

3. ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

3.1 OAP sectorielles

3.1.2 OAP Coeur de Pays

3.1.2.a OAP des villes du Cœur de Pays

3.1.2.a.1 *Billère*



Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Approuvé en conseil communautaire le 19 décembre 2019

Dernières évolutions

Modification n°2 le 30 mars 2023

Révision allégée n°1 le 30 mars 2023 (aménagement de la plaine des sports et des loisirs à Poey-de-Lescar)

Mise en compatibilité n°1 le 30 mars 2023 (réalisation d'une centrale photovoltaïque à Lescar)

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) visent à définir des intentions d'aménagement sur un secteur donné afin de garantir un développement cohérent des quartiers à enjeux de la commune. L'ensemble des OAP s'appuie sur le guide transversal 3.1.1 pour favoriser un urbanisme de qualité.

Le développement des zones faisant l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation sera organisé dans le temps. En effet, les zones situées les plus près du centre-bourg ou du centre-ville de chaque commune seront urbanisées de manière prioritaire.

En compatibilité avec les orientations du Programme Local de l'Habitat (PLH), le développement de cette offre abordable s'inscrira dans une géographie préférentielle marquée par les cœurs de bourgs, ou centres-villes, une desserte en transport en commun, la proximité des équipements et services. Le bilan du PLH permettra d'actualiser et d'ajuster les zones à développer et de définir de nouvelles priorités.

De plus, le développement de ces zones dépendra des capacités de traitement des effluents par les systèmes d'assainissement et s'inscrira dans le calendrier de mise en œuvre programmée des systèmes d'assainissement validé dans le schéma d'assainissement de la CAPBP.

SOMMAIRE

IDENTIFICATION DES SITES À ENJEUX COMMUNAUX	4
--	----------

SCHÉMA DE SECTEUR CŒUR DE PAYS 2030	5
--	----------

OAP SECTORIELLES	6
-------------------------	----------

Billère - ZAC centre-ville	6
Billère - Hôpital	10
Billère - Secteur Golf	14
Billère - La Linière	18
BILLÈRE - Quartier de la Résistance (Ancien site EDF)	24

L'identification des sites à enjeux communaux est basée sur l'analyse fine des documents d'urbanisme actuellement en vigueur. Une carte de recollement des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) présentées dans les documents communaux a ainsi été le premier support d'identification de ces sites. Cette carte a été par la suite complétée dans un premier temps par les entretiens communaux en mairies, qui ont permis d'identifier d'autres sites prioritaires à l'échelle des communes, puis par les ateliers thématiques, durant lesquels ces sites ont été questionnés en fonction des différents thèmes abordés.

Ces sites ont été retenus car ils représentent pour l'agglomération un potentiel de développement et/ou de renouvellement urbain important majeur. Ils sont fléchés par les communes comme sites prioritaires d'intensification urbaine au sein du TUC, et feront, pour les plus pertinents d'entre eux, l'objet d'OAP sectorielles au sein du PLU en cours d'élaboration.

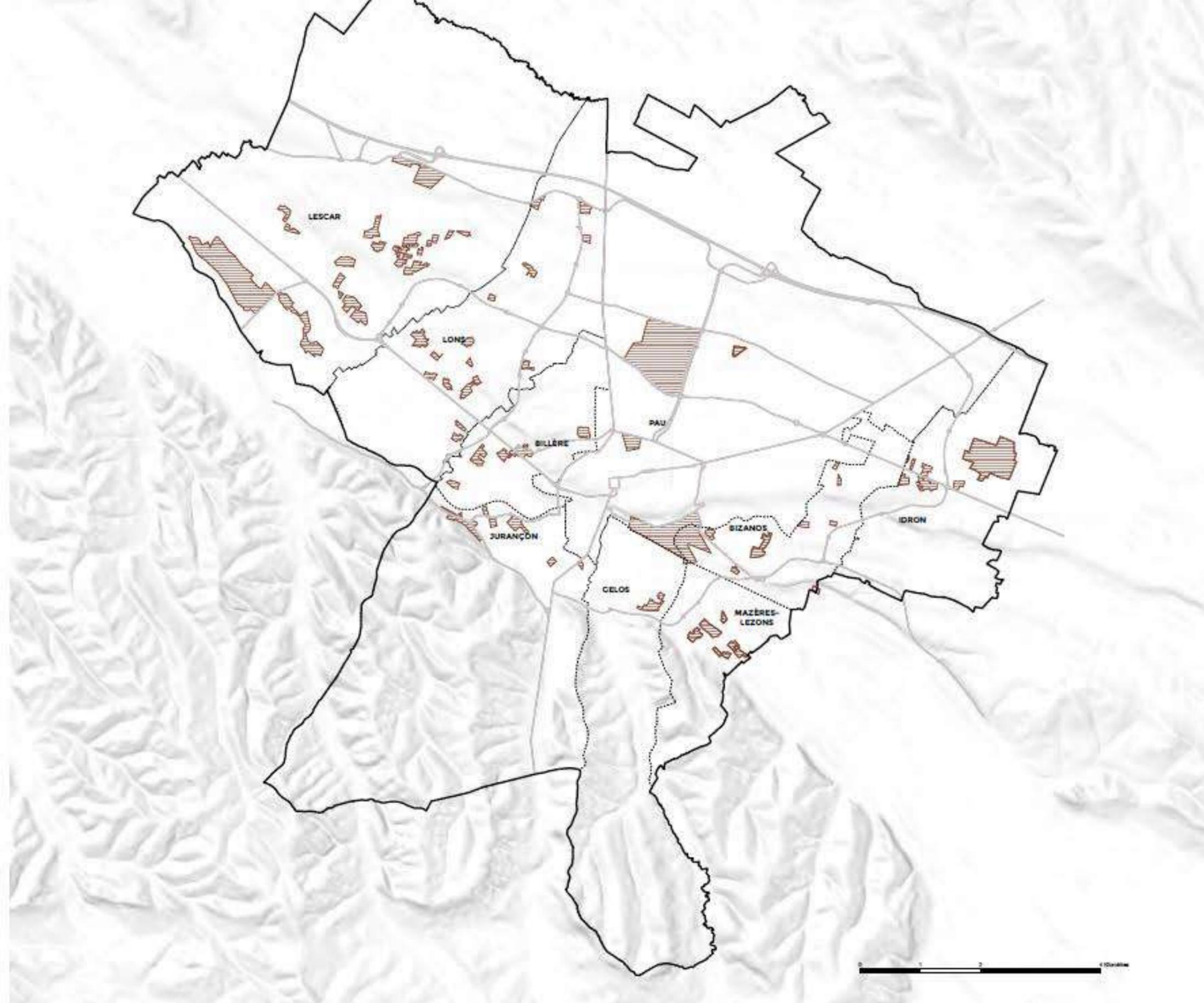


SCHÉMA DE SECTEUR CŒUR DE PAYS 2030

La commune de Billère a été très impliquée dans son renouvellement urbain ces dernières années, avec un projet d'envergure en centre-ville. La ZAC centre-ville, dont les derniers bâtiments sont en cours de construction, reste identifiée au sein du PLUi comme site à enjeux communal, afin d'intégrer cette opération qualitative de renouvellement urbain dans le contexte intercommunal. De forts enjeux liés à la thématique de la mobilité s'y dégagent également, avec l'arrivée d'une ligne de transports en commun à haute fréquence dont le terminus reste à définir.

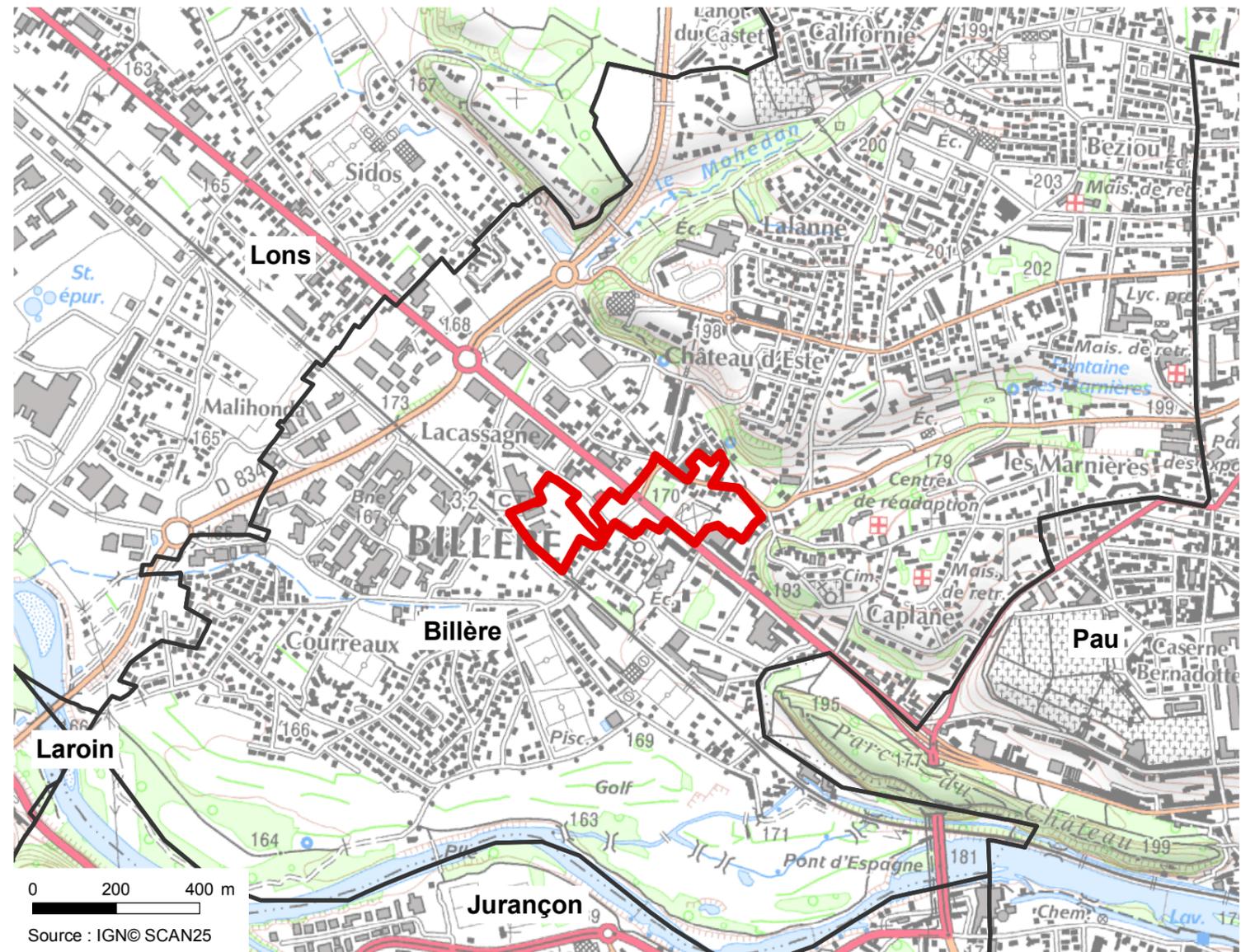
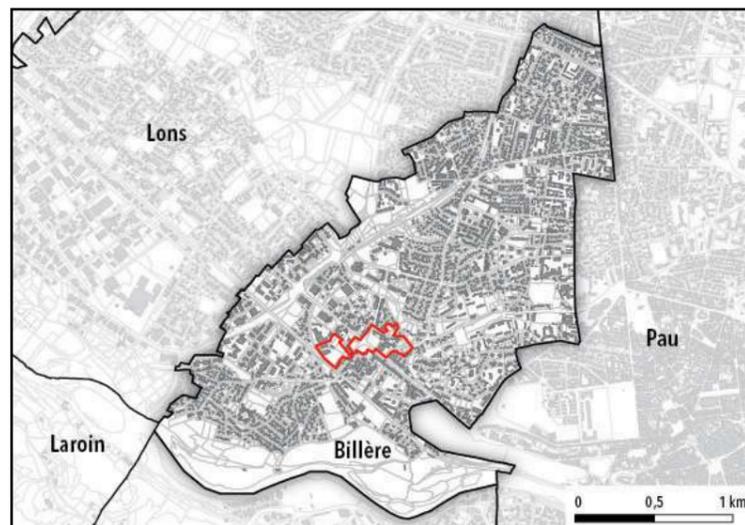
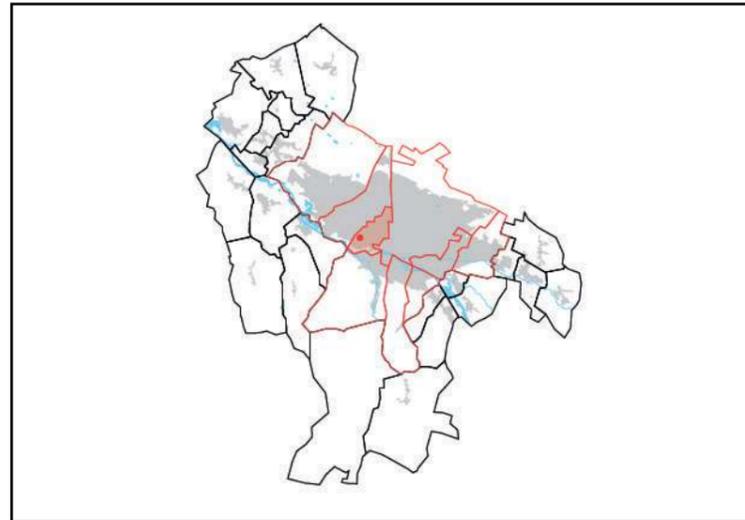
La thématique des mobilités questionne par ailleurs d'autres sites de la commune de Billère, et notamment la route de Bayonne, identifiée comme entrée d'agglomération à qualifier. Un site a par ailleurs été fléché d'intérêt communautaire au niveau de l'entrée Ouest de la commune pour accueillir un futur parking relais.

D'autres sites à enjeux communaux ont par ailleurs été identifiés sur le territoire de cette commune. Notamment le site de la Linière, au sud de la voie ferrée, où des enjeux de reconversion d'un tissu industriel en fin de vie sont posés. Le «secteur golf est lui aussi étudié au sein d'une OAP sectorielle proposant une intensification urbaine sur une dent creuse en lisière du tissu urbain constitué.

Un site plus spécifique a été identifié autour des terrains du centre hospitalier. Ce site présente une localisation stratégique pour le Cœur de Pays puisqu'il se trouve au sein du centre d'agglomération. Il se situe par ailleurs à proximité directe de l'actuelle foire-exposition, susceptible de déménager au cours des prochaines années. Cet ensemble urbain, dont la programmation actuelle ne semble pas confirmée dans un futur proche, pose des questions d'envergure intercommunale à moyen terme.



BILLÈRE - ZAC CENTRE-VILLE



BILLÈRE - ZAC CENTRE-VILLE

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 6,5 hectares, en cœur de centre-ville.

Une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) y a été définie et a encadré les premières opérations d'aménagement. Le **règlement de la ZAC** est toujours en vigueur et devra être respecté dans le cadre des futures opérations d'aménagement.

Au sein de ce périmètre opérationnel, 4 secteurs ont été identifiés et sont repérés sur le plan ci-après :

- A : îlot Plaine
- B : îlot des Serres
- C : îlot Porte Est
- D : îlot Lassansaa

Mixité fonctionnelle et sociale

La présente OAP prévoit une programmation mixte de constructions à usage d'habitation, hôtelier, d'équipements collectifs, de bureaux et de services, de commerce et d'artisanat.

La mixité sociale s'élève à 50% minimum des logements en locatif social ou en accession aidée à la propriété (accession sociale et abordable).

La place François Mitterrand, au cœur du site, devra être aménagée afin redevenir l'espace public fédérateur de la commune.

Qualité environnementale et prévention des risques

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.

La trame verte et bleue est très présente au centre du site d'OAP, avec la présence de trois espaces verts communaux autour du carrefour entre la route de Bayonne et la rue de la Mairie. La protection et la mise en valeur de ces espaces devra être une priorité. Par ailleurs, l'insertion d'aménagements paysagers qualitatifs au sein des opérations devra permettre une structuration de la trame verte à l'échelle du centre-ville.

Une interface paysagère devra être dessinée au sud du secteur A, à proximité de la voie ferrée. Celle-ci ne permet cependant pas l'implantation d'arbres de haute tige en lisière.

Dans les secteurs soumis à des nuisances de bruit délimités au document graphique des prescriptions spéciales ayant pour objet une meilleure protection contre le bruit devront être prises.

Par principe, toute cave ou sous-sol dans la Plaine alluviale du Gave de Pau est prohibé. Toutefois, ils pourront être autorisés exceptionnellement si une étude montre qu'ils peuvent être réalisés, dans le respect des dispositions du schéma directeur des eaux pluviales.

Gestion des eaux de pluie :

Sur le secteur A, Les eaux pluviales doivent être gérées au droit de chaque îlot, avec la mise en place de techniques alternatives basées sur le stockage avant infiltration.

Pour les autres secteurs une collecte des eaux pluviales séparative par canalisations enterrées devra être intégrée. Les ouvrages de rétention pourront être enterrés sous les parkings ou espaces verts (de type structure alvéolaire ou ouvrages béton) et seront dimensionnés sur l'événement trentennal avec organe de régulation calibré à 3 l/s/ha.

Espaces libres et plantations :

Ce coefficient devra atteindre 30% pour les secteurs A et D et 20% dans le secteur C. Pas de minimum exigé dans le secteur B.

BILLÈRE - ZAC CENTRE-VILLE

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 ces sites, rendant souhaitable une densité de 50 à 70 logements à l'hectare.

Implantation des constructions :

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement des voies et emprises publiques ;
- soit avec un recul de 2 mètres minimum par rapport à la limite des voies et emprises publiques.

Une implantation différente peut toutefois être acceptée ou imposée :

- si elle apparaît nécessaire pour des raisons de sécurité notamment à l'angle de deux voies,
- pour l'extension et l'aménagement des constructions existantes si elle est justifiée par des considérations techniques.

Pour les annexes techniques des réseaux (notamment l'électricité ou de téléphone) et les locaux d'abris à containers d'enlèvement des ordures ménagères, les constructions doivent être implantées dans un bâtiment ou accolées à celui-ci ou à un mur de clôture.

Les constructions ne constituant pas des bâtiments (piscines, tennis, caves, cuves de recueil des eaux,...) et les constructions dont aucun élément ne dépasse une hauteur de 0,80m au-dessus du terrain naturel (ex : abris piscines) peuvent être implantées en observant un recul d'au moins 2 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

Les constructions sont implantées soit sur au moins une des limites séparatives, soit en recul des limites ; dans ce dernier cas le recul est de 2,00m au moins par rapport aux limites.

Emprise au sol :

L'emprise au sol maximale est fixée à 45% pour les secteurs A et D, et à 40% pour le secteur C. Aucun coefficient d'emprise au sol n'est en revanche fixé pour le secteur B.

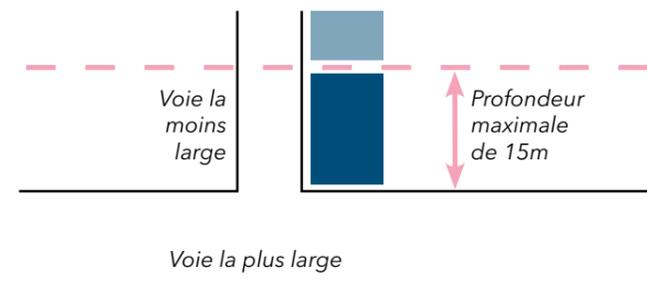
Hauteur des constructions :

La hauteur de tout point des constructions, mesurées à partir du trottoir ne peut être supérieure à la distance horizontale de ce point au point le plus proche de l'alignement opposé défini par l'autorité administrative.

Des hauteurs supérieures peuvent toutefois être acceptées dans la limite de 4 m supplémentaires pour les pignons implantés à l'alignement.

Pour les constructions situées à l'angle de deux voies :

La hauteur autorisée sur la voie la plus large est admise le long de la voie la moins large, sur une profondeur au plus égale à celle du bâtiment à édifier, avec un maximum de 15m. Au-delà du bâtiment donnant sur la voie la plus large ou au-delà de 15m, la hauteur admise est celle en rapport avec la voie la moins large.



La hauteur maximale d'une construction ne peut excéder :

- 20m (soit un gabarit R+5) pour les secteurs A et C
- 18m (soit un gabarit R+4) le long de la place en secteur B
- 24m (soit un gabarit R+6) le long de la RN117 et de la nouvelle rue projetée à l'est du site en secteur B
- 14m (soit un gabarit R+3) pour le secteur D

Aspect extérieur des constructions :

L'aspect des bâtiments construits pourra être adapté aux dispositions contemporaines destinées à favoriser l'utilisation de matériaux et techniques répondant aux critères de performance énergétique dans un objectif de développement durable.

Clotûres :

Les clôtures côté rue ne devront pas dépasser 1,70m et pourront être doublées d'une haie végétale. En revanche, les simili-haies végétales et pare vues à déroulés seront à proscrire. En limite séparative, les clôtures sont limitées à 1,90m de hauteur et peuvent être traitées en mur plein, grillage, muret, etc, et peuvent être doublées de haies végétales.

En bordure de voie bruyante (Avenue Gaston Phoebus, Route de Bayonne, voie nord-sud, Avenue Jean Mermoz, voie est-ouest, rue Laffitte et Allée Bernard Laffitte), la hauteur maximale des clôtures est portée à 2m.

BILLÈRE - ZAC CENTRE-VILLE

Accès et desserte

La desserte routière de ce site stratégique est assurée par les grands axes viaires. Des voiries secondaires ont d'ores et déjà été aménagées afin de compléter cette offre de desserte en évitant au maximum les voies en impasse. Ces voies permettent à tous les usagers de l'espace public, y compris piétons et cyclistes, de se déplacer en toute sécurité.

L'importante intensification des tissus urbains le long de la route de Bayonne justifie la mise en œuvre d'une ligne de transport en commun structurante à l'échelle de l'agglomération. Des cheminements piétons sécurisés devront être aménagés depuis les implantations bâties vers cette offre de mobilité.

Plusieurs voies cyclables sont par ailleurs identifiées à proximité du site dans le cadre du Plan Vélo. Des espaces de stationnement adaptés aux mobilités actives seront ainsi à penser dans le cadre de l'aménagement de ce site afin d'inciter les futurs habitants à diversifier leurs modes de transport.

Les caractéristiques des accès et de la voirie doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc.

Les accès et la voirie doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès et voirie. La rampe d'accès sur voie publique doit présenter une pente inférieure ou égale à 3 % sur une longueur de 5 m.

Les voies en impasse ne peuvent être autorisées qu'à titre temporaire ou à titre définitif si elles sont le fruit d'un parti d'aménagement délibéré et cohérent. Dans tous les cas, elles doivent être aménagées de manière à permettre aux usagers de la voie de manœuvrer aisément et sans danger.

Les liaisons douces (piétonnes ou cyclables) à créer ou à maintenir indiquées au plan graphique doivent être respectées. Toutefois, le positionnement des parcours et des accès peut être l'objet d'adaptations en fonction de la nature des aménagements et des contraintes de sécurité.

Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules des occupants et usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique. Une place de stationnement occupe au moins 25 m², accès compris. Le stationnement peut être implanté en surface, en sous-sol ou en demi-sous-sol, ou, par parkings-silos à étages.

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

- Habitation : 1,5 place de stationnement au moins par logement. Pour les secteurs B, C et D, au moins deux tiers des places exigées devront être intégrées au bâti (en rez-de-chaussée, en sous-sol ou en semi-sous-sol). Dans le secteur A, une place est exigée à minima par logement pour les groupes d'habitations ou maison de ville. La moitié de ces places devront être intégrées au bâti.
- Hôtel : 1 place de stationnement par chambre d'hôtel
- Commerces / Bureaux / Services : 1 place de stationnement pour 90 m² de surface de plancher avec un minimum obligatoire d'une place par commerce, bureau ou service.
- Artisanat / Entrepôts : 1 place de stationnement pour 100 m² de surface de plancher
- Résidences-services et résidences de tourisme : 1 place par logement
- Résidences services pour personnes âgées ou EHPAD : 1 place pour 5 chambres ou lits (EHPAD) et 1 place pour 5 logements (résidences services pour personnes âgées)
- Hôpitaux, cliniques : 1 place pour 2 lits
- Établissements d'enseignement (primaire et secondaire) : 2 places par classe
- Établissements d'enseignement supérieur : 1 place pour 1/3 de l'effectif théorique total
- Autres établissements recevant du public : nombre de places correspondant à 1/10ème de l'effectif théorique total du public susceptible d'être reçu dans l'établissement.

Pour tout établissement recevant du public, il pourra être exigé ou accepté un nombre de places différent des normes fixées ci-dessus, selon leur situation géographique, leur groupement, les fréquences d'utilisation simultanée ou non et les conditions de sécurité des usagers des voies qui les desservent directement ou indirectement, appréciées à travers la nature et l'intensité du trafic ainsi que les possibilités et conditions de stationnement public.

Stationnement vélo :

Pour les bâtiments neufs, le Code de la construction fixe un nombre minimum d'emplacements de stationnement vélos :

- Les bâtiments à usage principal d'habitation groupant au moins 2 logements et équipés d'un parc de stationnement automobile individuel couvert ou d'accès sécurisé doivent posséder un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos à raison de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et de 1,5 m² par logement dans les autres cas.
- Les bâtiments à usage principal de bureaux comprenant un parc de stationnement automobile d'accès réservé aux salariés doivent posséder un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos d'une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher dédiée aux bureaux.
- Les neufs accueillant un service public ou les bâtiments neufs à usage principal d'activité de service comprenant un parc de stationnement automobile d'accès réservé aux salariés, agents ou usagers, doivent posséder un nombre de places de stationnement de vélo situées dans un espace sécurisé correspondant à 15% de l'effectif de salariés, agents ou usagers présents ou accueillis simultanément dans le bâtiment, sur déclaration du maître d'ouvrage.
- Les bâtiments à usage principal d'ensemble commercial comprenant un parc de stationnement automobile de moins de 40 places doivent posséder un nombre de places de stationnement de vélo situées dans un espace sécurisé correspondant à 10% de la capacité de stationnement avec un minimum de 2 places. Pour les parcs de stationnement proposant entre 40 et 400 places, la surface est portée à 5% de la capacité du parc de stationnement avec un minimum de 10 places ; pour les parcs de stationnement de plus de 400 places, la surface est portée à 2% avec un minimum de 20 places, et un maximum pouvant être imposé de 50 places. Cet espace dédié au stationnement vélo peut être constitué de plusieurs emplacements.

Pour l'ensemble de ces règles, dans la mesure où ces stationnements ne seraient pas réalisés sous forme d'un local adapté en rez-de-chaussée de la construction mais réalisés en extérieur, ils seront obligatoirement clos, couverts et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

BILLÈRE - ZAC CENTRE-VILLE

Programmation :
mixte à dominante logement

Superficie : 6,5 ha

Densité souhaitable :
50 à 70 logements/ha

Objectif programmatique : 610 logements

Périmètres et phasage

-  Périmètre d'OAP
-  Secteur de projet

Accès et desserte

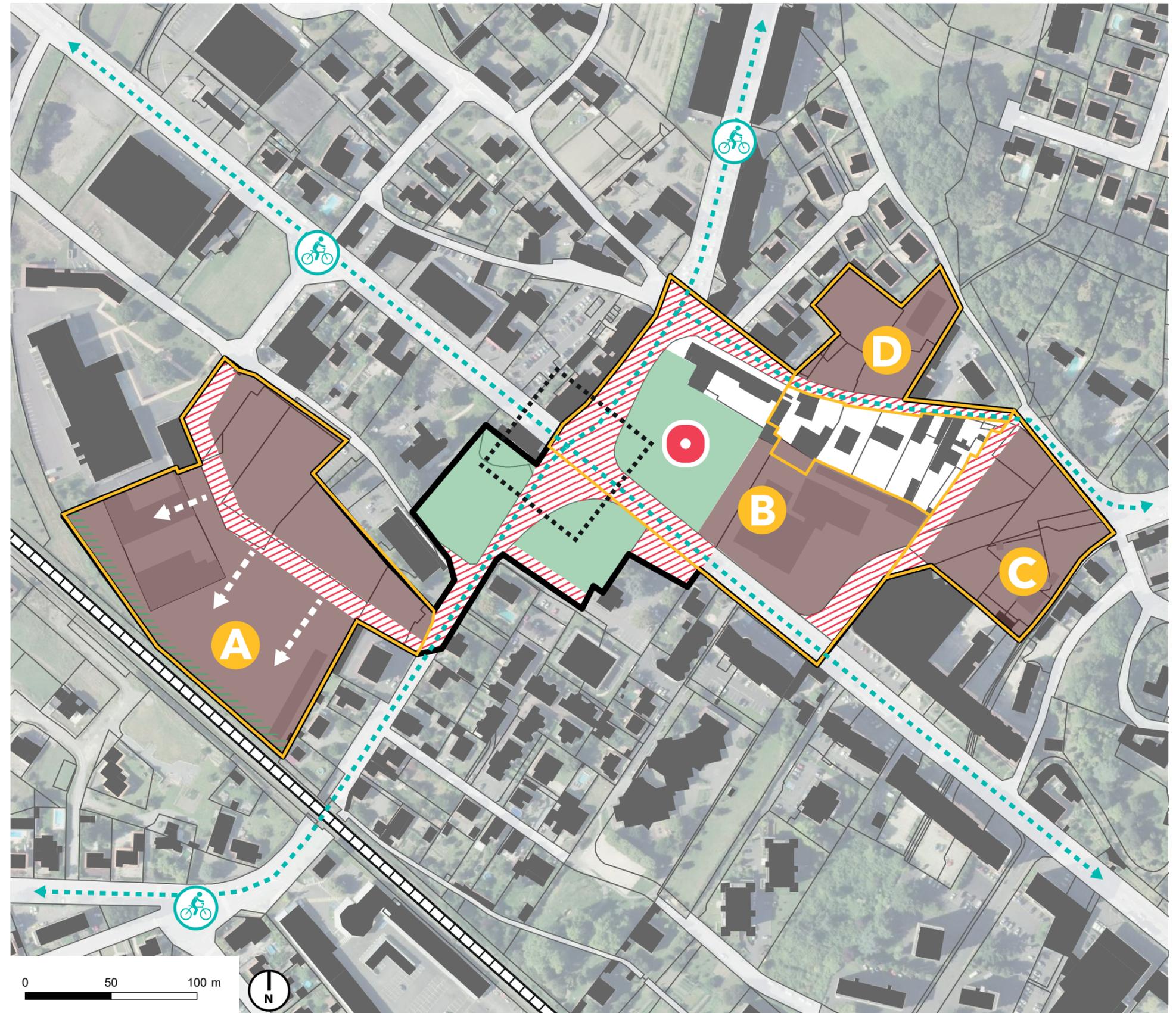
-  Voie secondaire à aménager
-  Voie cyclable à aménager
-  Cheminement piéton à prévoir
-  Infrastructure à intégrer
-  Voie ferrée

Mixité fonctionnelle et sociale

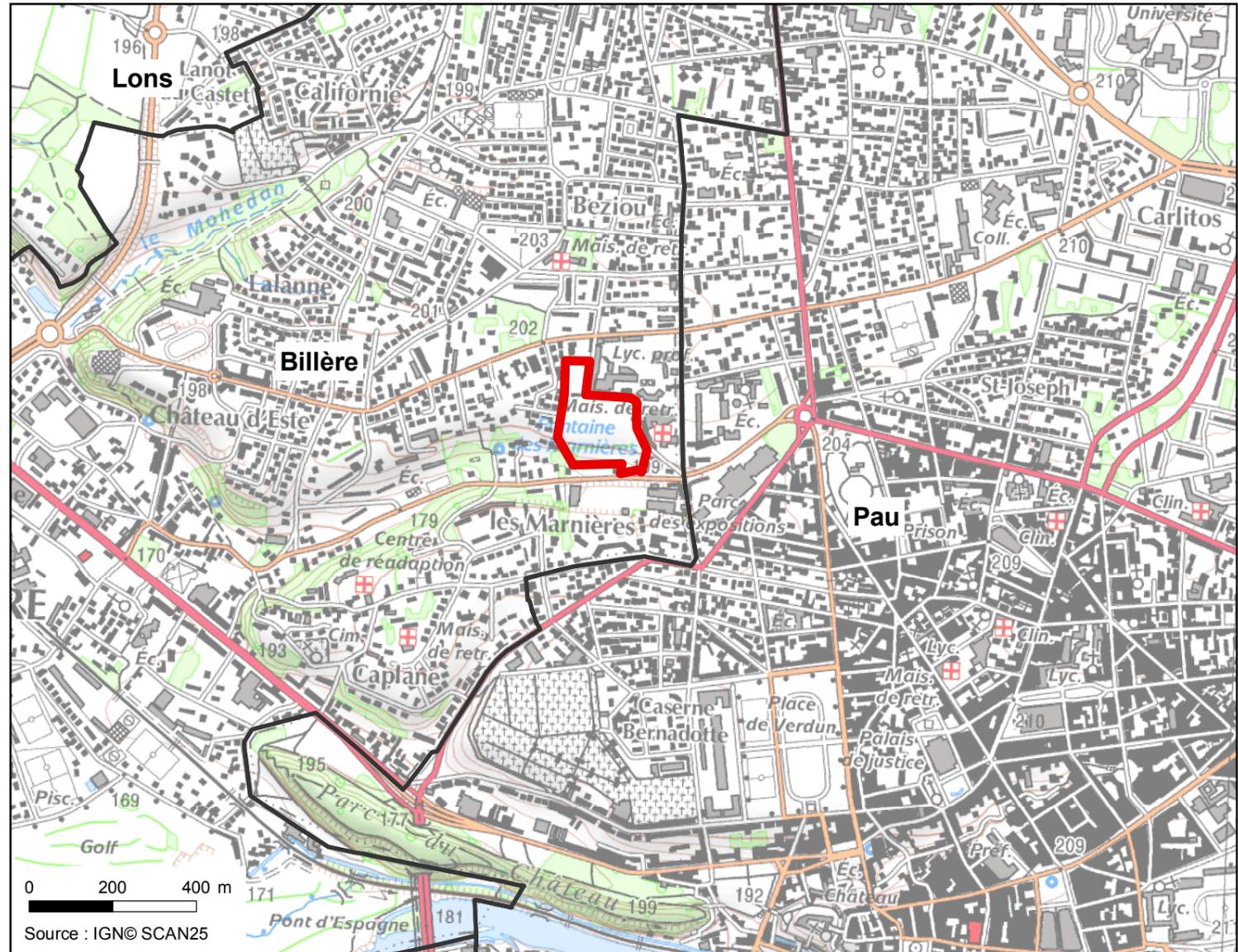
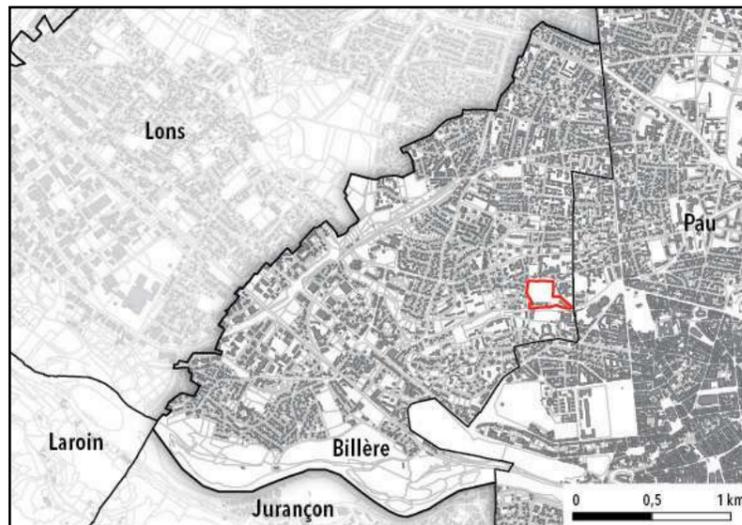
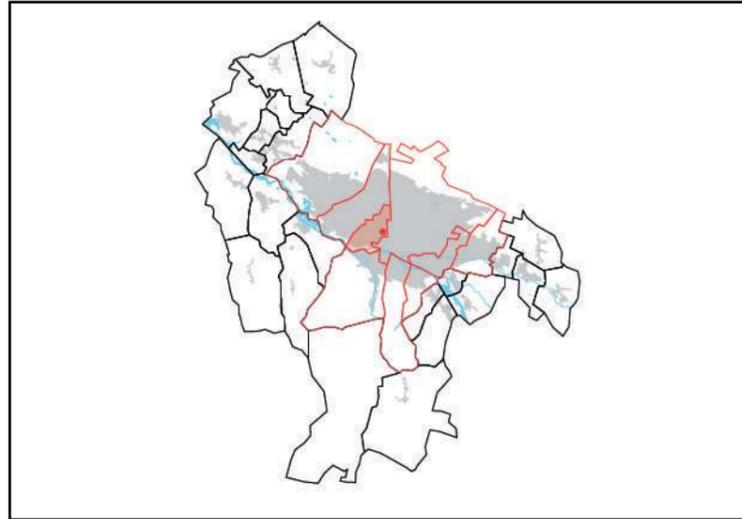
-  Secteur à vocation première d'habitat très dense
-  Secteur à vocation naturelle ou paysagère
-  Principe d'espace de convivialité/détente à positionner
-  Principe d'espace public à positionner

Insertion architecturale et urbaine

-  Traitement paysager des interfaces



BILLÈRE - HÔPITAL



BILLÈRE - HÔPITAL

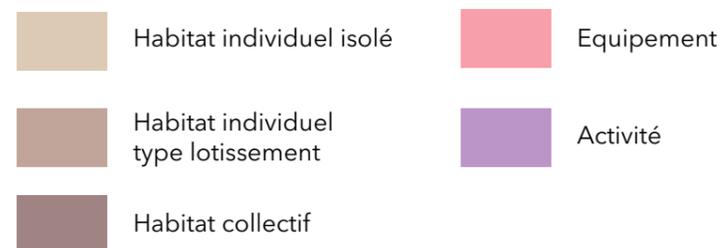


TYPO-MORPHOLOGIE

UN SECTEUR NON-BATI AU PORTE DE PAU

Ce secteur se situe à la limite entre les communes de Billère et Pau (matérialisée par l'avenue Beziou). Il se situe dans un tissu urbain diversifié et dense.

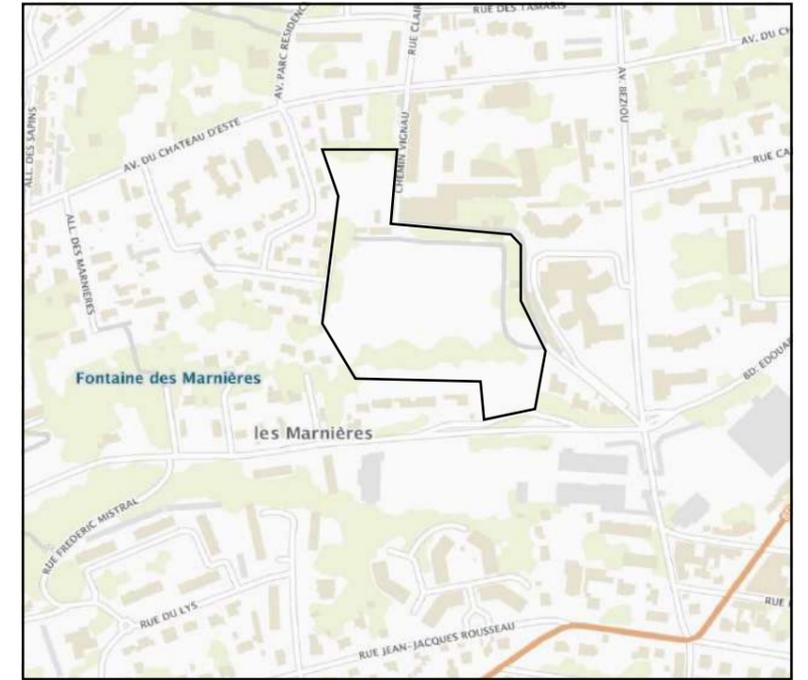
Le site est bordé par de grandes emprises d'équipements publics : au nord se trouve le lycée professionnel Beau-Frênes, à l'est, une maison de retraite et le collège de l'Immaculée conception et au sud le parc des expositions de Pau.



PAYSAGES

UN TERRAIN EN PENTE, UN PLATEAU ET DES JARDINS

Ce secteur peut-être divisé en trois parties décrivant trois entités paysagères. La première, au sud, est à flanc de coteau de la rue des Marnières jusqu'à la première rangée d'arbres en remontant vers le nord. La deuxième est une prairie en jachère et constitue la partie centrale du secteur. La troisième partie, la plus au nord, est occupée par des jardins partagés communaux.



DESSERTE

UN CHEMIN ET UN CARREFOUR

Ce secteur est desservi au sud par une bretelle qu'effectue la rue des Marnières. Il peut être aussi accessible depuis la rue Pierre Laprade à l'ouest. L'intérieur du secteur peut, lui, être desservi par le chemin Vignau, bordant le site sur son flanc est.

Le carrefour entre la rue des Marnières et l'avenue Beziou est un point de passage important desservant au sud et à l'est le centre-ville de Pau et à l'est le centre-ville de Billère.

BILLÈRE - HÔPITAL

Périmètres et phasages

Cette OAP propose des orientations d'aménagement sur un site unique, composé d'une surface totale de 2,6 ha. Sur ce site, une superficie totale de 1,2 ha a été identifiée en tant que potentiel de constructibilité dédié en priorité au logement.

Une opération d'aménagement unique devra prendre en compte l'ensemble du site, dans toutes ses composantes. Aucun phasage spécifique n'est envisagé.

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 des grands axes de desserte routière, des lignes de transports en commun et de l'hypercentre palois incite une intensification urbaine élevée sur ce site. Les parcelles pourront ainsi accueillir des programmes visant une densité de 50 logements à l'hectare et proposant un gabarit maximal R+2+combles.

Mixité fonctionnelle et sociale

La présente OAP prévoit une programmation mixte de logements collectifs et individuels. Il pourra faire l'objet de produits en accession libre et éventuellement sociale ou abordable.

Qualité environnementale et prévention des risques

La mise en valeur de la trame verte urbaine pourra par ailleurs se faire par le biais d'aménagement paysagers qualitatifs au sein des opérations d'aménagement, notamment via la plantation d'alignements végétaux le long des voies de desserte du site.

Le secteur à vocation naturelle à l'est et au sud du site assurera une fonction d'îlot de fraîcheur pour la ville de Billère, ainsi que la qualité du site et du cadre de vie du quartier.

Accès et desserte

Le site sera desservi au sud par la rue des Marnières. Au nord, la rue Pierre Laprade permettra une desserte en modes doux exclusivement. Un cheminement doux sera possible par le chemin Vignau.

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.

Ce site 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 mobilités.

Plusieurs voies cyclables sont par ailleurs identifiées à proximité du site dans le cadre du Plan Vélo. L'une d'entre elles pourra être créée sur le chemin de Vignau, qui longe le site à l'est. Des espaces de stationnement adaptés aux mobilités actives seront ainsi à penser dans le cadre de l'aménagement de ce site afin d'inciter les futurs habitants à diversifier leurs modes de déplacement.

BILLÈRE - HÔPITAL

Programmation :
 mixte à dominante logement

Superficie : 1,2 ha

Densité souhaitable :
 50 à 70 logements/ha

Objectif programmatique : environ 83 logements

Périmètres et phasage

- ▭ Périmètre d'OAP

Accès et desserte

- ▬ Voie principale à aménager
- ▬ Voie secondaire à aménager
- 🚲 Voie cyclable existante
- 🚲 Voie cyclable à aménager
- ⋯ Cheminement piéton à prévoir
- ⋯ Infrastructure à intégrer
- P Stationnement à créer

Mixité fonctionnelle et sociale

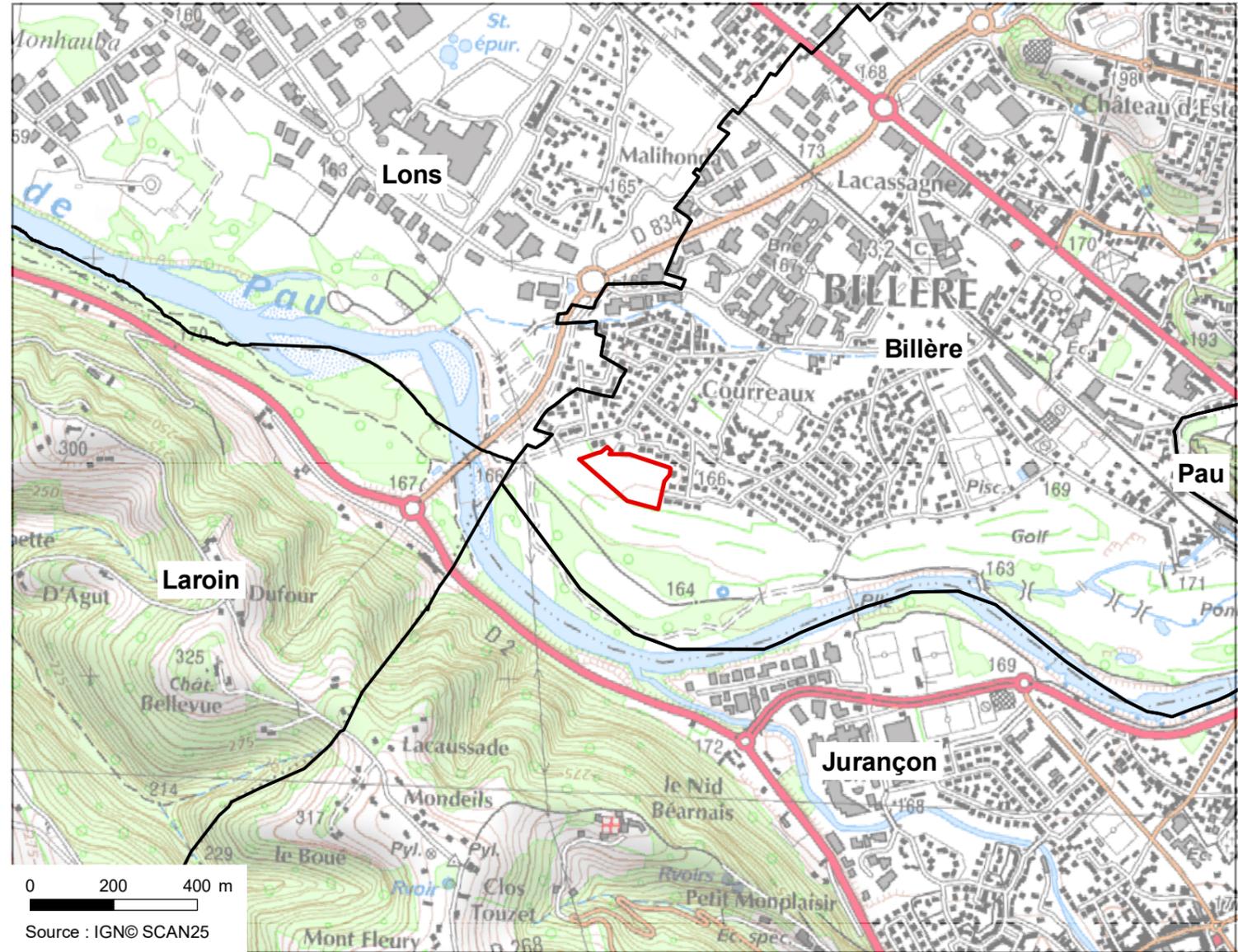
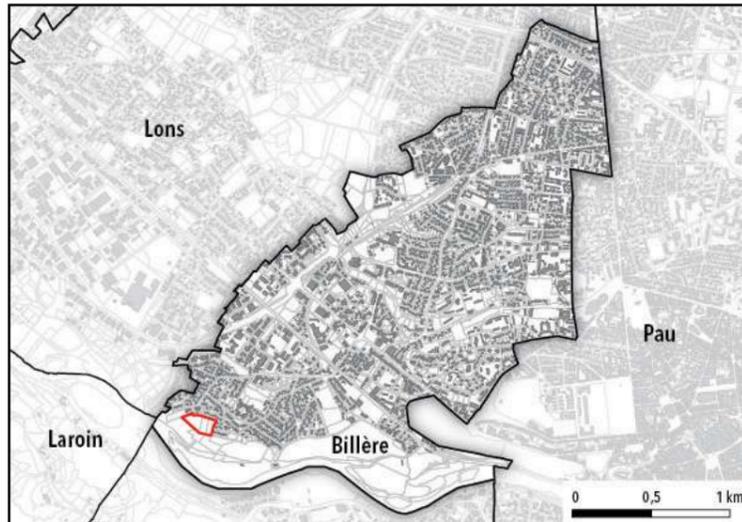
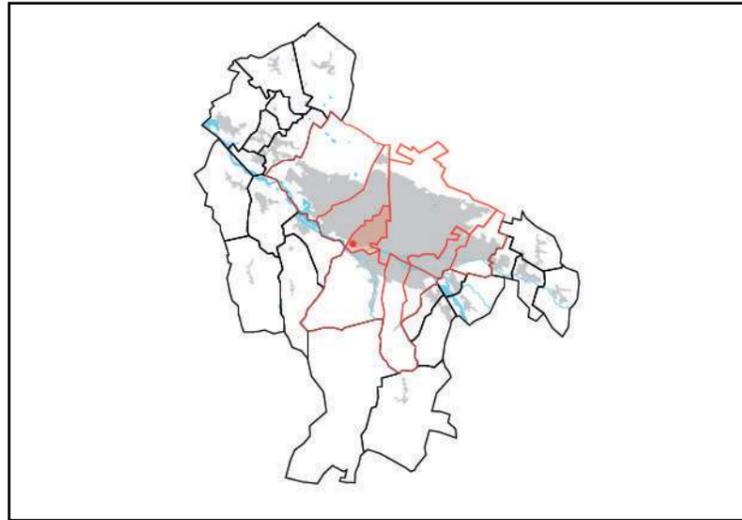
- Secteur à vocation première d'habitat très dense
- Secteur à vocation première d'habitat dense
- Secteur à vocation naturelle et gestion pluviale

Insertion architecturale et urbaine

- 🏠 Prise en compte du caractère résidentiel de l'existant
- Arbres à conserver



BILLÈRE - SECTEUR GOLF



BILLÈRE - SECTEUR GOLF



TYPO-MORPHOLOGIE

UN SECTEUR NON-BATI A LA LIMITE DU TISSU BATI DE BILLÈRE

Le site est situé au sud de la zone urbaine de Billère, au contact direct du Pau Golf Club. Il est bordé au nord et à l'est par des lotissements pavillonnaires, d'habitat collectifs et semi-collectifs au sud et à l'ouest par le parcours de golf.

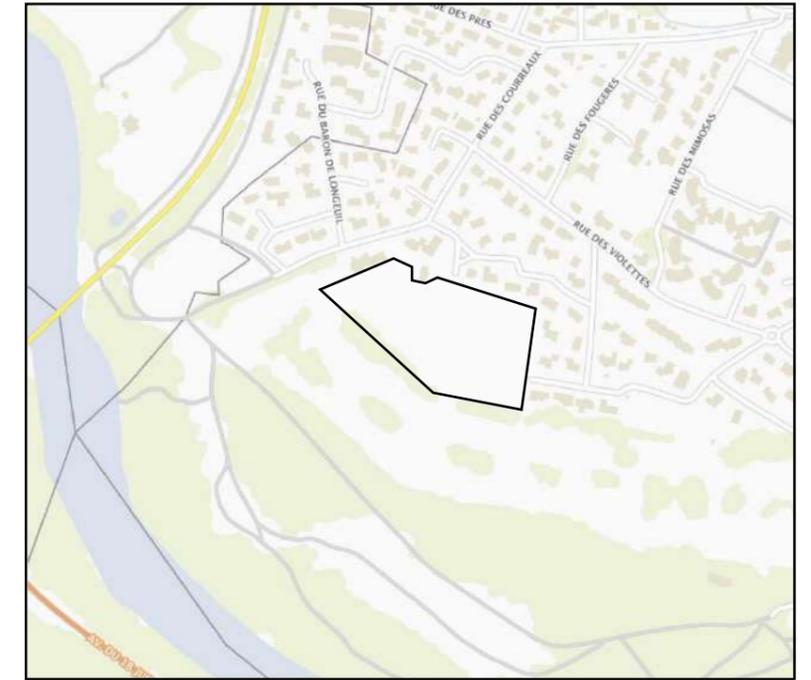
-  Habitat individuel type lotissement
-  Habitat individuel en bande



PAYSAGES

UN PAYSAGE EXCEPTIONNEL A PROXIMITÉ

Le site est de surface plane, une rangée d'arbres de hautes tailles le sépare du golf. Au-delà de celui-ci se trouve la saligue du gave de Pau, corridor écologique majeur à l'échelle de l'agglomération paloise et de l'écosystème pyrénéen.



DESSERTE

UN SECTEUR ISOLÉ DU CENTRE MAIS PROCHE DE LA ROCADE

Ce secteur se situe à l'extrémité sud de la commune de Billère. Il est donc particulièrement excentré par rapport au centre-ville et à ses offres de transport en commun. Il reste néanmoins bien desservi car proche de la rocade via la rue des Courreaux.

BILLÈRE - SECTEUR GOLF

Périmètres et phasages

Cette OAP propose des orientations d'aménagement sur un site unique, composé de 3 parcelles et prenant place sur une surface totale de 1,68 ha. Sur ce site, une superficie totale de 1,2 ha a été identifiée en tant que potentiel de constructibilité dédié en priorité au logement. Une opération d'aménagement unique devra prendre en compte l'ensemble du site, dans toutes ses composantes. Aucun phasage n'est envisagé.

Insertion architecturale et urbaine

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

Les formes urbaines bâties devront s'intégrer dans le tissu existant de zone pavillonnaire autour du secteur, tout en proposant une mixité des formes architecturales.

Une densité moyenne de 20 logements à l'hectare est souhaitable dans le cadre de l'urbanisation de ce site. Le gabarit R+1+combles sera à respecter afin de garantir l'insertion des nouvelles formes urbaines au sein du tissu existant.

Une zone non aedificandi de 30m sur les parcelles AK753 et 797 et de 15m sur la parcelle AK635 devra être respectée afin de se prémunir des risques liés aux jets de balles de golf.

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, par le biais notamment d'opérations de type accession abordable, à hauteur de 30% des réalisations.

Qualité environnementale et prévention des risques

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.

La trame verte et bleue est très présente au sud-ouest du site d'OAP. Sa mise en valeur pourra notamment se faire par le biais d'aménagements paysagers qualitatifs.

Celles-ci devront notamment prendre en compte la préservation et le renforcement de la haie existante en limite sud, par des arbres et arbustes d'essences locales et variées et en conservant l'accessibilité à la trame verte et bleue vers le golf et la saligue depuis l'urbanisation future.

La zone non aedificandi identifiée afin de protéger les habitations des jets de balles de golf sera aménagée en espace vert paysager avec des essences locales et variées. Elle pourra par ailleurs être identifiée pour la récupération des eaux pluviales avec des aménagements de type noue paysagère.

Accès et desserte

Une voirie principale de desserte du site devra connecter les différents points d'accès du site, à savoir : la rue des Bouleaux au nord et la rue de l'Orée du Golf à l'est. À l'Ouest, la rue des Courreaux desservira le site par un cheminement doux.

Des voiries secondaires pourront compléter cette offre de desserte en évitant au maximum les voies en impasse.

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.

BILLÈRE - SECTEUR GOLF

Programmation :
mixte à dominante logement

Superficie : 1,2 ha

Densité souhaitable :
25 logements/ha

Objectif programmatique : 30 logements

Périmètres et phasage

 Périmètre d'OAP

Accès et desserte

 Voie principale à aménager

 Voie cyclable existante

 Cheminement piéton à prévoir

Mixité fonctionnelle et sociale

 Secteur à vocation première d'habitat dense

 Secteur à vocation naturelle ou paysagère

Insertion architecturale et urbaine

 Alignement d'arbres existant

 Alignement d'arbres à créer

 Vues à préserver/créer

 Traitement paysager des interfaces

 Traitement des franges paysagères

 Principe de retrait par rapport aux limites séparatives

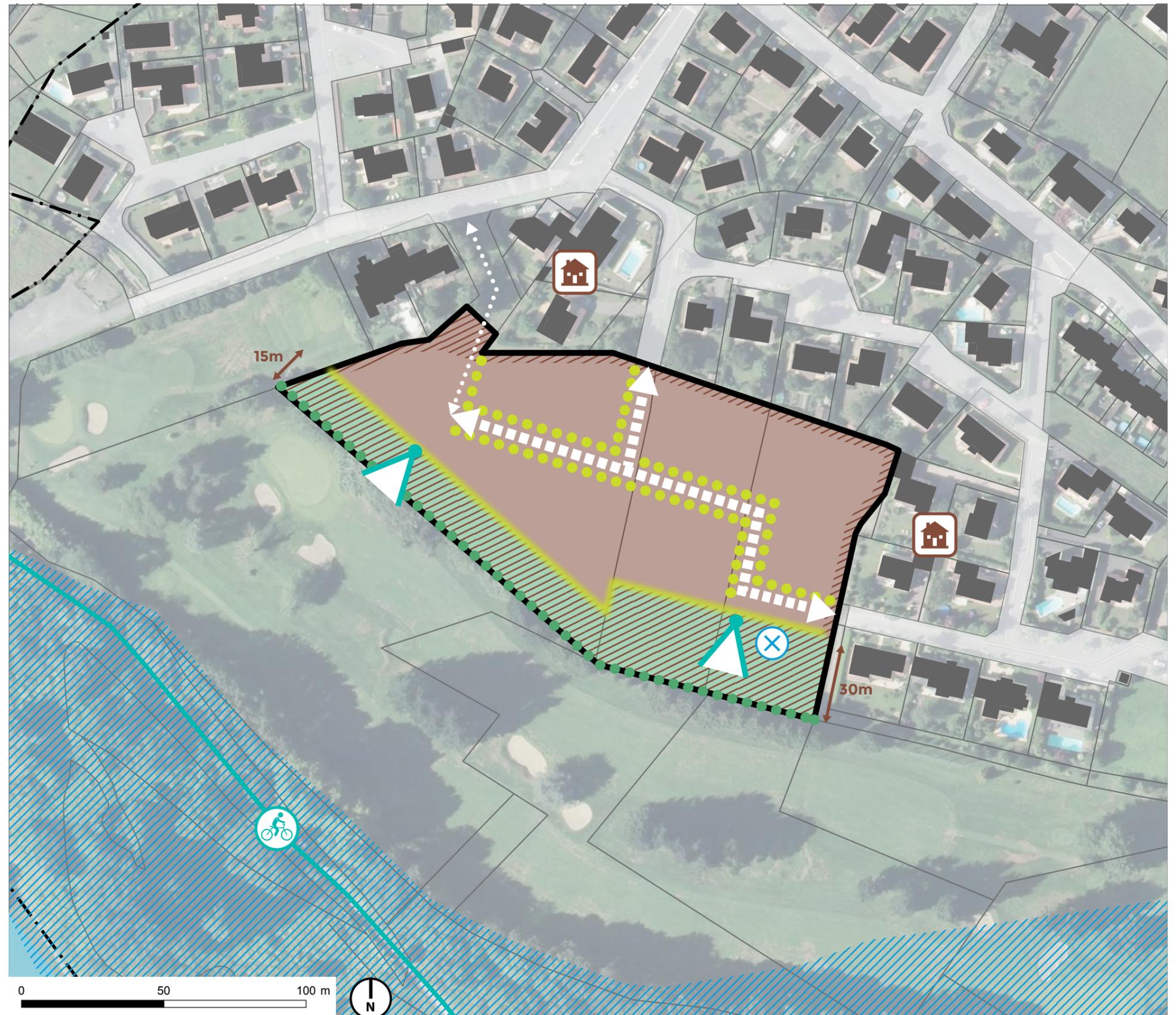
 Prise en compte du caractère résidentiel de l'existant

Qualité environnementale et prévention des risques

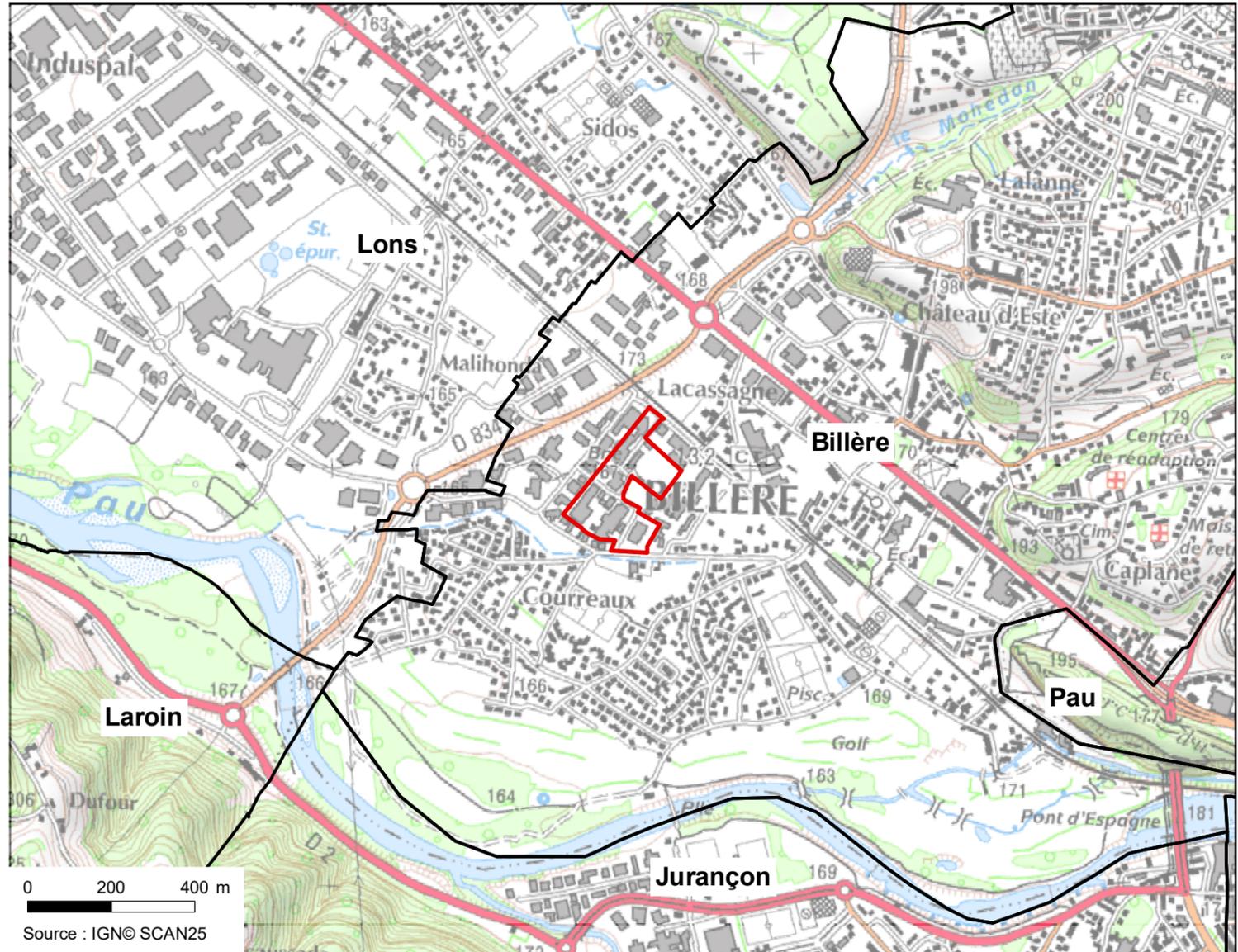
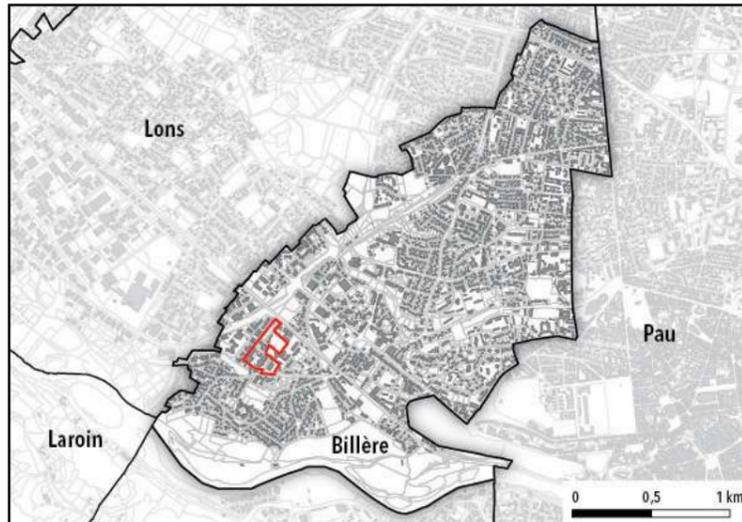
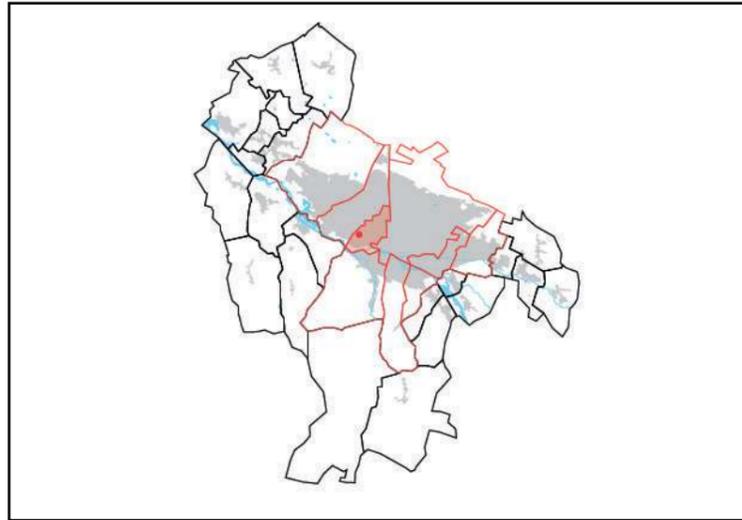
 Hydrographie

 Risque fort PPRI

 Récupération /gestion des eaux



BILLÈRE - LA LINIÈRE



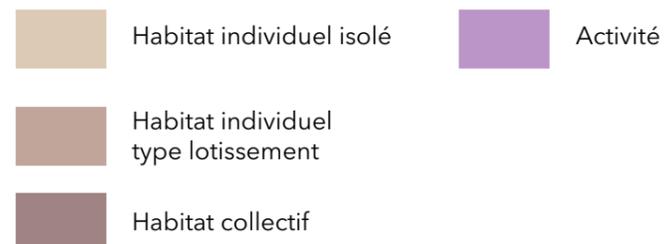
BILLÈRE - LA LINIÈRE



TYPO-MORPHOLOGIE

UN SECTEUR BÂTI A VOCATION INDUSTRIELLE ET TERTIAIRE

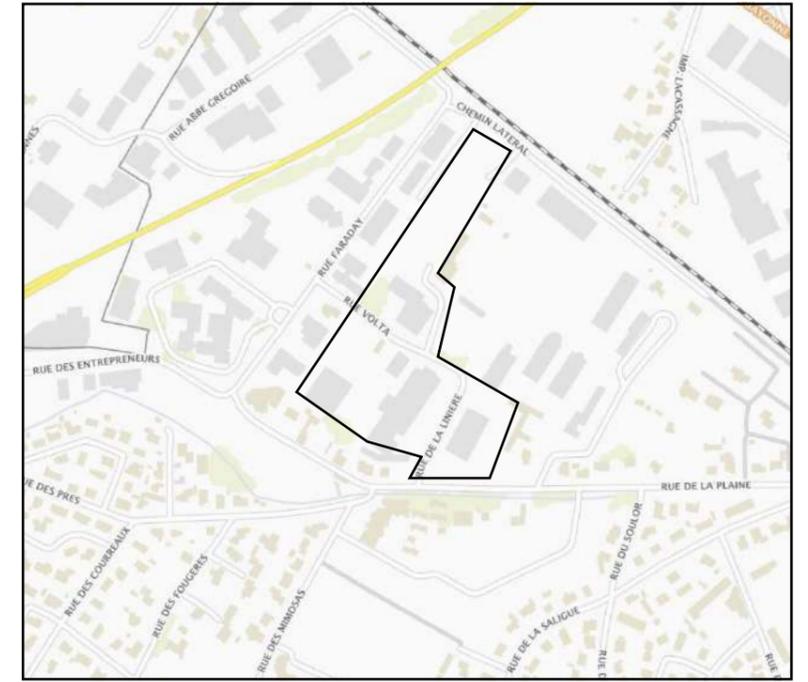
La typologie bâtie correspond à celle d'une zone d'activité : de grandes parcelles correspondant à des gabarits bâtis comprenant un rez-de-chaussée avec une hauteur sous plafond importante. De nouveaux bâtiments d'activités ont été conçus sur la frange ouest du secteur. En lisière sud du site se trouvent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

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 prioritaire 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.

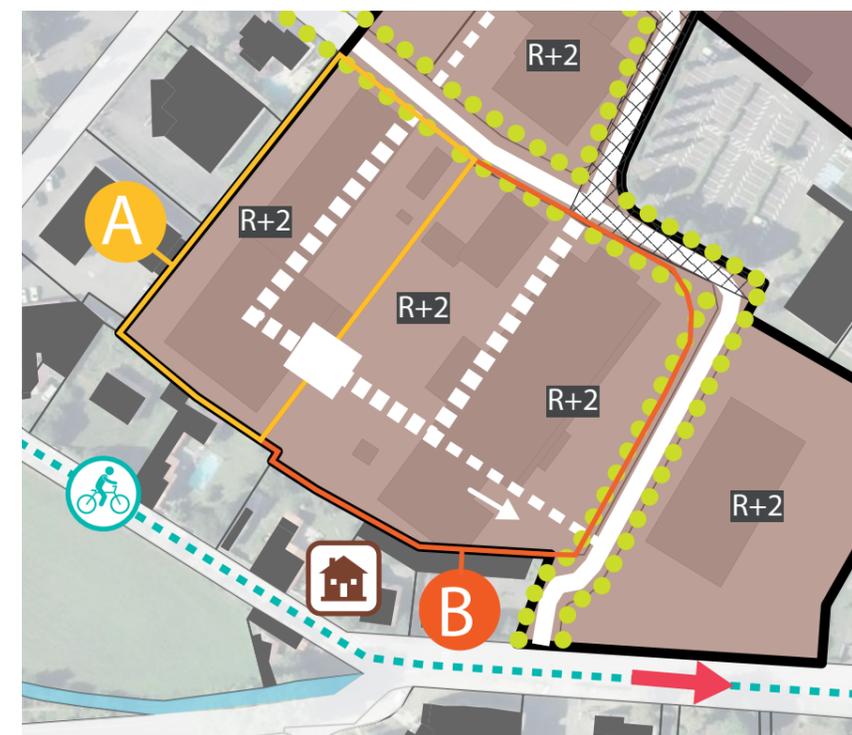
Des voiries secondaires indiquées sur le plan ci-contre à titre indicatif permettront de desservir l'ensemble des lots à bâtir.

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 végétalisé 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.

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
-  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

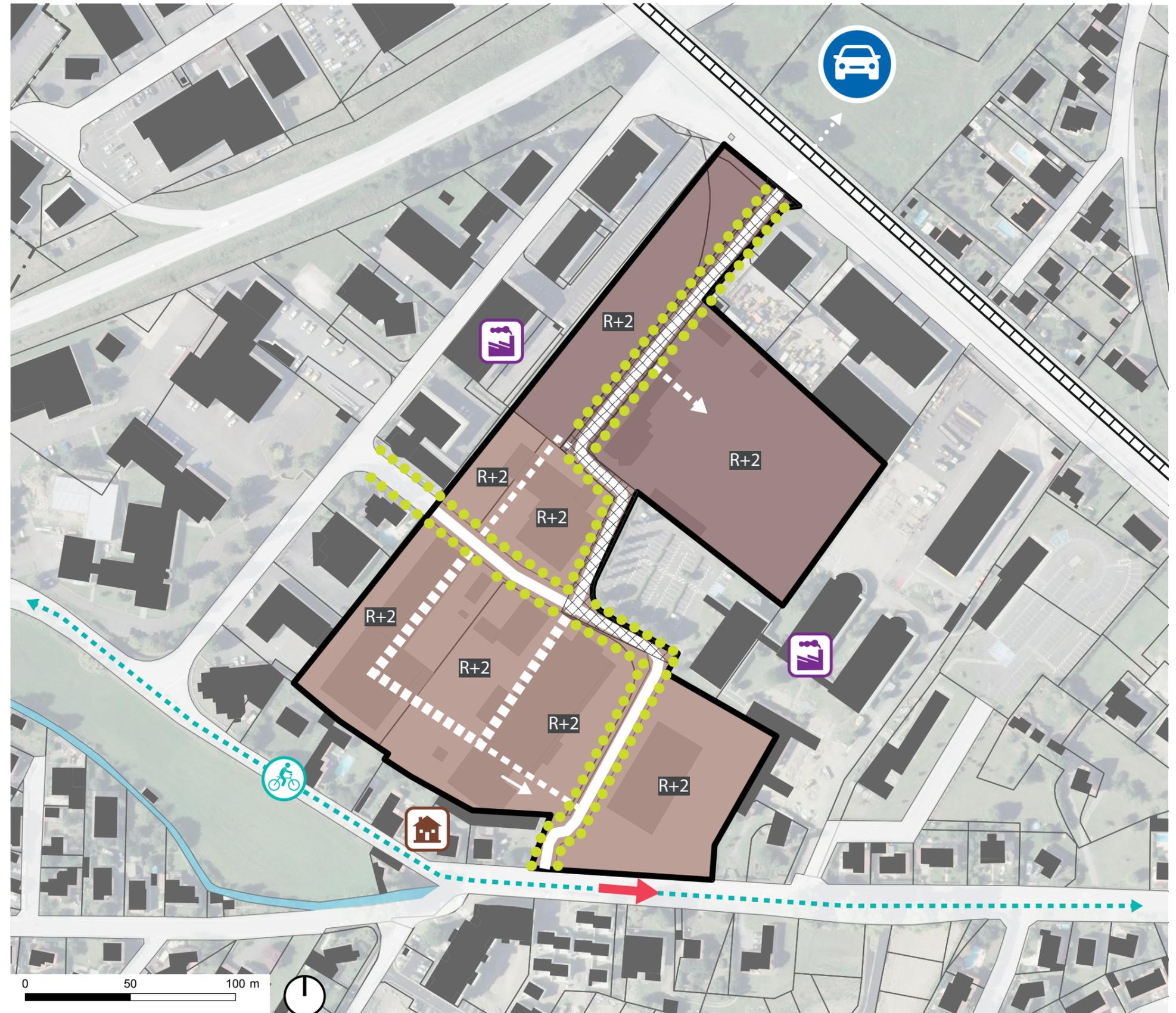
-  Secteur à vocation première d'habitat très dense
-  Secteur à vocation première d'habitat dense

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



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 (Hauteur existante à conserver)

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.

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+1 maximum

 Arbres à conserver

 Poste de commandement ENEDIS: hors OAP

