 mai 2022 mettant fin à l'inscription de sites inscrits au titre de l'article L. 341-1 du code de l'environnement, en raison de leur état de dégradation irréversible ou de leur couverture par une autre mesure de protection de niveau au moins équivalent, en application de l'article L. 341-1-2 du même code

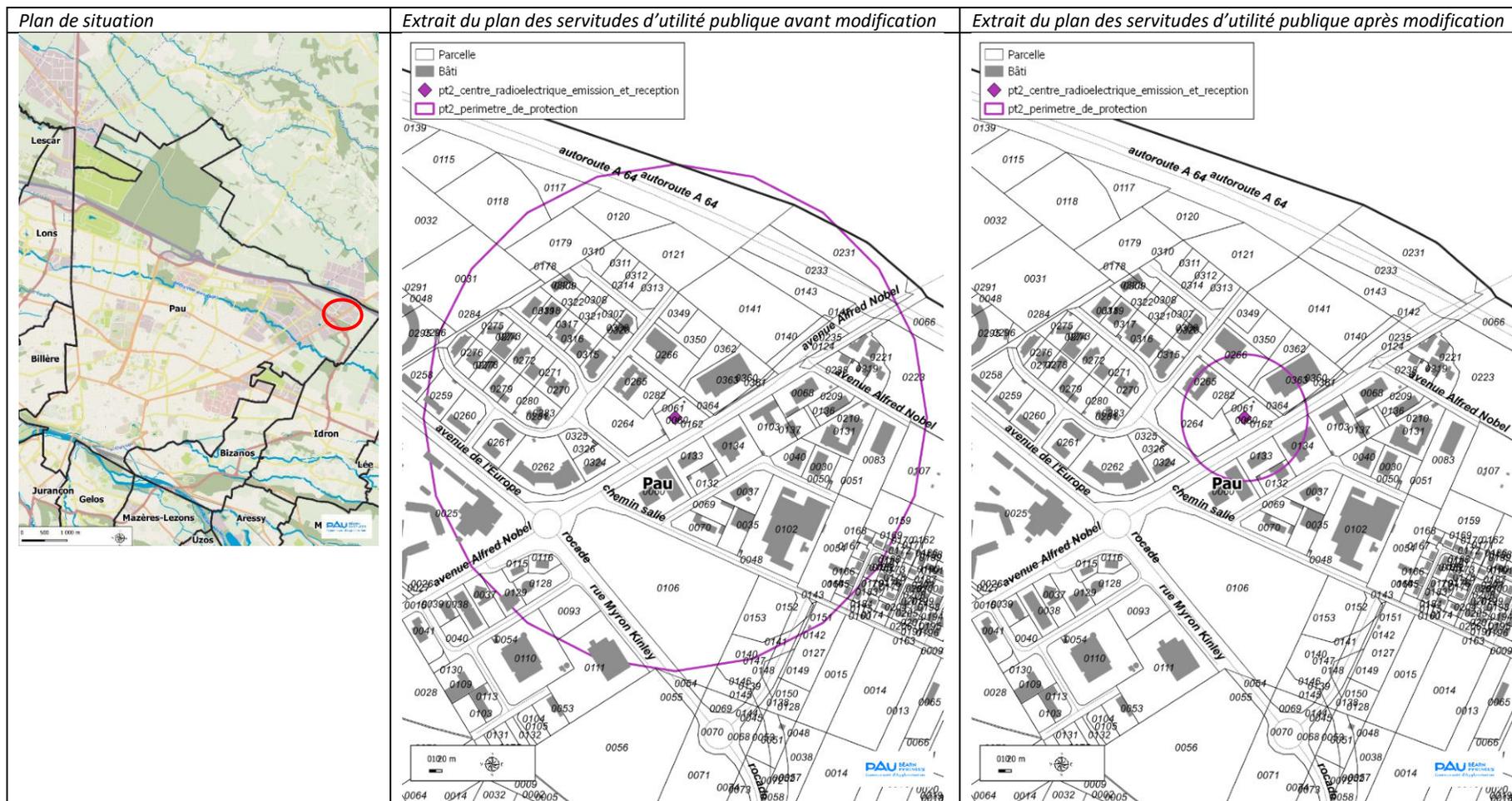
Département des Pyrénées-Atlantiques (64)

Communes	Nom du site	Date de l'acte d'inscription	Raisons pour mettre fin à l'inscription	Date de la mesure de protection de niveau au moins équivalent
Bayonne	L'ensemble urbain situé à Bayonne	30 juillet 1963	SPR (PDM)	07/05/1975
Biarritz	Parc d'hiver, port des pêcheurs, hôtel du palais et plateau de platan	22 décembre 1978	SPR (Règlement AVAP)	12/02/2020
Guitary	La place de Guithary et ses abords	4 mai 1943	SPR (Règlement AVAP)	19/11/2014
Olona-Sainte-Marie	Centre ancien compris entre la gare d'Aspe et la gare d'Orléas	21 janvier 1980	SPR (Règlement AVAP)	20/12/2016
Ottezac	Bords du Gave	24 février 1944	SPR (Règlement AVAP)	22/01/2018
Ottezac	Tour Moncade et ses abords	24 février 1944	SPR (Règlement AVAP)	22/01/2018
Ottezac	Maison Christa de Francis James et ses abords	18 septembre 1942	SPR (Règlement AVAP)	22/01/2018
Ottezac	Tour de la rue Pastourets et ses abords	24 février 1944	SPR (Règlement AVAP)	22/01/2018
Pau	Les jardins de la gare et le belvédère (square d'Angem)	16 février 1944	SPR (secteur sauvegardé et Règlement AVAP)	29/11/2018 (AVAP)
Pau	Immeubles bordant le boulevard des Pyrénées et abords immédiats	16 avril 1944	SPR (secteur sauvegardé et Règlement AVAP)	29/11/2018 (AVAP)
Pau	Jardins du château et de la Basse-Plante	16 avril 1944	SPR (secteur sauvegardé et Règlement AVAP)	29/11/2018 (AVAP)
Pau	La partie du parc Beaumont comprenant le Théâtre de Verdure	16 avril 1944	SPR (secteur sauvegardé et Règlement AVAP)	29/11/2018 (AVAP)
Pau	Parc attenant au parc Beaumont, dit « parc du lycée »	16 avril 1944	SPR (secteur sauvegardé et Règlement AVAP)	29/11/2018 (AVAP)
Pau	Palais national (abords) constituant l'ensemble de la vieille ville	16 avril 1944	SPR (secteur sauvegardé et Règlement AVAP)	29/11/2018 (AVAP)
Pau	Allée de Morlaas	12 septembre 1942	SPR (secteur sauvegardé et Règlement AVAP)	29/11/2018 (AVAP)
Pau	Zones urbaines à Pau	2 mai 1974	SPR (secteur sauvegardé et Règlement AVAP)	29/11/2018 (AVAP)
Pau	La promenade publique plantée d'arbres, dite « place de Verdure »	16 septembre 1942	SPR (secteur sauvegardé et Règlement AVAP)	29/11/2018 (AVAP)

Pau	Place de Gramont et ensembles qui la bordent	13 mars 1958	SPR (secteur sauvegardé et Règlement AVAP)	29/11/2018 (AVAP)
-----	--	--------------	--	-------------------

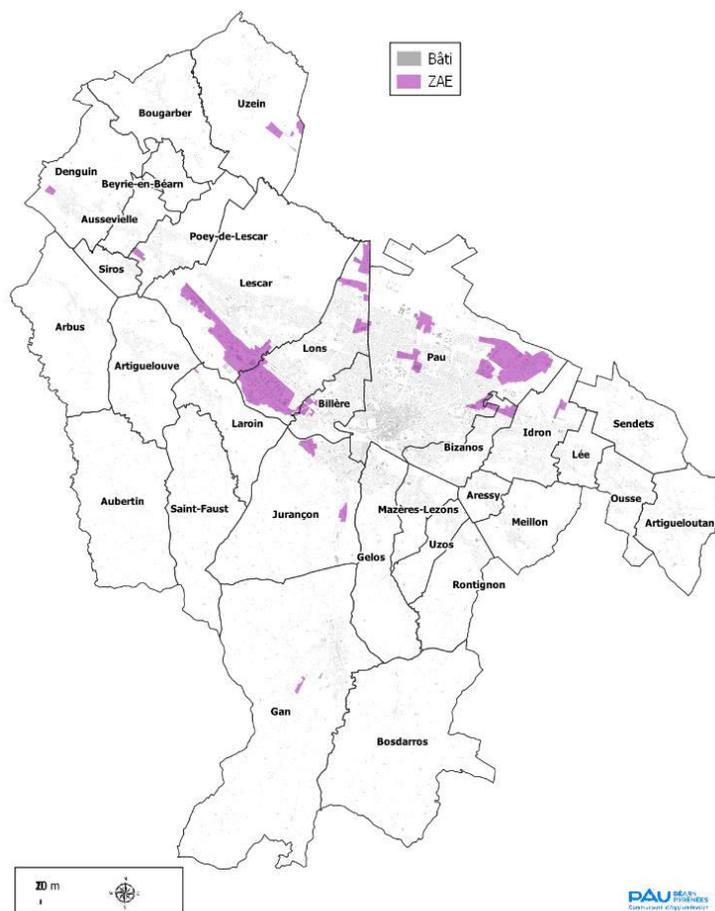
6.6. Servitude PT2 (protection des centres d'émission et de réception radioélectriques contre les obstacles)

Objet de la modification : Mettre à jour le plan des servitudes par rapport au périmètre de protection de la radio balise u PT2 située avenue Nobel, parcelle AM 162, les contraintes s'appliquent maintenant sur un rayon de 100 mètres et plus 400 mètres (source : DGAC Servitude Nationale d'ingénierie aéroportuaire / pôle de Bordeaux / Unité domaine et servitudes)



6.7. Plan des ZAE (zone d'activité économique)

Objet de la modification : Intégrer au plan d'informations complémentaires (document « 5.2.8 ») les périmètres des ZAE (zone d'activité économique).



6.8. Plan des réseaux d'irrigation

Objet de la modification : Intégrer au plan d'informations complémentaires (document « 5.2.8 ») les tracés des réseaux d'irrigation de la commune d'Uzein.

