

# **Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)**

## **Modification n°3**

### **Notice de présentation**

**Enquête publique**





## 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 du PLUi**

## Table des matières

<b>Introduction générale</b> .....	<b>3</b>
<b>1. La procédure de modification n°3 du PLUi : champ d’application, contexte et principes d’élaboration</b> .....	<b>14</b>
<b>1.1. Le contexte et les principes ayant guidé les modifications du PLUi</b> .....	<b>14</b>
1.1.1. Les enseignements et les enjeux tirés du bilan à mi-parcours du PLH.....	14
1.1.2. Les mesures nationales de limitation de l’artificialisation des terres et de la consommation foncière .....	16
1.1.3. Les orientations majeures ayant guidé les propositions de modifications dans le cadre de la présente procédure .....	17
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)	
21	
<b>1.2. Une procédure de modification de droit commun</b> .....	<b>22</b>
<b>1.3. L’articulation du PLUi avec les documents supérieurs</b> .....	<b>24</b>
<b>1.4. L’évaluation des incidences sur l’environnement</b> .....	<b>24</b>
<b>2. Cœur de Pays : modifications du règlement graphique et des Orientations d’Aménagement et de Programmation</b> .....	<b>25</b>
<b>2.1. Billère</b> .....	<b>25</b>
2.1.1. Billère : secteur de mixité sociale .....	26
2.1.2. Billère secteur parcelles AI 129-159-255 : Périmètre d’attente d’un projet d’aménagement global (PAPAG) .....	27
2.1.3. Billère secteur station essence intermarché : Périmètre d’attente d’un projet d’aménagement global (PAPAG).....	28
2.1.4. Billère secteur Lalanne : zone UC (centralité).....	29
2.1.5. Billère secteur Jules Gois : zone UC (centralité) .....	30
2.1.6. Billère secteur mairie : zone UC (centralité).....	31
2.1.7. Billère : OAP « rue des muses » .....	32
2.1.8. Billère parcelle AB 87 : OAP « parc routier du département ».....	33
2.1.9. Billère : OAP zone d’activité sud-ouest.....	34
2.1.10. Billère OAP La Linière.....	35

2.2.11.	Billère OAP Ancien site EDF .....	45
2.2.12.	Billère parcelle AK 100 : bâtiment remarquable .....	49
<b>2.2.</b>	<b>Bizanos.....</b>	<b>50</b>
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 7-8-9-10-407-408-448 : 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 <sup>er</sup> parcelle AM 476.....	65
2.2.13.	Bizanos OAP Broquart/Rouy.....	66
2.2.14.	Bizanos : linéaire commercial rue Georges Clémenceau.....	68
2.2.15.	Bizanos : OAP Verdun .....	69
<b>2.3.</b>	<b>Gelos.....</b>	<b>73</b>
2.3.1.	Gelos parcelles AH 262-263 : zone UE.....	74
2.3.2.	Gelos parcelle AI 482 : emplacement réservé n°19.....	75
2.3.3.	Gelos : liste des emplacements réservés.....	76
2.3.4.	Gelos parcelle AI 482-484-487 : zone N.....	77
2.3.5.	Gelos parcelle AD 341 : espace vert protégé.....	78

2.3.6.	Gelos OAP Fanfelle .....	80
<b>2.4.</b>	<b>Idron .....</b>	<b>88</b>
2.4.1.	Idron parcelles BR 89-90 AO 4 : zone 2AU .....	89
2.4.2.	Idron parcelles AO 9-10-30, BP 52, AS 74-220 : zone 2AU .....	90
2.4.3.	Idron secteur route de Tarbes : zone UC (centralité) .....	91
2.4.4.	Idron parcelle BD 14-15 : zone UAc .....	92
2.4.5.	Idron OAP Porte Est .....	93
2.4.6.	Idron OAP « route de l’Oussère – chemin des Quindaa » parcelle BP 42 .....	95
<b>2.5.</b>	<b>Jurançon.....</b>	<b>96</b>
2.5.1.	Jurançon parcelles AZ 44-151 AP 176-177 : zone 2AU .....	97
2.5.2.	Jurançon parcelle AR 4-9 : zone 2AUy .....	98
<b>2.6.</b>	<b>Lescar.....</b>	<b>99</b>
2.6.1.	Lescar parcelle AS 170-171 : zone 2AU.....	100
2.6.2.	Lescar parcelles AR 70 : zone 2AU .....	101
2.6.3.	Lescar parcelle AW 20 : zone 2AU .....	102
2.6.4.	Lescar parcelles AH 30-208-636-803-1243 : zone 2AU.....	103
2.6.5.	Lescar secteur rue Satao : zone UC (centralité).....	104
2.6.6.	Lescar secteur avenue Roger Cadet – groupe scolaire du Laou : zone UC (centralité) .....	105
2.6.7.	Lescar secteur avenue de Plaisance : zone UC (centralité) .....	106
2.6.8.	Lescar secteur avenue de Tarbes : zone UC (centralité).....	107
2.6.9.	Lescar chemin de Batan : zone UC (centralité).....	108
2.6.10.	Lescar avenue Marguerite de Navarre : zone UC (centralité) .....	109
2.6.11.	Lescar avenue Santos-Dumont / chemin de Lons : zone UC (centralité).....	110
2.6.12.	Lescar secteur avenue de l’Ousse : zone UAc.....	111

2.6.13.	Lescar OAP Gravières.....	112
2.6.14.	Lescar parcelle AH 1097-1276 .....	114
2.6.15.	Lescar parcelle AM 1202-1203-1204 .....	115
2.6.16.	Lescar : secteur de mixité sociale .....	116
<b>2.7.</b>	<b>Lons .....</b>	<b>117</b>
2.7.1.	Lons secteur mairie : zone UC (centralité).....	118
2.7.2.	Lons secteur du Moulin : zone UC (centralité) .....	119
2.7.3.	Lons secteur du Perlic : zone UC (centralité).....	120
2.7.4.	Lons secteur Didier Daurat : zone UC (centralité) .....	121
2.7.5.	Lons secteur Jean Mermoz : zone UC (centralité) .....	122
2.7.6.	Lons parcelles AM 445-446-739 : zone 2AU .....	123
2.7.7.	Lons secteur rue du Bosquet : zone 2AU .....	124
2.7.8.	Lons parcelles AC 328-338-341-347 : zone 2AU .....	125
2.7.9.	Lons parcelle AV 122 : espace vert protégé.....	126
2.7.10.	Lons parcelle BN 17 : zone N et espace boisé classé .....	127
2.7.11.	Lons espace public AS 349-362 : zone N et espace vert protégé .....	128
2.7.12.	Lons parcelle AM 1927 : zone UBc.....	129
2.7.13.	Lons OAP Route de Bordeaux – îlot Val d’Or - parcelle AR 86.....	130
2.7.14.	Lons OAP Pont Long parcelle AR 2.....	132
2.7.15.	Lons parcelle AR 180 : OAP « Paris-Madrid » .....	133
2.7.16.	Lons OAP AZNAR parcelle AY 97-98-57 .....	135
2.7.17.	Lons OAP Route de Bordeaux – îlot Saint-Julien – parcelles AX 57-58-60-261-262.....	136
2.7.18.	Lons secteur mairie : plan des hauteurs .....	138
2.7.19.	Lons secteur du Moulin : plan des hauteurs.....	139

2.7.20.	Lons secteur du Perlic : plan des hauteurs .....	140
2.7.21.	Lons parcelle AR 86 : emplacement réservé.....	141
2.7.22.	Lons parcelle AY 57 : emplacement réservé.....	142
2.7.23.	Lons : liste des emplacements réservés .....	143
<b>2.8.</b>	<b>Mazères-Lezons .....</b>	<b>144</b>
2.8.1.	Mazères-Lezons parcelle AK 108 : zone 2AUrs .....	145
2.8.2.	Mazères-Lezons espace public rue Gabrielle d’Estrées : espace vert protégé.....	146
2.8.3.	Mazères-Lezons OAP Pasteur Sully.....	147
2.8.4.	Mazères-Lezons OAP Fondères .....	149
<b>2.9.</b>	<b>Pau.....</b>	<b>151</b>
2.9.1.	Pau secteur du site ERDF : Périmètre d’attente de projet d’aménagement global .....	153
2.9.2.	Pau secteur du site Orange : Périmètre d’attente de projet d’aménagement global.....	154
2.9.3.	Pau parcelles DK 457 : zone UY .....	155
2.9.4.	Pau parcelle AT 35 : zone 2AU .....	156
2.9.5.	Pau secteur parcelle DY 115 : zone 2AU .....	157
2.9.6.	Pau bd Cami Salié, secteur parcelle EI 10-14-74-75-76 : zone 2AU.....	158
2.9.7.	Pau parcelles CV 72 à 77 : zone UD .....	159
2.9.8.	Pau parcelles CV 89-354-355 : zone UD.....	160
2.9.9.	Pau secteur nord d’Alsace Lorraine : zone UD .....	161
2.9.10.	Pau Boulevard Cami Salié : zone UD.....	162
2.9.11.	Pau Boulevard Didier Daurat : zone UC (centralité) .....	163
2.9.12.	Pau avenue Jean Mermoz : zone UC (centralité).....	164
2.9.13.	Pau secteur Kennedy : zone UC (centralité) .....	165
2.9.14.	Pau secteur Laherrère : zone UC (centralité).....	166



2.9.15.	Pau secteur Peyroulet : zone UC (centralité).....	167
2.9.16.	Pau secteur avenue Trespoey : zone UC (centralité).....	168
2.9.17.	Pau secteur Lapuyade : zone UC (centralité).....	169
2.9.18.	Pau secteur Berlioz : zone UC (centralité) .....	170
2.9.19.	Pau secteur Ousse des Bois : zone UC (centralité) .....	171
2.9.20.	Pau secteur Copernic : zone UC (centralité) .....	172
2.9.21.	Pau secteur avenue de Montardon – boulevard de la Paix : zone UC (centralité).....	173
2.9.22.	Pau secteur avenue général Leclerc : zone UC (centralité) .....	174
2.9.23.	Pau secteur AFPA : zone UE.....	175
2.9.24.	Pau parcelle AT 34 : zone N.....	176
2.9.25.	Pau parcelle CD 110 : zone UAc.....	177
2.9.26.	Pau : PAPAG Ayala .....	178
2.9.27.	Pau OAP Rives du Gave.....	179
2.9.28.	Pau : OAP Route de Bordeaux – îlot Ayala (parcelles EM 85-86).....	190
2.9.29.	Pau : OAP Route de Bordeaux – îlot de Cagnes parcelle EM 21.....	192
2.9.30.	Pau OAP Université Technopole .....	194
2.9.31.	Pau OAP Foirail .....	209
2.9.32.	Pau OAP « nord de Pau » .....	210
2.9.33.	Pau : emplacement réservé n°27.....	211
2.9.34.	Pau : liste des emplacements réservés.....	212
<b>3.</b>	<b><i>Communes périurbaines : modifications du règlement graphique et des Orientations d’Aménagement et de Programmation .....</i></b>	<b>213</b>
<b>3.1.</b>	<b>Secteur vallée de l’Ousse (Artigueloutan, Lée, Ousse, Sendets).....</b>	<b>213</b>
3.1.1.	Artigueloutan parcelles AD 267-268-269-384 : zone A .....	215
3.1.2.	Artigueloutan parcelles AD 248-947 : zone 2AU .....	216

3.1.3.	Artigueloutan parcelle ZC 21: zone Nc .....	217
3.1.4.	Artigueloutan parcelle AD 254-944 : emplacement réservé .....	218
3.1.5.	Artigueloutan : liste des emplacements réservés .....	219
3.1.6.	Artigueloutan parcelle ZE 72 : espace vert protégé .....	220
3.1.7.	Artigueloutan parcelle AD 159 : espace vert protégé .....	221
3.1.8.	Artigueloutan OAP centre bourg .....	222
3.1.9.	Lée parcelle BD 5 : espace vert protégé .....	229
3.1.10.	Lée OAP Centre Bourg .....	230
3.1.11.	Ousse parcelles CR 15-28-29-30-41-42-143-166 : zone UAr .....	232
3.1.12.	Ousse linéaire commercial impasse clos d l'Ousse et place des tilleuls .....	233
3.1.13.	Sendets parcelle DI 17 : OAP Clos Lapeyrade .....	234
3.1.14.	Sendets parcelles DI 3-56 : OAP Plateau.....	235
<b>3.2.</b>	<b>Secteur plaine Gave est (Aressy, Meillon, Rontignon, Uzos).....</b>	<b>236</b>
3.2.1.	Meillon : OAP Centre bourg.....	238
3.2.2.	Rontignon parcelle AD42 : zone N.....	247
3.2.3.	Rontignon secteur route de Piétat : zone UH.....	248
3.2.4.	Rontignon secteur route du hameau : zone UH.....	249
3.2.5.	Rontignon parcelle AD111-112 : zone Nc.....	250
3.2.6.	Rontignon secteur Vilcontal.....	251
3.2.7.	Rontignon OAP Vilcontal.....	252
3.2.8.	Rontignon OAP centre-bourg .....	255
3.2.9.	Uzos parcelles AC 26-65-66 : zone 2AU .....	259
<b>3.3.</b>	<b>Secteur sud (Gan, Bosdarros) .....</b>	<b>260</b>
3.3.1.	Bosdarros AB 42-261-341 : zone UH.....	262

3.3.2.	Gan parcelles AI 30 : emplacement réservé n°20.....	263
3.3.3.	Gan parcelles AM 108-109 : emplacement réservé n°23 .....	264
3.3.4.	Gan parcelles AK 190-191 : emplacement réservé n°22 .....	265
3.3.5.	Gan parcelles AK 190 : emplacement réservé n°40.....	266
3.3.6.	Liste des emplacements réservés de Gan.....	267
3.3.7.	Gan parcelles AN 12-13 : zone UY .....	268
3.3.8.	Gan secteur halle : zone UA.....	269
3.3.9.	Gan parcelles AM 241-274 : zone A.....	270
3.3.10.	Gan parcelles BM 86-87 : zone UBc.....	271
3.3.11.	Gan OAP Lannegrand Miqueu .....	272
<b>3.4.</b>	<b>Secteur sud-ouest coteaux sud (Arbus, Artiguelouve, Aubertin, Laroin, Saint Faust) .....</b>	<b>274</b>
3.4.1.	Arbus OAP centre bourg .....	276
3.4.2.	Arbus OAP secteur Bellocq .....	278
3.4.3.	Arbus parcelles AD186-380 : zone Nm .....	279
3.4.4.	Arbus : parcelle AC 77 : zone UE.....	280
3.4.5.	Arbus parcelles AC 90-91 : emplacement réservé.....	281
3.4.6.	Arbus parcelles AD 164-165 : emplacement réservé .....	282
3.4.7.	Arbus : emplacement réservé n°9 .....	283
3.4.8.	Arbus : liste des emplacements réservés .....	284
3.4.9.	Artiguelouve parcelles AL 90-94-410-470-471-472 .....	285
3.4.10.	Artiguelouve parcelle AL 175.....	286
3.4.11.	Artiguelouve parcelle AM 391 .....	287
3.4.12.	Artiguelouve OAP secteur mairie - parcelle AL 141.....	288
3.4.13.	Artiguelouve OAP « secteur du Château » .....	289

3.4.14.	Artiguelouve OAP « secteur des écoles » .....	291
<b>3.5.</b>	<b>Secteur nord-ouest Pont-Long (Aussevielle, Beyrie en Béarn, Bougarber, Denguin, Poey de Lescar, Siros, Uzein).....</b>	<b>293</b>
3.5.1.	Aussevielle parcelles AB 113-116-117 : changement de zonage.....	295
3.5.2.	Aussevielle : emplacement réservé n°2.....	296
3.5.3.	Aussevielle : liste des emplacements réservés.....	297
3.5.4.	Aussevielle : OAP secteur de la rue de la mairie.....	298
3.5.5.	Bougarber : OAP secteur situé route de Cescau.....	299
3.5.6.	Denguin parcelles AK 172-186 : 2AU .....	301
3.5.7.	Denguin parcelles ZH 42 : zone 2AU .....	302
3.5.8.	Denguin OAP entrée de ville.....	303
3.5.9.	Denguin OAP Chemin du côteau parcelle AK 119 .....	305
3.5.10.	Denguin rue de mondeils : emplacement réservé n°2 .....	306
3.5.11.	Denguin : liste des emplacements réservés .....	307
3.5.12.	Poey de Lescar – OAP Secteur Las Senderos .....	308
3.5.13.	Poey de Lescar Secteur – OAP secteur Malapet.....	309
3.5.14.	Uzein OAP centre bourg .....	310
3.5.15.	Uzein parcelle AL 757 : emplacement réservé .....	312
3.5.16.	Uzein liste des emplacements réservés.....	313
<b>4.</b>	<b>Modifications applicables à l'ensemble des communes .....</b>	<b>314</b>
4.1.	Plan des secteurs de mixité sociale.....	314
4.2.	Création d'une OAP Qualité des logements.....	322
4.3.	OAP – Accession sociale .....	326
4.4.	OAP – Entrées d'agglomération.....	327
<b>5.</b>	<b>Règlement écrit.....</b>	<b>329</b>

<b>6.</b>	<b><i>Annexes</i></b> .....	<b>332</b>
6.1.	Liste des immeubles sous DUP (déclaration d'utilité publique) .....	332
6.2.	Règlement de publicité de Pau .....	333
6.3.	Périmètre d'isolement d'un bâtiment d'élevage .....	334
6.4.	Secteurs d'information sur les sols .....	335
6.5.	Sites inscrits sur Pau .....	336
6.6.	Servitude PT2 (protection des centres d'émission et de réception radioélectriques contre les obstacles) .....	337
6.7.	Plan des ZAE (zone d'activité économique) .....	338
6.8.	Plan des réseaux d'irrigation .....	339

# 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.

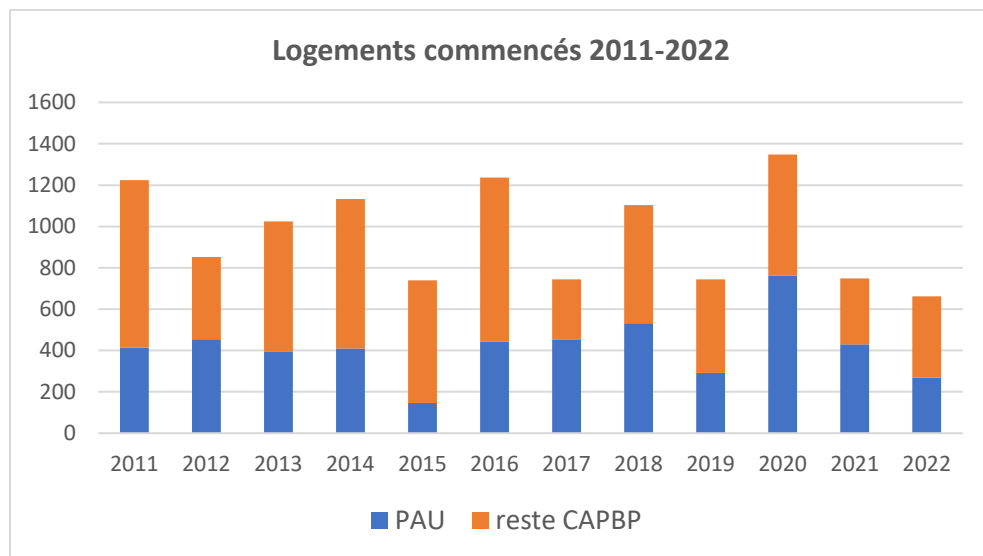
Cependant, plusieurs constats constituent des points d'alerte pris en compte dans les propositions de modifications du document d'urbanisme :

- 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.

La création des zones « UC » correspondant à des périmètres de centralités constitue un élément fort et structurant dans le cadre de cette modification n°3 pour répondre au projet d'« une ville des proximités ». Il s'agit alors dans ces périmètres de conforter ou développer différentes fonctions urbaines (commerces, activités de services, habitat, équipements publics) mais aussi de travailler sur l'aménagement d'espaces publics, d'îlots de fraîcheur... selon les besoins ou les problématiques qui se posent dans chacune.

### ➤ **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

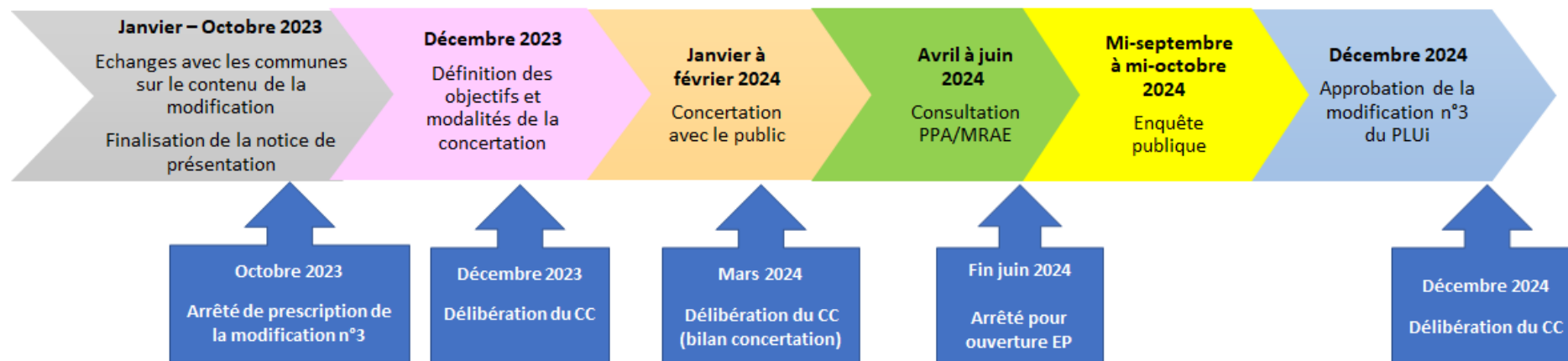
mois de janvier et février 2024. Cette concertation préalable a pour but de permettre aux habitants, associations locales et de protection de l'environnement et toute autre personne concernée par ce projet :

- 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 28/09/2023 (jusqu'en décembre 2025) ;
- 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.



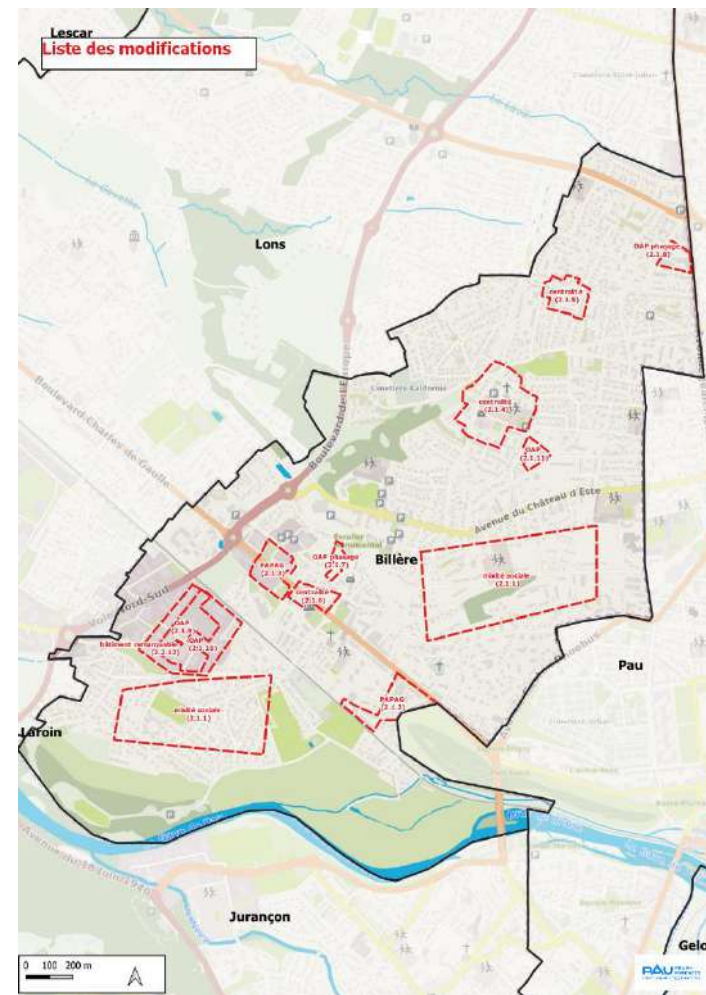
## 2. Cœur de Pays : modifications du règlement graphique et des Orientations d'Aménagement et de Programmation

### 2.1. Billère

**Mixité sociale** : la commune dispose de 1599 logements locatifs sociaux sur son territoire (soit 20,68% de logements locatifs sociaux, 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.

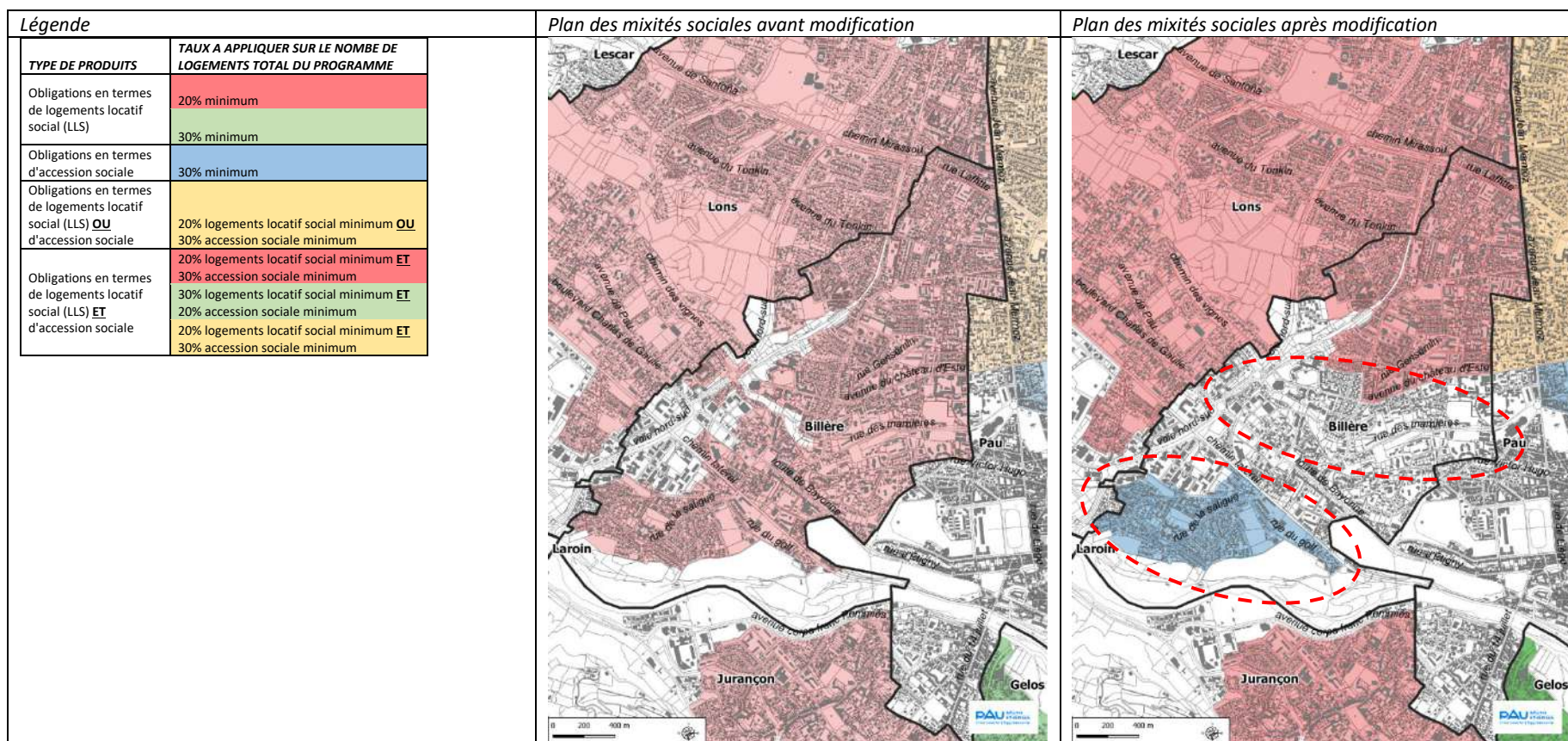


### 2.1.1. Billère : secteur de mixité sociale

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

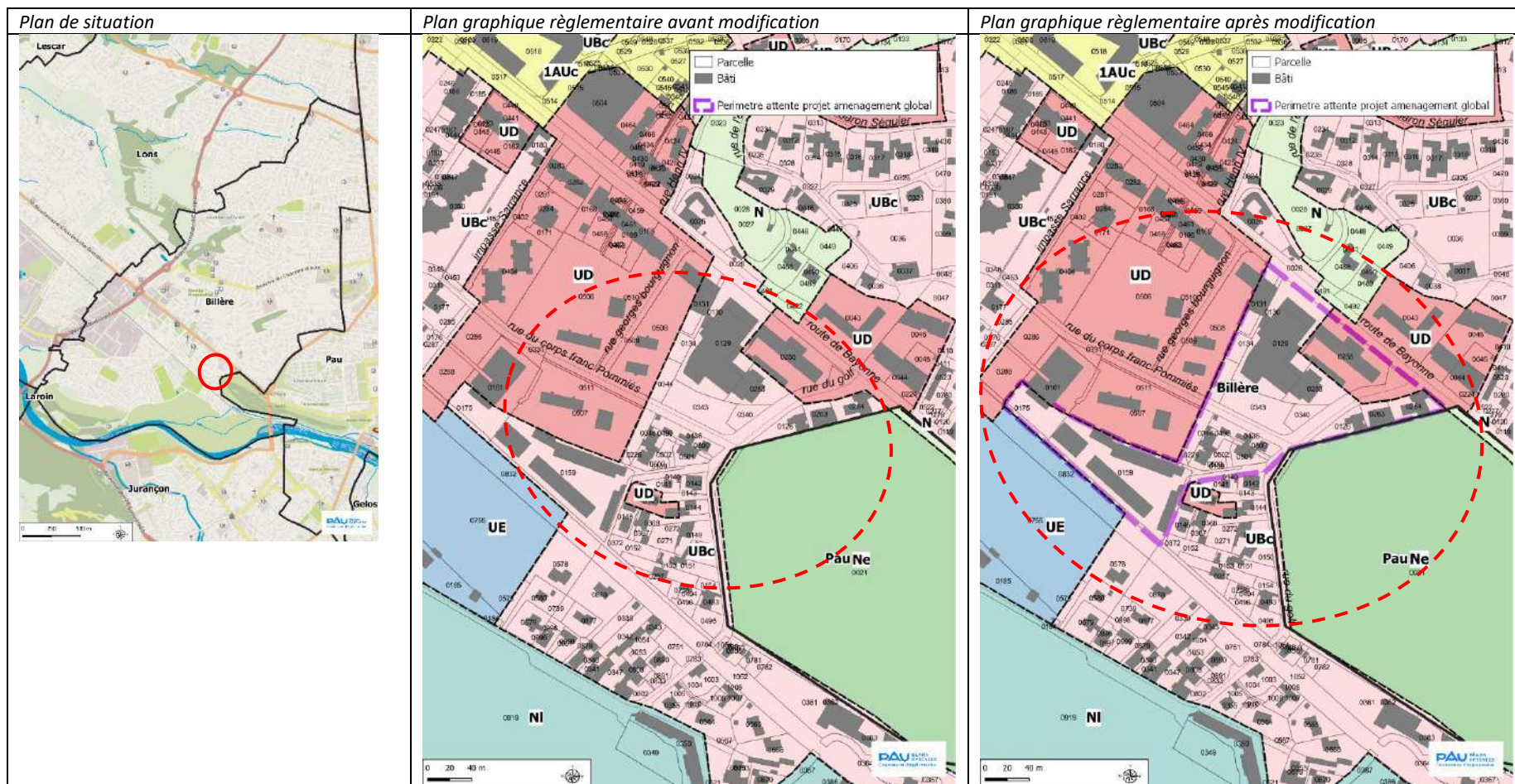
- au sud de la route de Bayonne : maintenir uniquement une obligation sur l'accession sociale.
- entre la route de Bayonne et l'avenue Château d'Este : supprimer les obligations de mixité sociale du fait d'un nombre déjà important de logements sociaux sur ce secteur.

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



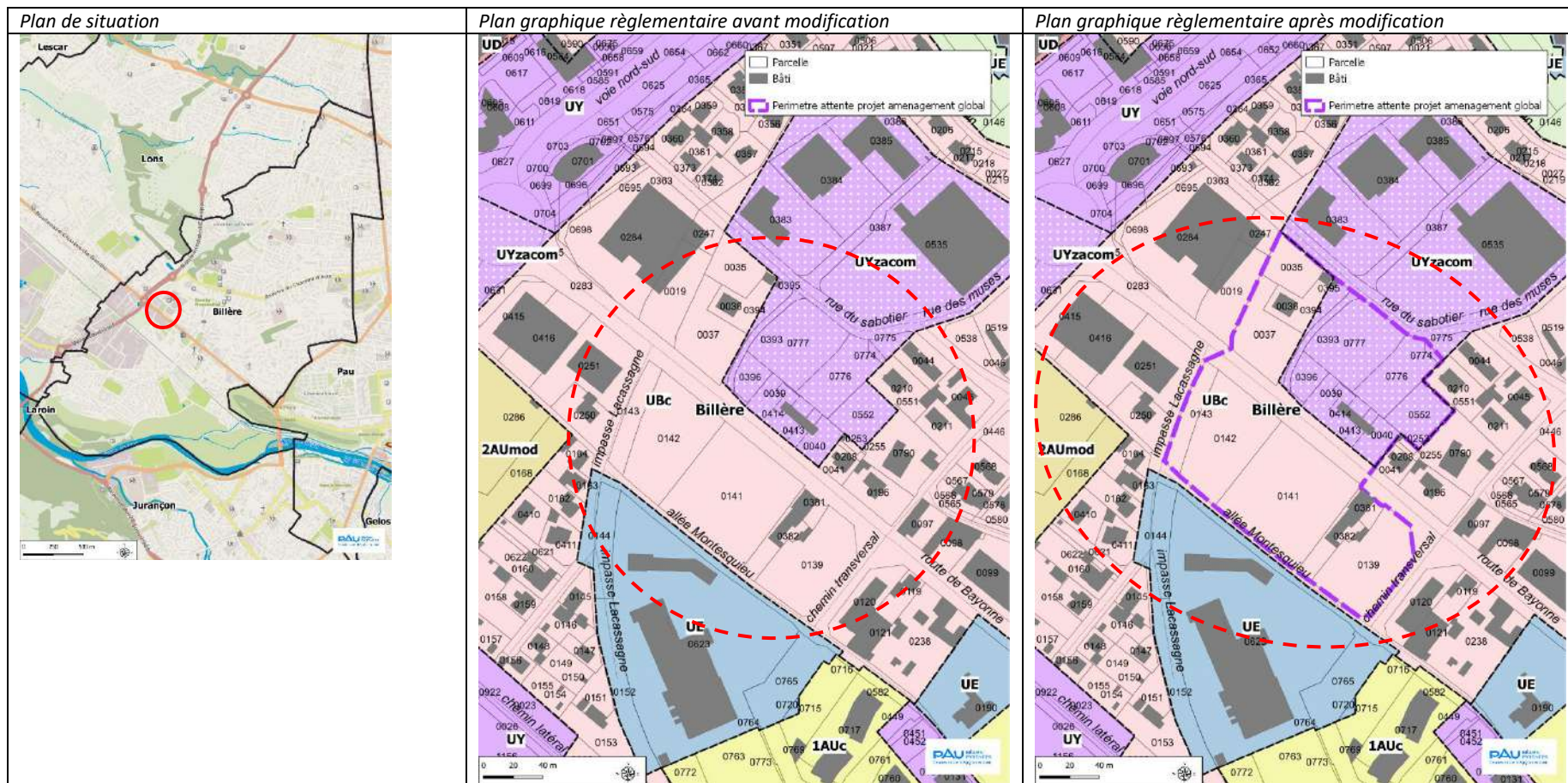
## 2.1.2. Billère secteur parcelles AI 129-159-255 : Périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global (PAPAG)

**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.



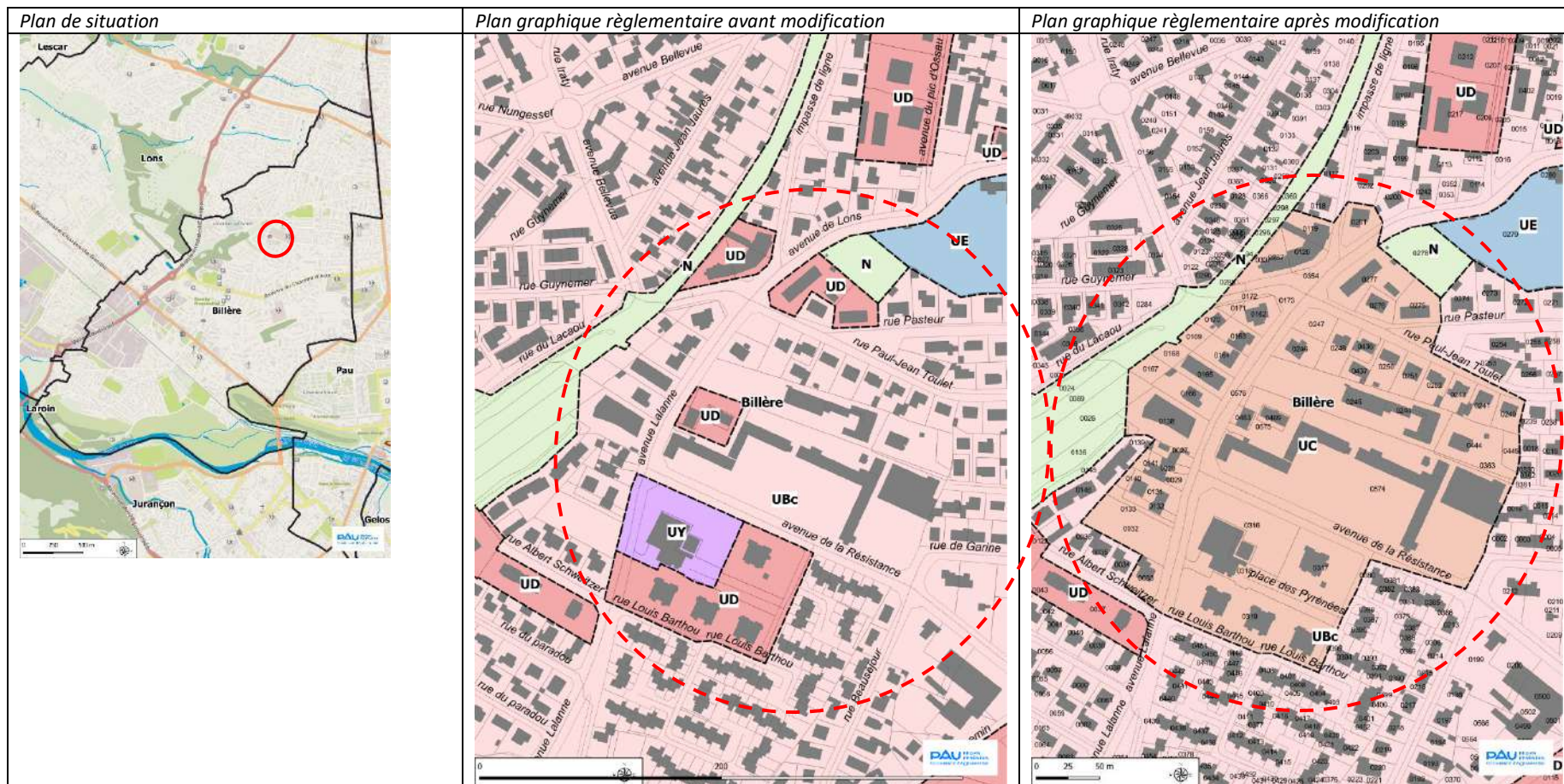
### 2.1.3. Billère secteur station essence intermarché : Périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global (PAPAG)

**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.



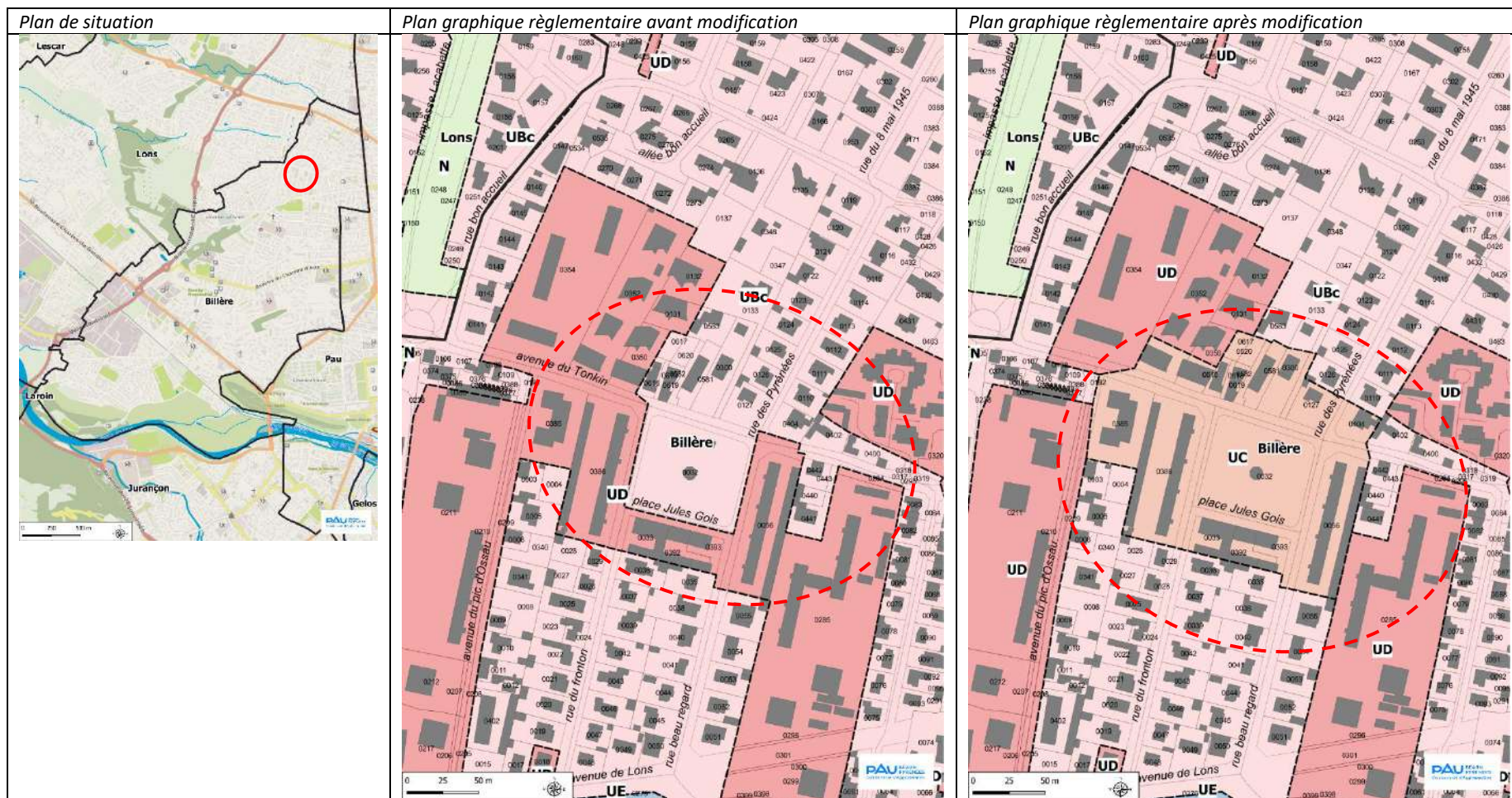
#### 2.1.4. Billère secteur Lalanne : zone UC (centralité)

**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. Il s'agit dans ces périmètres de centralité de conforter ou développer différentes fonctions urbaines (commerces, activités de services, habitat, équipements publics) mais aussi de travailler sur l'aménagement d'espaces publics, d'îlots de fraîcheur... selon les besoins ou les problématiques qui se posent dans chacune (voir point 1.1.3).



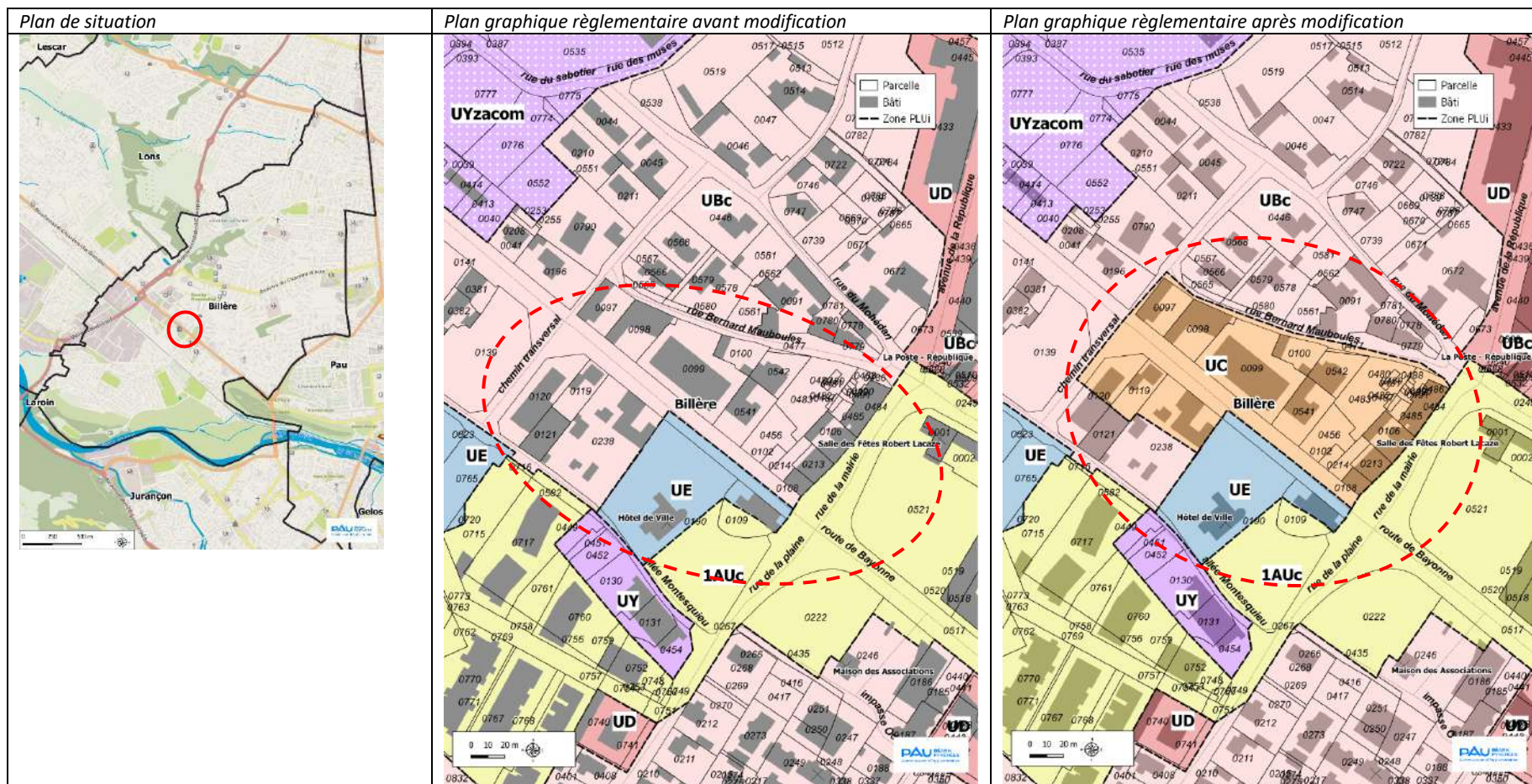
### 2.1.5. Billère secteur Jules Gois : zone UC (centralité)

**Objet de la modification :** Créer une zone « UC » correspondant à une centralité existante à renforcer autour de la place Jules Gois. Il s'agit dans ces périmètres de centralité de conforter ou développer différentes fonctions urbaines (commerces, activités de services, habitat, équipements publics) mais aussi de travailler sur l'aménagement d'espaces publics, d'îlots de fraîcheur... selon les besoins ou les problématiques qui se posent dans chacune (voir point 1.1.3).



## 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. Il s'agit dans ces périmètres de centralité de conforter ou développer différentes fonctions urbaines (commerces, activités de services, habitat, équipements publics) mais aussi de travailler sur l'aménagement d'espaces publics, d'îlots de fraîcheur... selon les besoins ou les problématiques qui se posent dans chacune (voir point 1.1.3).



### 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



### 2.1.8. Billère parcelle AB 87 : OAP « parc routier du département »

**Objet de la modification :** Créer l’Orientation et d’aménagement et de programmation « parc routier du département » sur la parcelle AB 87 afin de phaser dans le temps le devenir de ce secteur correspondant actuellement au parc routier du Conseil départemental et dont le déménagement est envisagé à moyen terme. 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 Parc Routier du Département

Superficie : 1.2 ha

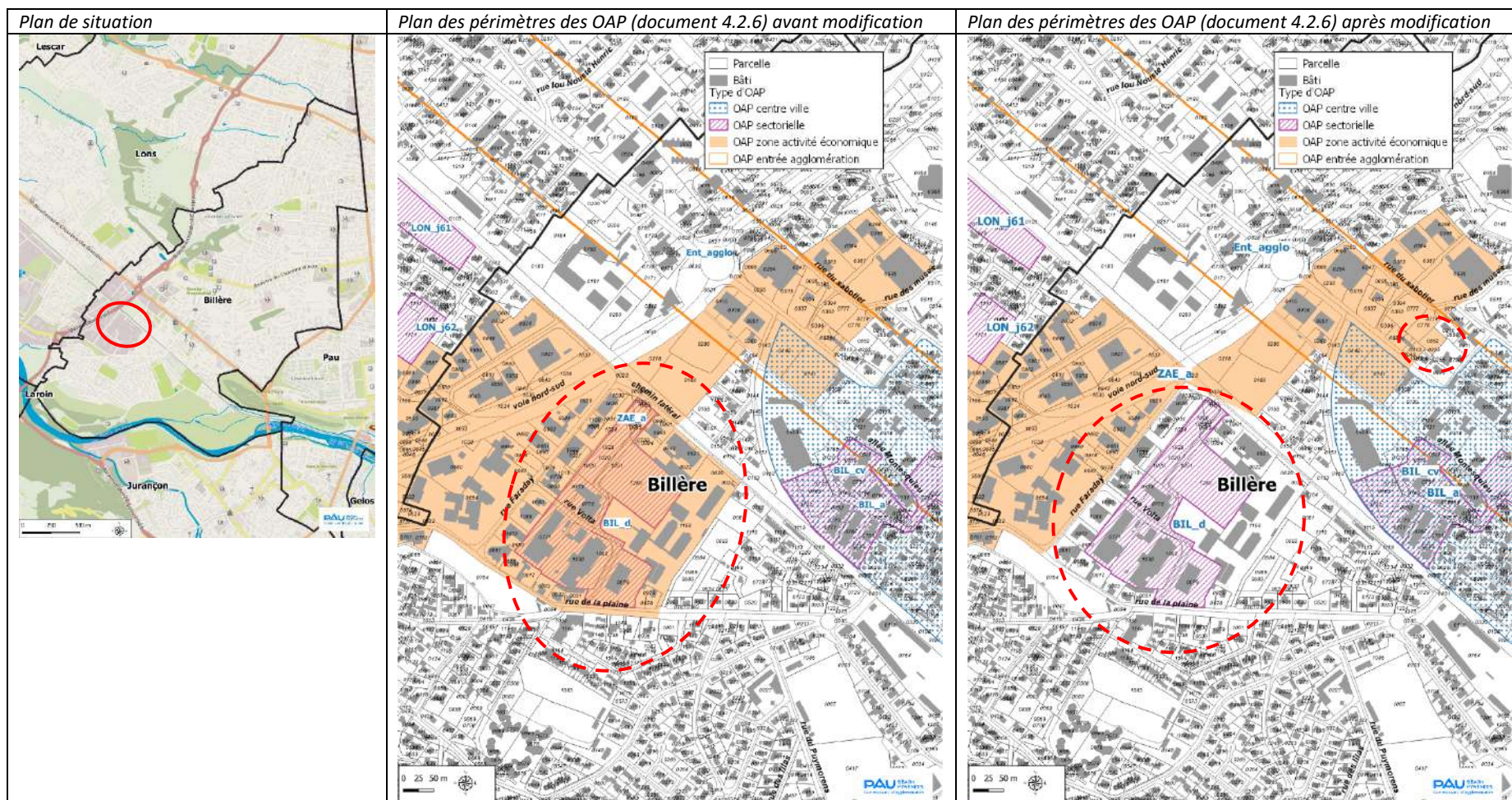
Phasage : Ce secteur identifié fera l’objet d’une ouverture à l’urbanisation à l’horizon 2028. Cette ouverture à l’urbanisation sera conditionnée à la réalisation d’une étude qui définira le parti d’aménagement du secteur.



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

**Créateurs d'Aménagement et de Programmation - Billère**

20

#### BILLÈRE - LA LINIÈRE

**TYPOMORPHOLOGIE**  
UN SECTEUR BÂTI A Vocation INDUSTRIELLE ET TERTIAIRE.  
La typologie bâtie correspond à celle d'une zone d'activités : de grandes parcelles, correspondant à des galeries bâties comprenant un rez-de-chaussée avec une hauteur sous plafond importante. Des niveaux d'établissements d'activités ont été conçus sur la bande ouest du secteur. En l'absence de 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 définit principalement en trois temps : le bâti, un espace de stockage ou de logistique adjacent et un parking à usage individuel. Les bâtiments sont généralement de conception simple. Les matériaux que l'on retrouve sont la brique, le béton et la polystyrène. On peut également constater quelques vestiges de l'habitat individuel pouvant faire l'objet d'une attention particulière (toitures et portiques). L'abandon de certaines activités a fait naître un paysage de friches à certaines endroits.

**DESSERTS**  
UN SECTEUR PROCHE DE LA ROCADE MAIS COUPÉ DU CENTRE PAR LA VOIE FERRÉE.  
La composition vière 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 géographique la voie ferrée isole le site du centre-ville de Billère.

**Orientation d'Aménagement et de Programmation - Billère**

21

#### BILLÈRE - LA LINIÈRE

**Relevés et diagnostics**  
Cet OAP propose des orientations d'aménagement sur un site en ruine, composé de plusieurs parcelles et portant pour sa surface totale sur 4,2ha. Suite à une enquête menée de 4ha à 5ha s'adressant à l'ensemble des constructeurs locaux et à la population du quartier.

**Avant-projet de programmation**  
Avec un plan de programmation qui définit les orientations d'aménagement. Ces derniers ont pour objectif de développer un ensemble de logements adaptés à la situation du quartier.

**Insertion architecturale et urbaine**  
L'opération B2 doit respecter les implantations existantes, en particulier celles des bâtiments existants.

**La vocation de l'axe de développement et de la zone d'activités**  
Le quartier est un axe de développement et de la zone d'activités. Les parcelles situées au nord du site sont en cours de réhabilitation et proposent un grand nombre de logements à l'habitat individuel. L'ensemble des zones situées au sud du site de l'opération B2 doit être réhabilité et proposer un grand nombre de logements à l'habitat individuel.

**Motif fonctionnel et sociale**  
Le projet OAP prévoit une programmation mixte de logements collectifs et individuels, en tant qu'habitat.

**Le motif social et sanitaire**  
Le motif social est soutenable à l'échelle du quartier et non de l'axe de développement. Les opérations de type collectif doivent être de type collectif et proposer une diversité de logements.

**Usages et programmation**  
L'ensemble des programmes doivent être compatibles avec l'habitat individuel et les opérations de type collectif.

**Orientation d'Aménagement et de Programmation - Billère**

22

#### BILLÈRE - LA LINIÈRE

**Programme mixte à densité logement**  
Superficie : 4,2ha  
Densité habitable : 20 à 30 logements/ha  
Objectif programmé : 135 logements

**Relevés et diagnostics**  
Parcelles en ruine  
Parcelles en cours de réhabilitation  
Parcelles à réhabiliter  
Parcelles à démolir  
Parcelles à conserver  
Parcelles à réhabiliter  
Parcelles à démolir  
Parcelles à conserver  
Parcelles à réhabiliter  
Parcelles à démolir  
Parcelles à conserver

**Motif fonctionnel et sociale**  
Parcelles à réhabiliter  
Parcelles à démolir  
Parcelles à conserver  
Parcelles à réhabiliter  
Parcelles à démolir  
Parcelles à conserver

**Le motif social et sanitaire**  
Parcelles à réhabiliter  
Parcelles à démolir  
Parcelles à conserver  
Parcelles à réhabiliter  
Parcelles à démolir  
Parcelles à conserver

**Orientation d'Aménagement et de Programmation - Billère**

23

## Après modification

# 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

- Empreinte 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
- Appart'loaire 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 inévitablement 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, PUI CAPSP, SCot Grand Pau, Stratégie territoriale Bas Carbone, Stratégie Néolera, 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 prescrit

## Après modification

# QUARTIER

CONSTRUCTION & AMÉNAGEMENT

SANTÉ

ÉNERGIES



### QUARTIER CONSTRUCTION ET AMÉNAGEMENT



### 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 40 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 abioclimatique (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.

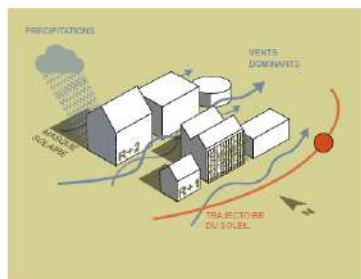
Les bâtiment pourront également profiter d'un éventuel recul de 60 cm en cas d'alignement sur voirie pour végétaliser les pieds d'immeubles et éviter les ponts thermiques au niveau du sol. De plus, végétaliser en pied d'immeuble permet d'éviter la surchauffe entre le bitume et le mur de la façade et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

Orientations d'Aménagement et de Programmation - La Livrière - Blière

[5]

## Après modification

### QUARTIER CONSTRUCTION ET AMÉNAGEMENT



#### VOLUMÉTRIE & CLIMAT

La volumétrie des bâtiments restant 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 viaire 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 toutes 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.

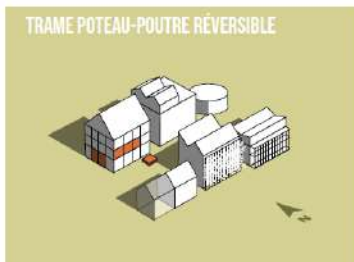
Une piste cyclable est par ailleurs à aménager dans le cadre du plan vélo sur la rue de la Plaine, au sud du site, connectant ainsi les espaces urbanisés à la ZAE Sud-Ouest d'un côté et au centre-ville de Billère de l'autre.

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/log quand il s'agit de logement inférieur à la typologie T4 et à 1,5 place/log (arrondi à l'unité supérieure) quand le logement est supérieur ou égal à la typologie T4.

Orienteur d'Aménagement et de Programmation - La Livrée - Billère

[6]

### QUARTIER CONSTRUCTION ET AMÉNAGEMENT



#### SURÉLEVATION

#### VOLUMES CLIMATIQUES

#### TRAME POTEAU-POUTRE RÉVERSIBLE

#### 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. À savoir des espaces non chauffés (type sens, 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.

Orienteur d'Aménagement et de Programmation - La Livrée - Mâle

[7]

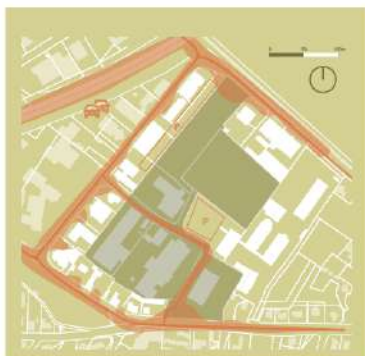
## Après modification

### 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 canyons et les rues canyons et de disposer de zones aérées, 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 voie 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 de 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 (réservoirs, buttes de terre, masques acoustiques, etc.) peuvent mettre à distance le bâti des sources sonores.

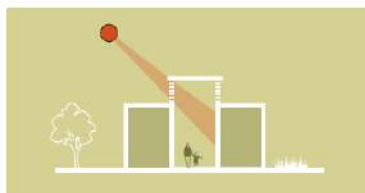
Le choix de matériaux absorbants pour les façades des constructions permet également de réduire les effets de réflexion et donc de diffusion des ondes sonores en milieu urbain.



Orientation d'Aménagement et de Programmation - La Lire - Metz

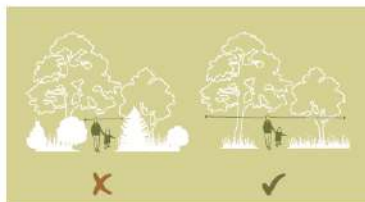
[8]

### QUARTIER SANTÉ

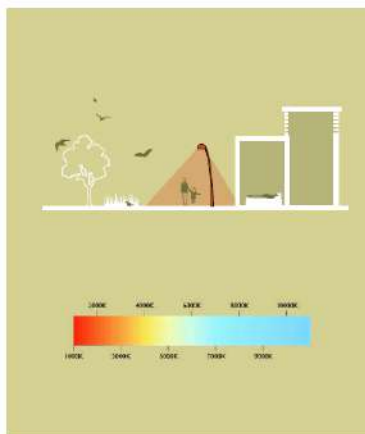


#### LUMIÈRE DU JOUR

Favoriser l'éclairage naturel des circulations communes verticales et horizontales, des bâtiments (logements isolés, 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 déambulation 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 strame 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 <math><3000\text{K}</math> (la resseint peut-être à <math>5000\text{K}</math>) 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 4h à 9h ; en été : aucun éclairage.

Orientation d'Aménagement et de Programmation - La Lire - Metz

[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 la biols 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 la biols des exemples précités en exemple (liste non exhaustive) sur le schéma ci-contre.



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

[10]

### QUARTIER

#### ÉNERGIES



### ÉNERGIES LOCALES ET RENOUVELABLES

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

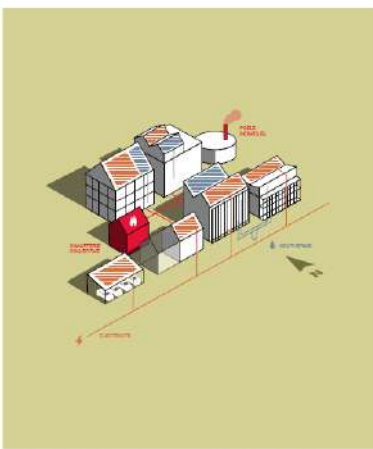
- Porter la réflexion de la production d'énergies renouvelables à l'échelle de l'ilot d'habitation (autoconsommation collective, boucles d'eau chaude alimentées par la biomasse, le solaire ou la géothermie).

- 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

Ella 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'ilot (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 Linée - Billère

[11]



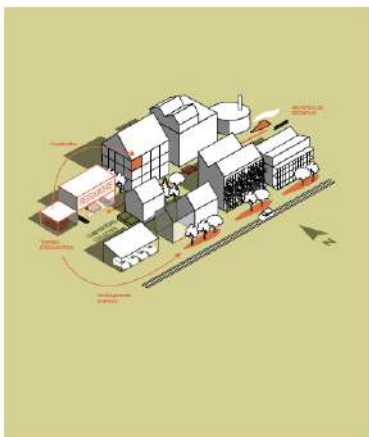
## Après modification

### QUARTIER

#### ÉNERGIES



Des cuves enterrées et des récupérateurs d'eau pourront être mis en place. Cependant les cuves devront respecter les principes d'anaérobie afin d'éviter la prolifération d'algues. Les récupérateurs d'eau en extérieur devront quant à eux ne pas présenter d'eau à surface libre afin d'éviter la ponte du moustique tigre et sa prolifération.



Orientation d'Aménagement et de Programmation - La Linière - Elère

### EAUX PLOUVIALES

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 présence de l'eau à l'air libre dans les quartiers permet d'atténuer les chaleurs localisées (ICU\*). Il est important que le bâti prenne part à cette question en intégrant la gestion de l'eau de pluie, sa circulation et sa rétention dans la conception architecturale, en lien avec les espaces extérieurs non construits.

En effet, l'intégration d'une gestion des eaux pluviales à la source sur les toitures, les jardins et en gravitaire le long de la façade extérieure des bâtiments, augmente la présence de l'eau dans les espaces privés. De plus, l'eau en toiture (stockante, végétalisée), en pied d'immeuble (noue, tranchée drainante, jardin de pluie, espace vert creux, etc.) ou sur les façades extérieures (gargouilles, chaînes de pluie, murs d'eau, etc.) fait du bâtiment le réel vecteur du rafraîchissement des quartiers.

### DÉCHETS ET RÉEMPLOI

Créer ou prévoir des espaces de compostage collectif ainsi que des espaces de micro-recycleries ou de locaux permettant la mutualisation.

Les micro-recycleries ou ressourceries favorisent la mise à disposition d'objets, pour réutilisation (locaux encombrants, buanderies collectives, mutualisation de l'électroménager, etc.).

L'aménagement d'espaces partagés en cœur d'îlot ou l'accès à des espaces de ressourcement de quartier crée des espaces appropriables par les habitants et contribuant au lien social. Il peut s'agir de placettes, d'aires de jeux pour les enfants, de jardins potagers, de jardins partagés, d'espaces pour les composteurs collectifs, de centres de ressources pour le réemploi, l'échange et le don d'objets.

Développer la réutilisation de matériaux sur place pour la construction ou l'aménagement des espaces extérieurs.

Cette orientation permet de réduire l'énergie grise des bâtiments et de mettre en place une économie circulaire.

[12]

## PARCELLE & BÂTIMENT

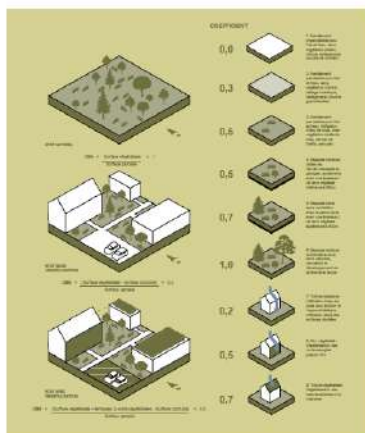
### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS

### BÂTIMENT ET SES ABORDS



## 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 écoaménagée / surface de la parcelle

La surface écoaménagée 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 m<sup>2</sup> 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)

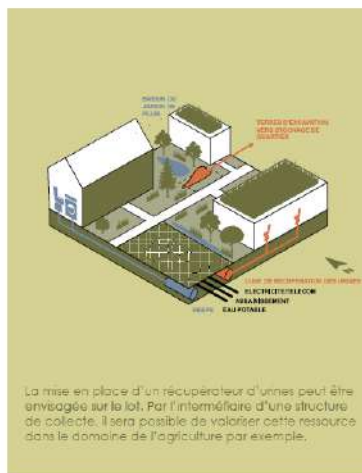
**Interdit :** Les conifères et les haies monopistiques

#### 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 10cm 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'eaux peut être envisagée sur la 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 oeuvre 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).

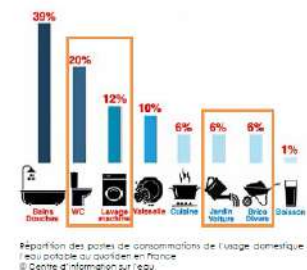
**Eaux pluviales :** il est à prévoir un système de rétention des eaux de pluie pour chaque lot type puisard, bassin ou végétalisée ou jardin de pluie.

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 (voies, 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 consommation de l'usage 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 MATÉRIAUX

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, bûle, chanvre, verre, cellulaire, etc.

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

#### MENUISERIES :

**Autorisés :** Bois, mixte bois-aluminium

**Interdit :** PVC, aluminium SAUF REEMPLI

#### 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, île, fibrociment, et tous matériaux se rapprochant fortement de ces matériaux SAUF REEMPLI. 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 40% maximum.

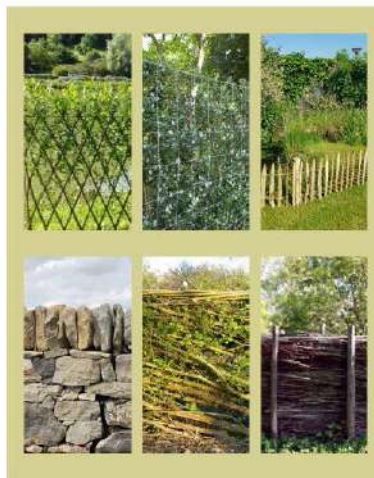
Les toitures terrasses devront être végétalisées sur substrat de terre ou équivalent d'un minimum de 15cm d'épaisseur. Le nombre de pans est libre.

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 du terrain est obligatoire et doit mentionner la longueur du débord de toit.

**Interdit :** Les colors 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 parcelaire.

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

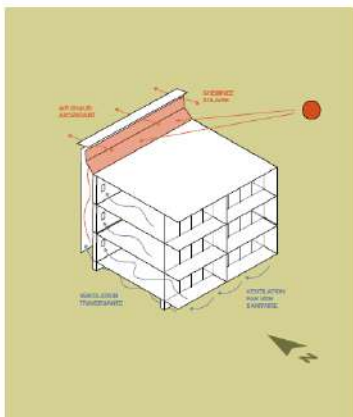
En cas d'implantation d'arbre en limite parcelaire ou dans une bande de 2m le long de sa limite parcelaire, un accord du milieu par écrit est obligatoire. Un arbre de haut jet ne doit porter d'ombre ou voisinage et nuire au bioclimatisme des maisons avoisinantes, donc il sera soit taillé régulièrement 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 peut être 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 parcelaires et doublée extérieurement de végétation variée permettant accès et déplacement de la taupe.

## 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.

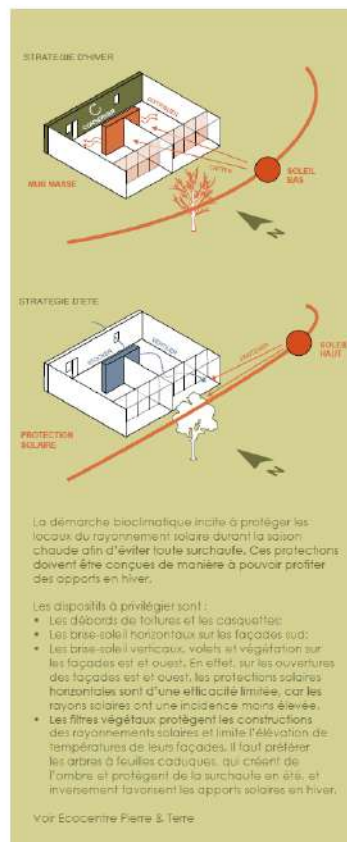
Intégrer des systèmes de thermocirculation de l'air

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 scope de toiture) permettant d'évacuer l'air chaud qui s'accumule dans les hauteurs; construction d'un bâtiment sur pilotis ou sur vides sanitaires ventilés 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 fonction des apports solaires positifs, 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 ou sur;  
- 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 préférer 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 à 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 à 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)

Programmation :  
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
- Éléments 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:

îlot A + B environ 30 logements

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

La majorité des logements créés devra être multi-orientés.

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 à 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 à 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.

## Après modification

### BILLÈRE - Quartier de la Résistance (Ancien site EDF)

Programmation :  
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  
[■] Éléments 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





## 2.2.12. Billère parcelle AK 100 : bâtiment remarquable

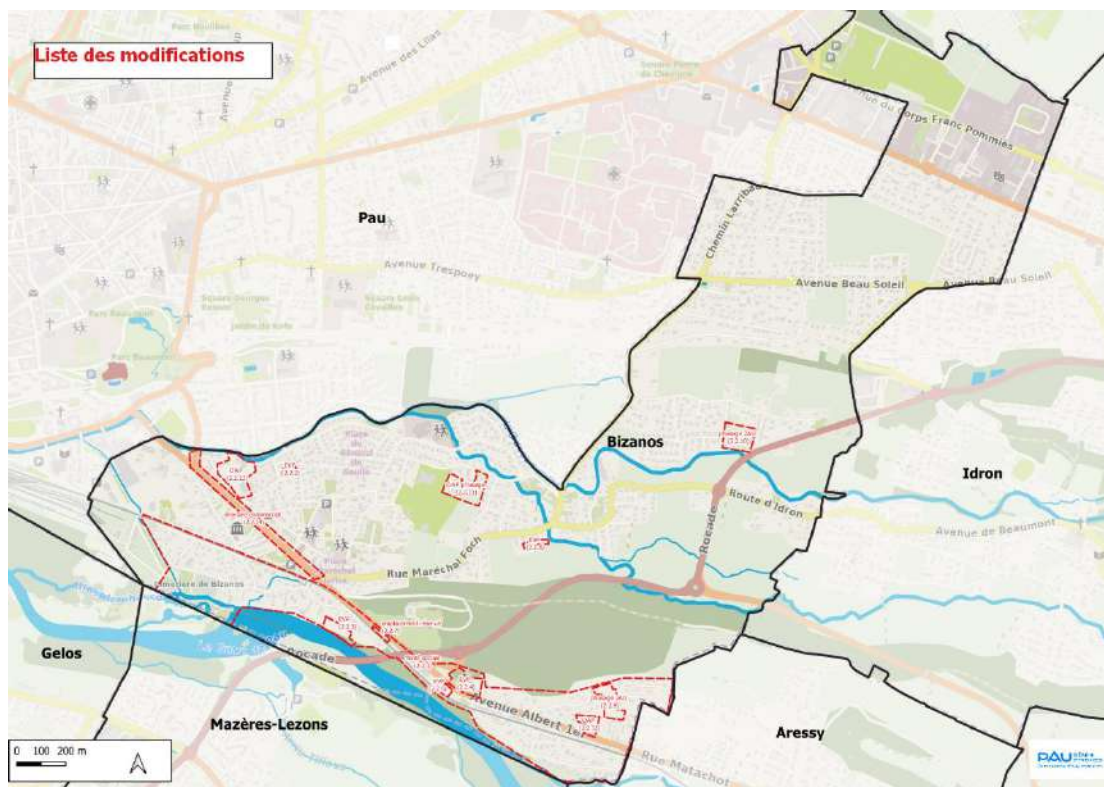
**Objet de la modification :** Retirer la classification de « bâtiment remarquable » sur le bâtiment de la parcelle AK 100 rue Volta qui ne présente pas d'intérêt patrimonial et classer en revanche la cheminée en « bâtiment remarquable ».



## 2.2. Bizanos

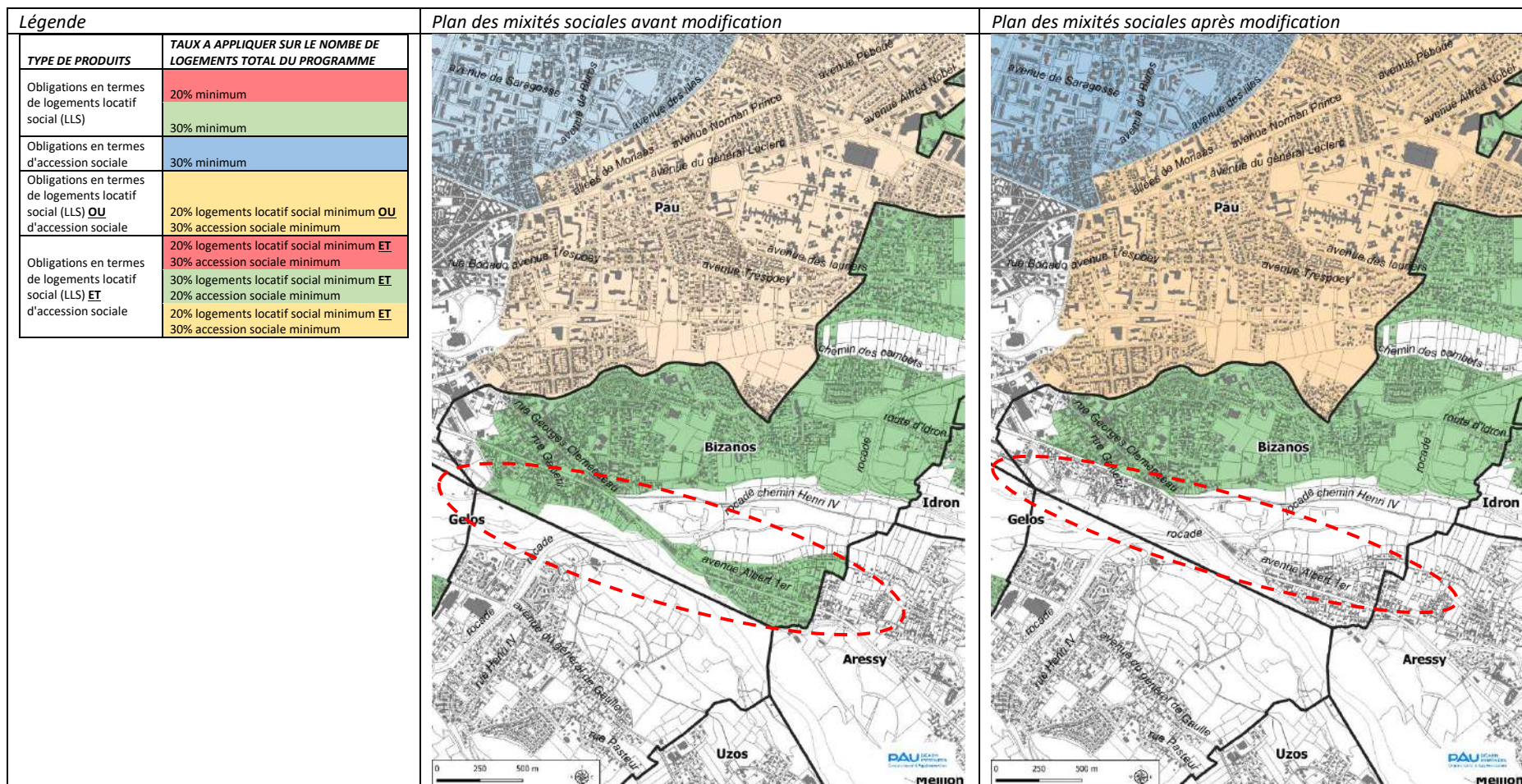
**Organiser et phaser l'urbanisation** : Les terrains urbanisables situés dans le secteur de l'avenue Albert 1<sup>er</sup> sont ré-évalués, au regard des contraintes d'accessibilité, de topographie, de proximité avec le gave, afin d'encadrer (phasage, obligation en termes de mixité sociale) et limiter 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 proximité se concentrent principalement dans le centre-ville le long de la rue Georges Clémenceau (zone UAc 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.



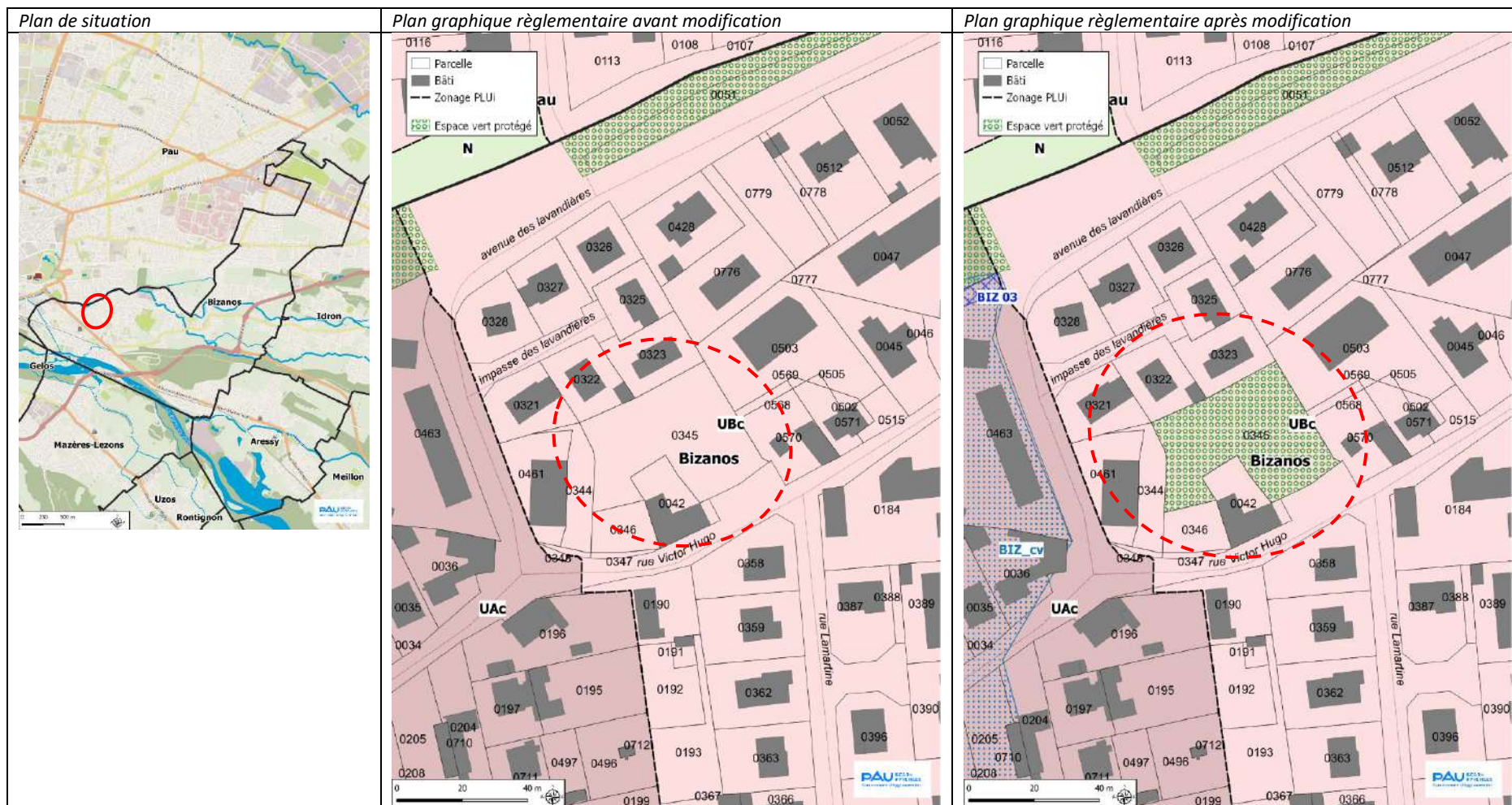
## 2.2.1. Bizanos secteur de mixité sociale

**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.



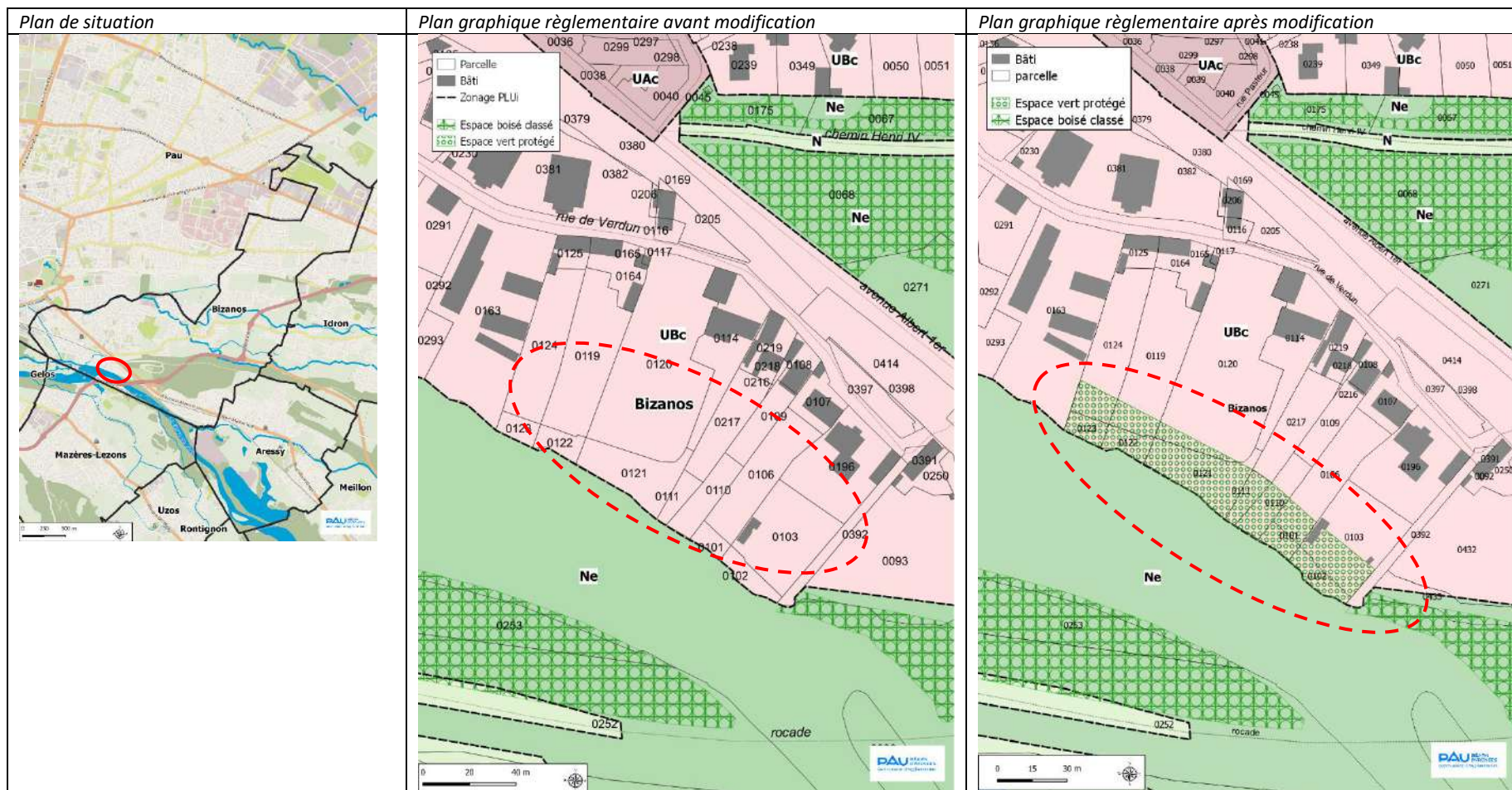
## 2.2.2. Bizanos parcelle AP 345 : espace vert protégé

**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).



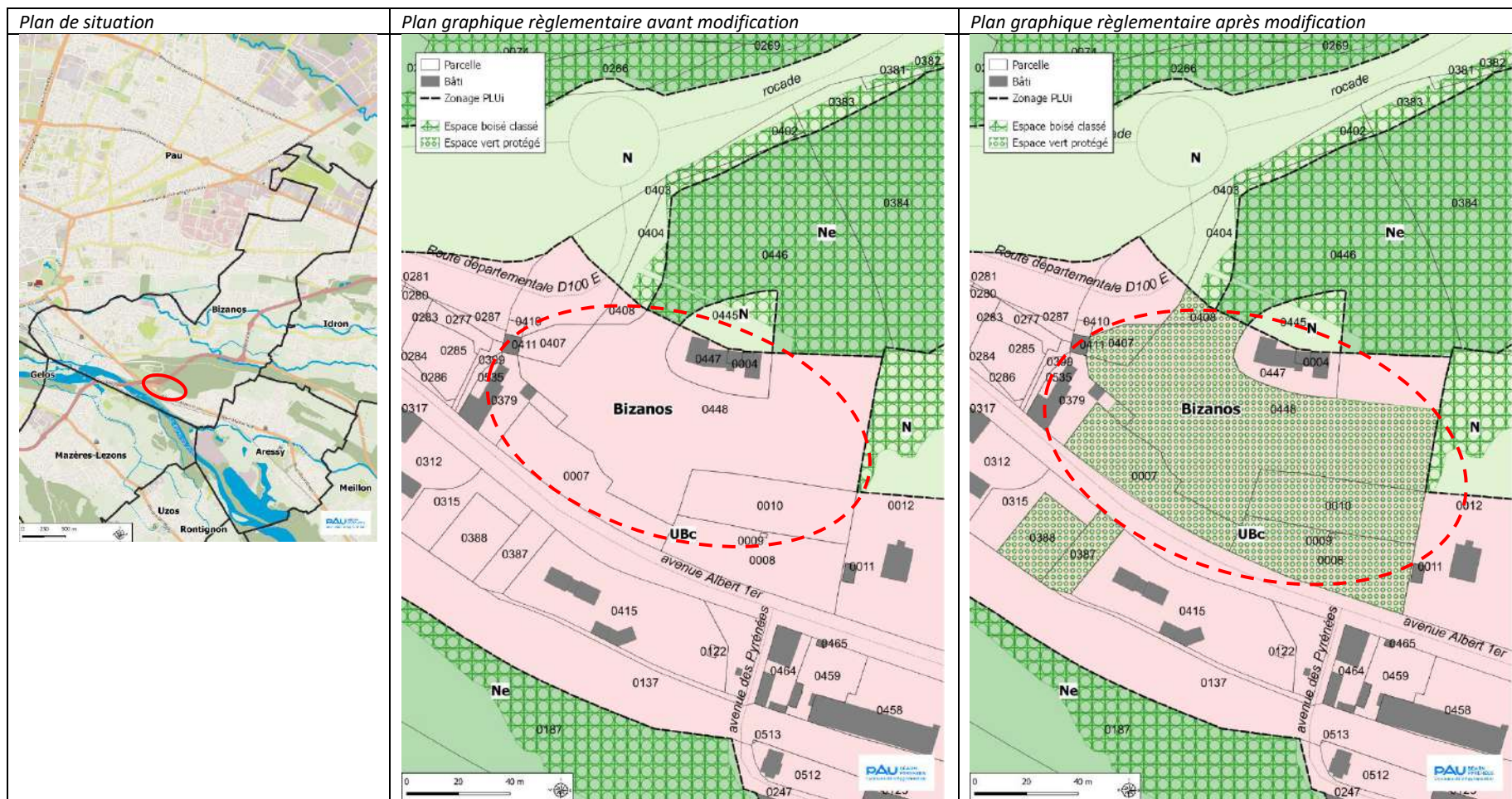
### 2.2.3. Bizanos rue de Verdun : espace vert protégé

**Objet de la modification :** Créer un espace vert protégé sur une partie des parcelles AN 101-102-103-106-110-111-119-120-121-122-123-124 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.



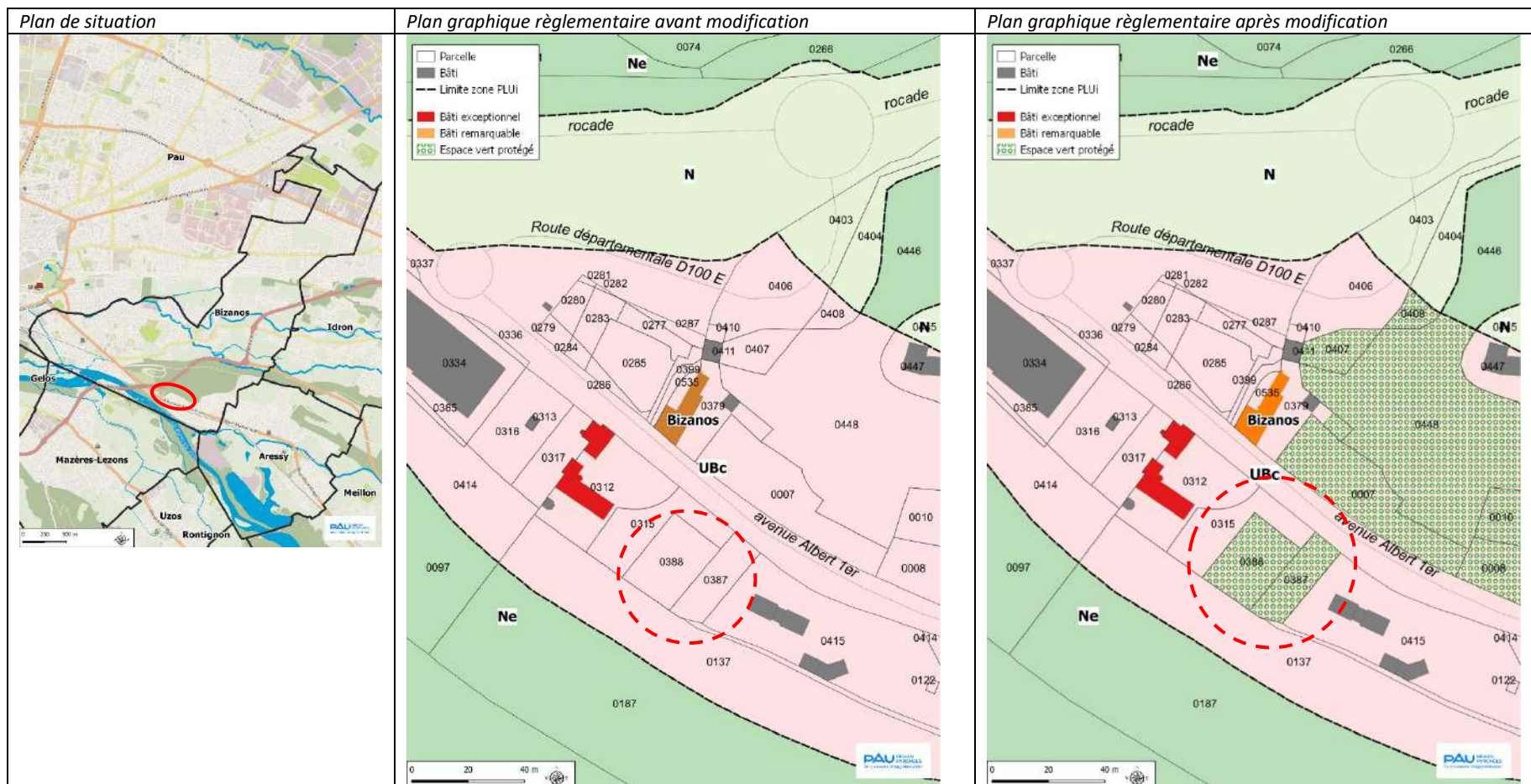
## 2.2.4. Bizanos parcelles AM 7-8-9-10-407-408-448 : espace vert protégé

**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.



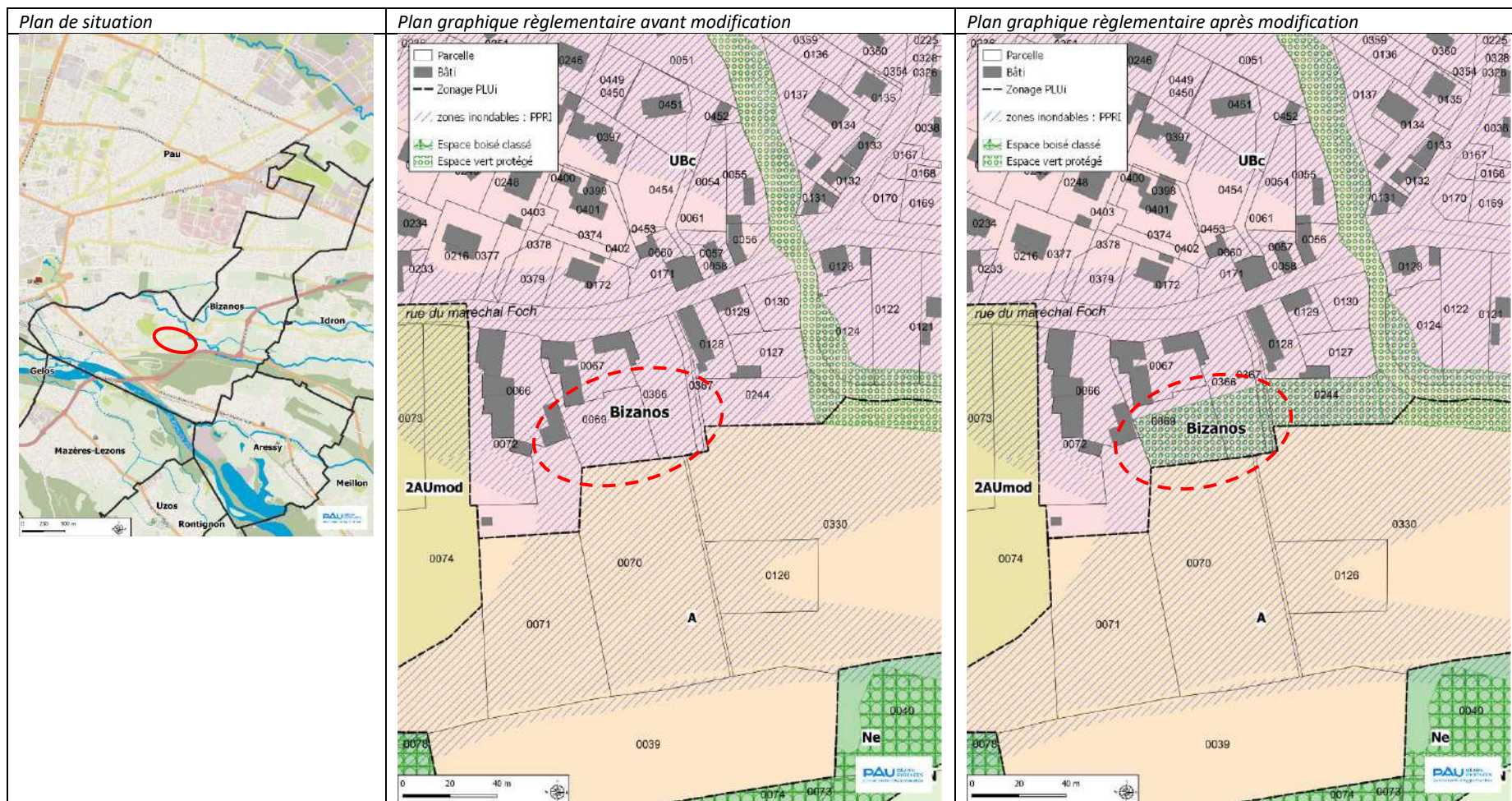
## 2.2.5. Bizanos parcelles AN 387-388 : espace vert protégé

**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

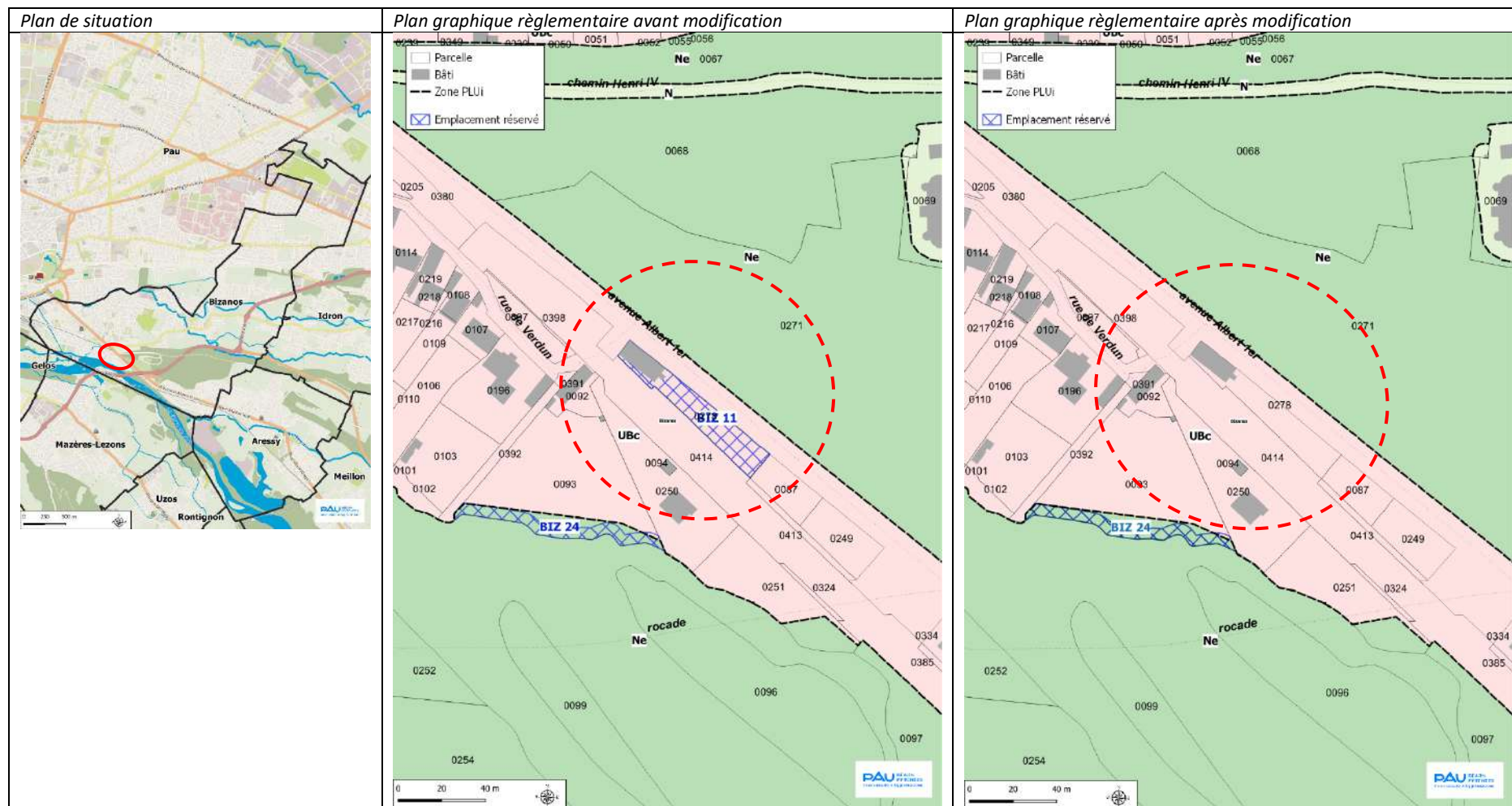
**Objet de la modification :** Créer un espace vert protégé sur une partie des parcelles AR 69-366 rue du maréchal Foch afin de limiter l'urbanisation dans ce secteur situé en zone inondable. Un deuxième rideau d'habitations n'est pas souhaitable dans cette zone sensible. Cet EVP vient en prolongement 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.



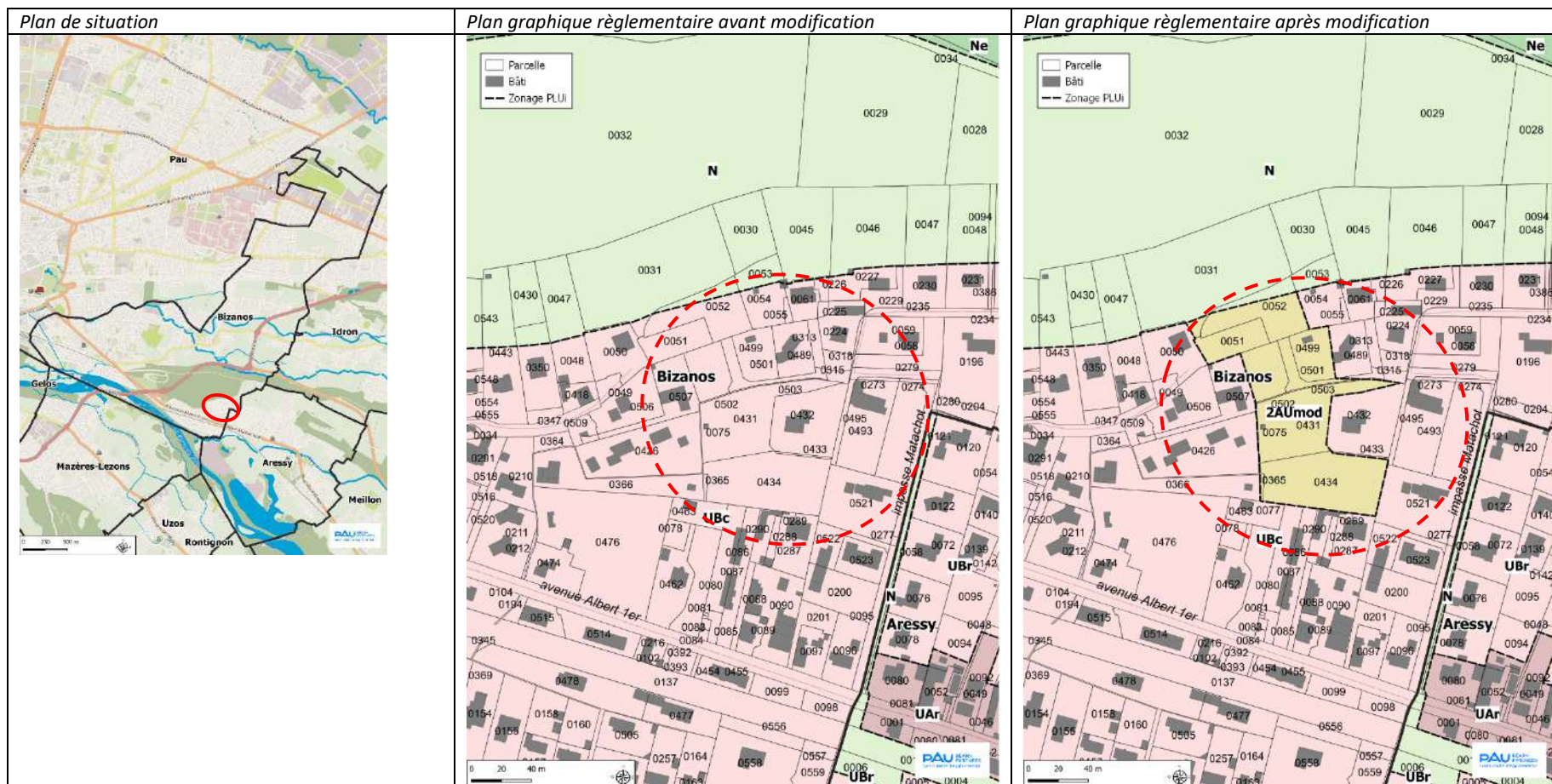
## 2.2.8. Bizanos : liste des emplacements réservés

**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><b>A- EMPLACEMENTS RESERVES POUR LA COMMUNE</b></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 (273m<sup>2</sup>), AO 94 (117m<sup>2</sup>).</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 (100m<sup>2</sup>).</p> <p>BIZ 03- Emplacement réservé pour la création d'un cheminement piétonnier de 5m d'emprise AP 463 pour partie (375 m<sup>2</sup>).</p> <p>BIZ 04- Emplacement réservé pour la création d'une aire de stationnement sur la parcelle AO 114 (723m<sup>2</sup>).</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 m<sup>2</sup>) et AN 137 (202 m<sup>2</sup>).</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 (430m<sup>2</sup>).</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 (937m<sup>2</sup>).</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 (158m<sup>2</sup>) et AK 167 pour partie (131m<sup>2</sup>).</p> <p>BIZ 16- Emplacement réservé pour la création d'un cheminement piéton de 5m d'emprise sur la parcelle AR 184 (330m<sup>2</sup>), AR 186 pour partie (579m<sup>2</sup>), et AR 394 (10m<sup>2</sup>).</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 m<sup>2</sup>).</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 (310m<sup>2</sup>)</p>	<p><b>A- EMPLACEMENTS RESERVES POUR LA COMMUNE</b></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 (273m<sup>2</sup>), AO 94 (117m<sup>2</sup>).</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 (100m<sup>2</sup>).</p> <p>BIZ 03- Emplacement réservé pour la création d'un cheminement piétonnier de 5m d'emprise AP 463 pour partie (375 m<sup>2</sup>).</p> <p>BIZ 04- Emplacement réservé pour la création d'une aire de stationnement sur la parcelle AO 114 (723m<sup>2</sup>).</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 m<sup>2</sup>) et AN 137 (202 m<sup>2</sup>).</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 (430m<sup>2</sup>).</p> <p><del>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 (937m<sup>2</sup>).</del></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 (158m<sup>2</sup>) et AK 167 pour partie (131m<sup>2</sup>).</p> <p>BIZ 16- Emplacement réservé pour la création d'un cheminement piéton de 5m d'emprise sur la parcelle AR 184 (330m<sup>2</sup>), AR 186 pour partie (579m<sup>2</sup>), et AR 394 (10m<sup>2</sup>).</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 m<sup>2</sup>).</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 (310m<sup>2</sup>)</p>

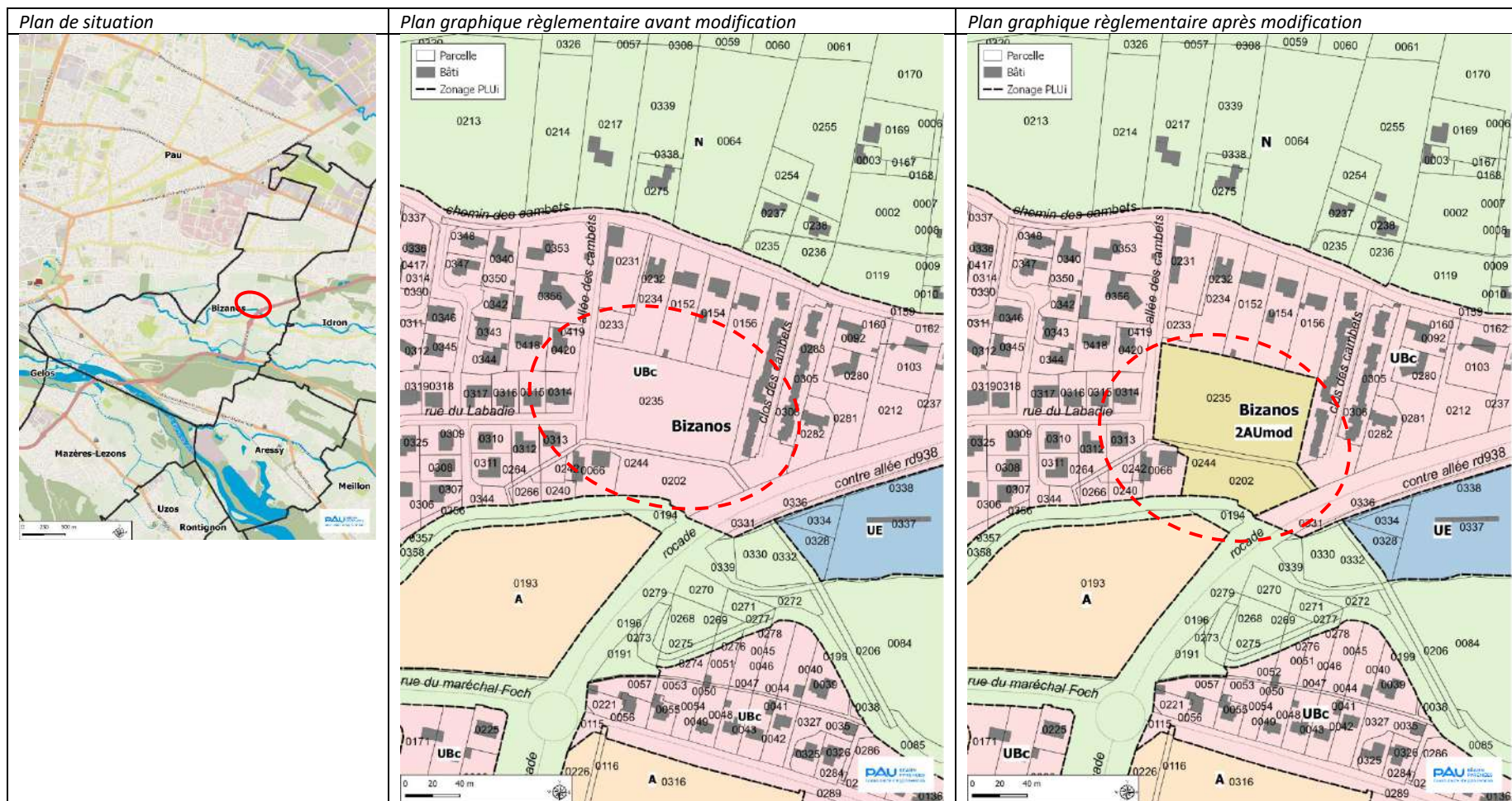
## 2.2.9. Bizanos impasse Matachot : zone 2AU

**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 est 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.

## 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 le parti 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 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 devront 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.

## 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

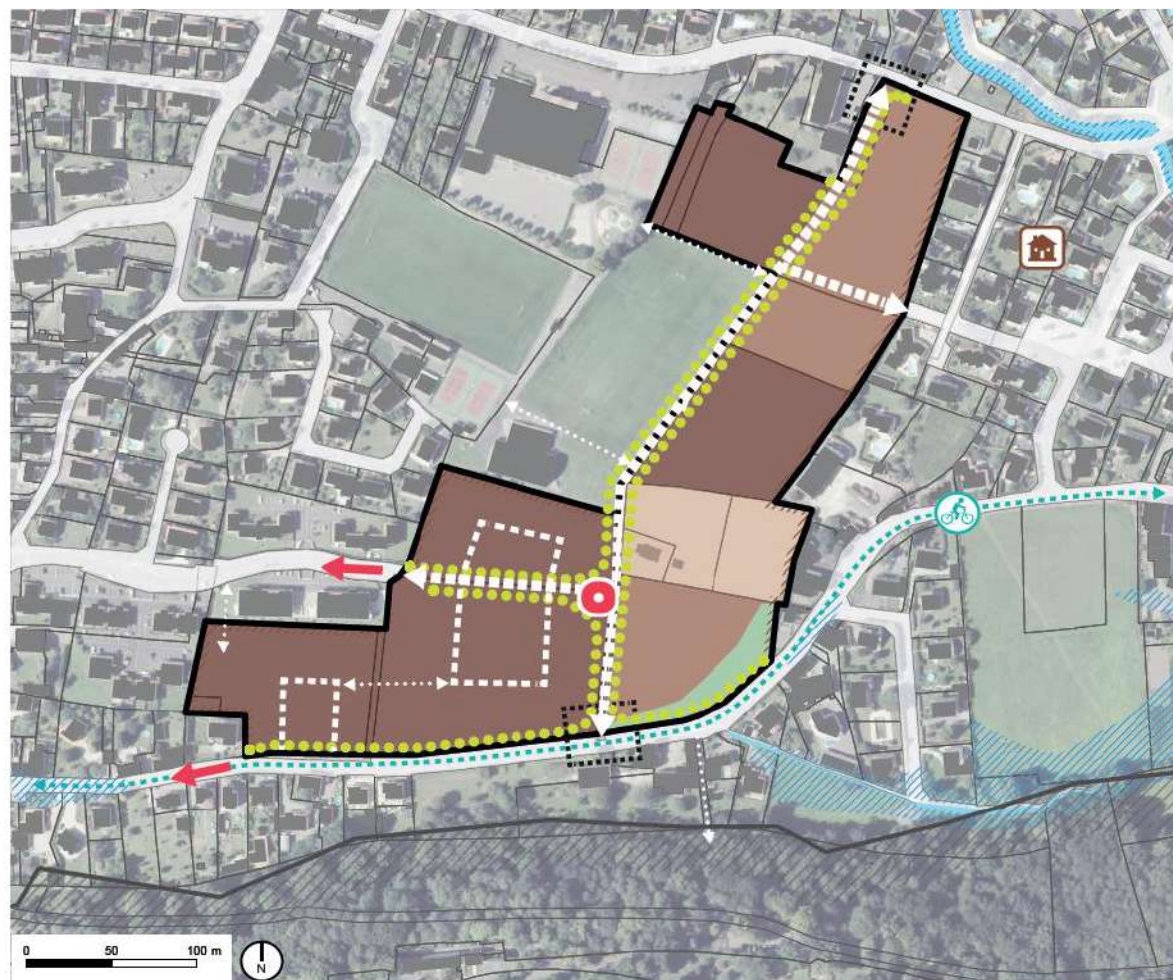
■ Secteur à vocation première d'habitat très dense  
■ Secteur à vocation première d'habitat dense  
■ Secteur à vocation première d'habitat peu dense  
■ Secteur d'équipement public  
■ Secteur à vocation naturelle ou paysagère  
● Principe d'espace de convivialité/détente à positionner

#### 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 PPR



## Après modification

### BIZANOS - STADE MUNICIPAL

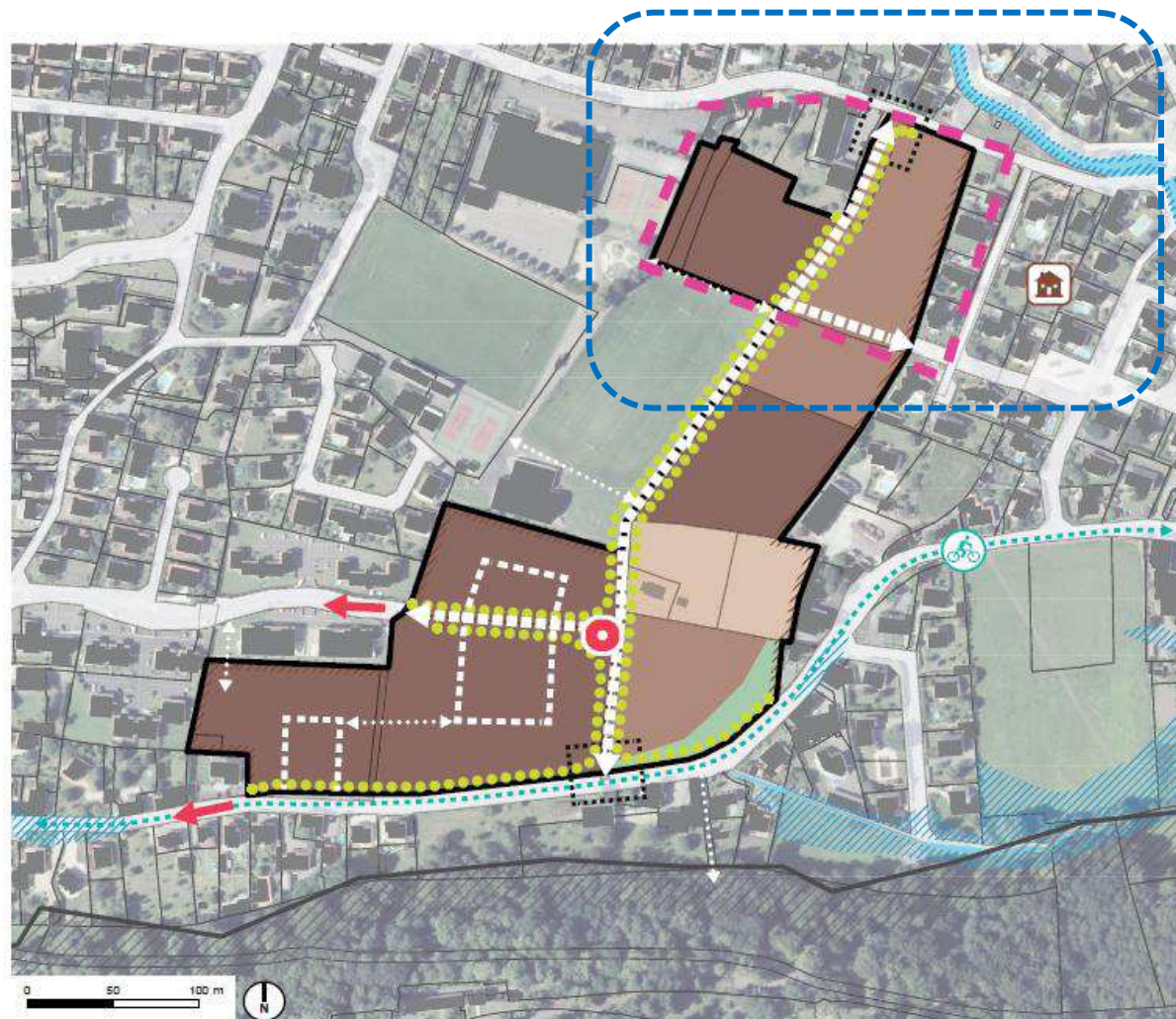
Programmation :  
Logement

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





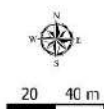


## 2.2.12. Bizanos OAP avenue Albert 1<sup>er</sup> parcelle AM 476

**Objet de la modification :** Créer l'orientation et d'aménagement et de programmation « avenue Albert 1<sup>er</sup> » sur la parcelle AM 476 afin de cadrer l'urbanisation de cette parcelle située le long de l'avenue Albert 1<sup>er</sup>. 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

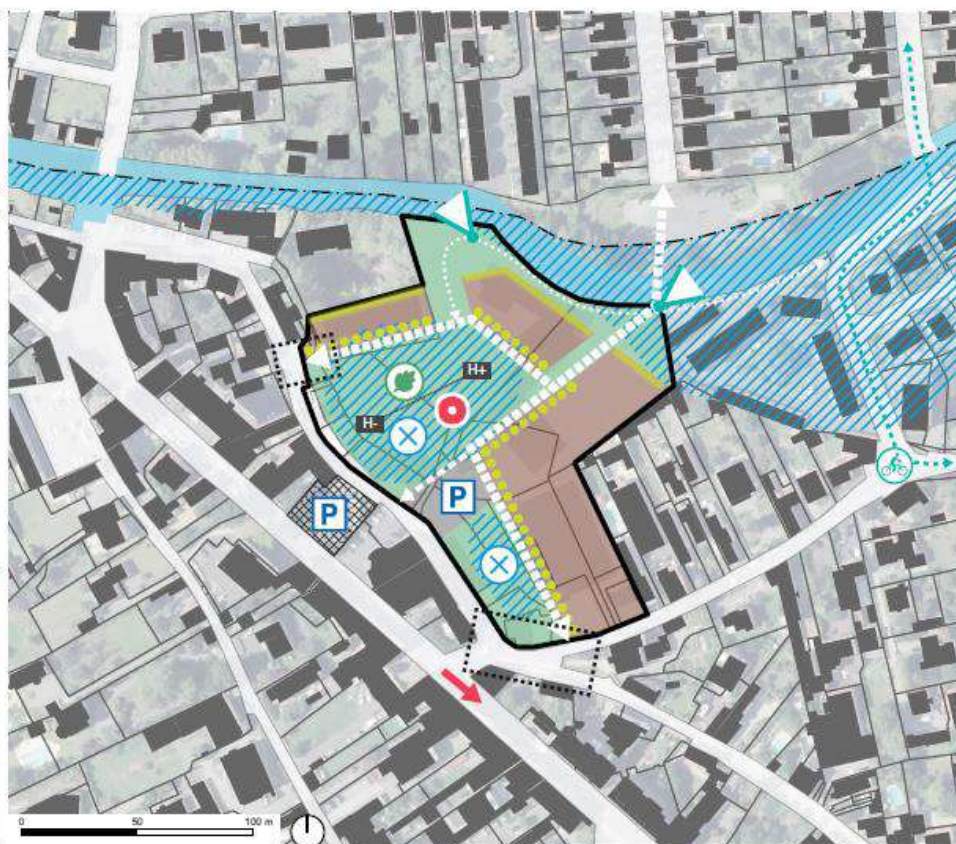
Programmation :  
mixte à dominante logement

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
  - P 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

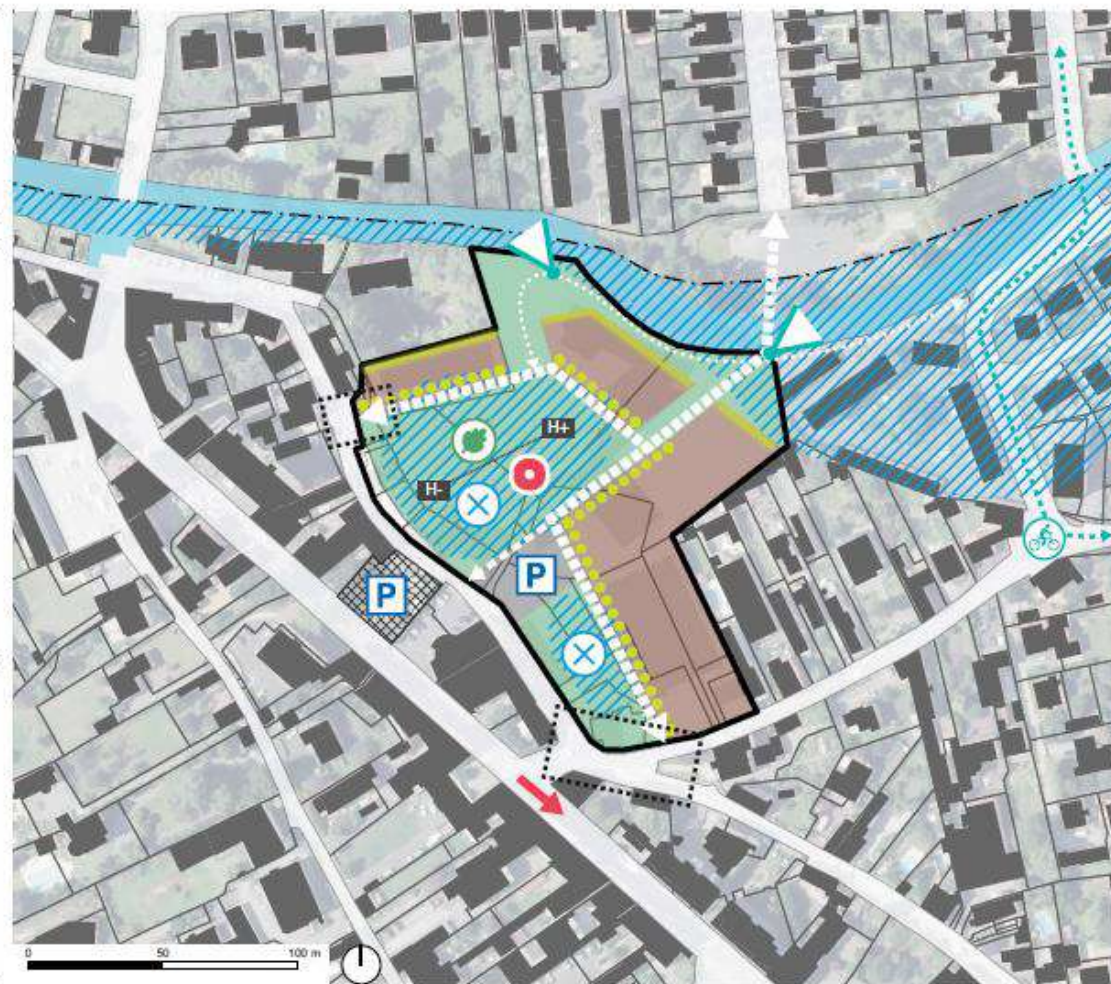
Périmètres et phasage	
	Périmètre d'OAP
	Emplacement réservé

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

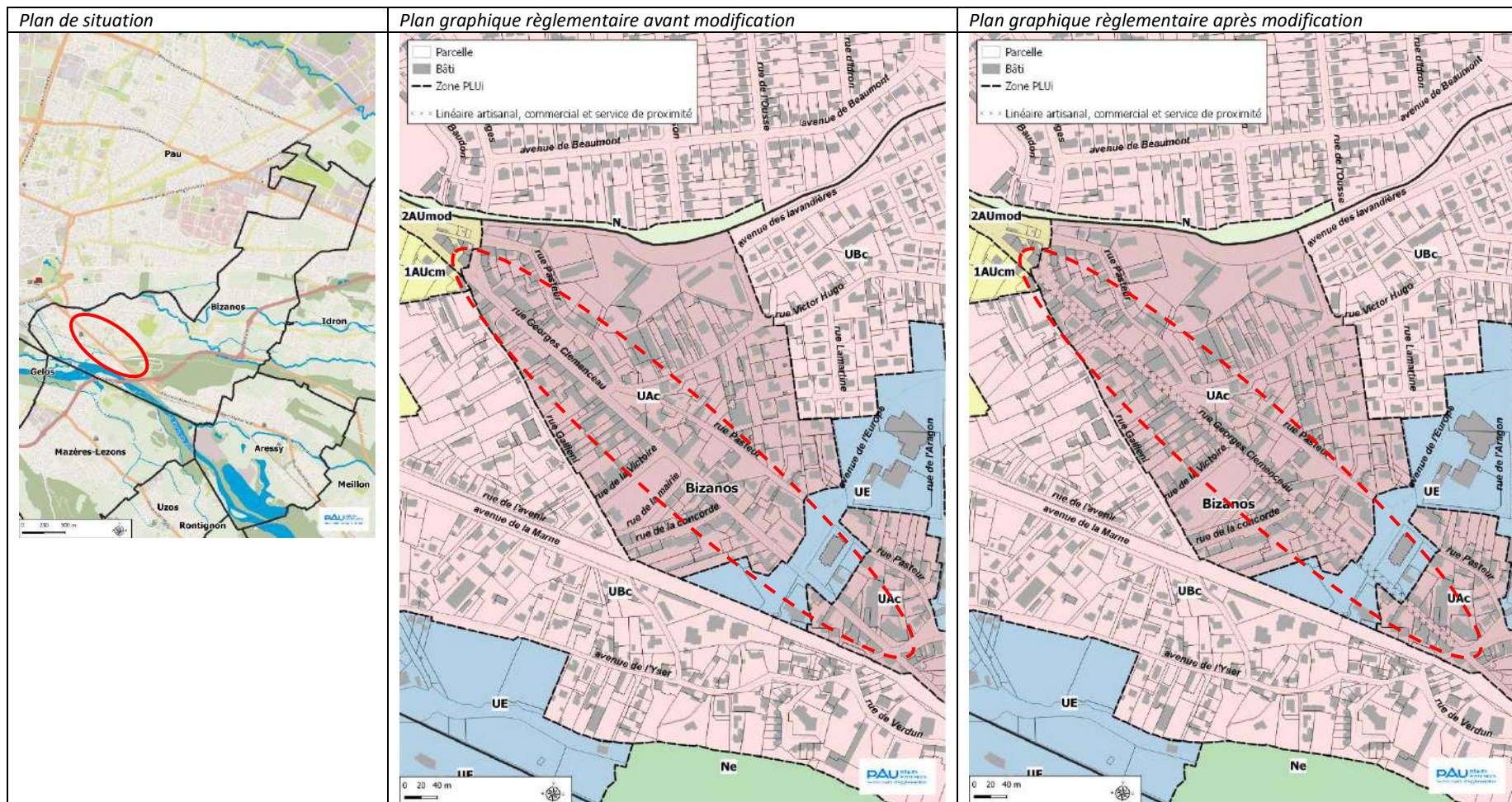
Insertion architecturale et urbaine	
	Alignement d'arbres à créer
	Vues à préserver/créer
	Traitement des franges paysagères
	Différence de niveaux au sol à prendre en compte

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, où il y a un enjeu de maintien et de développement de la diversité commerciale. Sur ces linéaires, le changement de destination du commerce en habitation est interdit. De même, toute nouvelle construction doit pouvoir accueillir des locaux commerciaux en rez-de-chaussée.



## 2.2.15 Bizanos : OAP Verdun

**Objet de la modification :** Les principes d'aménagement du secteur sont modifiés dans l'objectif d'ajuster l'OAP à la création d'un EVP sur la parcelle, mais aussi le principe de bâtiment ne dépassant pas R+1 est retenu pour une meilleure intégration paysagère du projet dans son environnement.

### Avant modification

#### BIZANOS - Verdun

##### Périmètres et phasages

Cette DAP est située à proximité de l'avenue Albert 1er, axe principal d'entrée de ville à Bizanos. Aucun phasage spécifique n'est imposé dans l'urbanisation de ce site.

##### 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 incite une intensification urbaine dense sur le site. Les opérations d'aménagement devront donc proposer une densité moyenne de 30 logements à l'hectare. Elles devront par ailleurs respecter un gabarit R+2 maximum afin de favoriser l'insertion dans le tissu urbain existant et de conserver les vues sur le Gave de Pau.

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

##### Qualité environnementale et prévention des risques

L'extrémité du site a été référencé comme réservoir de biodiversité à préserver et valoriser. Toute opération d'aménagement sur ces sites devra donc prendre en compte la dimension écologique et paysagère.

Le sud du site est concerné par un aléa fort inondation identifié dans le cadre du PPRi, lié à la proximité du Gave de Pau. Une attention devra donc être portée à l'imperméabilisation des sols ainsi qu'à la récupération des eaux de pluies dans le cadre de tout projet d'aménagement sur le site.

La trame verte et bleue est par ailleurs très présente au nord du site d'OAP avec la présence du Château de Franqueville et de son parc paysager. Les connexions transversales entre ces deux éléments fondateurs de la trame verte et bleue de l'agglomération devront ainsi être pensées au sein des opérations d'aménagement.

##### Accès et desserte

Le site est desservi par la rue de Verdun, dont le tracé devrait être redressé grâce aux emplacements réservés prévus à cet effet.

Sur le site, une voirie secondaire, indiquée sur le plan ci-contre à titre indicatif, permettra de desservir les fonds de parcelles voisines à l'est et à l'ouest.

Ce site situé en entrée d'agglomération 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.

La proximité des pistes cyclables à aménager dans le cadre du Plan Vélo vers le centre-ville de Bizanos et le Gave de Pau incitent 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 - Verdun

#### Périmètres et phasages

Cette OAP est située à proximité de l'avenue Albert 1er, axe principal d'entrée de ville à Bizanos. Aucun phasage spécifique n'est imposé dans l'urbanisation de ce site.

#### 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 incite une intensification urbaine dense sur le site. Les opérations d'aménagement devront donc proposer une densité moyenne de 30 logements à l'hectare. Elles devront par ailleurs respecter un gabarit R + 1 maximum afin de favoriser l'insertion dans le tissu urbain existant et de conserver les vues sur le Gave de Pau.

Les constructions pourront prendre la formes de maisons groupées autour de cours paysagées, offrant une entrée individuelle aux logements et un espace privatif extérieur (jardin, balcon, terrasse).

#### Qualité environnementale et prévention des risques

L'extrémité du site a été référencé comme réservoir de biodiversité à préserver et valoriser. Toute opération d'aménagement sur ces sites devra donc prendre en compte la dimension écologique et paysagère.

Le sud du site est concerné par un aléa fort inondation identifié dans le cadre du PPRi, lié à la proximité du Gave de Pau. Une attention devra donc être portée à l'imperméabilisation des sols, ainsi qu'à la récupération des eaux de pluies dans le cadre de tout projet d'aménagement sur le site.

La trame verte et bleue est par ailleurs très présente au nord du site d'OAP avec la présence du Château de Franqueville et de son parc paysager. Les connexions transversales entre ces deux éléments fondateurs de la trame verte et bleue de l'agglomération devront ainsi être pensées au sein des opérations d'aménagement.

#### Accès et desserte

Le site est desservi par la rue de Verdun, dont le tracé devrait être redressé grâce aux emplacements réservés prévus à cet effet.

Sur le site, une voirie secondaire, indiquée sur le plan ci-contre à titre indicatif, permettra de desservir les fonds de parcelles voisines à l'est et à l'ouest.

Ce site situé en entrée d'agglomération 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.

La proximité des pistes cyclables à aménager dans le cadre du Plan Vélo vers le centre-ville de Bizanos et le Gave de Pau incitent 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 - VERDUN

Programmation :  
Logement

Superficie : 0,4 ha

Densité souhaitable :  
30 logements/ha

Objectif programmatique : 12 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
- ⋯ Infrastructure à intégrer
- 🚆 Voie ferrée

**Mixité fonctionnelle et sociale**

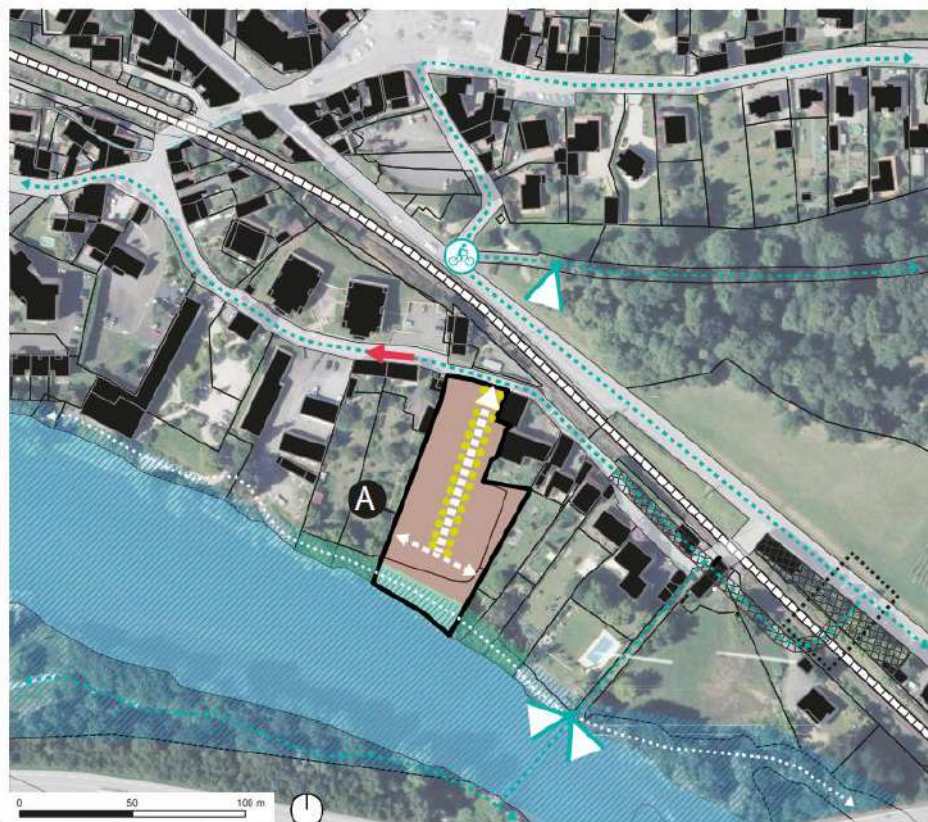
- Secteur à vocation première d'habitat dense
- Secteur à vocation naturelle ou paysagère

**Insertion architecturale et urbaine**

- 🌳 Alignement d'arbres à créer
- 👁️ Vues à préserver/créer
- 🌿 Traitement des franges paysagères

**Qualité environnementale et prévention des risques**

- 🌊 Hydrographie
- 🚫 Risque fort PPRI



## Après modification

### BIZANOS - VERDUN



Programmation :  
Logement

Superficie : 0,4 ha







Densité souhaitable :  
30 logements/ha

Objectif programmatique : 9 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
-  Infrastructure à intégrer
-  Voie ferrée

#### Mixité fonctionnelle et sociale

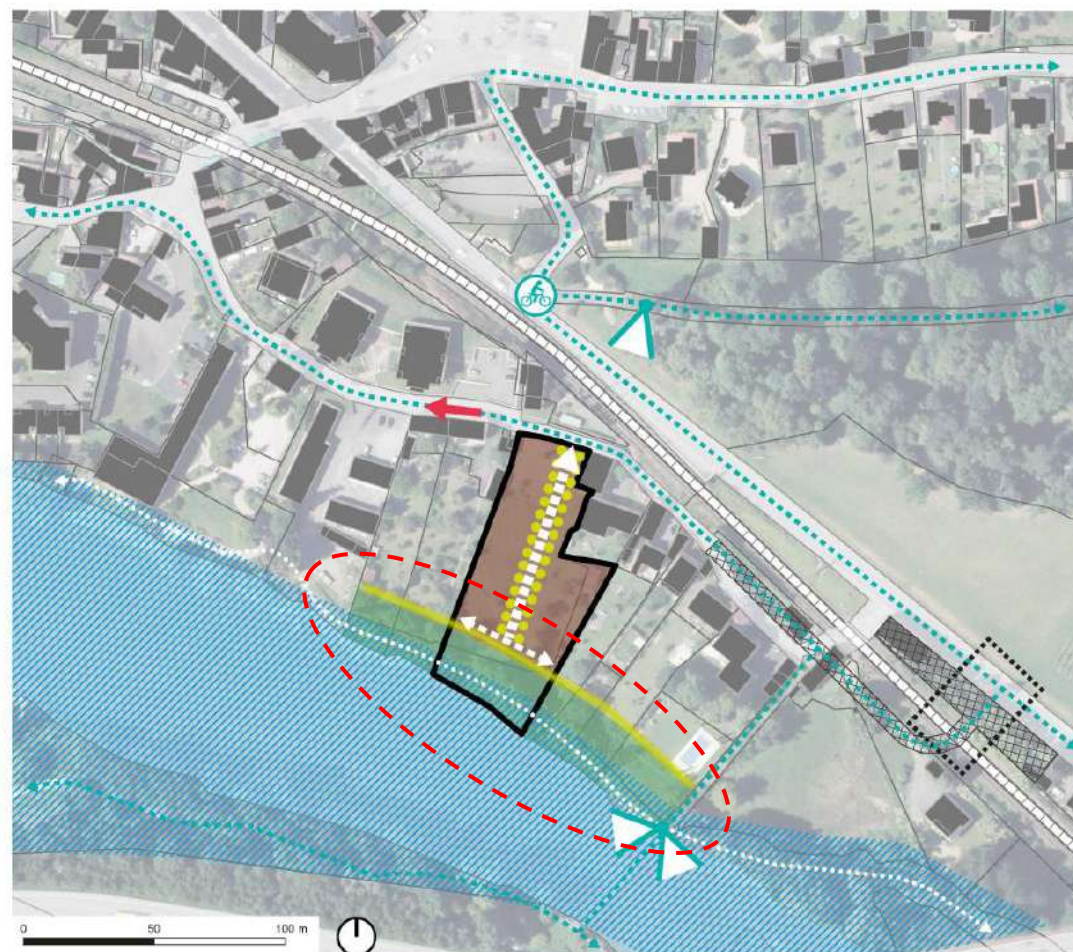
-  Secteur à vocation première d'habitat dense
-  Secteur à vocation naturelle ou paysagère

#### Insertion architecturale et urbaine

-  Alignement d'arbres à créer
-  Vues à préserver/créer
-  Traitement des franges paysagères

#### Qualité environnementale et prévention des risques

-  Hydrographie
-  Risque fort PPRI





## 2.3. Gelos

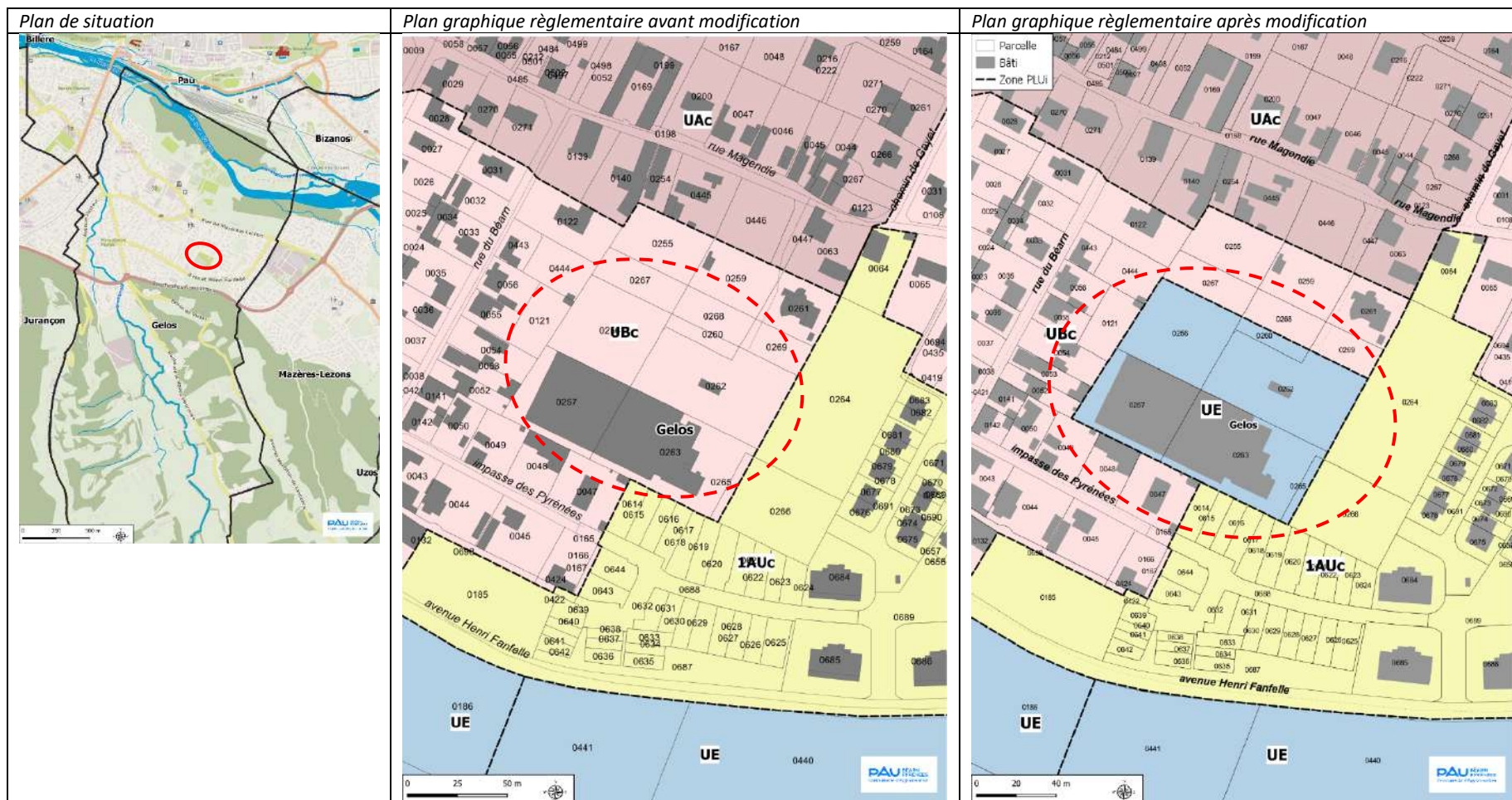
**Organiser et phaser l'urbanisation** : les principaux terrains non bâtis constructibles de Gelos se trouvent dans le secteur de Fanfelle, les modifications portent donc principalement sur ce secteur où il s'agit de préciser le périmètre de l'OAP et le phasage de l'urbanisation.

**Centralité** : les commerces et services de proximité 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.



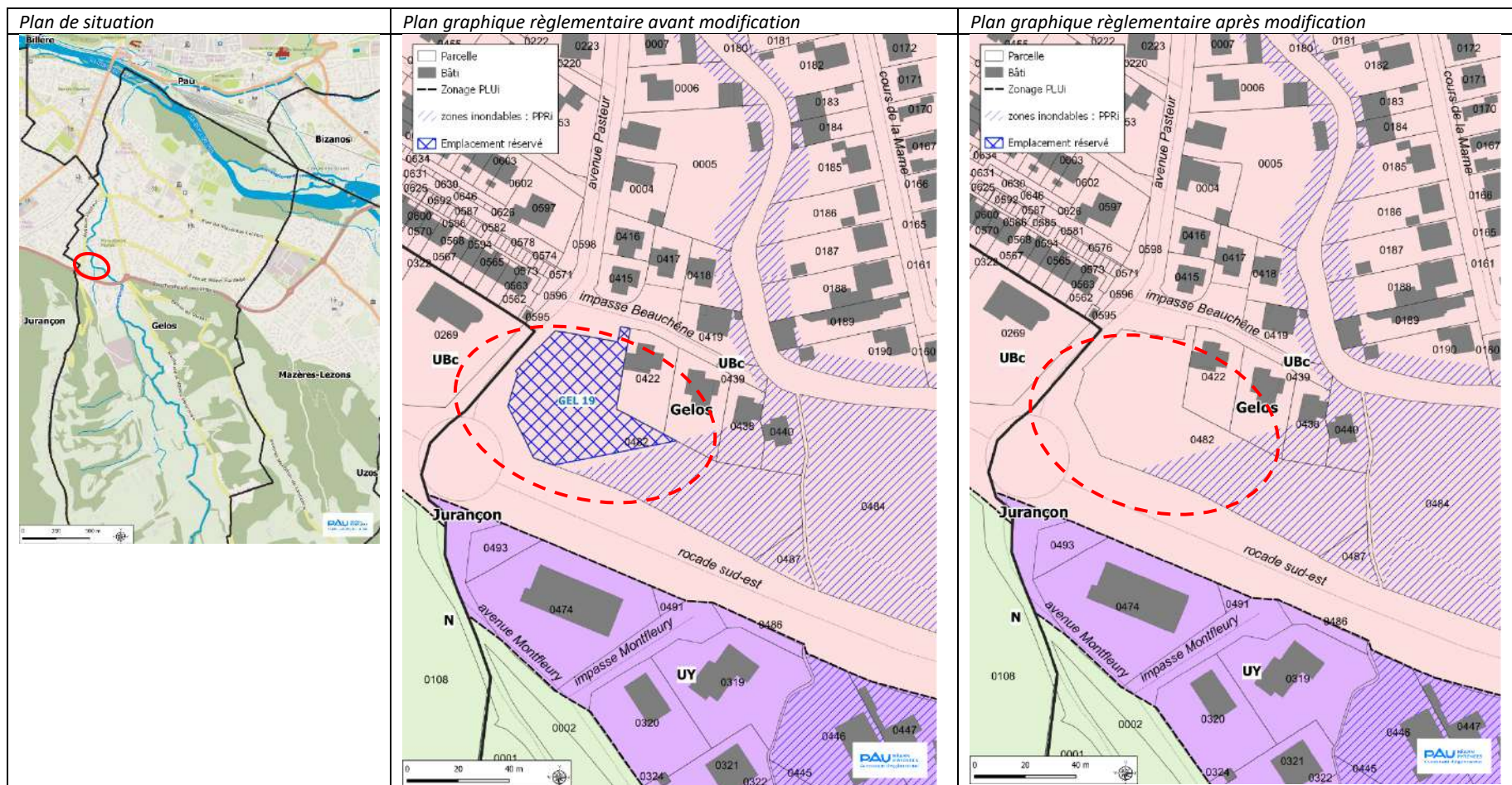
### 2.3.1. Gelos parcelles AH 262-263 : zone UE

**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 de 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 de logement social dense sur ce terrain ne bénéficierait pas des garanties de qualité du cadre de vie. Il est donc préférable de supprimer l'emplacement réservé.



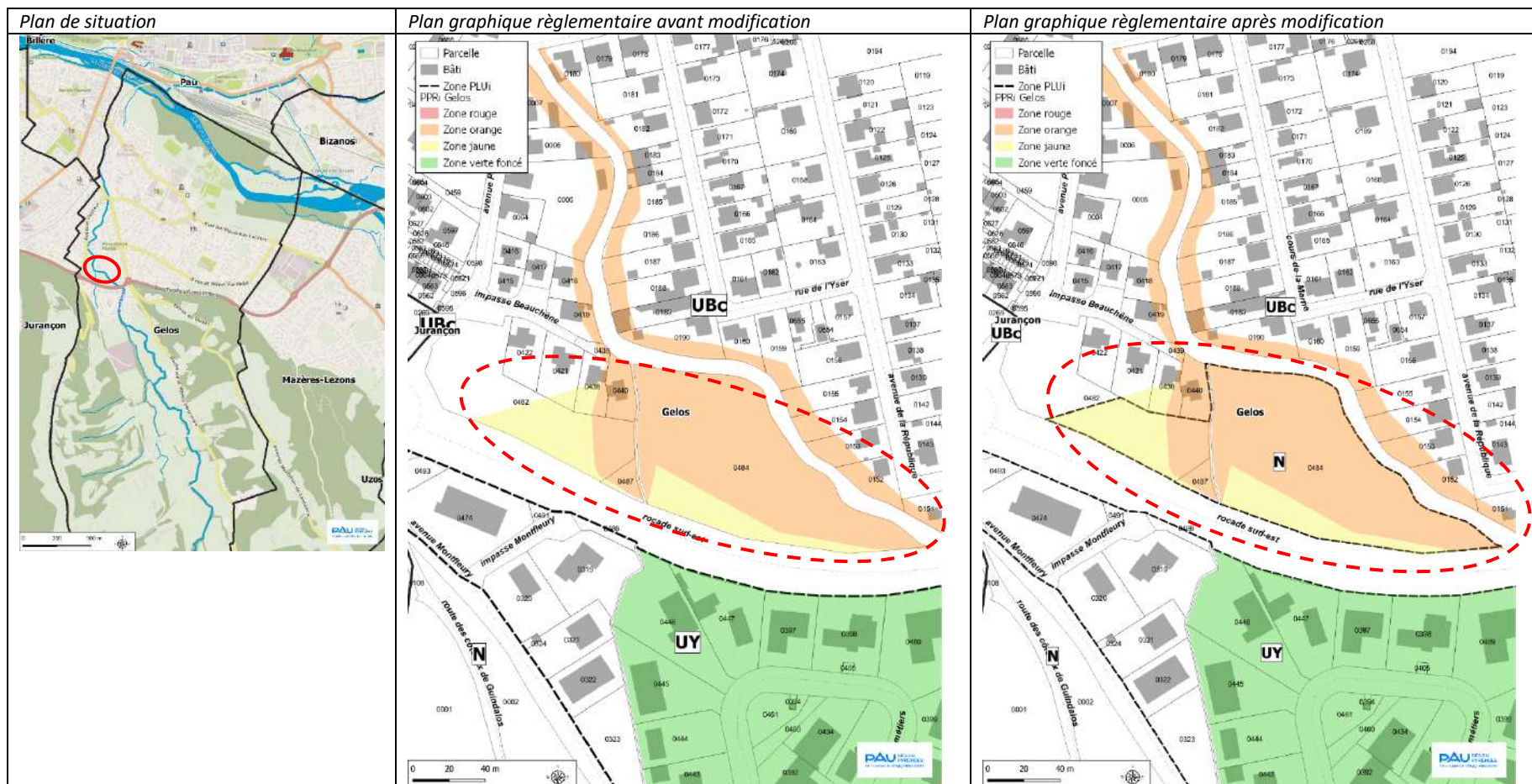
### 2.3.3. Gelos : liste des emplacements réservés

**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><b>Liste des emplacements réservés :</b></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><b>Liste des emplacements réservés :</b></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  <del>GEL 19- Création de logements sociaux AI 482(p)</del>  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>

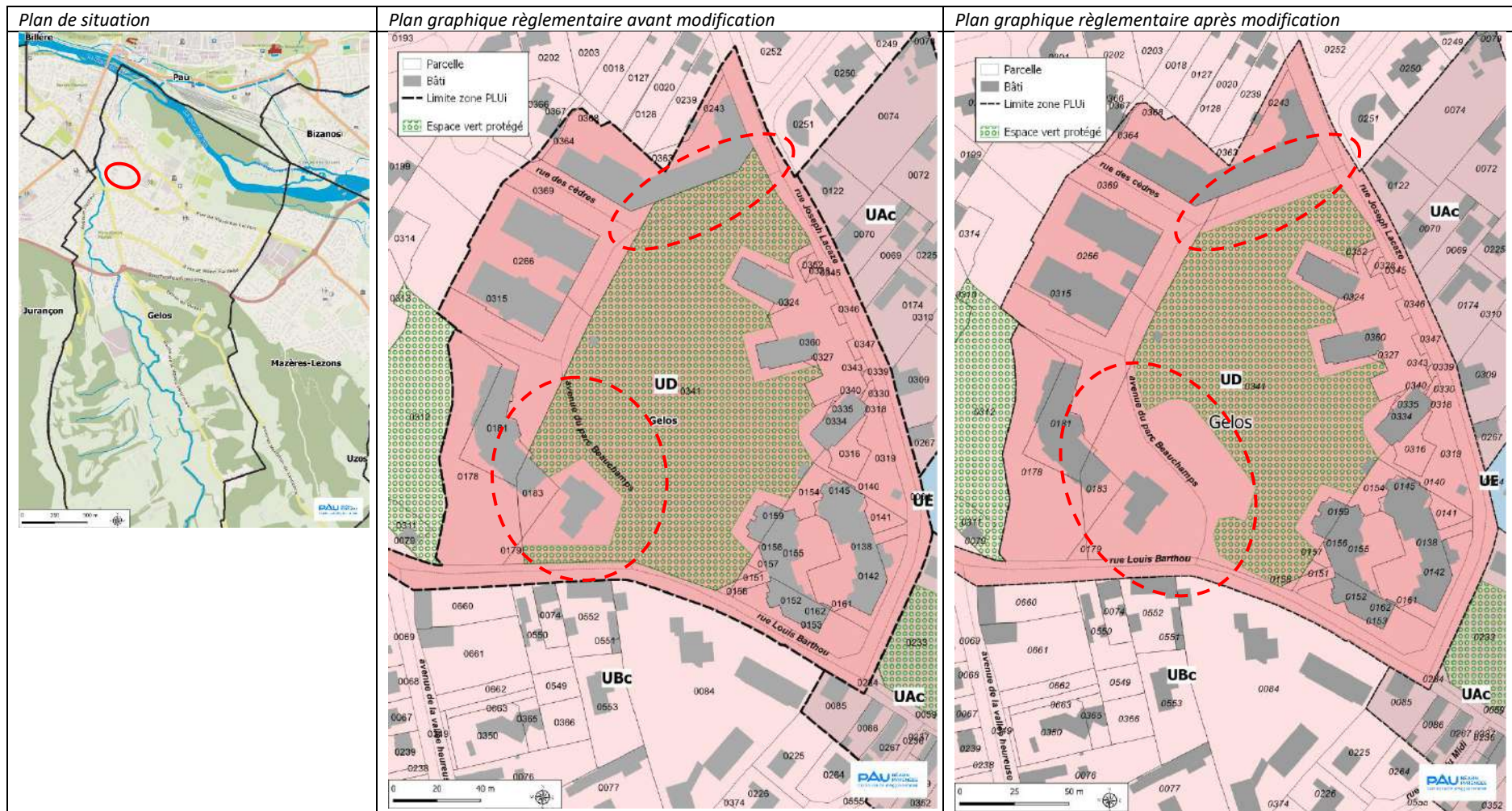
### 2.3.4. Gelos parcelle AI 482-484-487 : zone N

**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 assorti de prescriptions.



### 2.3.5. Gelos parcelle AD 341 : espace vert protégé

**Objet de la modification :** Supprimer une erreur matérielle concernant une partie de l'espace vert protégé sur la parcelle AD 341 appartenant à la commune de Gelos. Cet EVP débord 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

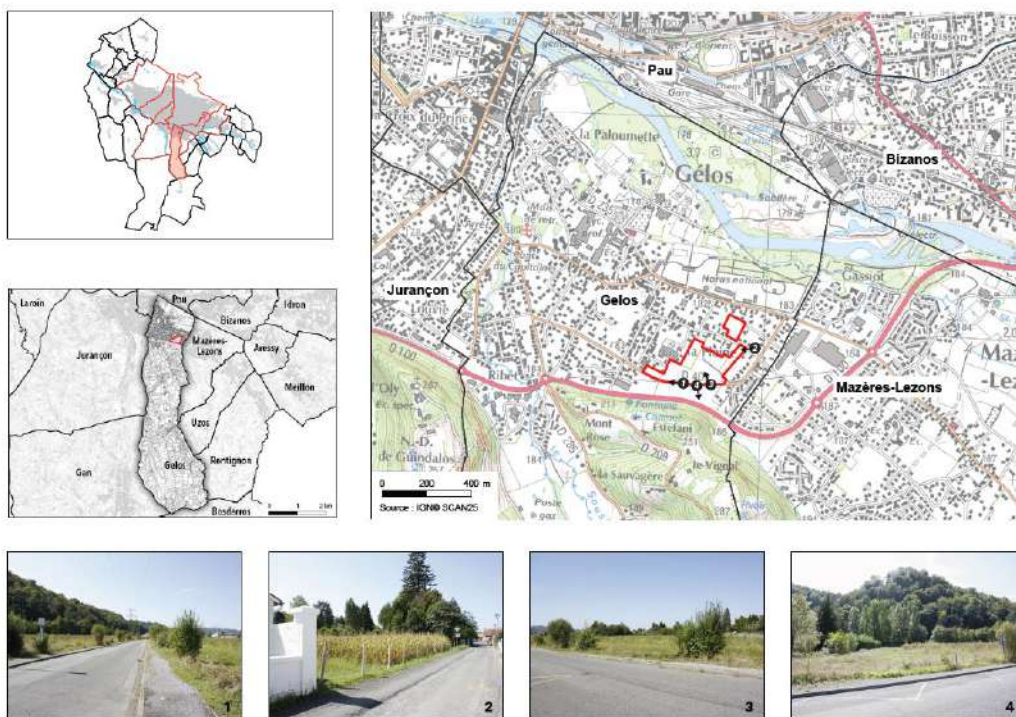


### 2.3.6. Gelos OAP Fanfelle

**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

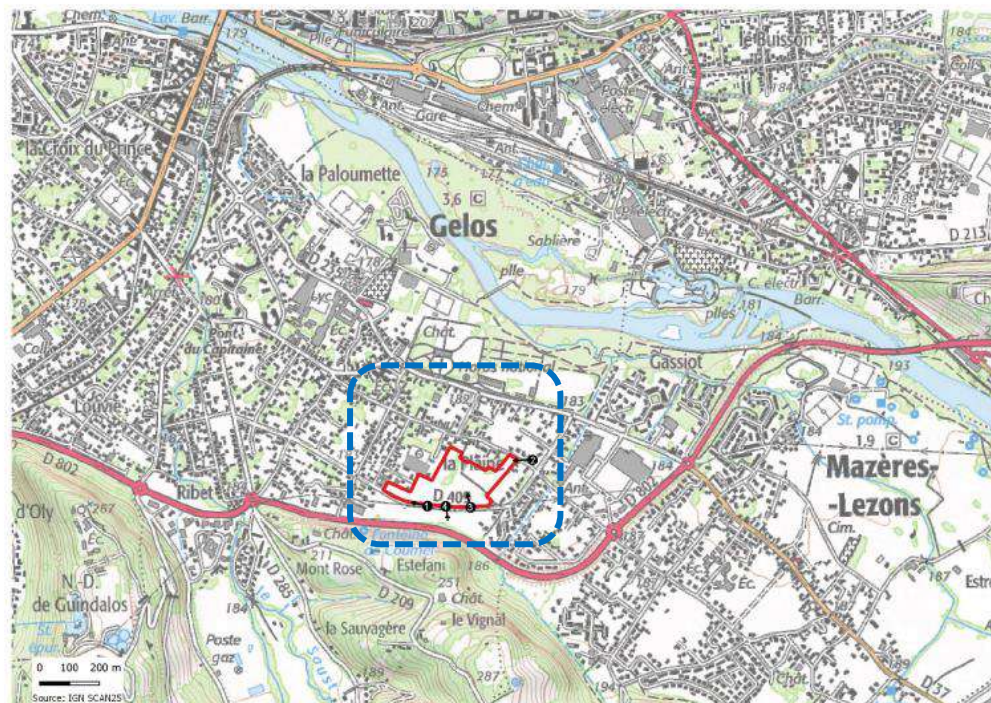
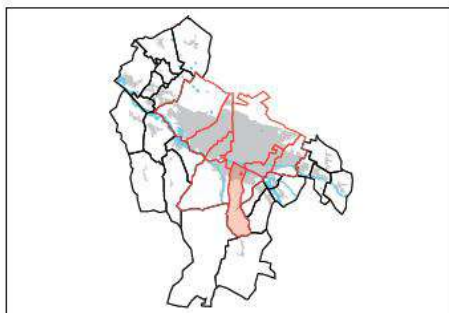
##### GELOS - FANFELLE





Après modification

## GELOS - FANFELLE



## Avant modification

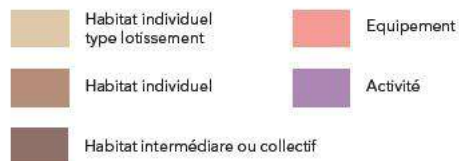
### GELOS - FANFELLE



**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.

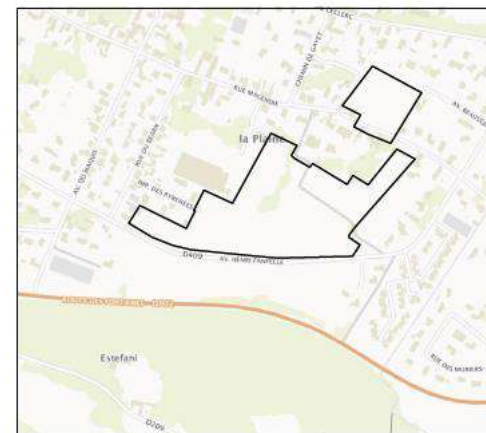


**PAYSAGES**

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		

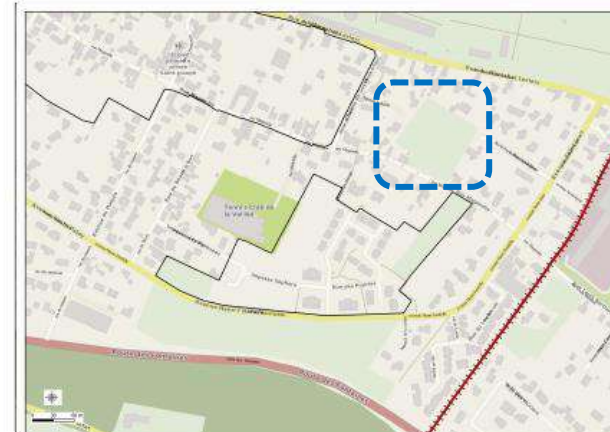


**PAYSAGES**

### 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.



**DESSERTES**

### 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 oeuvre.

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 le parti 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

🚦 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

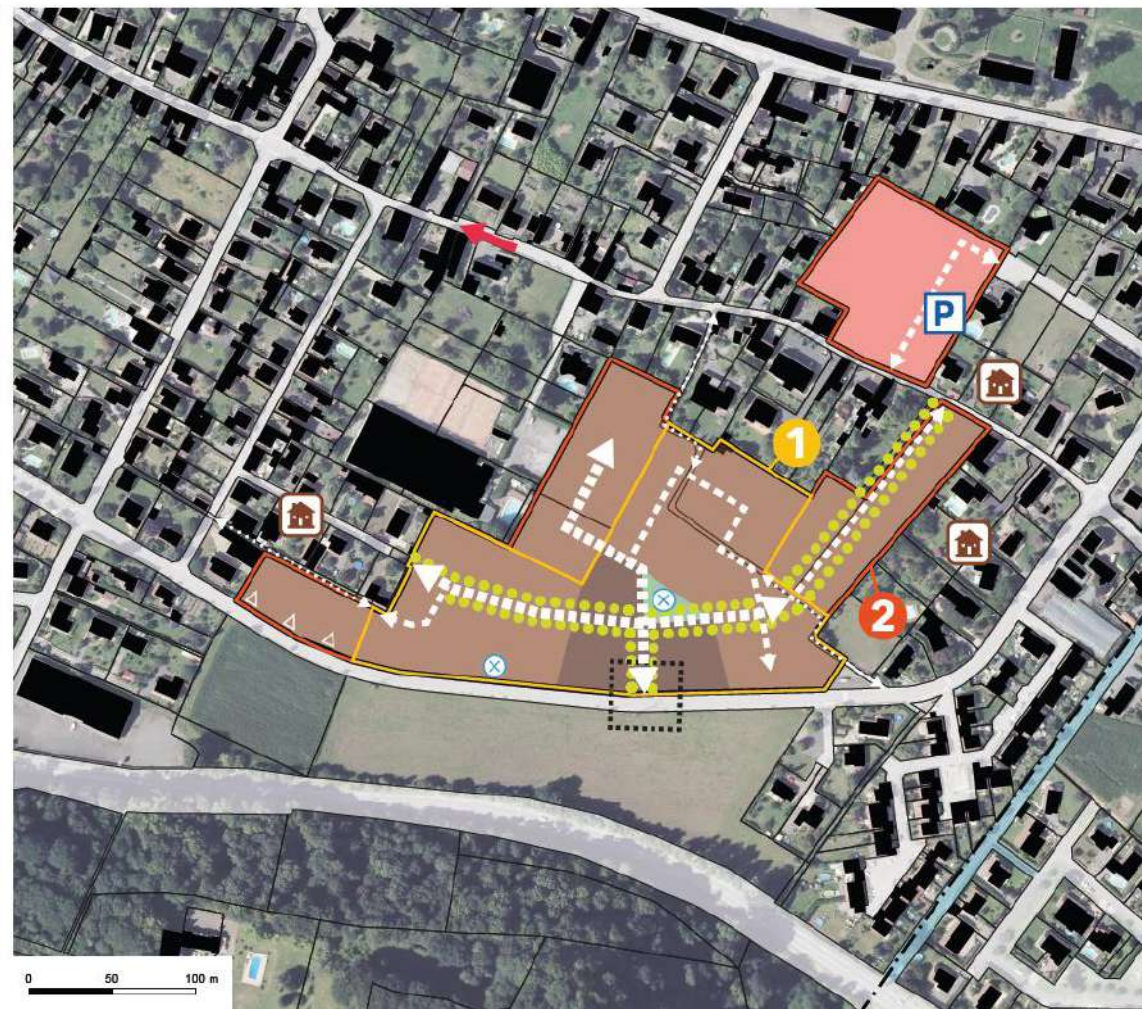
●●●● Alignement d'arbres à créer

🏠 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

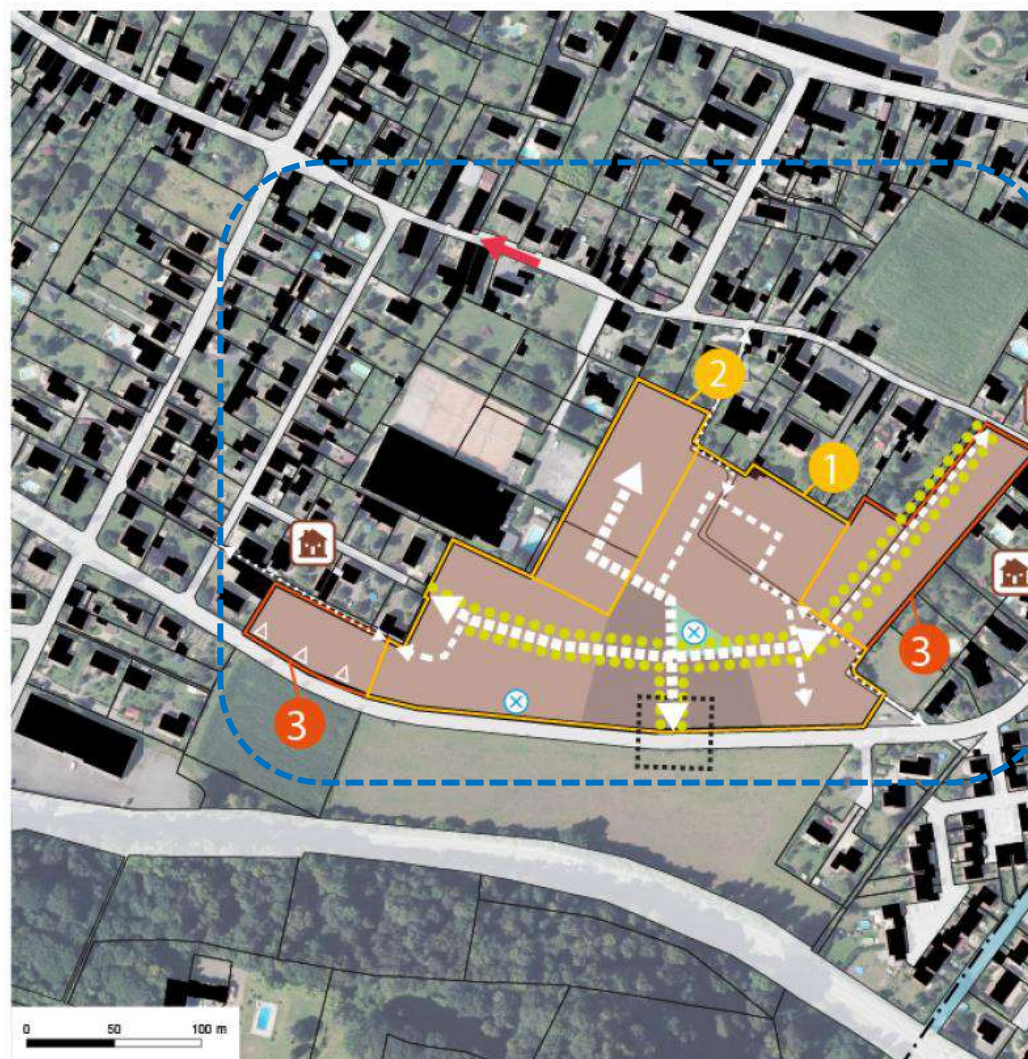
■ Secteur à vocation première d'habitat très dense  
■ Secteur à vocation première d'habitat dense  
■ Secteur à vocation naturelle ou paysagère  
■ Secteur d'équipement public

#### Insertion architecturale et urbaine

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

#### Qualité environnementale et prévention des risques

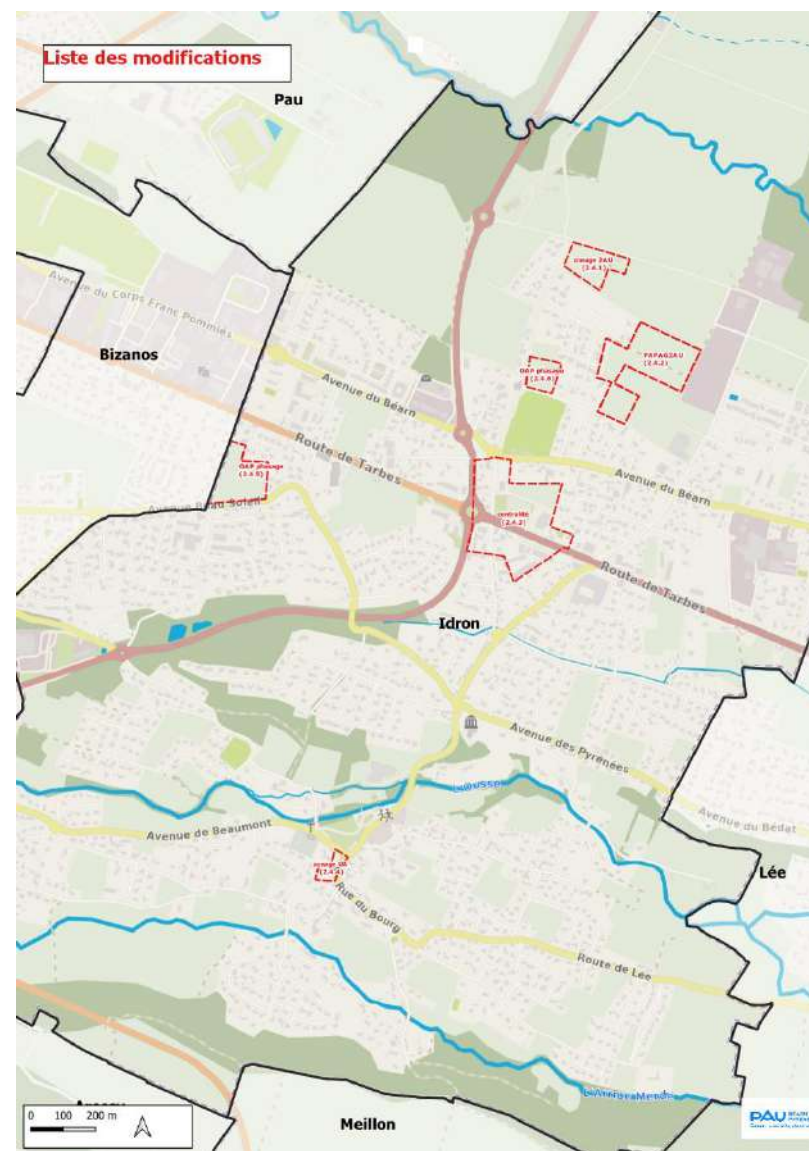
🌊 Hydrographie  
⊗ Récupération /gestion des eaux



## 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 8,9 ha.

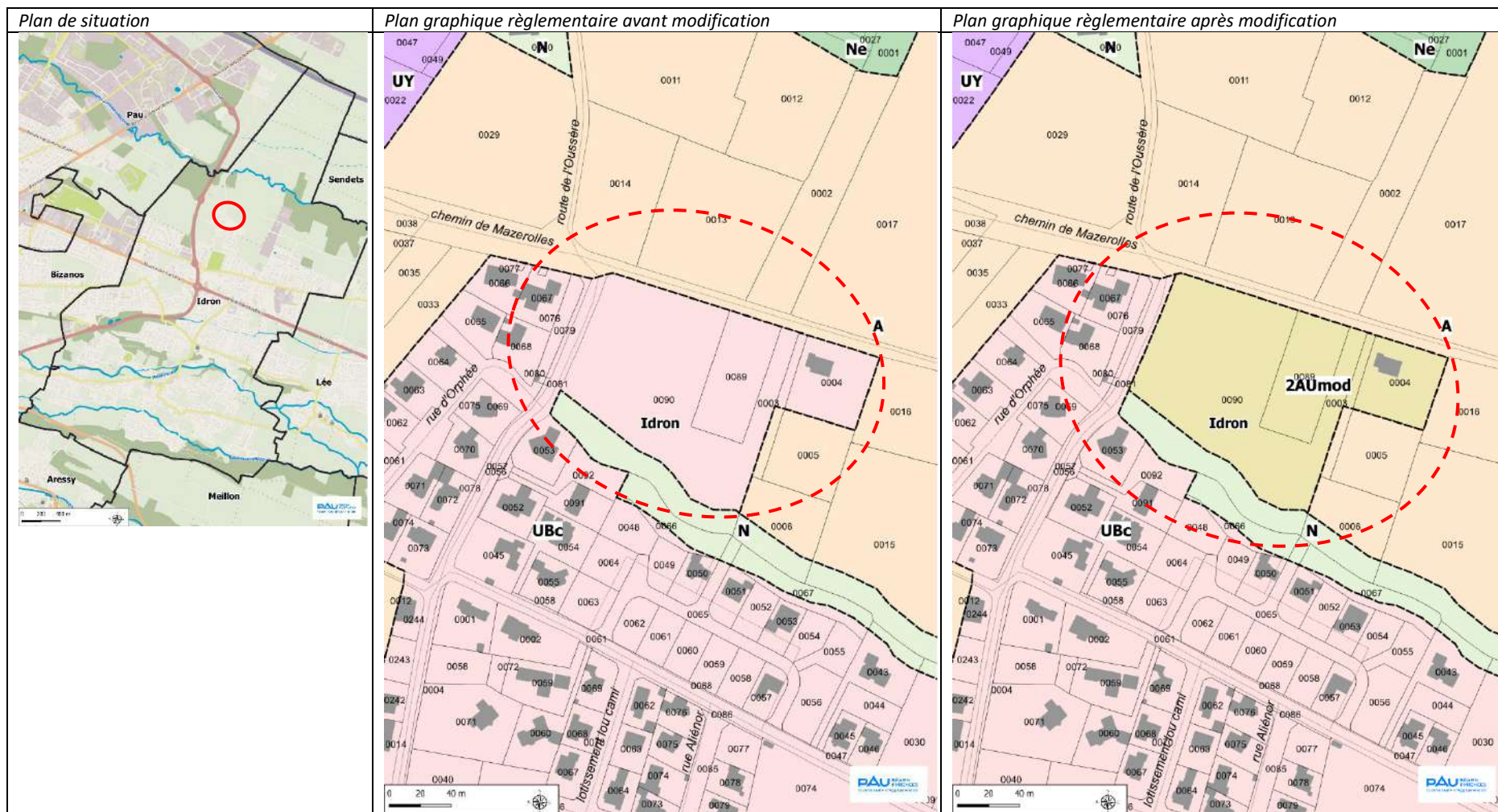
**Centralités :** les commerces et services de proximité se concentrent principalement route de Tarbes (zone UD du PLUi). Ce secteur doit être conforté dans son rôle de centralité par la création du zonage « UC ».





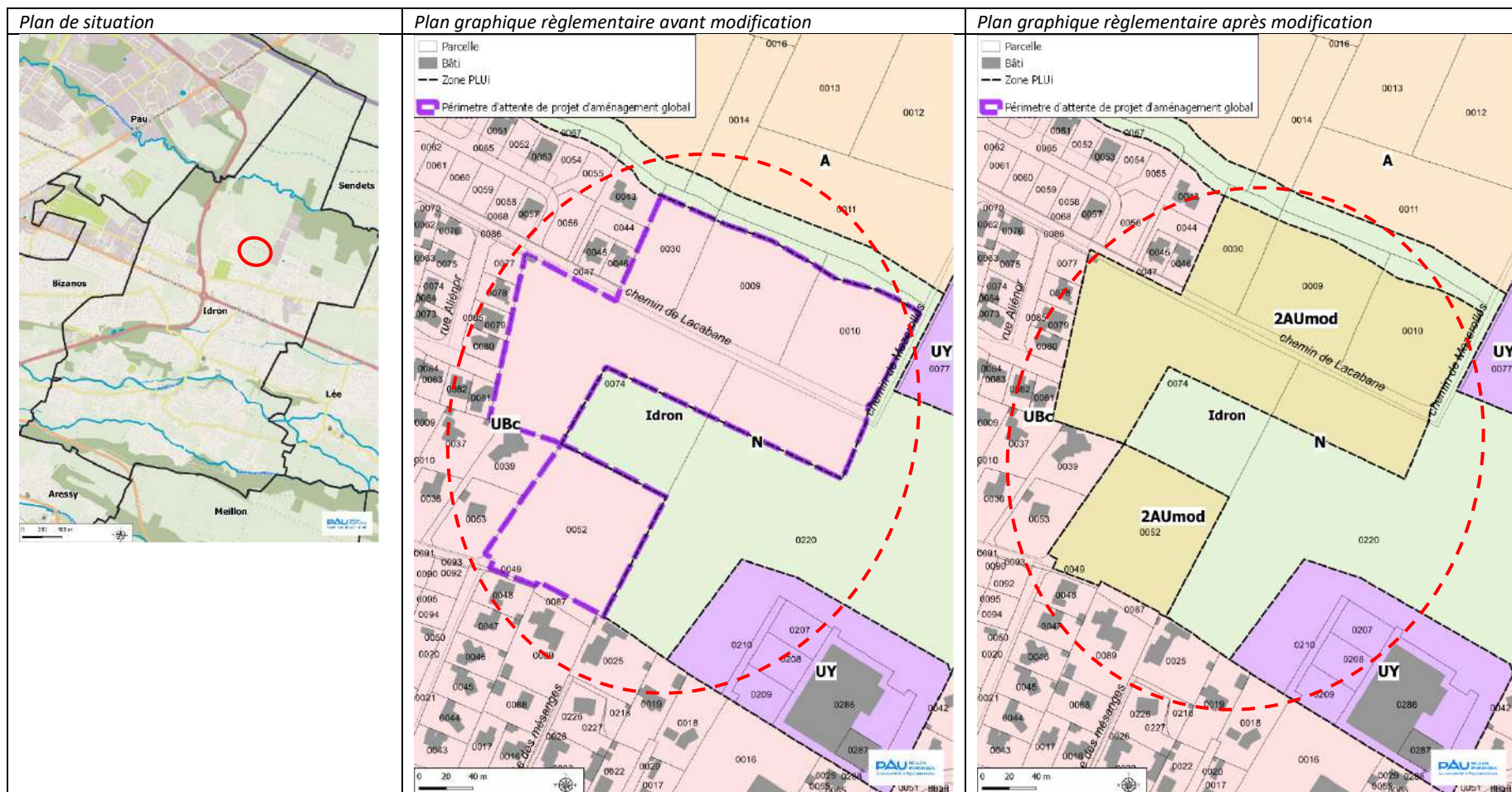
## 2.4.1. Idron parcelles BR 89-90 AO 4 : zone 2AU

**Objet de la modification :** Passer les parcelles BR 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.



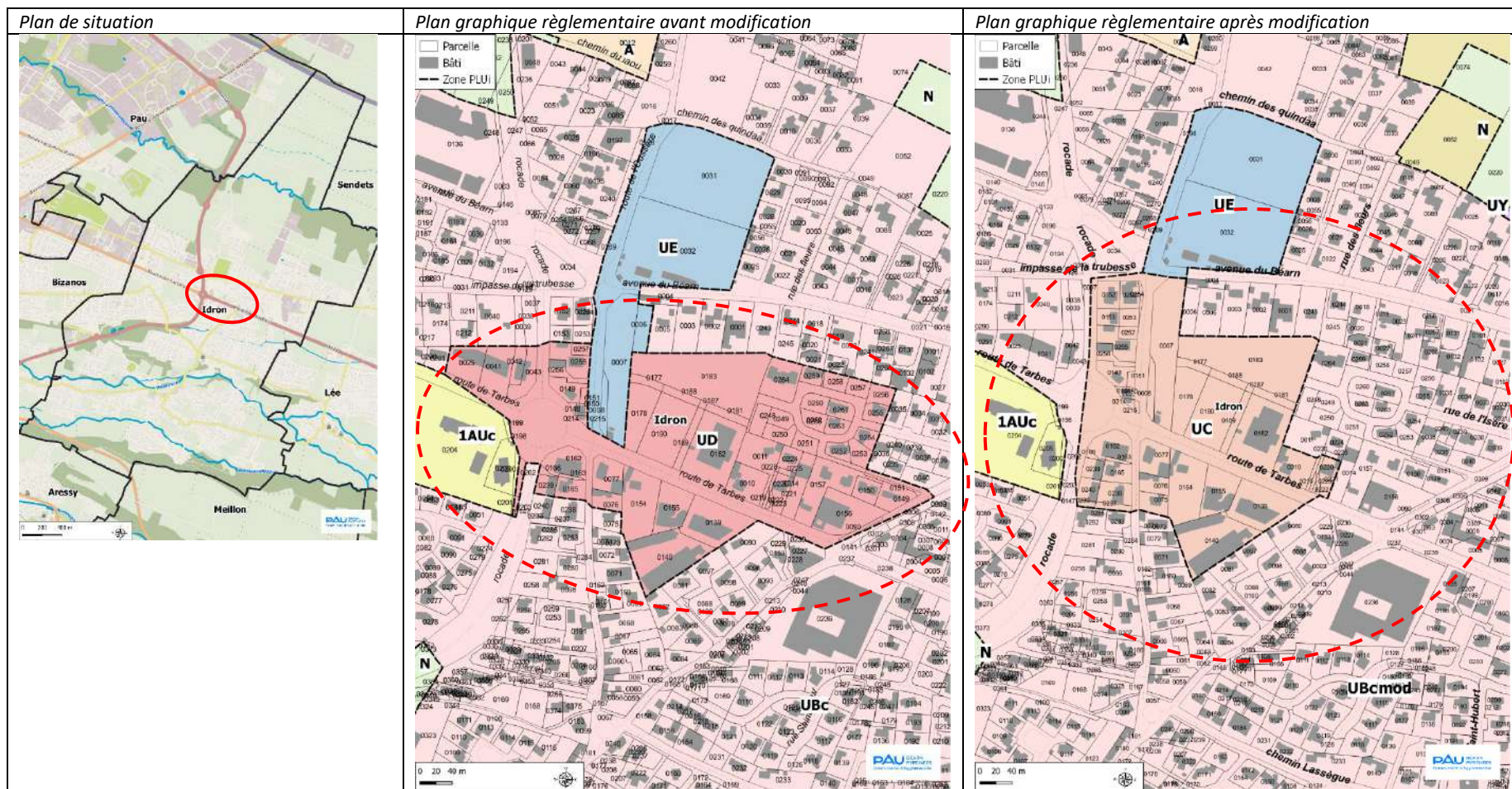
## 2.4.2. Idron parcelles AO 9-10-30, BP 52, AS 74-220 : zone 2AU

**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.



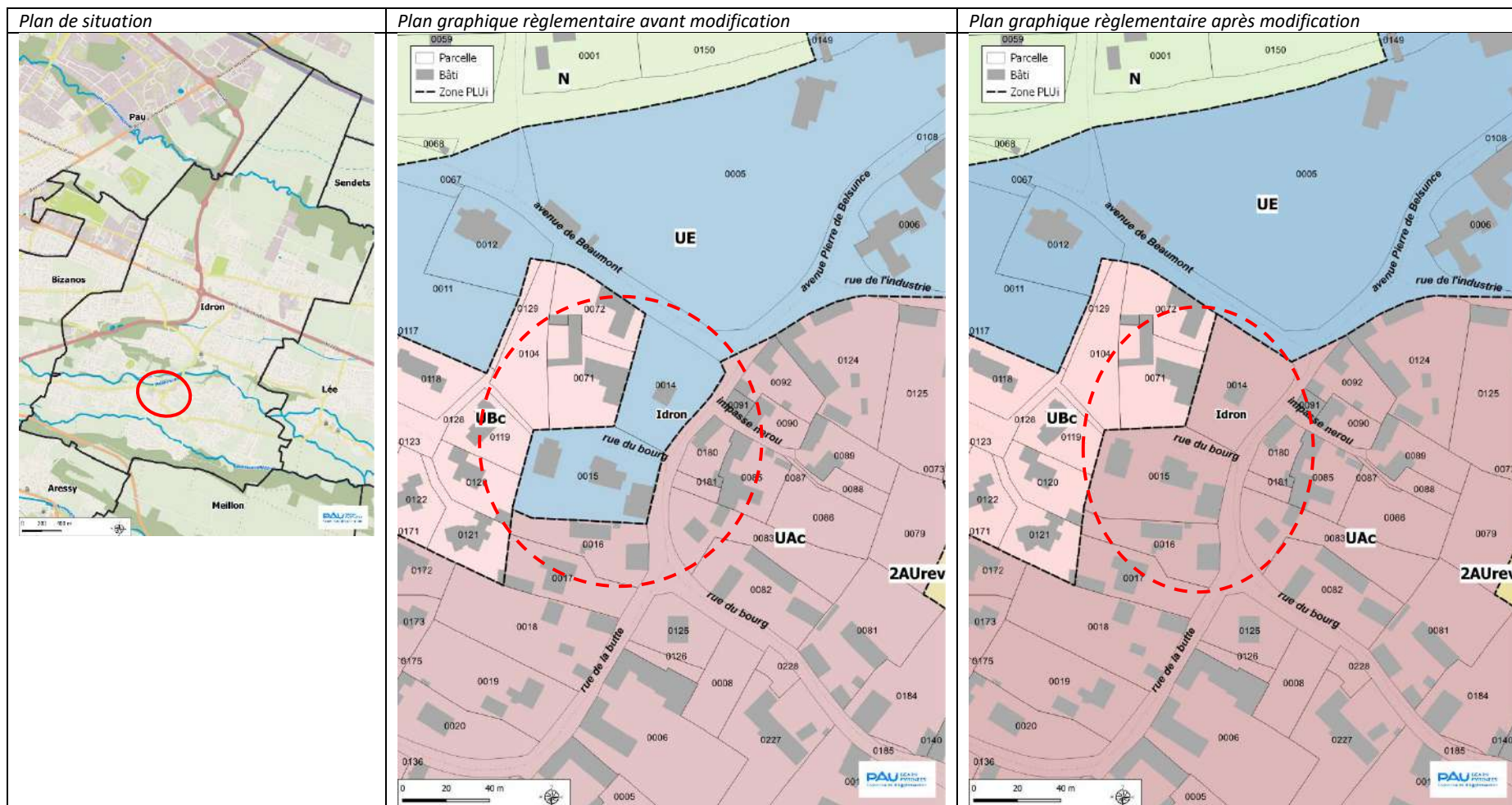
### 2.4.3. Idron secteur route de Tarbes : zone UC (centralité)

**Objet de la modification :** Créer une zone « UC » correspondant à une centralité déjà existante à renforcer route de Tarbes. Il s'agit dans ces périmètres de centralité de conforter ou développer différentes fonctions urbaines (commerces, activités de services, habitat, équipements publics) mais aussi de travailler sur l'aménagement d'espaces publics, d'îlots de fraîcheur... selon les besoins ou les problématiques qui se posent dans chacune (voir point 1.1.3).



#### 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 existants spécialisée dans les magasins de meubles et l'équipements du foyer pourra être complétée à hauteur de 300m<sup>2</sup> 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 voies 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 300m<sup>2</sup> 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 » parcelle BP 42

**Objet de la modification :** Créer l'OAP « route de l'Oussère – chemin des Quindaa » sur une partie de la parcelle BP 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.

Superficie : 0.84 ha

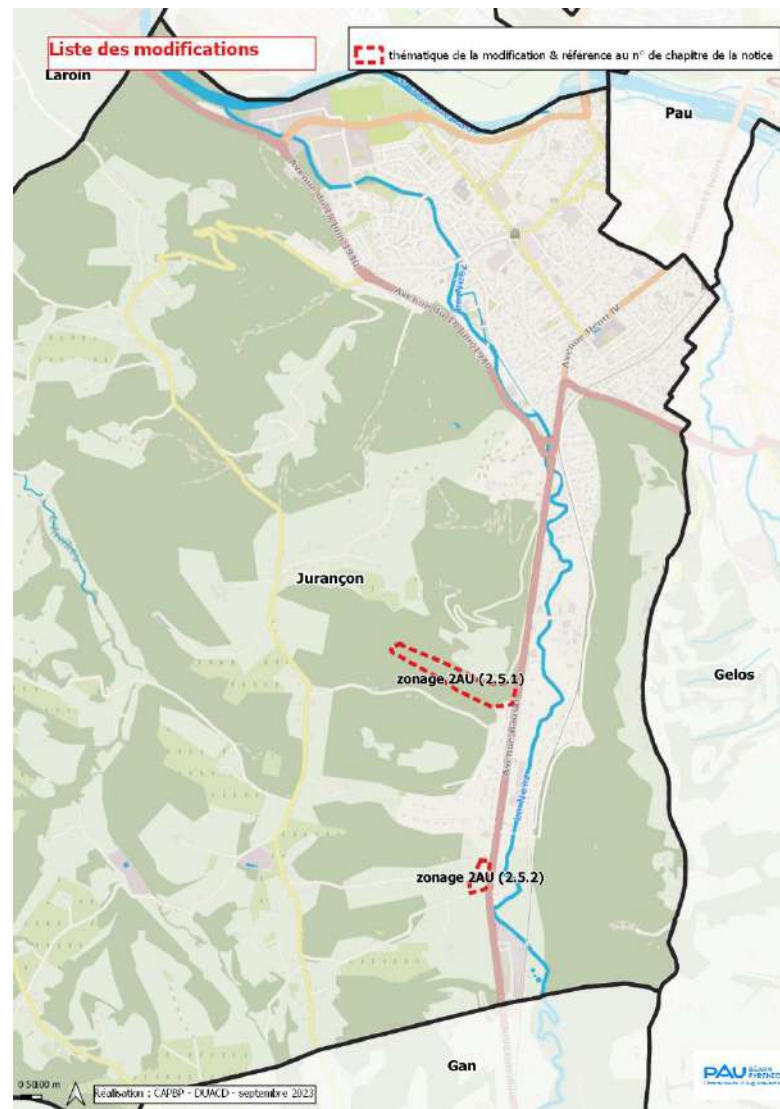
Phasage : Ce secteur identifié fera l'objet d'une ouverture à l'urbanisation à l'horizon 2028. Cette ouverture à l'urbanisation sera conditionnée à la réalisation d'une étude qui définira le parti d'aménagement du secteur.



## 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.

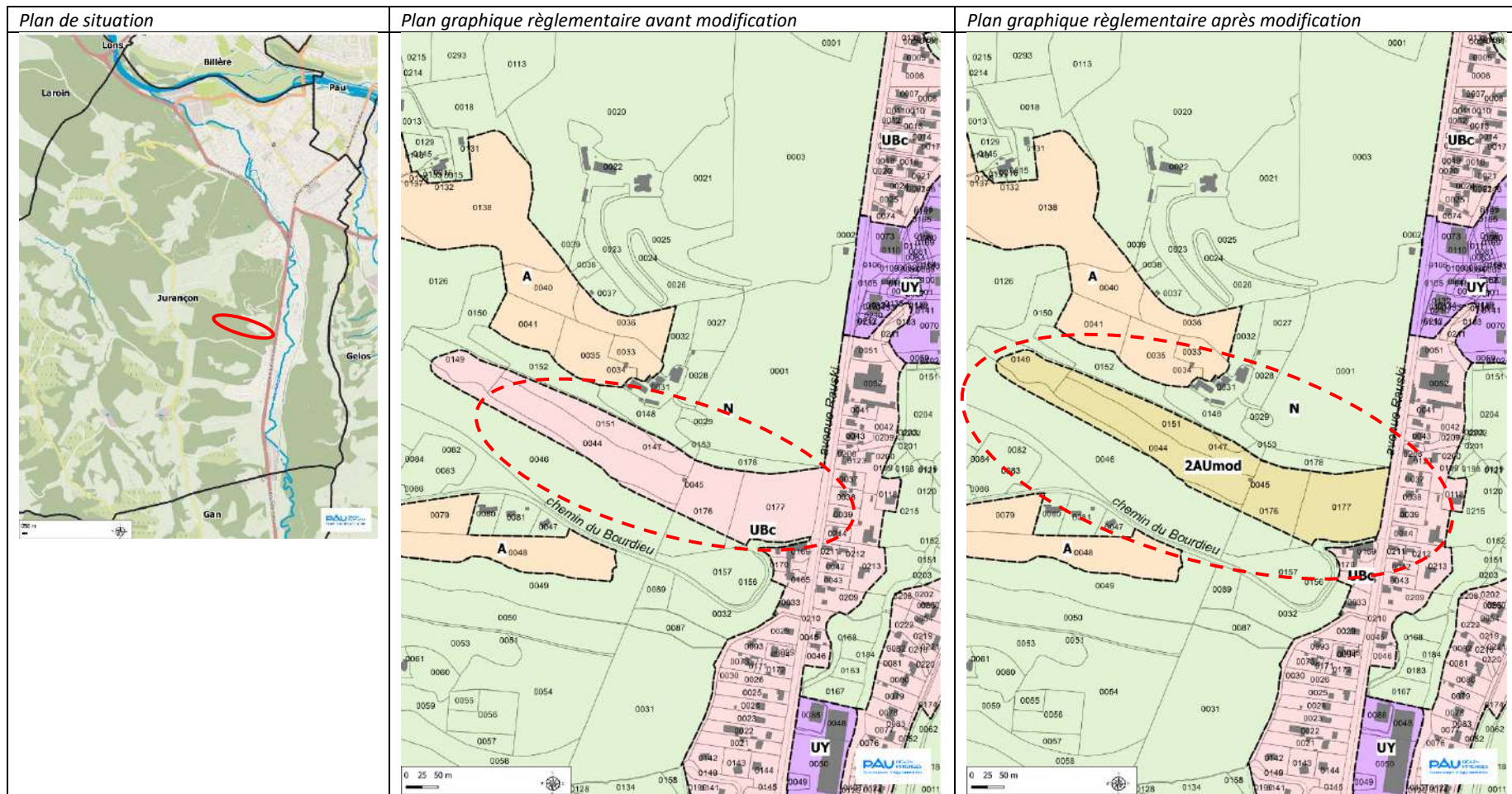
**Centralité** : les commerces et services de proximité se concentrent principalement dans le centre-ville dans le secteur de la mairie (zone UA du PLUi). Ce zonage PLUi est en adéquation avec la volonté de renforcer la « ville des proximités », il n'est pas nécessaire de créer de nouvelles zones UC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





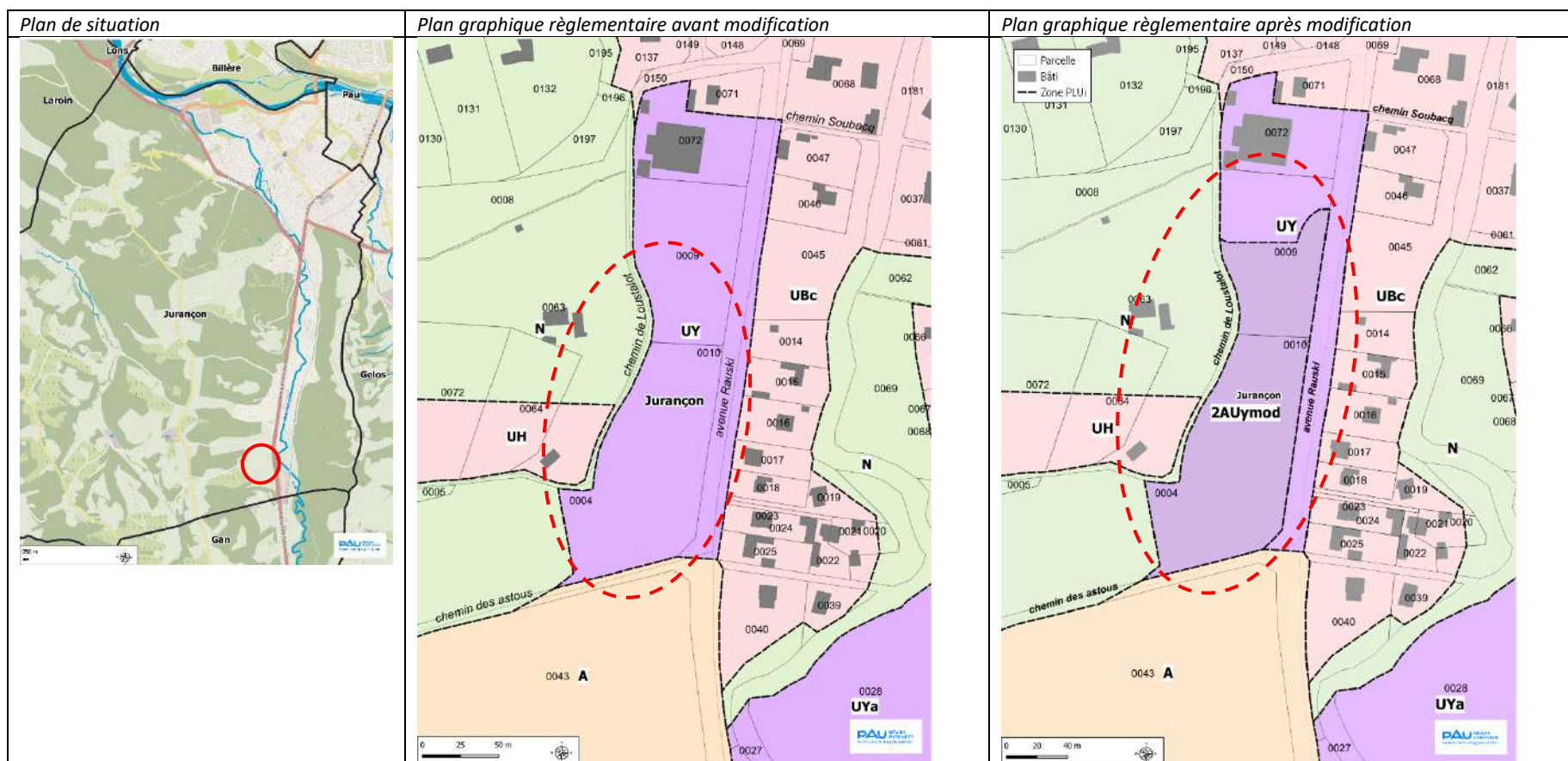
### 2.5.1. Jurançon parcelles AZ 44-151 AP 176-177 : zone 2AU

**Objet de la modification :** Classifier 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

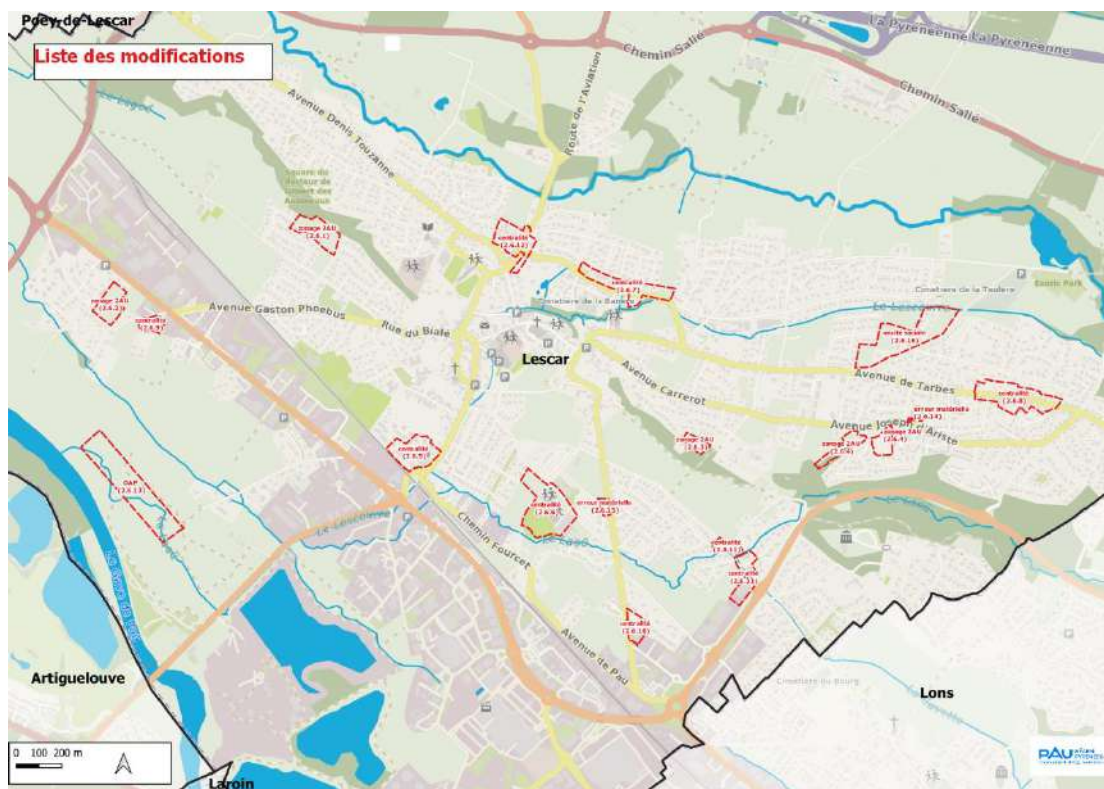
**Objet de la modification :** Classifier une partie des parcelles AR 4 et AR 9 en zone « 2AUymod » (*zone d'activité économique à moyen et long terme*) au lieu de « UY » (*zone d'activités économiques*). L'objectif est de prendre en compte le contexte défavorable à l'installation immédiate de nouvelles activités dans un secteur où le réseau viaire 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

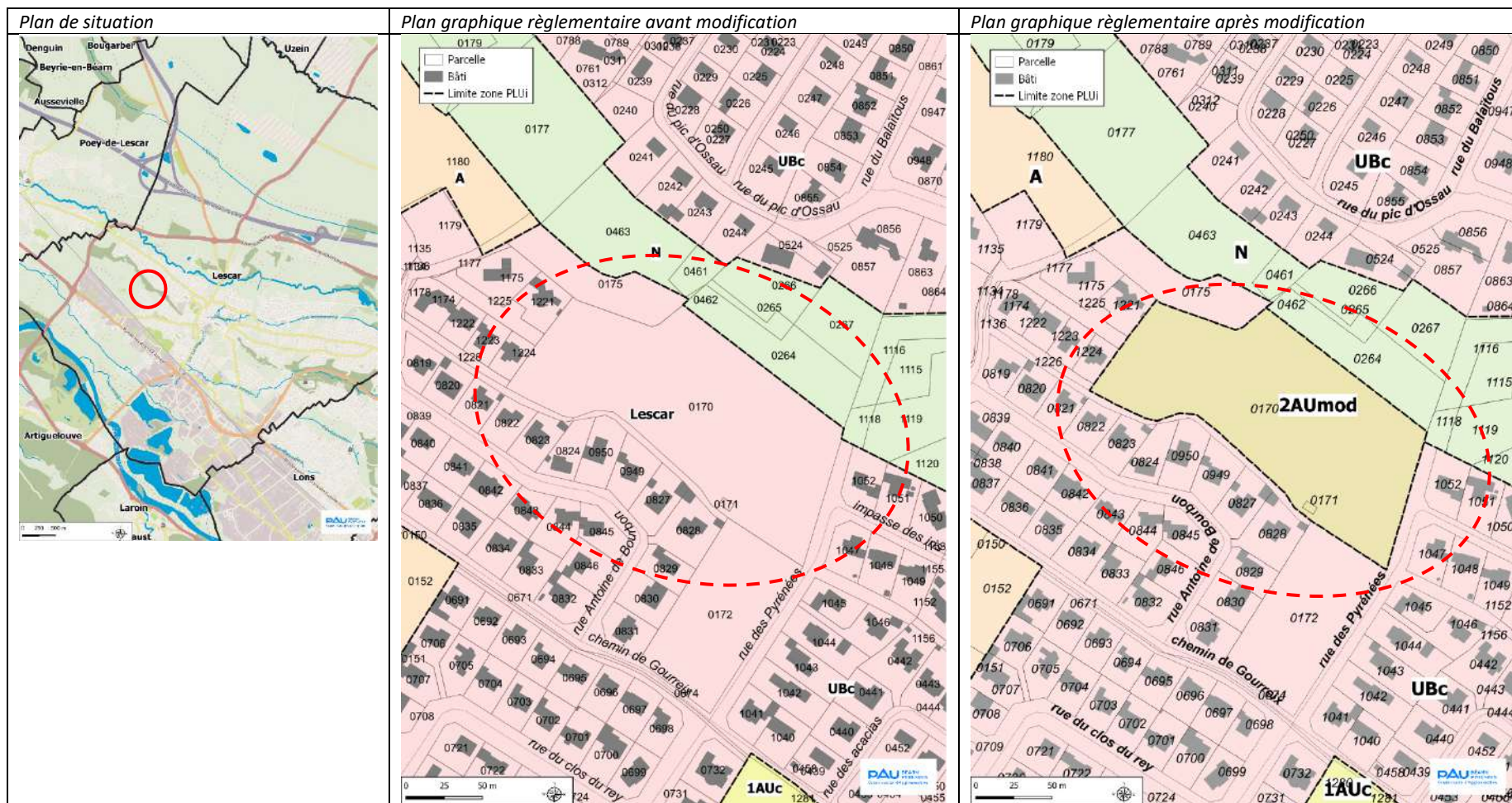
**Organiser et phaser l'urbanisation** : afin de limiter et phaser l'urbanisation dans le temps, 5 zones ont été ciblées pour être classées en zone 2AU (urbanisation à moyen-long terme), ces secteurs sont soit situés en extension du tissu urbain constitué, soit éloignés des centralités recherchées. Ces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

**Centralités** : les commerces et services de proximité 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 centralité ont été ciblés.



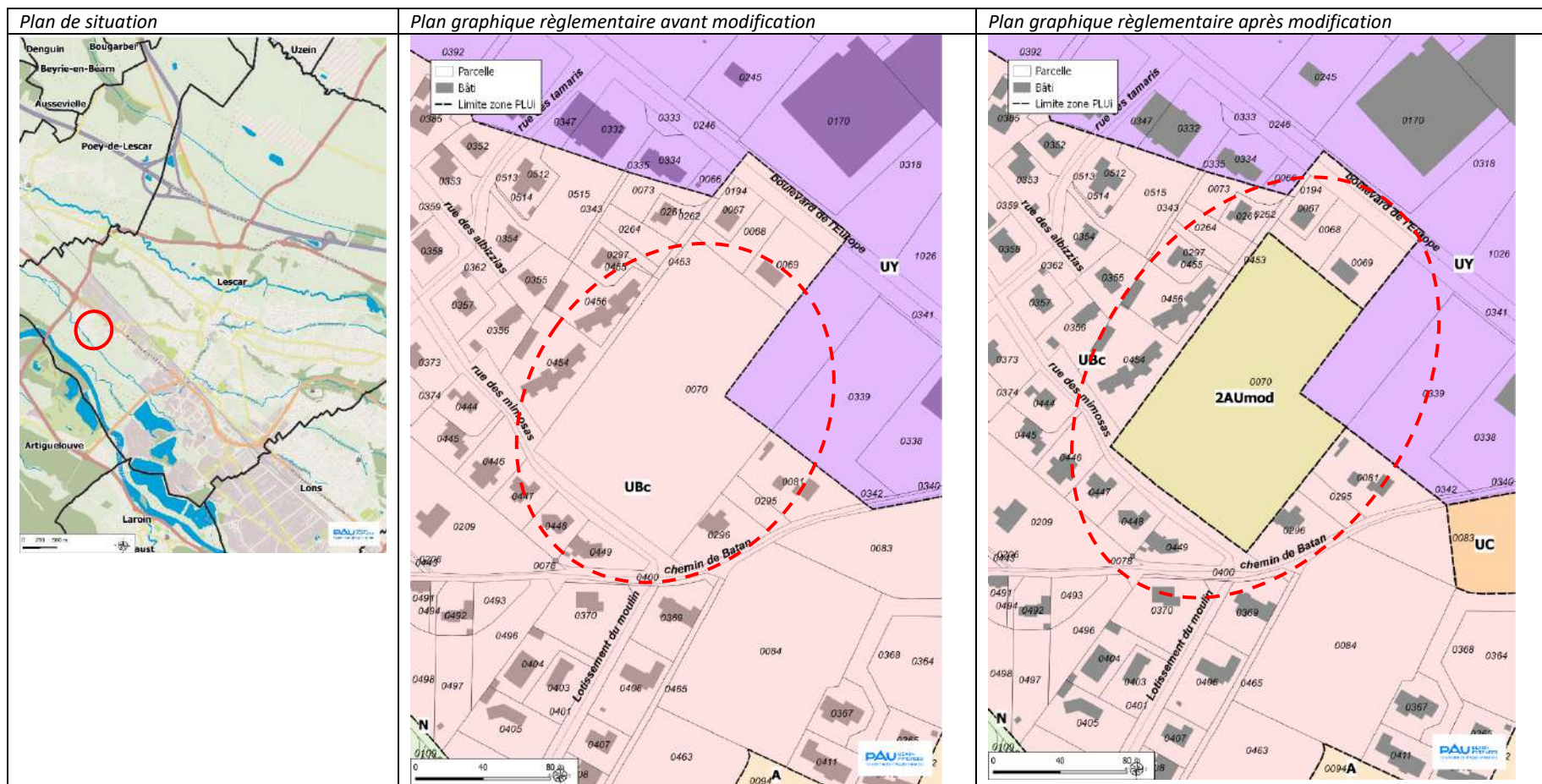
## 2.6.1. Lescar parcelle AS 170-171 : zone 2AU

**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 (17871m<sup>2</sup>). 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.



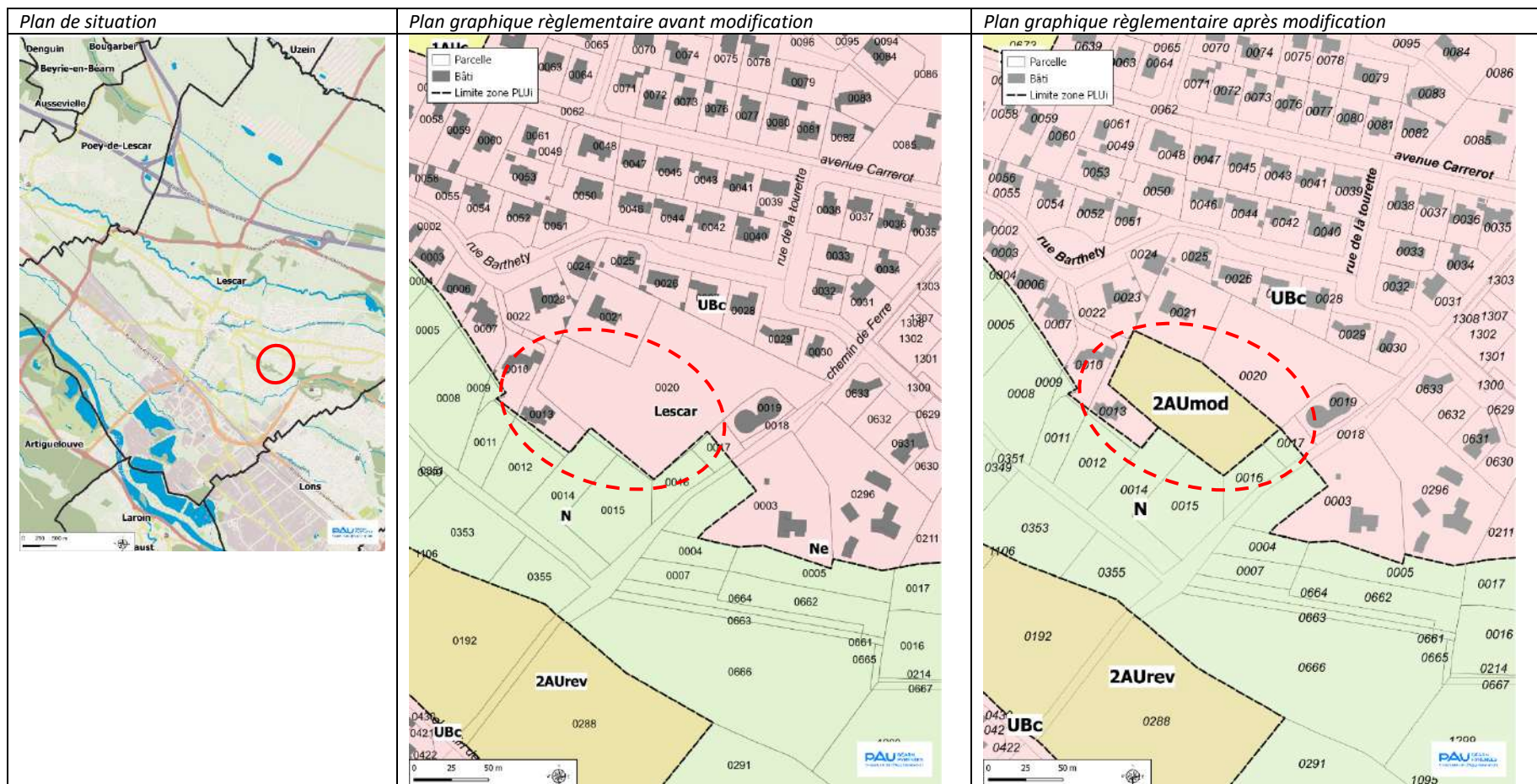
## 2.6.2. Lescar parcelles AR 70 : zone 2AU

**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 (14600m<sup>2</sup>). 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.



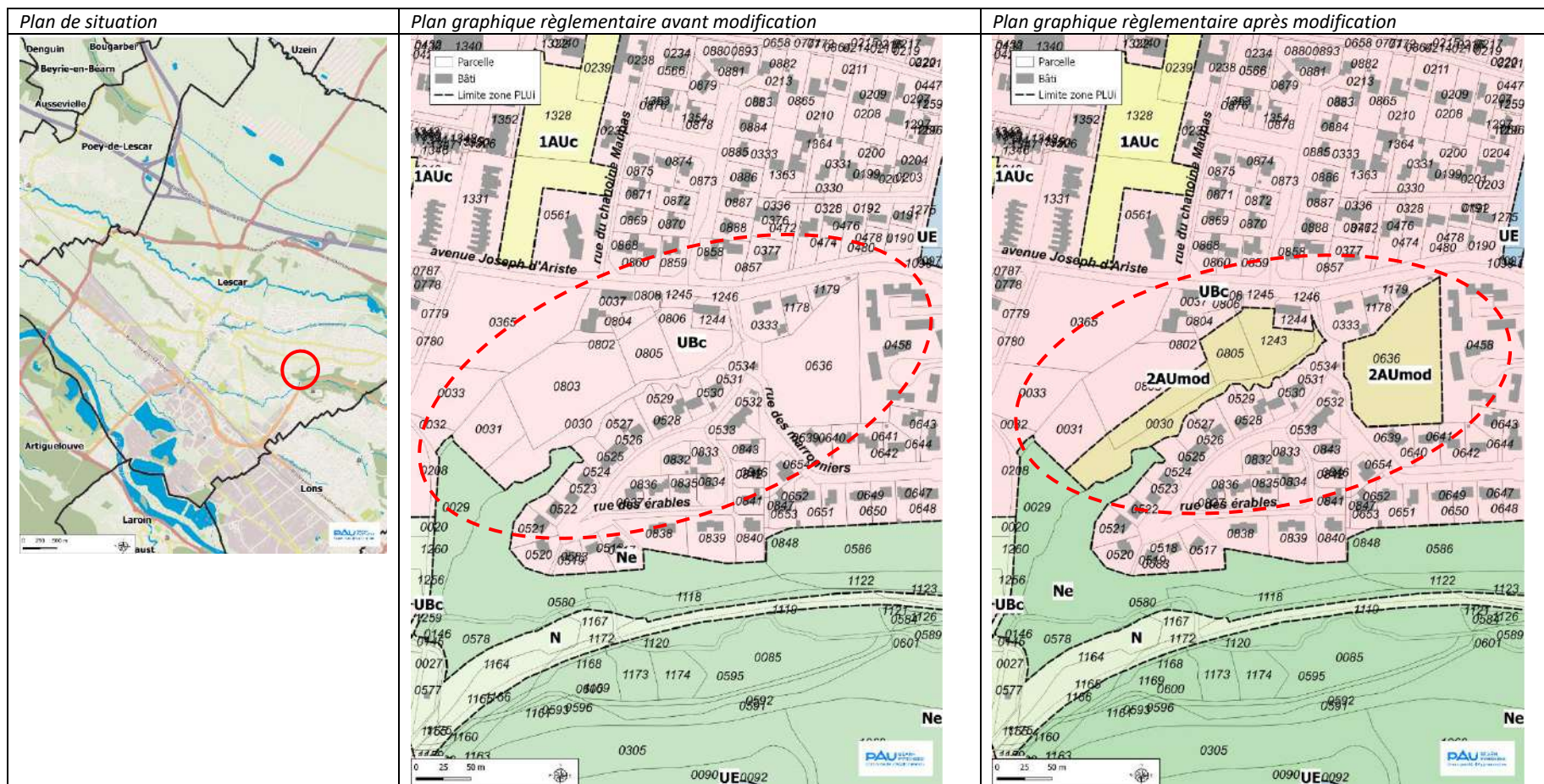
### 2.6.3. Lescar parcelle AW 20 : zone 2AU

**Objet de la modification :** Classifier une partie (5 280m<sup>2</sup>) 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.



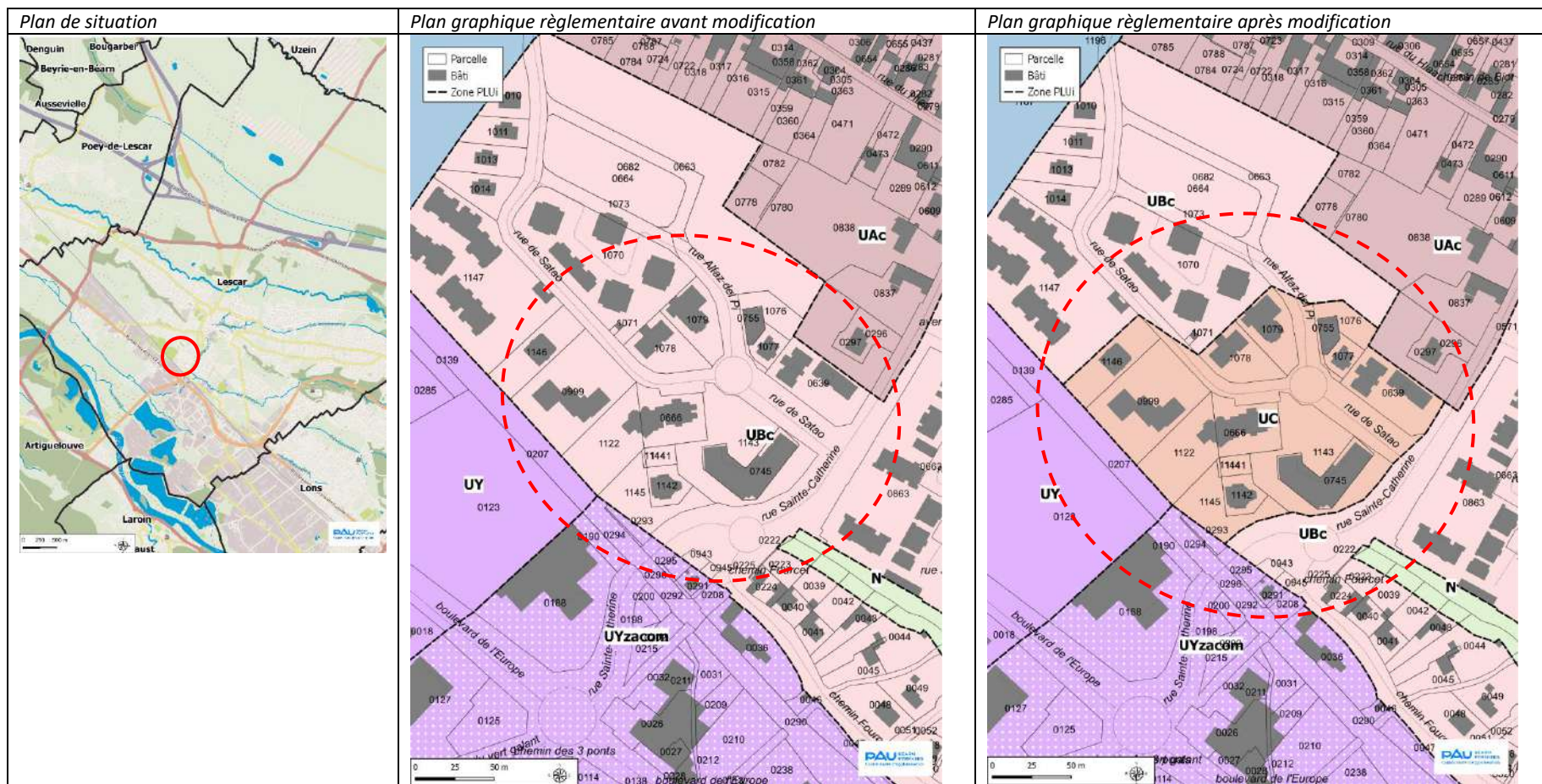
2.6.4. Lescar parcelles AH 30-208-636-803-1243 : zone 2AU

**Objet de la modification :** Classer 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 m<sup>2</sup>). 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)

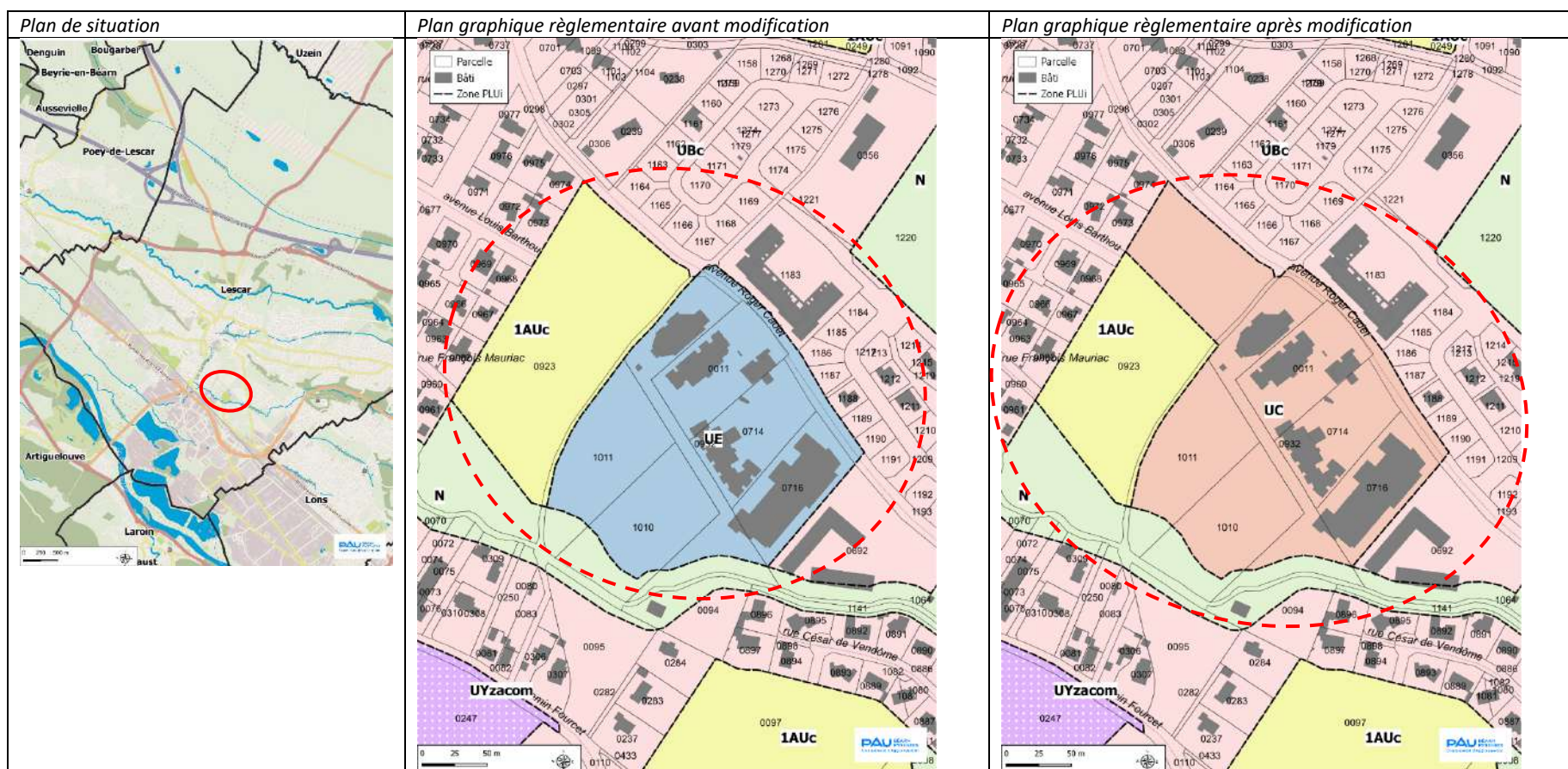
**Objet de la modification :** Créer une zone « UC » correspondant à une centralité déjà existante à renforcer autour de la rue Satao et la rue Alfaz del Pi, parcelles AS 639-666-745-755-999-1076-1077-1078-1079-1122-1141-1142-1143-1144-1145-1146. Il s'agit dans ces périmètres de centralité de conforter ou développer différentes fonctions urbaines (commerces, activités de services, habitat, équipements publics) mais aussi de travailler sur l'aménagement d'espaces publics, d'îlots de fraîcheur... selon les besoins ou les problématiques qui se posent dans chacune (voir point 1.1.3).





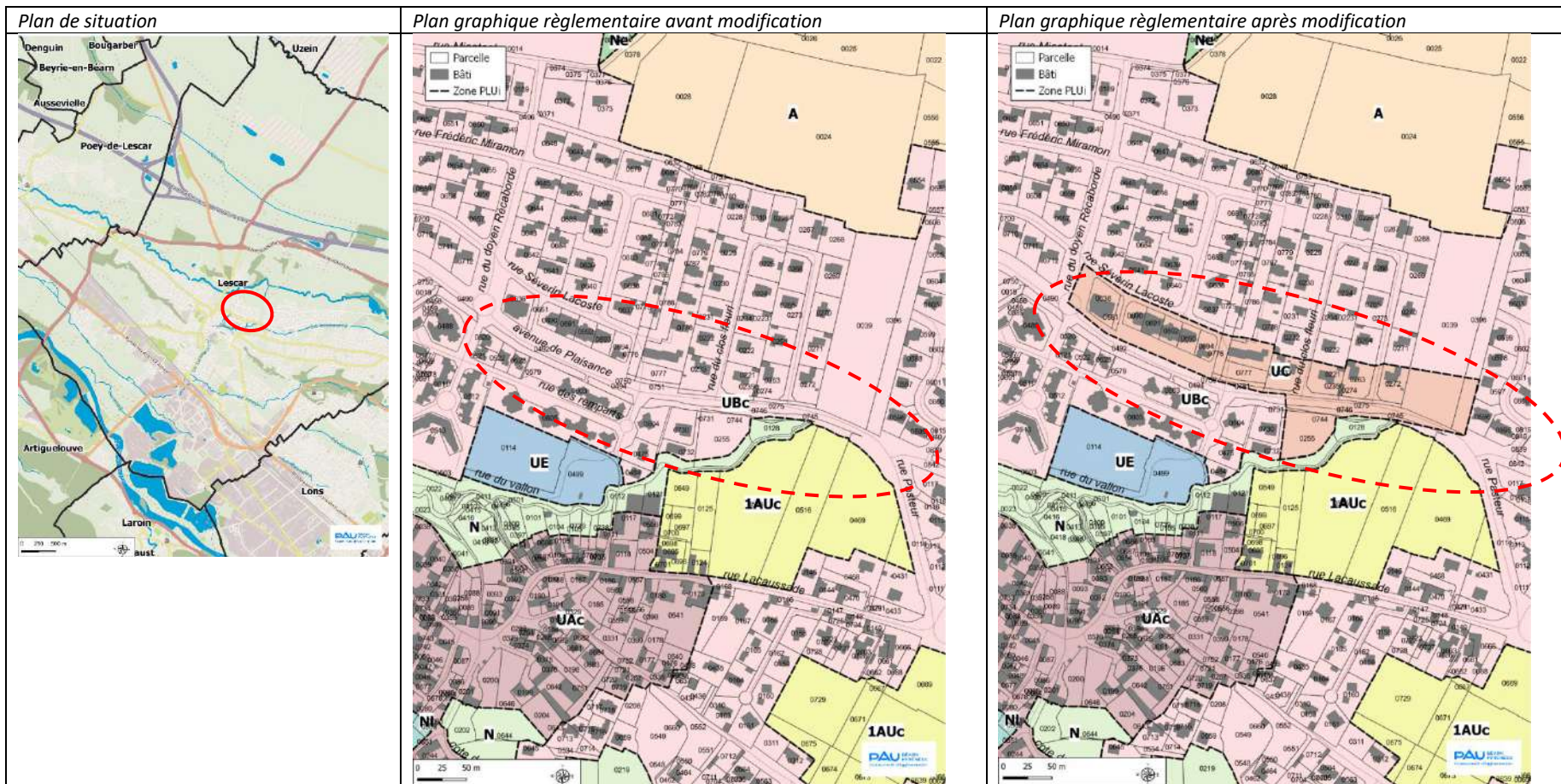
## 2.6.6. Lescar secteur avenue Roger Cadet – groupe scolaire du Laou : zone UC (centralité)

**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. Il s’agit dans ces périmètres de centralité de conforter ou développer différentes fonctions urbaines (commerces, activités de services, habitat, équipements publics) mais aussi de travailler sur l’aménagement d’espaces publics, d’îlots de fraîcheur... selon les besoins ou les problématiques qui se posent dans chacune (voir point 1.1.3).



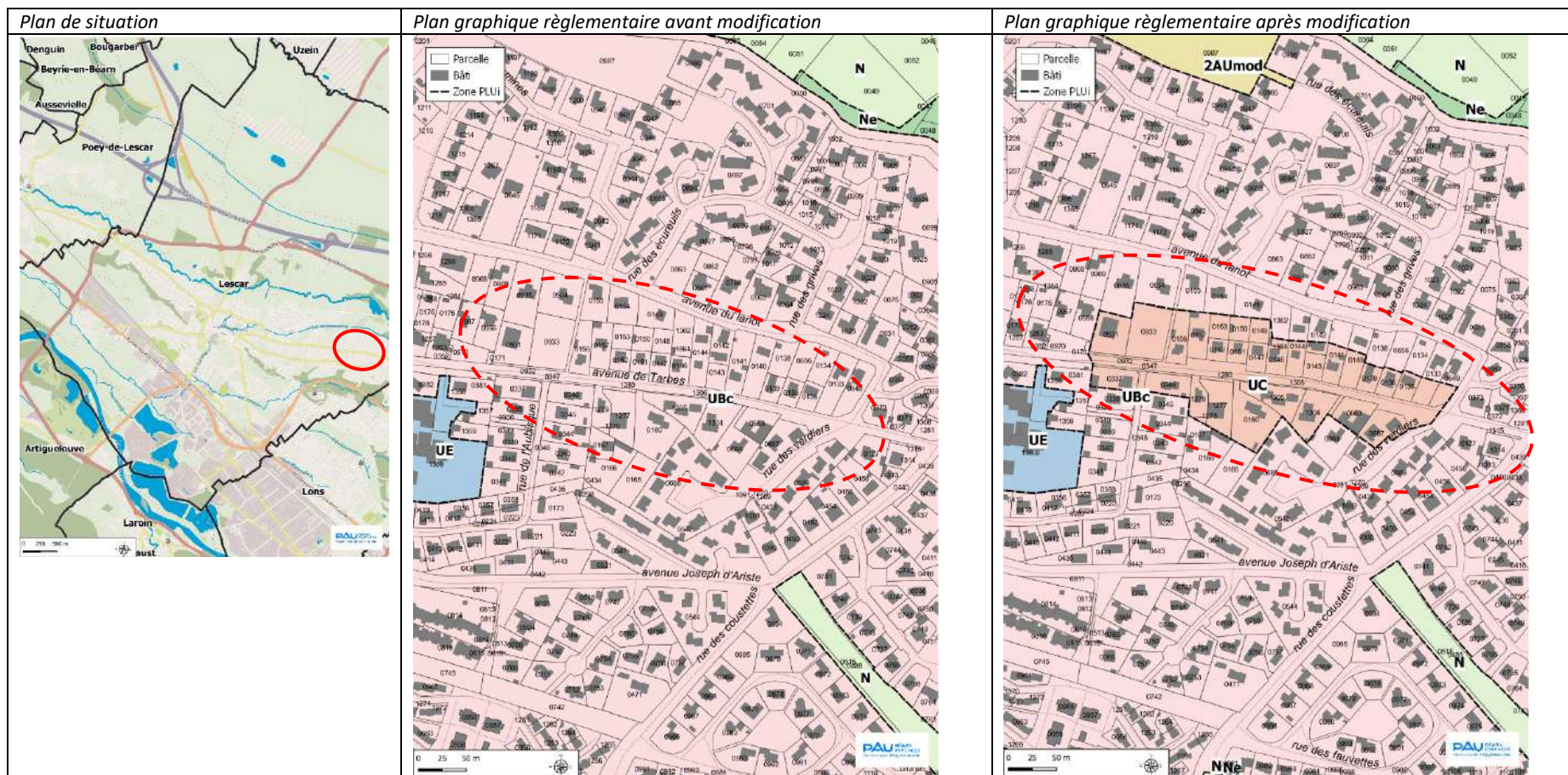
2.6.7. Lescar secteur avenue de Plaisance : zone UC (centralité)

**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.



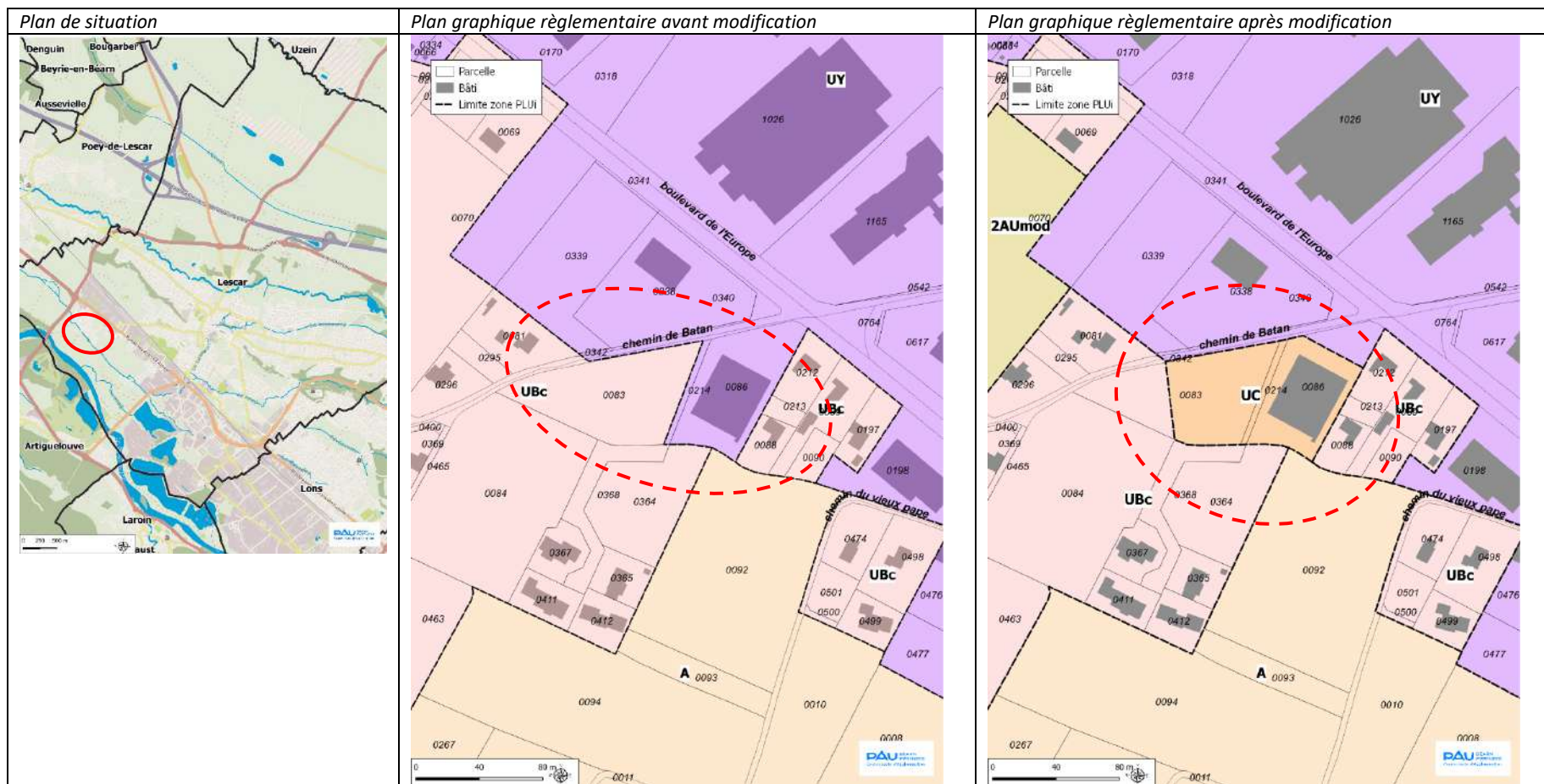
### 2.6.8. Lescar secteur avenue de Tarbes : zone UC (centralité)

**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. Il s'agit dans ces périmètres de centralité de conforter ou développer différentes fonctions urbaines (commerces, activités de services, habitat, équipements publics) mais aussi de travailler sur l'aménagement d'espaces publics, d'îlots de fraîcheur... selon les besoins ou les problématiques qui se posent dans chacune (voir point 1.1.3).



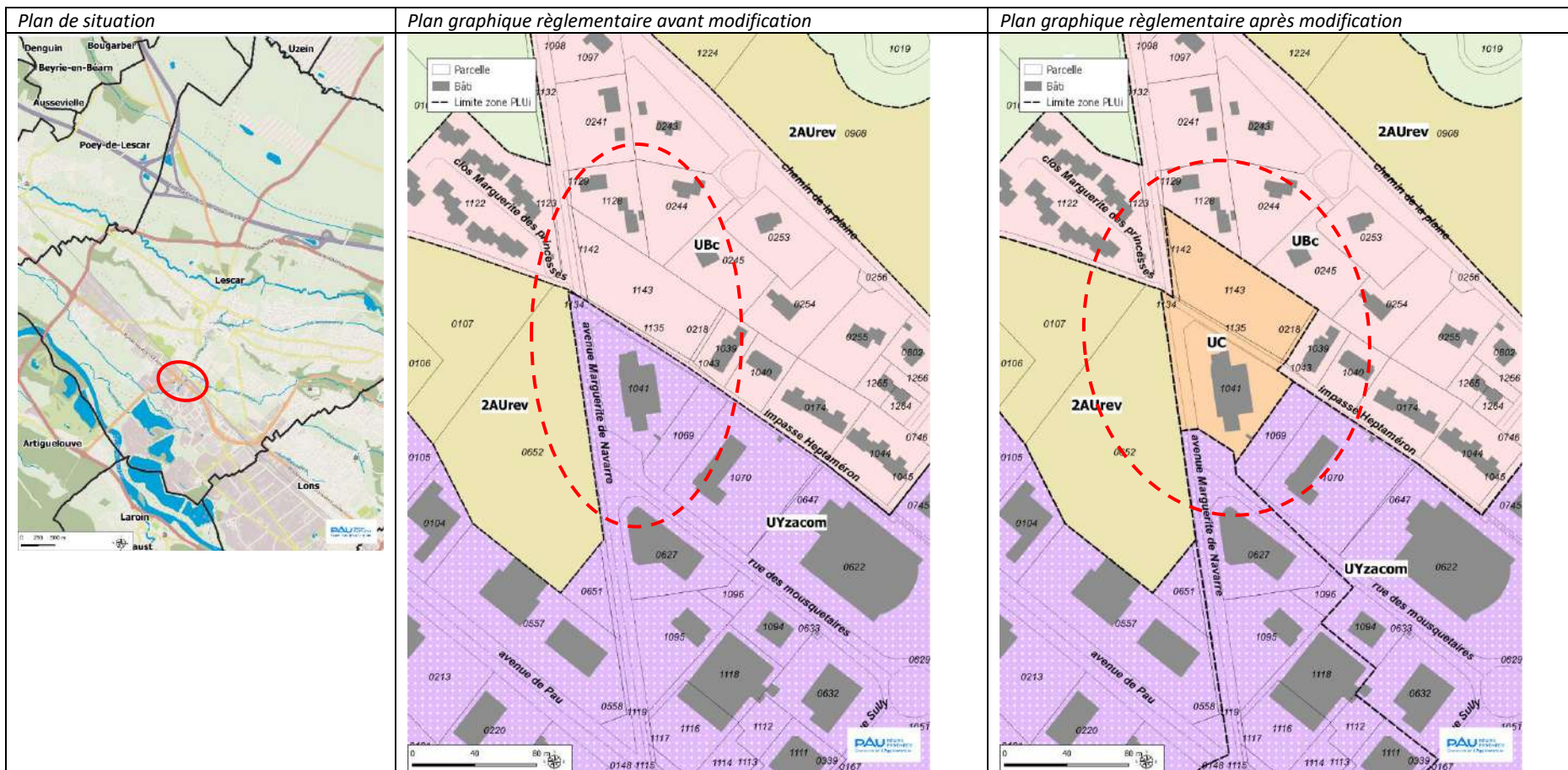
### 2.6.9. Lescar chemin de Batan : zone UC (centralité)

**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. Il s'agit dans ces périmètres de centralité de conforter ou développer différentes fonctions urbaines (commerces, activités de services, habitat, équipements publics) mais aussi de travailler sur l'aménagement d'espaces publics, d'îlots de fraîcheur... selon les besoins ou les problématiques qui se posent dans chacune (voir point 1.1.3).



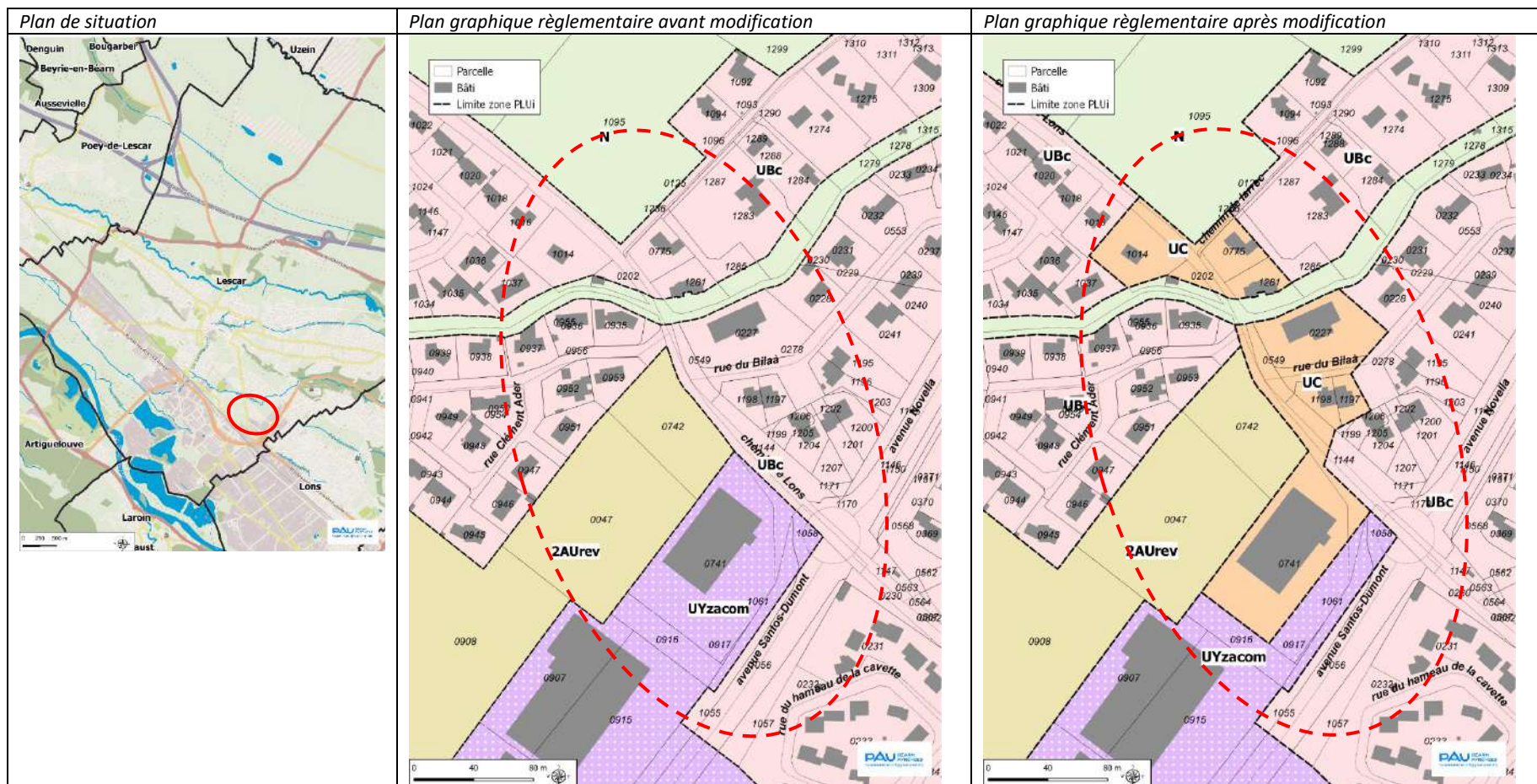
2.6.10. Lescar avenue Marguerite de Navarre : zone UC (centralité)

**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. Il s’agit dans ces périmètres de centralité de conforter ou développer différentes fonctions urbaines (commerces, activités de services, habitat, équipements publics) mais aussi de travailler sur l’aménagement d’espaces publics, d’îlots de fraîcheur... selon les besoins ou les problématiques qui se posent dans chacune (voir point 1.1.3).



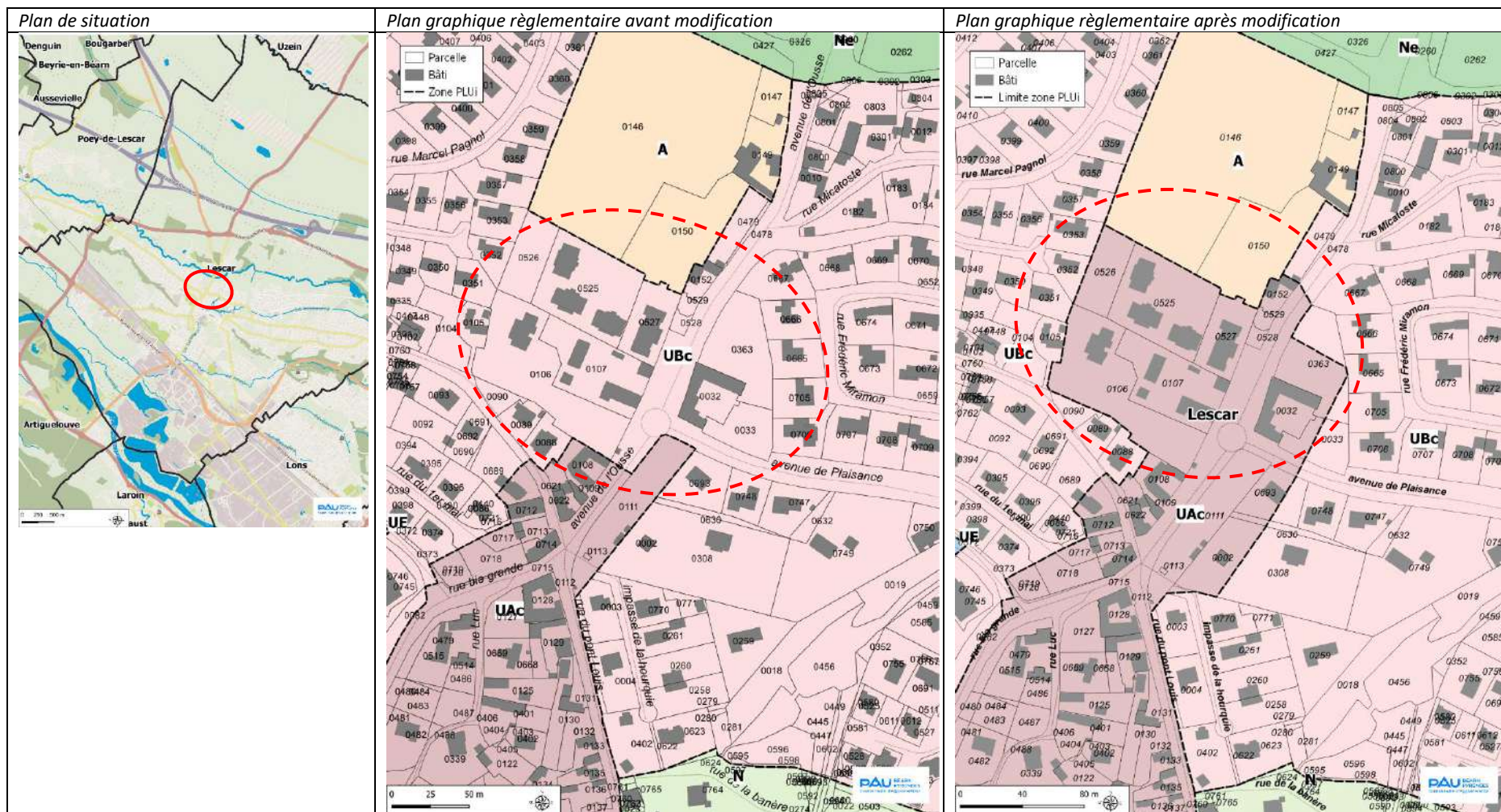
2.6.11. Lescar avenue Santos-Dumont / chemin de Lons : zone UC (centralité)

**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. Il s’agit dans ces périmètres de centralité de conforter ou développer différentes fonctions urbaines (commerces, activités de services, habitat, équipements publics) mais aussi de travailler sur l’aménagement d’espaces publics, d’îlots de fraîcheur... selon les besoins ou les problématiques qui se posent dans chacune (voir point 1.1.3).



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 conforter.



## 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 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, Buddlèa), 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 gravas 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 gravas 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

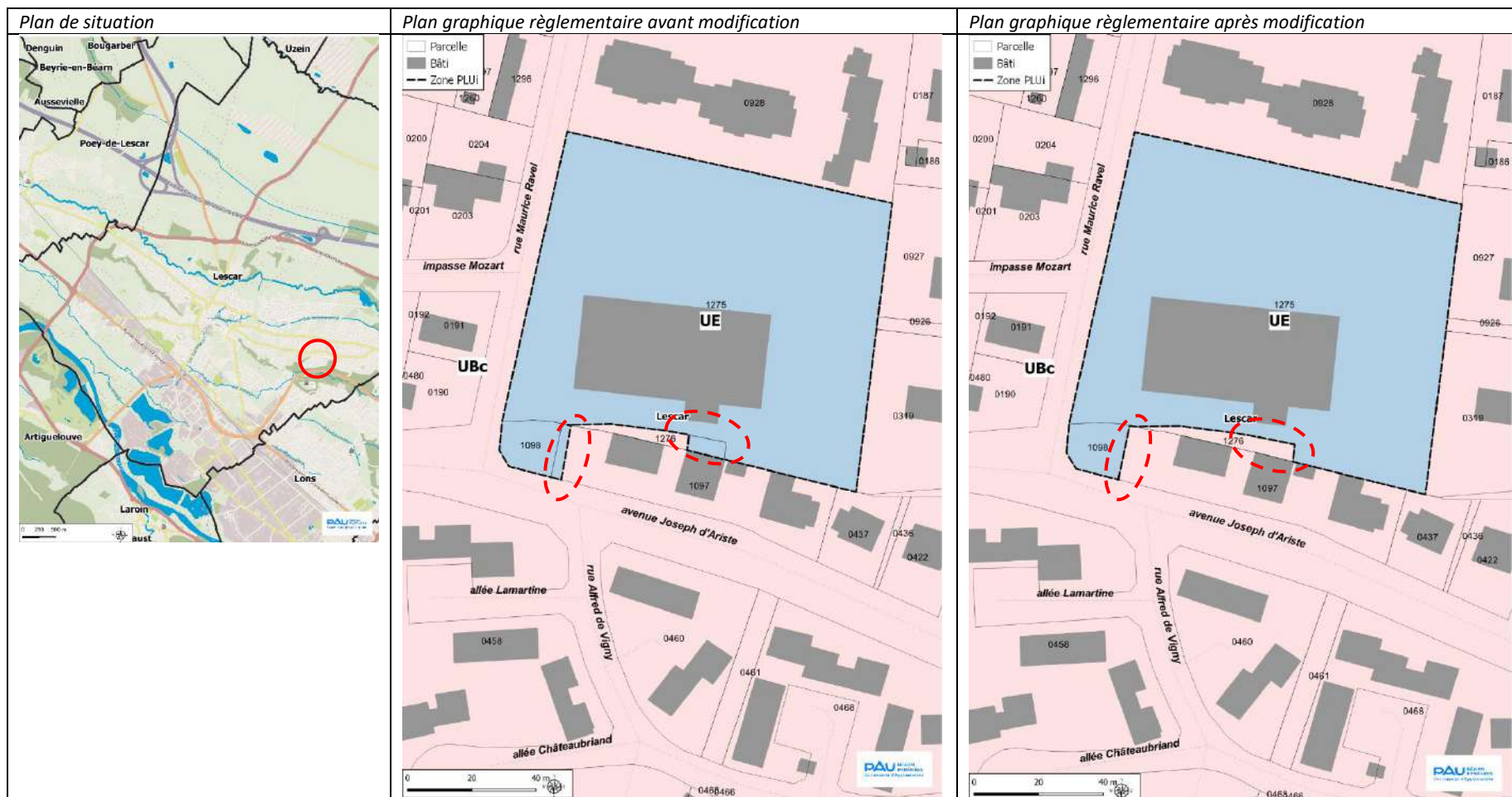
Dans tout l'espace de divagation du Gave de Pau, la principale formation végétale naturelle est la frênaie alluviale. De par les interventions successives de l'homme, la frênaie alluviale ne subsiste qu'au plus près du Gave de Pau, et ailleurs, que sous forme d'îlots isolés au milieu des champs ou du 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 (52m<sup>2</sup>) et de la parcelle AH1276 (59m<sup>2</sup>) 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 partie 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 construction doivent donc être classées en zone UBc (zone d'extension pavillonnaire).



### 2.6.16. Lescar : secteur de mixité sociale

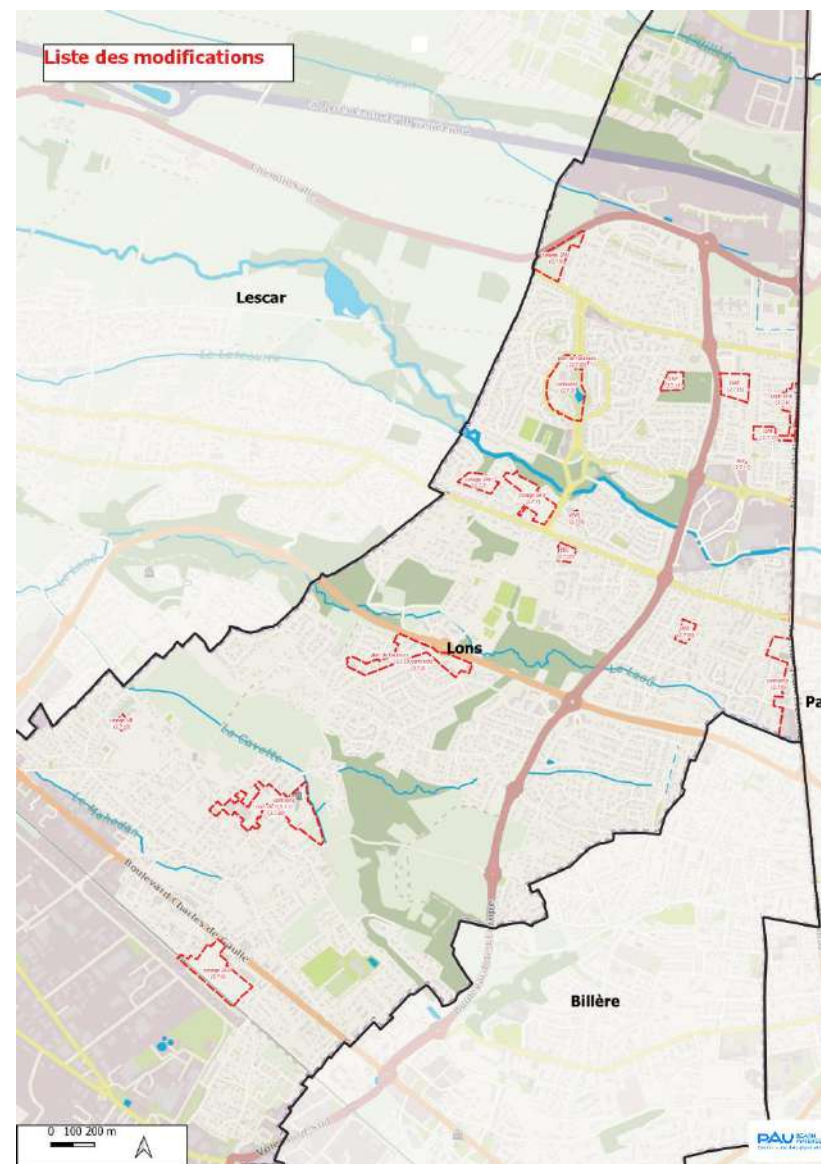
**Objet de la modification :** Modifier les périmètres d'obligations de mixité sociale dans le secteur du chemin de la Teulère, il s'agit d'imposer des règles uniquement sur l'accession sociale. Dans la partie 4.1 de la notice, sont détaillés les changements de règles liées aux obligations de mixité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



## 2.7. Lons

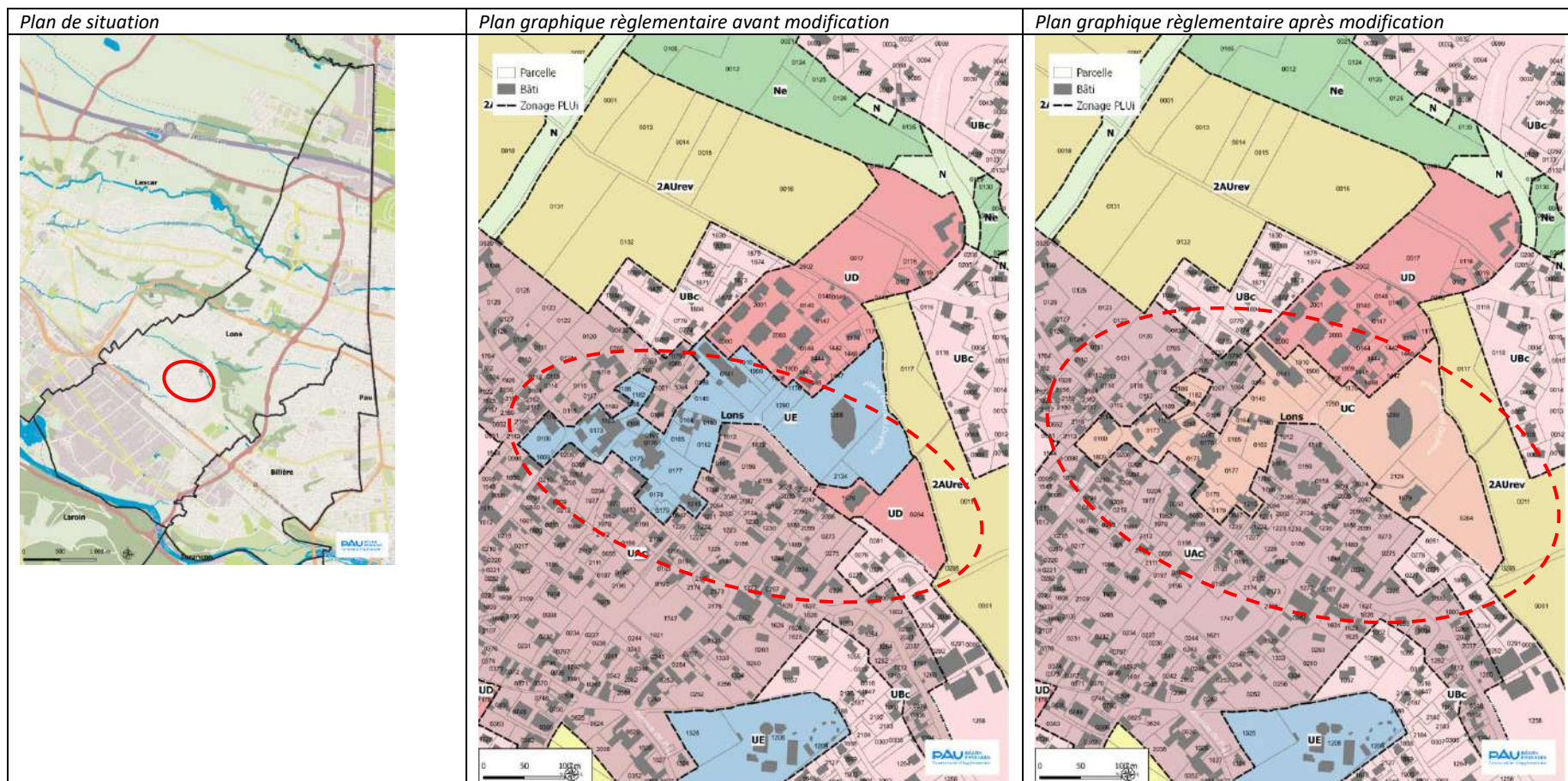
**Organiser et phaser l'urbanisation** : afin de limiter et phaser l'urbanisation dans le temps, 4 zones ont été ciblées pour être classées en zone 2AU (urbanisation à moyen-long terme), ces secteurs sont soit situés en extension du tissu urbain constitué, soit éloignés des centralités identifiées. Ces zones représentent 8,2 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 ».



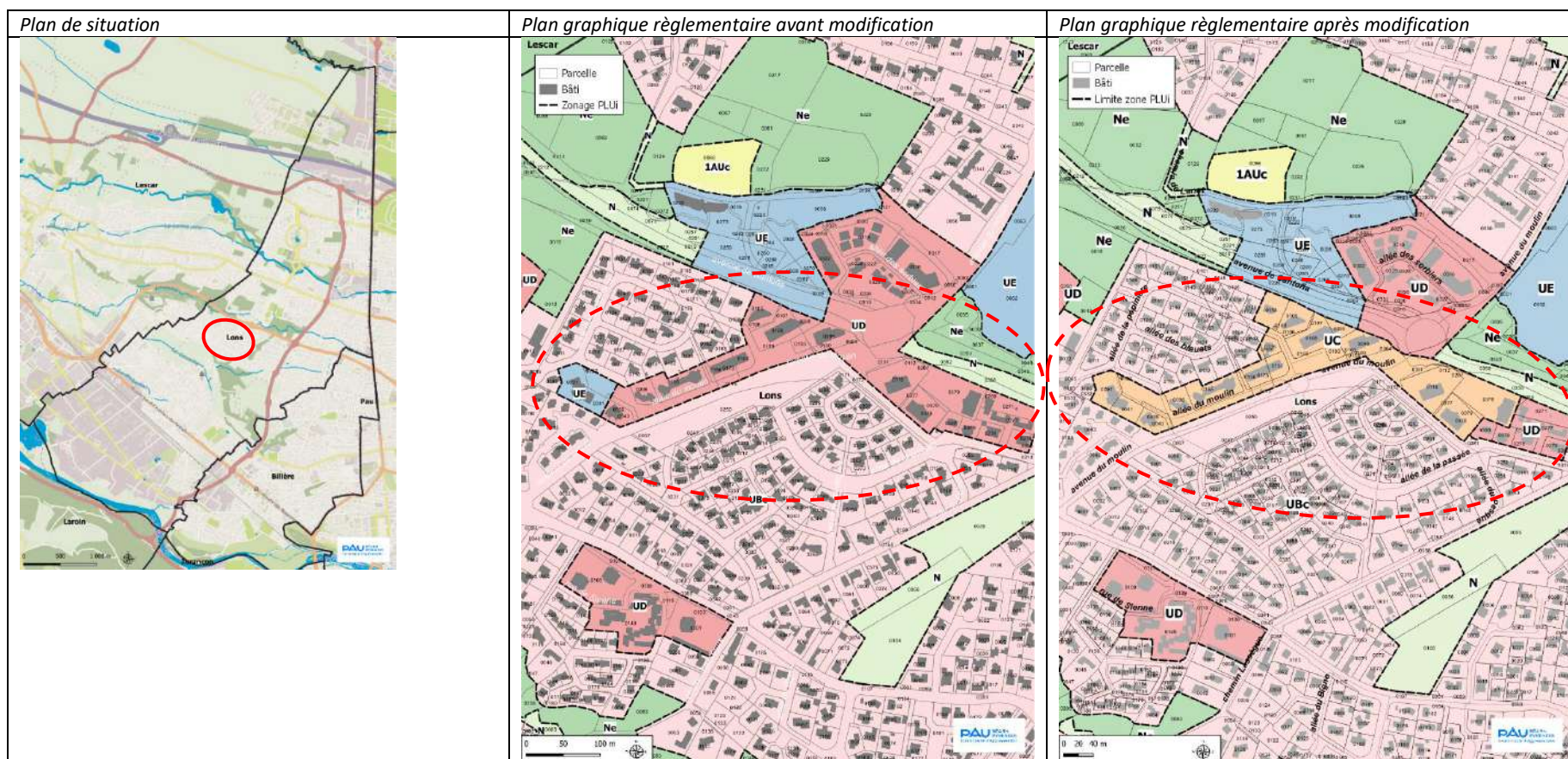
### 2.7.1. Lons secteur mairie : zone UC (centralité)

**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. Il s'agit dans ces périmètres de centralité de conforter ou développer différentes fonctions urbaines (commerces, activités de services, habitat, équipements publics) mais aussi de travailler sur l'aménagement d'espaces publics, d'îlots de fraîcheur... selon les besoins ou les problématiques qui se posent dans chacune (voir point 1.1.3).



## 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. Il s'agit dans ces périmètres de centralité de conforter ou développer différentes fonctions urbaines (commerces, activités de services, habitat, équipements publics) mais aussi de travailler sur l'aménagement d'espaces publics, d'îlots de fraîcheur... selon les besoins ou les problématiques qui se posent dans chacune (voir point 1.1.3).



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

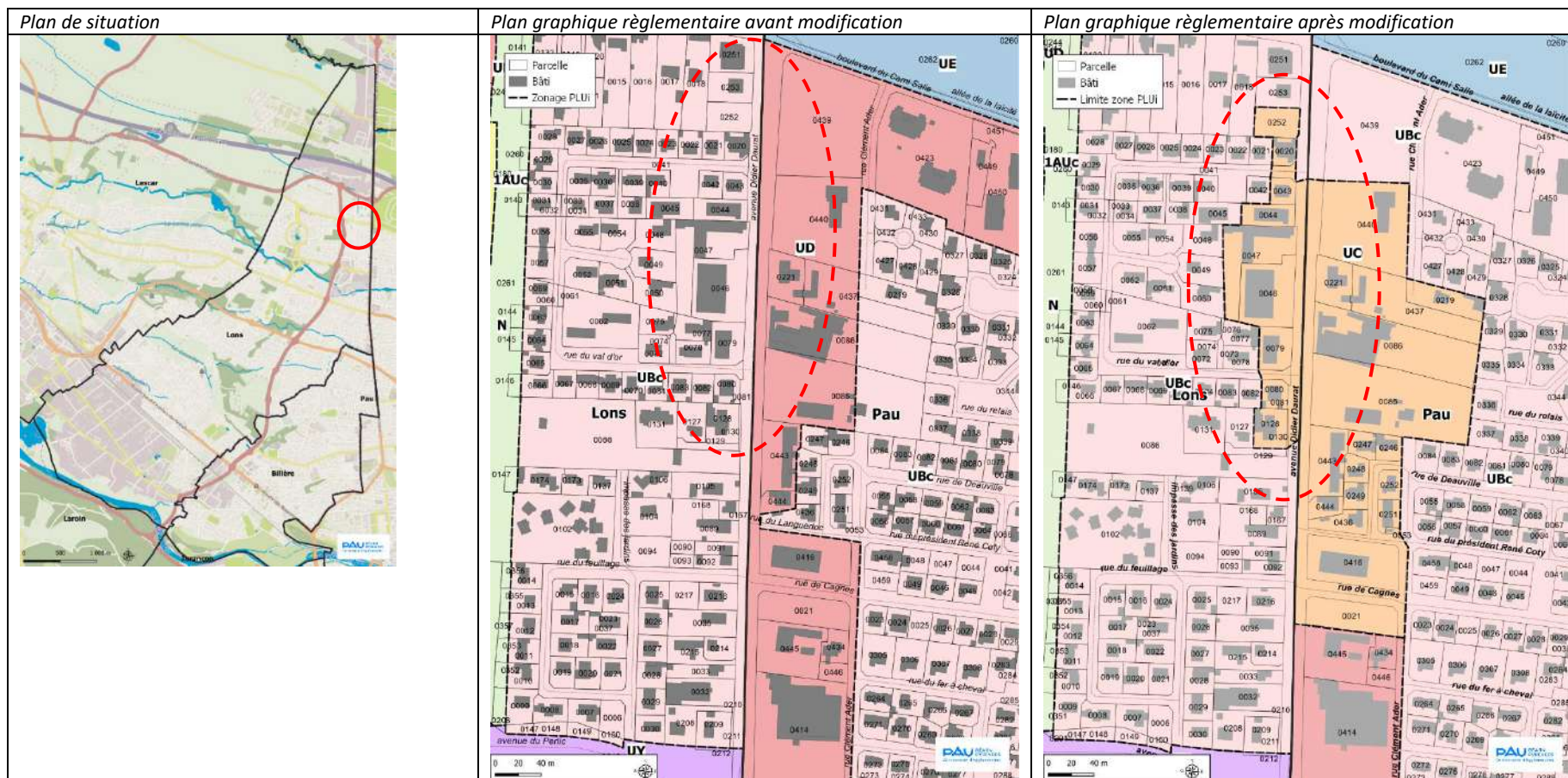
**Objet de la modification :** Créer une zone « UC » autour du secteur du Perlic correspondant à une centralité déjà existante à conforter comprenant des équipements publics et du commerce de proximité, les parcelles concernées sont BR 132 à 140 et 201. Il s'agit dans ces périmètres de centralité de conforter ou développer différentes fonctions urbaines (commerces, activités de services, habitat, équipements publics) mais aussi de travailler sur l'aménagement d'espaces publics, d'îlots de fraîcheur... selon les besoins ou les problématiques qui se posent dans chacune (voir point 1.1.3).





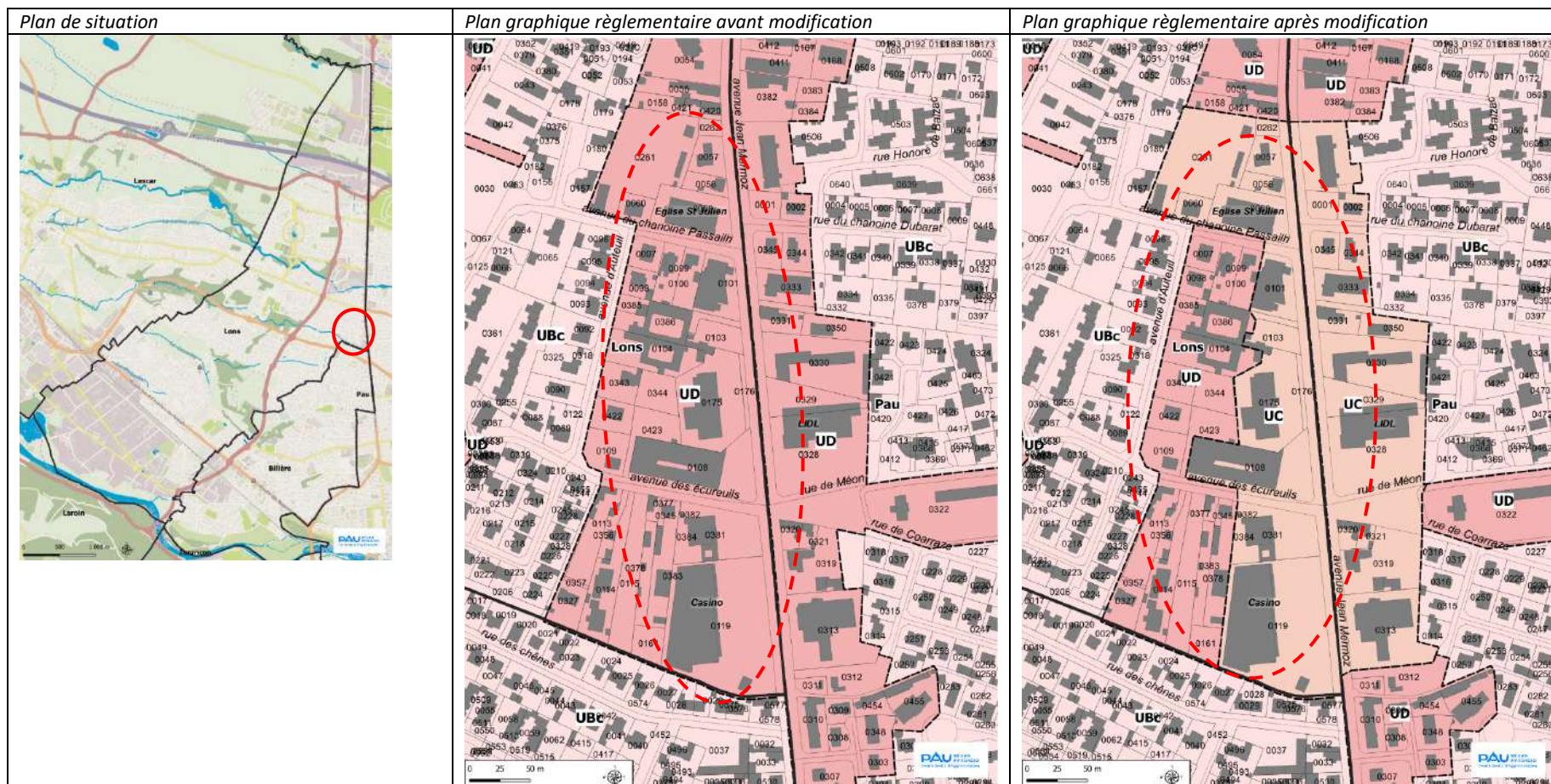
## 2.7.4. Lons secteur Didier Daurat : zone UC (centralité)

**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. Il s'agit dans ces périmètres de centralité de conforter ou développer différentes fonctions urbaines (commerces, activités de services, habitat, équipements publics) mais aussi de travailler sur l'aménagement d'espaces publics, d'îlots de fraîcheur... selon les besoins ou les problématiques qui se posent dans chacune (voir point 1.1.3).



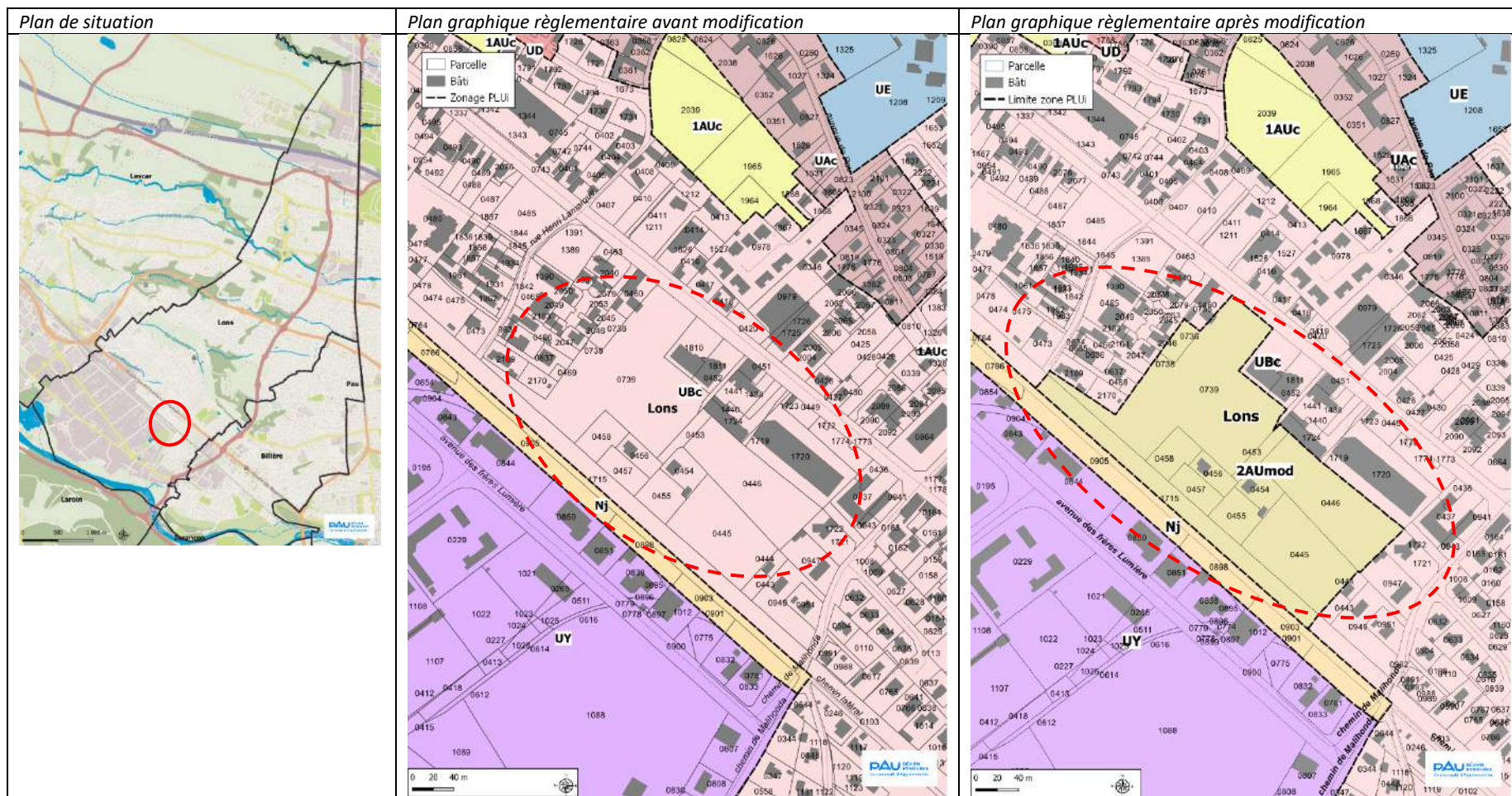
## 2.7.5. Lons secteur Jean Mermoz : zone UC (centralité)

**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. Il s’agit dans ces périmètres de centralité de conforter ou développer différentes fonctions urbaines (commerces, activités de services, habitat, équipements publics) mais aussi de travailler sur l’aménagement d’espaces publics, d’îlots de fraîcheur... selon les besoins ou les problématiques qui se posent dans chacune (voir point 1.1.3).



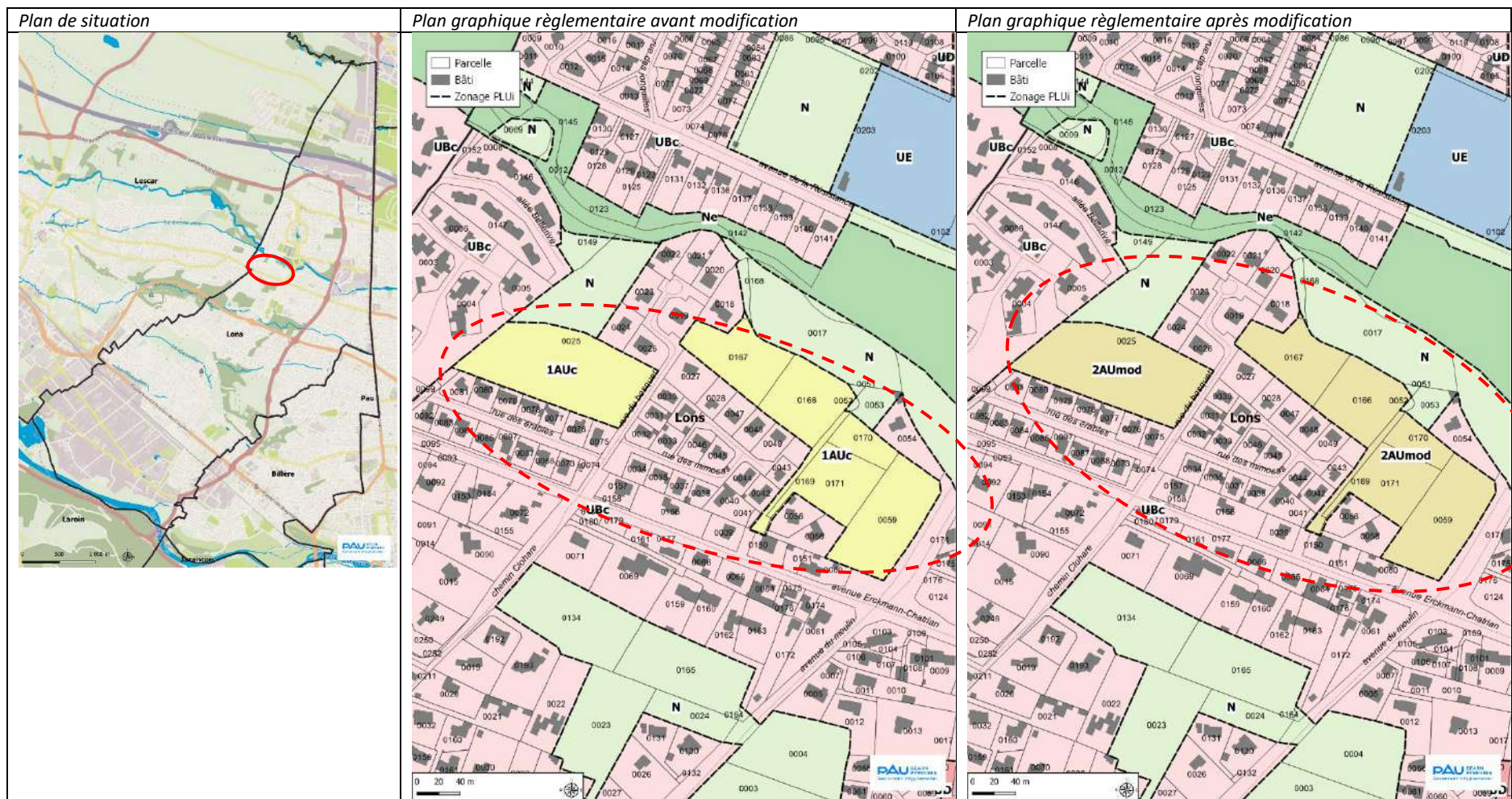
## 2.7.6. Lons parcelles AM 445-446-739 : zone 2AU

**Objet de la modification :** Classifier 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.



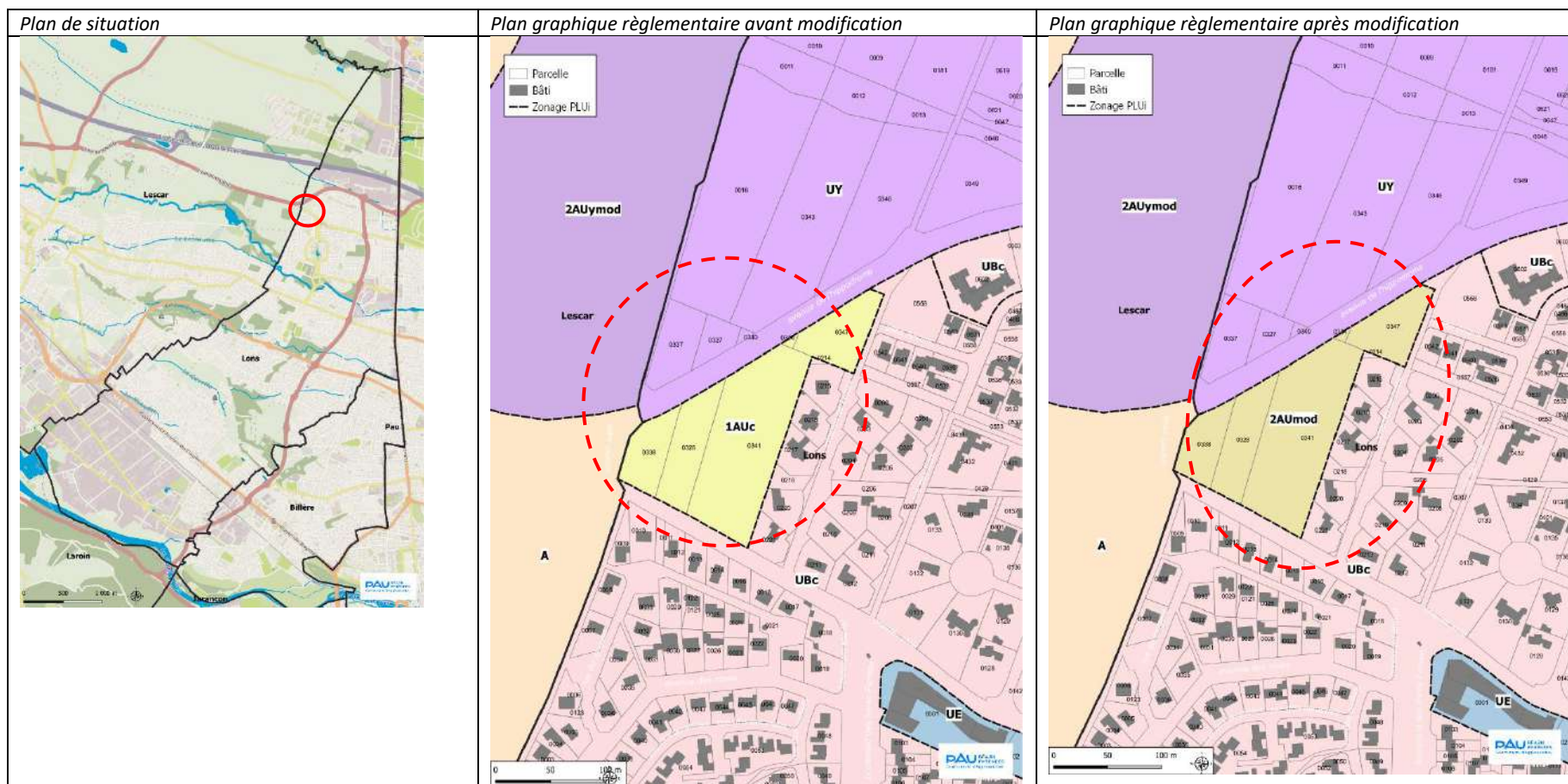
2.7.7. Lons secteur rue du Bosquet : zone 2AU

**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.



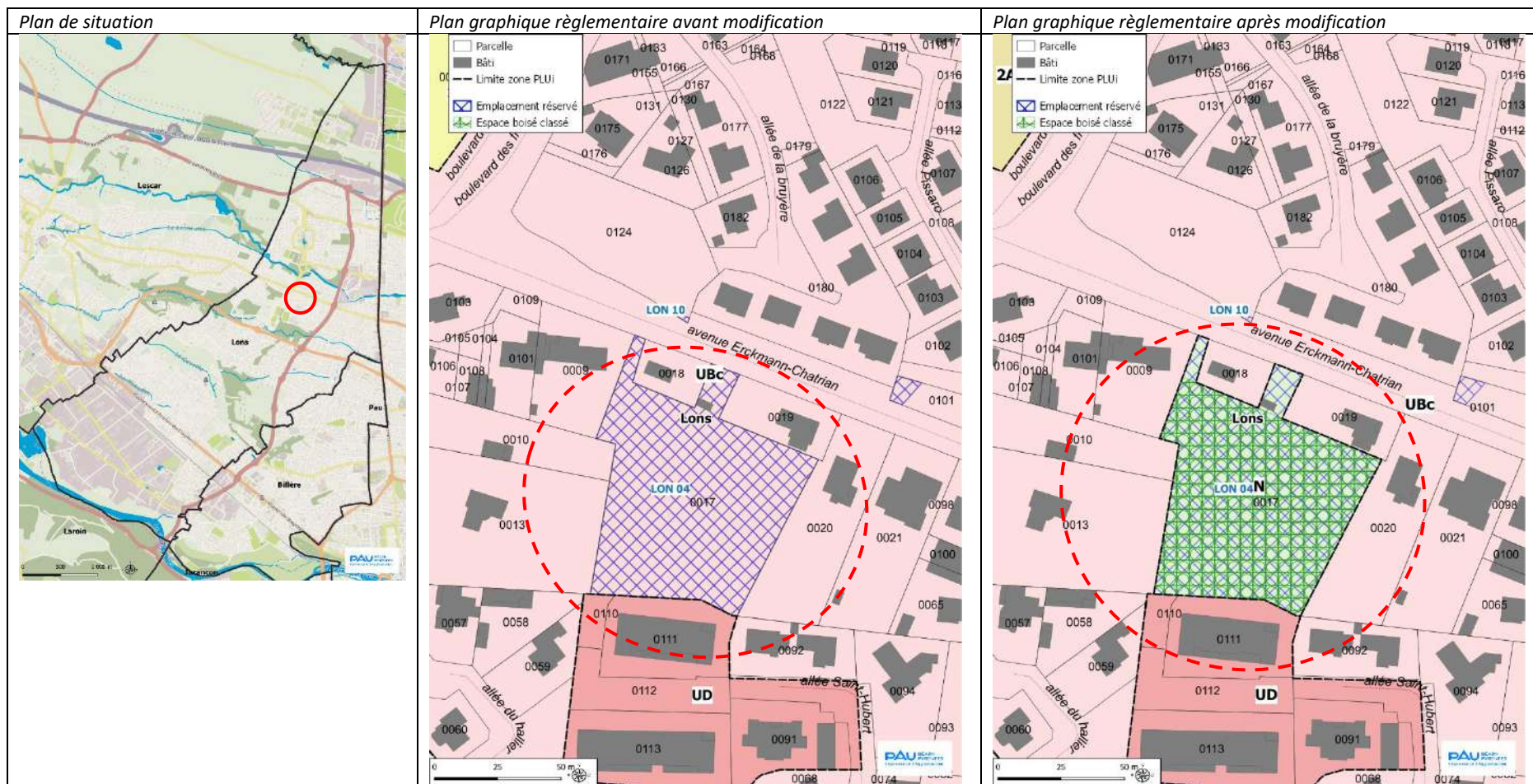
## 2.7.9. Lons parcelle AV 122 : espace vert protégé

**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).



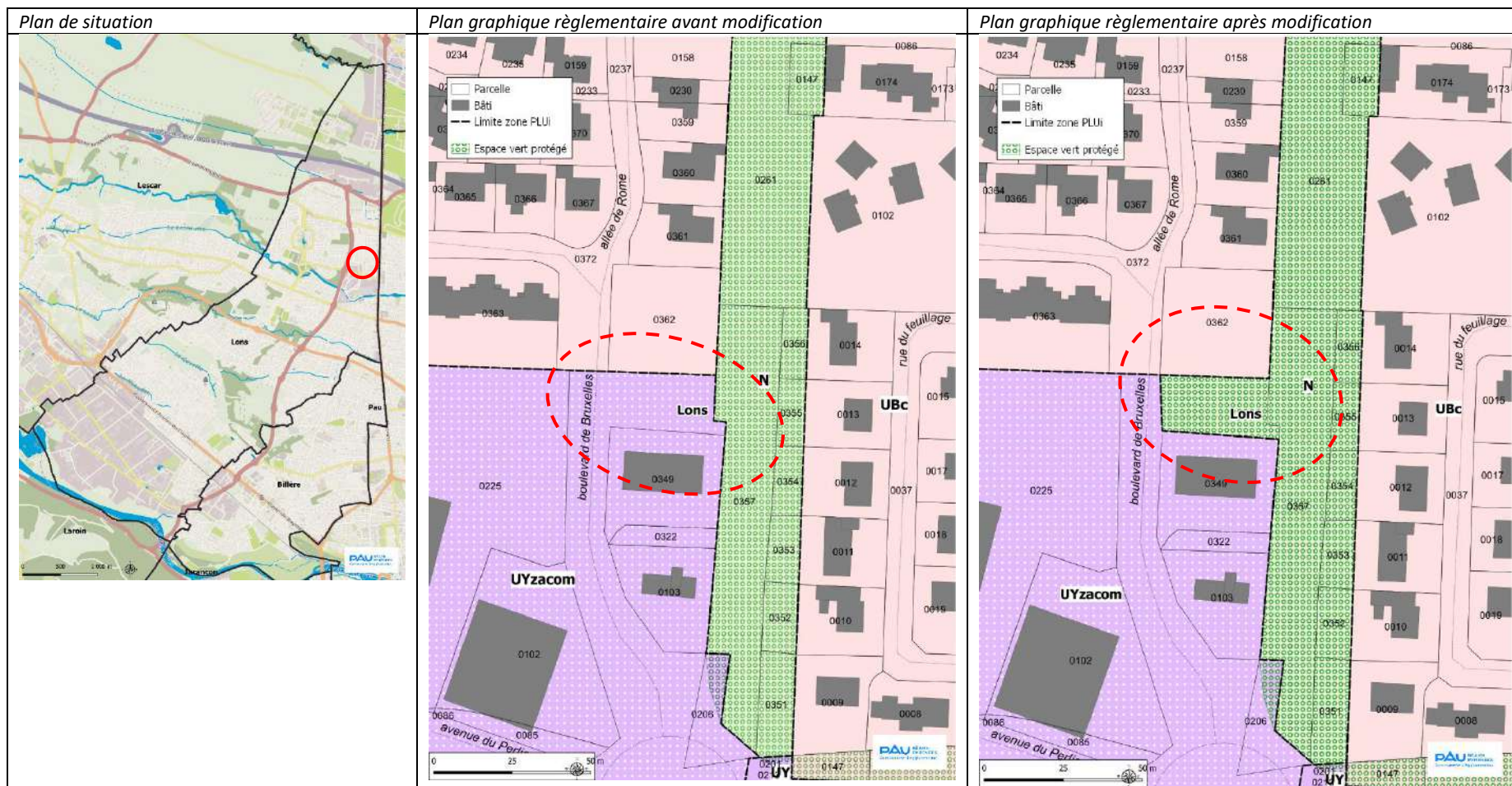
## 2.7.10. Lons parcelle BN 17 : zone N et espace boisé classé

**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

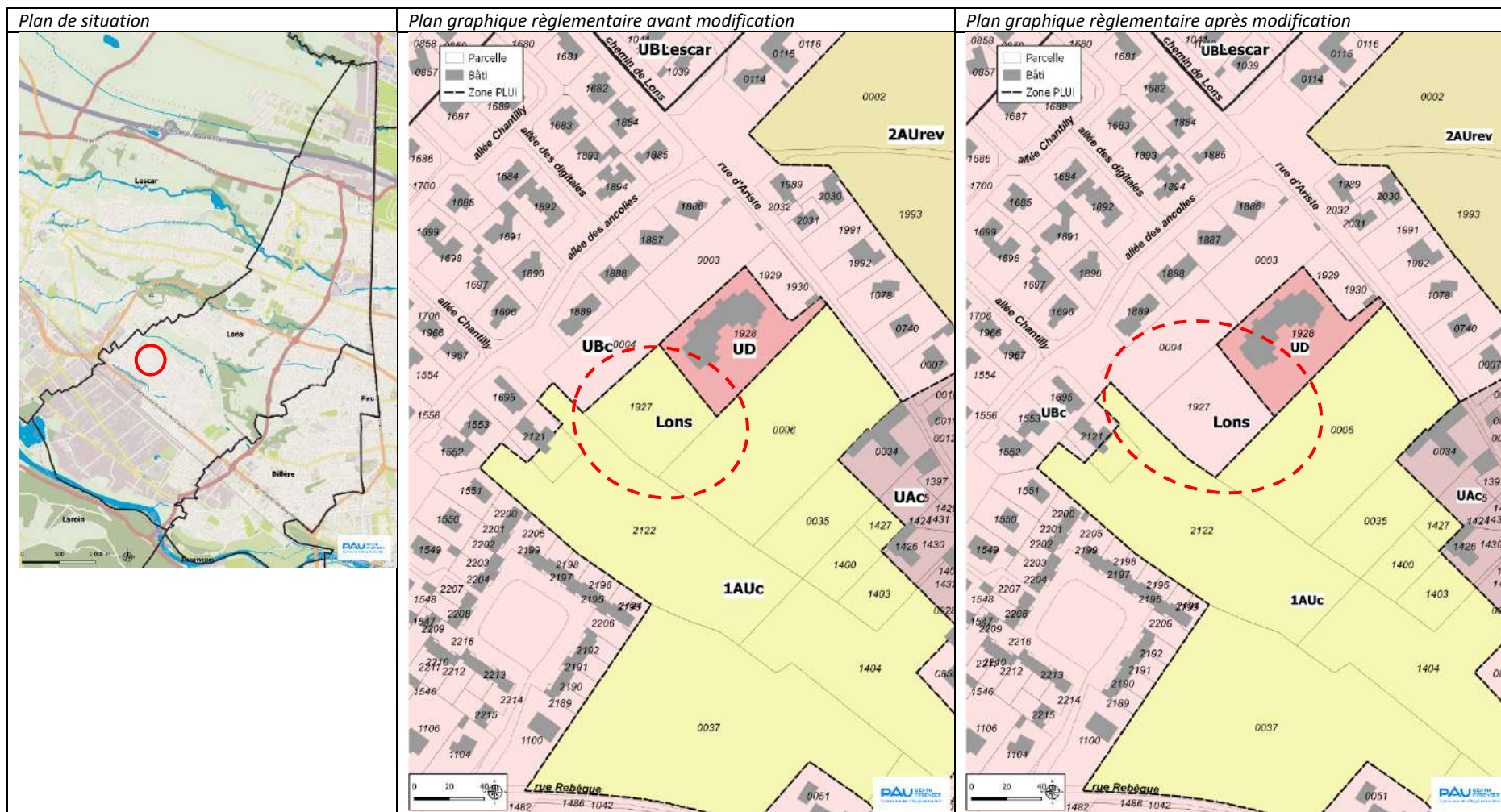
**Objet de la modification :** Classer l'espace public situé entre les parcelles AS 349 et 362 (bd de Bruxelles) en zone « N » (*zone naturelle*) au lieu de « UYzacom » (*zone d'activités économiques située en ZACOM*) et en espace vert protégé pour préserver la continuité des espaces naturels existants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





## 2.7.12. Lons parcelle AM 1927 : zone UBc

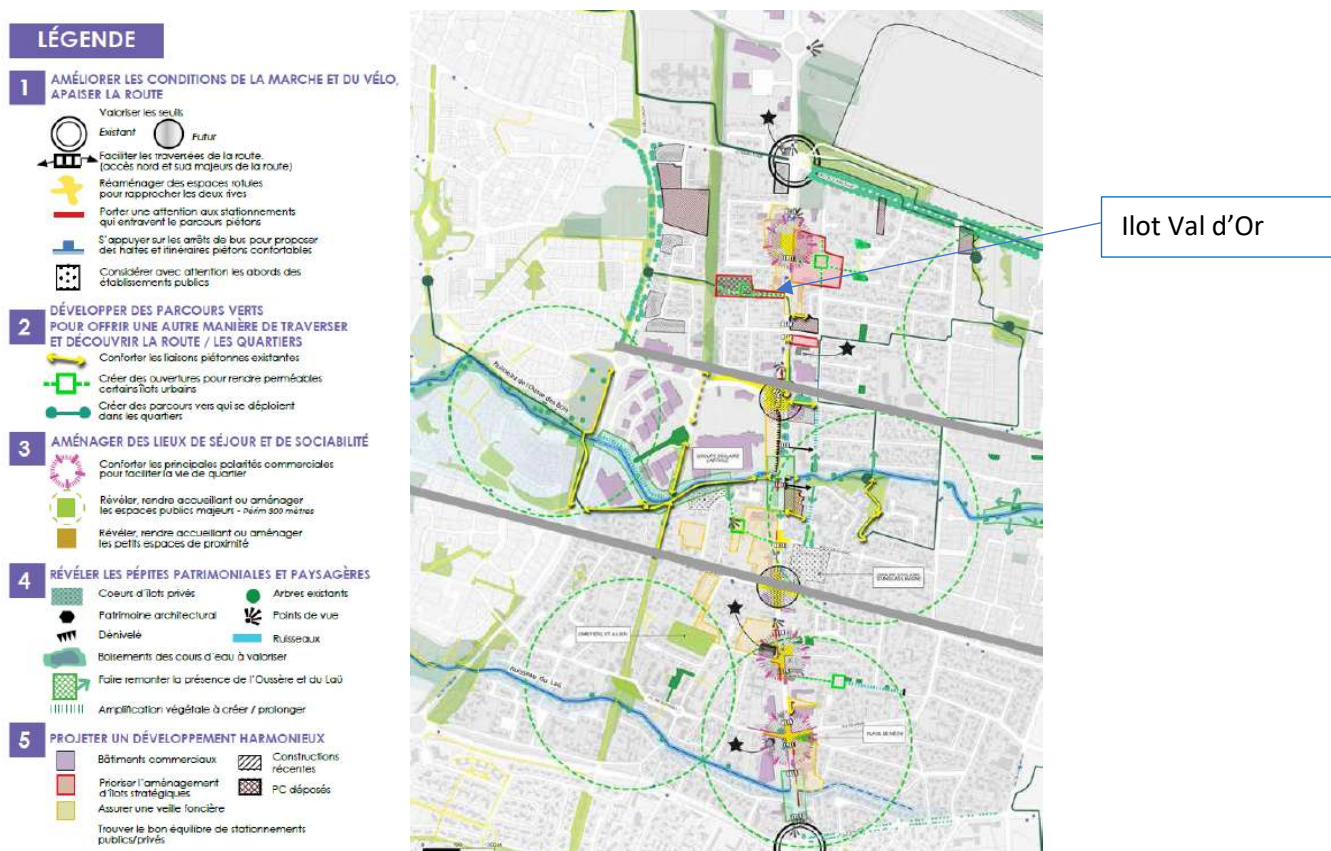
**Objet de la modification :** Classer la parcelle AM 1927 en zone « UBc » (zone d'extension pavillonnaire) au lieu de « 1AUc » (zone d'urbanisation à court et moyen terme) dans l'optique d'une extension du cimetière.



## 2.7.13. Lons OAP Route de Bordeaux – îlot Val d’Or - parcelle AR 86

**Objet de la modification :** Création de l’Orientation d’aménagement et de programmation sur l’îlot « Val d’Or » en cohérence avec le projet « Route de Bordeaux ». Cet îlot concerne la parcelle AR 86 afin de cadrer l’urbanisation en tissu pavillonnaire. Sur ce secteur stratégique situé au cœur d’un tissu bâti existant, il est nécessaire d’organiser le développement urbain et assurer la liaison entre deux voiries structurantes.

### Aménagement de principe Route de Bordeaux :



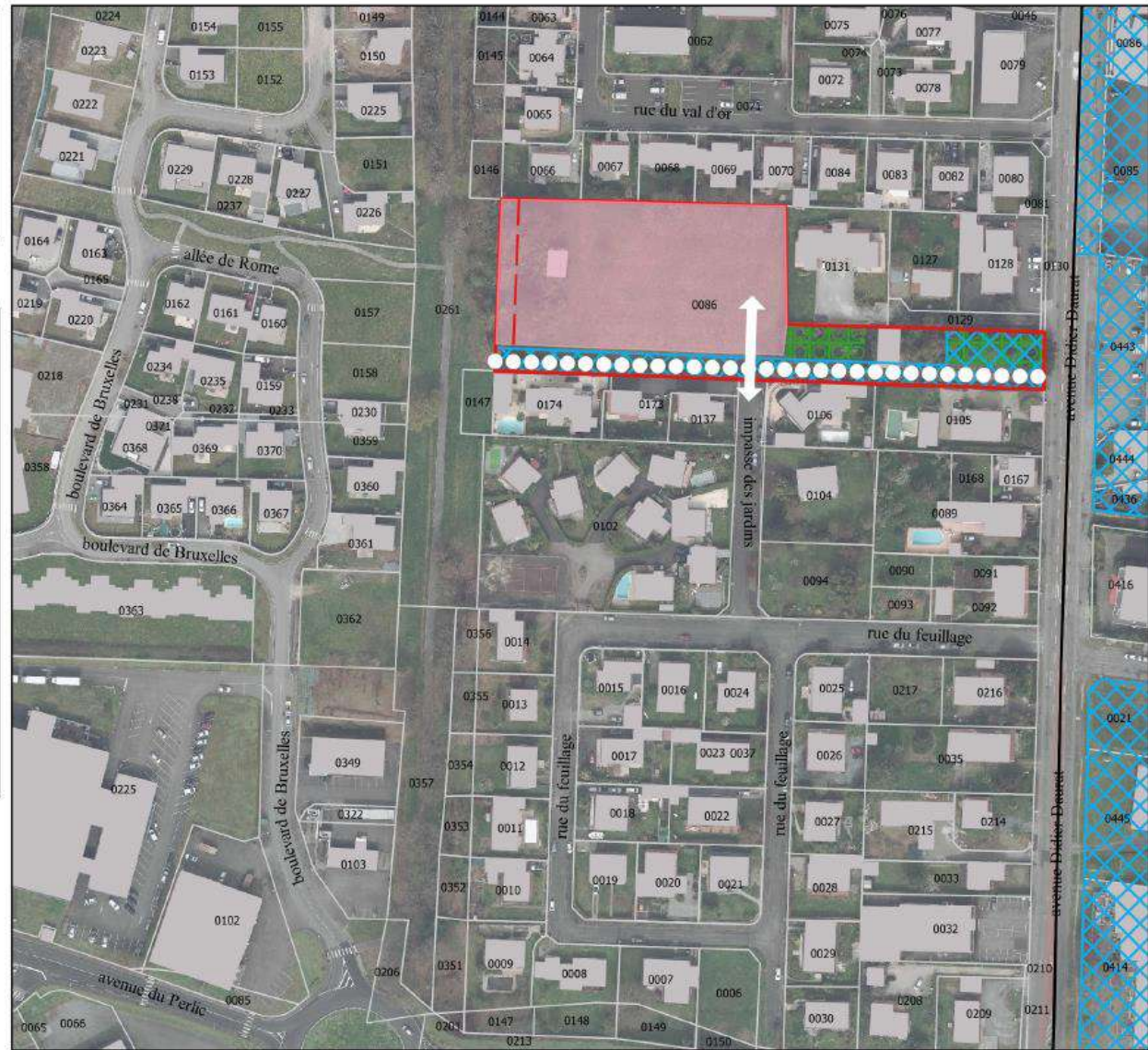
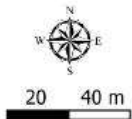
Programmation : Logement

Superficie : 6008 m<sup>2</sup>

Superficie constructible : 3800 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>  
Densité souhaitable : 50lg/ha  
Objectif programmatique : Environ 40 logements

-  Périmètre OAP
-  Marge recullement (5 m)
-  Elément 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*

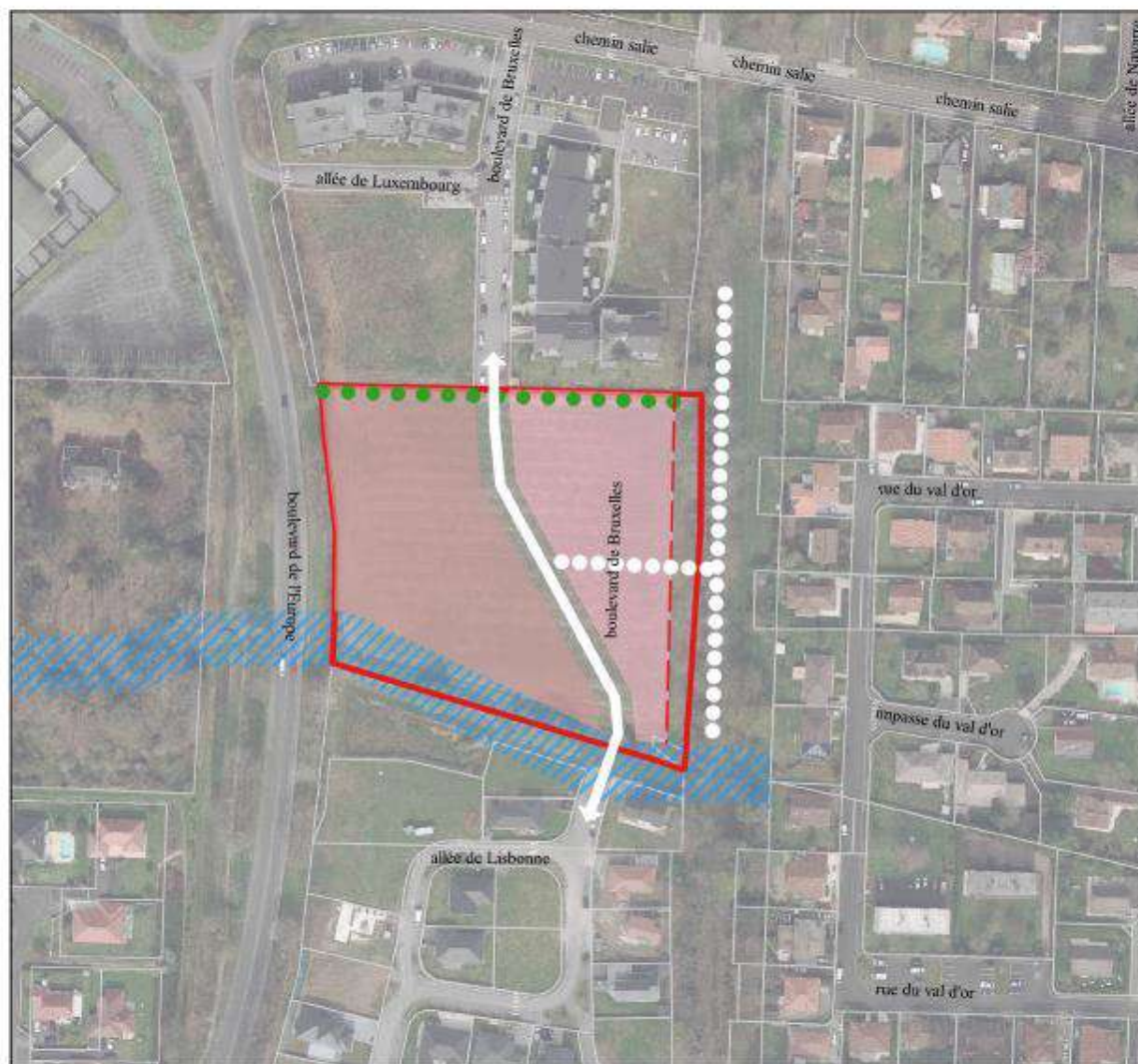
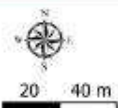
#### LONS - PRINCIPES DE VOIRIE - PARIS/MADRID



## Après modification

### Lons - OAP Paris-Madrid

Programmation : logement  
Superficie : 14 697 m<sup>2</sup>  
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 :** Création de l'orientation d'aménagement et de programmation « Aznar » sur les parcelles AY 97, 98 et 57 afin de cadrer l'urbanisation de ce secteur. Ce secteur est exempté de servitude de logements sociaux considérant la revalorisation de la friche et son impact économique sur le projet.

#### Lons - OAP Aznar

Programmation : Logement  
Superficie : 6008 m<sup>2</sup>  
Superficie constructible : 3800 m<sup>2</sup> 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 exempté de servitudes de logements sociaux

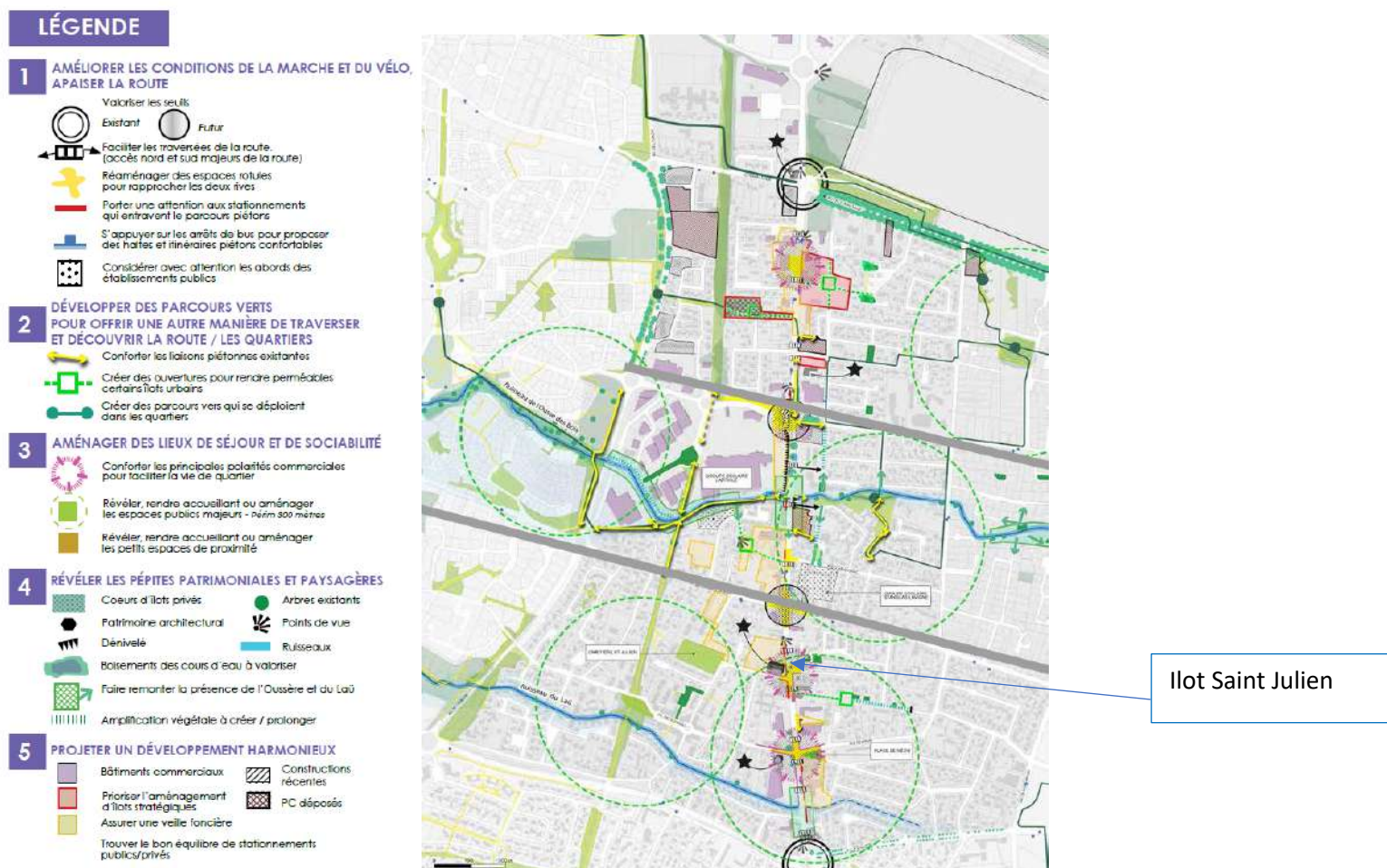


20 40 m



## 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 à Pau.



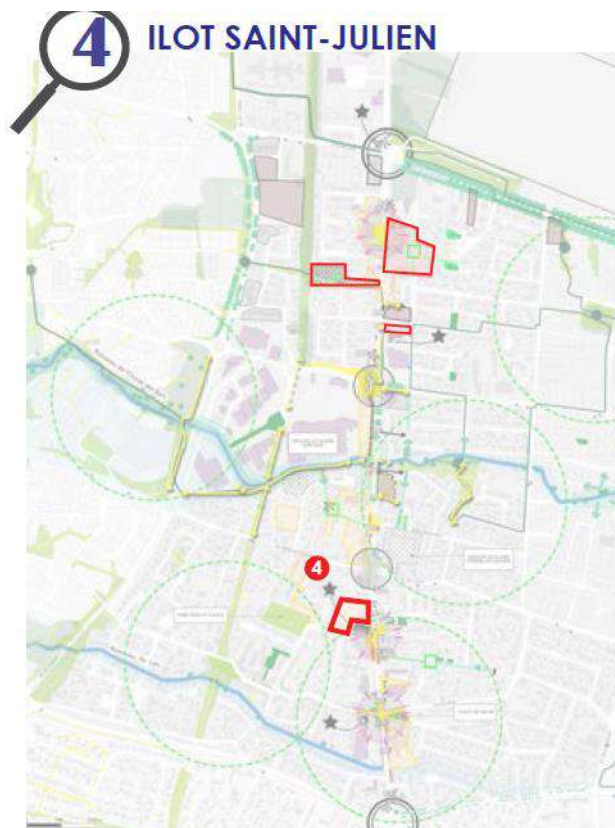


**Des fonciers stratégiques permettant de valoriser un patrimoine religieux**

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 / 7 400 M<sup>2</sup>  
≈ 40 À 50 LGTS  
Patrimoine bâti - monument inscrit

## 2.7.18. Lons secteur mairie : plan des hauteurs

**Objet de la modification :** À la suite de 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.



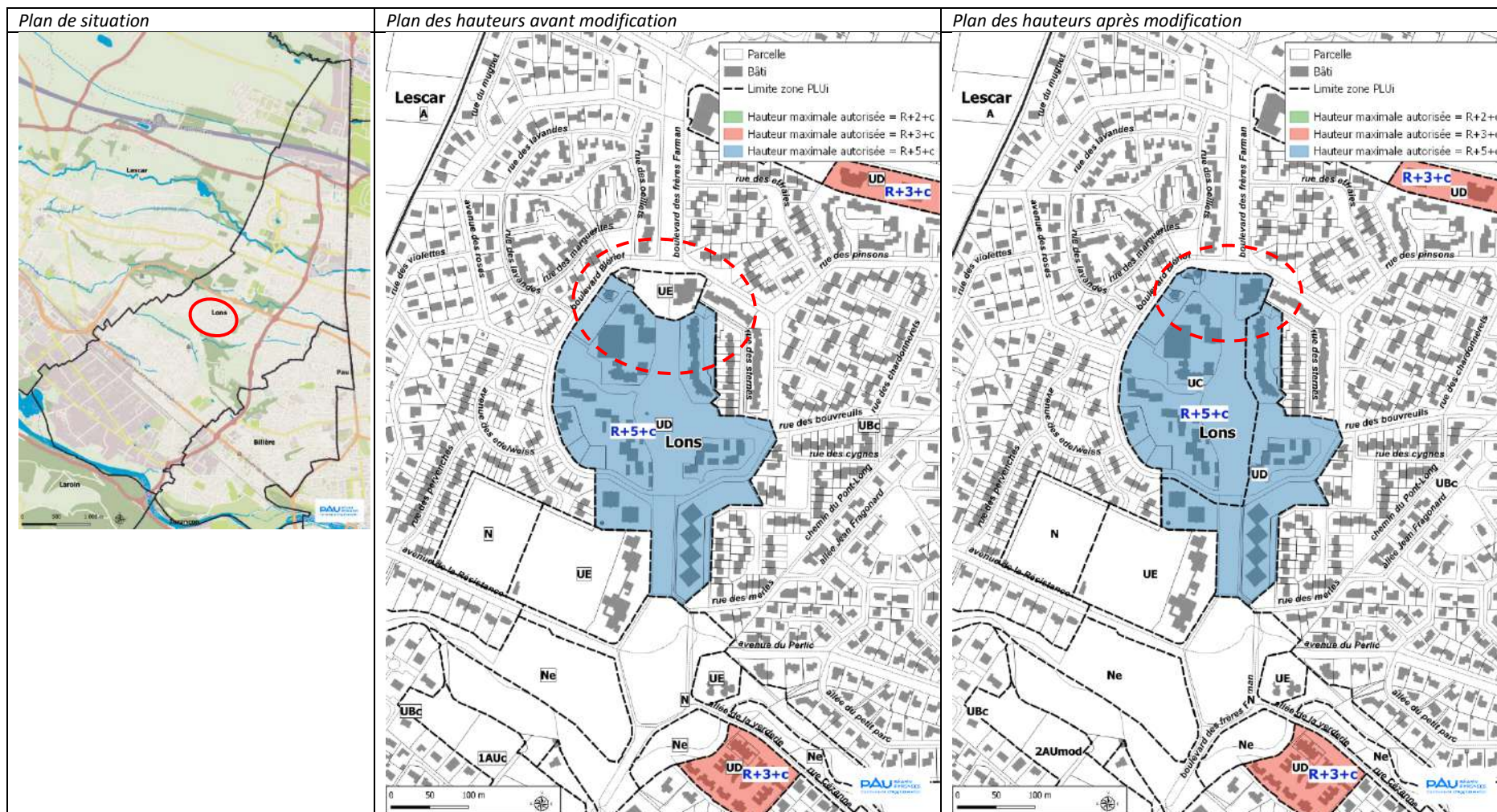
2.7.19. Lons secteur du Moulin : plan des hauteurs

**Objet de la modification :** À la suite de 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 :** À la suite de 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

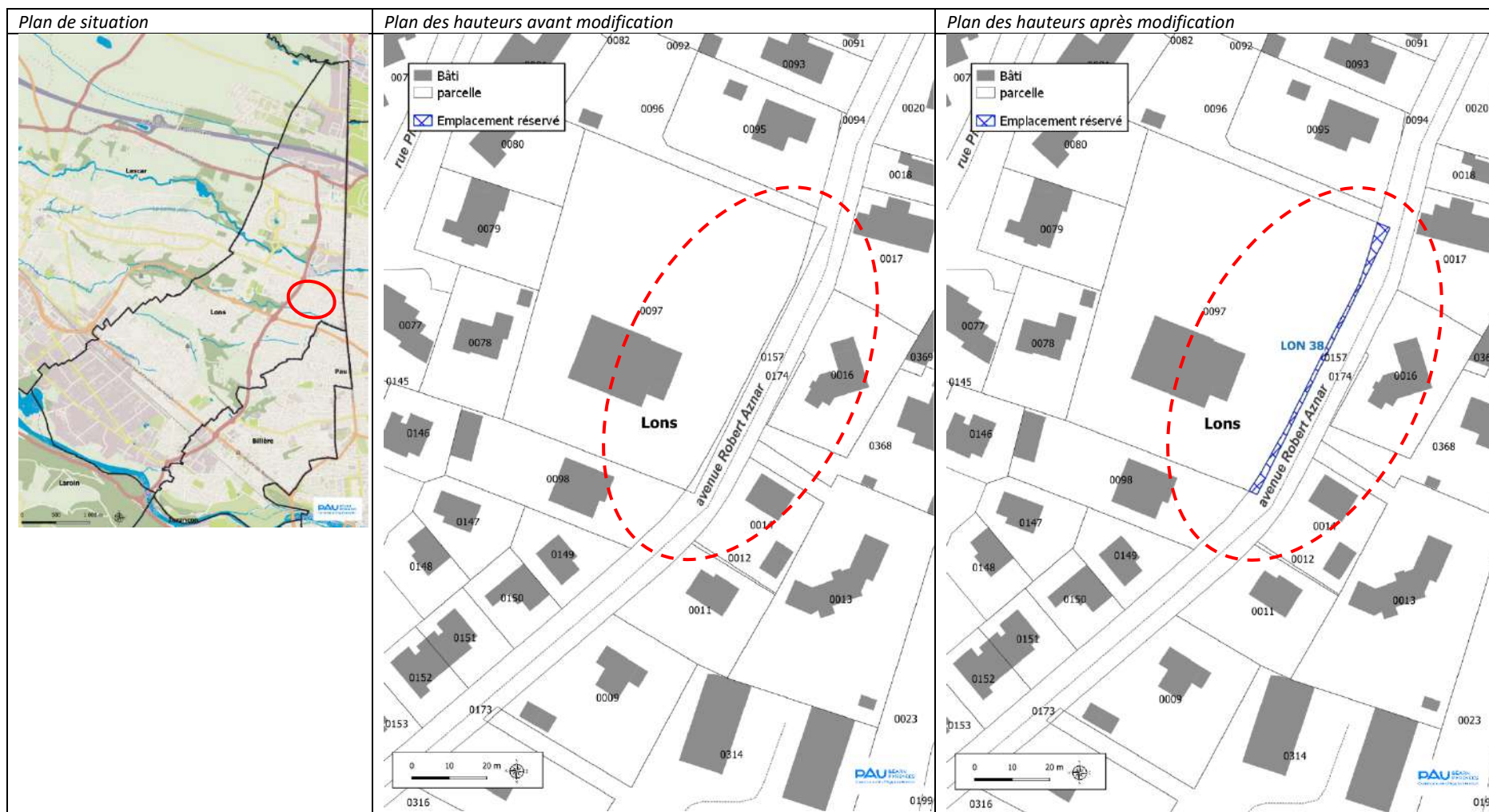
**Objet de la modification :** Dans le cadre de la création de l'OAP « route de Bordeaux », il s'agit de créer 2 emplacements réservés sur la parcelle AR 86 :

- 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 10 m de l'avenue Robert Aznar ».



## 2.7.23. Lons : liste des emplacements réservés

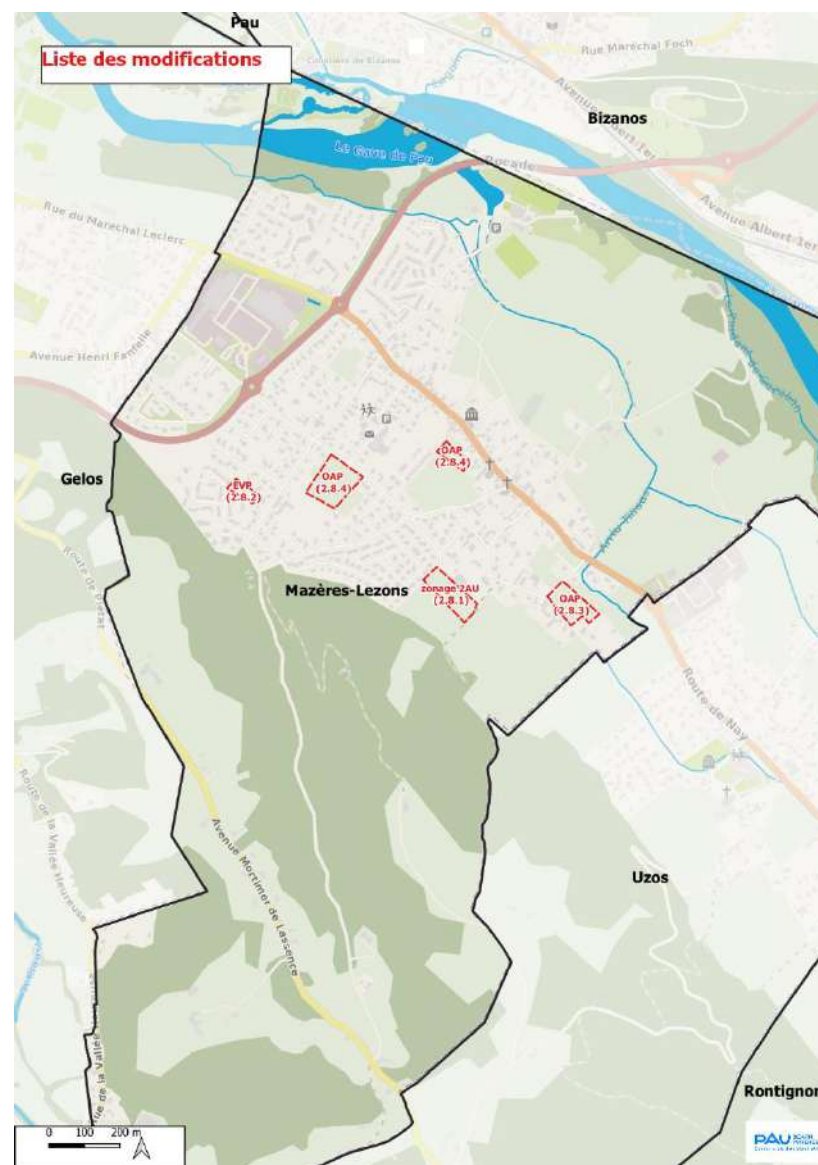
**Objet de la modification :** Mettre à jour la liste des emplacements réservés de Lons (*document 4.2.2\_Liste\_des\_emplacements\_reserves*) à la suite de la création des ER 36-37-38

<i>Extrait liste des emplacements réservés de Lons</i>	<i>Extrait liste des emplacements réservés de Lons après modification</i>
<p><b><u>Liste des emplacements réservés :</u></b> ....</p> <p><b><u>Emplacements réservés au bénéfice de la Commune :</u></b></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><b><u>Liste des emplacements réservés :</u></b> ....</p> <p><b><u>Emplacements réservés au bénéfice de la Commune :</u></b></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 de la commune dans le temps, certains secteurs doivent être phasés en raison de leur éloignement du centre bourg.

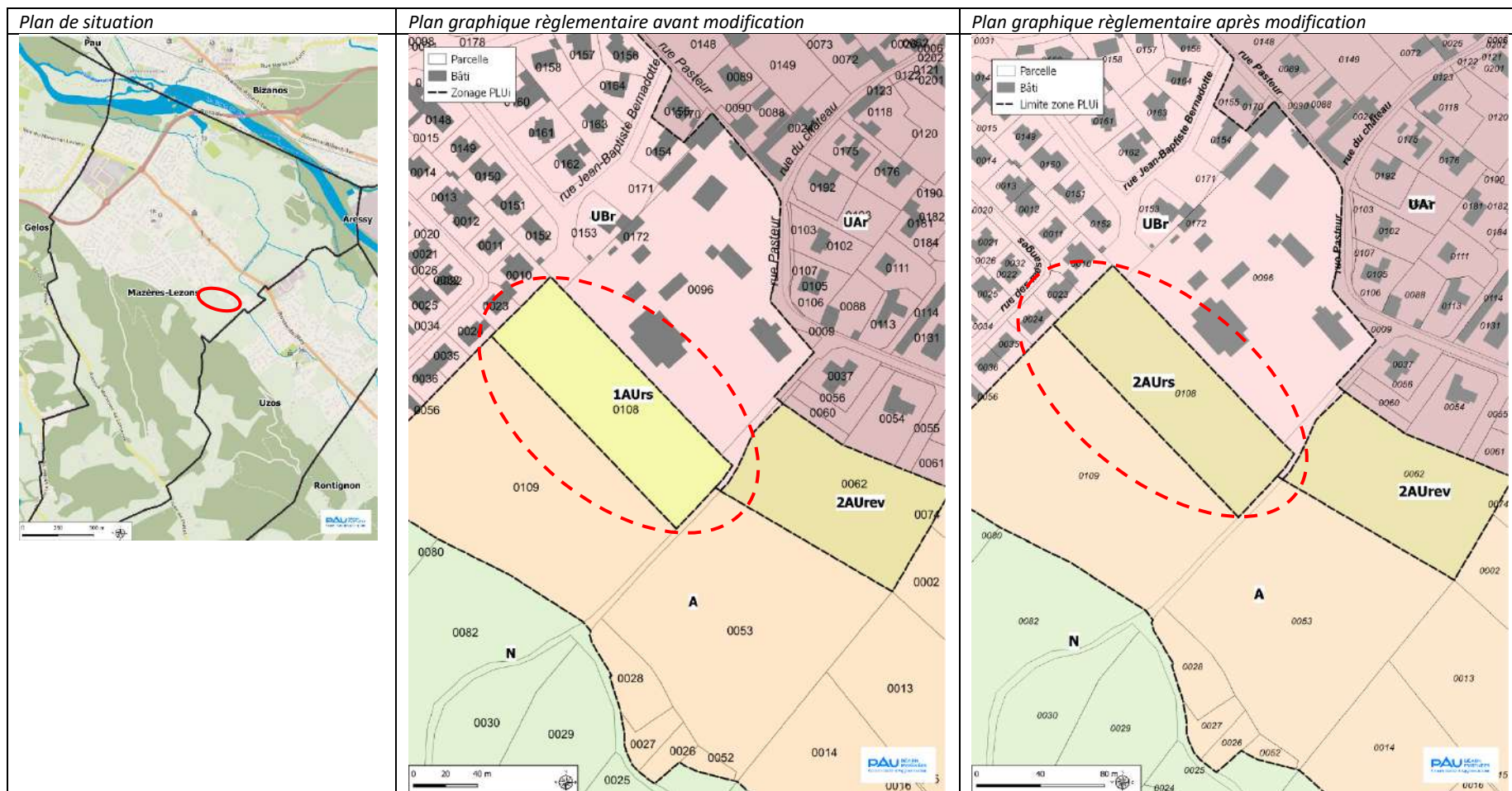
**Centralité** : les commerces et services de proximité se concentrent dans le centre commercial de Leclerc (zone UY du PLUi) et de façon ponctuelle avenue du général de Gaulle. Dans l'optique de créer une centralité dans le centre-bourg, le secteur de Fondères (rue Louis Barthou) est privilégié en raison 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.





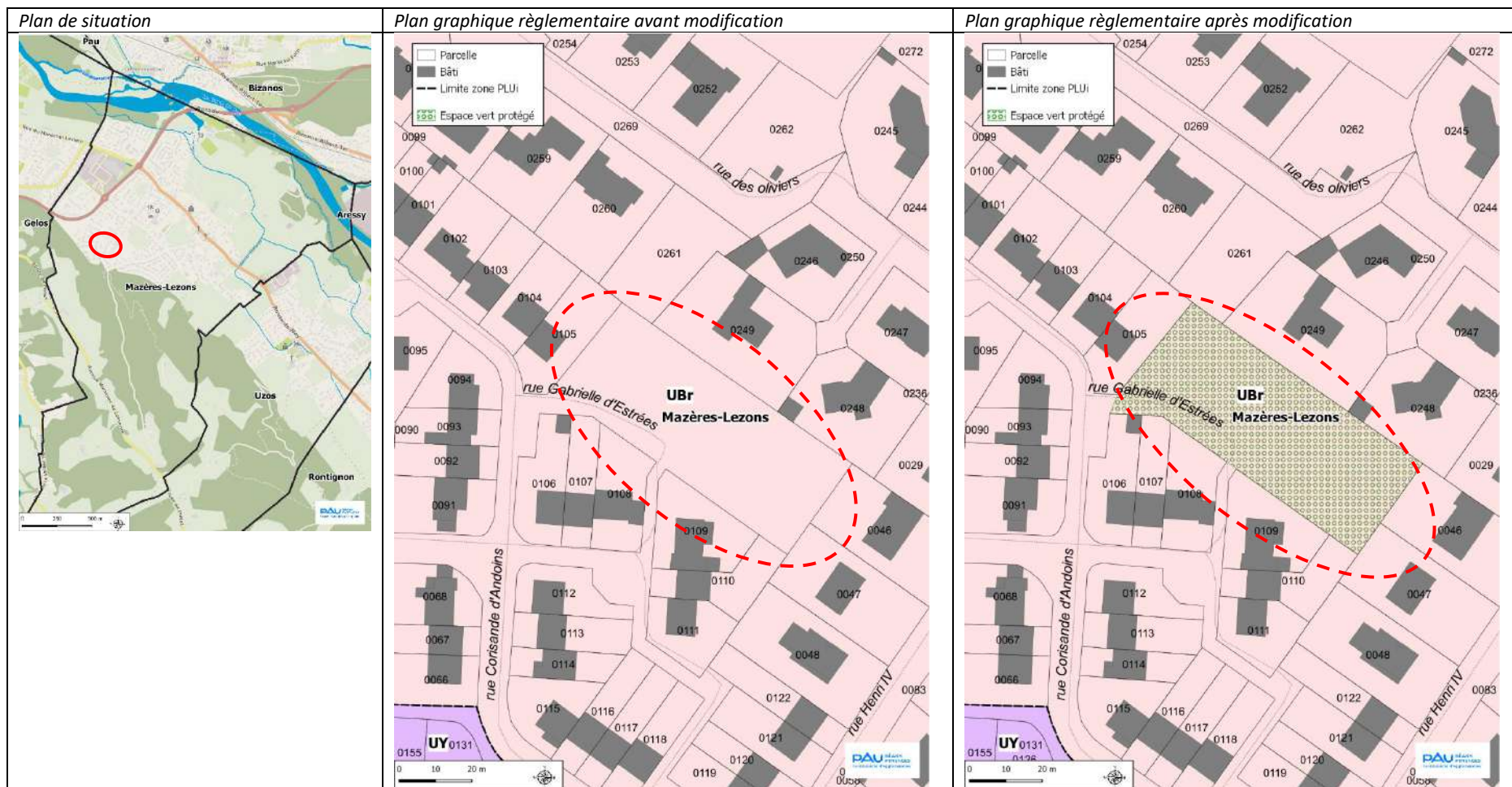
### 2.8.1. Mazères-Lezons parcelle AK 108 : zone 2AUrs

**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.

### Qualité environnementale et prévention des risques

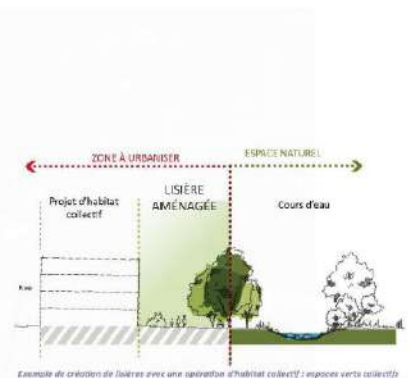
Les sites sont fortement touchés par un aléa inondation identifié dans le cadre du PPRi. En effet, la zone nord et est du secteur B est catégorisée en zone jaune et orange interdisant l'implantation de logement. Celui-ci peut accueillir une zone naturelle en lien avec la richesse végétale et hydraulique 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 le 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

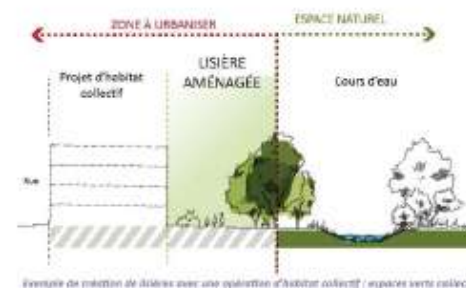
Les sites sont fortement touchés par un aléa inondation identifié dans le cadre du PPRi. En effet, la zone nord et est du secteur B est catégorisé en zone jaune et orange interdisant l'implantation de logement. Celui-ci peut accueillir une zone naturelle en lien avec la richesse végétale et hydraulique 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

## 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. Sur la parcelle AI 157, il est également laissé 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 A1 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 importants pour connecter le secteur B: au sud-ouest vers la nouvelle place publique et au nord vers l'axe mairie-église.

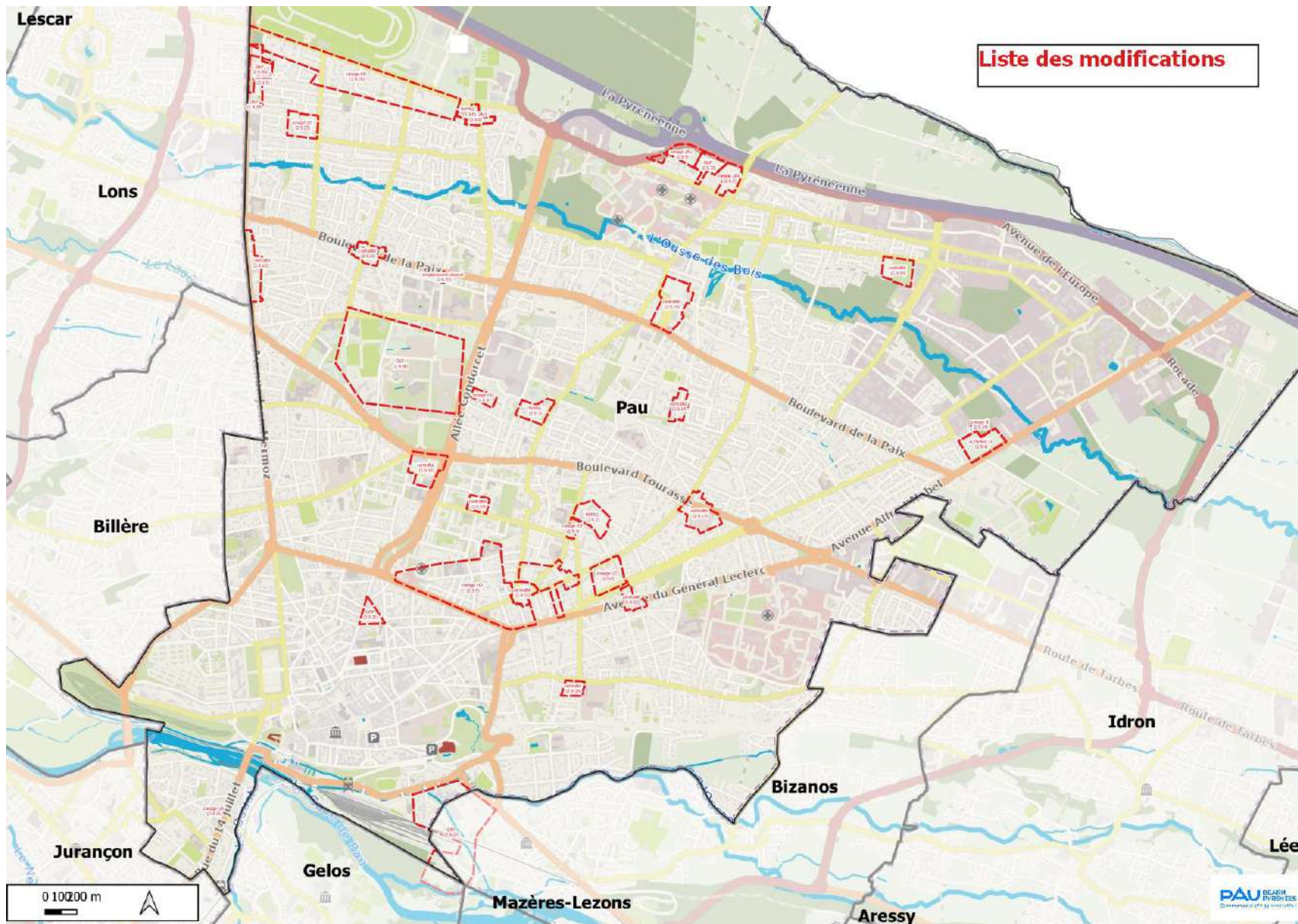
## 2.9. Pau

**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 Gave 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.

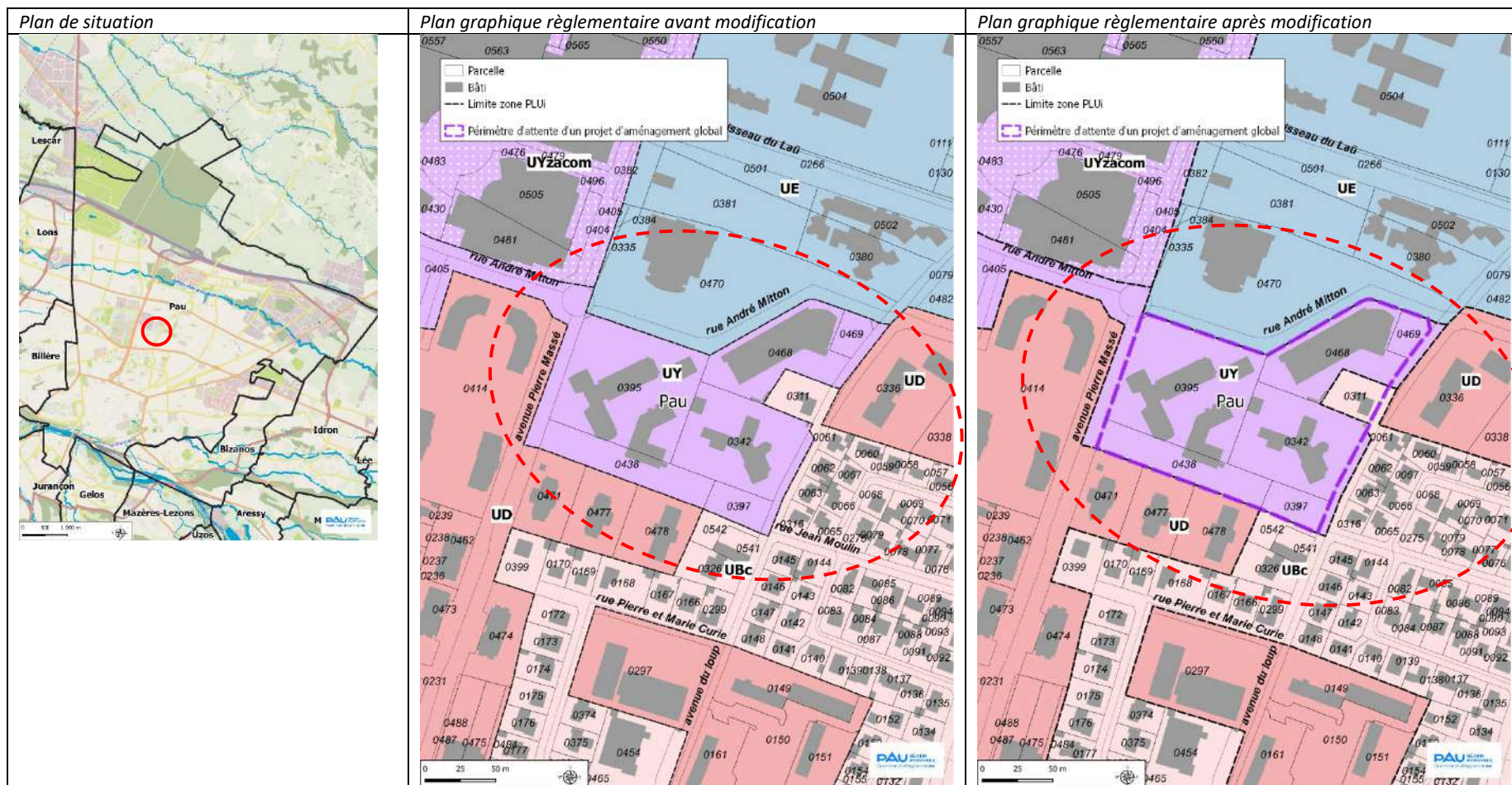


Modification n°3 du PLU – Notice de présentation – Enquête publique



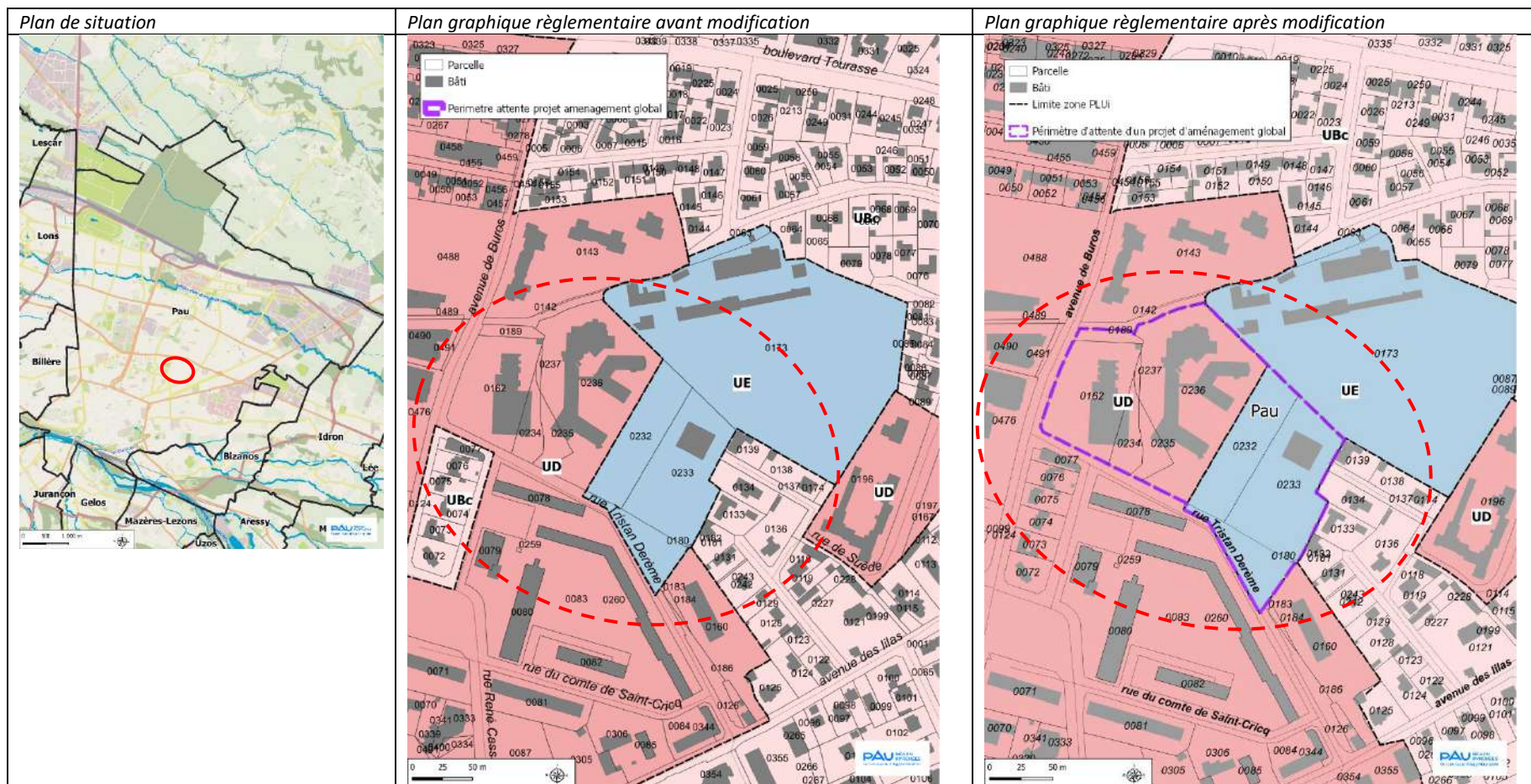
### 2.9.1. Pau secteur du site ERDF : Périmètre d'attente de projet d'aménagement global

**Objet de la modification :** Créer un périmètre d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG) sur les parcelles DK 311-342-395-397-438-468-469 au niveau du site ERDF. Ce site est occupé par des activités impulsant une dynamique économique au quartier et à la ville. La question de sa redynamisation nécessite une réflexion élargie.



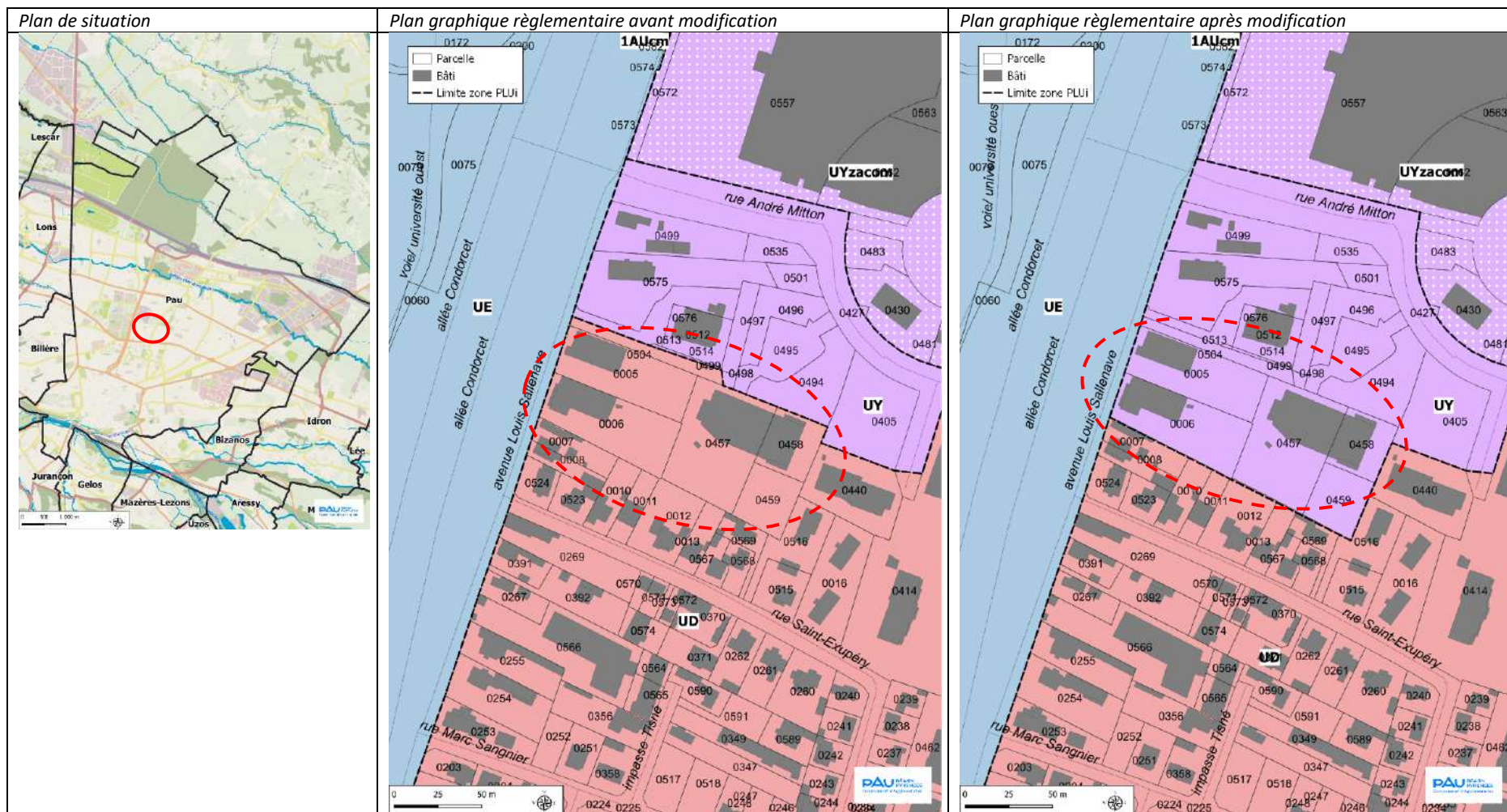
## 2.9.2. Pau secteur du site Orange : Périmètre d'attente de projet d'aménagement global

**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. Ce site était occupé par des activités impulsant une dynamique économique au quartier et à la ville. La question de sa redynamisation nécessite une réflexion élargie.



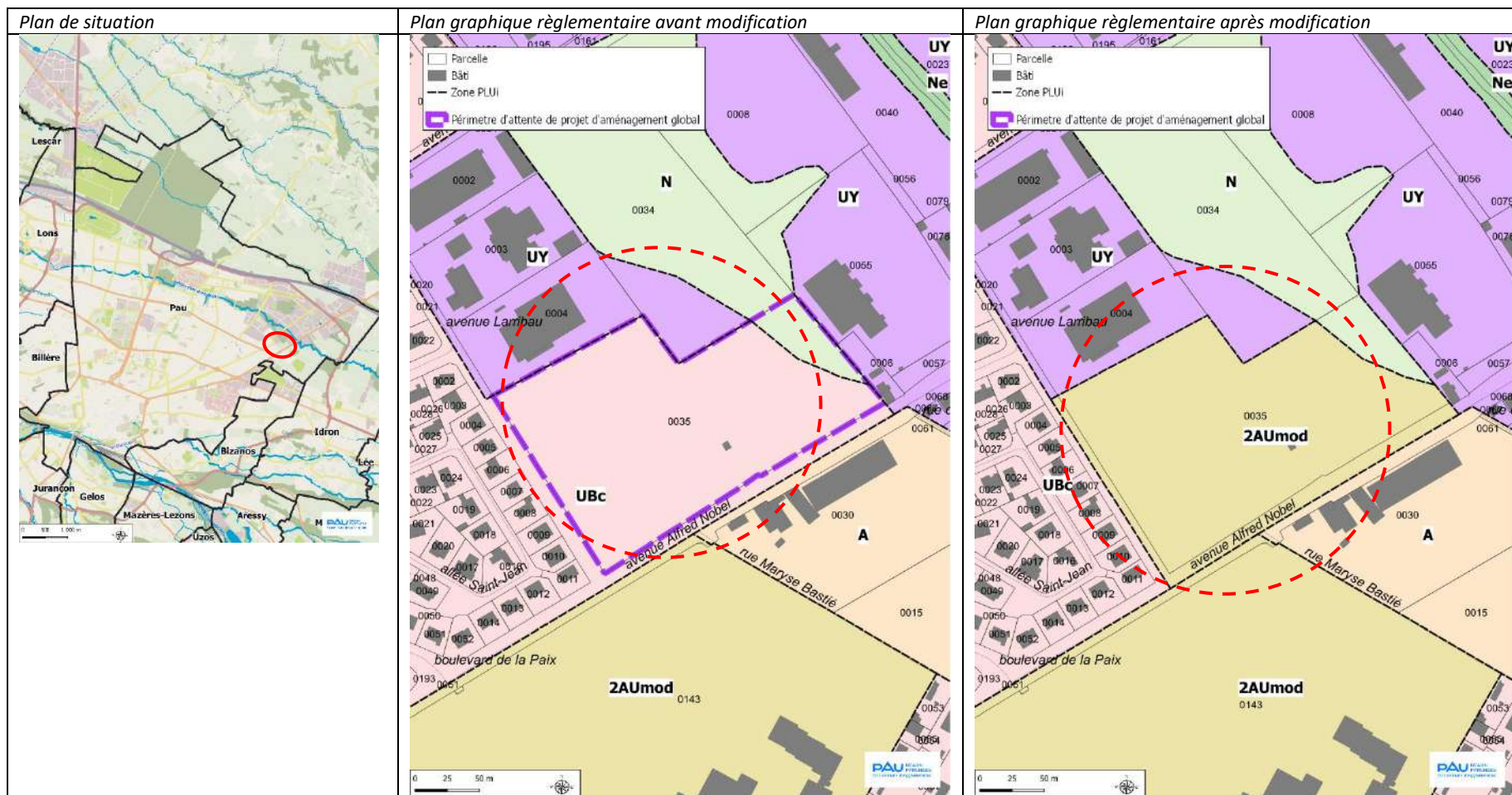
### 2.9.3. Pau parcelles DK 457 : zone UY

**Objet de la modification :** Classer les parcelles DK 5-6-457-458-459-504 en zone « UY » (activités économiques) 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.



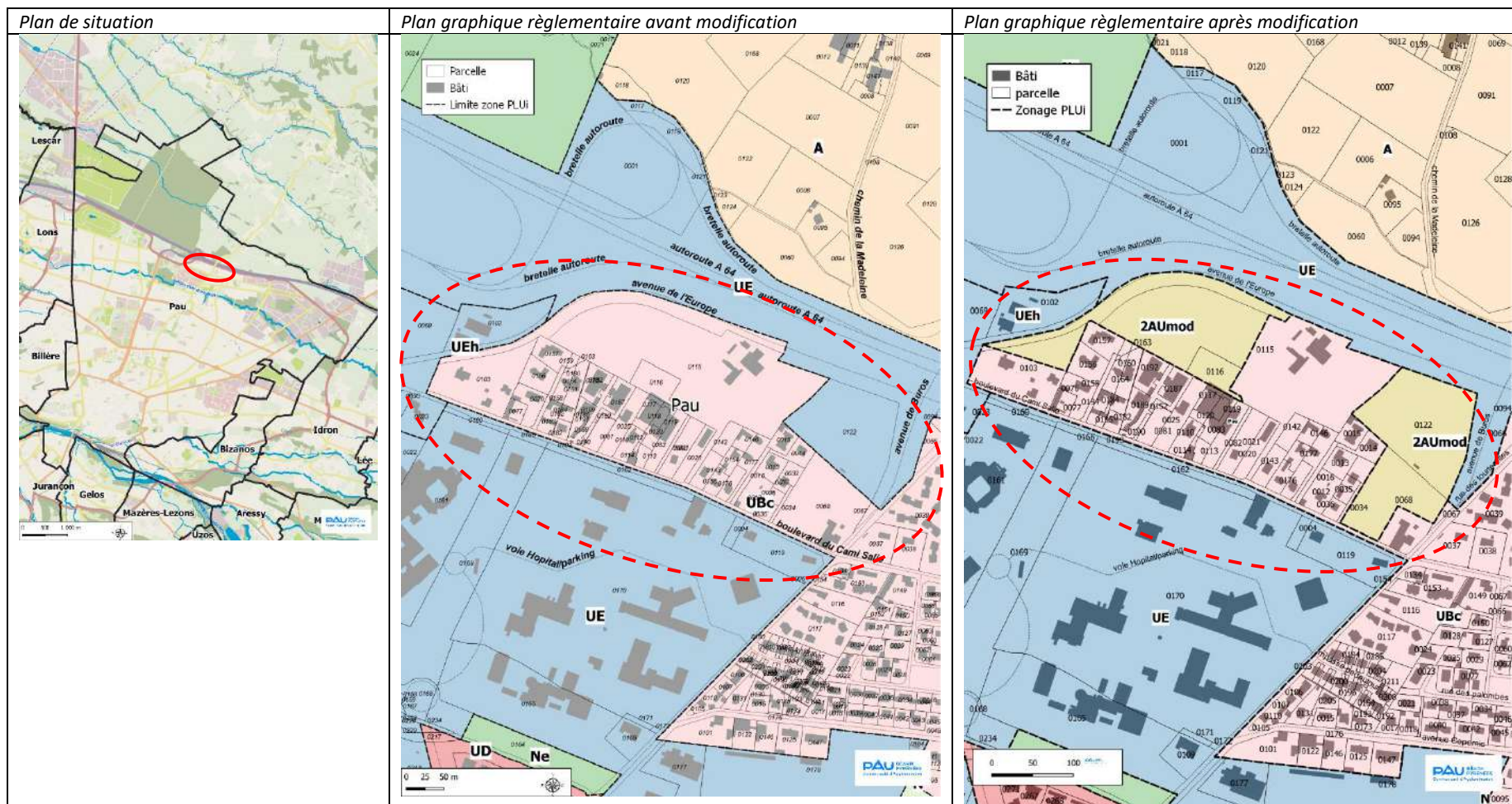
#### 2.9.4. Pau parcelle AT 35 : zone 2AU

**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.



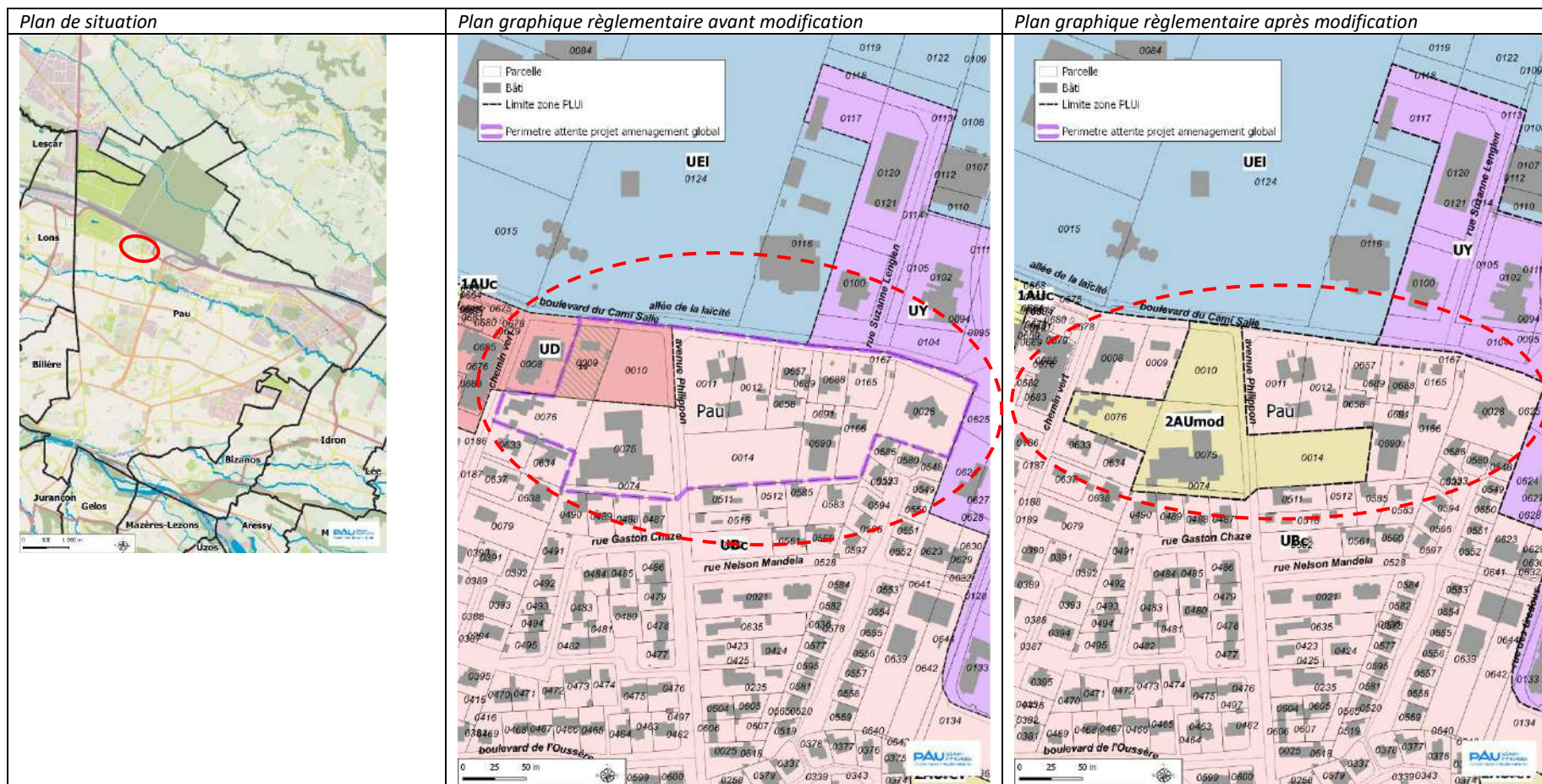
### 2.9.5. Pau secteur parcelle DY 115 : zone 2AU

**Objet de la modification :** Classifier les parcelles ou une partie des parcelles DY 68-103-115-116-122 boulevard Cami Salié en zone « 2AUmod » (*zone d'urbanisation à moyen-long terme*) au lieu de « Ubc » (*zone d'extension pavillonnaire*) et « UE » (*zone d'équipements*) afin de limiter et phaser l'urbanisation dans ce secteur éloigné des centralités.



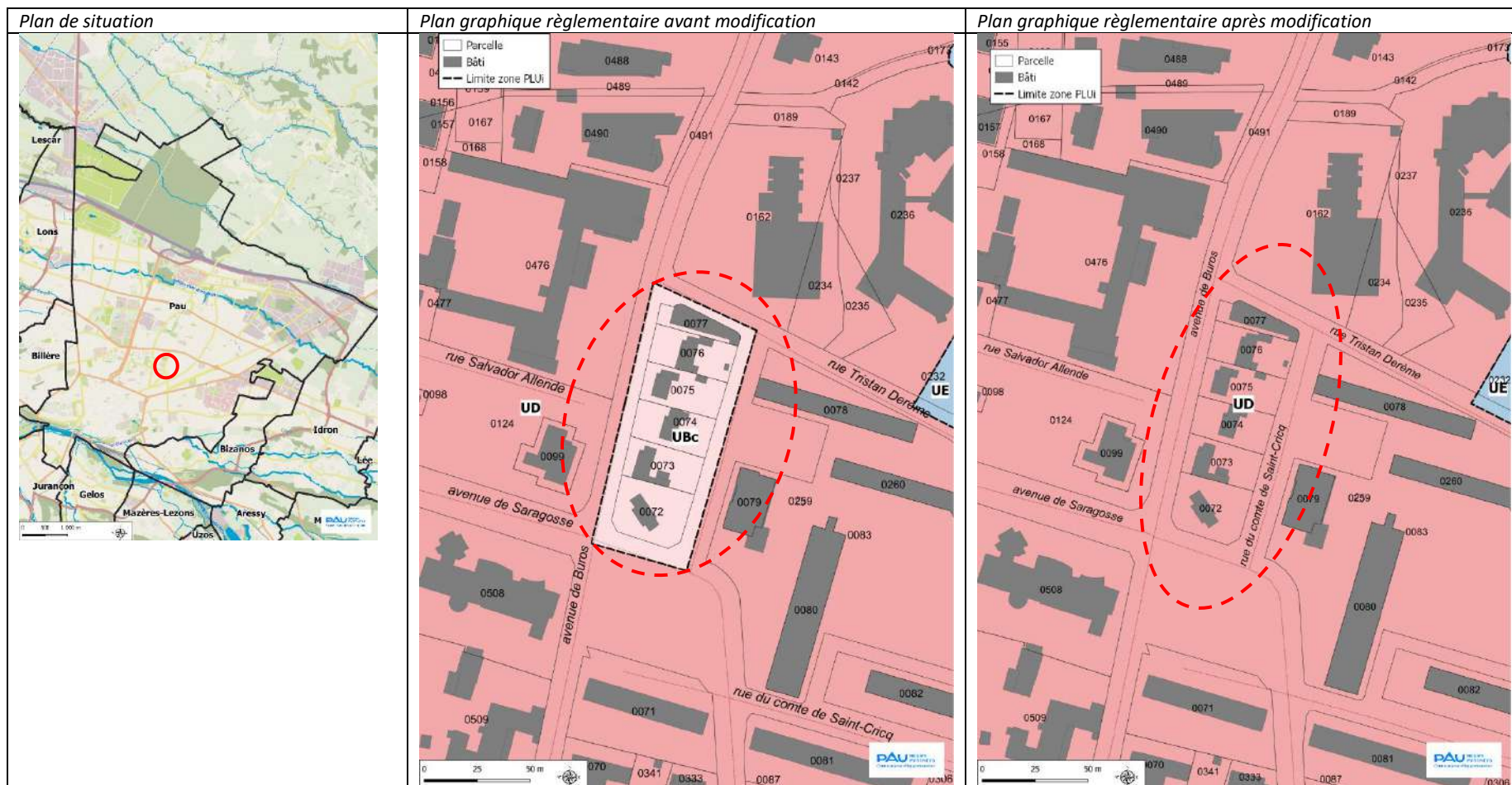
2.9.6. Pau bd Cami Salié, secteur parcelle EI 10-14-74-75-76 : zone 2AU

**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.



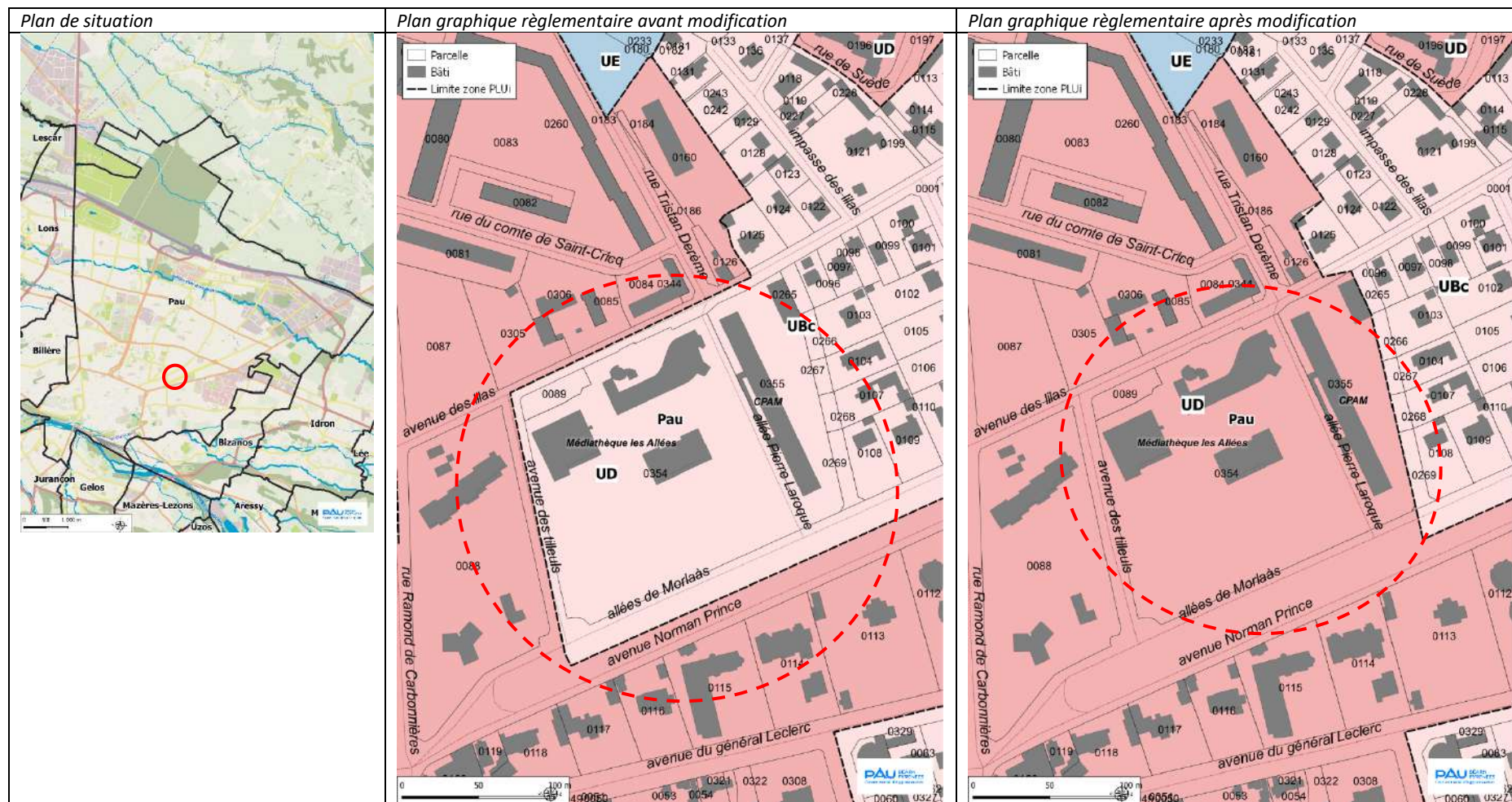
### 2.9.7. Pau parcelles CV 72 à 77 : zone UD

**Objet de la modification :** Classifier 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 en cohérence avec le quartier d'habitat.



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

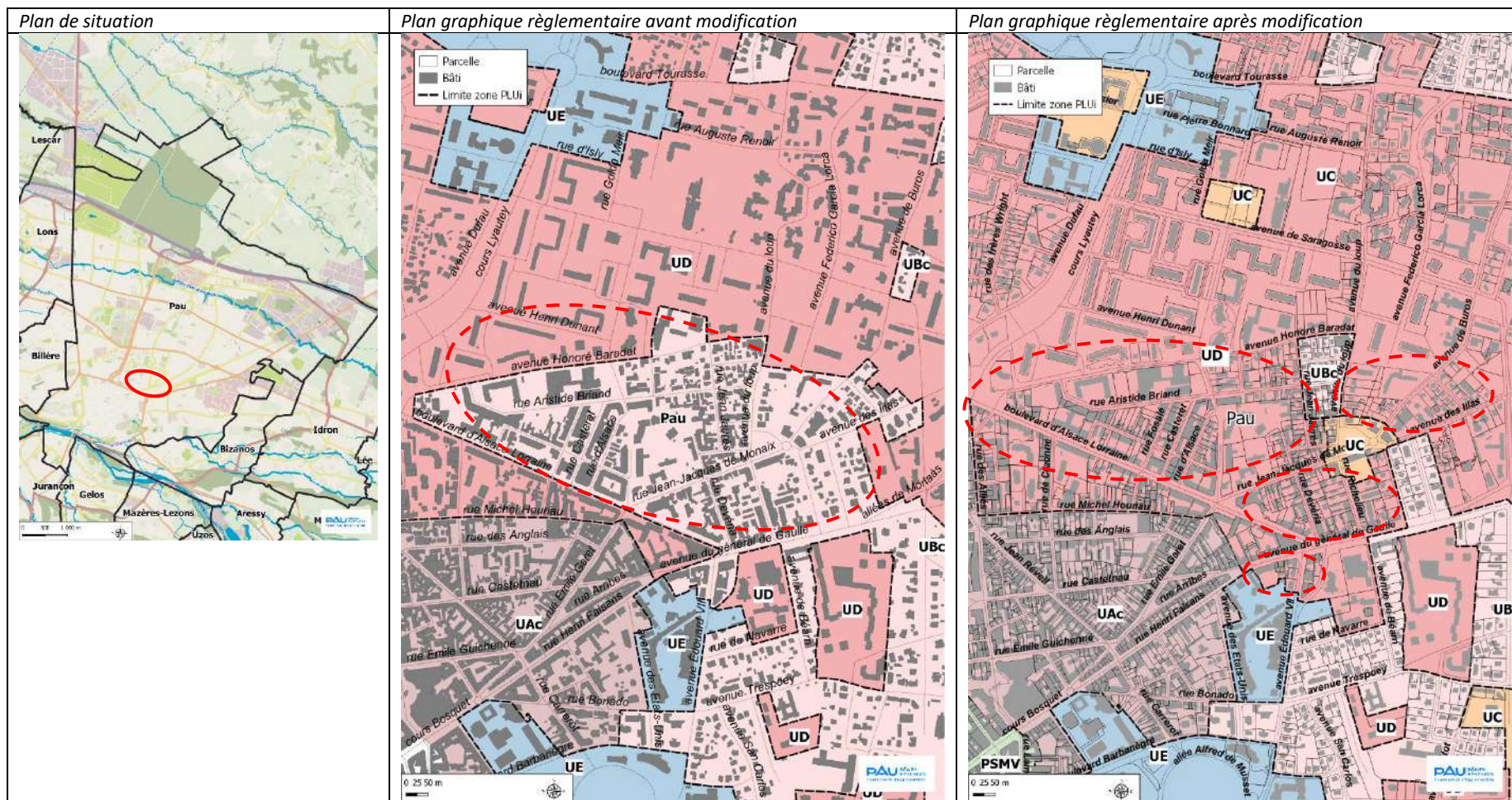
**Objet de la modification :** Classer les parcelles CV 89-354-355 en zone « UD » (*zone d'habitat dense*) au lieu de « UBc » (*zone d'extension pavillonnaire*) afin d'avoir des règles qui correspondent à la densité de ce secteur.





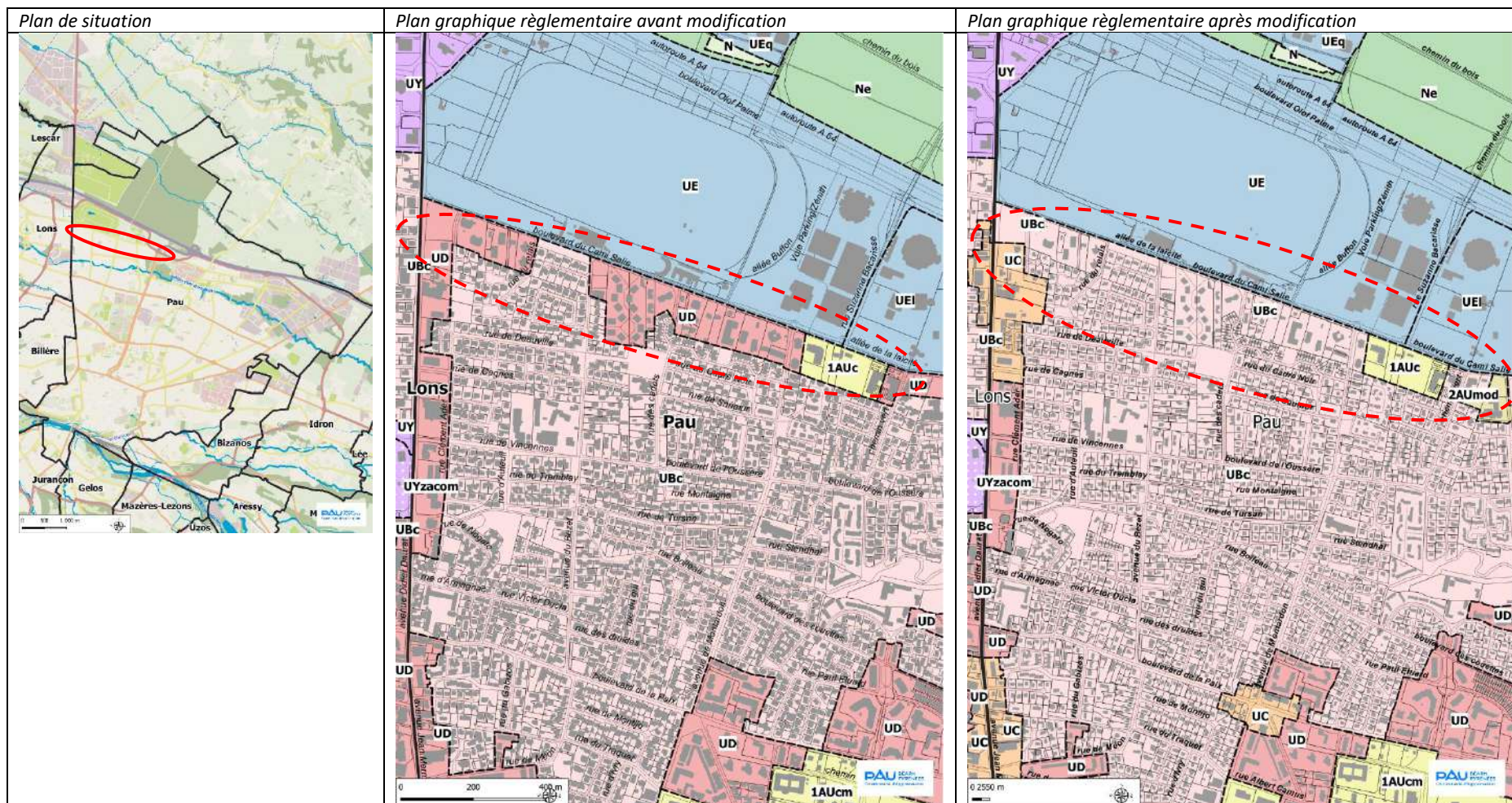
2.9.9. Pau secteur nord d'Alsace Lorraine : zone UD

**Objet de la modification :** Classer le secteur compris entre le boulevard Alsace Lorraine, l'avenue Honoré Baradat, avenue Charles de Gaulle 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 à la frange du centre-ville.



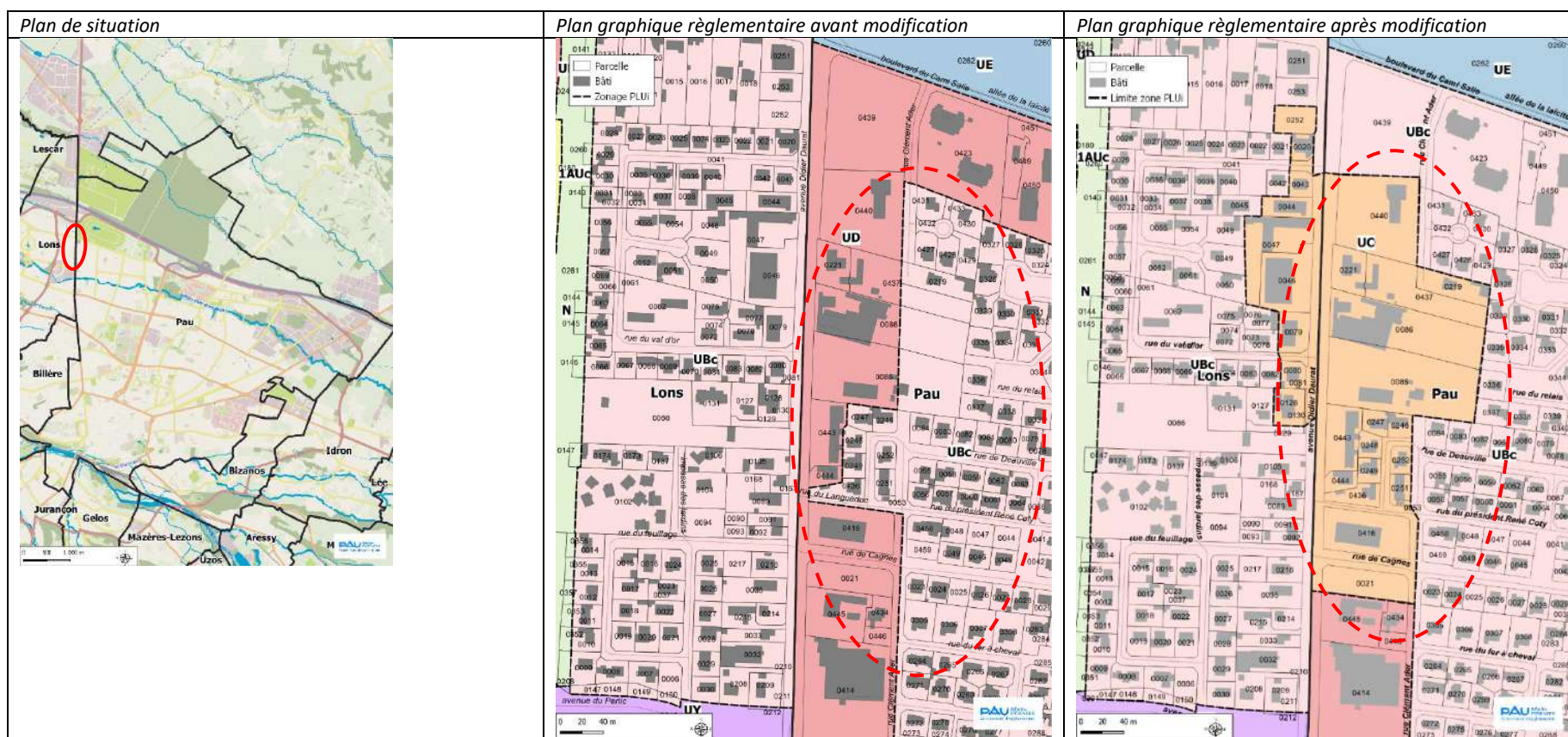
## 2.9.10. Pau Boulevard Cami Salié : zone UD

**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 et éloigné du centre-ville.



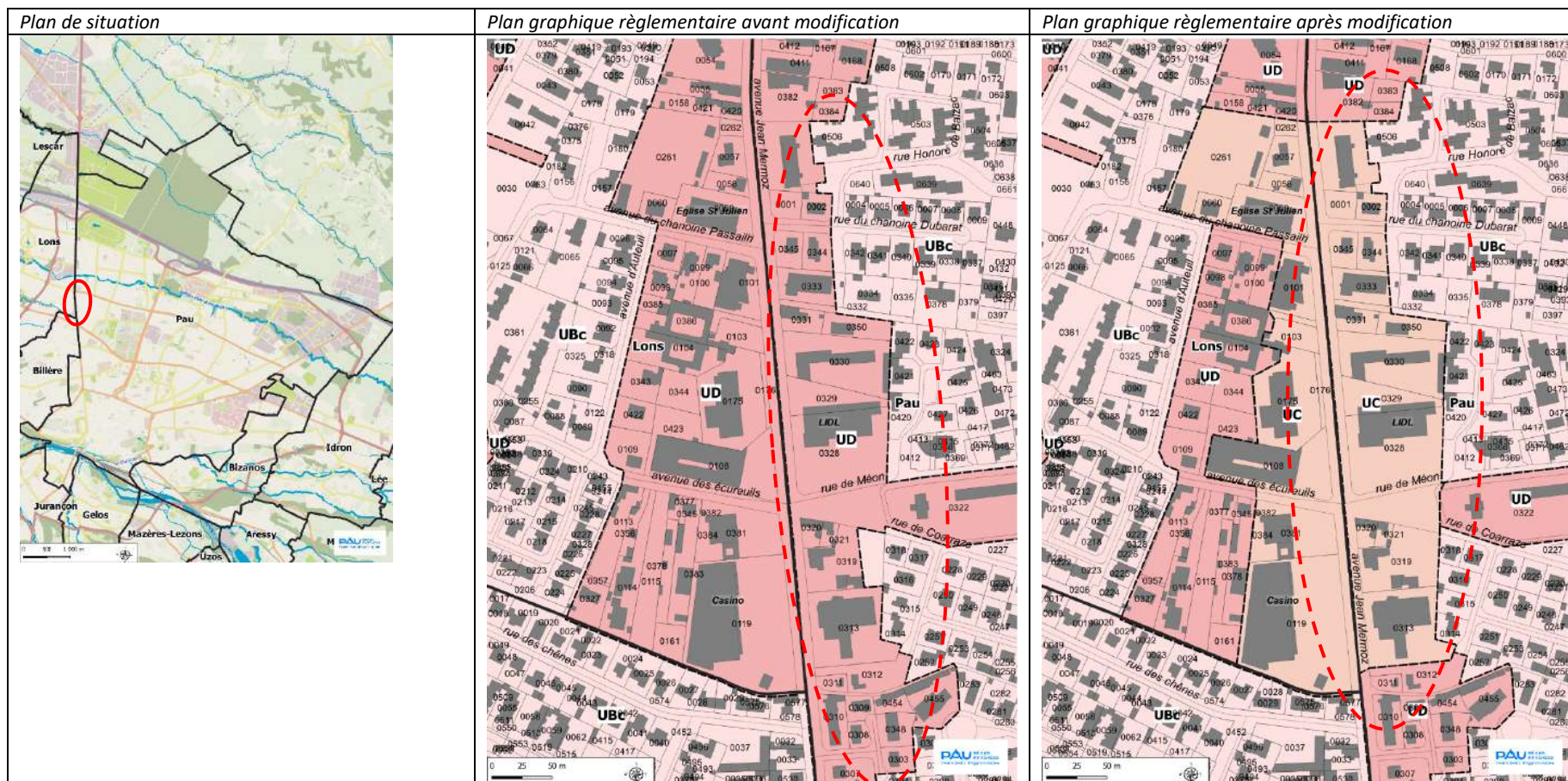
## 2.9.11. Pau Boulevard Didier Daurat : zone UC (centralité)

**Objet de la modification :** Créer une zone « UC » avenue Didier Daurat sur Lons et Pau (secteur Ayala) correspondant à une centralité 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. Il s'agit dans ces périmètres de centralité de conforter ou développer différentes fonctions urbaines (commerces, activités de services, habitat, équipements publics) mais aussi de travailler sur l'aménagement d'espaces publics, d'îlots de fraîcheur... selon les besoins ou les problématiques qui se posent dans chacune (voir point 1.1.3).



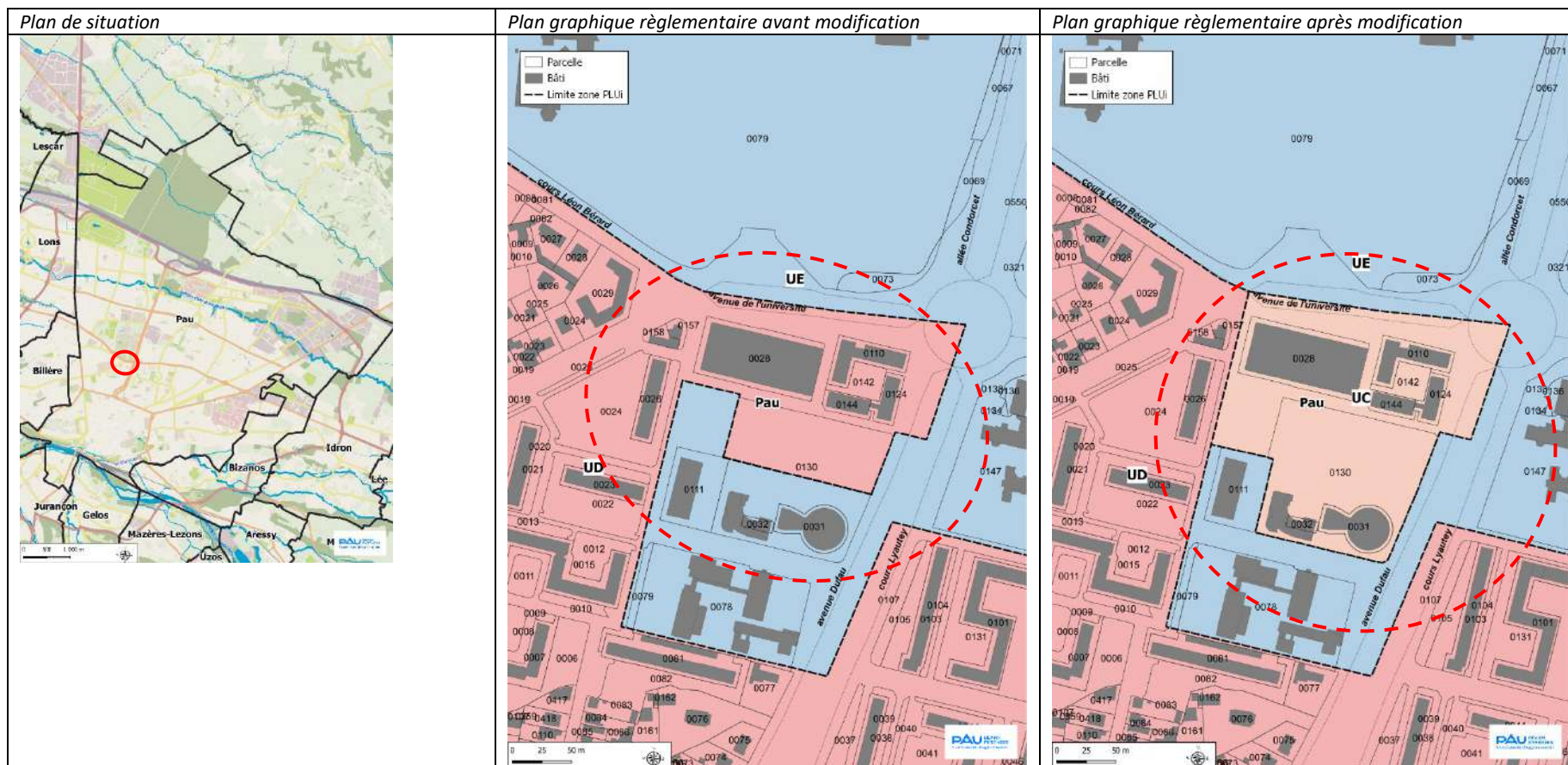
## 2.9.12. Pau avenue Jean Mermoz : zone UC (centralité)

**Objet de la modification :** Créer une zone « UC » avenue Jean Mermoz sur Lons et Pau, correspondant à une centralité 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. Il s'agit dans ces périmètres de centralité de conforter ou développer différentes fonctions urbaines (commerces, activités de services, habitat, équipements publics) mais aussi de travailler sur l'aménagement d'espaces publics, d'îlots de fraîcheur... selon les besoins ou les problématiques qui se posent dans chacune (voir point 1.1.3).



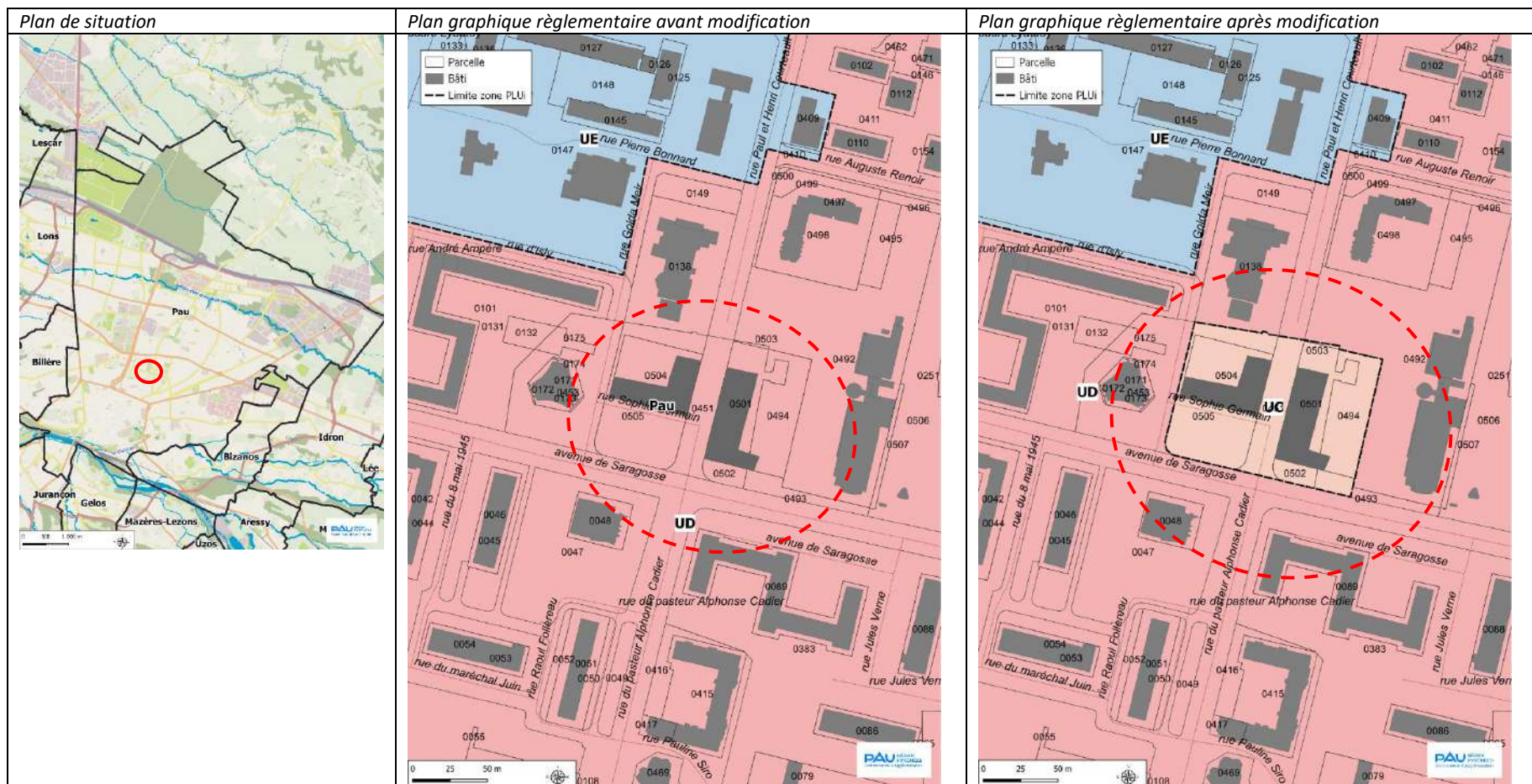
### 2.9.13. Pau secteur Kennedy : zone UC (centralité)

**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. Il s'agit dans ces périmètres de centralité de conforter ou développer différentes fonctions urbaines (commerces, activités de services, habitat, équipements publics) mais aussi de travailler sur l'aménagement d'espaces publics, d'îlots de fraîcheur... selon les besoins ou les problématiques qui se posent dans chacune (voir point 1.1.3).



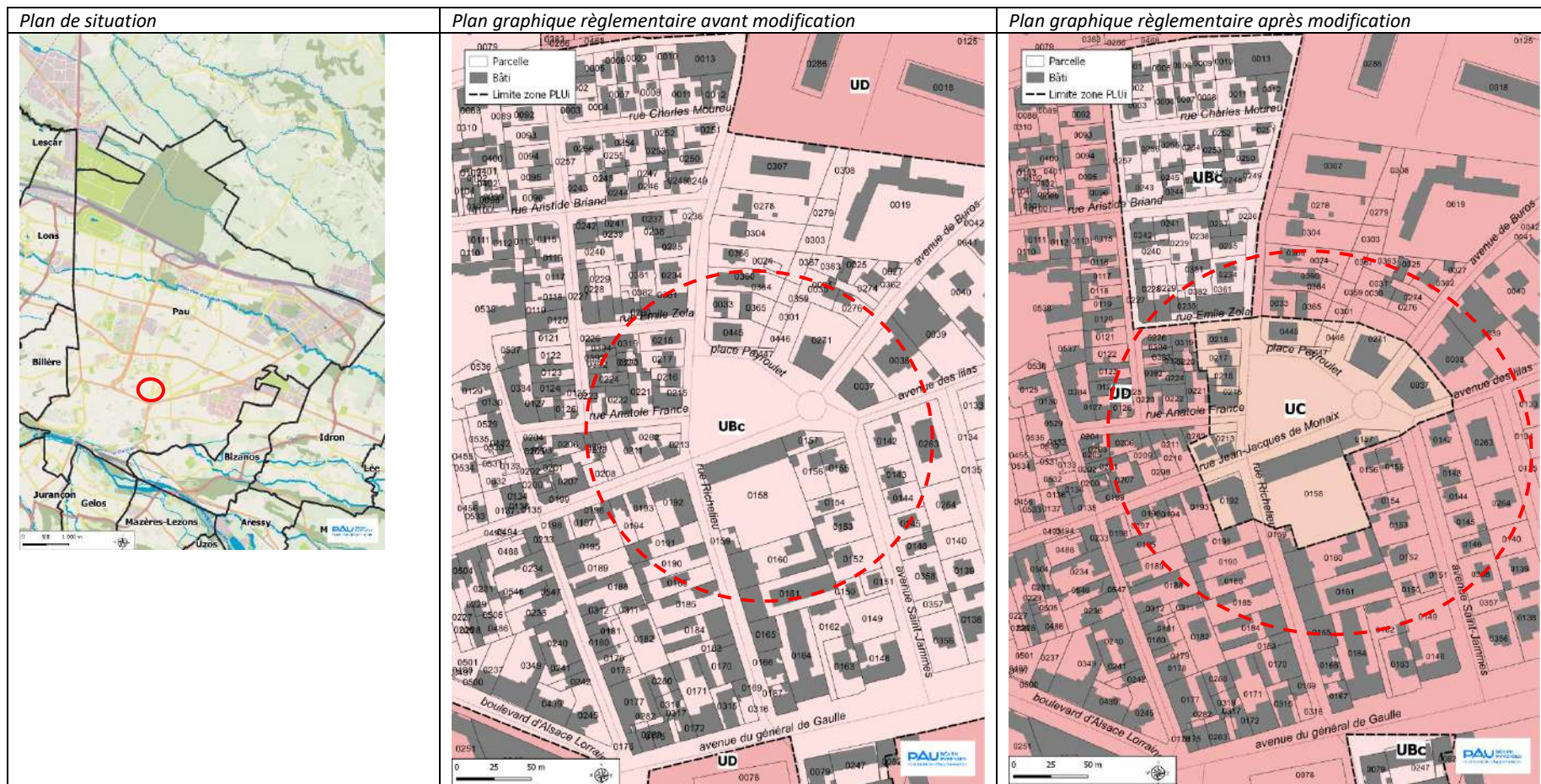
## 2.9.14. Pau secteur Laherrère : zone UC (centralité)

**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. Il s'agit dans ces périmètres de centralité de conforter ou développer différentes fonctions urbaines (commerces, activités de services, habitat, équipements publics) mais aussi de travailler sur l'aménagement d'espaces publics, d'îlots de fraîcheur... selon les besoins ou les problématiques qui se posent dans chacune (voir point 1.1.3).



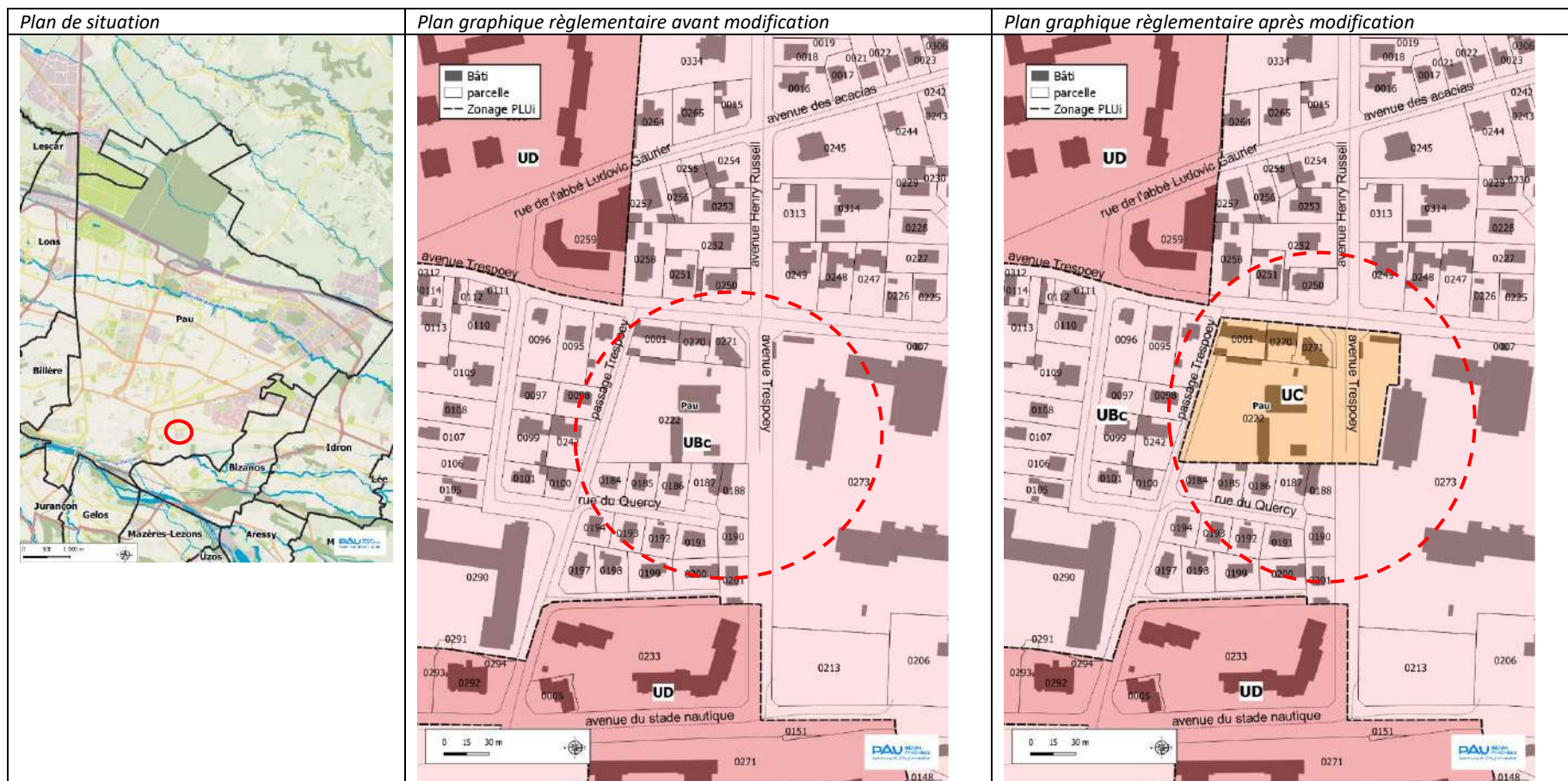
## 2.9.15. Pau secteur Peyroulet : zone UC (centralité)

**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. Il s'agit dans ces périmètres de centralité de conforter ou développer différentes fonctions urbaines (commerces, activités de services, habitat, équipements publics) mais aussi de travailler sur l'aménagement d'espaces publics, d'îlots de fraîcheur... selon les besoins ou les problématiques qui se posent dans chacune (voir point 1.1.3).



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

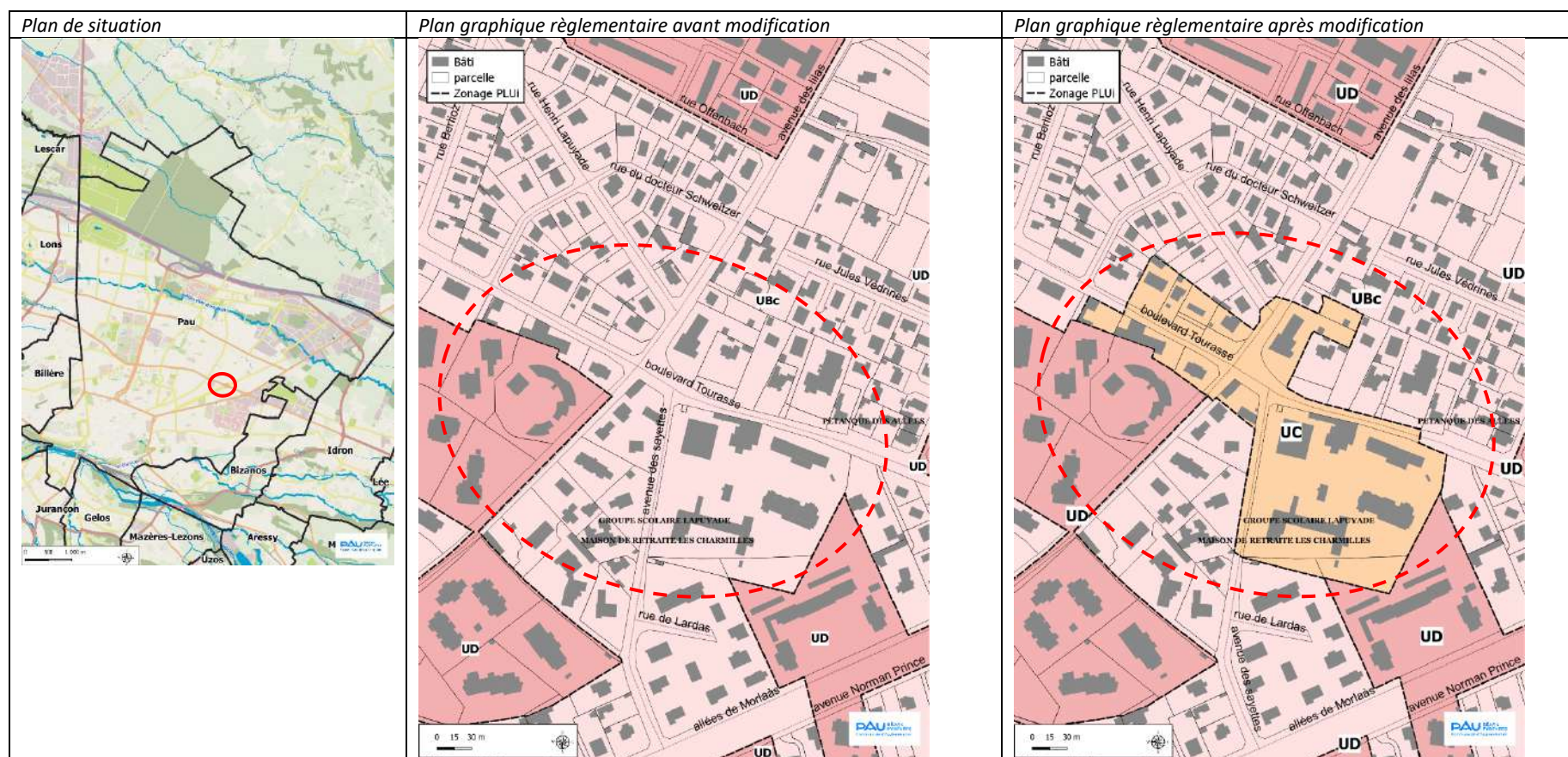
**Objet de la modification :** Créer une zone « UC » avenue Trespoey correspondant à une nouvelle centralité à développer, les parcelles concernées sont BS 1-222-270-271-272-273. Il s'agit dans ces périmètres de centralité de conforter ou développer différentes fonctions urbaines (commerces, activités de services, habitat, équipements publics) mais aussi de travailler sur l'aménagement d'espaces publics, d'îlots de fraîcheur... selon les besoins ou les problématiques qui se posent dans chacune (voir point 1.1.3).





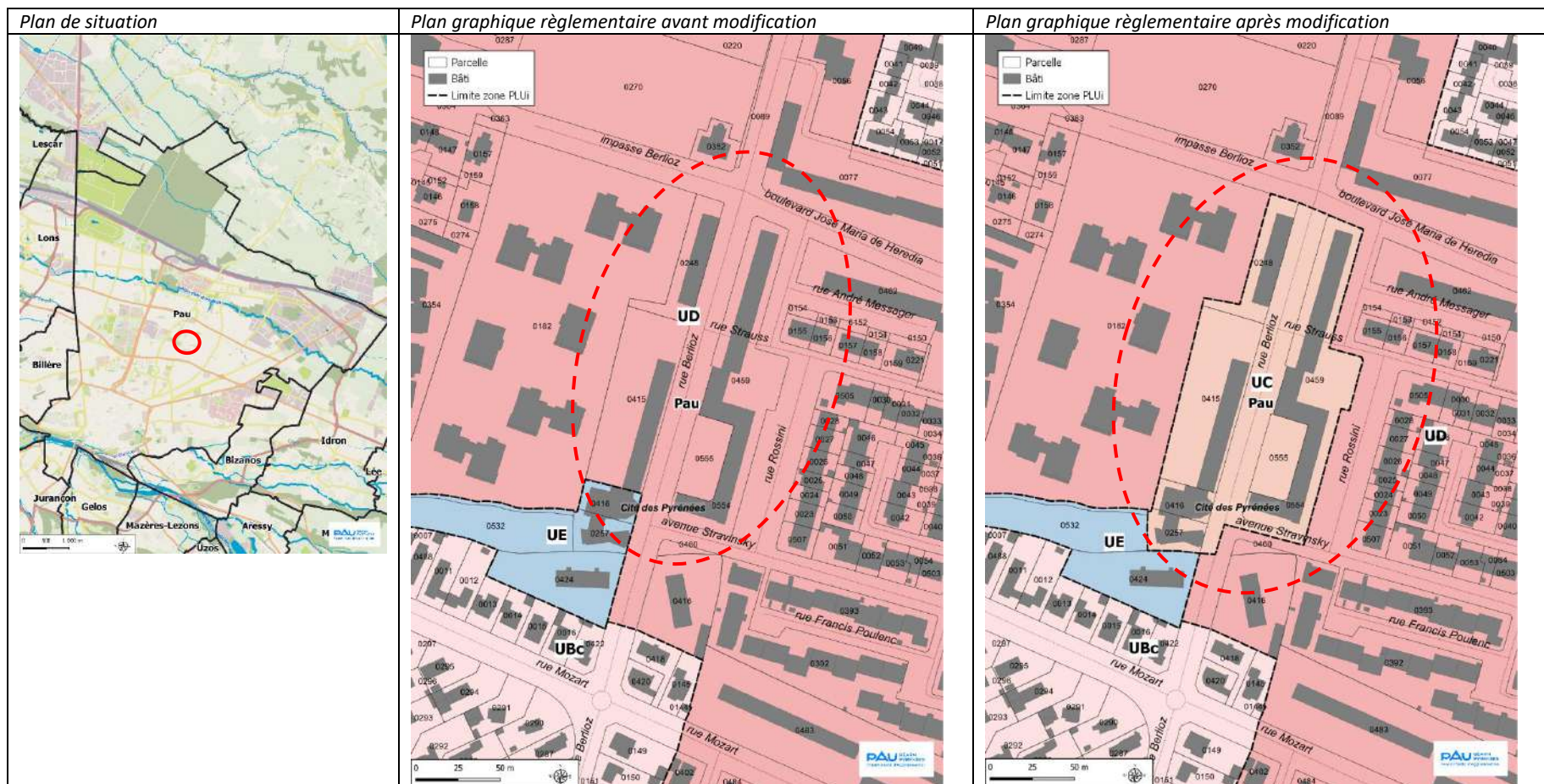
## 2.9.17. Pau secteur Lapuyade : zone UC (centralité)

**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 193-364, CW 35-36-37-62-63, CX 99-100-101, DL 229-230-498-499-514-515-516. Il s'agit dans ces périmètres de centralité de conforter ou développer différentes fonctions urbaines (commerces, activités de services, habitat, équipements publics) mais aussi de travailler sur l'aménagement d'espaces publics, d'îlots de fraîcheur... selon les besoins ou les problématiques qui se posent dans chacune (voir point 1.1.3).



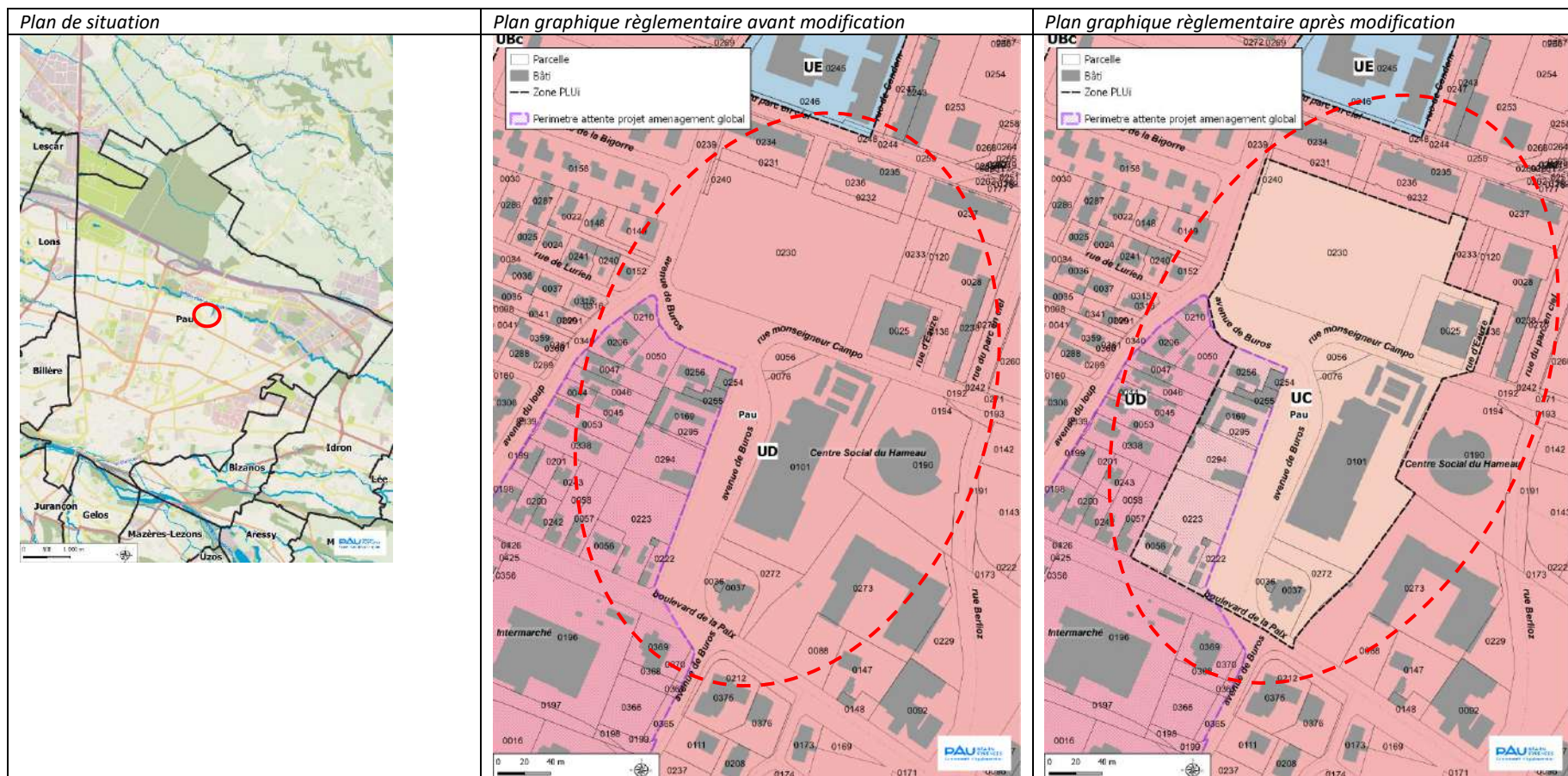
## 2.9.18. Pau secteur Berlioz : zone UC (centralité)

**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. Il s'agit dans ces périmètres de centralité de conforter ou développer différentes fonctions urbaines (commerces, activités de services, habitat, équipements publics) mais aussi de travailler sur l'aménagement d'espaces publics, d'îlots de fraîcheur... selon les besoins ou les problématiques qui se posent dans chacune (voir point 1.1.3).



### 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. Il s'agit dans ces périmètres de centralité de conforter ou développer différentes fonctions urbaines (commerces, activités de services, habitat, équipements publics) mais aussi de travailler sur l'aménagement d'espaces publics, d'îlots de fraîcheur... selon les besoins ou les problématiques qui se posent dans chacune (voir point 1.1.3).



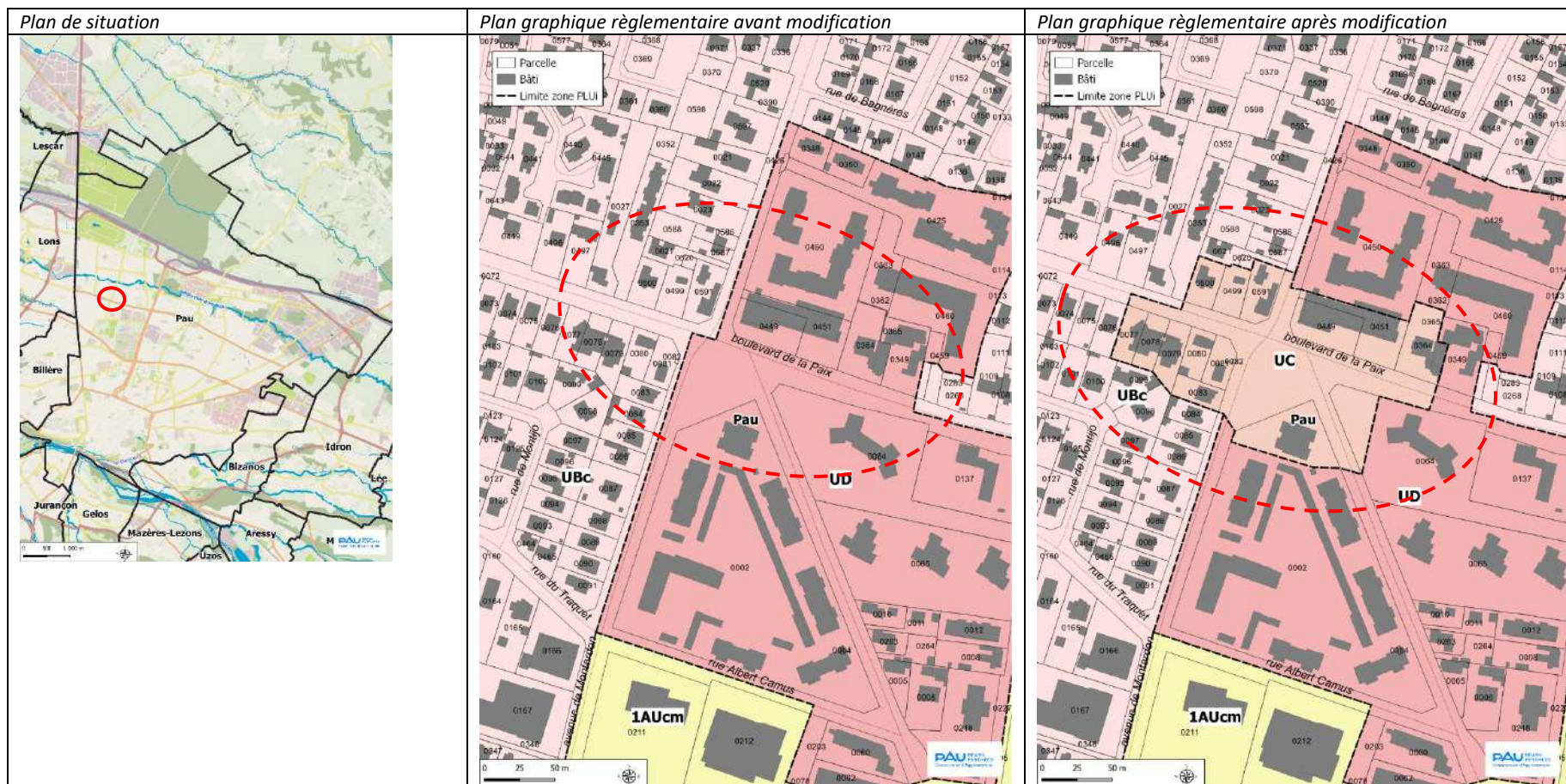
## 2.9.20. Pau secteur Copernic : zone UC (centralité)

**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. Il s'agit dans ces périmètres de centralité de conforter ou développer différentes fonctions urbaines (commerces, activités de services, habitat, équipements publics) mais aussi de travailler sur l'aménagement d'espaces publics, d'îlots de fraîcheur... selon les besoins ou les problématiques qui se posent dans chacune (voir point 1.1.3).



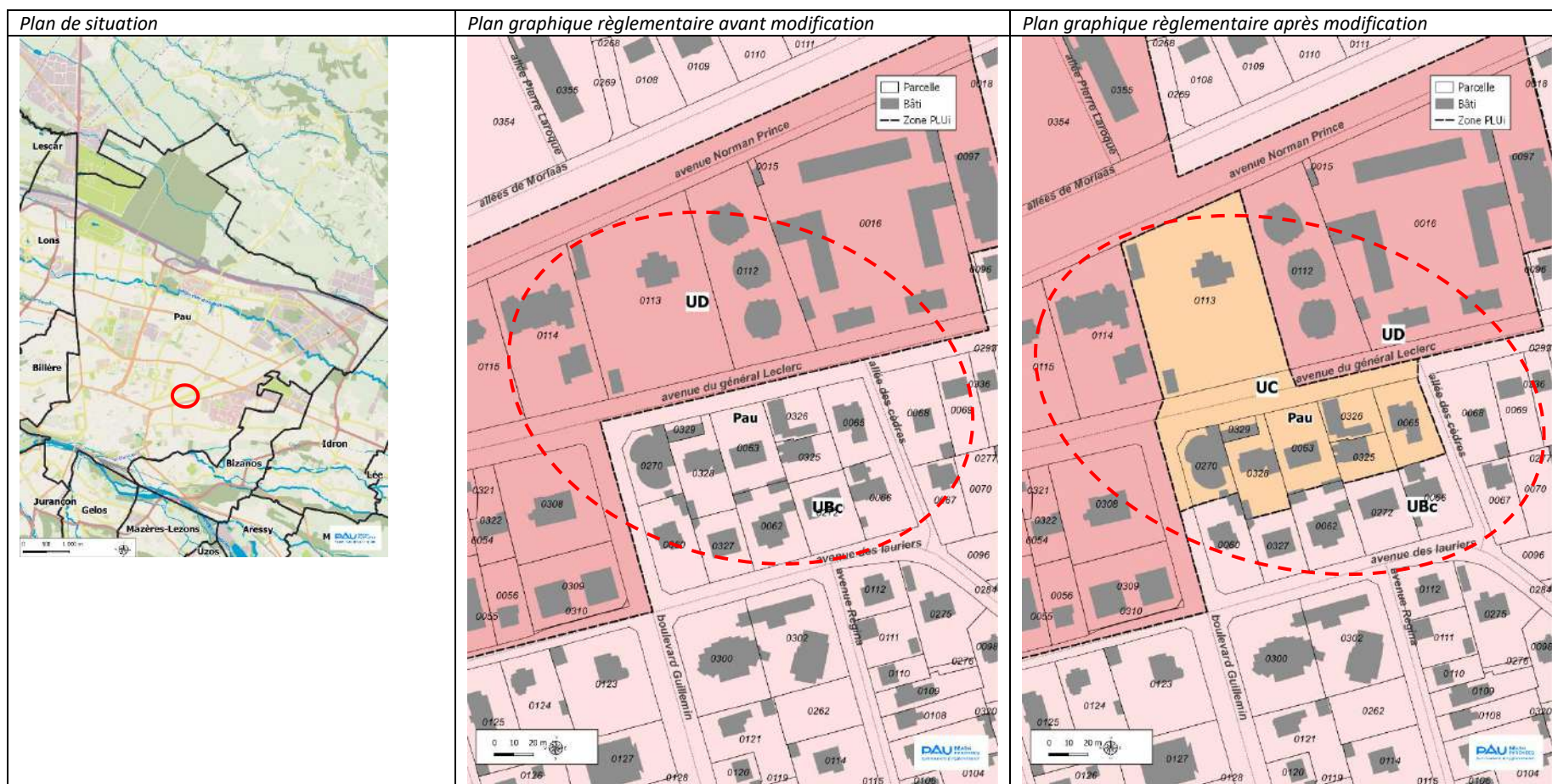
## 2.9.21. Pau secteur avenue de Montardon – boulevard de la Paix : zone UC (centralité)

**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. Il s'agit dans ces périmètres de centralité de conforter ou développer différentes fonctions urbaines (commerces, activités de services, habitat, équipements publics) mais aussi de travailler sur l'aménagement d'espaces publics, d'îlots de fraîcheur... selon les besoins ou les problématiques qui se posent dans chacune (voir point 1.1.3).



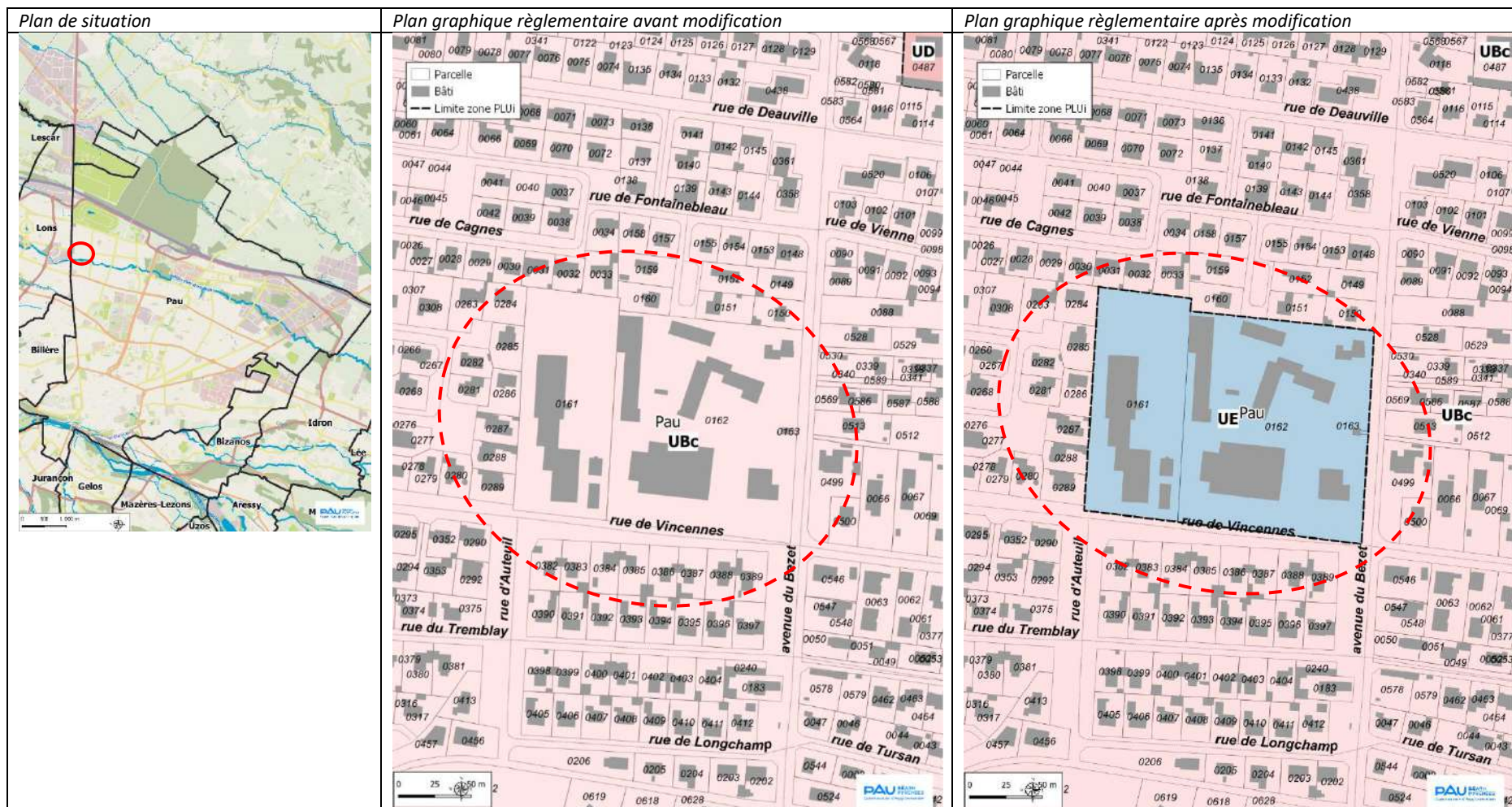
## 2.9.22. Pau secteur avenue général Leclerc : zone UC (centralité)

**Objet de la modification :** Créer une zone « UC » dans le secteur du 68 avenue du général Leclerc correspondant à une centralité existante à créer, les parcelles concernées sont CT 63-65-270-325-326-328-329, CV 113. Il s'agit dans ces périmètres de centralité de conforter ou développer différentes fonctions urbaines (commerces, activités de services, habitat, équipements publics) mais aussi de travailler sur l'aménagement d'espaces publics, d'îlots de fraîcheur... selon les besoins ou les problématiques qui se posent dans chacune (voir point 1.1.3).



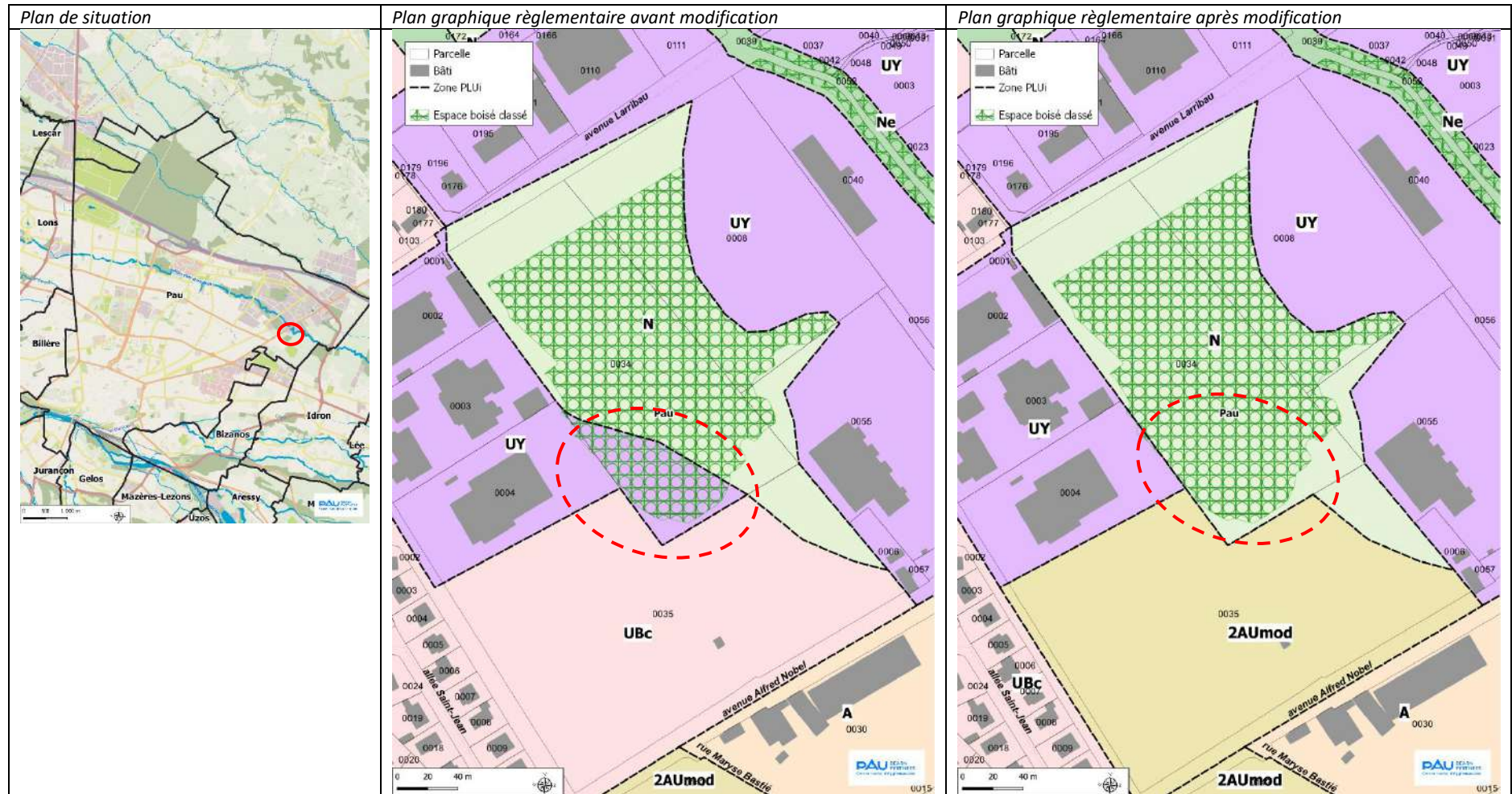
2.9.23. Pau secteur AFPA : zone UE

**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*) pour que le zonage corresponde au type d'équipement existant en l'occurrence le centre de formation AFPA.



### 2.9.24. Pau parcelle AT 34 : zone N

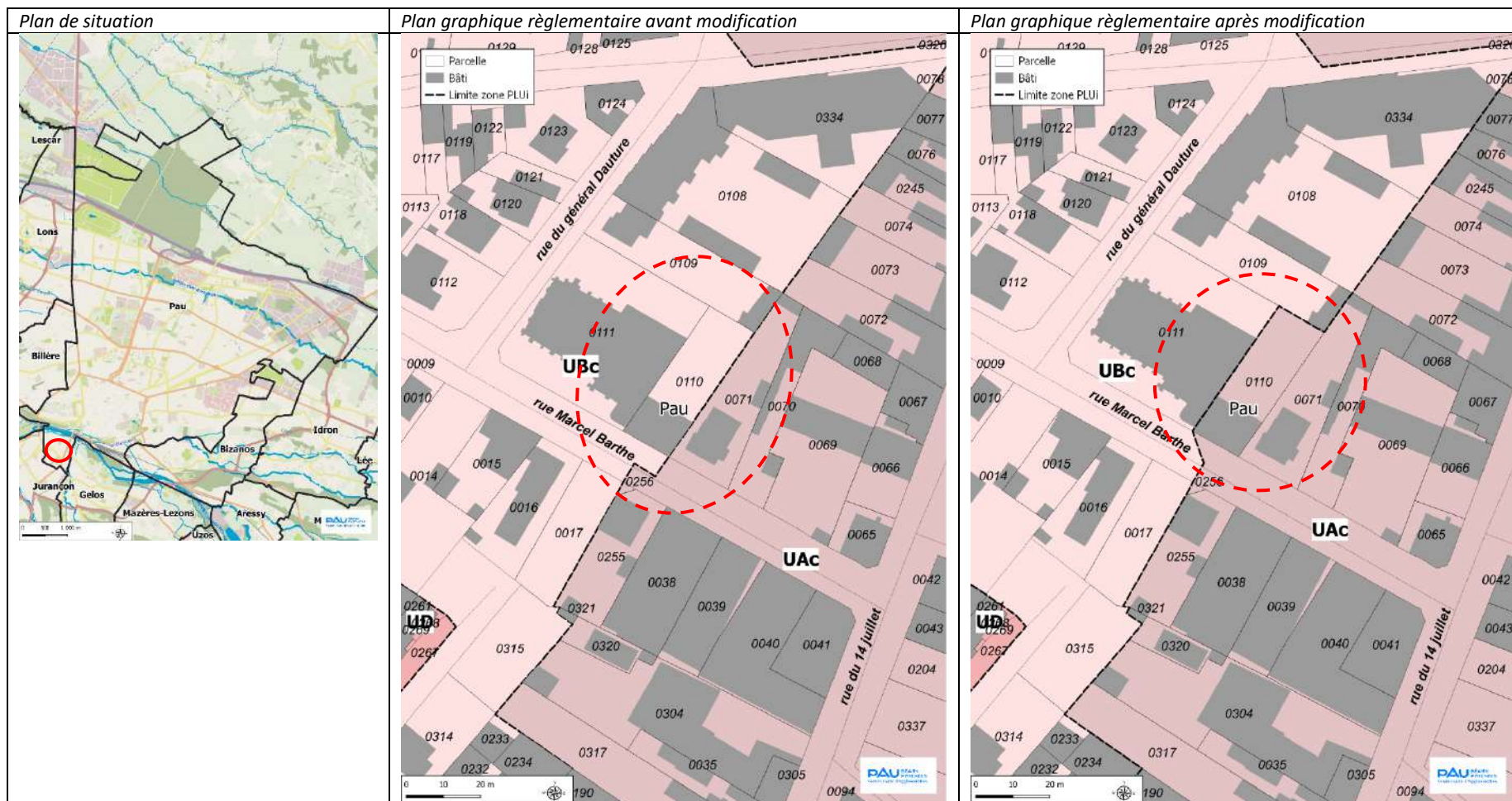
**Objet de la modification :** Passer le sud de la parcelle AT 34 en zone N (*zone naturelle*) au lieu de la zone UY (*zone d'activité économique*). Ce secteur est déjà classé en « espace boisé classé », donc inconstructible, le classement en zone N est donc en cohérence avec cette protection.





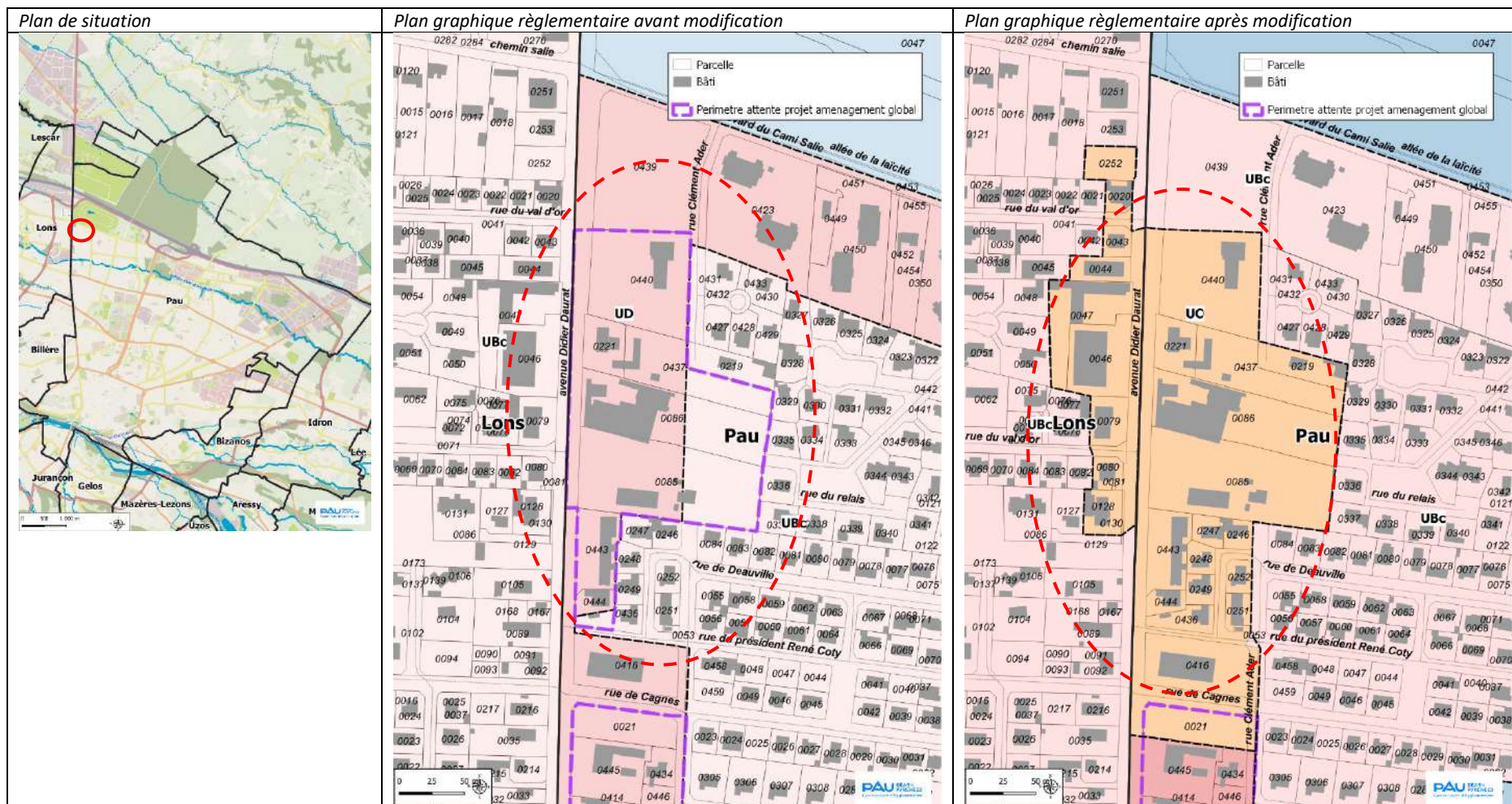
## 2.9.25. Pau parcelle CD 110 : zone UAc

**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*) pour permettre la réalisation d'un projet à l'arrière de la construction existante dans un espace situé dans la continuité de la zone centre-ville.



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 l’étude urbaine réalisée ayant abouti à 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 ajustée 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. Compte-tenu du contexte immobilier actuel et afin d'assurer le bon démarrage du projet urbain, les objectifs de mixité sociale sont globalisés à l'échelle du secteur Rives du Gave. Les différents pourcentages seront adaptés à chaque fiche de lots pour assurer globalement 25 % de logements sociaux pour l'ensemble du projet.

### Avant modification

#### PAU - RIVES DU GAVE

##### Périmètres et phasages

Le secteur ciblé dans cette OAP est voué, dans le cadre du projet urbain Rives du Gave, à être transformé afin de requalifier et réinvestir des friches industrielles et de créer du lien entre la ville et le Parc Naturel Urbain par la création de parcours paysagers entre la gare et les divers équipements autour du stade d'eaux vives. Il s'étend sur 4 communes : Pau, Bizanos, Gelos et Mazères-Lezons et propose de renouveler le tissu urbain au nord de la voie ferrée.

Aucun phasage spécifique n'est imposé sur ce secteur, mais celui-ci a été divisé en 4 secteurs afin de préciser des orientations spécifiques pour chacun.

##### Insertion architecturale et urbaine

Le bâti industriel présent sur le site pourra être réhabilité, notamment dans le secteur artisan, où certains bâtiments présentent un aspect patrimonial qu'il serait intéressant de préserver.

Sur l'ensemble du site d'OAP, les clôtures sont interdites, excepté pour nécessité technique liée à l'activité ou la destination du bâtiment. Les extensions et annexes nécessaires à l'évolution des activités existantes sont autorisées à condition que leur insertion paysagère soit avérée.

##### Mixité fonctionnelle et sociale

Ce secteur d'OAP a vocation à accueillir des programmes variés afin d'éveiller un territoire jusqu'à présent peu valorisé entre le Gave et les infrastructures ferroviaires. Il pourra ainsi accueillir, selon les secteurs, de l'économie créative, de l'artisanat, des lieux festifs, de l'habitat, du tertiaire, ainsi que des espaces dédiés aux sports, aux loisirs ou au tourisme. L'ensemble de la programmation devra être complémentaire avec l'offre existante aux centre-villes de Pau et Bizanos

Les opérations de logement devront présenter a minima 25% de logements sociaux sur Bizanos, aucun taux n'étant fixé pour Pau.

##### Qualité environnementale et prévention des risques

Le site se trouve à proximité directe du Gave de Pau et est soumis aux aléas inondations identifiés dans le cadre du PPR.

Le nord du secteur Dehousse est ainsi classé en zone rouge rayée. Cette zone « rouge hachurée » est concernée par un aléa qualifié de moyen à fort et marginalement par de l'aléa faible en périphérie de la zone inondable. L'évolution des enjeux sur cette zone doit être contrôlée, et planifiée globalement et de façon cohérente, compte tenu des répercussions hydrauliques liées à la modification des bâtiments existants ou la création de nouveaux bâtiments. Aussi, les projets ne peuvent s'envisager qu'à travers une opération d'ensemble, seul dispositif permettant d'appréhender globalement les impacts du projet sur les écoulements et de s'assurer du respect des contraintes afférentes à cette zone.

Par ailleurs, la trame verte et bleue, très présente sur ce site, devra être mise en valeur au sein des différentes opérations d'aménagement de ce site. Elle pourra notamment se faire le support de cheminement doux, en continuité de la trame existante et en complémentarité avec les grands axes définis dans le cadre du Plan Vélo.



##### Accès et desserte

Aucune obligation n'est imposée en matière de stationnement des véhicules. Les solutions de mutualisation du stationnement des différents projets seront privilégiées.

Un cheminement pour les piétons et les vélos est aménagé le long du canal Heid.

Les accès et la desserte sont indiqués sur le schéma ci-contre.

Sur l'ensemble du site, la conception des voies nouvelles devra impérativement répondre aux prescriptions ou préconisations réglementaires en vigueur en matière de circulation et de sécurité de l'ensemble des usagers de la voirie publique.

Dans le cas où le pétitionnaire ferait le choix de réaliser des places de stationnement en dehors des voies ouvertes à la circulation publique, il devra se conformer aux dispositions suivantes :

- Une place de stationnement automobile occupe au moins 25 m<sup>2</sup> accès compris ;
- La manœuvre des véhicules doit être garantie par un espace de recul de 5,50 m pour les emplacements de largeur de 2,50 m et plus et de 6,00 m pour les emplacements de largeur inférieure à 2,50 m.

## Après modification

### PAU - RIVES DU GAVE

#### Périmètres et phasages

Le secteur ciblé dans cette OAP est voué, dans le cadre du projet urbain Rives du Gave, à être transformé afin de requalifier et réinvestir des friches industrielles et de créer du lien entre la ville et le Parc Naturel Urbain par la création de parcours paysagers entre la gare et les divers équipements autour du stade d'eaux vives. Il s'étend sur 4 communes : Pau, Bizanos, Gelos et Mazères-Lezons et propose de renouveler le tissu urbain.

Aucun phasage spécifique n'est imposé sur ce secteur, mais celui-ci a été divisé en 3 entités appelées voisines, afin de préciser des orientations spécifiques pour chacun.

#### Insertion architecturale et urbaine

Le bâti industriel présent sur le site pourra être réhabilité, notamment dans le secteur dehoussé, où certains bâtiments présentent un aspect patrimonial qu'il serait intéressant de préserver.

Sur l'ensemble du site d'OAP, les clôtures sont interdites, excepté pour nécessité technique liée à l'activité ou la destination du bâtiment. Les extensions et annexes nécessaires à l'évolution des activités existantes sont autorisées à condition que leur insertion paysagère soit avérée.

#### Mixité fonctionnelle et sociale

Ce secteur d'OAP a vocation à accueillir des programmes variés afin d'éveiller un territoire jusqu'à présent peu valorisé entre le Gave et les infrastructures ferroviaires. Il pourra ainsi accueillir, selon les secteurs, de l'économie créative, de l'artisanat, des lieux festifs, de l'habitat, du tertiaire, de l'enseignement, ainsi que des espaces dédiés aux sports, aux loisirs ou au tourisme. L'ensemble de la programmation devra être complémentaire avec l'offre existante aux centres-villes de Pau et Bizanos.

Il est attendu une mixité sociale de 25% de logement sociaux minimum sur l'ensemble du projet urbain Rives du Gave, toutes voisines confondues.

#### Qualité environnementale et prévention des risques

Le site se trouve à proximité directe du Gave de Pau et est soumis aux aléas inondations identifiés dans le cadre du PPRI.

Le nord du secteur Dehoussé est ainsi classé en zone rouge rayée. Cette zone « rouge hachurée » est concernée par un aléa qualifié de moyen à fort et marginalement par de l'aléa faible en périphérie de la zone inondable. L'évolution des enjeux sur cette zone doit être contrôlée, et planifiée globalement et de façon cohérente, compte tenu des répercussions hydrauliques liées à la modification des bâtiments existants ou la création de nouveaux bâtiments. Aussi, les projets ne peuvent s'envisager qu'à travers une opération d'ensemble, seul dispositif permettant d'appréhender globalement les impacts du projet sur les écoulements et de s'assurer du respect des contraintes afférentes à cette zone.

Par ailleurs, la trame verte et bleue, très présente sur ce site, devra être mise en valeur au sein des différentes opérations d'aménagement de ce site. Elle pourra notamment se faire le support de cheminement doux, en continuité de la trame existante et en complémentarité avec les grands axes définis dans le cadre du Plan Vélo.



#### Accès et desserte

Aucune obligation n'est imposée en matière de nombre de places de stationnement des véhicules. Les solutions de mutualisation du stationnement des différents projets seront privilégiées.

Le stationnement privé sera impérativement intégré au sein des constructions. Il sera développé au cœur du bâti construit.

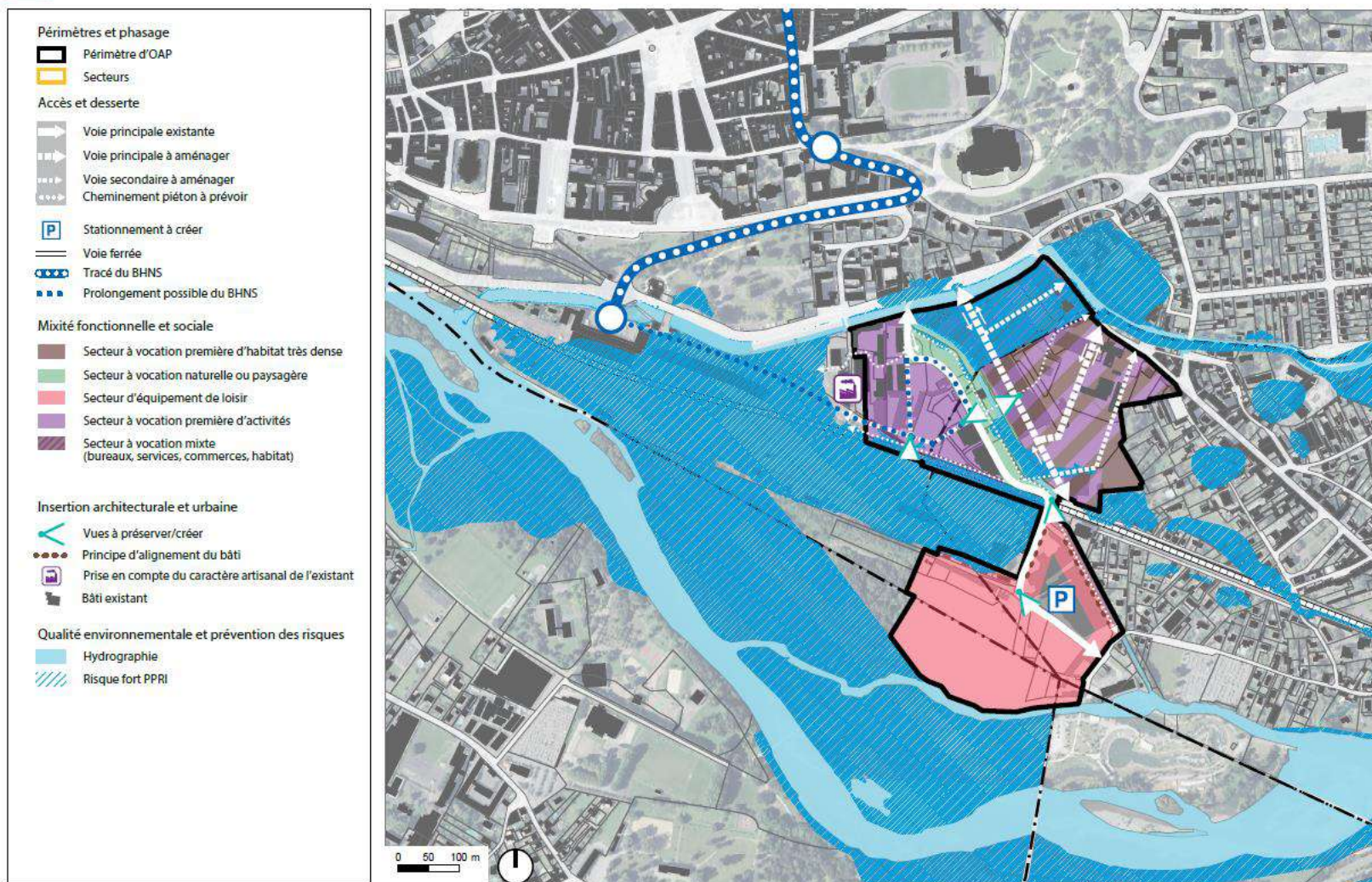
Un cheminement pour les piétons et les vélos est aménagé le long du canal Heid.

Les accès et la desserte sont indiqués sur le schéma ci-contre.

Sur l'ensemble du site, la conception des voies nouvelles devra impérativement répondre aux prescriptions ou préconisations réglementaires en vigueur en matière de circulation et de sécurité de l'ensemble des usagers de la voirie publique.

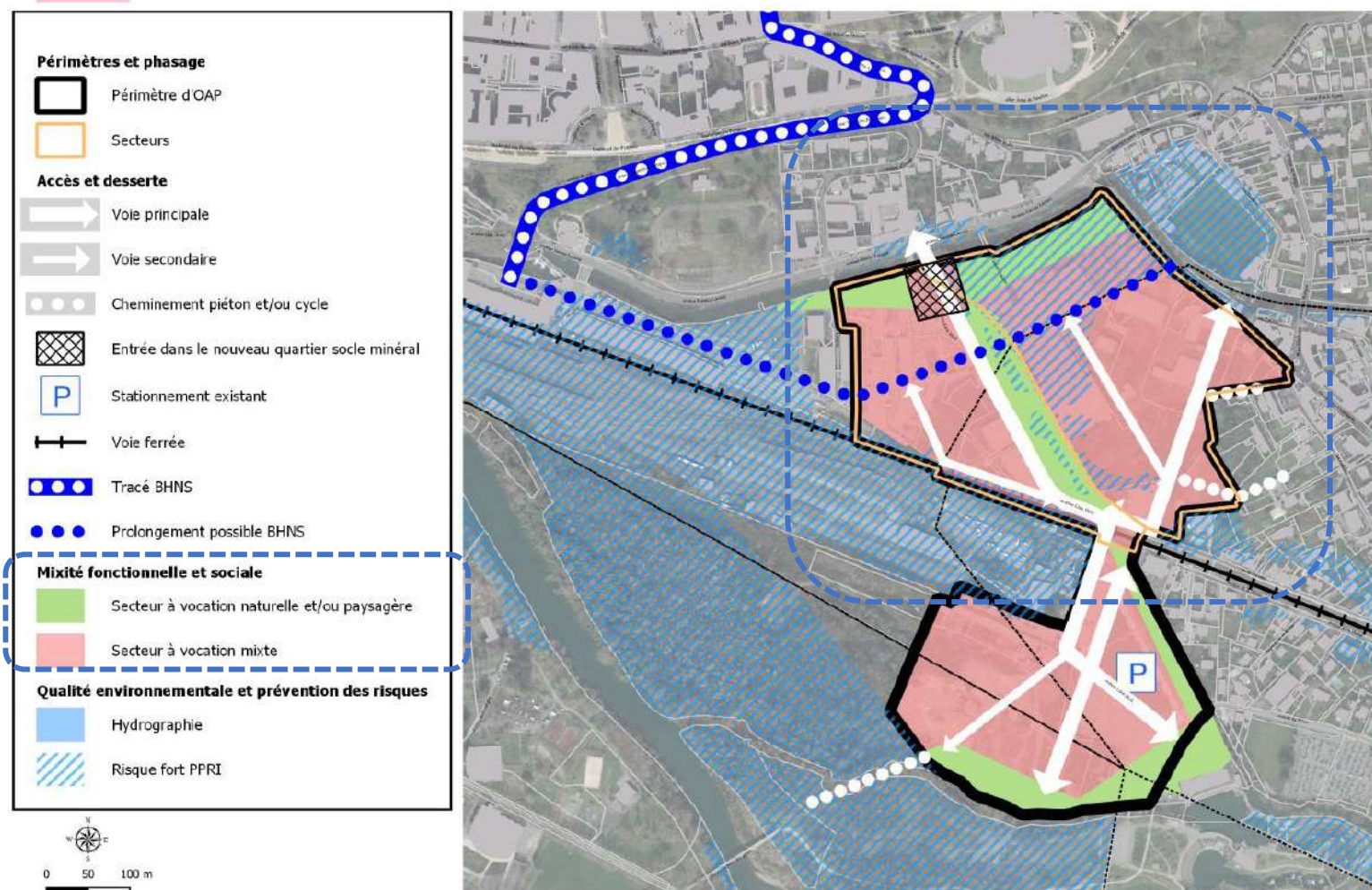
## Avant modification

### PAU - RIVES DU GAVE



## Après modification

### PAU - RIVES 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.

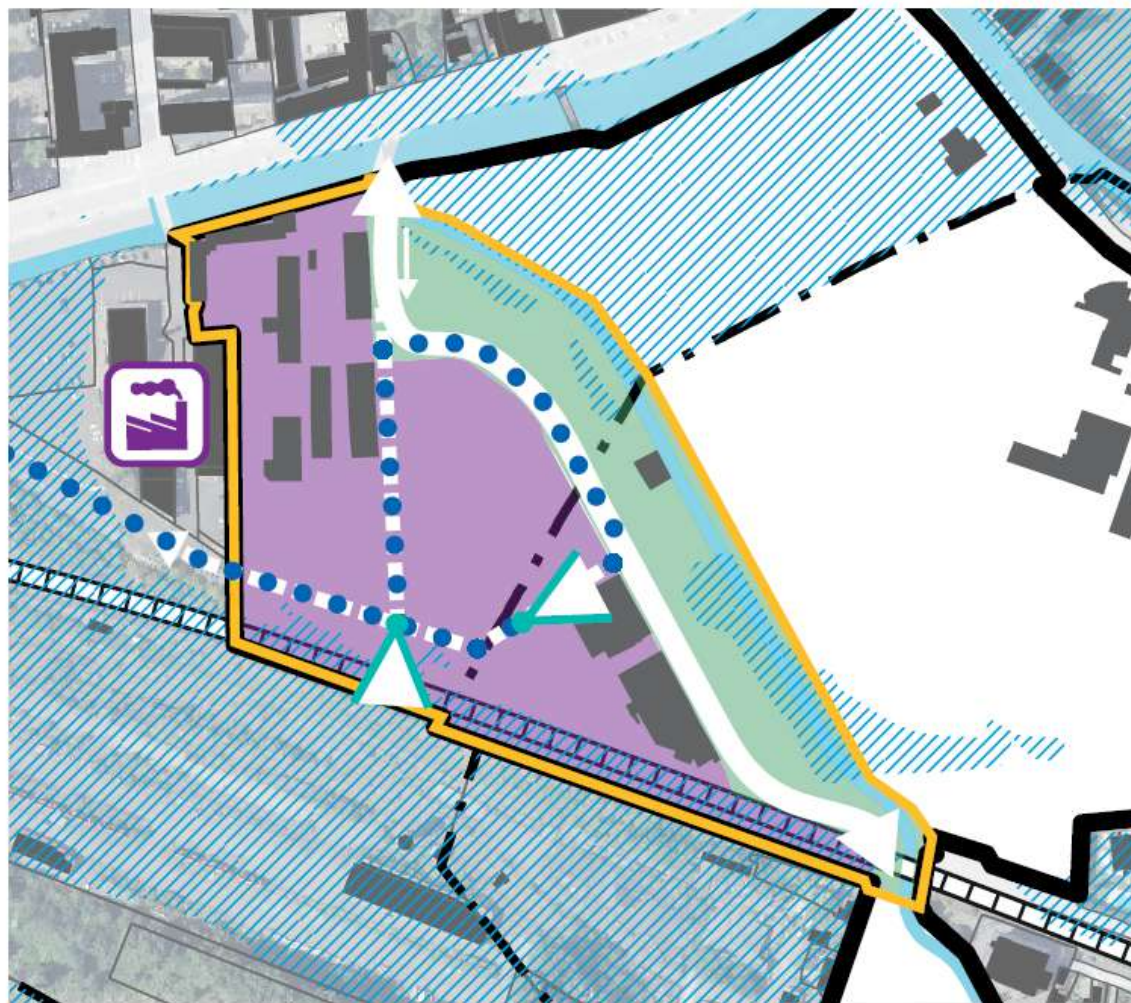
#### Mixité fonctionnelle et sociale

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 m<sup>2</sup> 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 – Voisinée de la GARE

#### Périmètres et phasages

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) Ce secteur est situé sur les communes de Pau et Bizanos, délimité par le canal Heid, l'avenue Gaston Lacoste, la voie SNCF et la gare.

#### Insertion archi et urbaine :

Implantation du bâti à l'alignement du domaine public comme indiqué dans les fiches d'ilot remises au pétitionnaire

Implantation du bâti par rapport aux limites séparatives se fera en mitoyenneté sauf indication contraire sur la fiche d'ilot spécifique

La hauteur des constructions autorisée sera à déterminer au regard de la fiche de lot et en accord avec l'architecte coordonnateur du projet.

Le stationnement sera assuré au sein des bâtiments. Le nombre de place de stationnement n'est pas réglementé.

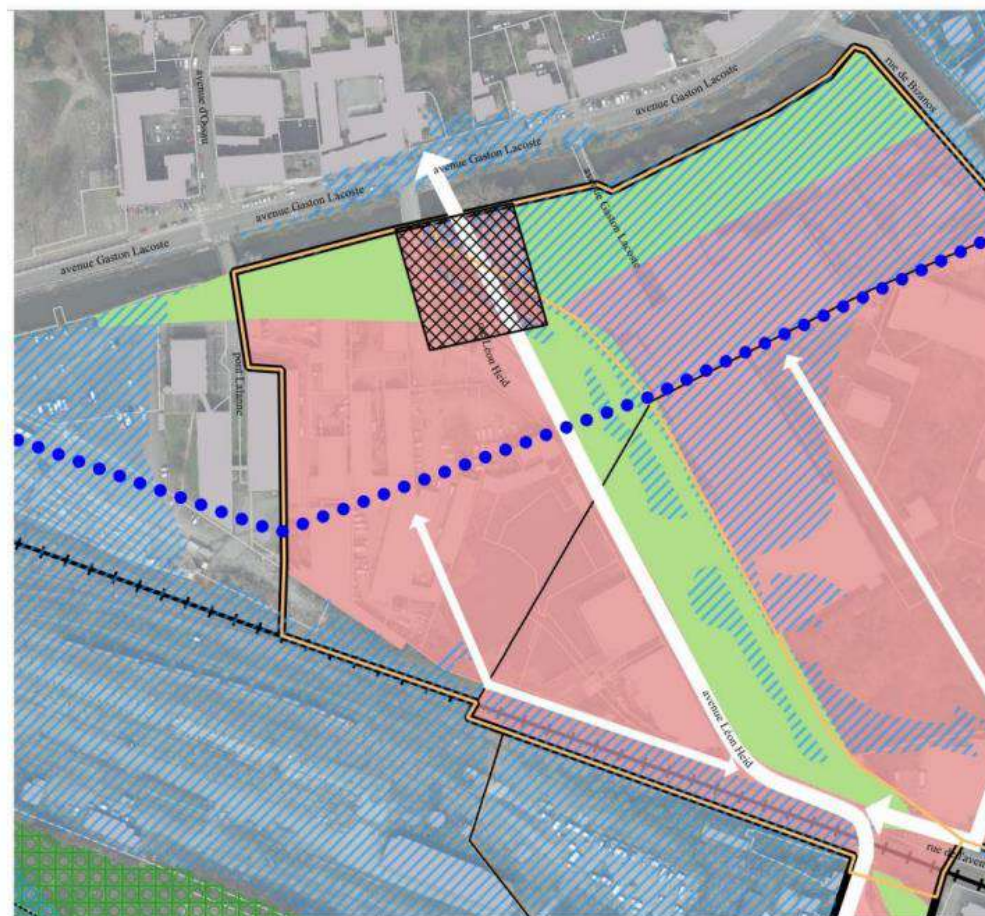
Les matériaux en façade et en toitures ainsi que les pentes de toitures respecteront le cahier des prescriptions architecturales, urbaines, paysagères, environnementales et de santé et la fiche d'ilot transmise au pétitionnaire

#### Mixité fonctionnelle et sociale

Ce secteur est dédié aux activités artisanales, tertiaires, culturelles, commerciales, d'enseignement et au logement ou hôtel.

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

Aucun coefficient de pleine terre n'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

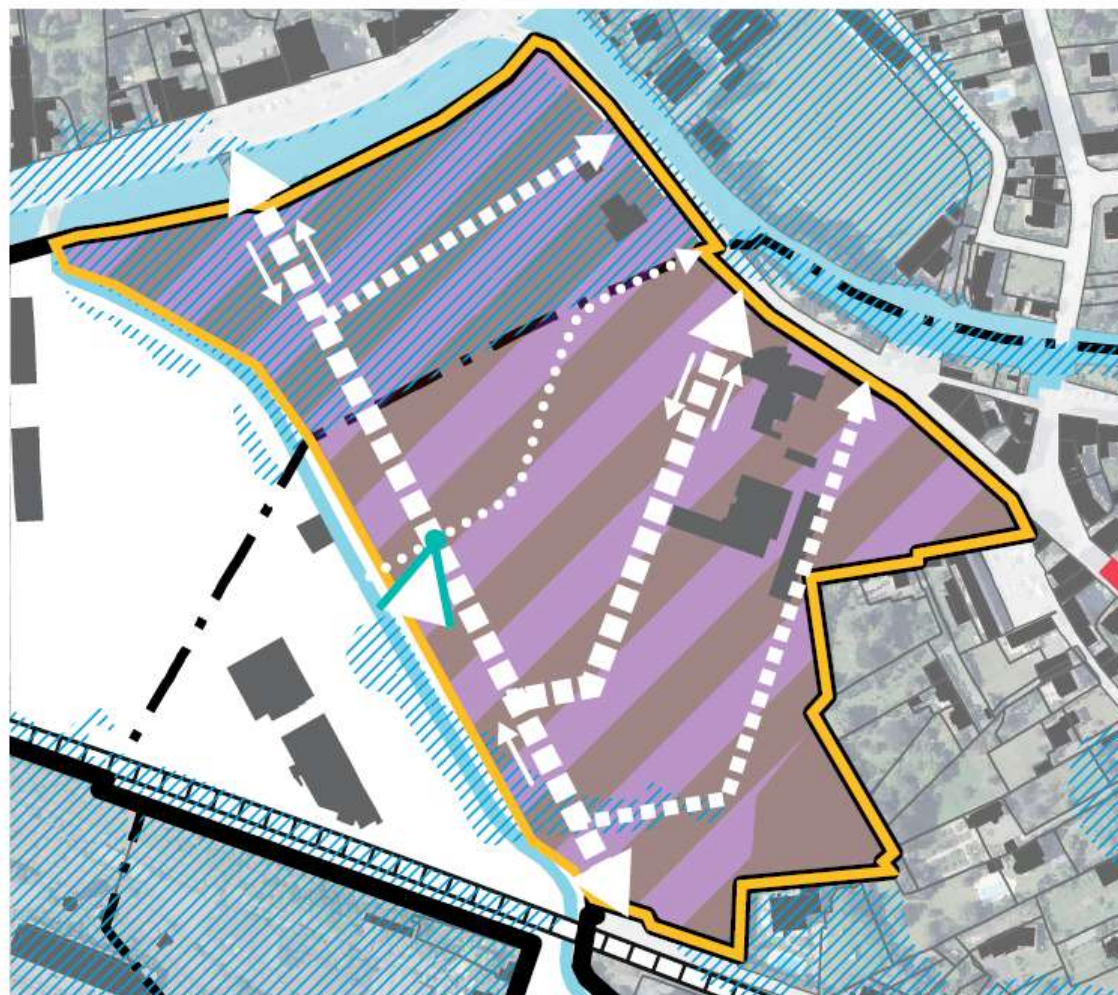
Ce secteur est destiné à la réalisation d'un quartier mixte héritant d'un passé industriel qu'il convient de conserver ou reprendre dans l'aménagement global. Les constructions attendues devront être en complémentarité avec les offres des centres ville de Pau et de Bizanos.

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 m<sup>2</sup> 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.



## Après modification

### PAU - RIVES DU GAVE - Voisinée de DEHOUSSE

#### Périmètres et phasages

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). Ce secteur est situé sur l'emprise des anciennes usines Dehousses, sur les communes de Pau et Bizanos, délimité par le canal Heïd, 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 archi et urbaine :

Implantation du bâti à l'alignement du domaine public comme indiqué dans les fiches d'ilot remises au pétitionnaire.

Implantation du bâti par rapport aux limites séparatives se fera en mitoyenneté sauf indication contraire sur la fiche d'ilot spécifique.

Aucune limite de hauteur n'est imposée sous réserve de la qualité de l'insertion paysagère de la construction (notamment vue depuis le boulevard des Pyrénées).

Le stationnement sera assuré au sein des bâtiments. Le nombre de places de stationnement n'est pas réglementé.

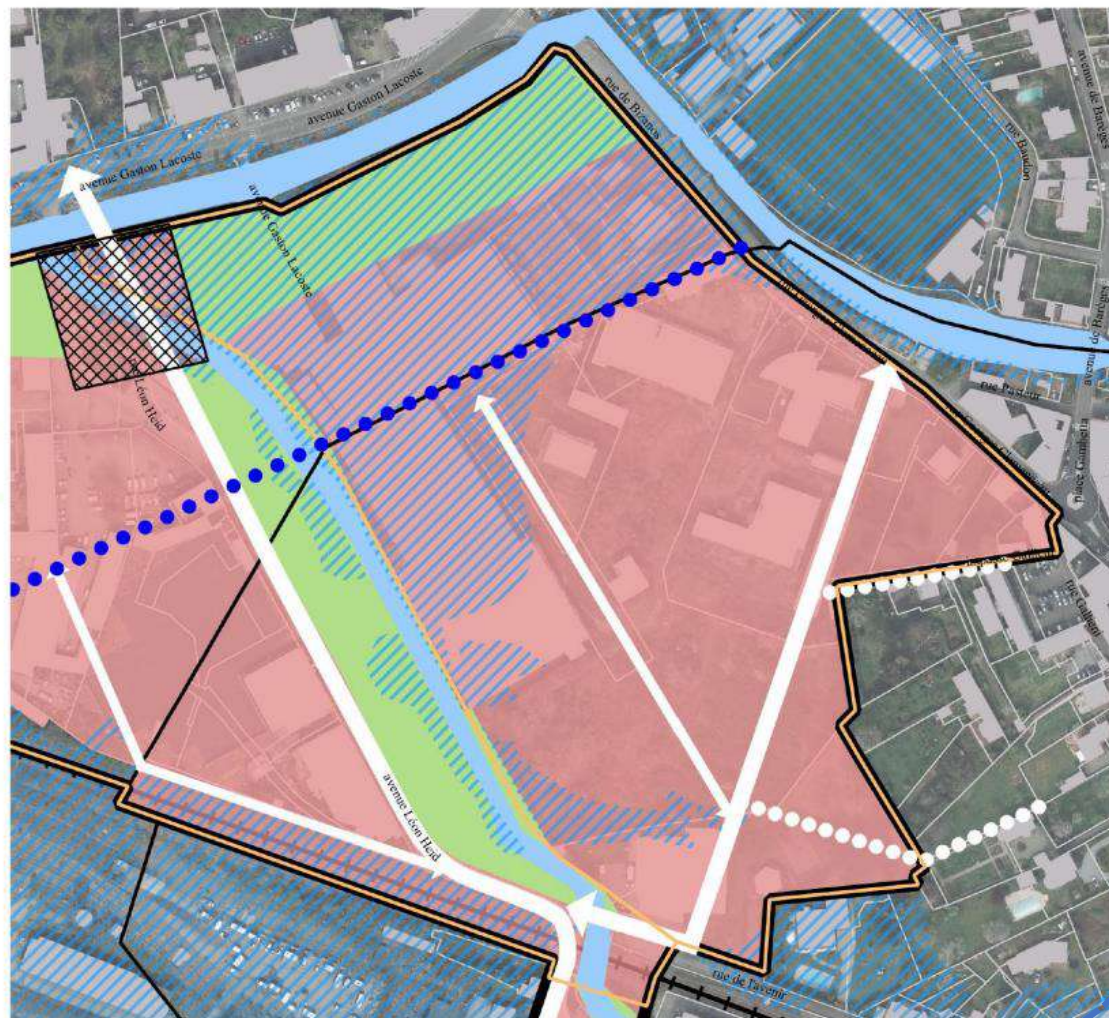
Les matériaux en façade et en toitures ainsi que les pentes de toitures respecteront le cahier des prescriptions architecturales, urbaines, paysagères, environnementales et de santé et la fiche d'ilot transmise au pétitionnaire.

#### Mixité fonctionnelle et sociale

Ce secteur est dédié à la réalisation d'un quartier mixte héritant du passé industriel qu'il convient de conserver ou reprendre dans les aménagements. Les orientations programmatiques des constructions doivent être complémentaires avec les offres des centres villes de Bizanos et Pau.

Ce secteur accueille des activités artisanales, tertiaires, d'enseignement, commerciales, de bureaux et du logement.

Aucun coefficient de pleine terre n'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 Heid 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 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.

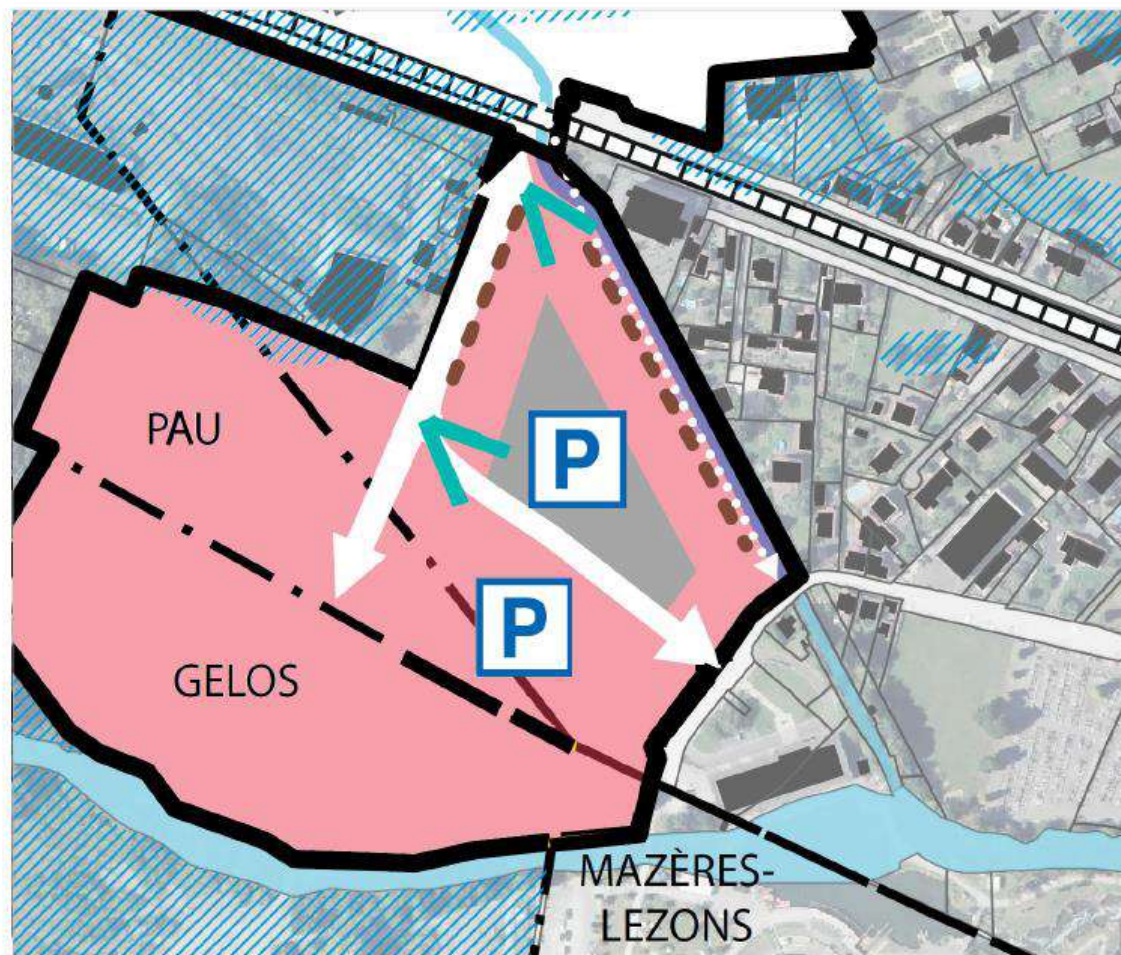
Un jeu de transparence entre les bâtiments et au niveau des façades des bâtiments est souhaité afin de conserver les vues sur le canal, sur le grand paysage du Gave et sur le stade d'eaux vives. Des perspectives visuelles doivent être conservées depuis l'avenue Léon Heid. Aucun coefficient de pleine 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 m<sup>2</sup> 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

## 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 Heïd 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.

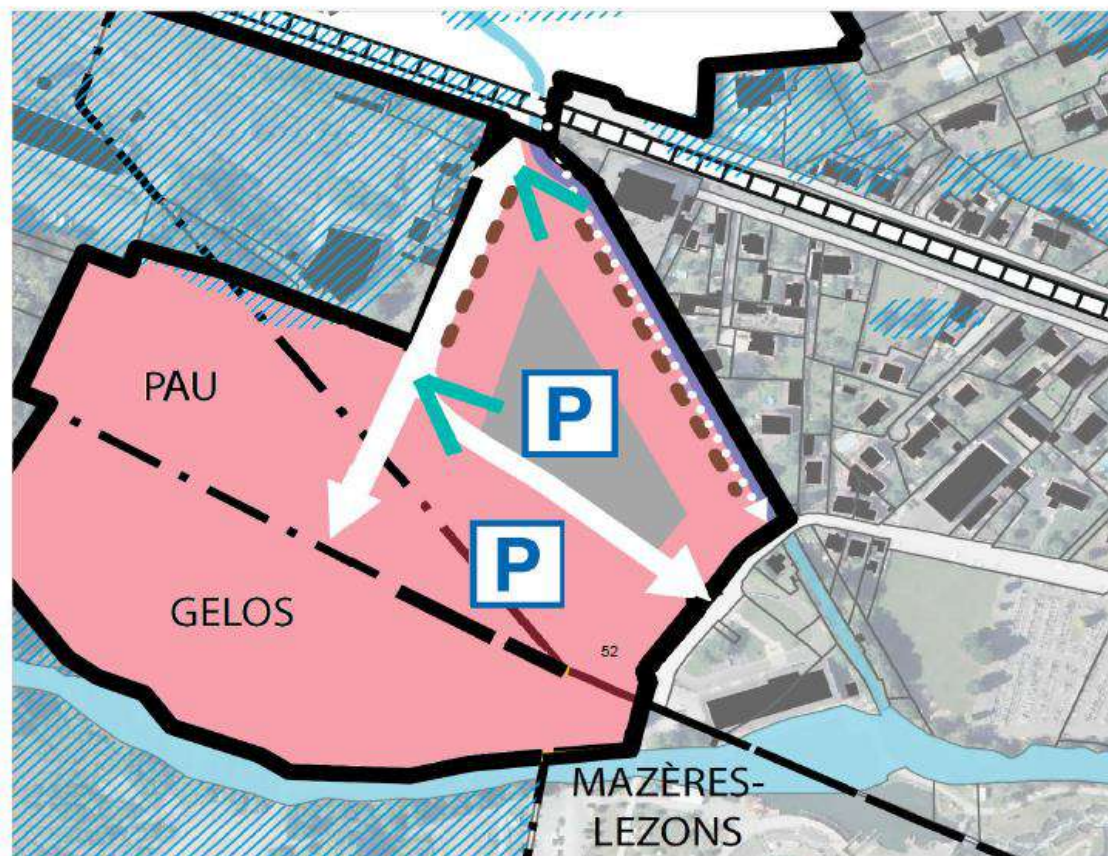
#### Mixité fonctionnelle et sociale

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 1000m<sup>2</sup> 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 – Voisinée du Gave

#### Périmètres et phasage :

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

#### Insertion archi et urbaine :

Implantation du bâti à l'alignement du domaine public comme indiqué dans les fiches d'ilot remises au pétitionnaire

Implantation du bâti par rapport aux limites séparatives se fera en mitoyenneté sauf indication contraire sur la fiche d'ilot spécifique.

La hauteur des constructions autorisée sera à déterminer au regard de la fiche de lot et en accord avec l'architecte coordonnateur du projet.

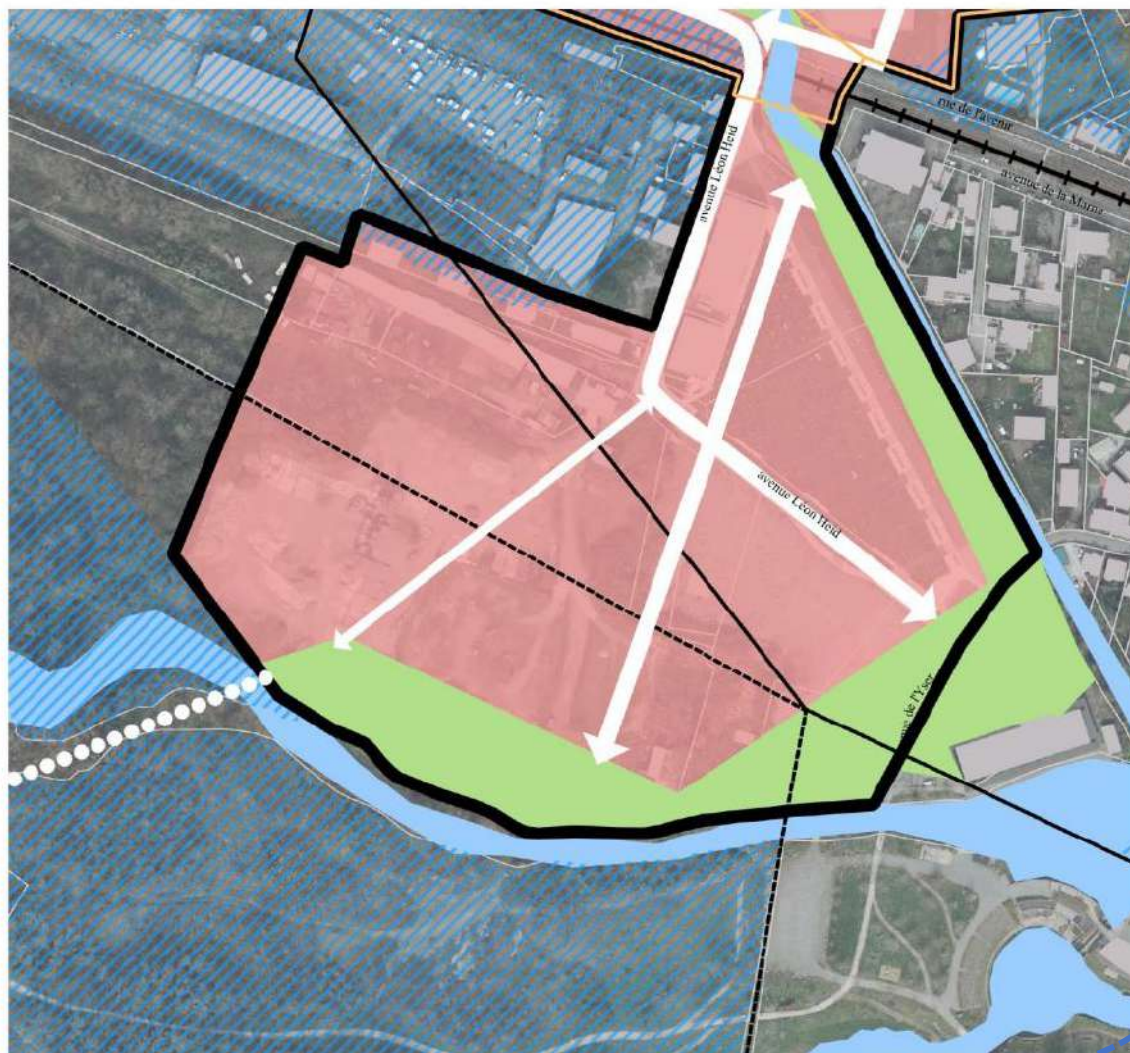
Le stationnement sera assuré au sein des bâtiments. Le nombre de place de stationnement n'est pas réglementé.

Les matériaux en façade et en toitures ainsi que les pentes de toitures respecteront le cahier des prescriptions architecturales, urbaines, paysagères, environnementales et de santé et la fiche d'ilot transmise au pétitionnaire.

#### Mixité fonctionnelle et sociale

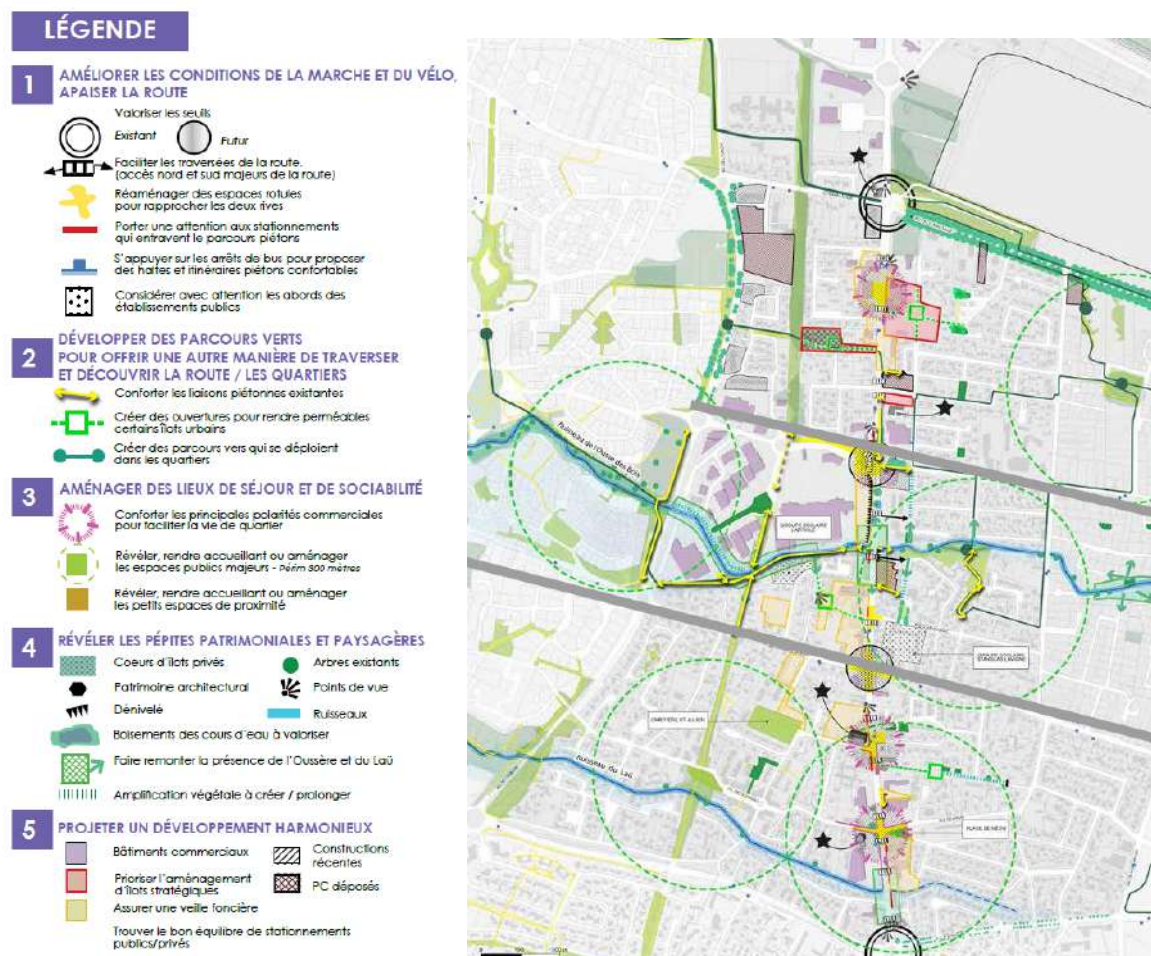
Ce secteur est dédié aux activités liées au sport, loisir, tourisme, commercial et à la réalisation d'hébergement collectif ou type auberge de jeunesse ou encore du logement.

Aucun coefficient de pleine terre n'est imposé sur ce secteur.



## 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 à 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 créer 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 M<sup>2</sup>  
≈ 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-chaussés actifs (commerces, services)
Parc/jardin de cœur 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 à 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 verts 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 - *à partir de 500 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
- Boitements 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

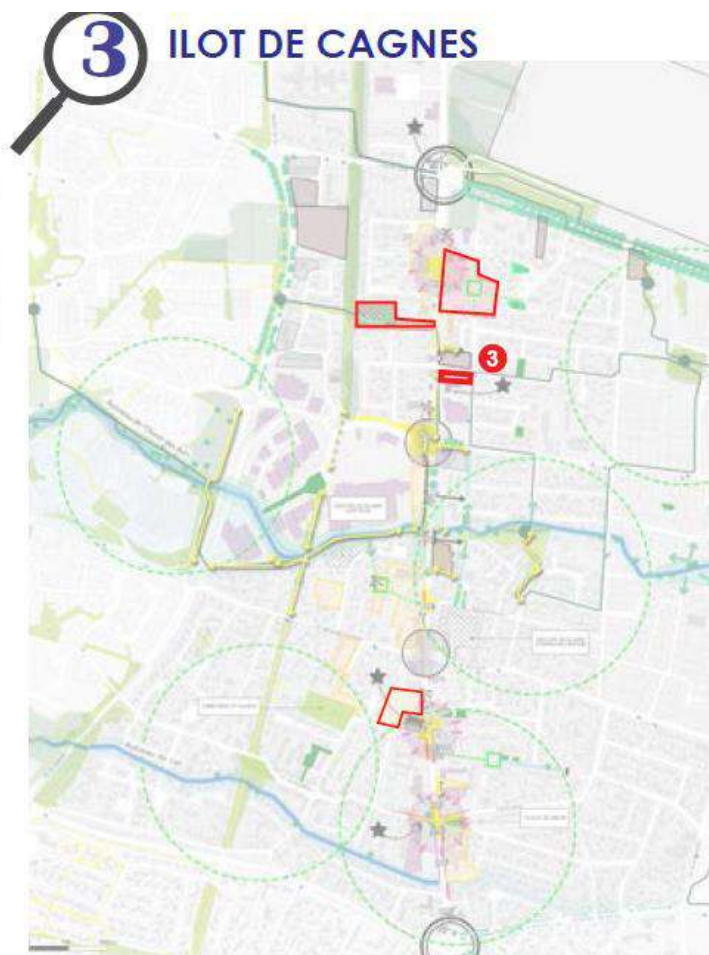
Les enjeux sont la maîtrise de formes urbaines n'altérant pas la valeur patrimoniale du foncier contigu.

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 M<sup>2</sup>  
≈ 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 politiques publiques induisent des ajustements sur l'orientation 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 pauvoise. 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 Mise à jour de l'avis d'urbanisme - 10000 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 paoise. Ce secteur englobe plusieurs entités fortes : le campus universitaire, le technoparc 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...).



# 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 4m<sup>2</sup> 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 2m<sup>2</sup>. Un mélange terre-pierre sera alors mis en place dans l'espace résiduel soit 2m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 5m<sup>3</sup> pour 100m<sup>2</sup> imperméabilisés.

## 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 5m<sup>3</sup> pour 100m<sup>2</sup> imperméabilisés.



## Avant 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, 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, 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 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 :

- Périètre 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.
- Périètre 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.

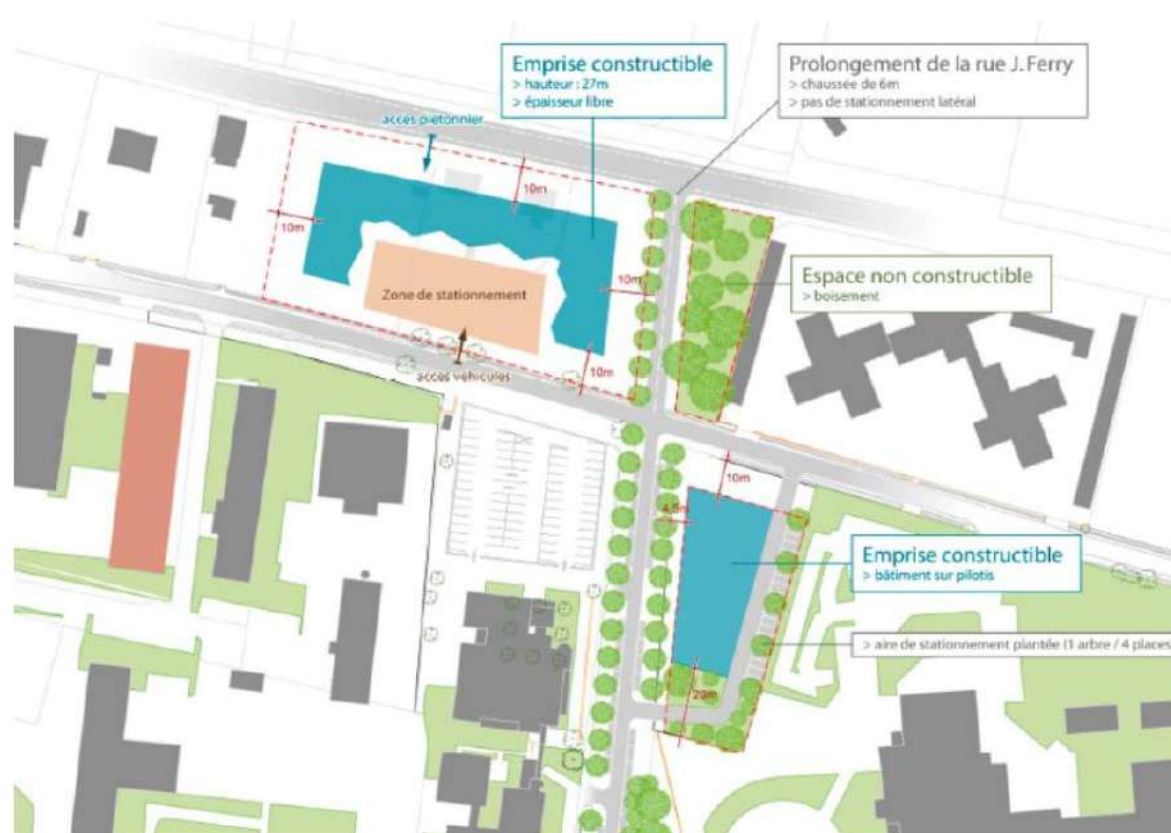
### Accès et desserte

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 m<sup>2</sup>, 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.



## Après 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 :

- Périètre 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.
- Périètre 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.

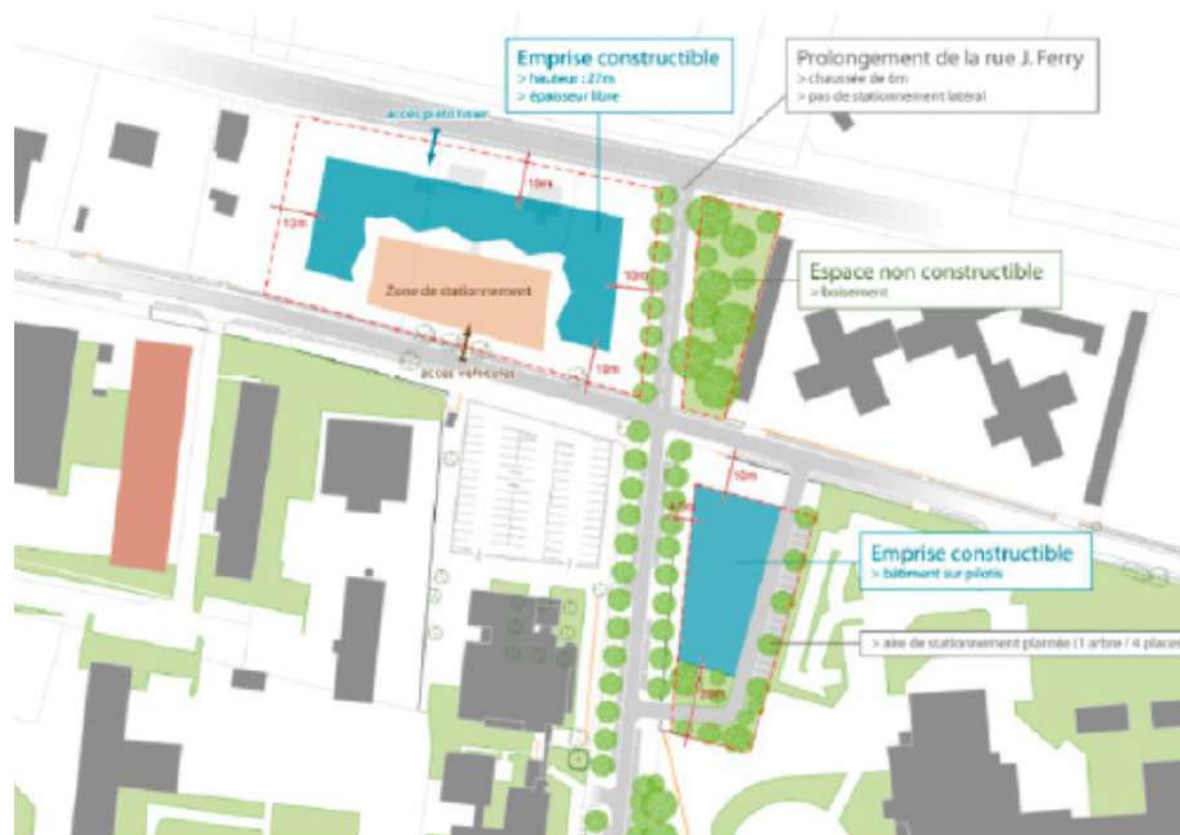
### Accès et desserte

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.

Le nombre de place de stationnement à réaliser est celui de l'article 13 du règlement du zonage 1AUc du PLUI.

### Mixité fonctionnelle et sociale

La programmation de l'îlot propose uniquement le développement d'activités tertiaires.



# 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 inférieure 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 ceignent 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 super-îlot 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 décanation et séparation des hydrocarbures adéquates.



### 2.9.31. Pau OAP Foirail

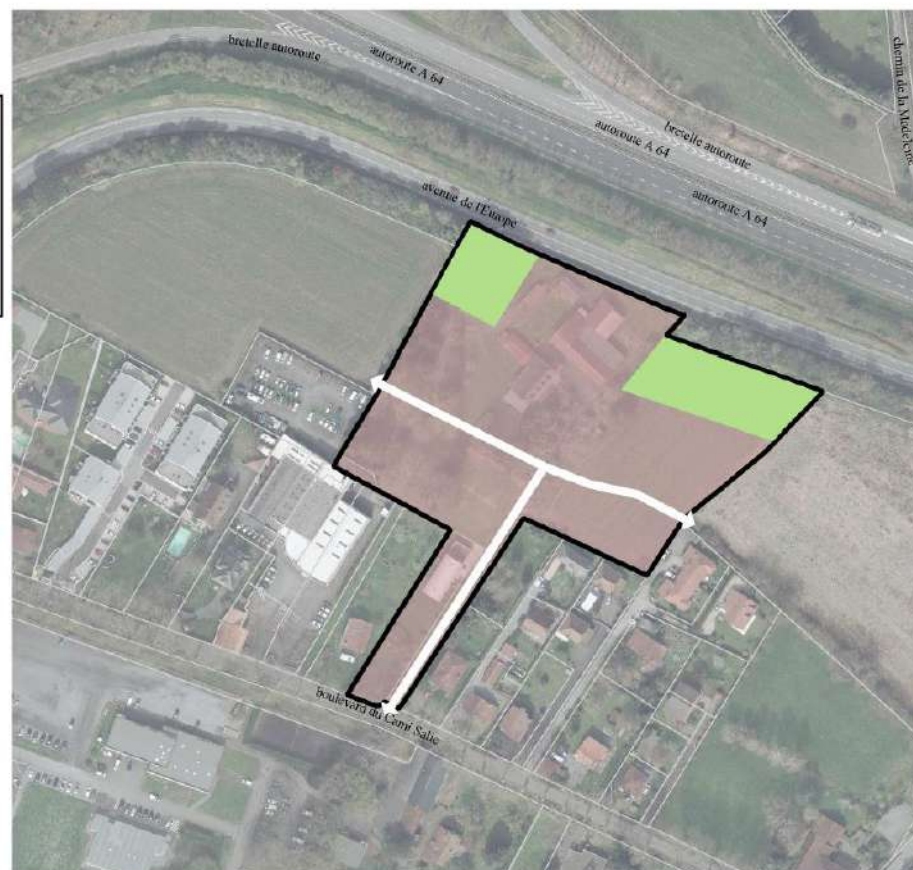
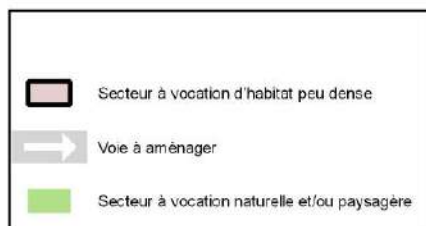
**Objet de la modification :** Création d'une OAP sur le secteur du Foirail dans l'objectif d'intégrer les enjeux d'adaptation aux changements climatiques et améliorer la qualité de vie des habitants.



### 2.9.32. Pau OAP « nord de Pau »

**Objet de la modification :** Création de l'OAP « nord de Pau » sur les parcelles DY155 et DY20 afin de préciser sur ce secteur un principe de voirie et une bande tampon d'espace vert à protéger.

#### PAU - OAP NORD DE PAU



### 2.9.33. Pau : emplacement réservé n°27

**Objet de la modification :** Modifier l'emplacement réservé n°27 « liaison routière de 12m prolongeant la rue Jules Ferry au boulevard de la Paix » sur son emprise et sa destination : « liaison douce de 10m de large prolongeant la rue Jules Ferry jusqu'au boulevard de la Paix »



### 2.9.34. Pau : liste des emplacements réservés

**Objet de la modification :** Modifier la liste des emplacements réservés de Pau (*document 4.2.2\_Liste\_des\_emplacements\_reserves*) à la suite du changement de libellé de l'ER n°27.

<i>Extrait liste des emplacements réservés de Pau avant modification</i>	<i>Extrait liste des emplacements réservés de Pau après modification</i>
<p><u>E.R BENEFICIAIRE VILLE (Art L123-1 8)</u></p> <p>PAU 05- Elargissement à 7m de la Rue du Soust            PAU 10- Elargissement à 18 m et à 14 m du bd du Cami-Salié            PAU 11- Elargissement à 12 m et à 16 m de l'avenue Montardon            PAU 12- Elargissement à 18 m et à 16 m de l'avenue Philippon            PAU 14- Elargissement à 12 m du bd Labedaà            PAU 15- Elargissement à 14 m du bd Hauterive            PAU 17- Elargissement de largeur variable de l'avenue de Buros (au Sud du Bd de la Paix)            PAU 18- Elargissement à 12 m de l'avenue Copernic            PAU 20- Elargissement à 14 et 20 m de l'avenue des Lilas (au Nord du Bd Tourasse)            PAU 21- Elargissement à 12 et à 16 m de l'avenue Guilhem            PAU 22- Prolongement à 12m de la rue Clément Ader            PAU 24- Voie de liaison de 17 m reliant le boulevard du Cami-Salié à l'avenue Vignancour.            PAU 25- Elargissement à 12 m du bd de l'Oussère            PAU 26- Voie de 6 m reliant la rue Hippolyte Taine et la rue du Hameau St Cloud            PAU 27- Liaison routière de 12m prolongeant la rue Jules Ferry au Boulevard de la Paix            PAU 28- Elargissement à 12m du bd des Couettes            PAU 32- Allée des Prés Elargissement à 10 m et pans coupés            PAU 33- Liaison non routière entre la rue Chanoine Dubarat et les avenues Jean Mermoz et de Méon</p>	<p><u>E.R BENEFICIAIRE VILLE (Art L123-1 8)</u></p> <p>PAU 05- Elargissement à 7m de la Rue du Soust            PAU 10- Elargissement à 18 m et à 14 m du bd du Cami-Salié            PAU 11- Elargissement à 12 m et à 16 m de l'avenue Montardon            PAU 12- Elargissement à 18 m et à 16 m de l'avenue Philippon            PAU 14- Elargissement à 12 m du bd Labedaà            PAU 15- Elargissement à 14 m du bd Hauterive            PAU 17- Elargissement de largeur variable de l'avenue de Buros (au Sud du Bd de la Paix)            PAU 18- Elargissement à 12 m de l'avenue Copernic            PAU 20- Elargissement à 14 et 20 m de l'avenue des Lilas (au Nord du Bd Tourasse)            PAU 21- Elargissement à 12 et à 16 m de l'avenue Guilhem            PAU 22- Prolongement à 12m de la rue Clément Ader            PAU 24- Voie de liaison de 17 m reliant le boulevard du Cami-Salié à l'avenue Vignancour.            PAU 25- Elargissement à 12 m du bd de l'Oussère            PAU 26- Voie de 6 m reliant la rue Hippolyte Taine et la rue du Hameau St Cloud            PAU 27- Liaison douce de 10 m prolongeant la rue Jules Ferry jusqu'au Boulevard de la Paix            PAU 28- Elargissement à 12m du bd des Couettes            PAU 32- Allée des Prés Elargissement à 10 m et pans coupés            PAU 33- Liaison non routière entre la rue Chanoine Dubarat et les avenues Jean Mermoz et de Méon</p>

### 3. Communes périurbaines : modifications du règlement graphique et des Orientations d'Aménagement et de Programmation

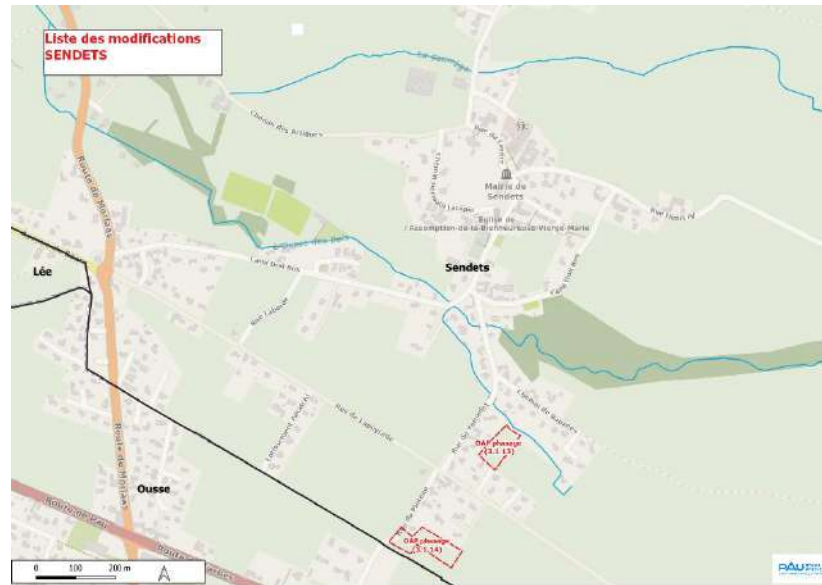
#### 3.1. Secteur vallée de l'Ousse (Artigueloutan, Lée, Ousse, Sendets)

##### **Organiser et phaser l'urbanisation :**

Afin de mieux organiser l'urbanisation dans le temps, deux outils de planification peuvent être utilisés :

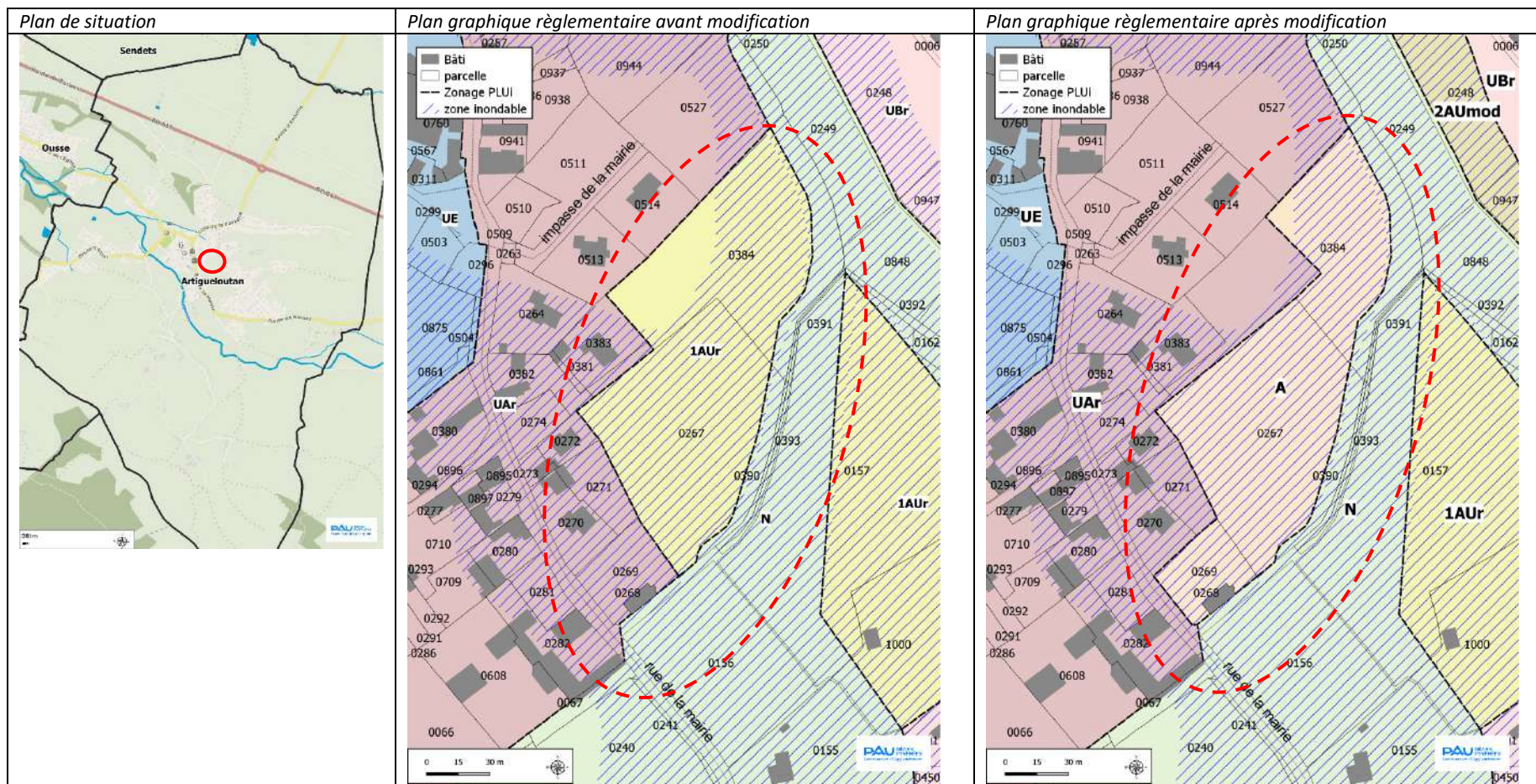
- le phasage précisé dans l'Orientation d'aménagement et de programmation ;
- le classement en zone « 2AUMod » (*zone d'urbanisation à moyen-long terme*).

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). Dans 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.



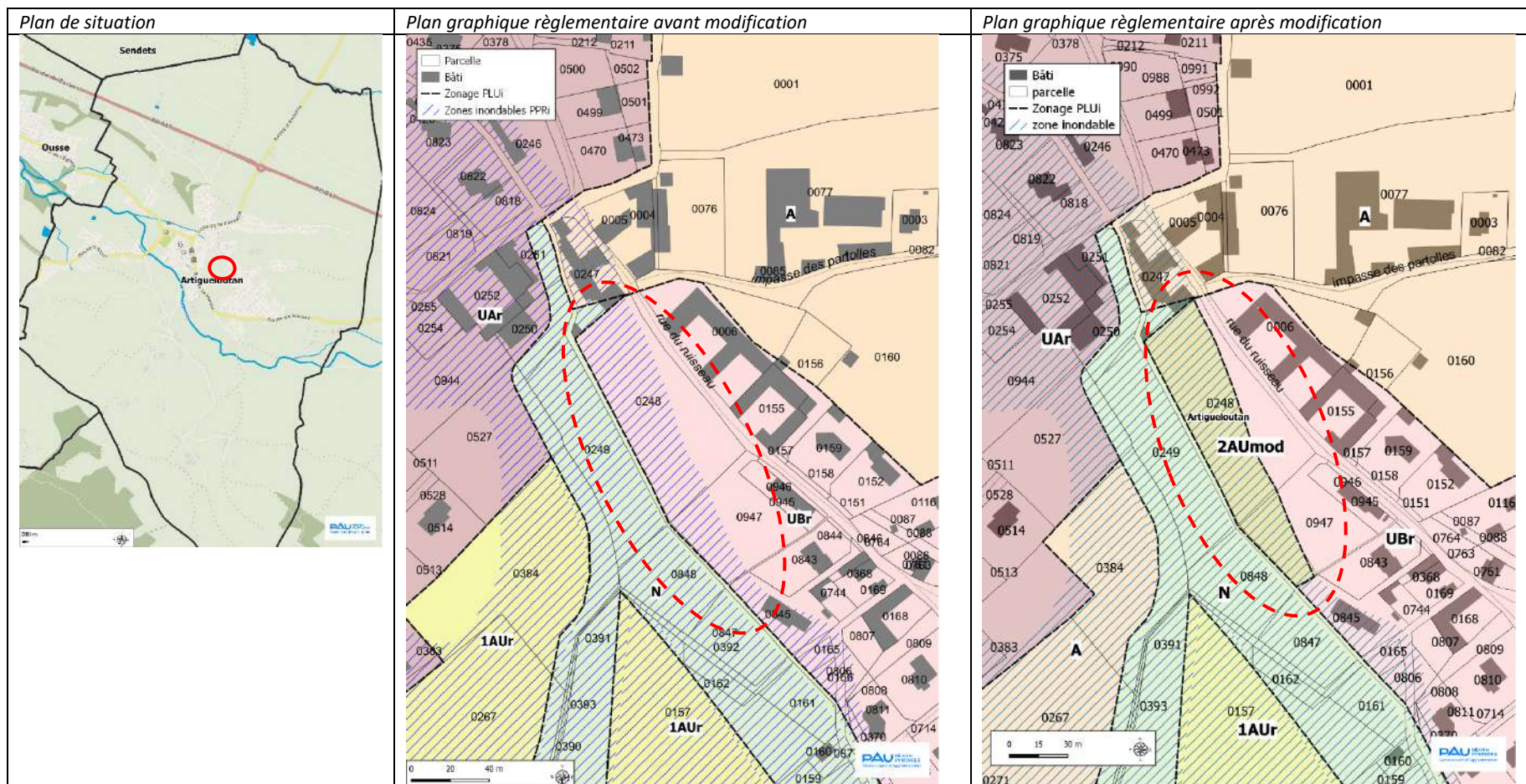
### 3.1.1. Artigueloutan parcelles AD 267-268-269-384 : zone A

**Objet de la modification :** Classifier les parcelles AD 267-268-269 et une partie de AD384 en zone « A » (*zone agricole*) au lieu de « 1AUr » (*urbanisation à court et moyen terme liée à une OAP*) et « UAr » (*centre bourg*) afin de stopper l'urbanisation dans ce secteur soumis au risque inondation (zone verte du PPRI). Le sud de la parcelle AD 384 non inondable est classé en zone « UAr » (*centre bourg*), 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

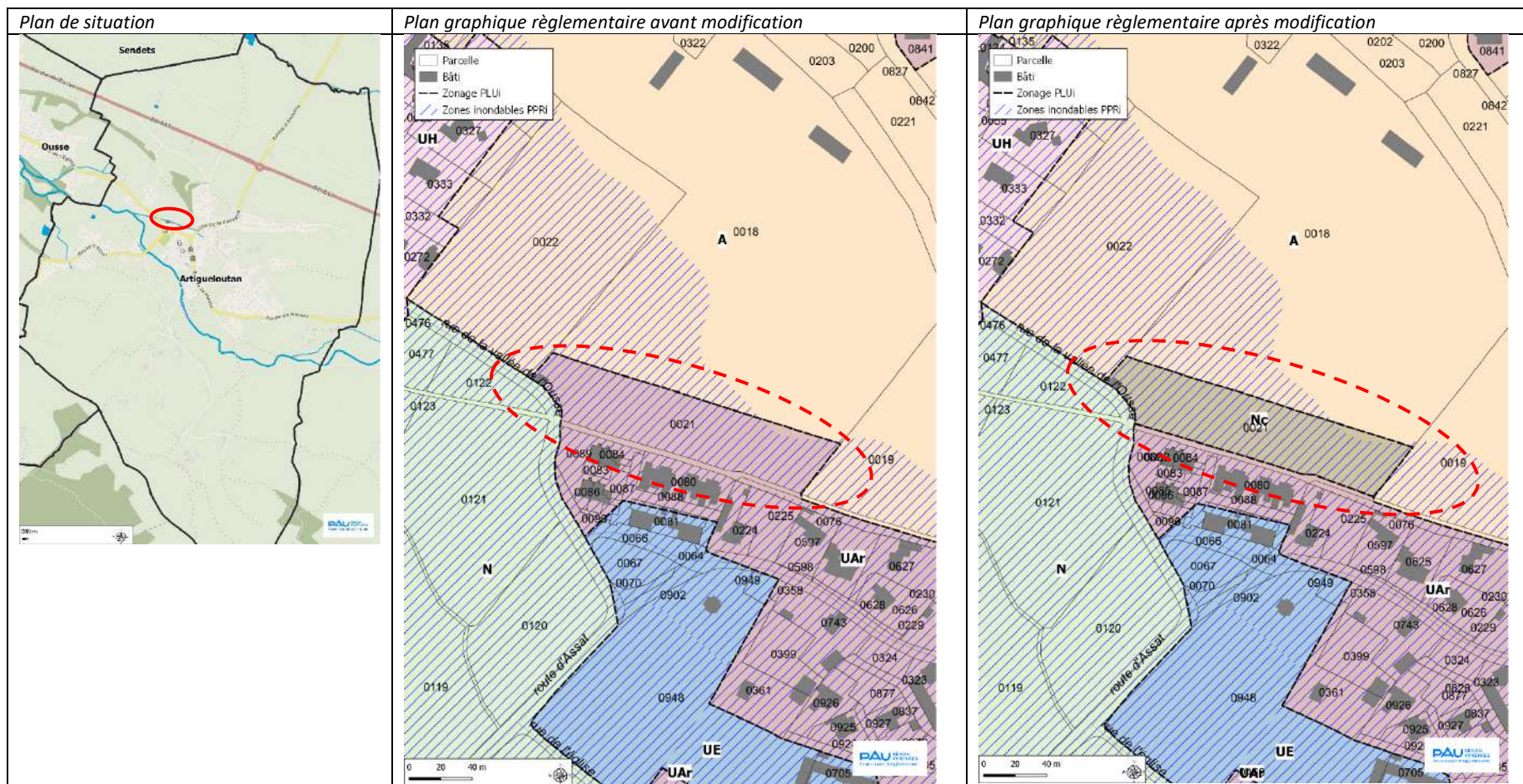
**Objet de la modification :** Classifier des parties des parcelles AD 248-947 situées en zone inondable (zone verte du PPRI) en zone « 2AUmod » (*zone d'urbanisation à moyen-long terme*) au lieu de « UBr » (*zone d'extension pavillonnaire*) afin de limiter et phaser l'urbanisation dans ce secteur pour prendre en compte la contrainte d'inondabilité.





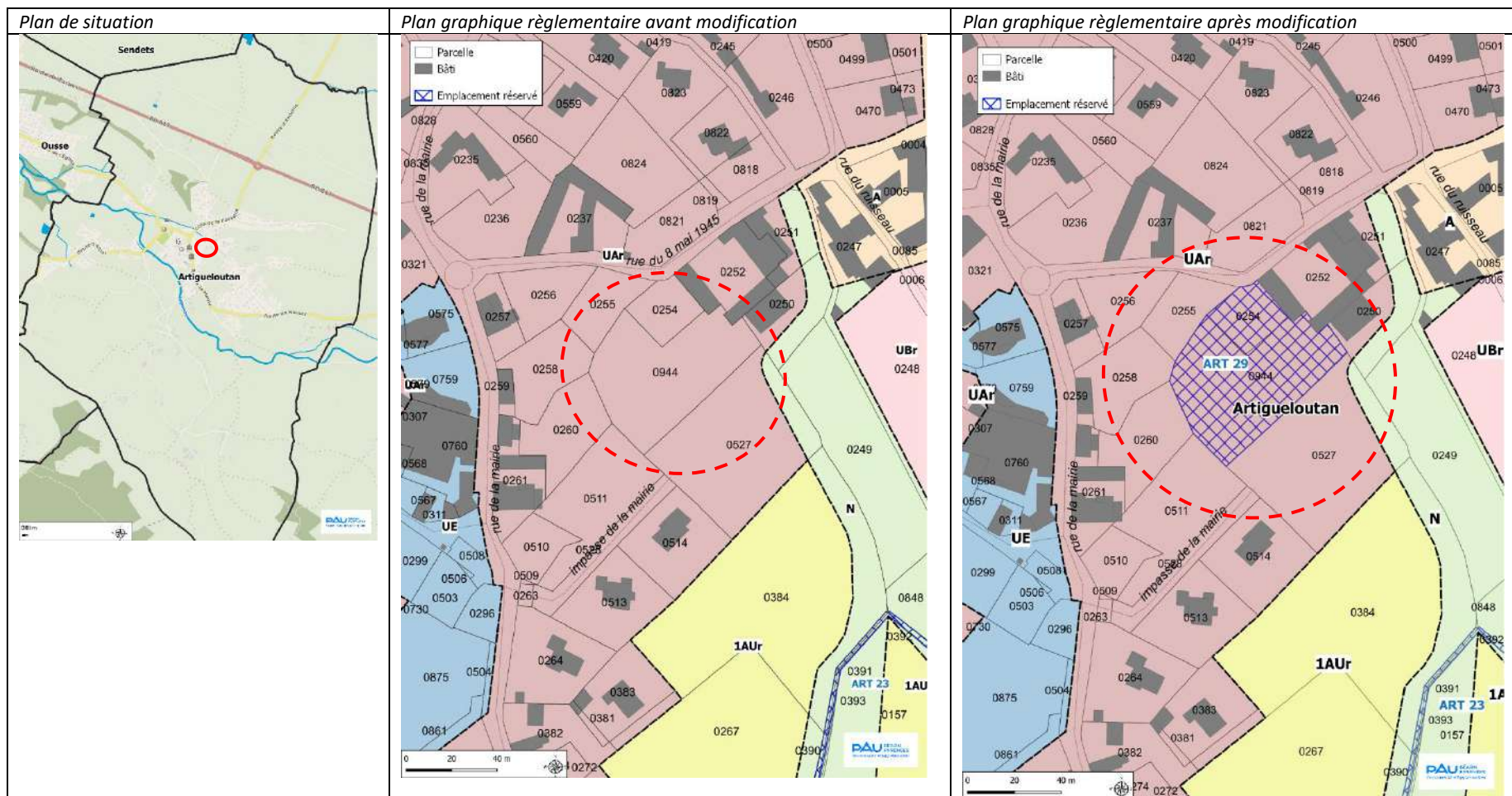
### 3.1.3. Artigueloutan parcelle ZC 21: zone Nc

**Objet de la modification :** Classifier 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. 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 en accession ou location. Cette parcelle est située au centre de la commune, à proximité des services et permettra de répondre aux ambitions de la commune en terme de mixité sociale et générationnelle.



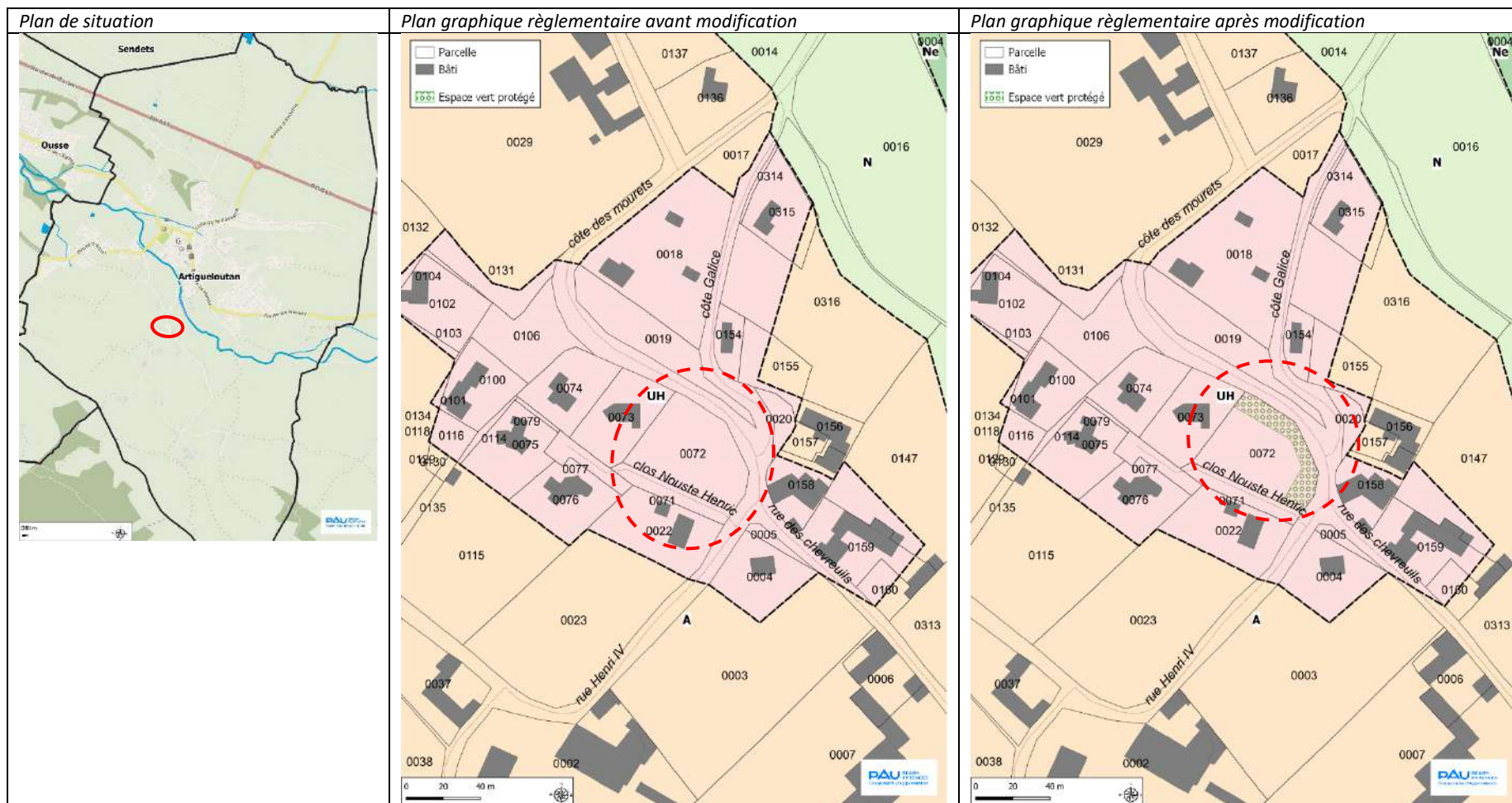
### 3.1.5. Artigueloutan : liste des emplacements réservés

**Objet de la modification :** Modifier la liste des emplacements réservés d'Artigueloutan (*document 4.2.2\_Liste\_des\_emplacements\_reserves*) à la suite de la création de l'ER n°29.

<i>Extrait liste des emplacements réservés d'Artigueloutan avant modification</i>	<i>Extrait liste des emplacements réservés d'Artigueloutan après modification</i>
<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 m<sup>2</sup>, ZD 60 : 20 m<sup>2</sup>, ZD 155 : 79 m<sup>2</sup>)            ART 18 - Aménagement de la rue du ruisseau et de la route de Nousty (RD213) (parcelles ZD 43 : 240 m<sup>2</sup>, ZD 48 : 85 m<sup>2</sup> et ZD 49 : 155 m<sup>2</sup>)            ART 19 - Aménagement de sécurisation de la route d'Assat (RD215) (parcelles AK 71 : 131 m<sup>2</sup>, AK 355 : 150 m<sup>2</sup> et AK 311(p) : 102m<sup>2</sup>.            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 : 1545m<sup>2</sup>.            ART 21- Création d'un cheminement piéton de 4m de large, parcelle cadastrée AD n° 294(p), S : 285m<sup>2</sup>            ART 22- Création d'un cheminement piétonnier de 2m .route d'Assat -2m- AD 708(p) S: 95m<sup>2</sup>.            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 m<sup>2</sup>.            ART 24- Liaison piétonne, route d'Assat - 2m - ZE 68(p), AK 97(p) et 98(p). S: 675m<sup>2</sup>.            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 m<sup>2</sup>.            ART 28- Liaison piétonne, rue de la Mairie- - 2m - ZD 62(p) S: 730m<sup>2</sup>.</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 m<sup>2</sup>, ZD 60 : 20 m<sup>2</sup>, ZD 155 : 79 m<sup>2</sup>)            ART 18 - Aménagement de la rue du ruisseau et de la route de Nousty (RD213) (parcelles ZD 43 : 240 m<sup>2</sup>, ZD 48 : 85 m<sup>2</sup> et ZD 49 : 155 m<sup>2</sup>)            ART 19 - Aménagement de sécurisation de la route d'Assat (RD215) (parcelles AK 71 : 131 m<sup>2</sup>, AK 355 : 150 m<sup>2</sup> et AK 311(p) : 102m<sup>2</sup>.            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 : 1545m<sup>2</sup>.            ART 21- Création d'un cheminement piéton de 4m de large, parcelle cadastrée AD n° 294(p), S : 285m<sup>2</sup>            ART 22- Création d'un cheminement piétonnier de 2m .route d'Assat -2m- AD 708(p) S: 95m<sup>2</sup>.            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 m<sup>2</sup>.            ART 24- Liaison piétonne, route d'Assat - 2m - ZE 68(p), AK 97(p) et 98(p). S: 675m<sup>2</sup>.            ART 25- Liaison piétonne, du quartier des Mattots vers le chemin sous l'impasse des Pyrénées- 2m - <del>ZD 20(p), AD 91(p) et 517(p) S: 725 m<sup>2</sup>.</del>            ART 28- Liaison piétonne, rue de la Mairie- - 2m - ZD 62(p) S: 730m<sup>2</sup>.            ART 29 – Création de logements sociaux en accession ou location (parcelle AD 254 et AD 944)</p>

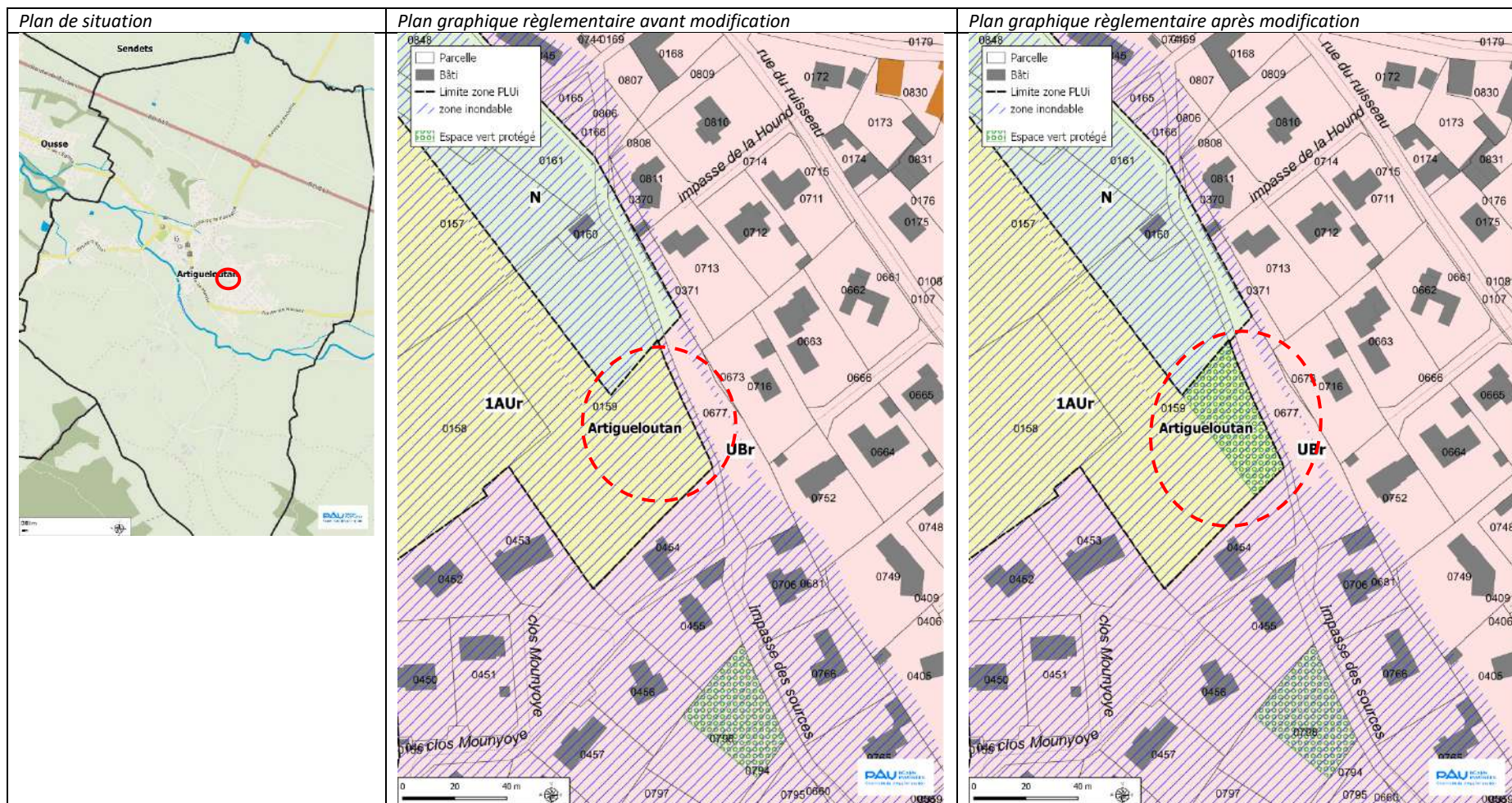
### 3.1.6. Artigueloutan parcelle ZE 72 : espace vert protégé

**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 en prenant en compte les contraintes topographiques du terrain.



### 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 ainsi de préserver une zone d'écoulement sur un sol naturel.



### 3.1.8. Artigueloutan OAP centre bourg

**Objet de la modification :** Mettre à jour l'OAP centre bourg en prenant en compte les modifications de zonage détaillées dans le point 3.1.1, c'est-à-dire retirer les parcelles AD 254-255-267-384-527-944 du périmètre de l'OAP. Il s'agit également de mettre à jour le document « 4.2.6\_périmètre\_OAP » avec ces changements.

#### **Avant**

#### **4. Les OAP par commune**

##### **4.1. Commune d'Artigueloutan**

###### *Les secteurs d'OAP*

Le village d'Artigueloutan est implanté au bord du ruisseau de l'Ousse. Des coteaux boisés au nord-est et au sud-ouest marquent les limites de la vallée de l'Ousse. Cultures et prairies entourent le village et participent à son caractère rural. De nombreuses haies champêtres délimitent les parcelles agricoles. Plusieurs chemins ruraux et sentiers permettent les déplacements piétons au sein du village et en direction de chemins de randonnées (Chemin Henri IV au sud). La centralité villageoise regroupe école, mairie, salle des fêtes, bibliothèque, église, cimetière, équipements sportifs, espaces d'agrément, quelques commerces et services. Cette centralité villageoise est par ailleurs caractérisée par un tissu bâti rural préservé et de qualité composé de nombreuses fermes béarnaises organisées autour d'une cour, avec une ou plusieurs façades alignées sur la rue, et regroupant habitations et constructions à vocation agricole (grange, porcherie, ...). Murs en galets et bâtisses anciennes confèrent un véritable caractère patrimonial au village. Il est important de prendre en compte le ruisseau de l'Ousse et ses affluents dans le développement urbain du village. Les cours d'eau peuvent en effet être à l'origine de crues et d'inondations. Le PPRI de l'Ousse définit des zones vertes où les constructions sont autorisées avec une élévation du seuil de construction supérieure ou égale à la côte de référence indiquée dans le PPRI.



## Après

### 4. Les OAP par commune

#### 4.1. Commune d'Artigueloutan

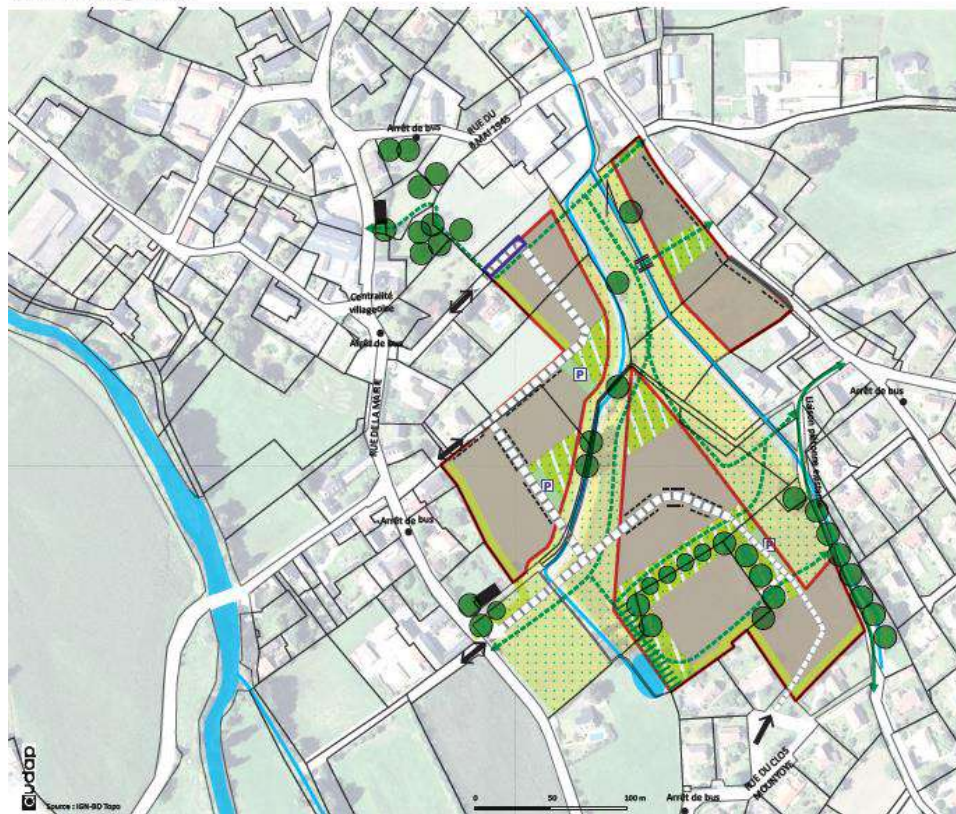
##### Les secteurs d'OAP

Le village d'Artigueloutan est implanté au bord du ruisseau de l'Ousse. Des coteaux boisés au nord-est et au sud-ouest marquent les limites de la vallée de l'Ousse. Cultures et prairies entourent le village et participent à son caractère rural. De nombreuses haies champêtres délimitent les parcelles agricoles. Plusieurs chemins ruraux et sentiers permettent les déplacements piétons au sein du village et en direction de chemins de randonnées (Chemin Henri IV au sud). La centralité villageoise regroupe école, mairie, salle des fêtes, bibliothèque, église, cimetière, équipements sportifs, espaces d'agrément, quelques commerces et services. Cette centralité villageoise est par ailleurs caractérisée par un tissu bâti rural préservé et de qualité composé de nombreuses fermes béarnaises organisées autour d'une cour, avec une ou plusieurs façades alignées sur la rue, et regroupant habitations et constructions à vocation agricole (grange, porcherie, ...). Murs en galets et bâtisses anciennes confèrent un véritable caractère patrimonial au village. Il est important de prendre en compte le ruisseau de l'Ousse et ses affluents dans le développement urbain du village. Les cours d'eau peuvent en effet être à l'origine de crues et d'inondations. Le PPRi de l'Ousse définit des zones vertes où les constructions sont autorisées avec une élévation du seuil de construction supérieure ou égale à la cote de référence indiquée dans le PPRi.



**Avant modification** p 10 du document « 3.1.3.a\_OAP\_VALLEE\_OUSSE »

Commune d'Artigueloutan

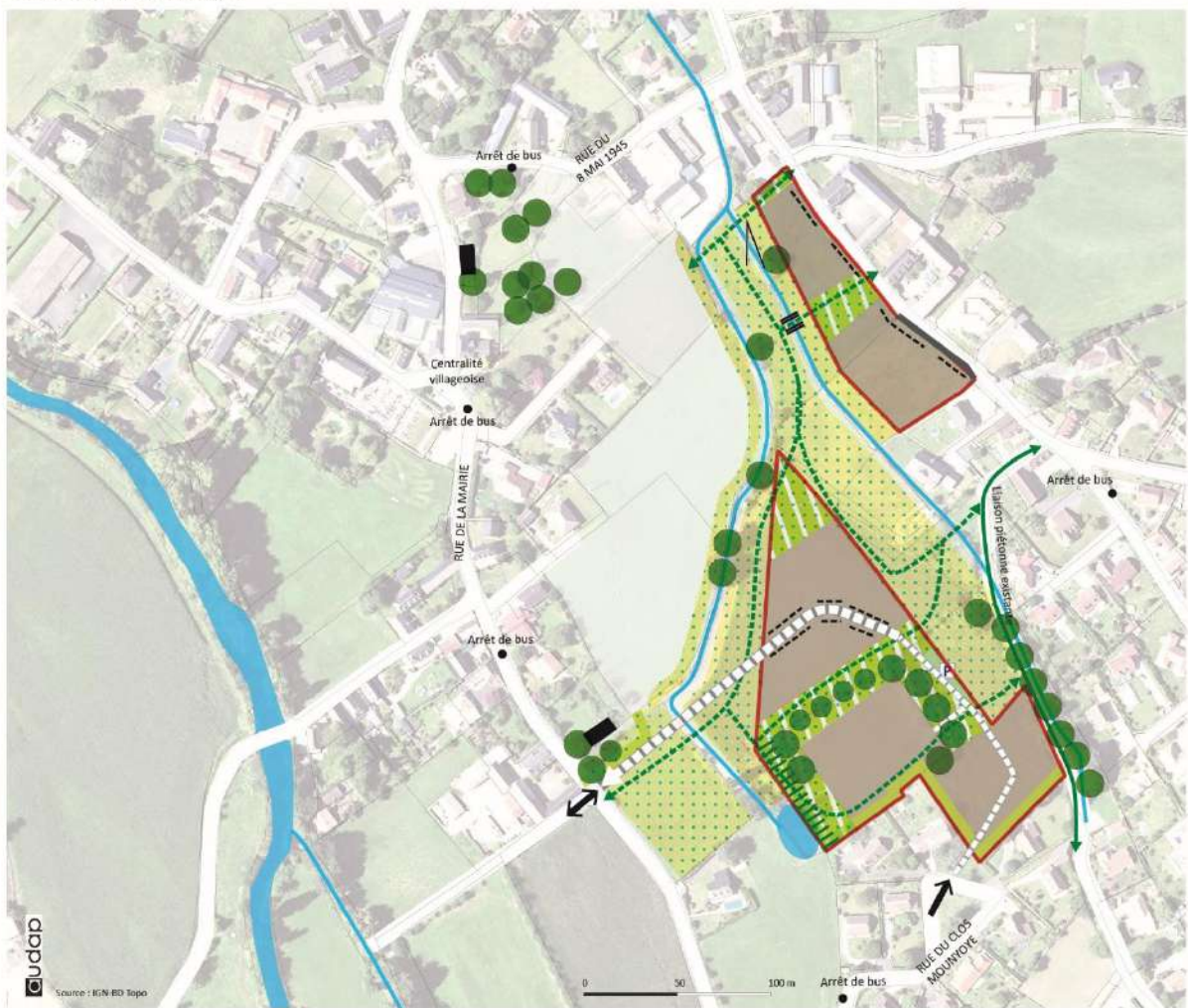


- PRINCIPES DE TRAME PAYSAGERE**
- A préserver**
- Espace paysager partagé
  - Arbre isolé à conserver ou à replanter
  - Mare / Fossé / cours d'eau
  - Élément de patrimoine bâti (corps de ferme, manoir, ...)
  - Vue
  - Franchissement existant à valoriser
- A créer**
- Porosité paysagère (visuelle et physique) en lien avec l'espace partagé
  - Gestion des eaux de pluie à ciel ouvert par infiltration naturelle (galerie, bassins, noues, fossés)
  - Liaison avec les bords de la mare
- PRINCIPES DE COMPOSITION URBAINE**
- Desserte, accessibilité et stationnement**
- Accès privilégié et care de la circulation
  - Liaison tous modes (voiture + 2 roues + marche)
  - Espace de stationnement paysager commun (public ou privé)
  - Liaison piétonne et/ou cyclable
- Programme et fonctions urbaines**
- Habitat (individuel ou groupé ou collectif)
  - Espace paysager partagé
- Implémentation et volumes**
- Alignement sur rue privilégié
  - Retrait par rapport aux limites séparatives
- Emplacement réservé à prévoir**
- Agence d'urbanisme Atlantique & Pyrénées, 2018



## Après modification

### Commune d'Artigueloutan



#### PRINCIPES DE TRAME PAYSAGÈRE

##### A préserver

- Espace paysager partagé
- Arbre isolé à conserver ou à replanter
- Mare / Fossé / cours d'eau
- Élément de patrimoine bâti (corps de ferme, muret...)
- Vue
- Franchissement existant à valoriser

##### A créer

- Parcelles paysagères (visuelles et physiques) en lien avec l'espace partagé
- Gestion des eaux de pluie à ciel ouvert par infiltration naturelle (prairie, bassins, nœuds, fossés)
- Lisière avec les bords de la mare

- Bosquet / alignement d'arbres
- Espace paysager collectif et de gestion de l'eau

#### PRINCIPES DE COMPOSITION URBAINE

##### Desserte, accessibilité et stationnement

- Accès privilégié et sens de la circulation
- Liaison tous modes (voiture + 2 roues + marche)
- Espace de stationnement paysager commun (public ou privé)
- Liaison piétonne et/ou cyclable

##### Programme et fonctions urbaines

- Habitat (individuel ou groupé ou collectif)
- Espace paysager partagé

- Dominante habitat individuel
- Dominante habitat groupé / collectif

##### Implantation et volumes

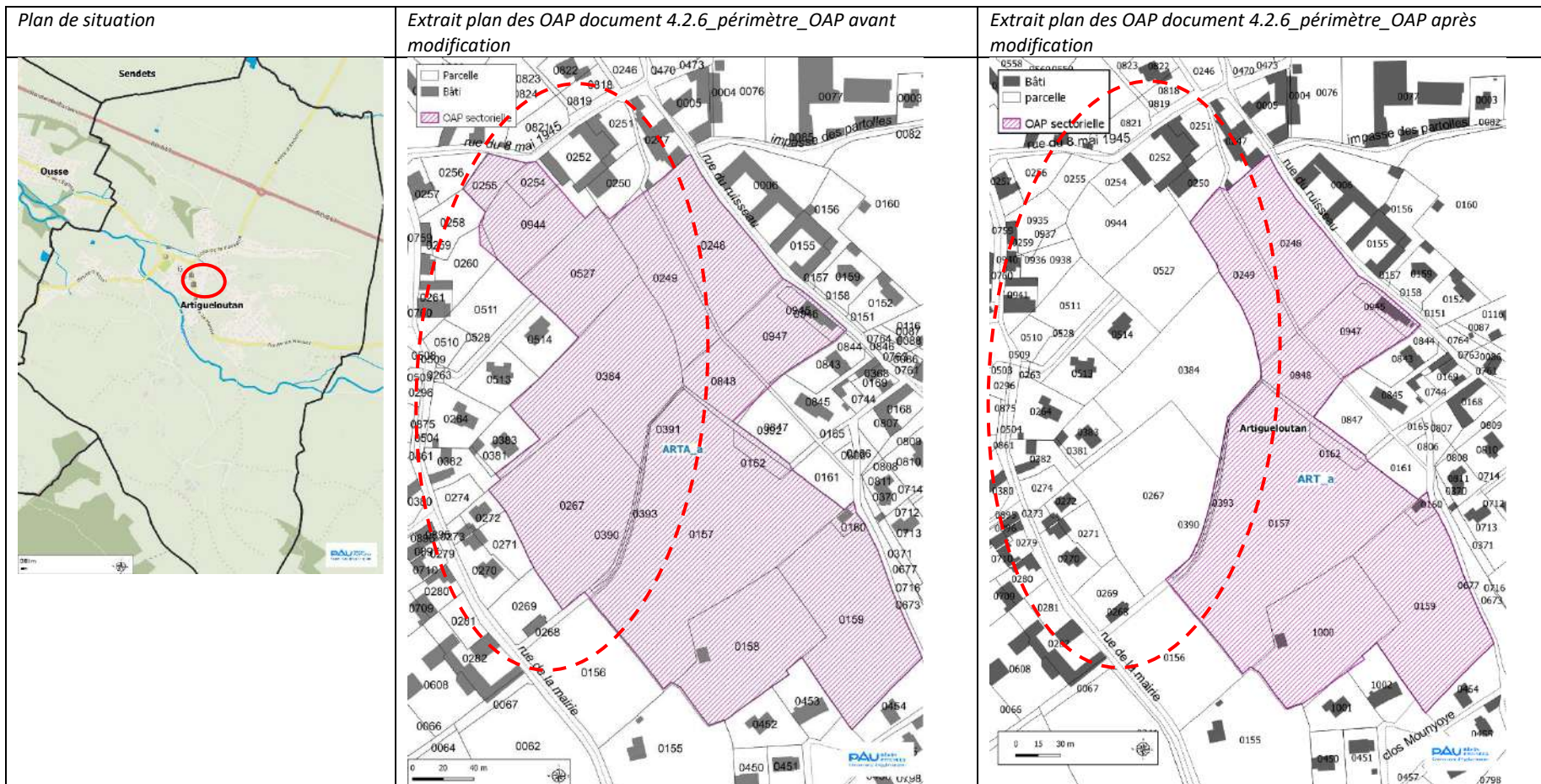
- Alignement sur rue privilégiée
- Retrait par rapport aux limites séparatives



Périmètre de FOAP

- Emplacement réservé à prévoir

Agence d'urbanisme Atlantique & Pyrénées, 2018



## Avant

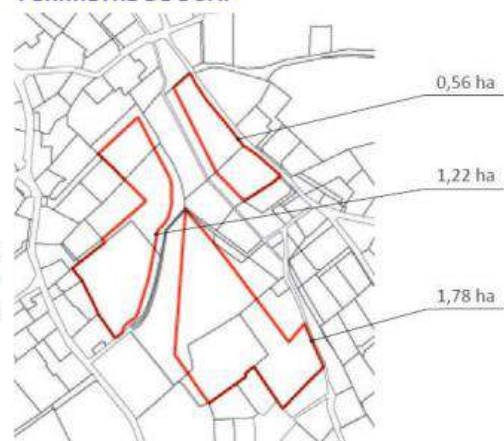
### Orientations générales

- Intégrer la présence de l'eau dans le projet (Ruisseau Cazalé affluent de l'Ousse) pour renforcer le développement de la centralité villageoise.
- Respecter l'objectif de densité brute minimale moyenne de 8 logements/ha
- Décliner une forme urbaine économe en foncier et intégrée au contexte local.
- Prévoir une gestion naturelle des eaux de pluies participant à la qualité paysagère du nouveau quartier
- Améliorer la sécurité des déplacements piétons entre le nouveau quartier, la centralité villageoise, les équipements et les arrêts de bus.

### Périmètre et 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.
- L'offre résidentielle : l'échéancier permet d'engager la mixité sociale attendue.

### PÉRIMÈTRE DE L'OAP



### RAPPELS DU PPRI



Les 3 secteurs à urbaniser sont implantés le long du ruisseau Cazalé et son affluent qui se jettent dans l'Ousse (ruisseau Cazalé). La zone est concernée par le PPRI de l'Ousse. Les 3 secteurs sont en zone verte (urbanisation possible sous réserve). Les ruisseaux et leurs berges sont en zone rouge / zone d'expansion des crues (inconstructible).

Après

### Orientations générales

- Intégrer la présence de l'eau dans le projet (Ruisseau Cazalé affluent de l'Ousse) pour renforcer le développement de la centralité villageoise.
- Respecter l'objectif de densité brute minimale moyenne de 8 logements/ha
- Décliner une forme urbaine économe en foncier et intégrée au contexte local.
- Prévoir une gestion naturelle des eaux de pluies participant à la qualité paysagère du nouveau quartier
- Améliorer la sécurité des déplacements piétons entre le nouveau quartier, la centralité villageoise, les équipements et les arrêts de bus.

### Périmètre et 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.
- L'offre résidentielle : l'échéancier permet d'engager la mixité sociale attendue.



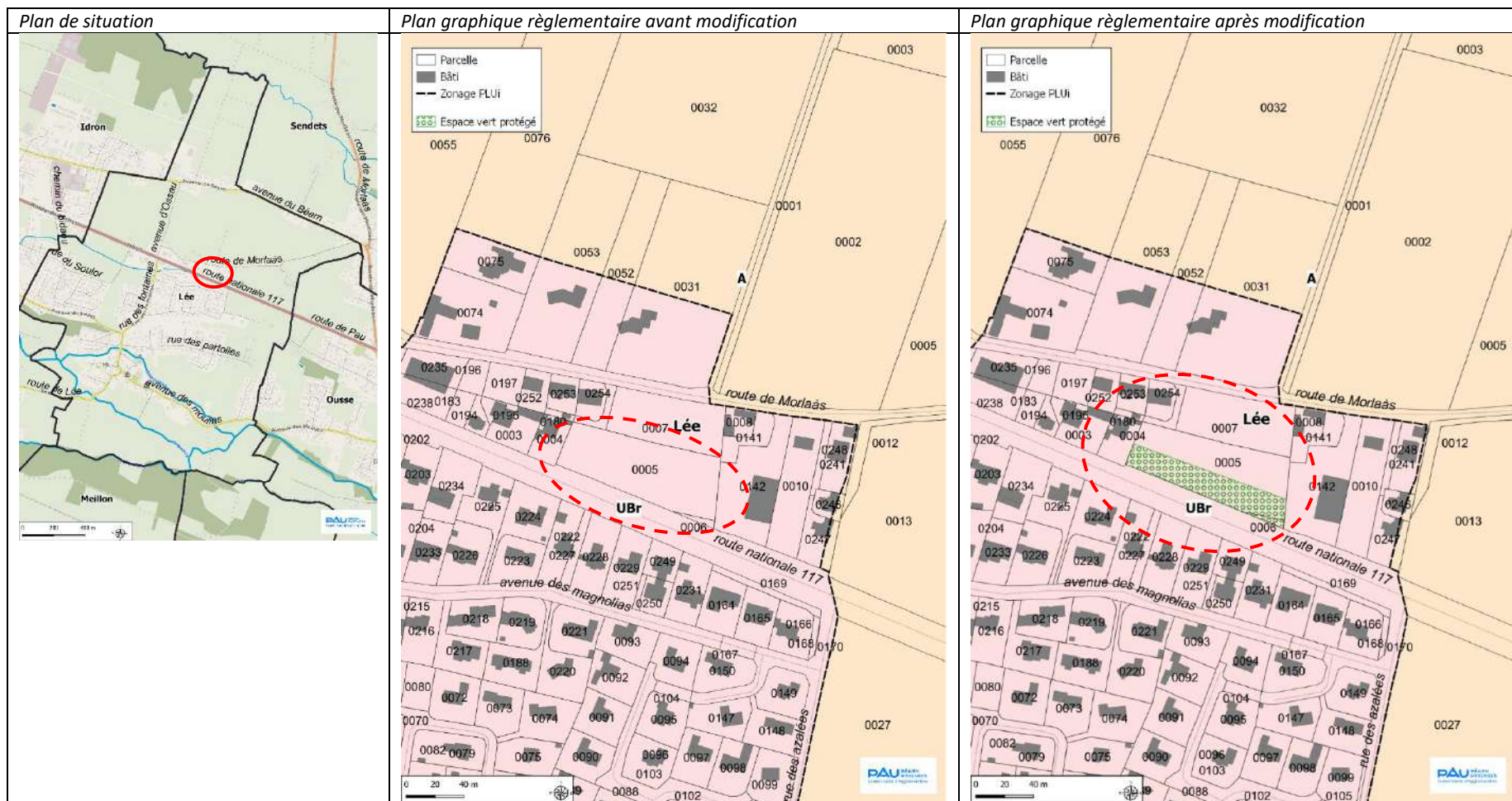
### Rappels du PPRI



Les secteurs à urbaniser sont implantés le long du ruisseau Cazalé et son affluent qui se jettent dans l'Ousse (ruisseau Cazalé). La zone est concernée par le PPRI de l'Ousse.

### 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 de limiter l'urbanisation en bordure d'une voie départementale à forte fréquentation.



### 3.1.10. Lée OAP Centre Bourg

**Objet de la modification :** L'OAP centre-bourg de Lée est modifiée pour fixer une hauteur maximale de R + 1 + c aux bâtiments autorisés dans ce secteur. Il s'agit de réglementer la hauteur des bâtiments pour favoriser l'intégration paysagère des futures constructions en cohérence avec le contexte urbain existant.

#### **Avant modification**

##### **CONTEXTE**

Les enjeux d'aménagement sont les suivants sur ce secteur :

- Redynamiser le centre-bourg et diversifier les types d'habitat

Le centre-bourg n'a plus tout à fait sa place de lieu de centralité, de vie principale de la commune.

Augmenter la densité d'habitants afin de pérenniser les équipements publics et peut-être, dans quelques années, envisager l'installation de commerces de proximité.

Varié la typologie de l'habitat en sortant du modèle du tout pavillonnaire et créer de la mixité sociale.

- Insertion des éléments paysagers :

Le centre-bourg est en situation insulaire, entre deux méandres de l'Ousse. Ce cadre de vie doit être préservé et mis en valeur et servir de support au développement d'espaces de loisirs, récréatifs sur lesquels la vie locale s'appuie.

- Déplacements : Répartition des fonctions et des usages

Le tracé des voies doit permettre d'assurer des déplacements sécurisés pour tous les usagers. Les voies en impasse sont proscrites. Le maillage du centre-bourg doit être amélioré, notamment avec la rue des Moulins. Les déplacements doux doivent être assurés et permettre de connecter l'extension du centre-bourg avec les équipements existants.

##### **ORIENTATIONS ET PRINCIPES D'AMENAGEMENT :**

###### **Périmètre**

Les parcelles concernées se trouvent entre l'Ousse et l'avenue du Moulin. Elles sont desservies par la Rue des Ecoles, l'impasse Lapule et la rue des Moulins.

Surface totale du Nord-ouest au sud-est : environ 5,4 ha

###### **Insertion architecturale, urbaine et paysagère**

Il est demandé à l'aménageur de produire un habitat varié, composé de logements individuels (maisons accolées et pavillons) et de logements intermédiaires et/ou du petit collectif. La forme des bâtiments collectifs devra rechercher une forme traditionnelle, à savoir en U sur cours.

L'objectif de densité brute minimale moyenne doit atteindre 8 logements/ha.

###### **Mixité fonctionnelle et sociale**

Ce secteur est destiné à une mixité de fonction, en accueillant à la fois de l'habitat, des équipements publics (zone réservée pour le groupe scolaire, l'extension des services) et une zone de loisirs de plein air. 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 secteur du centre-bourg est celui de la vallée de l'Ousse, une partie du foncier de cette OAP est réservée pour la réalisation d'une zone de loisirs de plein air. Il s'agit d'en préserver l'aspect naturel, dans le respect de la réglementation liée au PPRI, notamment dans le choix du mobilier urbain et de l'éclairage de la zone.

Une vaste zone sera conservée en espace naturel, avec un entretien différencié de manière à préserver la biodiversité.

Des haies bocagères seront plantées de manière à reconstituer la trame des haies qui permet à la faune de se diriger vers la trame verte et bleue du ruisseau de l'Ousse.

#### **Après modification**

#### a. Secteur centre-bourg

##### CONTEXTE

Les enjeux d'aménagement sont les suivants sur ce secteur :

- Redynamiser le centre-bourg et diversifier les types d'habitat

Le centre-bourg n'a plus tout à fait sa place de lieu de centralité, de vie principale de la commune.

Augmenter la densité d'habitants afin de pérenniser les équipements publics et peut-être, dans quelques années, envisager l'installation de commerces de proximité. Varier la typologie de l'habitat en sortant du modèle du tout pavillonnaire et créer de la mixité sociale.

- Insertion des éléments paysagers :

Le centre-bourg est en situation insulaire, entre deux méandres de l'Ousse. Ce cadre de vie doit être préservé et mis en valeur et servir de support au développement d'espaces de loisirs, récréatifs sur lesquels la vie locale s'appuie.

- Déplacements : Répartition des fonctions et des usages

Le tracé des voies doit permettre d'assurer des déplacements sécurisés pour tous les usagers. Les voies en impasse sont proscrites. Le maillage du centre-bourg doit être amélioré, notamment avec la rue des Moulins. Les déplacements doux doivent être assurés et permettre de connecter l'extension du centre-bourg avec les équipements existants.

##### ORIENTATIONS ET PRINCIPES D'AMENAGEMENT :

Périmètre

Les parcelles concernées se trouvent entre l'Ousse et l'avenue du Moulin. Elles sont desservies par la Rue des Ecoles, l'impasse Lapule et la rue des Moulins.

Surface totale du Nord-ouest au sud-est : environ 5,4 ha

##### *Insertion architecturale, urbaine et paysagère*

Il est demandé à l'aménageur de produire un habitat varié, composé de logements individuels (maisons accolées et pavillons) et de logements intermédiaires et/ou du petit collectif. La forme des bâtiments collectifs devra rechercher une forme traditionnelle, à savoir en U sur cours. L'objectif de densité brute minimale moyenne doit atteindre 8 logements/ha. Pour tenir compte de la forme urbaine du bourg, les nouvelles constructions ne dépasseront pas deux niveaux (un RDC et un étage), les combles pouvant être aménagés.

##### *Mixité fonctionnelle et sociale*

Ce secteur est destiné à une mixité de fonction, en accueillant à la fois de l'habitat, des équipements publics (zone réservée pour le groupe scolaire, l'extension des services) et une zone de loisirs de plein air. 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*

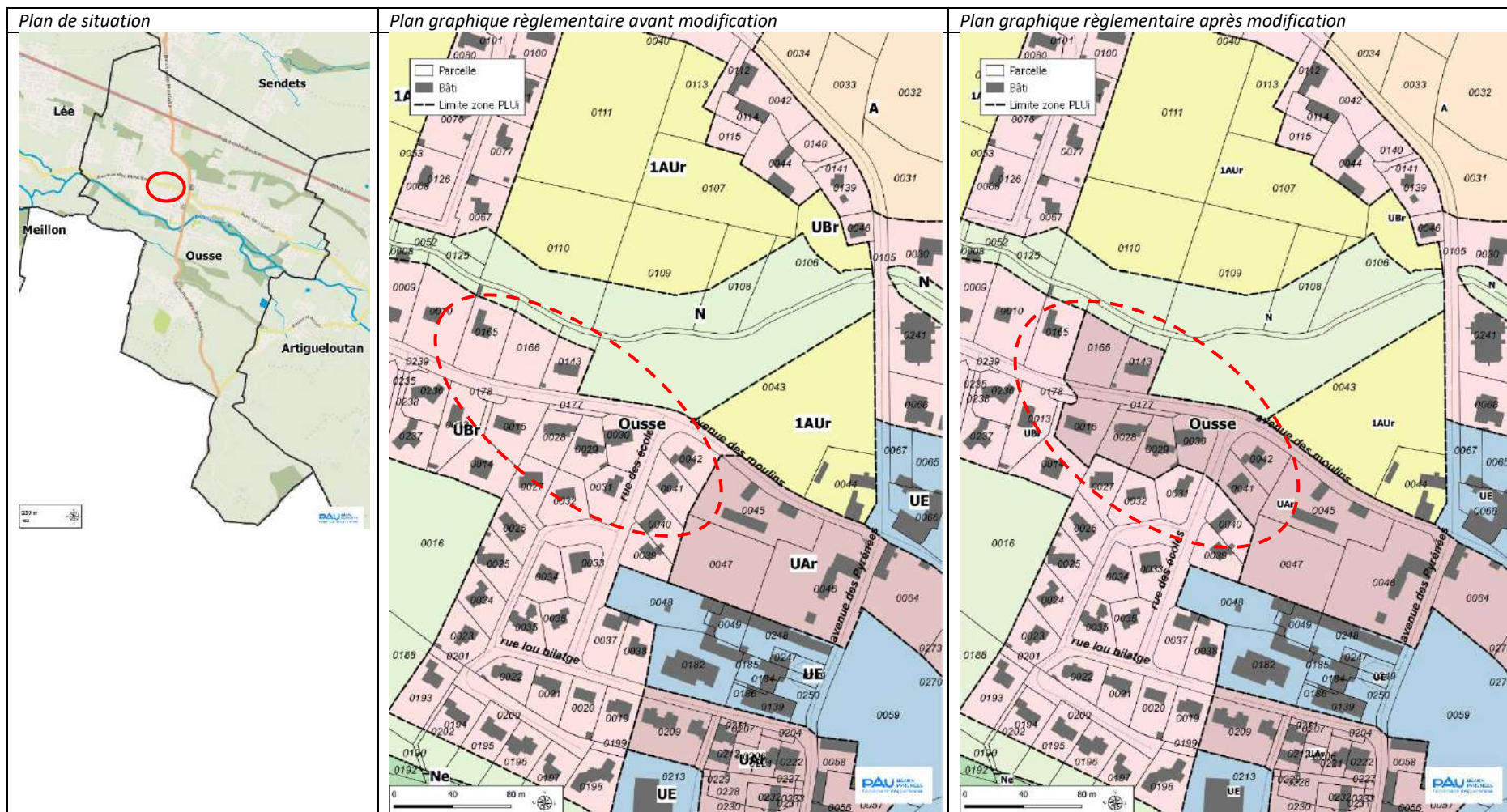
Le secteur du centre-bourg est celui de la vallée de l'Ousse, une partie du foncier de cette OAP est réservée pour la réalisation d'une zone de loisirs de plein air. Il s'agira d'en préserver l'aspect naturel, dans le respect de la réglementation liée au PPRI, notamment dans le choix du mobilier urbain et de l'éclairage de la zone.

Une vaste zone sera conservée en espace naturel, avec un entretien différencié de manière à préserver la biodiversité.

Des haies bocagères seront plantées de manière à reconstituer la trame des haies qui permet à la faune de se diriger vers la trame verte et bleue du ruisseau de l'Ousse.

### 3.1.11. 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 pour le conforter en l'agrandissant .





### 3.1.12. Ousse linéaire commercial impasse clos d l'Ousse et place des tilleuls

**Objet de la modification :** Créer une prescription « linéaire artisanal, commercial et service de proximité » sur une partie de l'impasse clos de l'Ousse et autour de la place des Tilleuls pour assurer le maintien et le développement de la diversité commerciale. Sur ces linéaires, le changement de destination du commerce en habitation est interdit. De même, toute nouvelle construction doit pouvoir accueillir des locaux commerciaux en rez-de-chaussée.



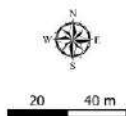
### 3.1.13. Sendets parcelle DI 17 : OAP Clos Lapeyrade

**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.



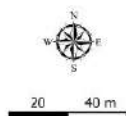
### 3.1.14. Sendets parcelles DI 3-56 : OAP Plateau

**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.

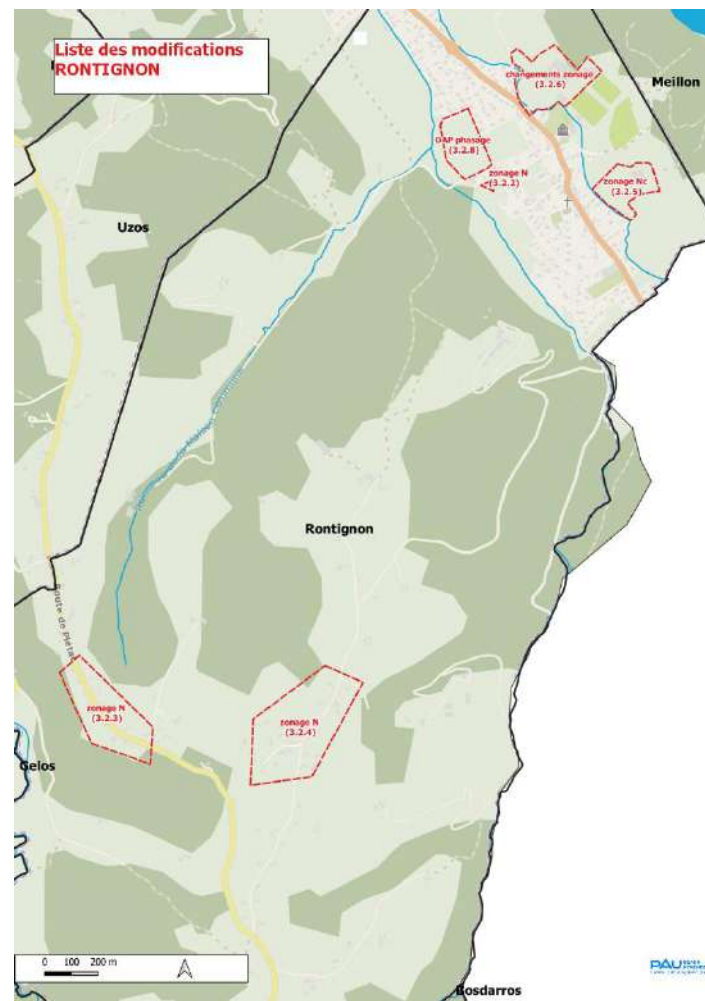
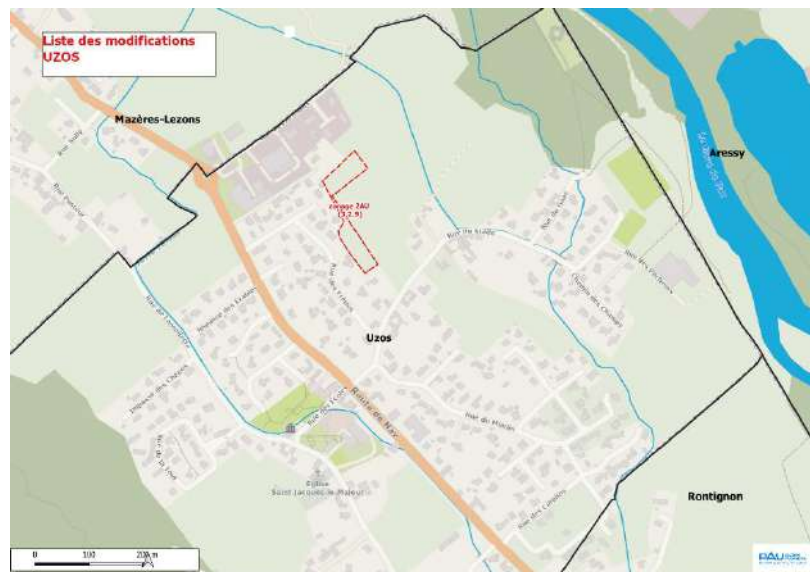


### 3.2. Secteur plaine Gave est (Aressy, Meillon, Rontignon, Uzos)

Dans les communes d'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 de construction. Aucune modification liée à la régulation de l'urbanisation n'est donc nécessaire.

Les modifications pour 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, la nécessité de réaliser une opération d'ensemble pour les parcelles AI19 – AI537 – AI18 et dans le périmètre concerné par la parcelle AI277 a été ajoutée.

**Avant modification**

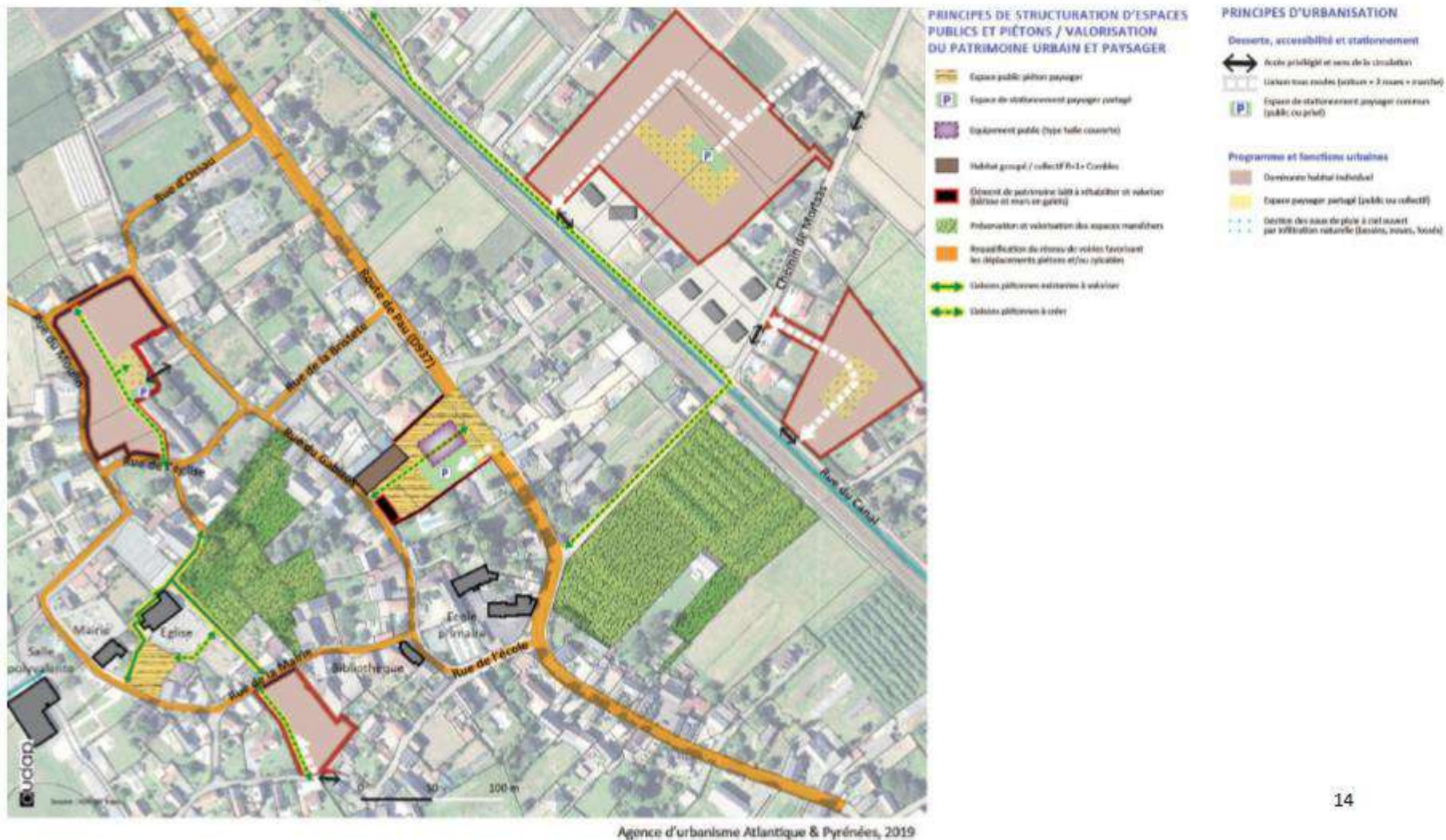


**Après modification**



## Avant modification

### a. Secteurs du centre-bourg



14



## Après modification

### a. Secteurs du centre-bourg




#### PRINCIPES DE STRUCTURATION D'ESPACES PUBLICS ET PIETONS: VALORISATION DU PATRIMOINE URBAIN ET PAYSAGER

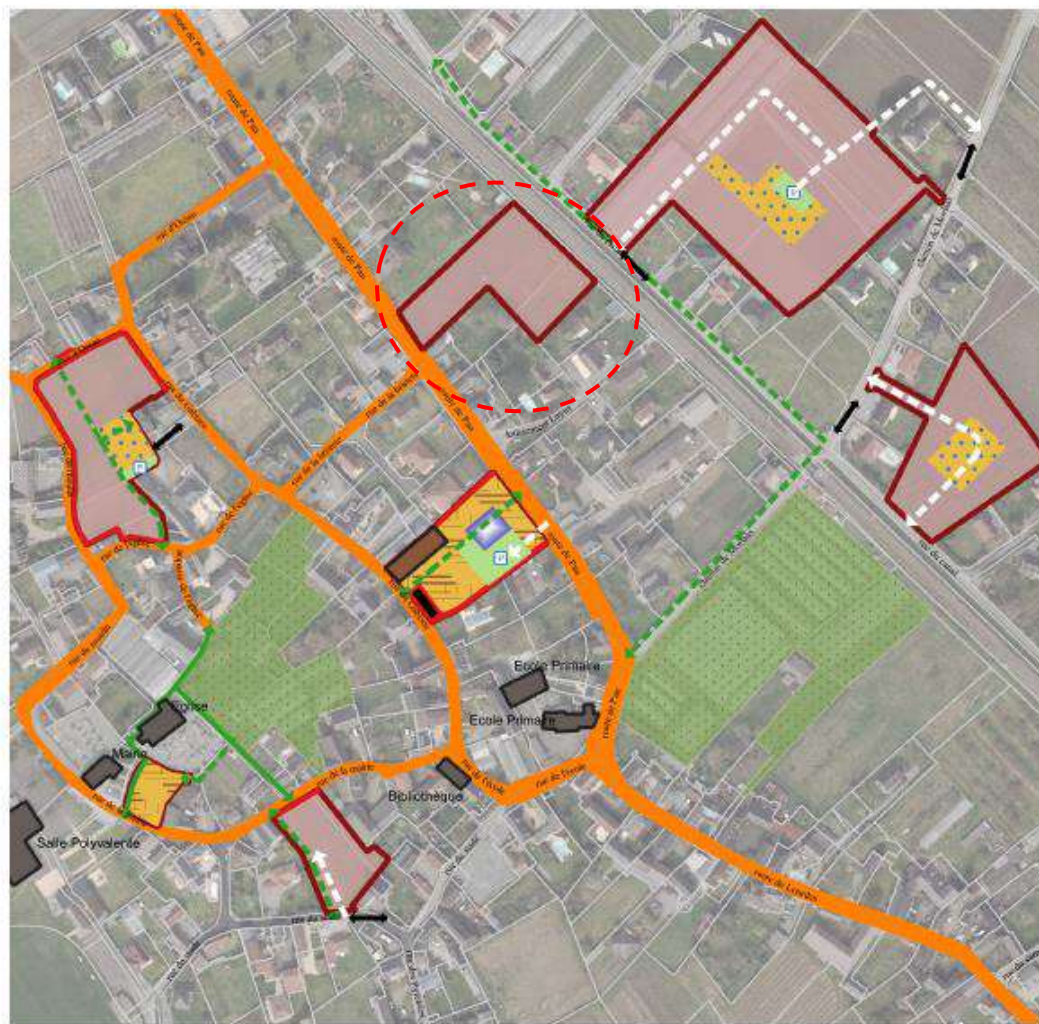
-  Espace public piéton paysager
-  Espace de stationnement paysager partagé
-  Equipement public (Type halle couverte)
-  Habitat groupé / collectif R + 1 + Combles
-  Elément de patrimoine bâti à réhabiliter et valoriser (bâtisse et murs en galets)
-  Préservation et valorisation des espaces maraichers
-  Requalification du réseau de voiries favorisant les déplacements piétons et/ou cyclables
-  Meillon\_Bati\_public
-  Liaison piétonnes existantes à valoriser
-  Liaisons piétonnes à créer

#### PRINCIPES D'URBANISATION Desserte, accessibilité et stationnement

-  Accès privilégié et sens de circulation
-  Liaison tous modes (voiture + 2 roues + marche)

#### Programme et fonctions urbaines

-  Dominante habitat individuel
-  Espace paysager partagé (public ou collectif)
-  Gestion des eaux de pluie à ciel ouvert par infiltration naturelle (bassins, noue, fossés)





## Avant modification

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 modification

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 modification**



#### **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 modification



### 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.

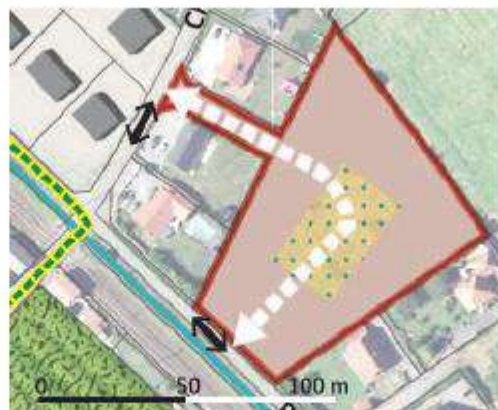
17

## Avant modification



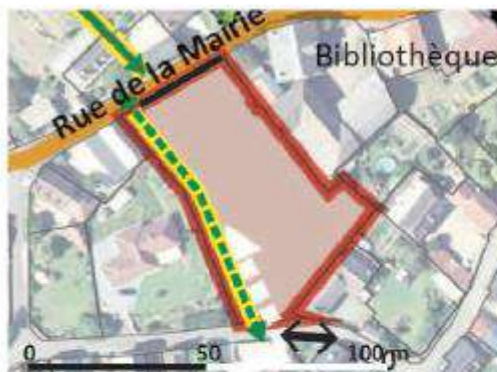
SECTEUR URBANISÉ À L'EST DE LA CENTRALITÉ VILLAGEOISE

- 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

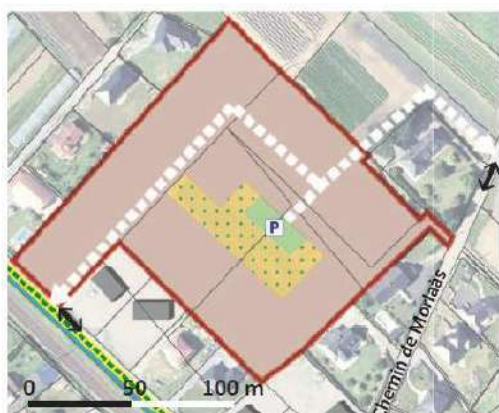
- Surface totale : 0,24 ha
- Densité brute moyenne projetée : entre 6 et 8 logements/ha (secteur en assainissement autonome)



SECOND SECTEUR URBANISÉ DANS LA CENTRALITÉ VILLAGEOISE

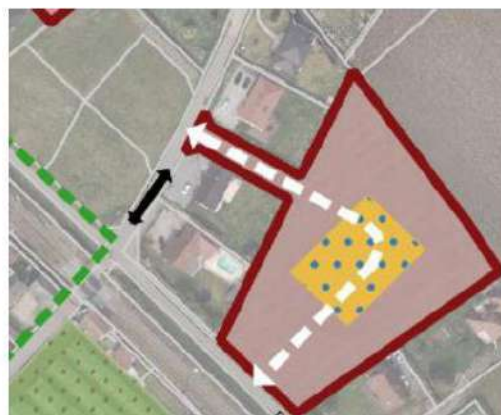
- Surface totale : 0,59 ha
- Densité brute moyenne projetée : entre 6 et 8 logements/ha (secteur en assainissement autonome)

## Après modification



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 : 0,50 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)

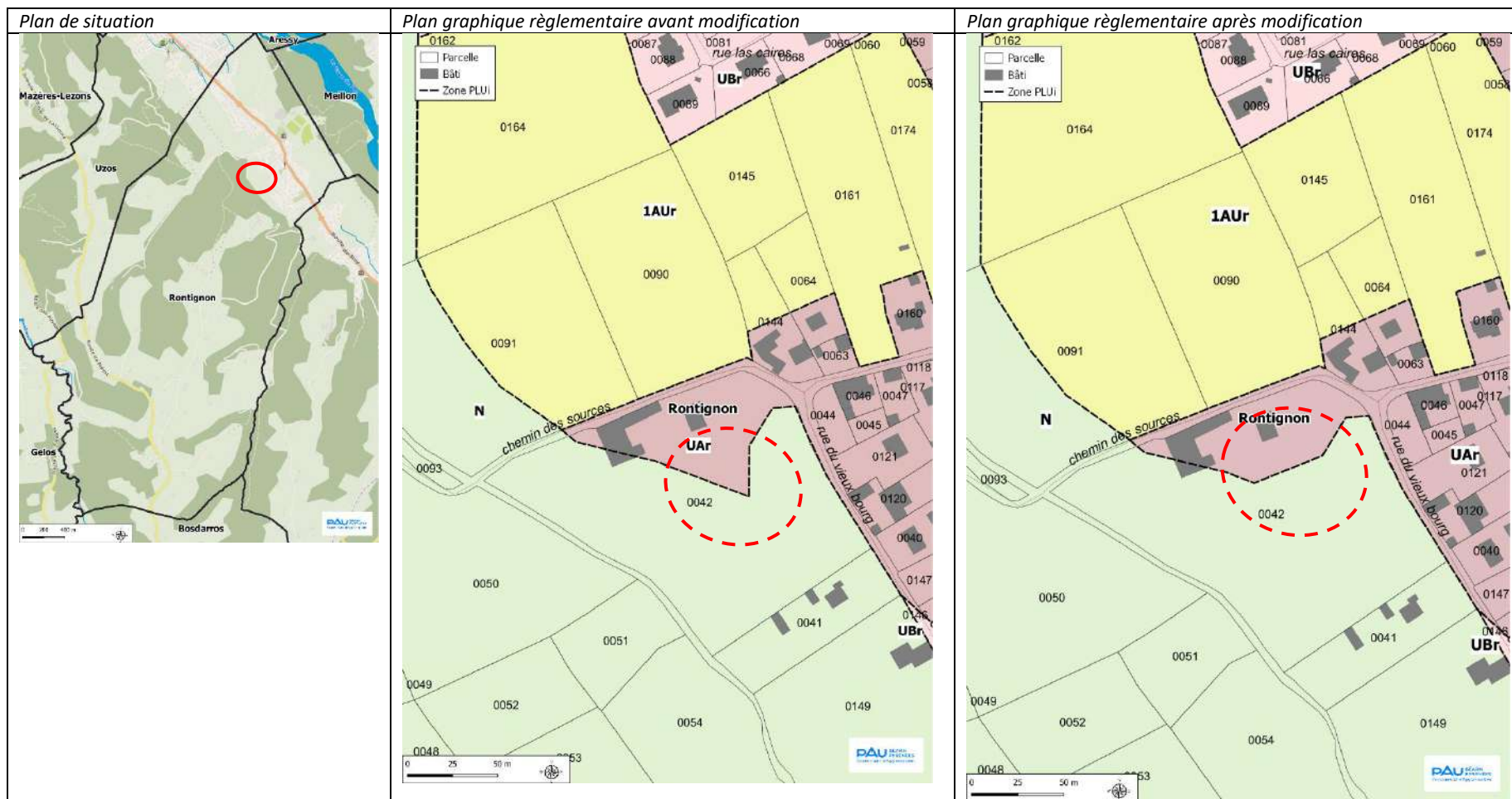


SECOND SECTEUR URBANISÉ DANS LA CENTRALITÉ VILLAGEOISE

- 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.

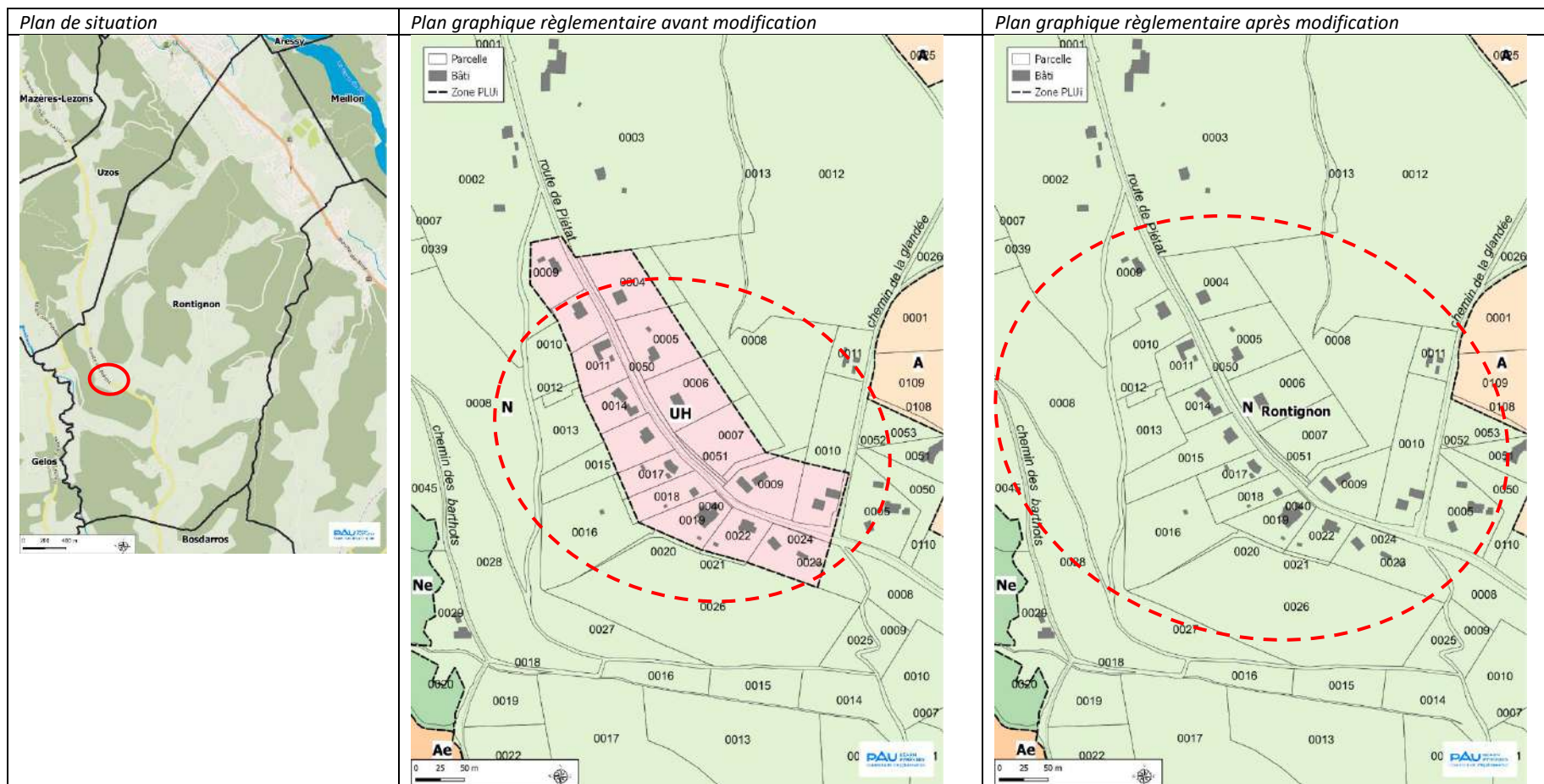
### 3.2.2. Rontignon parcelle AD42 : zone N

**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

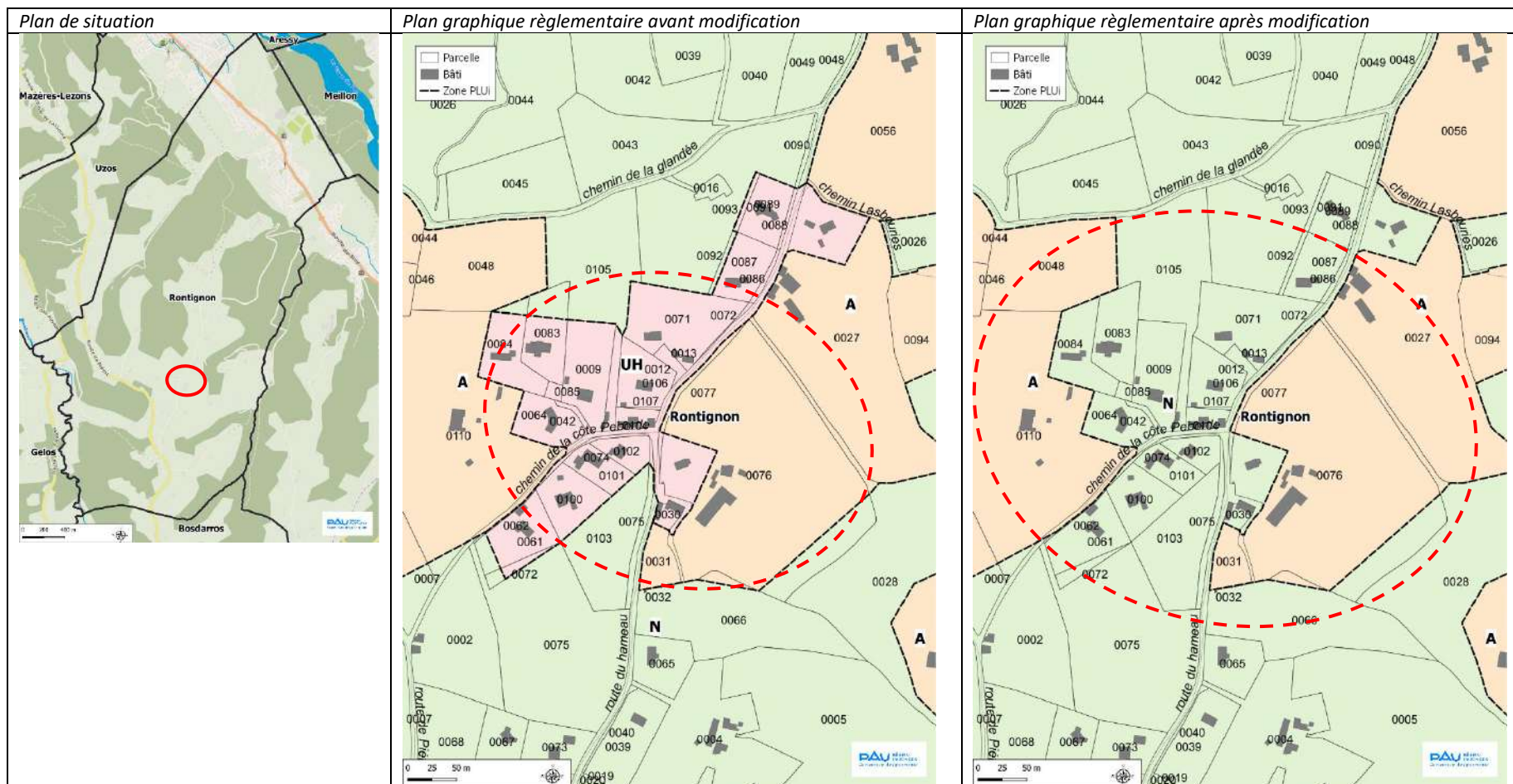
**Objet de la modification :** Classifier la zone de hameau route de Piétat en zone « N » (*zone naturelle*) au lieu de « UH » (*zone de hameau*), ce secteur ne comporte plus de foncier constructible. Le classement de zone N permet de prendre acte de la fin des nouvelles constructions sur ce secteur (hors extension des bâtis existants).





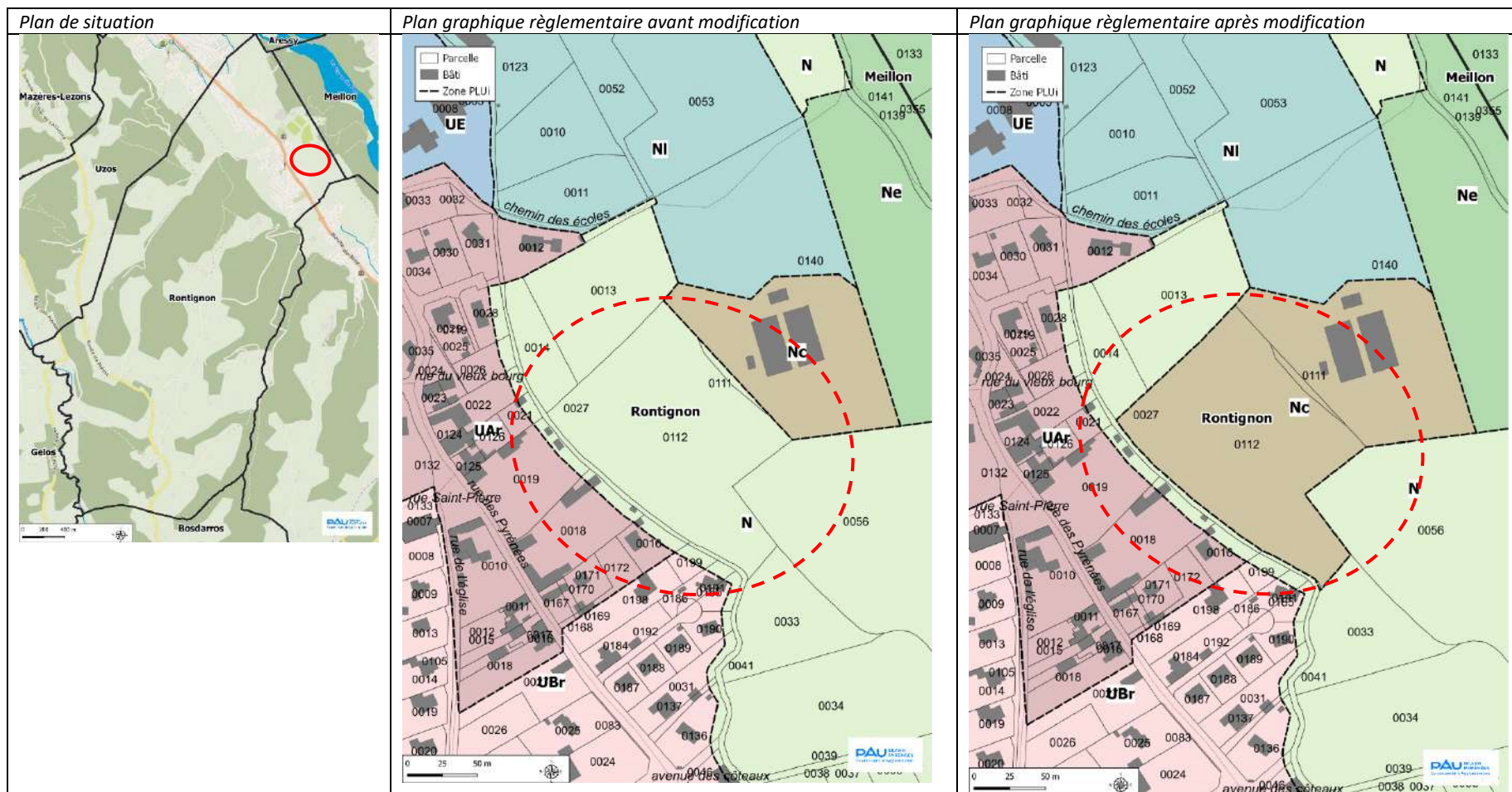
### 3.2.4. Rontignon secteur route du hameau : zone UH

**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).



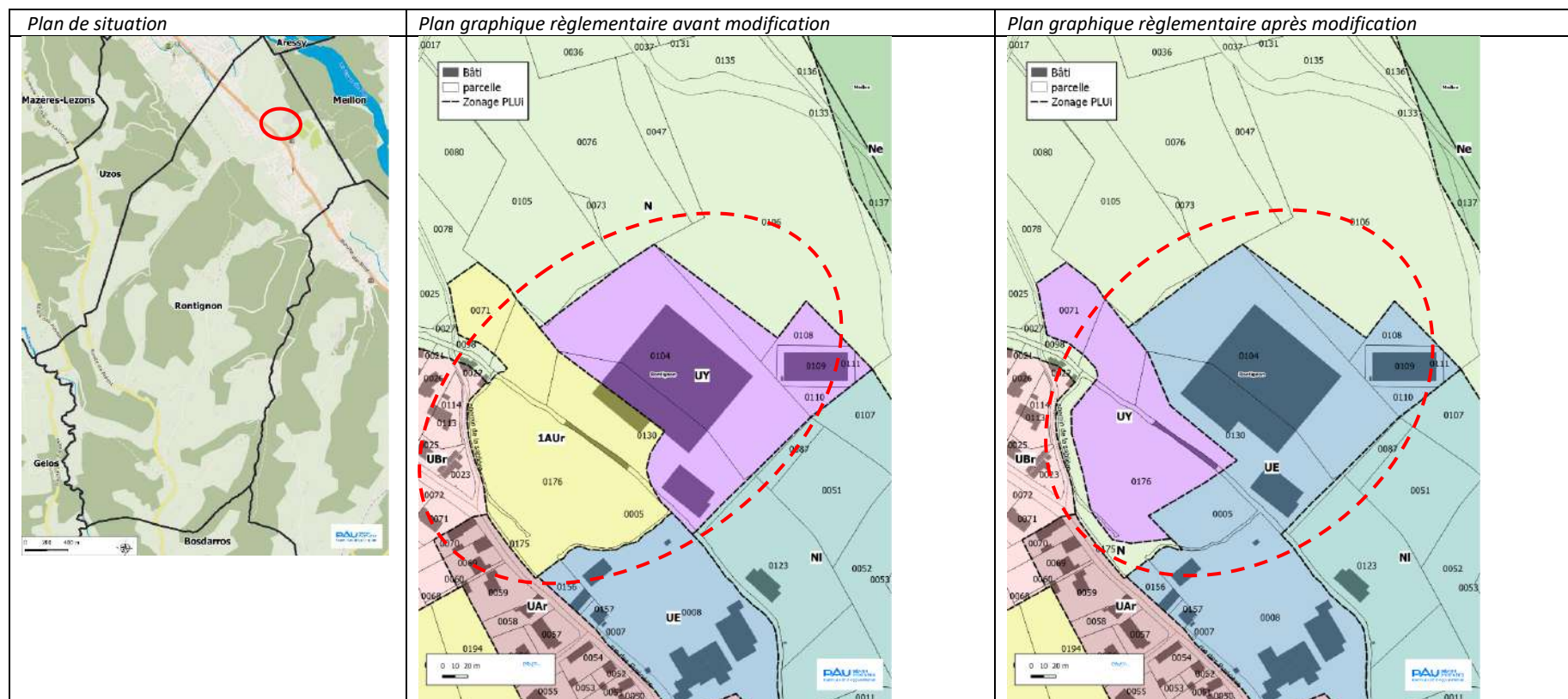
### 3.2.5. Rontignon parcelle AD111-112 : zone Nc

**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 :** Changer la destination du secteur Vilcontal en modifiant le zonage. Ainsi, la partie sud passe en zone « UY » (*zone d'activité économique*) au lieu de la zone « 1AUr » (*zone d'urbanisation à court et moyen terme*). La partie nord est affectée en zone « UE » (*zone d'équipements publics*) au lieu de la zone « UY ». Une zone tampon de 10 m est appliquée le long du ruisseau, matérialisée par la zone N « zone naturelle ». La proposition d'inversion du zonage va permettre, d'une part, de réduire la zone ouverte aux activités économiques en la repositionnant de façon plus favorable pour les entreprises (proximité de l'axe principal et des réseaux). D'autre part, la zone UE modifiée englobe une friche dans laquelle un projet de Bike Park va être réalisé par la CAPBP et un projet de hangar de séchage à foin (issu des zones protégées autour des puits d'eau potable) va être construit par le syndicat d'adduction d'eau potable. Ce zonage est donc plus rationnel par rapport aux futures destinations et aux contraintes des terrains.



### 3.2.7. Rontignon OAP Vilcontal

**Objet de la modification :** Supprimer l'OAP « Vilcontal » sur ce secteur qui change de zonage (précisé précédemment, point 3.2.6) 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 plaines 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**

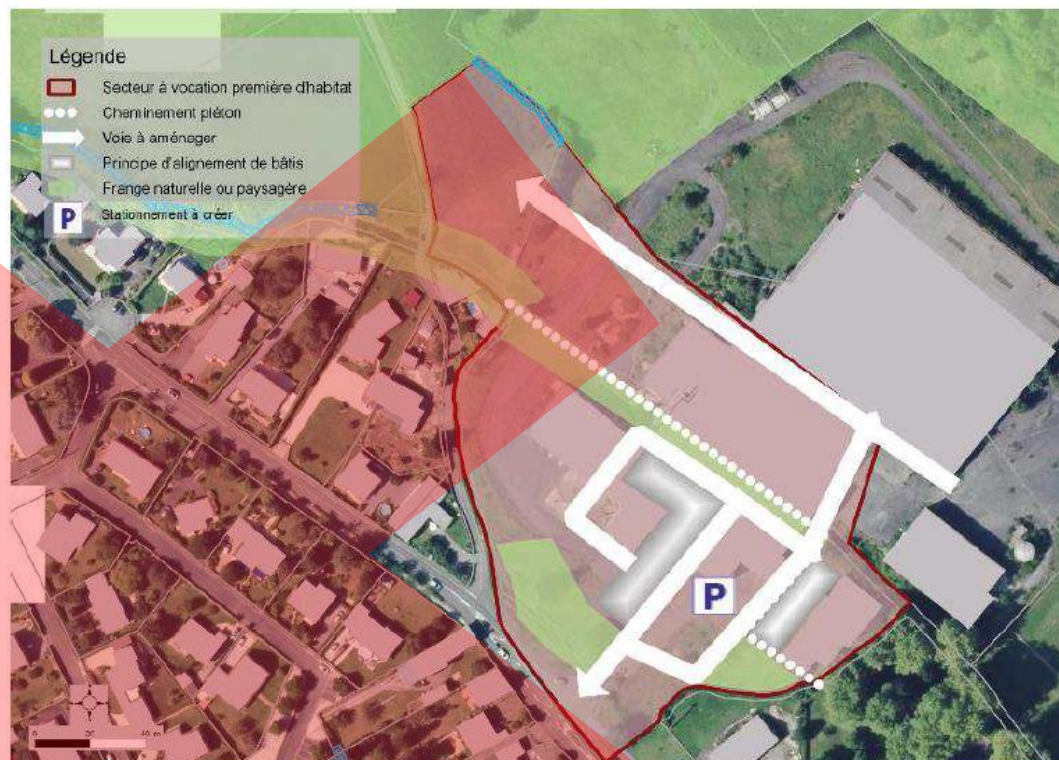
Ce secteur est dédié à l'habitat en priorité.

### **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 modification

Les secteurs d'OAP



## Après modification

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 modification**

Surface totale : 6,12 ha

Densité brute moyenne projetée : environ 8 logements/ha

##### **PÉRIMÈTRE & PHASAGE DE L'OAP**



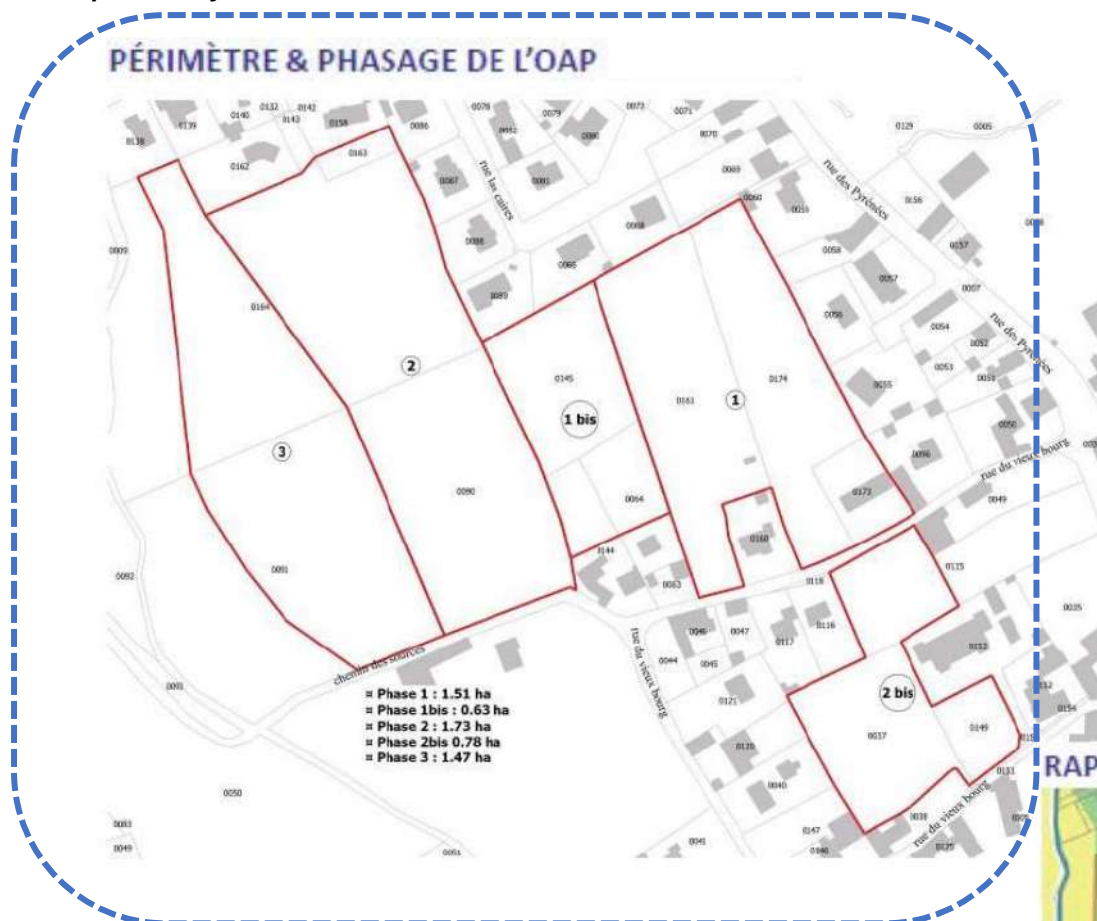
##### **Orientations générales**

- 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**



Après modification



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*

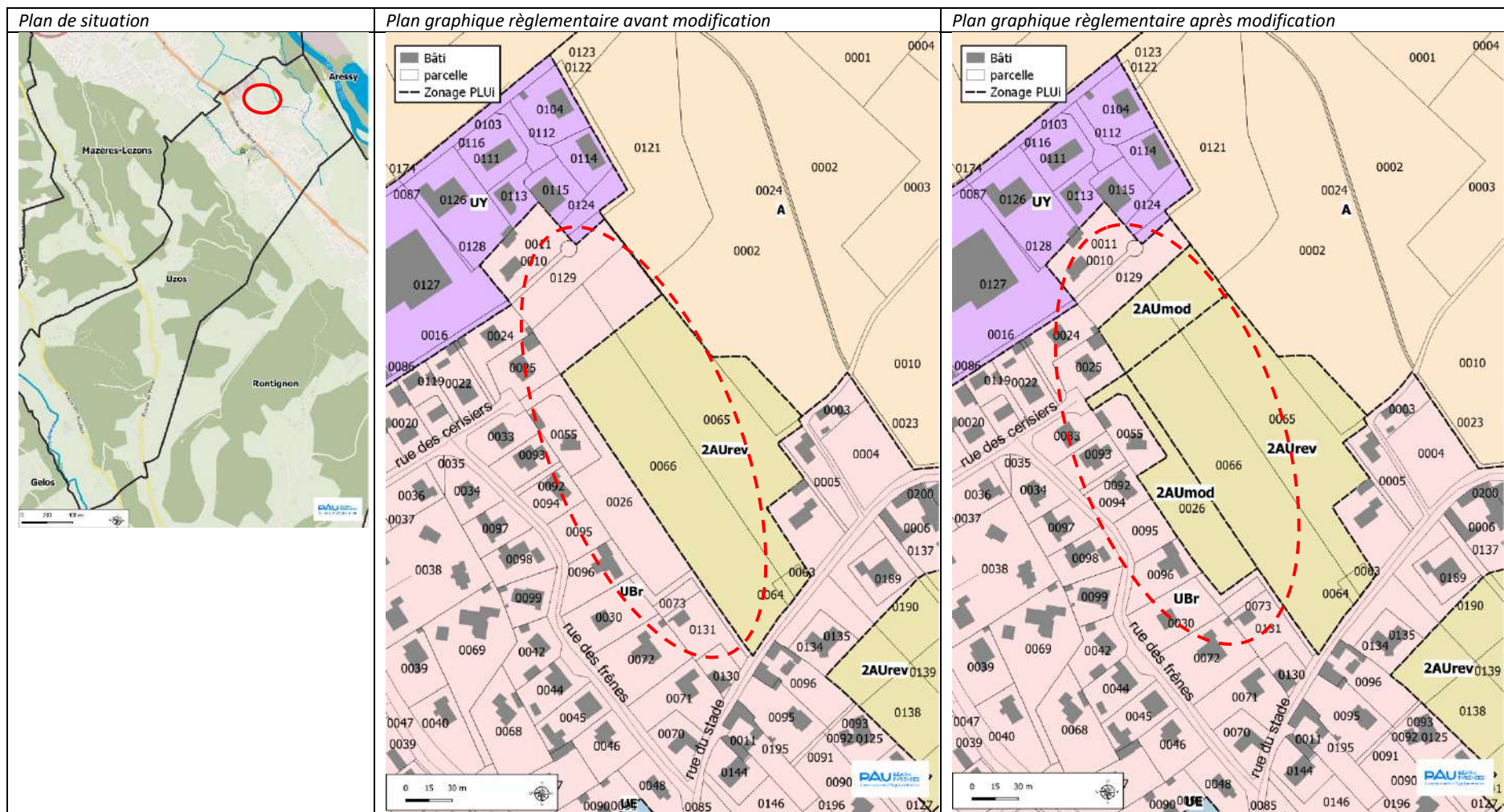
- Un « échéancier » d'ouverture à l'urbanisation, est prévu sous forme de phasage. Les objectifs de la commune sont ainsi déployés dans le temps et mis en adéquation avec l'accueil de population et les offres de services et d'équipements (les aménagements sont conditionnés à la réalisation des réseaux : 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 parti 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

### 3.2.9. Uzoz parcelles AC 26-65-66 : zone 2AU

**Objet de la modification :** Passer la parcelle AC 26 et la partie ouest des parcelles AC 65-66 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 situé en extension du tissu urbain constitué.



### 3.3. Secteur sud (Gan, Bosdarros)

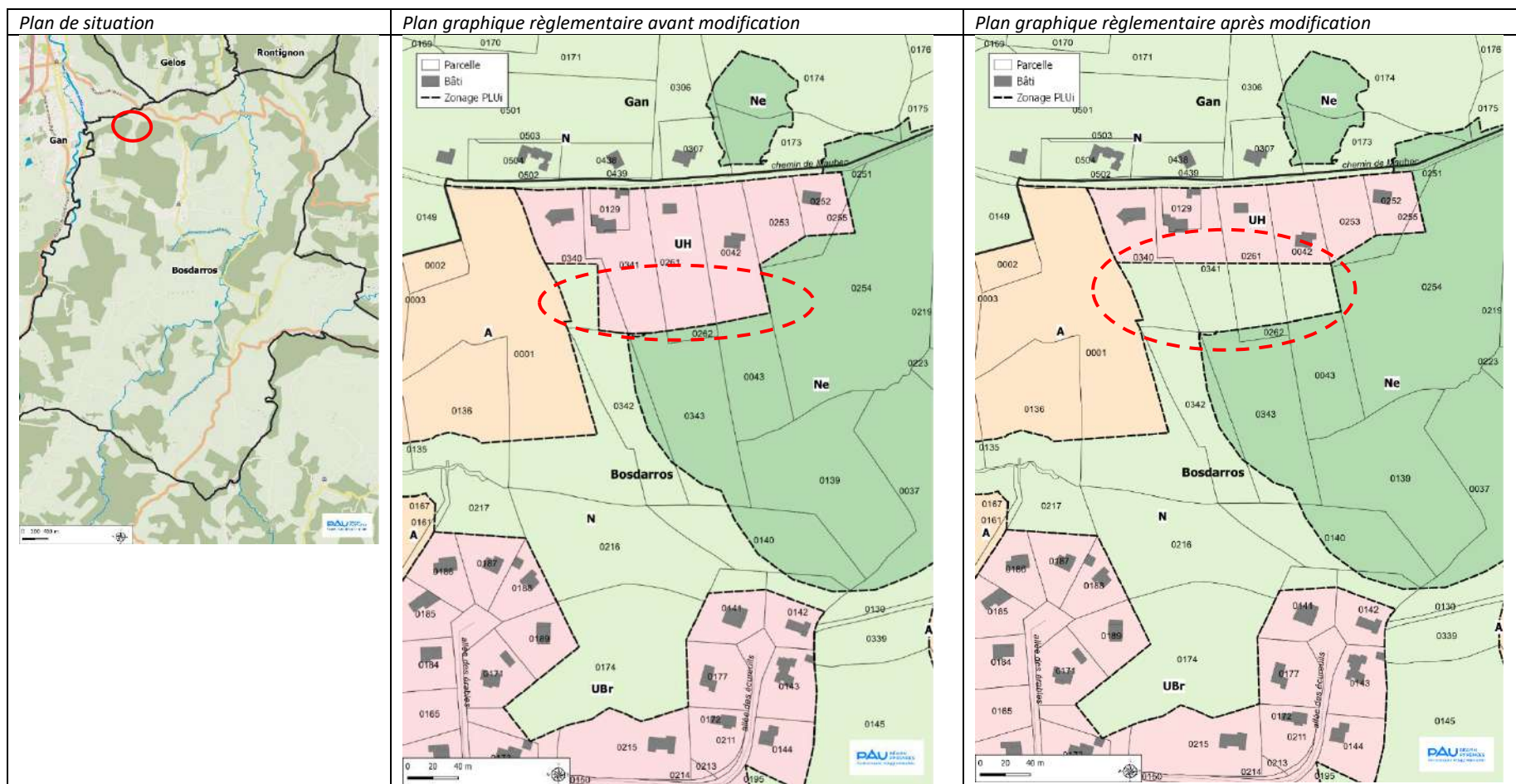
Compte-tenu du faible volume de constructions neuves à Bosdarros depuis 2020, la régulation de l'urbanisation par des outils de phasage n'est pas nécessaire pour la commune.

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). Les modifications consistent surtout en une évolution des emplacements réservés et en une réduction d'une zone à urbaniser.



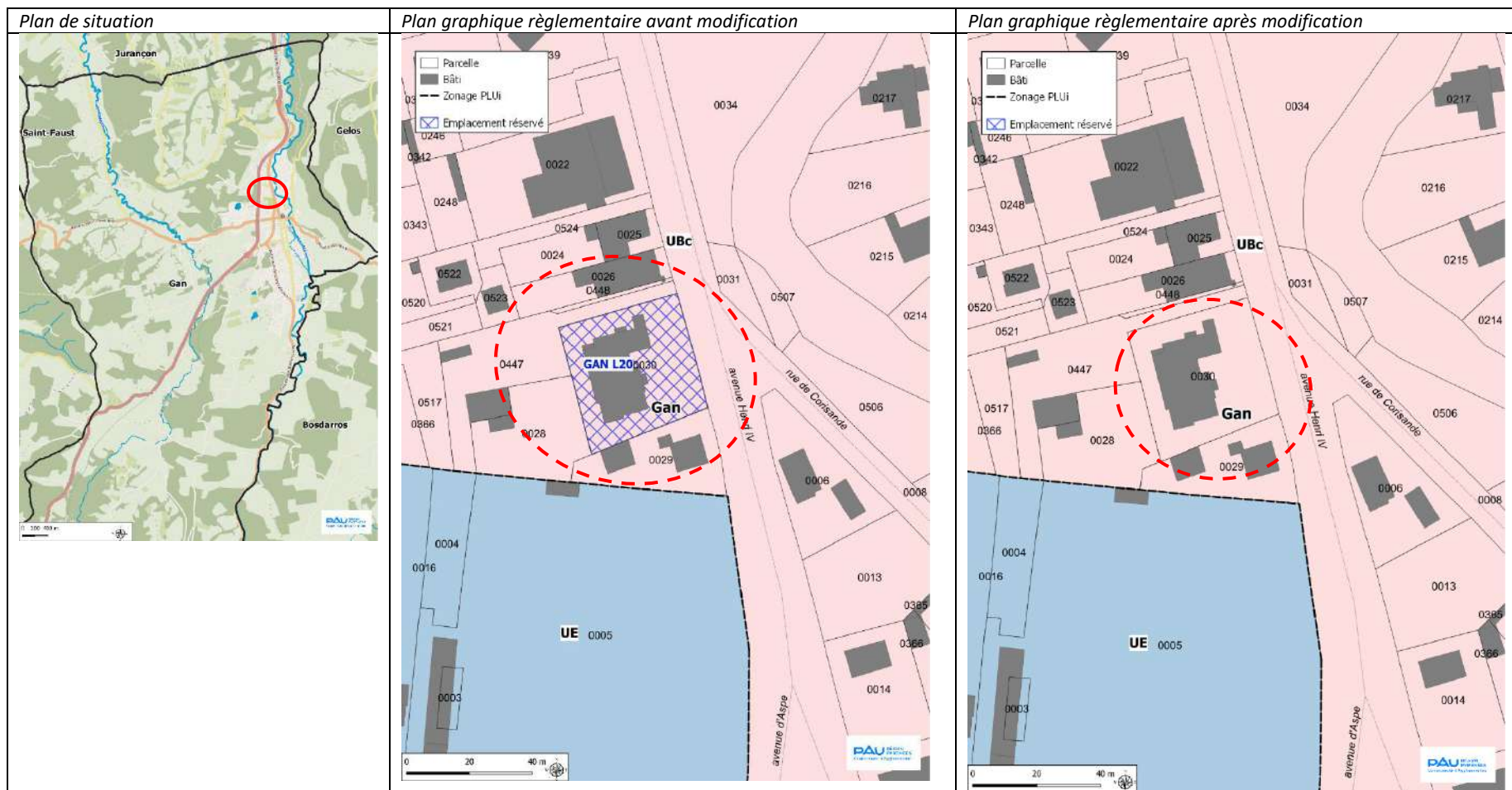
### 3.3.1. Bosdarros AB 42-261-341 : zone UH

**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<sup>ème</sup> rideau et laisser cet espace en zone naturelle.



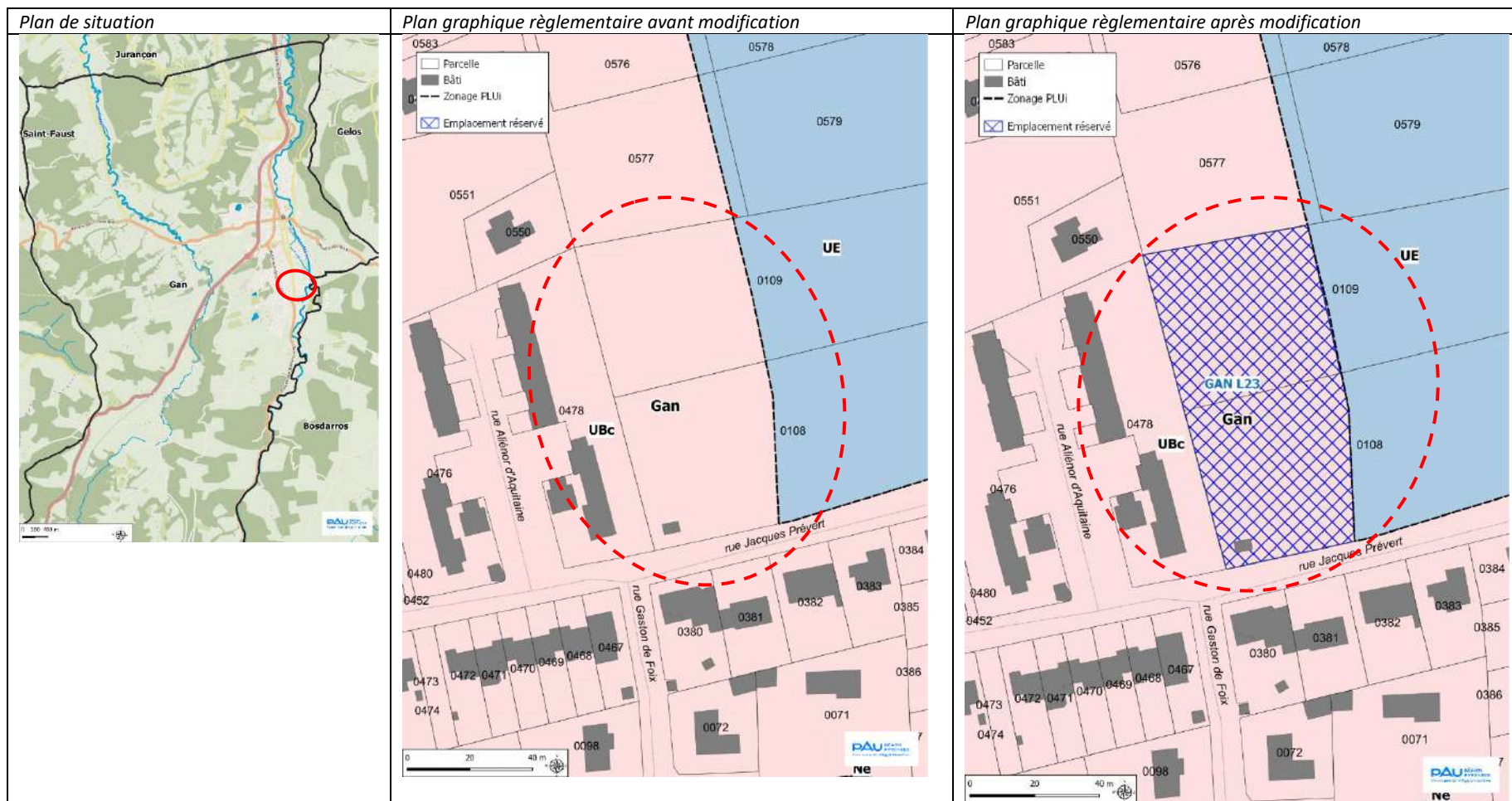
### 3.3.2. Gan parcelles AI 30 : emplacement réservé n°20

**Objet de la modification :** Supprimer l'emplacement réservé n°20 – « *Emplacement réservé pour la création de logements sur la parcelle AI n°30 (1 570m<sup>2</sup>)* », les logements ayant 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 (2 427 m<sup>2</sup>) et AM 109 (2 344 m<sup>2</sup>)* »





### 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 (623 m<sup>2</sup>) et 191 (462 m<sup>2</sup>) ». 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°AK190p (257m<sup>2</sup>) et 191 (462m<sup>2</sup>) »



### 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 (359m<sup>2</sup>) » à destination de la commune. Cet emplacement réservé rentre dans le cadre du projet communal de médiathèque et son stationnement.



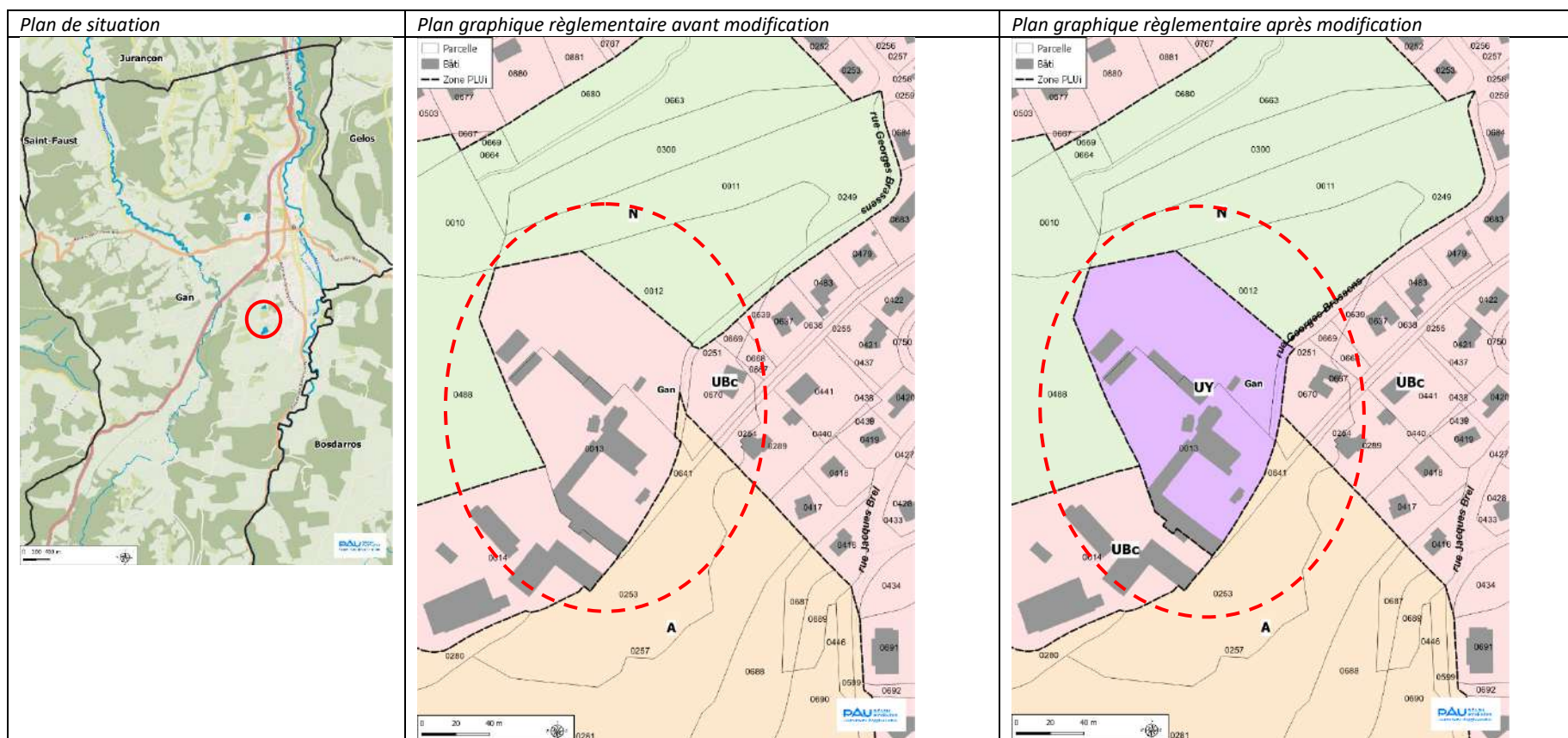
### 3.3.6. Liste des emplacements réservés de Gan

**Objet de la modification :** Mettre à jour la liste des emplacements réservés (*document 4.2.2\_Liste\_des\_emplacements\_reserves*) suite aux modifications des emplacements réservés listées ci-dessus.

Extrait liste des emplacements réservés de Gan avant modification	Extrait liste des emplacements réservés de Gan après modification
<p><b><u>B - Emplacements réservés pour la Commune :</u></b></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><b><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></b></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><b><u>B - Emplacements réservés pour la Commune :</u></b></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><b><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></b></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 sociale sur une partie des parcelles n° AM 108 (2427 m²) et AM 109 (2344m²).</p>

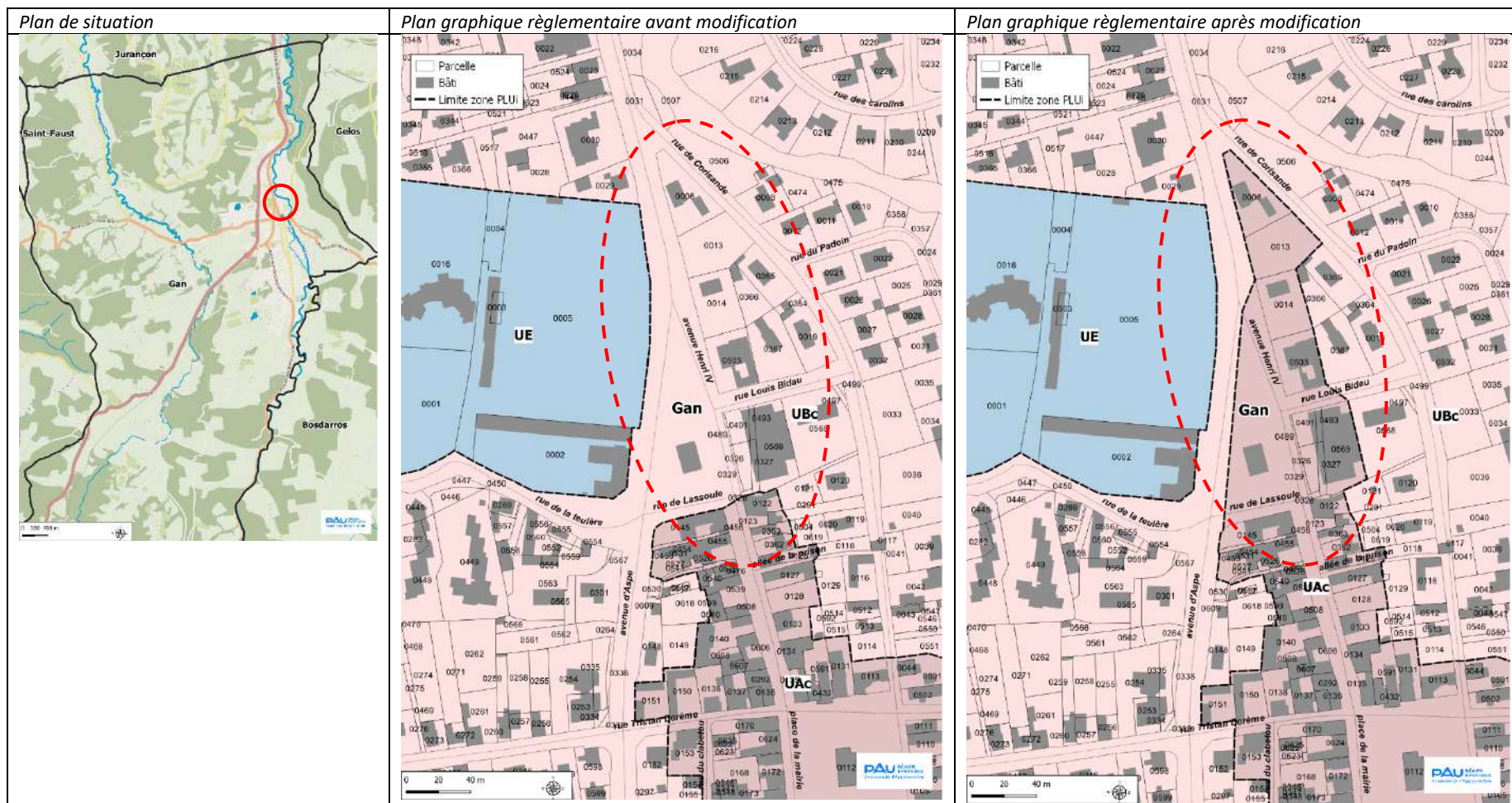
### 3.3.7. Gan parcelles AN 12-13 : zone UY

**Objet de la modification** : Passer la parcelle AN 13 et une partie de la parcelle AN 12 en zone UY (*zone d'activités économiques*) 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.



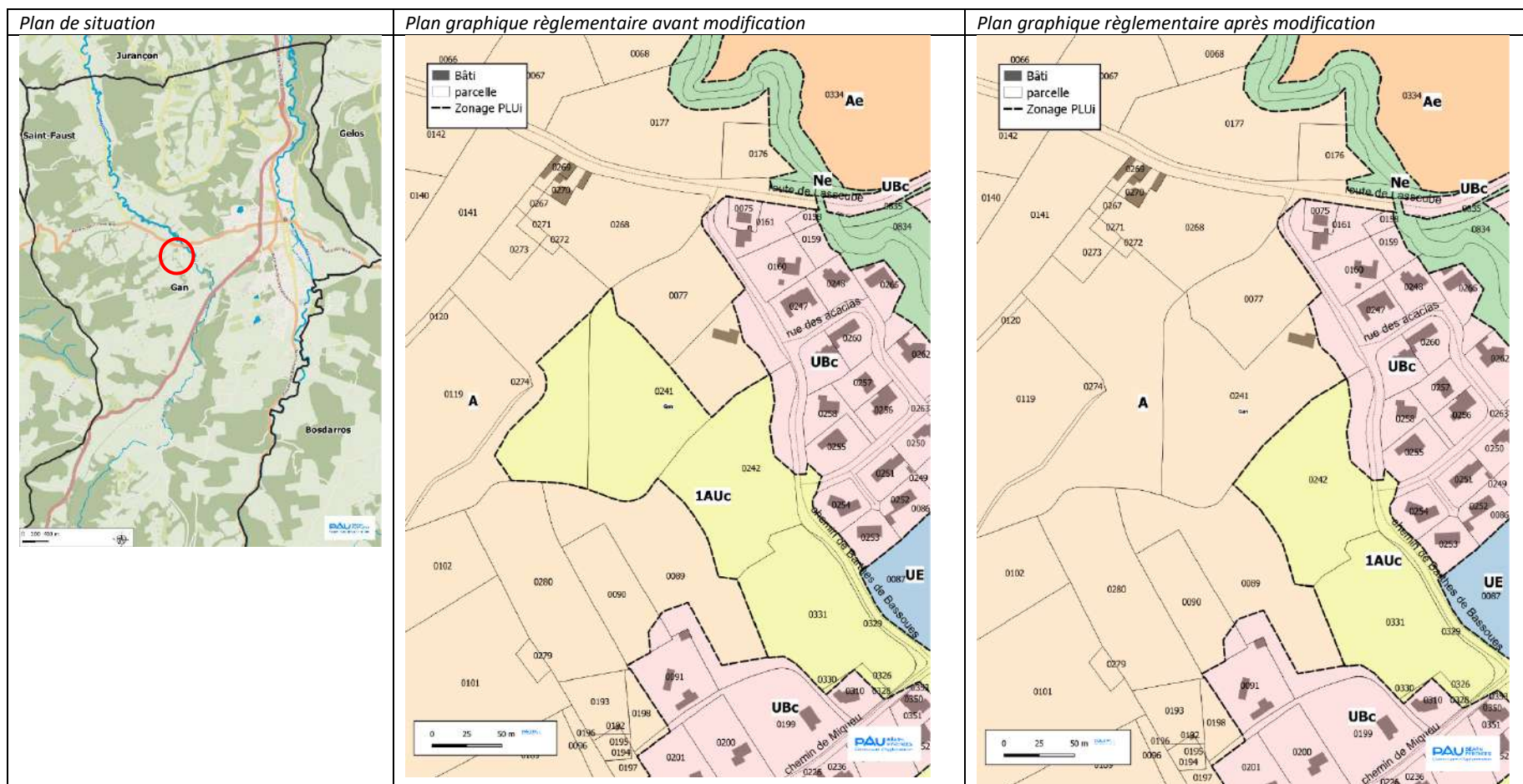
### 3.3.8. Gan secteur halle : zone UA

**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.



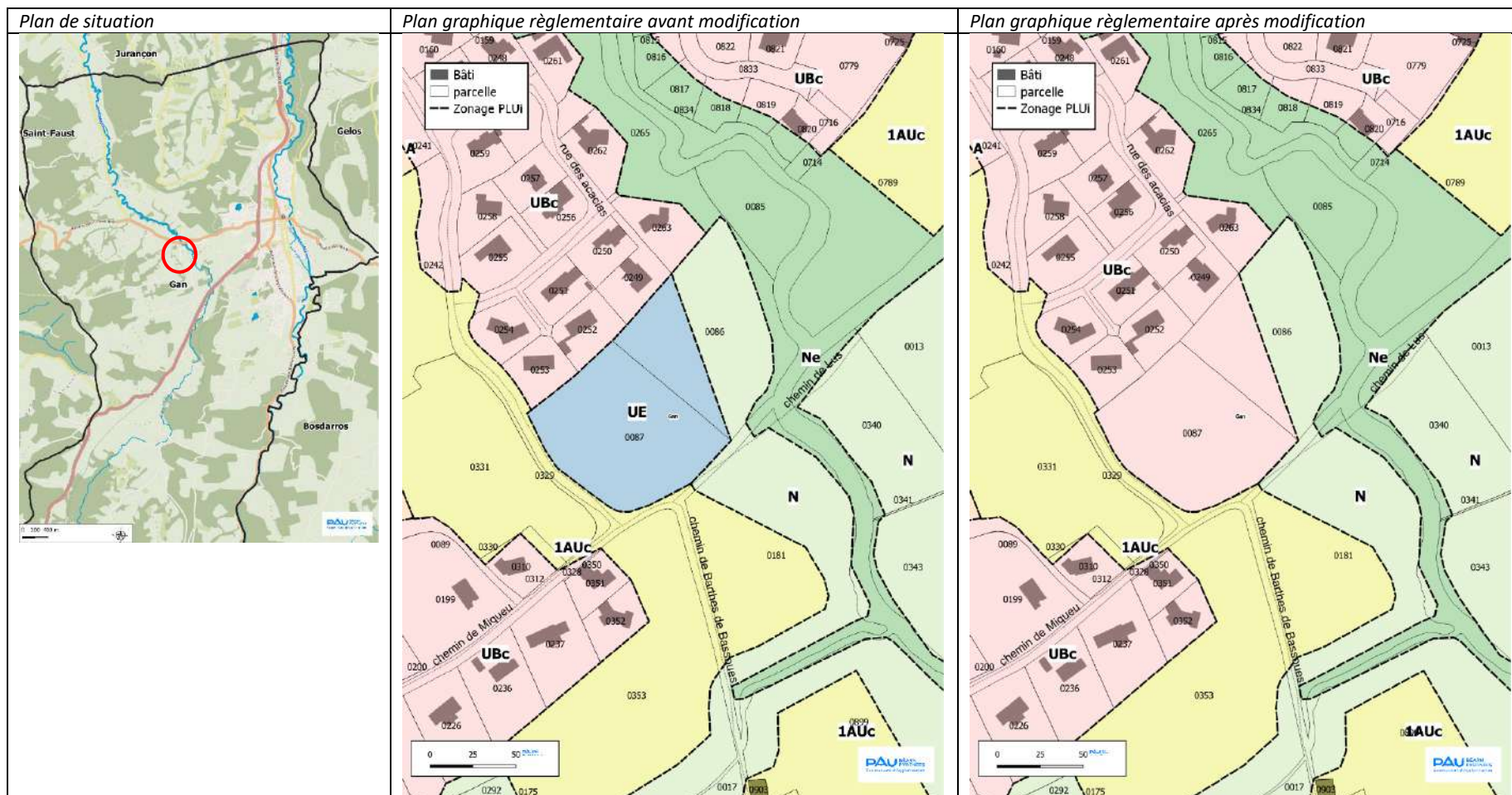
### 3.3.9. Gan parcelles AM 241-274 : zone A

**Objet de la modification :** Passer les parcelles AM241 et AM274 en zone A (*zone agricole*) au lieu de la zone 1AU (*urbanisation à court et moyen terme liée à une OAP*). Situé en extension du tissu urbain existant, ce secteur constructible peut être réduit pour recentrer l'urbanisation sur le cœur du quartier. Il change de zonage dans un objectif de réorganisation de la production des logements sur ce secteur et une volonté de préservation des terres agricoles appartenant à un ensemble homogène.



### 3.3.10. Gan parcelles BM 86-87 : zone UBc

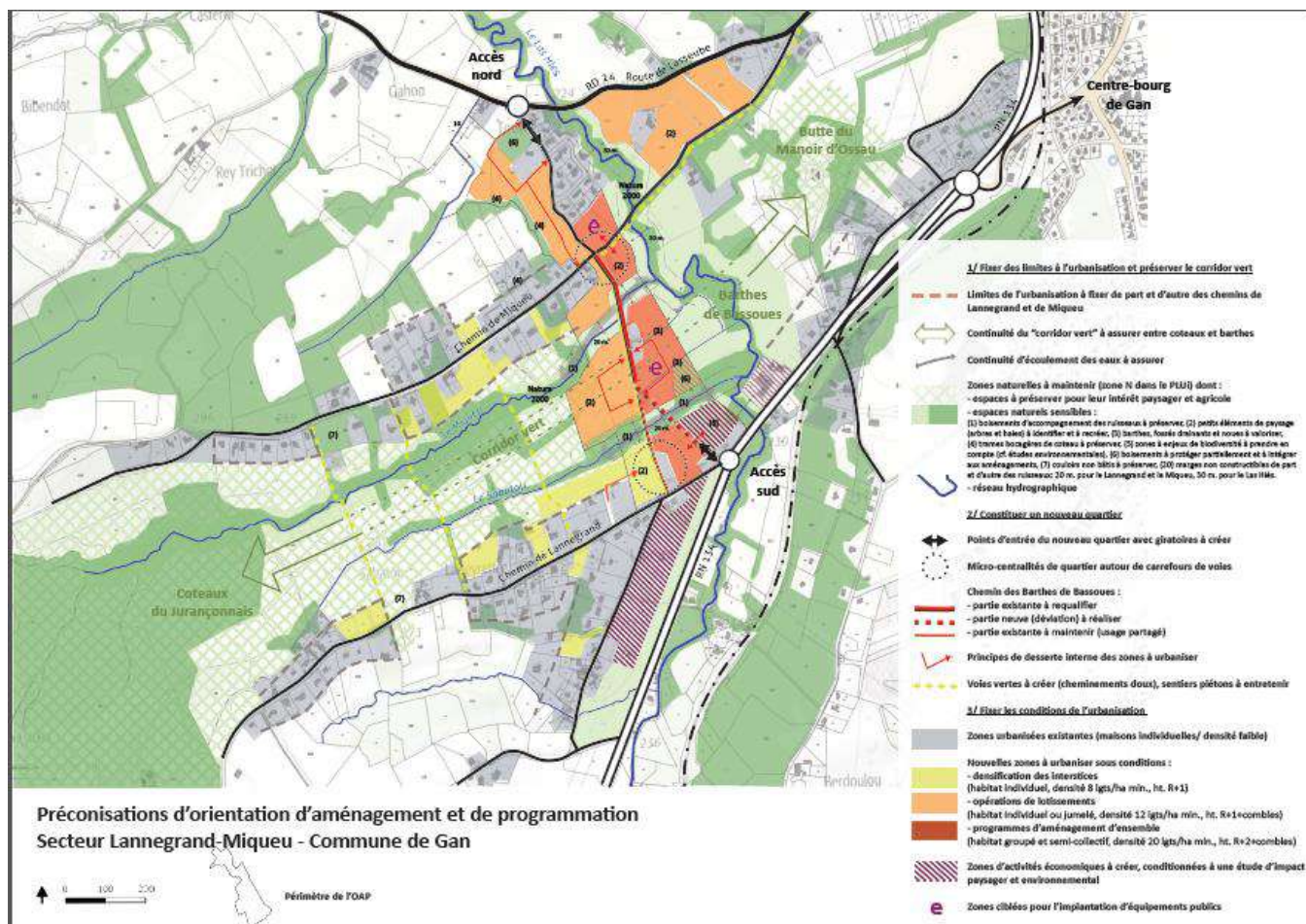
**Objet de la modification :** Passer les parcelles BM 86-87 en zone UBc (zone d'extension pavillonnaire) au lieu de la zone UE (zone d'équipements publics). Un seul secteur dédié aux équipements est suffisant dans ce quartier. Ce secteur peut donc être réaffecté à de l'habitation.



### 3.3.11. Gan OAP Lannegrاند Miqueu

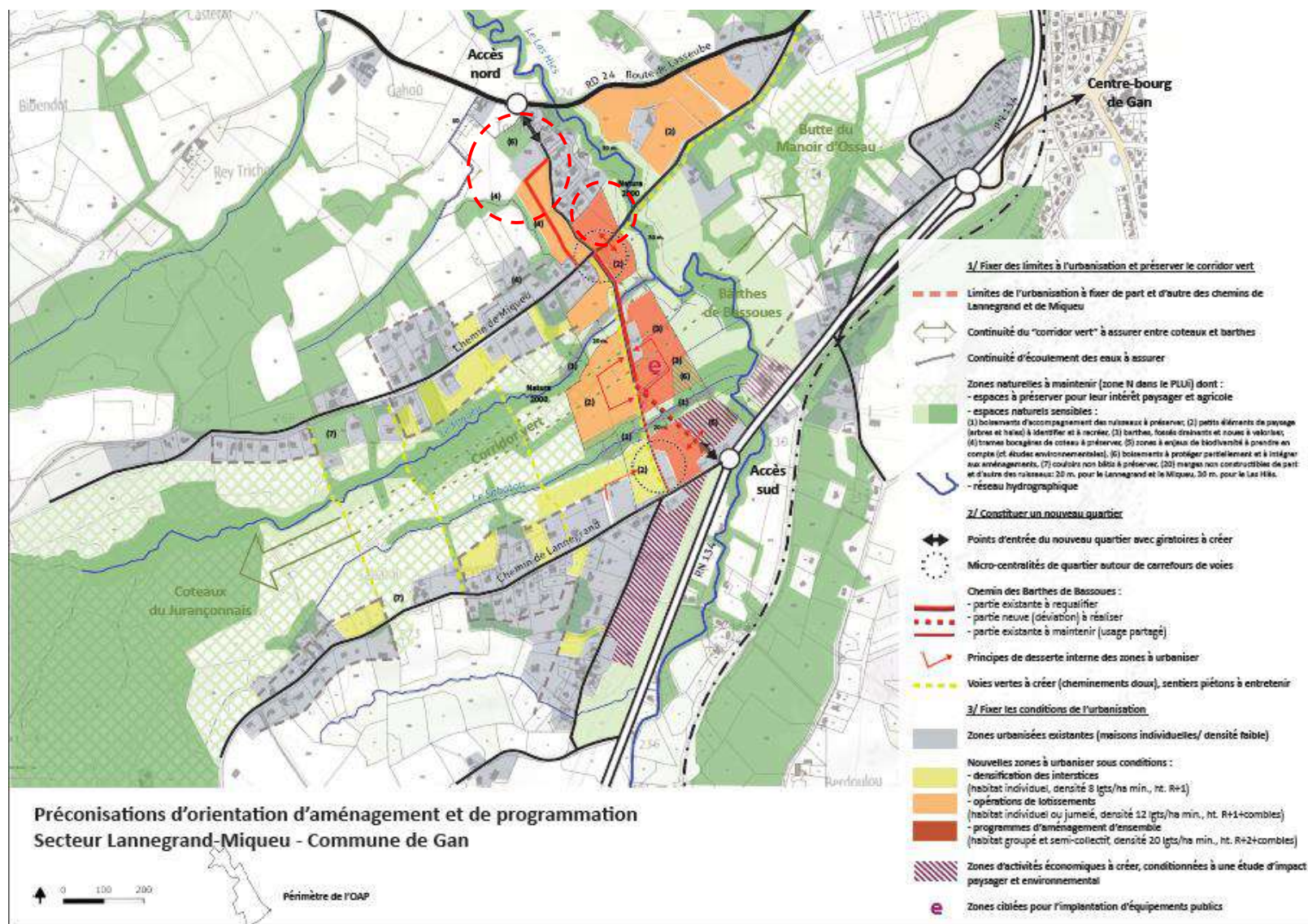
**Objet de la modification :** Modifier l'OAP « Lannegrاند Miqueu » afin de se mettre en cohérence avec les changements de zonage listés en points 3.3.9. et 3.3.10.

#### Avant modification





## Après modification

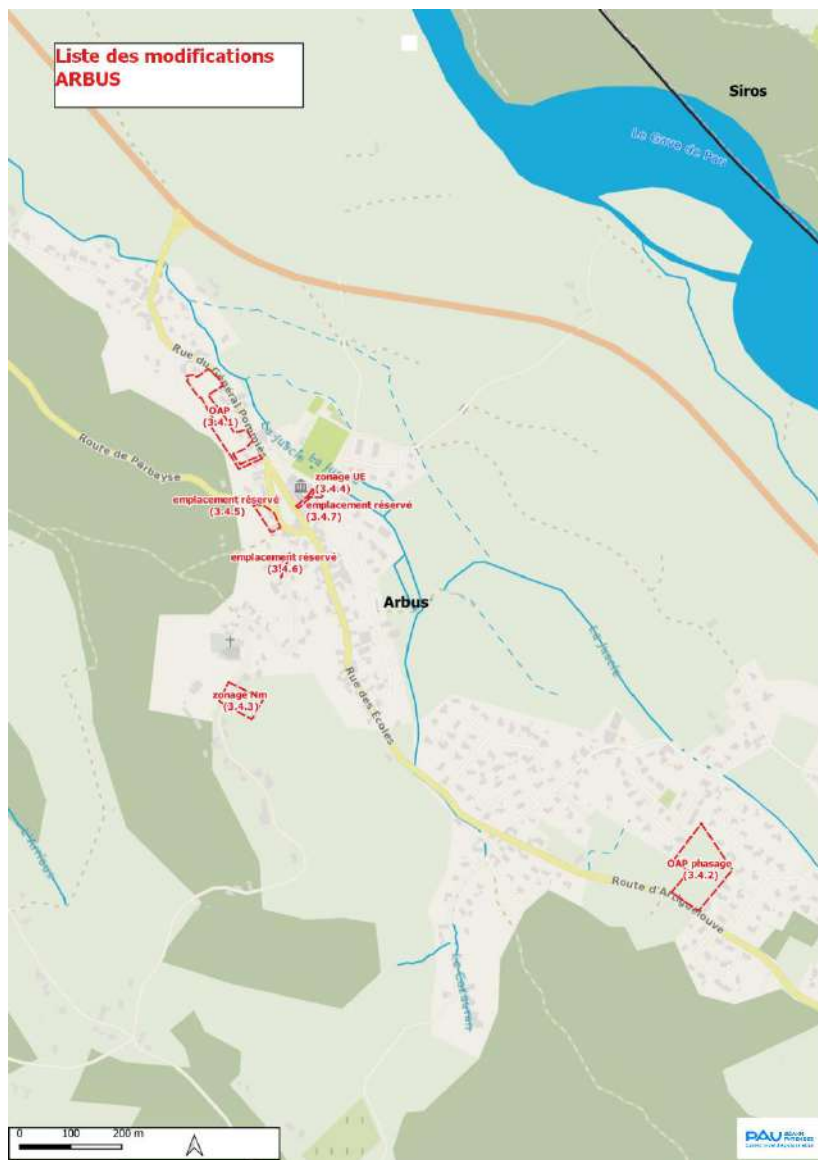


### 3.4. Secteur sud-ouest coteaux sud (Arbus, Artiguelouve, Aubertin, Laroin, Saint Faust)

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, définie comme polarité intermédiaire par le PLUi et le SCoT, il s'agit de phaser l'urbanisation en priorisant les fonciers proches du centre-bourg au détriment des fonciers en extension du tissu urbain existant.

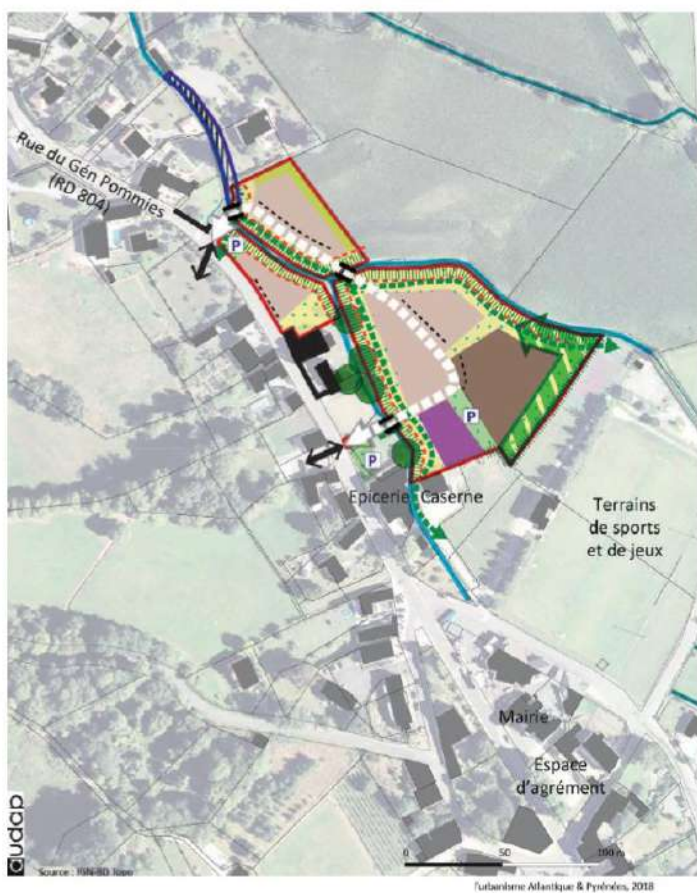


### 3.4.1. Arbus OAP centre bourg

**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 et les associer à la démarche de son développement et d’un meilleur fonctionnement.




#### 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)
-  Usières 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
-  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 :







-  Elément 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 :

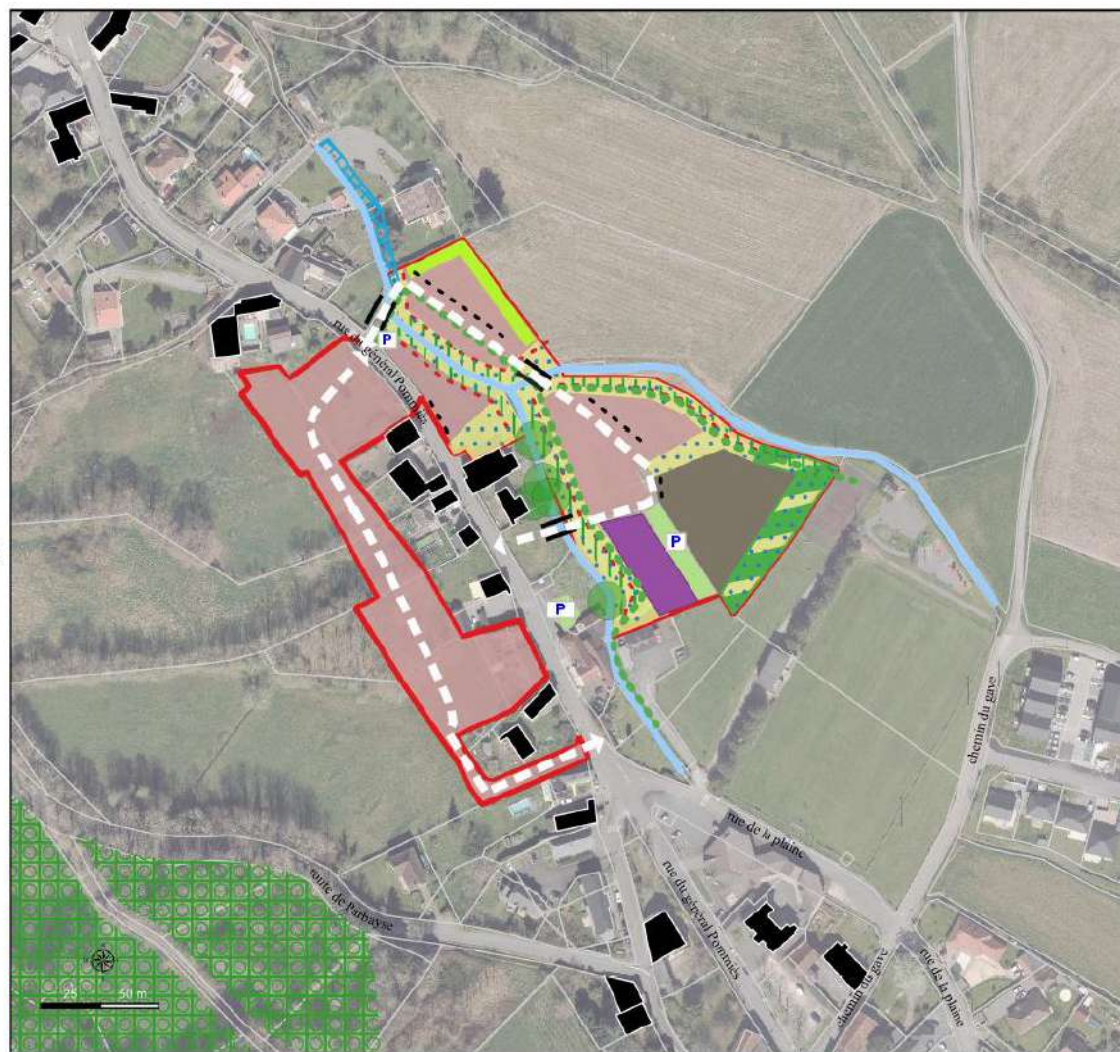
-  Liaison tous modes (voitures, 2 roues, piétons)
-  Franchissement
-  Espace de stationnement paysager commun (public-privé)
-  Liaison piétonne et/ou cyclable

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) :

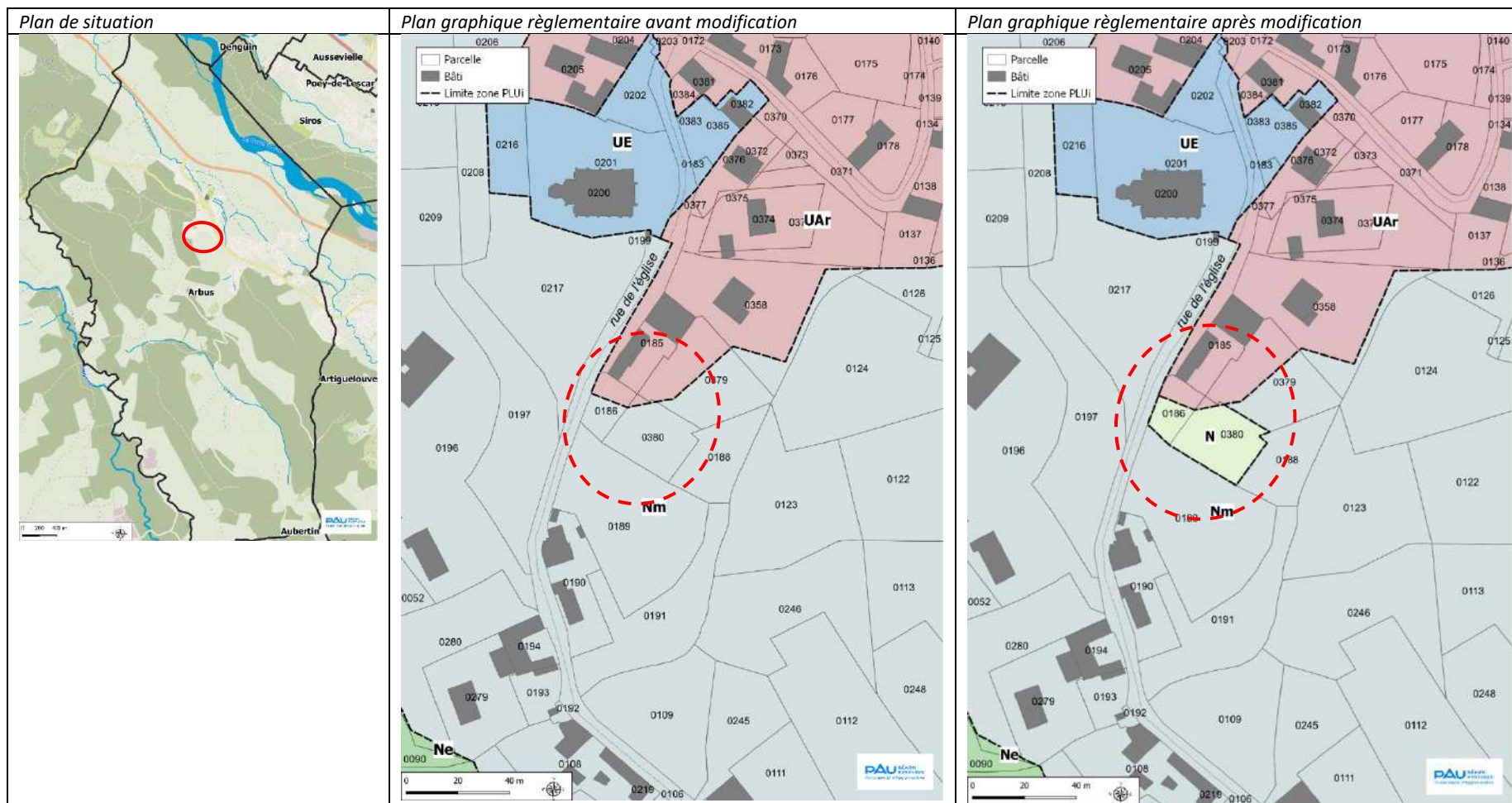
- Phase 1 : Cette phase inclut la réalisation de logements et de la voirie qui relie l'impasse de la Juscle à la RD 804 la réalisation d'un parking collectif à l'entrée du site, et la réalisation de l'espace paysager et de la liaison piétonne/cyclable dans son intégralité

- 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 au 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. Arbus : parcelle AC 77 : zone UE

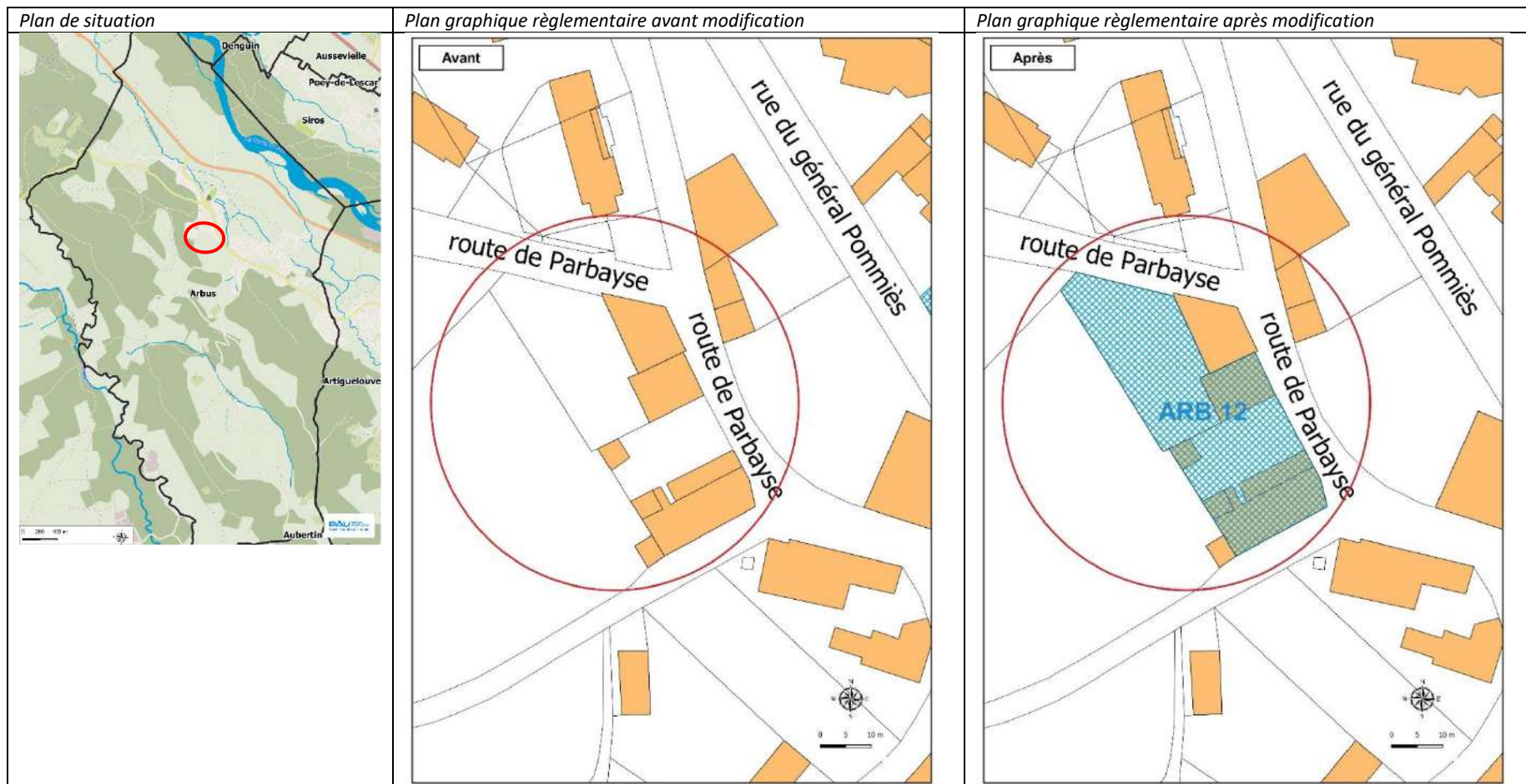
**Objet de la modification :** Passer une partie de la parcelle AC 77 (275 m<sup>2</sup>) chemin du gave en zone « UE » (*zone d'équipements publics*) au lieu de la zone « UAr » (*centre bourg*) afin de permettre le projet d'extension de l'école.





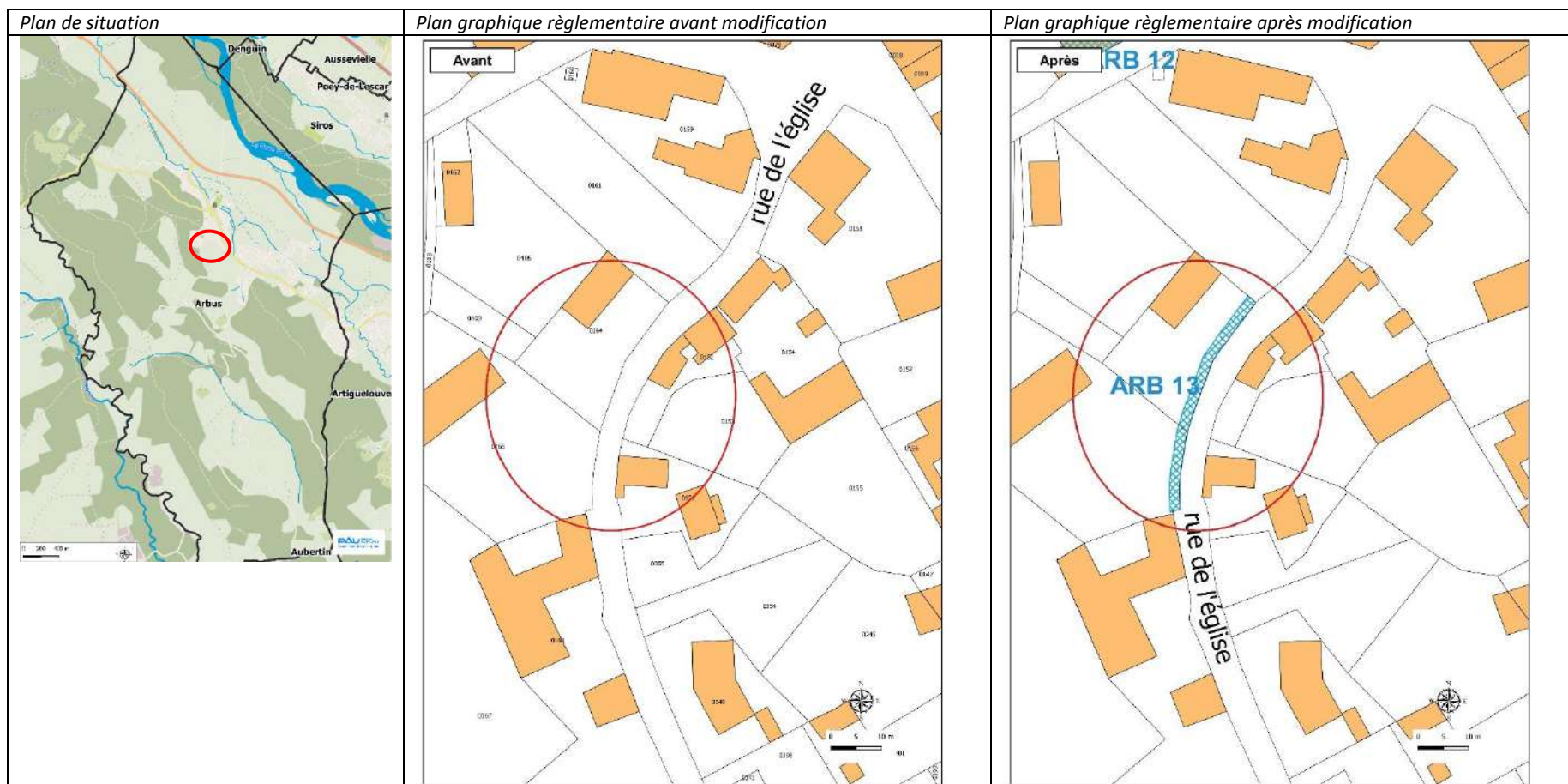
### 3.4.5. Arbus parcelles AC 90-91 : emplacement réservé

**Objet de la modification** : Créer l'emplacement réservé ARB 12 sur les parcelles AC 90 et 91 pour la création de logements sociaux ou autres (surface de 1222m<sup>2</sup>).



### 3.4.6. Arbus parcelles AD 164-165 : emplacement réservé

**Objet de la modification :** Créer l'emplacement réservé ARB 13 sur les parcelles AD 164-165 pour l'élargissement de la rue de l'Eglise (Surface de 90m<sup>2</sup>).



### 3.4.7. Arbus : emplacement réservé n°9

**Objet de la modification :** Supprimer l'emplacement réservé n°9 « Création d'un cheminement piéton de 4 m, parcelle AC 75 et AC 77 » qui n'est plus en phase avec le projet de la commune (cf point 3.4.4)



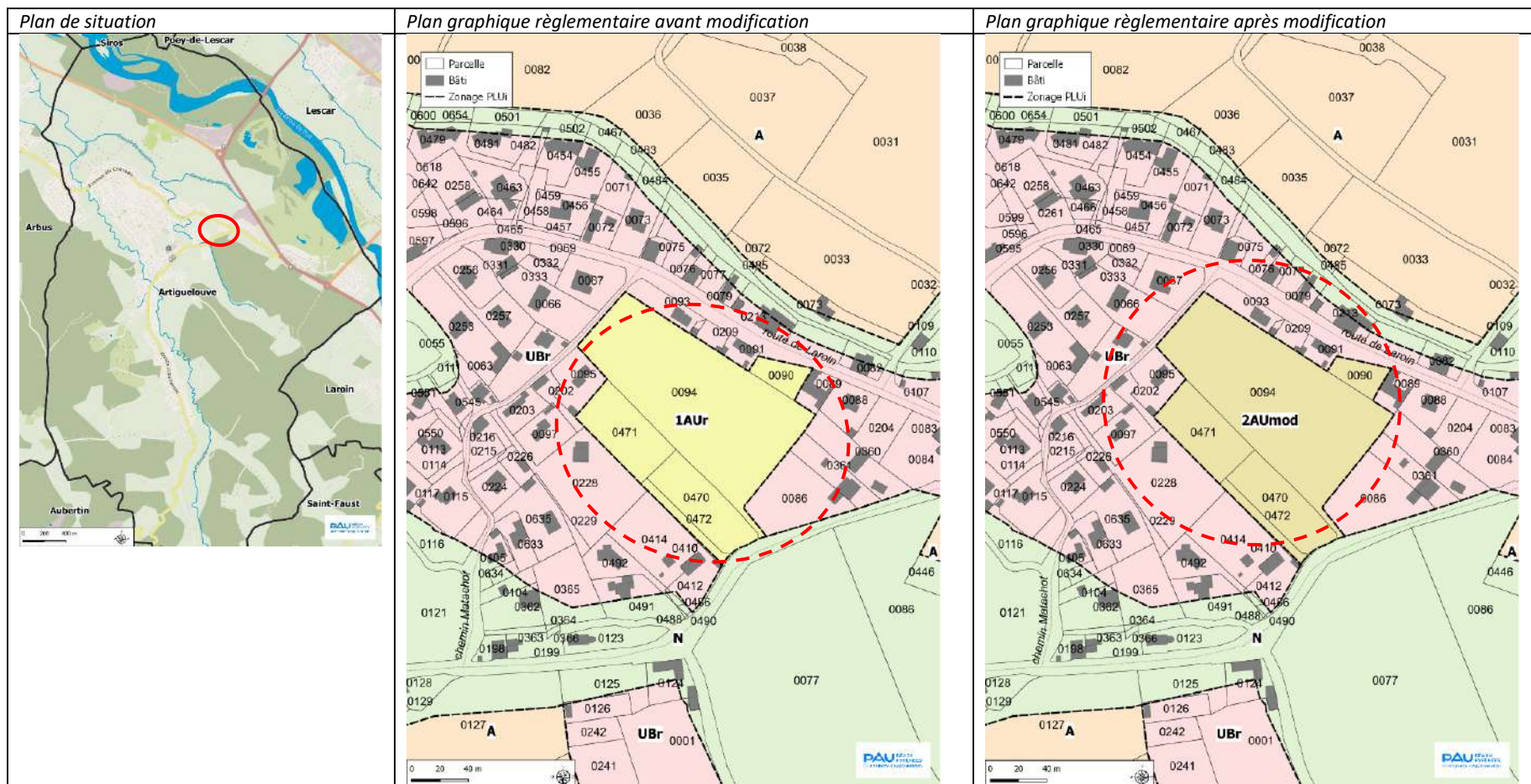
### 3.4.8. Arbus : liste des emplacements réservés

**Objet de la modification :** Mise à jour de la liste des emplacements réservés (*document 4.2.2\_Liste\_des\_emplacements\_reserves*) à la suite des modifications des emplacements réservés listées ci-dessus.

<i>Extrait liste des emplacements réservés de Arbus avant modification</i>	<i>Extrait liste des emplacements réservés de Arbus après modification</i>
<p><b>Liste des emplacements réservés pour la commune :</b>            ARB 02- Création de stationnement près de l'église AD n°217 S: 3000m².            ARB 03- Création d'un chemin d'accès de 8 m de plateforme AH n°64 et 69 S: 2680m².            ARB 04- Aménagement d'un rond point. AB n°64 et 69 S: 2680m².            ARB 05- Aire de co-voiturage. AC n°214 S: 1660m².            ARB 06- Aménagement d'un rond point. AC n°27 S: 1870m².            ARB 07- Création d'un cheminement piéton de 4 m. AC n°41,42,59,60 et 62 S: 255m².            ARB 08- Extension de la caserne pompier. AC n°37 S: 945m².            ARB 09- Création d'un cheminement piéton de 4 m. AC n°75 et 77 S: 185m².            ARB 10- Création d'un cheminement piéton et/ou cyclable de 2.50 m. AD n°283 S:200m².            ARB 11- Création d'un cheminement piéton de 3 m. AH n°480 et 490 S: 165m².</p>	<p><b>Liste des emplacements réservés pour la commune :</b>            ARB 02- Création de stationnement près de l'église AD n°217 S: 3000m².            ARB 03- Création d'un chemin d'accès de 8 m de plateforme AH n°64 et 69 S: 2680m².            ARB 04- Aménagement d'un rond point. AB n°64 et 69 S: 2680m².            ARB 05- Aire de co-voiturage. AC n°214 S: 1660m².            ARB 06- Aménagement d'un rond point. AC n°27 S: 1870m².            ARB 07- Création d'un cheminement piéton de 4 m. AC n°41,42,59,60 et 62 S: 255m².            ARB 08- Extension de la caserne pompier. AC n°37 S: 945m².  <del>ARB 09- Création d'un cheminement piéton de 4 m. AC n°75 et 77 S: 185m².</del>            ARB 10- Création d'un cheminement piéton et/ou cyclable de 2.50 m. AD n°283 S:200m².            ARB 11- Création d'un cheminement piéton de 3 m. AH n°480 et 490 S: 165m².            ARB 12- Emplacement réservé pour la création de logements sociaux ou autres, AC n°90 et 91, S: 1222m².            ARB 13- Emplacement réservé pour l'élargissement de la rue de l'Eglise, AD n° 164(p) et 165(p), S : 90m².</p>

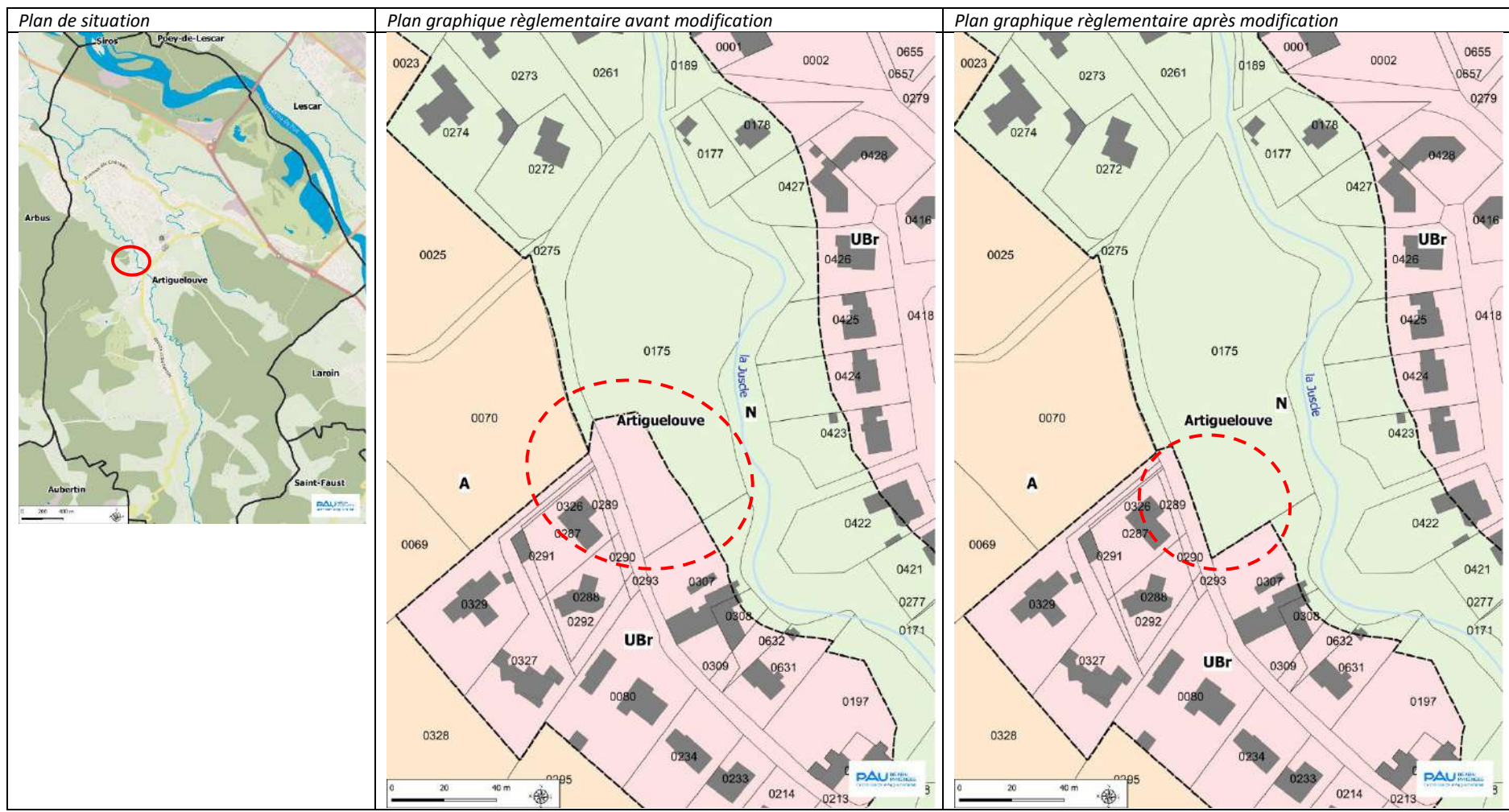
### 3.4.9. Artiguelouve parcelles AL 90-94-410-470-471-472

**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.



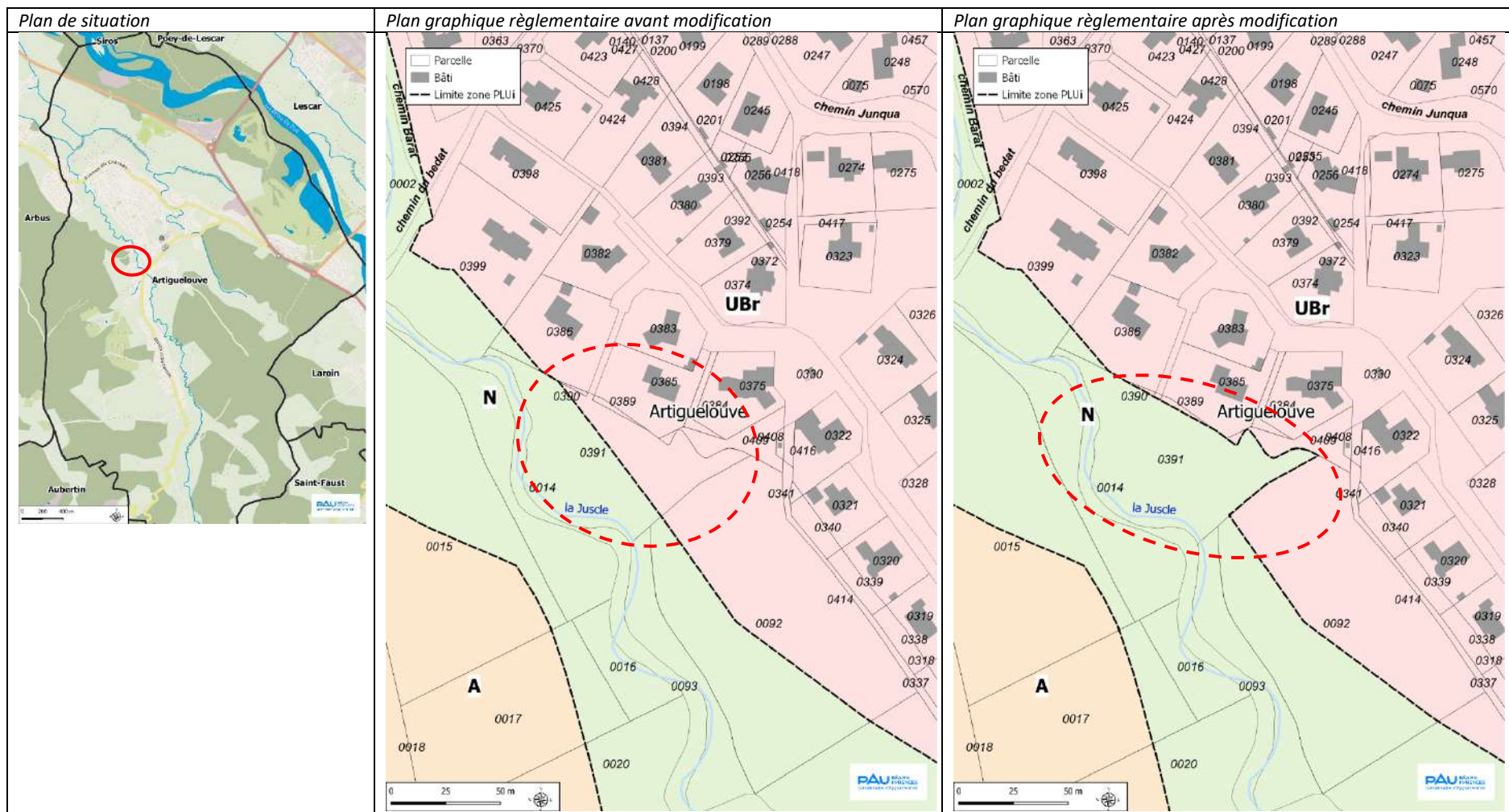
### 3.4.10. Artiguelouve parcelle AL 175

**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.



### 3.4.11. 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.



### 3.4.12. 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 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 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.





### 3.4.13. 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 constitué des 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.



### 3.4.14. 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 minimum 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.

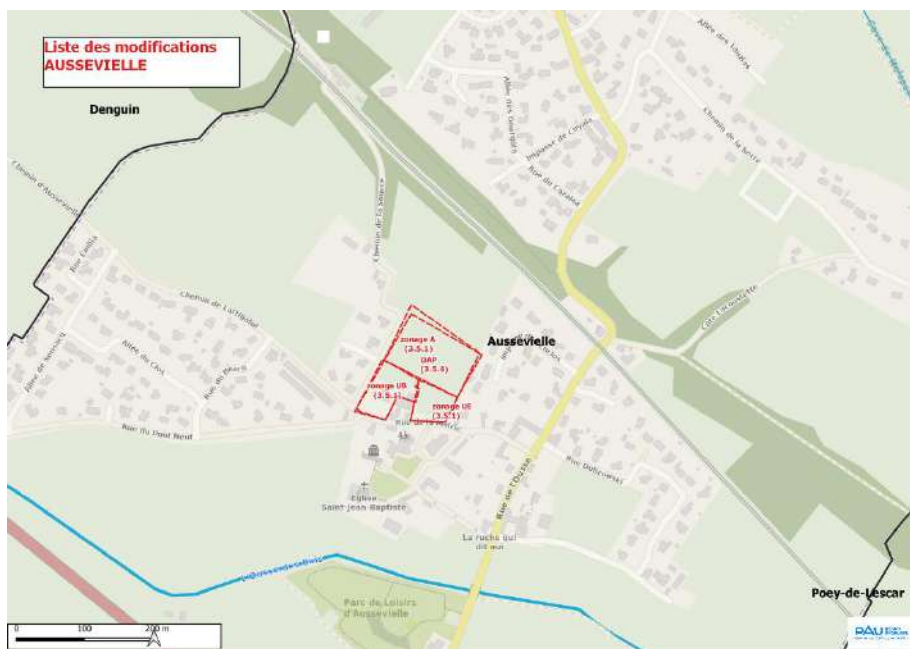
### 3.5. Secteur nord-ouest Pont-Long (Aussevielle, Beyrie en Béarn, Bougarber, Denguin, Poey de Lescar, Siros, Uzein)

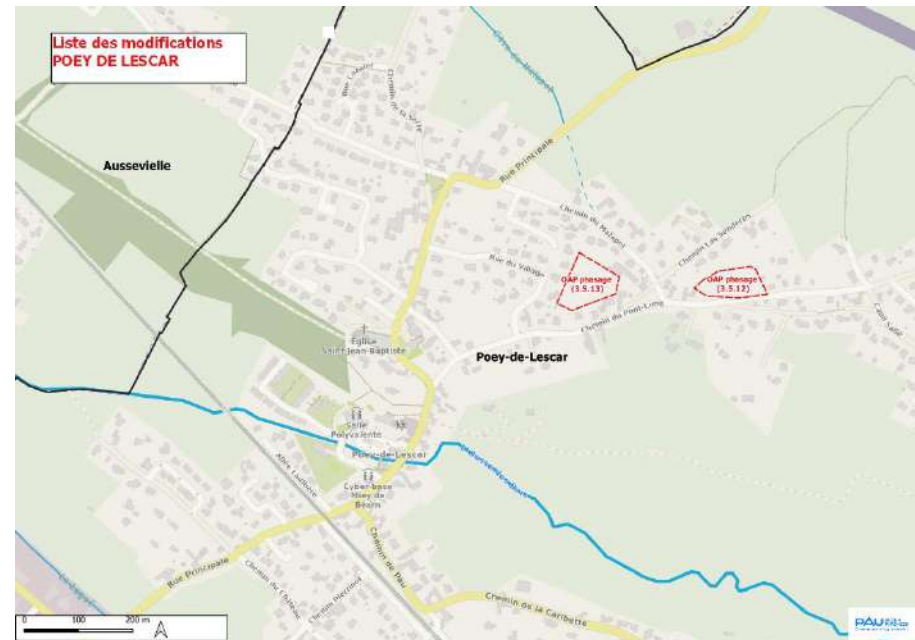
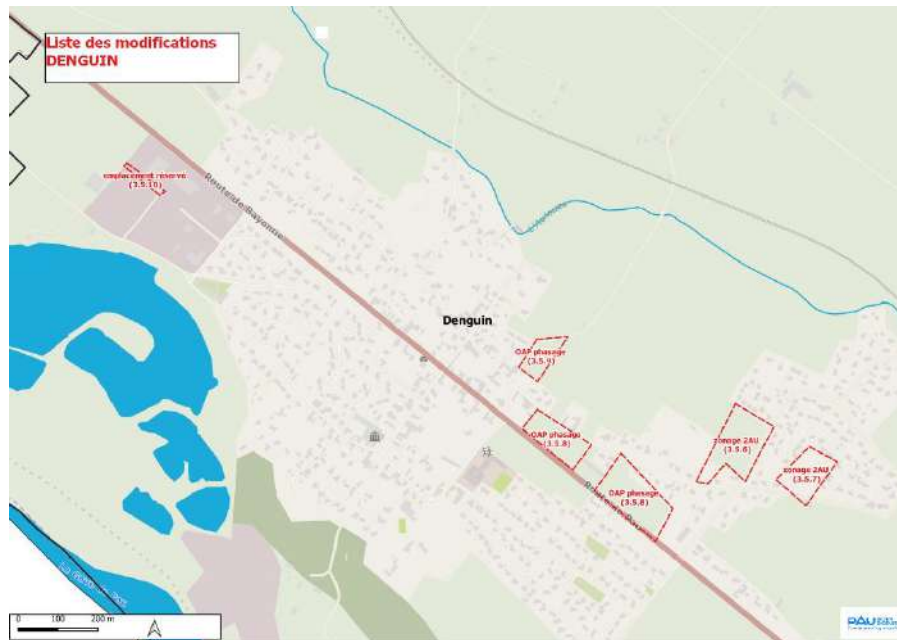
A Denguin, Bougarber et Uzein, il s'agit de phaser les grandes poches de fonciers disponibles en priorisant celles proches des centres-bourgs au détriment des fonciers en extension du tissu urbain existant.

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.

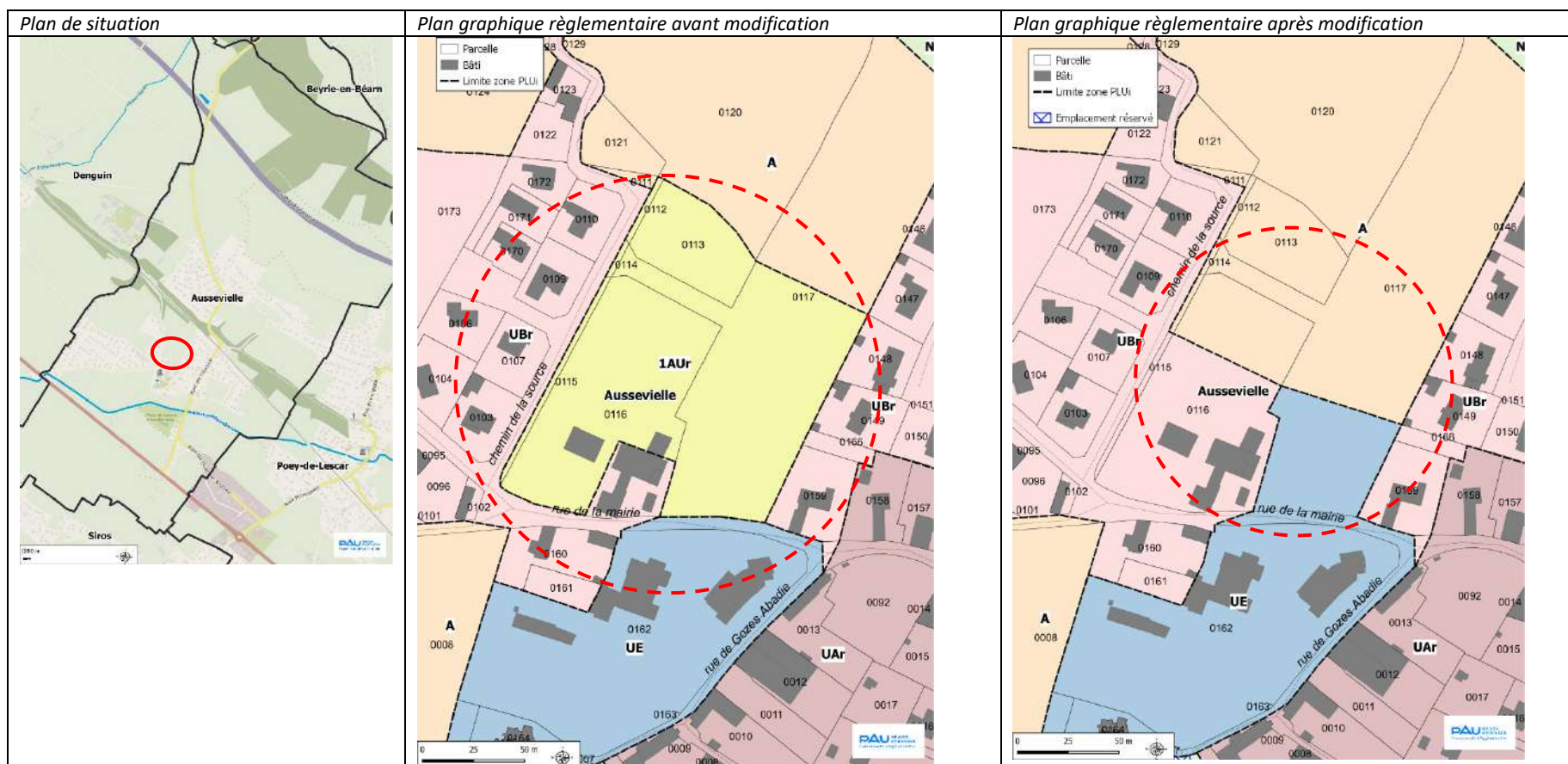
A Aussevielle, les modifications portent sur le secteur central de la mairie avec un changement de destination de ce secteur classé en 1AUr (zone à urbaniser à court et moyen terme).





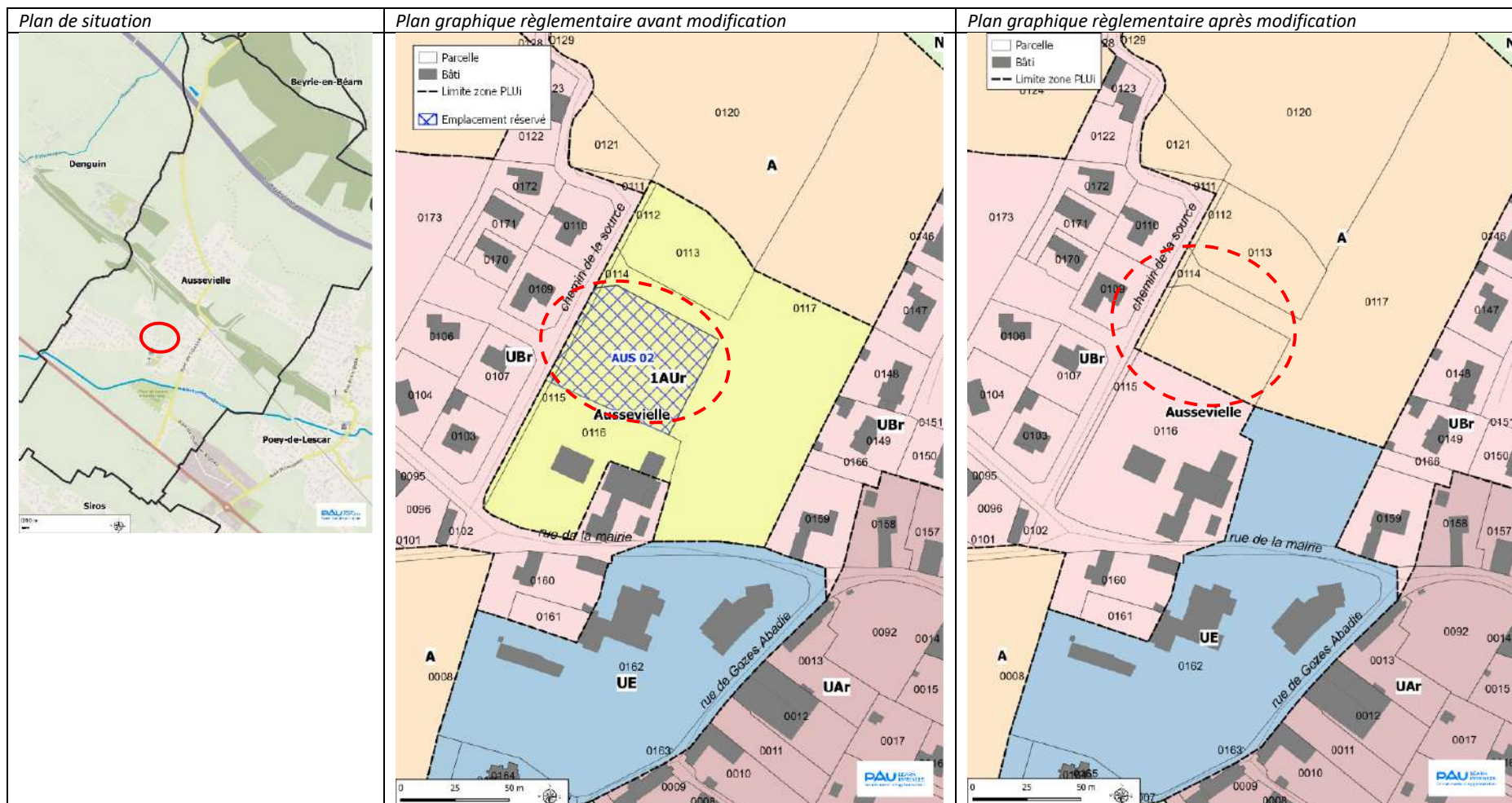
### 3.5.1. Aussevielle parcelles AB 113-116-117 : changement de zonage

**Objet de la modification :** Revoir le classement de la zone « 1AU » (*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 m<sup>2</sup>* », 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><b><u>Liste des emplacements réservés pour la commune :</u></b></p> <p>AUS 02- Equipement public : halle couverte, etc... AB n° 115(p) et 116(p) S : 3160 m<sup>2</sup>            AUS 03- Voirie de desserte. AD n° 31(p),59(p),62(p) et 103(p) S : 3280 m<sup>2</sup>            AUS 04- Bassin de retenue d'eau. AB n° 168(p) S : 6395 m<sup>2</sup>            AUS 05- Bassin de retenue d'eau. AD n° 69(p) et 70(p) S : 8075 m<sup>2</sup>            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 : 4665m<sup>2</sup>.            AUS 07- Cheminement piéton de 4m de large. AC n° 6(p) et 7(p) S : 525m<sup>2</sup>.</p>	<p><b><u>Liste des emplacements réservés pour la commune :</u></b></p> <p><del>AUS 02- Equipement public : halle couverte, etc... AB n° 115(p) et 116(p) S : 3160 m<sup>2</sup></del>            AUS 03- Voirie de desserte. AD n° 31(p),59(p),62(p) et 103(p) S : 3280 m<sup>2</sup>            AUS 04- Bassin de retenue d'eau. AB n° 168(p) S : 6395 m<sup>2</sup>            AUS 05- Bassin de retenue d'eau. AD n° 69(p) et 70(p) S : 8075 m<sup>2</sup>            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 : 4665m<sup>2</sup>.            AUS 07- Cheminement piéton de 4m de large. AC n° 6(p) et 7(p) S : 525m<sup>2</sup>.</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 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*

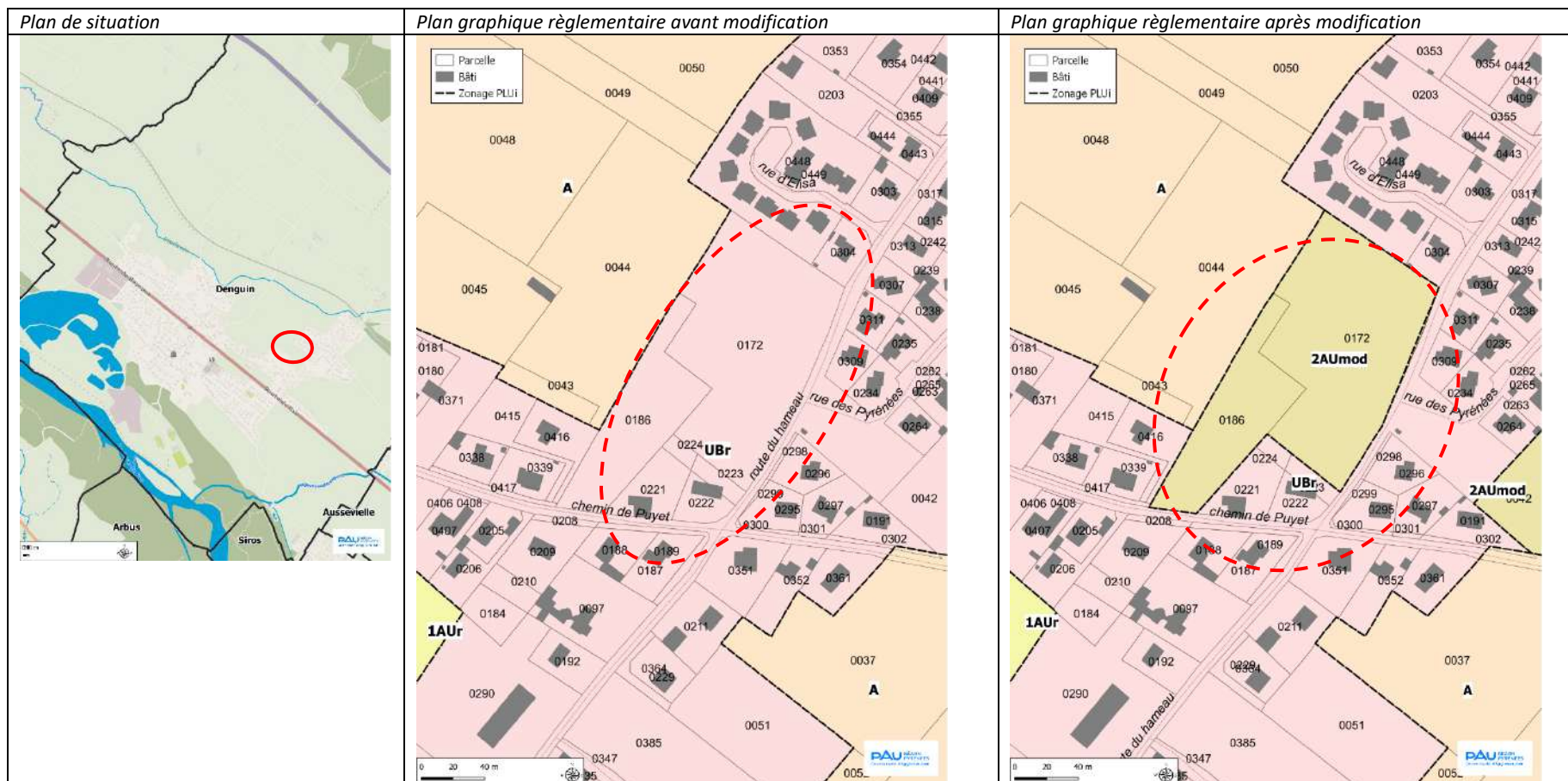
- Les bâtiments situés à l'ouest de la nouvelle rue créée sont implantés à l'alignement de manière à ménager un espace de transition (constitué par les jardins) entre l'espace agricole et l'espace urbanisé
- La hauteur des constructions n'excède pas 2 niveaux superposés (Rdc + 1 + combles). Les constructions observent un retrait de 5 m par rapport aux limites séparatives des parcelles bâties contiguës à l'est

#### **Phasage**

- 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. 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.

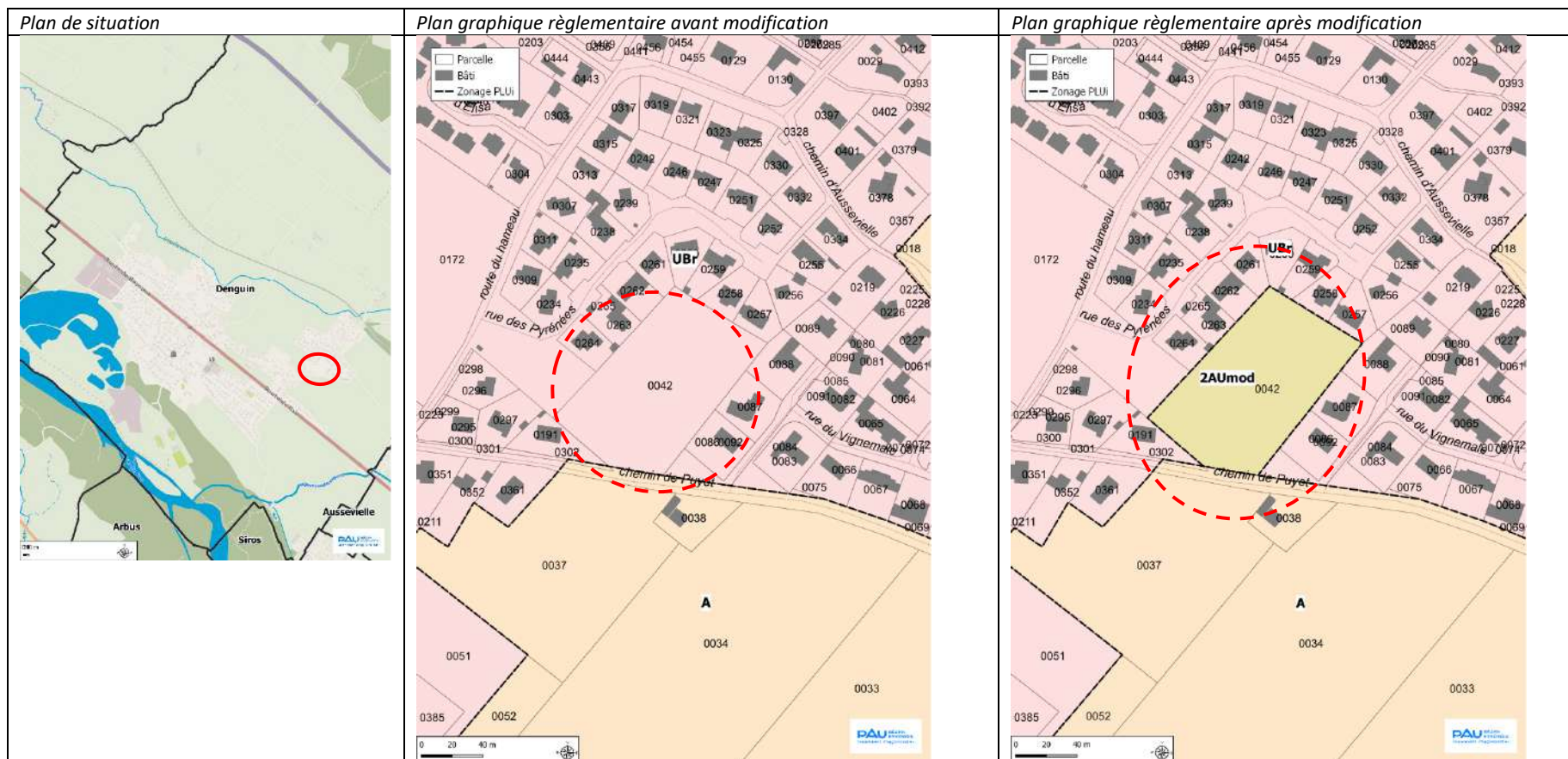
### 3.5.6. Denguin parcelles AK 172-186 : 2AU

**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 le parti d'aménagement du secteur.



### 3.5.9. Denguin OAP Chemin du côteau parcelle AK 119

**Objet de la modification** : Créer l’Orientation d’aménagement et de programmation « chemin du côteau » 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 Côteau

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. Denguin rue de mondeils : emplacement réservé n°2

**Objet de la modification :** Créer l'emplacement réservé n°2 qui a pour libellé « *Emplacement réservé pour le prolongement de la rue de Mondeils AM n°495(p), 541, 543, et 545. S : 1170m<sup>2</sup>.* »



### 3.5.11. Denguin : liste des emplacements réservés

**Objet de la modification :** Mettre à jour la liste des emplacements réservés (*document 4.2.2\_Liste\_des\_emplacements\_reserves*) à la suite de la création de l'ER n°2.

<i>Extrait liste des emplacements réservés de Denguin avant modification</i>	<i>Extrait liste des emplacements réservés de Denguin après modification</i>
<p><b><u>Liste des emplacements réservés pour la commune :</u></b></p> <p>DEN 01- Emplacement réservé pour la réalisation d'un aménagement paysager dans le cadre de la loi sur les entrées de ville. AK n°99(p),213(p),214(p),290(p),41(p),381(p),422(p),423,439 et 440(p). S : 5610m².</p>	<p><b><u>Liste des emplacements réservés pour la commune :</u></b></p> <p>DEN 01- Emplacement réservé pour la réalisation d'un aménagement paysager dans le cadre de la loi sur les entrées de ville. AK n°99(p),213(p),214(p),290(p),41(p),381(p),422(p),423,439 et 440(p). S : 5610m².</p> <p>DEN 02- Emplacement réservé pour le prolongement de la rue de Mondeils AM n°495(p), 541, 543, et 545. S : 1170m².</p>

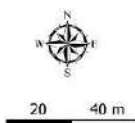
### 3.5.12. Poey de Lescar – OAP Secteur Las Senderos

**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 de 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.



### 3.5.13. 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 ce secteur 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.



### 3.5.14. Uzein OAP centre bourg

**Objet de la modification** : Dans un objectif de régulation de la production, des phasages sont mis en place dans les secteurs de l'OAP Centre Bourg. 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

Le secteur nord (A) a une surface d'environ 1,8 ha.

Le secteur « Cami de Prat » au sud(B) a une surface de 2,2 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.

Chacun des secteurs devra s'urbaniser 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.

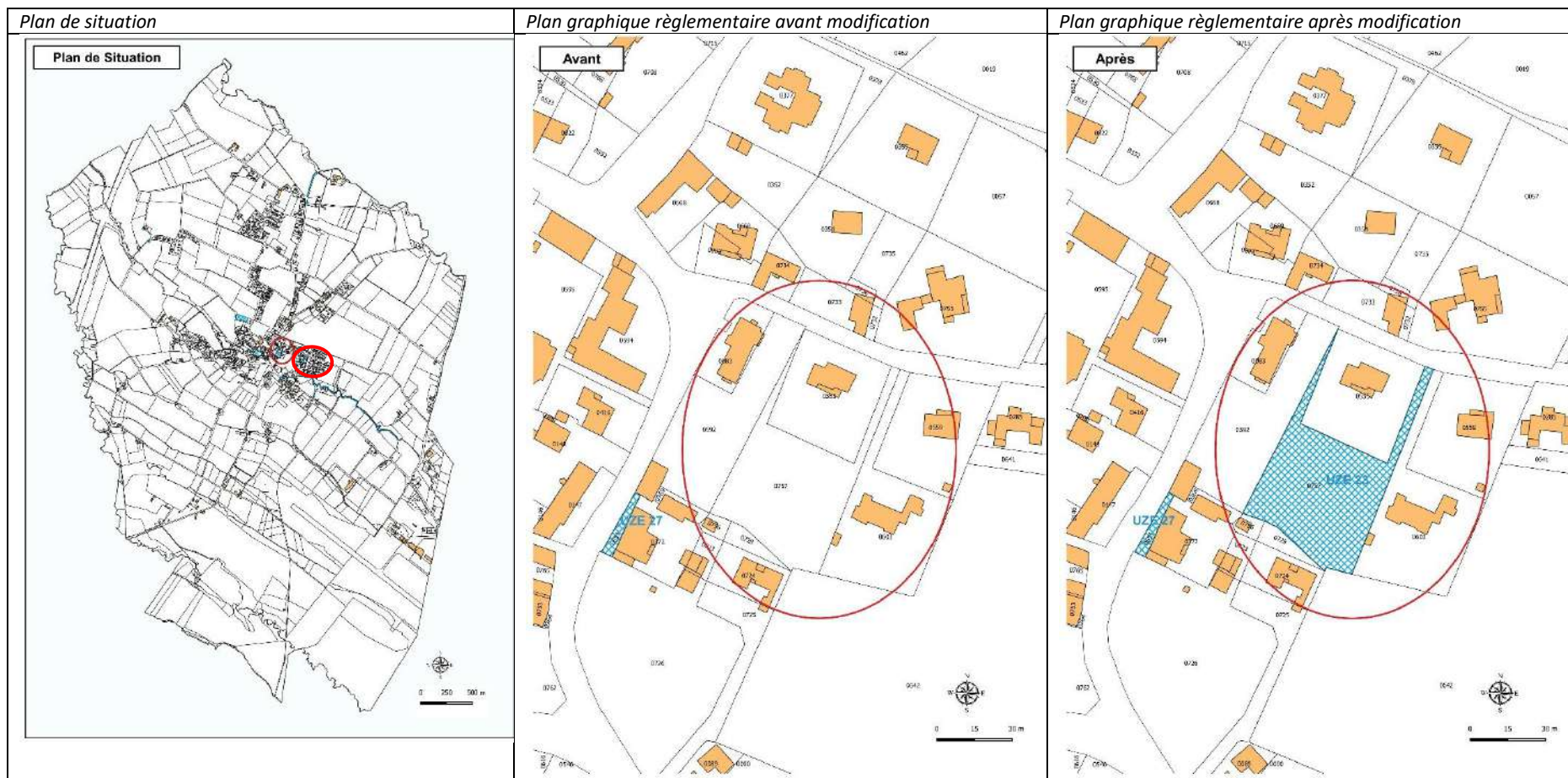
##### Qualité environnementale et prévention des risques

La zone inondable et naturelle du Bruscos sera préservée.



### 3.5.15. Uzein parcelle AL 757 : emplacement réservé

**Objet de la modification** : Créer l'emplacement réservé n°23 « *Emplacement réservé pour Bâtiments, espaces publics et commerces, AL 757, S: 2299m<sup>2</sup>* ». Cet emplacement réservé était déjà inscrit au PLU d'Uzein de 2014 mais n'avait pas été reporté au PLUi approuvé le 19-12-2019. Il s'agit donc de rectifier cet oubli.





### 3.5.16. Uzein liste des emplacements réservés

**Objet de la modification :** Mettre à jour la liste des emplacements réservés (*document 4.2.2\_Liste\_des\_emplacements\_reserves*) à la suite de la création de l'ER n°23.

Extrait liste des emplacements réservés de Uzein avant modification	Extrait liste des emplacements réservés de Uzein après modification
<p>...</p> <p><b><u>Emplacements au bénéfice de la Commune :</u></b>            UZE 01- Elargissement de (allée de la Digue). AL n°101(p). S:400m².            UZE 02- Bâtiments et espaces publics. AL n°156(p),645(p) et 647. S:3675m².            UZE 03- Elargissement de voie. AL n°118(p),126(p) et 554(p) S:145m².            UZE 04- Elargissement voie piétonne. AL n°379(p),411(p) et 622(p) S:135m².            UZE 05- Aménagement allée Coustille. AL n°402 S:1660m².            UZE 06- Elargissement à 18 mètres de la VC n° 9.            UZE 07- Emprise pour plantation haie paysagère le long de la VC n°7 dite de Loos. ZA n°17(p) S:1170m².            UZE 12- Elargissement à 10 m d'emprise du chemin de Mative (VC n° 3)            UZE 13- Elargissement à 10 m d'emprise de la rue Jacques Lareille et son prolongement chemin de Sauvagnon (VC n°3)            UZE 14- Elargissement à 10 m d'emprise de la rue Calonge (VC n°21)            UZE 15- Elargissement à 10 m d'emprise du chemin de Bignau jusqu'au chemin de Cami de Prat            UZE 17- Elargissement à 8 m d'emprise de l'allée du Ménusé (VC n° 39)            UZE 18- Elargissement à 15 m du chemin Mourlanné (VC n°9) de l'intersection RD716 à l'intersection VC n° 25 : emplacement voirie hydrolique- plantation haie moyen jet.            UZE 19- Elargissement à 10 m de la rue de la Barthète (VC n°31)            UZE 20- Elargissement à 10 m de l'Allée Barraillot (VC n°37)            UZE 21- Aire de retournement au Cami de las Bartas (VC n° 23). ZD n°30(p) et 71(p). S:170m².            UZE 22- Aire de retournement au chemin Camjalous (VC n° 24). ZE n°17(p) et 18(p). S:170m².            UZE 26- Emplacement pour accès et cheminement autour du puits sur parcelle ZN n°17 S:15m².            UZE 27- Emplacement pour accès et cheminement autour du puits sur parcelle AL n°651 S:90m².</p> <p>...</p>	<p>...</p> <p><b><u>Emplacements au bénéfice de la Commune :</u></b>            UZE 01- Elargissement de (allée de la Digue). AL n°101(p). S:400m².            UZE 02- Bâtiments et espaces publics. AL n°156(p),645(p) et 647. S:3675m².            UZE 03- Elargissement de voie. AL n°118(p),126(p) et 554(p) S:145m².            UZE 04- Elargissement voie piétonne. AL n°379(p),411(p) et 622(p) S:135m².            UZE 05- Aménagement allée Coustille. AL n°402 S:1660m².            UZE 06- Elargissement à 18 mètres de la VC n° 9.            UZE 07- Emprise pour plantation haie paysagère le long de la VC n°7 dite de Loos. ZA n°17(p) S:1170m².            UZE 12- Elargissement à 10 m d'emprise du chemin de Mative (VC n° 3)            UZE 13- Elargissement à 10 m d'emprise de la rue Jacques Lareille et son prolongement chemin de Sauvagnon (VC n°3)            UZE 14- Elargissement à 10 m d'emprise de la rue Calonge (VC n°21)            UZE 15- Elargissement à 10 m d'emprise du chemin de Bignau jusqu'au chemin de Cami de Prat            UZE 17- Elargissement à 8 m d'emprise de l'allée du Ménusé (VC n° 39)            UZE 18- Elargissement à 15 m du chemin Mourlanné (VC n°9) de l'intersection RD716 à l'intersection VC n° 25 : emplacement voirie hydrolique- plantation haie moyen jet.            UZE 19- Elargissement à 10 m de la rue de la Barthète (VC n°31)            UZE 20- Elargissement à 10 m de l'Allée Barraillot (VC n°37)            UZE 21- Aire de retournement au Cami de las Bartas (VC n° 23). ZD n°30(p) et 71(p). S:170m².            UZE 22- Aire de retournement au chemin Camjalous (VC n° 24). ZE n°17(p) et 18(p). S:170m².            UZE 23- Emplacement réservé pour Bâtiments, espaces publics et commerces, AL 757, S: 2299m²            UZE 26- Emplacement pour accès et cheminement autour du puits sur parcelle ZN n°17 S:15m².            UZE 27- Emplacement pour accès et cheminement autour du puits sur parcelle AL n°651 S:90m².</p> <p>...</p>

## 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.

En premier lieu, les termes et définitions sont précisés ou complétés. Le terme d'accession abordable est notamment 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.

De plus, la servitude de taille de logement est modifiée pour permettre :

- 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.

D'autre part, 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.

Enfin, 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.

## 4.2.4 Plan des secteurs de renforcement de la mixité sociale et de servitude de taille de logements

### 4.2.4.1. Principes généraux et définitions :

~~- Catégories de logements concernées : elles sont définies dans l'article R 111-1-1 du Code de la Construction et de l'Habitation. Les résidences étudiantes conventionnées ne sont pas concernées.~~

- Un programme de logement : il s'agit d'un projet immobilier nécessitant plusieurs autorisations d'urbanisme visant à créer une offre de logements.

- Une nouvelle opération de logements : il s'agit d'un projet de construction neuve à usage d'habitation soumise à autorisation d'urbanisme, projet de création de logements après changement de destination d'un bien et projet de réhabilitation des locaux d'hébergement nécessitant ou non une autorisation d'urbanisme.

~~—« Logement abordable » : Sous ce terme, le PLH renvoie à deux catégories de logements :~~

~~- Les logements locatifs sociaux (LLS) : Il s'agit de 'habitation logements à loyer modéré (HLM) et encadré, gérés par un organisme public ou privé habilité, qui bénéficie d'un financement public partiel Au titre de la servitude de mixité sociale, ne sont concernés que les logements familiaux financés en PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration), PLUS (Prêt Locatif à Usage Social) ou PLS (Prêt Locatif Social) et faisant l'objet d'un conventionnement à l'APL (aide personnalisée au logement).~~

~~- Les logements en accession sociale abordable (AA) (AS) : 2 types de produits d'accession abordable sont distingués : comprenant l'accession sociale qui est exclusivement réalisée par un bailleur social et dont le prix de vente ne doit pas excéder les 1 900 € / m<sup>2</sup> de surface utile (parking inclus) il s'agit de logements réalisés uniquement par des opérateurs de logement social, pour un prix de vente plafonné indiqué dans le règlement d'intervention des aides à la pierre de la CAPBP compris entre 1900 € et 2300 € HT le m<sup>2</sup> de surface utile, ou bénéficiant d'un taux de TVA réduit (5,5 % ou 10 % selon le montage).~~

~~—l'accession maîtrisée, produite par les opérateurs privés, dont le prix de vente est plafonné à 2000 € HT / m<sup>2</sup> de surface habitable (parking inclus) Ce produit correspond globalement à une offre se situant entre 15% et 25% en dessous des prix du marché libre.~~

~~-Un projet d'habitat partagé : il s'agit d'un habitat collectif dans lequel les habitants disposent d'espaces privatifs et communs.~~

~~-Un logement conventionné : il s'agit d'un logement locatif privé dont le propriétaire ou l'organisme gestionnaire du logement a conclu une convention avec l'ANAH et imposant des conditions de location encadrées (plafonnement des loyers et des ressources du locataire).~~

-La surface de plancher potentielle : La surface de plancher est la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déductions prévues par le code de l'urbanisme.

La surface de plancher potentielle est la surface de plancher obtenue sur l'unité foncière de départ après application maximale des différentes règles du PLUi.

~~La servitude de taille de logement s'applique aux nouvelles opérations de logements.~~

~~La servitude de mixité sociale s'applique aux programmes de logements et aux nouvelles opérations de logements.~~

## 4.2.4.2. Communes du Cœur de Pays :

### Servitude de taille de logements

La servitude de taille de logement décrite ci-après ne s'applique pas aux logements locatifs sociaux, ni aux projets d'habitat partagé.

Pour l'ensemble des communes du Cœur de Pays :

Pour chaque nouvelle opération de logements, il est demandé :

- de limiter à 25 % la part des logements de moins de 40 45 m<sup>2</sup>.

Et pour chaque nouvelle opération de logements de plus de 30 logements, il est demandé en plus :

- de créer au moins 15 % de logements de plus de 70 m<sup>2</sup>.

Pour la commune de Pau :

Pour les immeubles entiers d'une surface de plancher supérieure à 400 m<sup>2</sup>, chaque projet de réhabilitation comportant une division des logements existants et/ou une création de logements, soumis ou non à autorisation d'urbanisme, devra :

- limiter à 25 % la part des logements non conventionnés de moins de 40 m<sup>2</sup> ;
- limiter à 50 % la part de logements non conventionnés d'un type inférieur ou égal au T2.

La mise en œuvre cette servitude sera appréciée au cas par cas en prenant en compte les contraintes techniques de l'immeuble.

~~Cette servitude ne s'applique pas aux projets d'habitat partagé ni aux logements locatifs conventionnés.~~

## Principes s'appliquant à la Création de résidence services seniors (RSS) :

~~Face à la multiplication des projets en faveur des personnes âgées, la CAPBP souhaite réguler spécifiquement l'offre de résidences services seniors (RSS) afin de veiller au développement d'une offre diversifiée.~~

~~Les projets de RSS offrant bénéficiant d'une localisation stratégique pourront être autorisés uniquement dans les zones UAc, UC et 1AUc.~~

~~La localisation stratégique s'entend par un foncier desservi par les transports en commun (200 m maximum d'une station sur une ligne à haute fréquence), situé à proximité des commerces, services, et espaces verts. L'environnement doit être propice à la mobilité douce afin d'inviter la personne âgée à se déplacer sur son lieu de vie au-delà de son logement.~~

~~Seront privilégiées les RSS s'inscrivant dans une logique de requalification du tissu urbain existant.~~

~~Sur des terrains non bâtis, seules les RSS s'inscrivant dans une programmation mixte (regroupant une mixité d'usage : logements, EHPAD, équipements collectifs, ...) pourront être autorisées.~~

~~Pour la zone 1AUc, la possibilité de réaliser une résidence service seniors doit être inscrite dans la programmation de l'OAP.~~

~~Leur développement au sein d'un îlot à la programmation mixte devra faire l'objet d'une réflexion sur les formes urbaines et l'implantation des bâtiments entre eux offrant la possibilité de penser la porosité des espaces, afin de créer des espaces de rencontre. Au sein de ces secteurs, l'implantation sera privilégiée là où la mobilité douce est facilitée afin d'inviter la personne âgée à se déplacer sur son lieu de vie au-delà de son logement. La présence d'espaces verts à proximité permettant la déambulation piétonne sera à privilégier.~~

~~Tout Le développement d'un projet sera apprécié dans un souci d'une répartition équilibrée des produits logements et des publics au sein du territoire (cibles, statuts) afin de disposer d'un maillage équilibré au sein de l'agglomération.~~

## Servitude de mixité sociale :

- Dans les secteurs comprenant des Orientations d'Aménagement et de Programmation, les obligations en termes de mixité sociale sont précisées dans le document Orientations d'Aménagement et de Programmation.

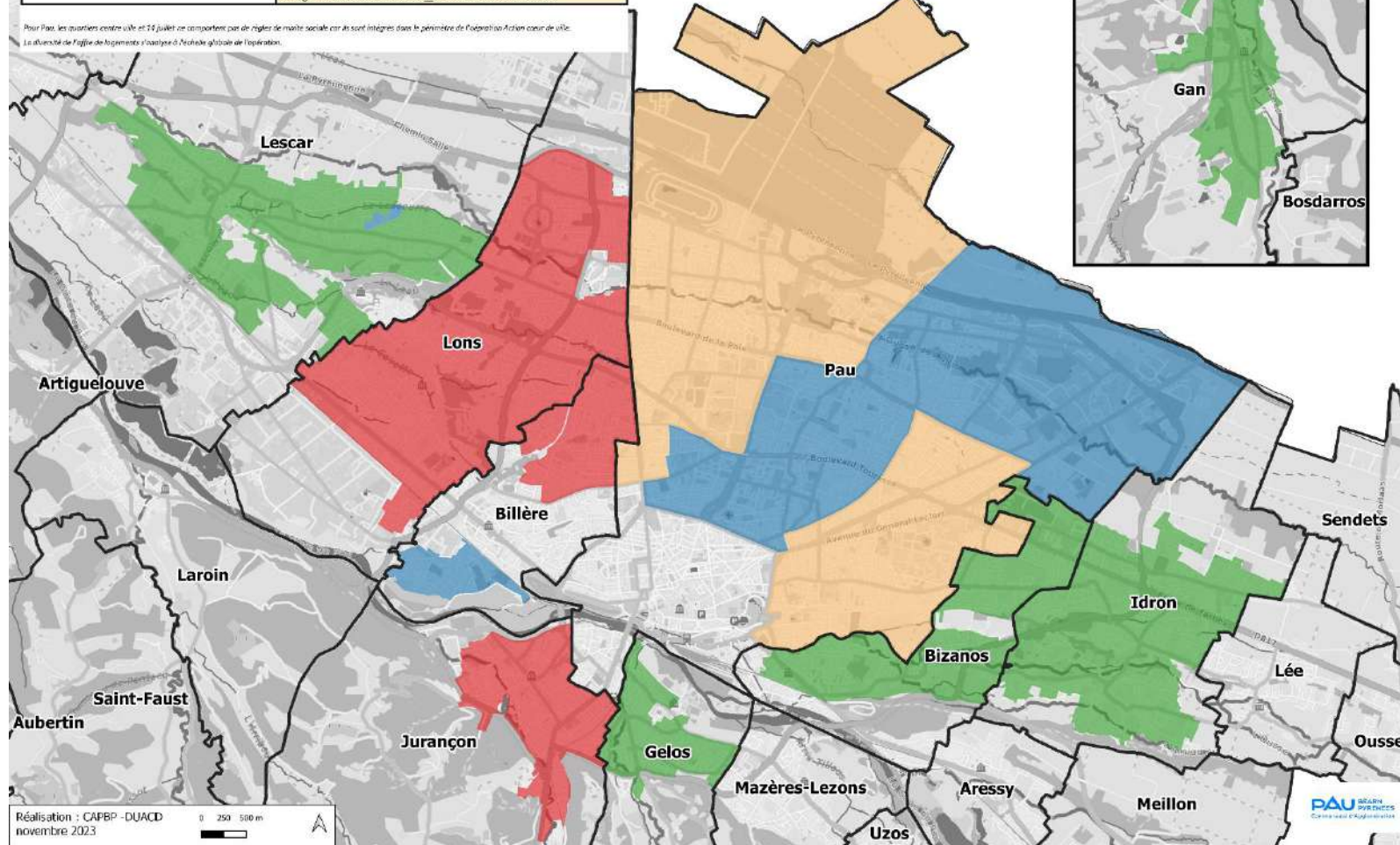
- En dehors des secteurs d'OAP : Les seuils de déclenchement de la servitude de mixité sociale sont fonction de l'opération projetée :

	Seuils de déclenchement de la servitude (sur une unité foncière de départ et applicable à tout programme de logements)		
PRODUITS	COLLECTIF	MIXTE (individuel et mixte)	INDIVIDUEL
Obligation en termes de logement locatif social* (LLS)	1 800 m <sup>2</sup> de surface plancher potentielle ou l'équivalent de 30 logements	1 800 m <sup>2</sup> de surface plancher potentielle ou l'équivalent de 26 logements	1 ha d'assiette foncière (unité foncière de départ) ou 1 400 m <sup>2</sup> de surface plancher potentielle ou l'équivalent de 18 logements
Obligation en termes d'accèsion <del>abordable (AA)</del> sociale*	1 800 m <sup>2</sup> de surface plancher potentielle ou l'équivalent de 30 logements	1 800 m <sup>2</sup> de surface plancher potentielle ou l'équivalent de 26 logements	1 ha d'assiette foncière (unité foncière de départ) ou 1 400 m <sup>2</sup> de surface plancher potentielle ou l'équivalent de 18 logements
Obligation en termes de logement locatif social* (LLS) <u>OU</u> d'accèsion <del>abordable (AA)</del> d'accèsion sociale*	1 800 m <sup>2</sup> de surface plancher potentielle ou l'équivalent de 30 logements	1 800 m <sup>2</sup> de surface plancher potentielle ou l'équivalent de 26 logements	1 ha d'assiette foncière (unité foncière de départ) ou 1 400 m <sup>2</sup> de surface plancher potentielle ou l'équivalent de 18 logements
Obligation en termes de logement locatif social* (LLS) <u>ET</u> d'accèsion <del>abordable (AA)</del> d'accèsion sociale*	3 000 m <sup>2</sup> de surface plancher potentielle ou l'équivalent de 50 logements	3 000 m <sup>2</sup> de surface plancher potentielle ou l'équivalent de 43 logements	1,5 ha d'assiette foncière (unité foncière de départ) ou 2 100 m <sup>2</sup> de surface plancher potentielle ou l'équivalent de 26 logements

**Part de logements sociaux à réaliser en fonction du secteur géographique :**

TYPE DE PRODUITS	Taux à appliquer sur le nombre de logements total du programme
Obligations en termes de logements locatif social (LLS)	20% minimum
Obligations en termes d'accession sociale	30% minimum
Obligations en termes de logements locatif social (LLS) OU d'accession sociale	20% logements locatif social minimum OU 30% accession sociale minimum
Obligations en termes de logements locatif social (LLS) ET d'accession sociale	20% logements locatif social minimum ET 30% accession sociale minimum
	30% logements locatif social minimum ET 20% accession sociale minimum
	20% logements locatif social minimum ET 30% accession sociale minimum

Pour Pau, les quartiers centre ville et 74 juillet ne comportent pas de règles de mixité sociale car ils sont intégrés dans le périmètre de l'opération Action cœur de ville. La répartition de l'offre de logements s'applique à l'échelle globale de l'opération.





### 4.2.4.3. Communes périurbaines :

#### ~~Dans les communes périurbaines (hors cœur de pays et Gan)~~

Diversification de l'offre :

~~La programmation est inscrite dans les OAP sectorielles des communes.~~

~~A défaut, elle est appréciée à l'échelle du secteur de communes (cf. périmètres des OAP sectorielles) dans une logique de complémentarité des projets entre les communes. L'enjeu est de respecter au global la diversité de l'offre, définie par le Programme Local de l'Habitat, à l'échelle des secteurs dans une logique de mutualisation de l'offre.~~

~~Chaque commune pourra être le support de développement d'une offre de logements abordables au sein de fonciers stratégiques pour leur son développement et visant à conforter leur son centre-bourg. Le développement de cette offre abordable doit s'inscrire 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.~~

~~La déclinaison de la mixité sociale (15% de logements locatifs sociaux\* et 20% de logements en accession abordable sociale\*) s'appréciera à l'échelle globale du secteur.~~

~~Les outils préférentiels pour mettre en œuvre la mixité sociale dans ces communes sont les orientations d'aménagement et de programmation et les emplacements réservés (dès lors qu'ils se situent sur de petites unités foncières et que la faisabilité économique du programme a été étudiée en amont).~~

## 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 sur 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 :

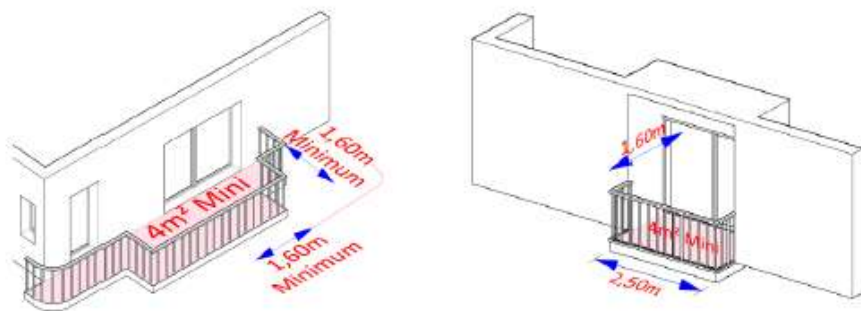
- T1 : 28 m<sup>2</sup>
- T2 : 45 m<sup>2</sup>
- T3 : 62 m<sup>2</sup>
- T4 : 79 m<sup>2</sup>
- T5 : 96 m<sup>2</sup>

**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  $4 \text{ m}^2$  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  $6 \text{ m}^2$  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  $3 \text{ m}^2$  minimum (par chambre et/ou logement) et/ou un espace extérieur commun d'une surface minimum de  $4 \text{ m}^2$  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.

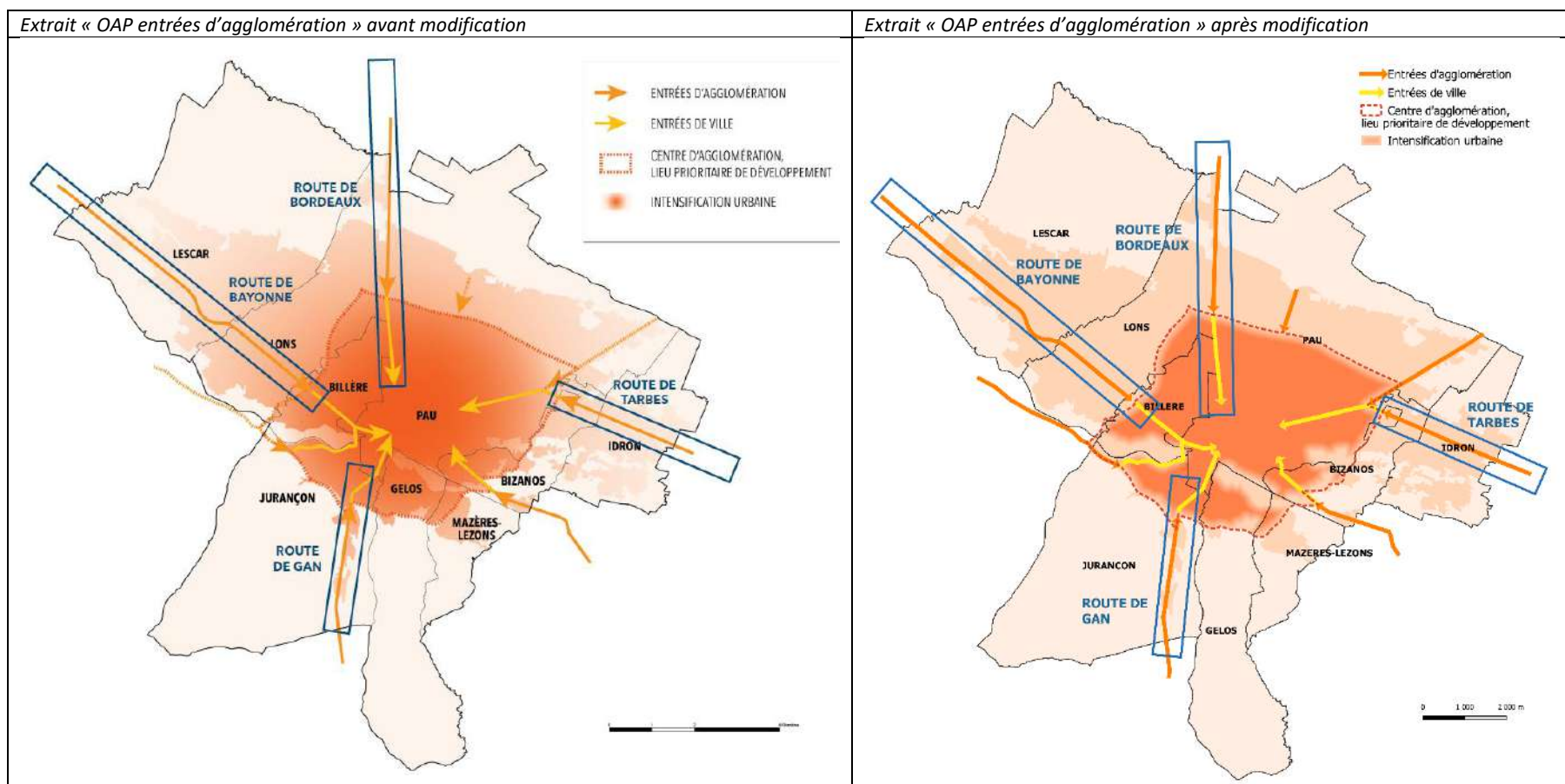
**9** - Prévoir des dispositifs permettant la **gestion des intimités et des vis-à-vis des espaces privés** entre locaux d'habitation comme composante du projet global. La préservation des intimités devra être déclinée par des traitements et des dispositifs architecturaux et/ou paysager, l'objectif est de favoriser les bonnes relations de voisinage en organisant l'intimité de chacun.

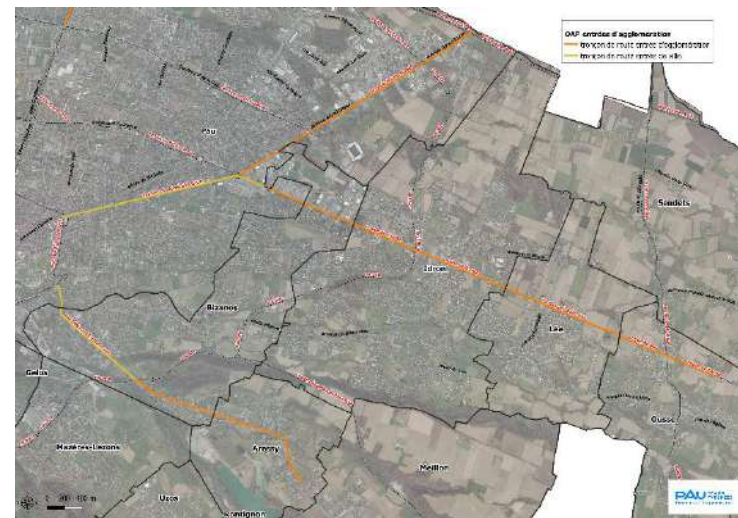
#### 4.3. OAP – Accession sociale

**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.







## 5. Règlement écrit

Les modifications apportées dans le cadre de la présente procédure touchent plusieurs articles et/ou plusieurs zones. On peut en dresser la liste ci-dessous. Les règlements écrits des communes du cœur de pays et des communes périurbaines sont en annexes de la présente notice et reprennent ces modifications de manière exhaustive.

- 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 (en lien avec le point 2.6.13).

*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 (cf point 4.2.).

- 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 d'intérêt général et/ou collectif (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 amélioration de la lisibilité de la règle.
- 5.7. Le règlement de la zone 1AUrs disparaît car la zone correspondante sur le plan graphique est supprimée. Une zone 2AUrs est créée (cf point 2.8.1.), le règlement écrit est 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 m<sup>2</sup> (et non plus de 100 m<sup>2</sup>).
- 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

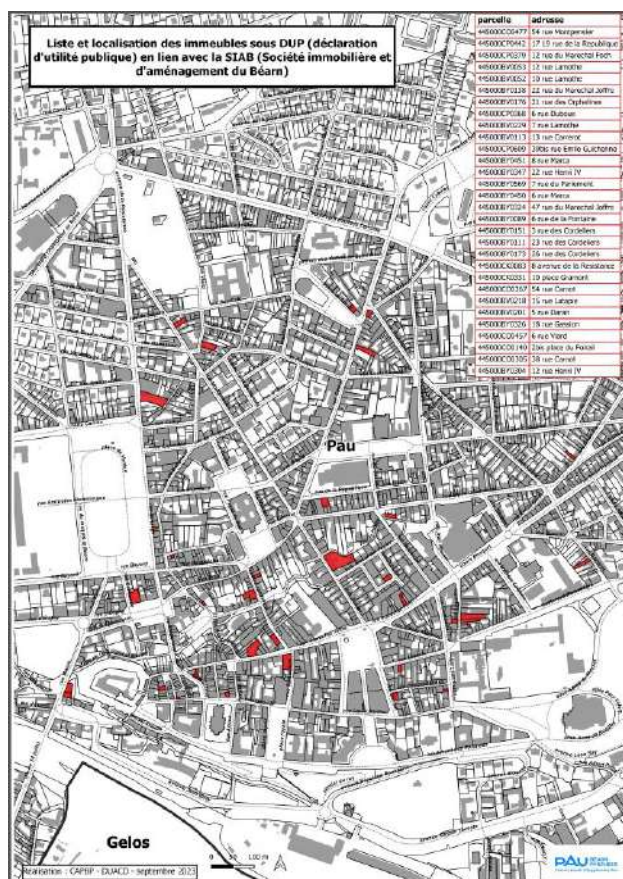
proximité à prédominance d'habitat collectif, d'équipements, de commerces et de services. Ce sont, avec les zones UA et UYzacom, les zones d'implantation privilégiées des commerces et activités de services.

- 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 conditions de surface et de localisation (modifications des articles 1 et 2 de la zone 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 conditions de surface et de localisation (modifications des articles 1 et 2 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.
- 5.18. Le règlement écrit des communes périurbaines est modifié au niveau de l'article 8 et plus précisément des « dispositions pour les autres constructions » pour clarifier les règles sur les toitures (pentes et couverture) et faciliter ainsi l'instruction des autorisations d'urbanisme.

## 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.

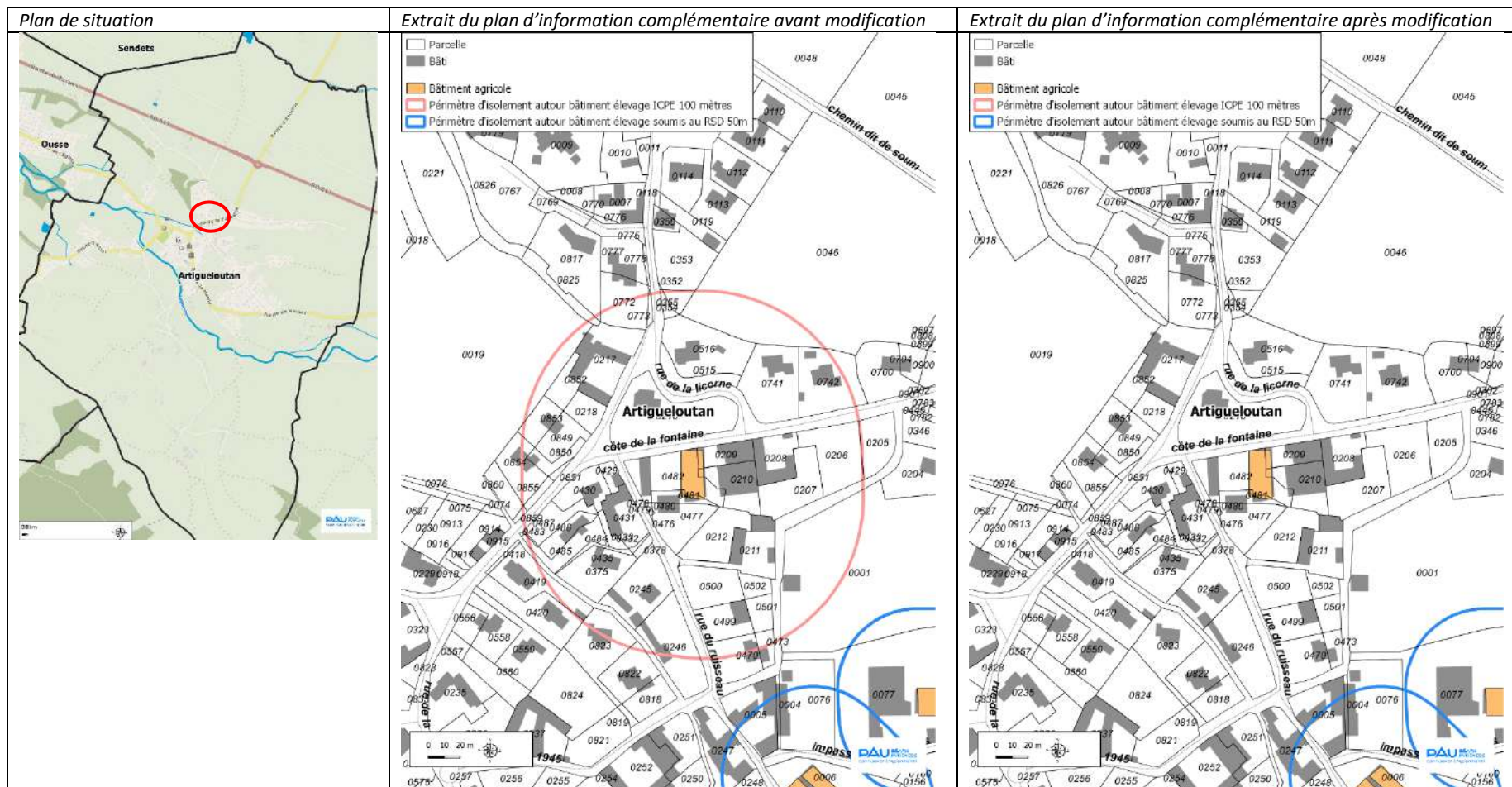


## 6.2. Règlement de publicité de Pau

**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)

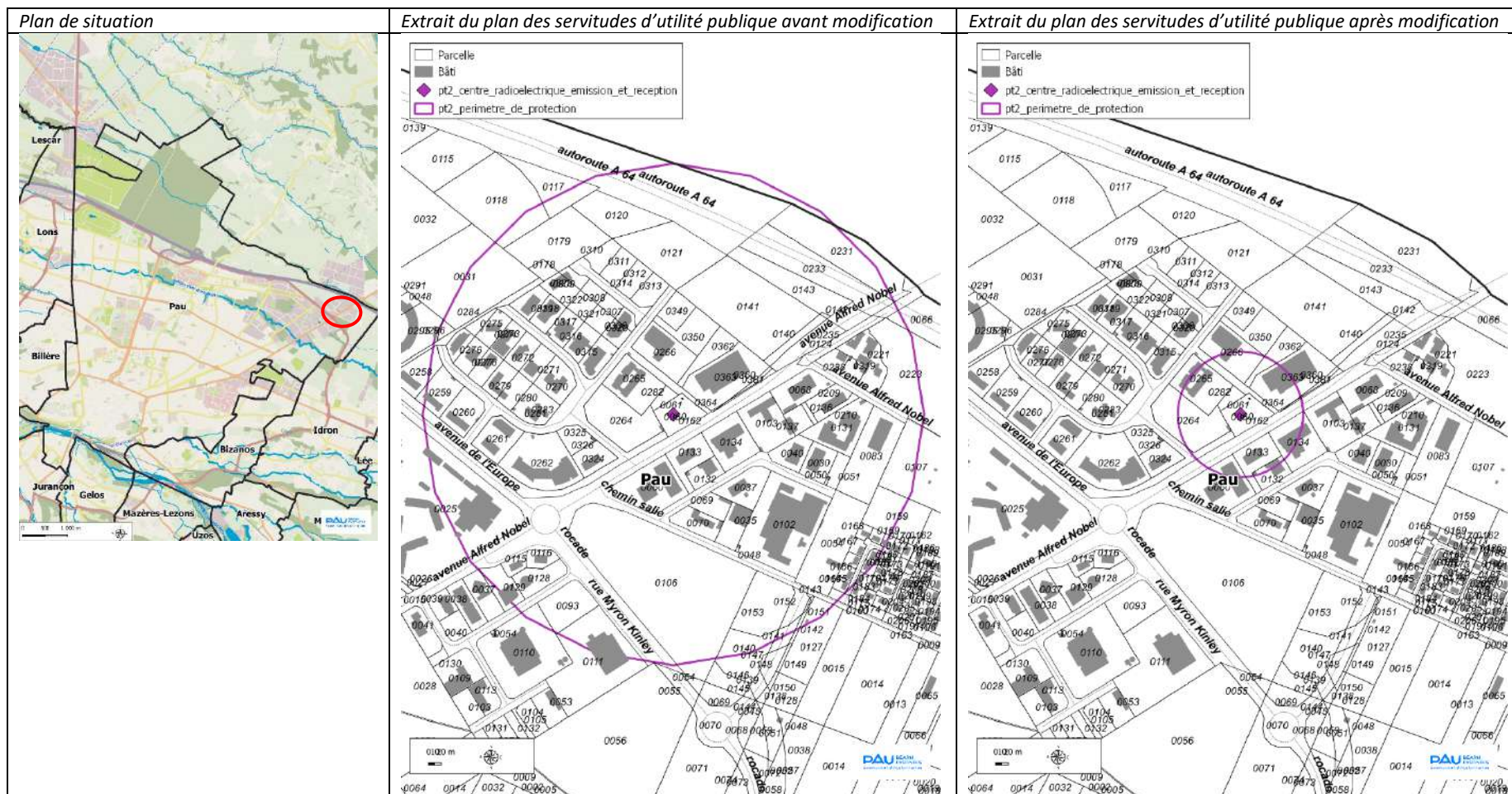
Commune	Nom du site	Date de l'acte d'inscription	Références au titre de l'inscription	Date de la mesure de protection de niveau au moins équivalente
Bayonne	L'ensemble urbain situé à Bayonne	25 juillet 1962	SPH (PDAF)	07/04/2019
Bayonne	Parc d'oiseaux, parc des pécheurs, hôtel de la poste et jardins de l'école	21 décembre 1978	SPH (Règlement AJAF)	11/05/2018
Guéthary	La station de Guéthary et ses abords	4 mai 1962	SPH (Règlement AJAF)	19/11/2014
Osone-Saint-Martin	Centre ancien compris entre le gare d'Osone et la gare d'Osone	21 janvier 1983	SPH (Règlement AJAF)	09/12/2018
Orthez	Bords du Gers	24 février 1984	SPH (Règlement AJAF)	22/07/2018
Orthez	Tout Minervale et ses abords	25 février 1984	SPH (Règlement AJAF)	22/07/2018
Orthez	Maison Omeron de France-James et ses abords	18 septembre 1982	SPH (Règlement AJAF)	22/07/2018
Orthez	Tout de la rue Fauchonnet et ses abords	25 février 1984	SPH (Règlement AJAF)	22/07/2018
Pau	Les jardins de la gare et le belvédère Jacques d'Argep	16 février 1984	SPH (secteur sauvegardé) et (Règlement AJAF)	29/11/2018 (AJAF)
Pau	Intervalle (dont le belvédère des Pyrénées et abords immédiats)	16 avril 1984	SPH (secteur sauvegardé) et (Règlement AJAF)	29/11/2018 (AJAF)
Pau	Jardins du château et de la place Flatters	16 avril 1984	SPH (secteur sauvegardé) et (Règlement AJAF)	29/11/2018 (AJAF)
Pau	La partie du parc Beaumont comprenant le Théâtre de Verdure	16 avril 1984	SPH (secteur sauvegardé) et (Règlement AJAF)	29/11/2018 (AJAF)
Pau	Parc alliant aux parcs Beaumont dit « parc de Verdy »	16 avril 1984	SPH (secteur sauvegardé) et (Règlement AJAF)	29/11/2018 (AJAF)
Pau	Palais national des arts, constituant l'ensemble de la ville d'été	16 avril 1984	SPH (secteur sauvegardé) et (Règlement AJAF)	29/11/2018 (AJAF)
Pau	Allée de Morisson	11 septembre 1983	SPH (secteur sauvegardé) et (Règlement AJAF)	29/11/2018 (AJAF)
Pau	Zones urbaines à Pau	1 mai 1974	SPH (secteur sauvegardé) et (Règlement AJAF)	29/11/2018 (AJAF)
Pau	La promenade publique située d'origine entre « place de l'Europe »	16 septembre 1982	SPH (secteur sauvegardé) et (Règlement AJAF)	29/11/2018 (AJAF)

Pau	Flux de Gascogne et ensemble qui la bordent	13 mars 1958	SPH (secteur sauvegardé) et (Règlement AJAF)	29/11/2018 (AJAF)
-----	---	--------------	--	-------------------



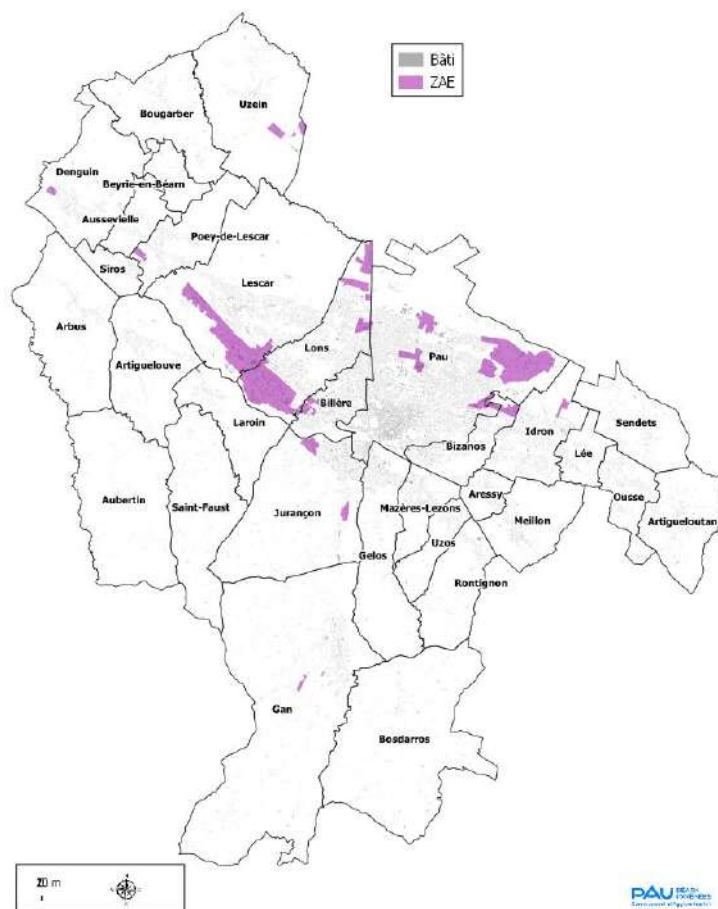
## 6.6. Servitude PT2 (protection des centres d'émission et de réception radioélectriques contre les obstacles)

**Objet de la modification :** Mettre à jour le plan des servitudes par rapport au périmètre de protection de la radio balise du 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'activités économiques).



## 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.

