

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

### **3.1 OAP sectorielles**

#### **3.1.1 Guide transversal OAP**

**Plan Local d'Urbanisme Intercommunal**

**Approuvé en conseil communautaire le 19 décembre 2019**

**Dernières évolutions : Modifications n°3 et n°4, le 19 décembre 2024**



# LE CADRE LÉGISLATIF ET RÉGLEMENTAIRE

## Le cadre législatif

### Art. L.151-6 :

*Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.*

En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comprennent les dispositions relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées aux articles L. 141-16 et L. 141-17.

Les OAP peuvent notamment :

### Art. L.151-7 :

*1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune;*

*2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces;*

*3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants;*

*4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager;*

*5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics;*

*6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36.*

La partie législative du code de l'urbanisme prévoit que les OAP sont une pièce obligatoire du plan local d'urbanisme, en application de l'alinéa 3 de l'article L.151-2. Leur contenu est encadré par les articles L. 151-6 et L.151-7 qui indiquent les éléments facultatifs communs à toutes les OAP et un contenu obligatoire si le PLUi tient lieu de PDU ou PLH (Articles L. 151-46 et L. 151-47).

Concernant les OAP portant sur des quartiers ou des secteurs, elles visent entre autres les extensions urbaines et les secteurs de renouvellement urbain. Leur rôle et leur portée sont maintenant déclinés dans la partie réglementaire qui prévoit notamment :

- Un renforcement de la prise en compte de la qualité des espaces dans lesquels le secteur s'inscrit.

- La possibilité de ne pas recourir au règlement, sous réserve de justifications et de répondre au minimum à 6 objectifs listés.

## Les OAP sectorielles

### Art. R.151-6 :

*Les orientations d'aménagement et de programmation par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville.*

*Le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations sont applicables est délimité dans le ou les documents graphiques prévus à l'article R. 151-10.*

L'article R.151-6 précise les attendus en matière de qualité architecturale, urbaine et paysagère, d'insertion dans le cadre existant, notamment dans les zones d'extension. Les OAP doivent proposer des formes urbaines qui respectent les qualités des bourgs ou quartiers existants, et traiter les lisières entre les nouvelles constructions et le paysage qui l'entoure.

L'obligation de recourir aux OAP sectorielles en zone 1AU est également réaffirmée dans l'article R.151-20 qui la mentionne explicitement. Toute nouvelle zone ouverte à l'urbanisation devra donc comporter des OAP sectorielles.

## Les OAP des secteurs d'aménagement

### Art. R.151-8 :

*Les orientations d'aménagement et de programmation des secteurs de zones urbaines ou de zones à urbaniser mentionnées au deuxième alinéa du R. 151-20 dont les conditions d'aménagement et d'équipement ne sont pas définies par des dispositions réglementaires garantissent la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le projet d'aménagement et de développement durables.*

*Elles portent au moins sur :*

*1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;*

*2° La mixité fonctionnelle et sociale ;*

*3° La qualité environnementale et la prévention des risques ;*

*4° Les besoins en matière de stationnement ;*

*5° La desserte par les transports en commun ;*

*6° La desserte des terrains par les voies et réseaux.*

*Ces orientations d'aménagement et de programmation comportent un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur.*

# LE CADRE LÉGISLATIF ET RÉGLEMENTAIRE

Les modalités de recours aux OAP des secteurs d'aménagement définies à l'article R.151-8 ouvrent la possibilité, en zones U et AU, de concevoir des OAP qui s'appliquent seules, en l'absence de dispositions réglementaires dans le secteur. Cette possibilité est confortée par le caractère facultatif de l'ensemble des articles du règlement, mais elle s'accompagne de conditions :

- Les dispositions édictées doivent répondre aux objectifs du PADD;
- Elles doivent porter au minimum sur les objectifs listés à l'article R.151-8 ;
- Elles doivent comporter un schéma d'aménagement précisant les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur.

Les OAP de secteurs d'aménagement répondent ainsi à un double enjeu :

- Permettre une instruction des demandes d'urbanisme dans un rapport de compatibilité avec leurs dispositions, qui se veulent alors claires et vérifiables et peuvent donc être rédigées de manière quantitative mais ne doivent cependant pas s'apparenter à un règlement.
- Permettre la stabilité du Plan Local d'Urbanisme face à la temporalité des projets en donnant un cadre d'élaboration et d'instruction plus souple que le règlement qui ne permet pas toujours d'anticiper les adaptations programmatiques et formelles parfois nécessaires.

Dans ce cas, le texte et/ou le schéma d'aménagement pourront se décliner en orientations portant par exemple sur :

- Les hauteurs moyennes du bâti, et les principes d'implantation des constructions le long des voies et emprises publiques ;
- La densité attendue par la représentation de volumes constructibles précisant les orientations programmatiques définies sur la zone. En l'occurrence, le recours à des représentations en trois dimensions peut s'avérer extrêmement utile ;
- Les typologies de logements à privilégier ;
- La mixité fonctionnelle ;
- L'implantation des espaces libres, leur rôle environnemental et leur nature ;
- Les conditions de stationnement dans le secteur et les objectifs de création d'aires de stationnement en fonction de l'offre publique de stationnement disponible ;
- Les conditions d'accessibilité du secteur par les transports collectifs et les autres modes de déplacement ;
- L'organisation et la nature de la voirie (axes principaux, secondaires, piétonniers, cyclables, voies vertes, etc.) ;
- Les conditions d'équipements et de desserte de la zone, en facilitant la localisation des réseaux de raccordement.

## Les OAP à vocation patrimoniale

Art. R.151-7 :

*Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent comprendre des dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs qu'elles ont identifiés et localisés pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment dans les zones urbaines réglementées en application de l'article R. 151-19.*

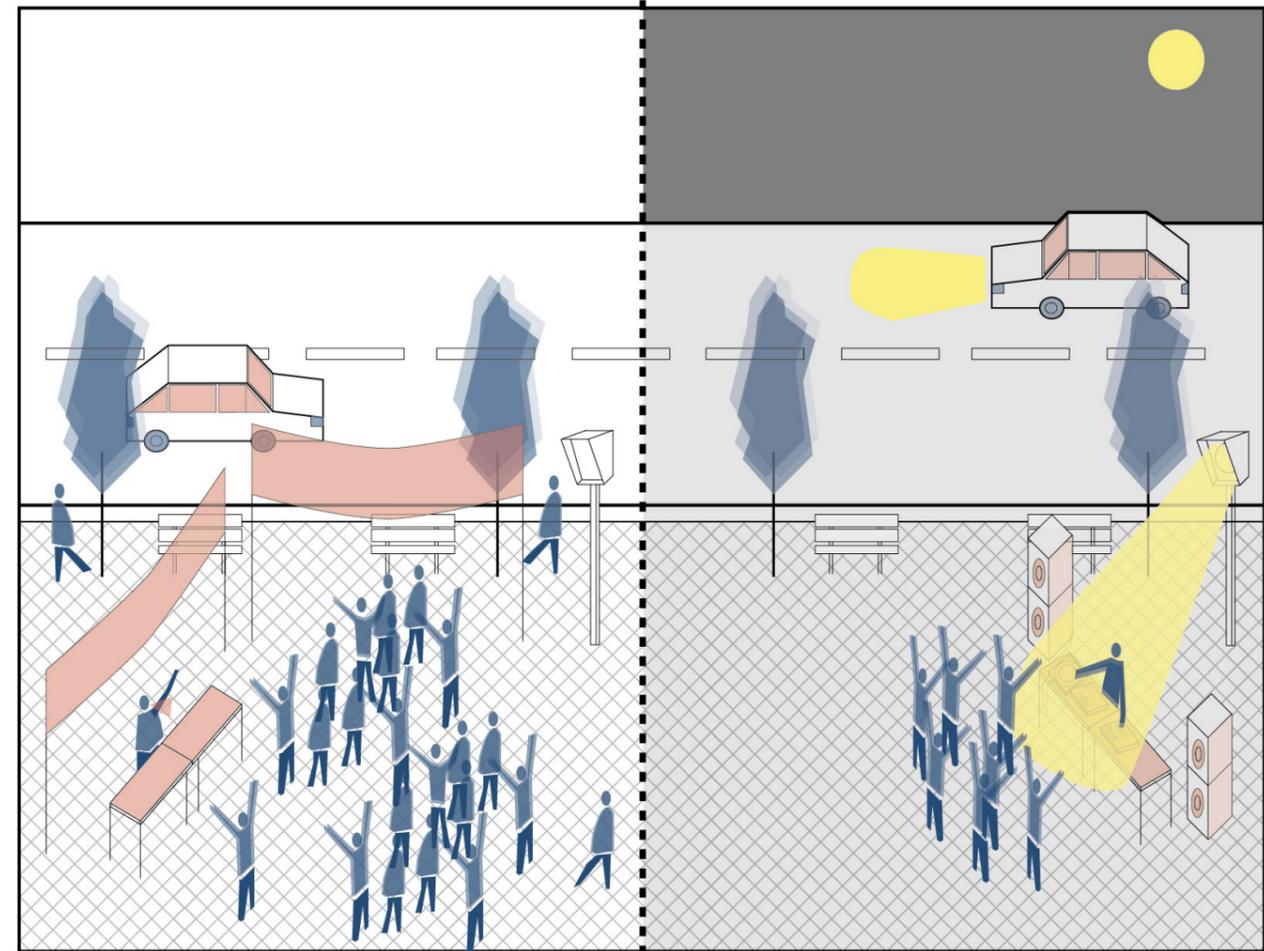
Cette disposition vise à offrir aux collectivités concernées la possibilité de bénéficier de garanties de protection de leur patrimoine vernaculaire proches de celles qui leur étaient offertes par l'article L.151-19, qu'un renvoi au RNU ne permet pas d'appliquer.

Les OAP patrimoniales assurent donc l'application de dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments et ensembles bâtis ou naturels présentant un intérêt culturel, historique, architectural ou écologique, après identification et localisation de ces derniers.

# 1. UNE CENTRALITÉ MAJEURE ET MULTIPOLARISÉE

## 1.1 / AGIR POUR UNE VILLE DES PROXIMITÉS

- **Intensifier les aménités des centralités existantes :** plusieurs centralités complémentaires ont été identifiées sur le territoire. Elles structurent actuellement les fonctions et usages du quotidien des habitants de l'agglomération, en concentrant commerces et services de proximité. L'objectif est de conforter, voire de développer ce rôle selon les différentes situations. Pour cela, il est nécessaire de concentrer les actions d'intensification des aménités urbaines au niveau des centres de vie et d'animation, et de les reconnaître comme support prioritaire de développement urbain.
- **Qualifier l'espace public\*** : la mise en scène des espaces publics, des traversées de villes et des cheminements joue un rôle primordial sur l'attractivité des centres-villes. Un espace public proposant un aménagement qualitatif et favorisant la cohabitation des différents usages offre aux habitants un cadre de vie accueillant qu'ils sont plus susceptibles d'investir.
- **Maintenir / développer une offre commerciale de proximité :** L'attractivité des centralités repose en partie sur l'offre commerciale qui s'y développe. Les commerces et services de proximité entraînent en effet des usages de l'espace public et de l'animation. Il est donc nécessaire de maintenir ces activités lorsqu'elles existent, voire de développer l'offre existante dans certaines situations. Il est ainsi souhaitable d'associer aux espaces de projet des locaux commerciaux en rez-de-chaussée, adaptés aux commerces de proximité (exemple : 70 m<sup>2</sup> pour une boulangerie, jusqu'à 400 m<sup>2</sup> pour une supérette).
- **Permettre des usages événementiels exceptionnels**
- **Prendre en compte les temporalités nocturnes**



### DES CENTRALITÉS ADAPTÉES AUX DIFFÉRENTES TEMPORALITÉS ET FONCTIONS DE L'ESPACE PUBLIC

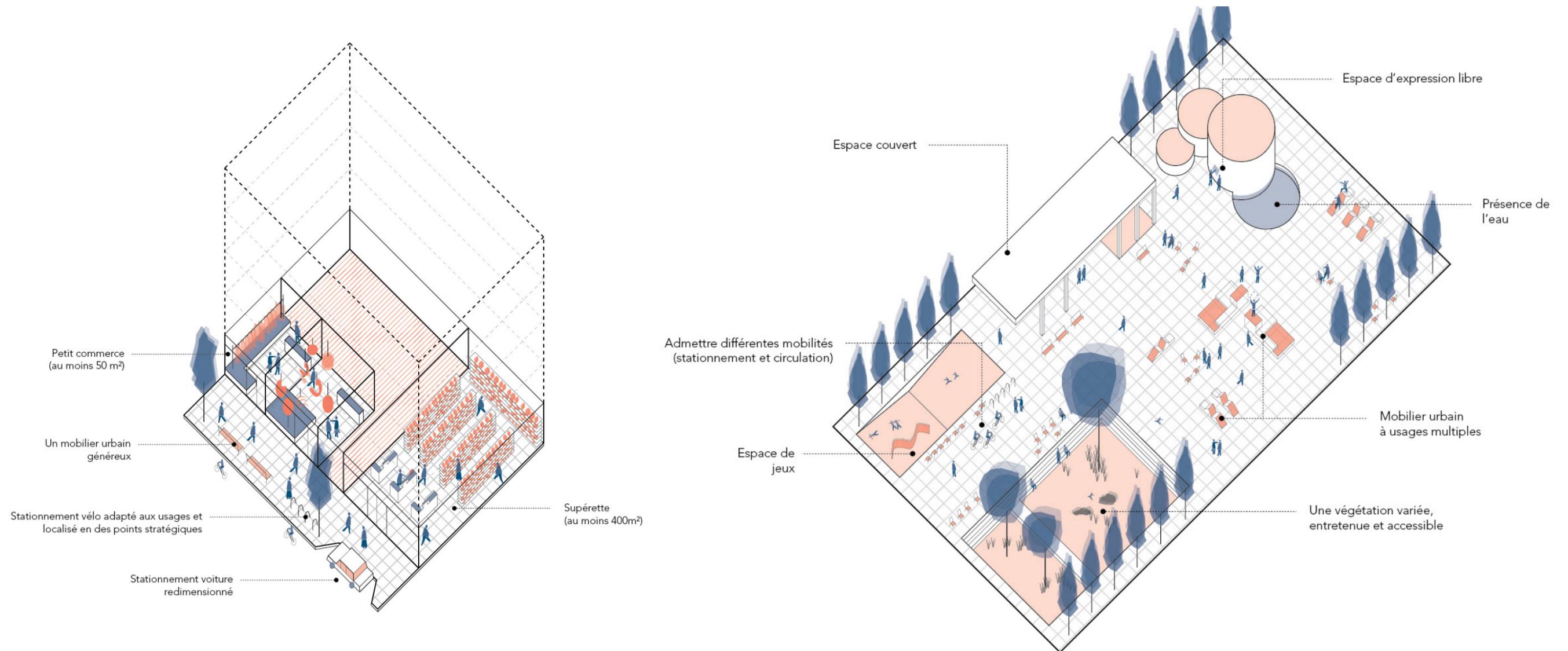
\* L'espace public est communément perçu comme un lieu dont l'accessibilité n'est pas limitée, c'est à dire ouvert à tous, et où l'expression des valeurs personnelles ou collectives est libre.

En droit cependant, l'espace public relève du domaine public et, dans le cas de l'urbanisme réglementaire, des voies et emprises publiques. Il s'agit des voies, quel que soit leur statut (public ou privé) ouvertes à tous types de circulations (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins, etc.), et des emprises correspondant à des espaces ouverts au public qui ne relèvent pas de la notion de voie, telles que les voies ferrées, les cours d'eau domaniaux, les canaux ou encore les jardins, places et parcs publics.

Pour les sciences humaines et sociales l'espace public ne se limite cependant pas à la dichotomie entre privé et public, mais balaie un éventail de degrés de publicisation ou de privatisation de l'espace qu'il est nécessaire de mobiliser dans les partis pris d'aménagement urbain.

# 1. UNE CENTRALITÉ MAJEURE ET MULTIPOLARISÉE

## DES COMMERCES DE PROXIMITÉ INTÉGRÉS DANS UNE CENTRALITÉ AMÉNAGÉE



## DES ESPACES PUBLICS FAVORISANT LA MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

## 2. UNE TRAME VERTE ET BLEUE RÉVÉLATRICE DU SITE

### 2.1 / PROTÉGER LES ESPACES DE BIODIVERSITÉ

Les réservoirs de biodiversité ont été identifiés par le conservatoire des espaces naturels d'Aquitaine. Vecteurs de biodiversité et composante essentielle de la qualité de vie paloise, ces sites devront être préservés et confortés afin de maintenir au sein du territoire un maillage d'espaces de nature. La démarche invite ainsi à construire la ville à partir du respect et du développement des espaces de nature plutôt qu'en artificialisant des espaces riches de biodiversité.

Chaque nouveau projet d'aménagement modifie la biodiversité dans un milieu donné. L'impact de l'homme sur son environnement peut être régulé grâce à certaines actions :

- Repérer et sauvegarder la faune et la flore déjà présentes sur le site.
- Poursuivre la trame verte et bleue au sein des différents secteurs concernés.
- Sauvegarder les végétaux (arbres, fleurs, etc.) remarquables et/ou instaurer des mesures compensatoires.
- Intégrer une réflexion sur les déplacements et habitats animaux en créant des infrastructures adaptées et/ou en respectant les corridors écologiques.
- Installer un éclairage raisonné qui permet de lutter contre la pollution lumineuse et bénéficie au mode de vie des animaux nocturnes.

### 2.2 / PENSER L'INTERFACE ENTRE ESPACES BÂTIS ET NATURELS

Les réservoirs et corridors de biodiversité cohabitent avec un tissu urbain existant en évolution. Il convient donc de ménager ces entités les unes avec les autres, en préservant leurs qualités respectives. La perspective engagée consiste à reconnaître les lisières urbaines ainsi définies comme espaces de projets sur lesquels il serait souhaitable de développer de nouveaux usages et de nouvelles formes urbaines pour envisager des transitions entre les différents tissus. L'épaississement de ces secteurs de réflexion autour des sites liés à la trame verte et bleue pour y intégrer leur environnement bâti ou constructible direct permettra de penser les transitions, les percées visuelles, les continuités écologiques.

Les projets d'aménagement devront ainsi :

- Prendre en compte les caractéristiques naturelles et paysagères du site (la topographie, les cônes de vue, les perspectives, la végétation existante, le patrimoine bâti remarquable).
- Travailler les interfaces, comme les franges paysagères, ou aires de stationnement boisées.
- Travailler les liens avec les espaces naturels, agricoles ou forestiers.
- Créer des franges paysagères pour la gestion des lisières entre zones urbanisées et champs, ou pour les entrées de bourg.
- Penser le lien entre les espaces publics et les espaces naturels (jardins, parcs, plantations, ...), inclure des principes d'accès divers en pensant la hiérarchisation des voies selon des modes de déplacements (routière, piétonne, vélo, ...) et des usages (de promenade, de randonnée, de ballade, etc.).



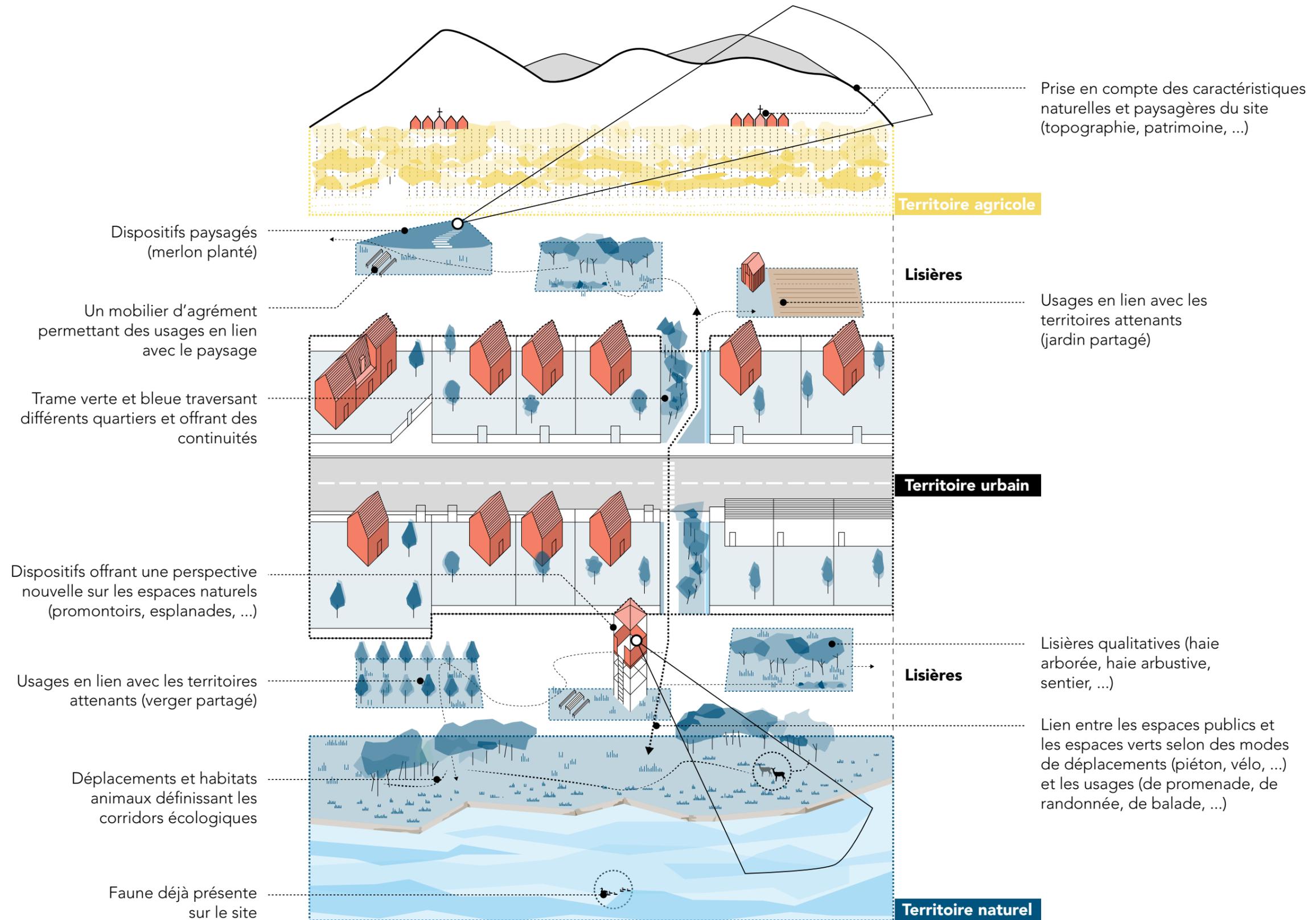
*Un parking paysager qui ménage une transition subtile vers les logements, le clos de l'Erdre à Nantes*



*Des fossés paysagers et ouverts qui permettent une gestion écologique des eaux de pluie, Edé-Bazouges*

*Sources : Pour un habitat dense individuel, CERTU, Aménager durablement les petites communes CERTU*

## 2. UNE TRAME VERTE ET BLEUE RÉVÉLATRICE DU SITE



## 2. UNE TRAME VERTE ET BLEUE RÉVÉLATRICE DU SITE

### 2.3 / PRÉVENIR ET LIMITER LES RISQUES ET NUISANCES

Certains aménagements peuvent agir à l'échelle territoriale sur la prévention des risques d'inondation et l'accès aux nappes phréatiques :

- Conditionner l'urbanisation du secteur à la rétention en amont.
- Établir des zones d'inconstructibilité ou des marges de retrait, pour respecter les zones humides, les axes d'écoulement des eaux ou la biodiversité.
- Créer des espaces de récupération d'eaux de pluie au sein des espaces naturels et des espaces publics (bassins, noues, fossés, mares...).
- Aménager des noues paysagères ou des voiries poreuses pour recueillir et filtrer les eaux de pluie.
- Apporter un traitement paysager aux parkings extérieurs (plantation et revêtement favorisant l'infiltration des eaux de pluie).
- Réduire l'emprise au sol des bâtiments et de la voirie.

### 2.4 / LIMITER LES BESOINS ÉNERGÉTIQUES DU BÂTI

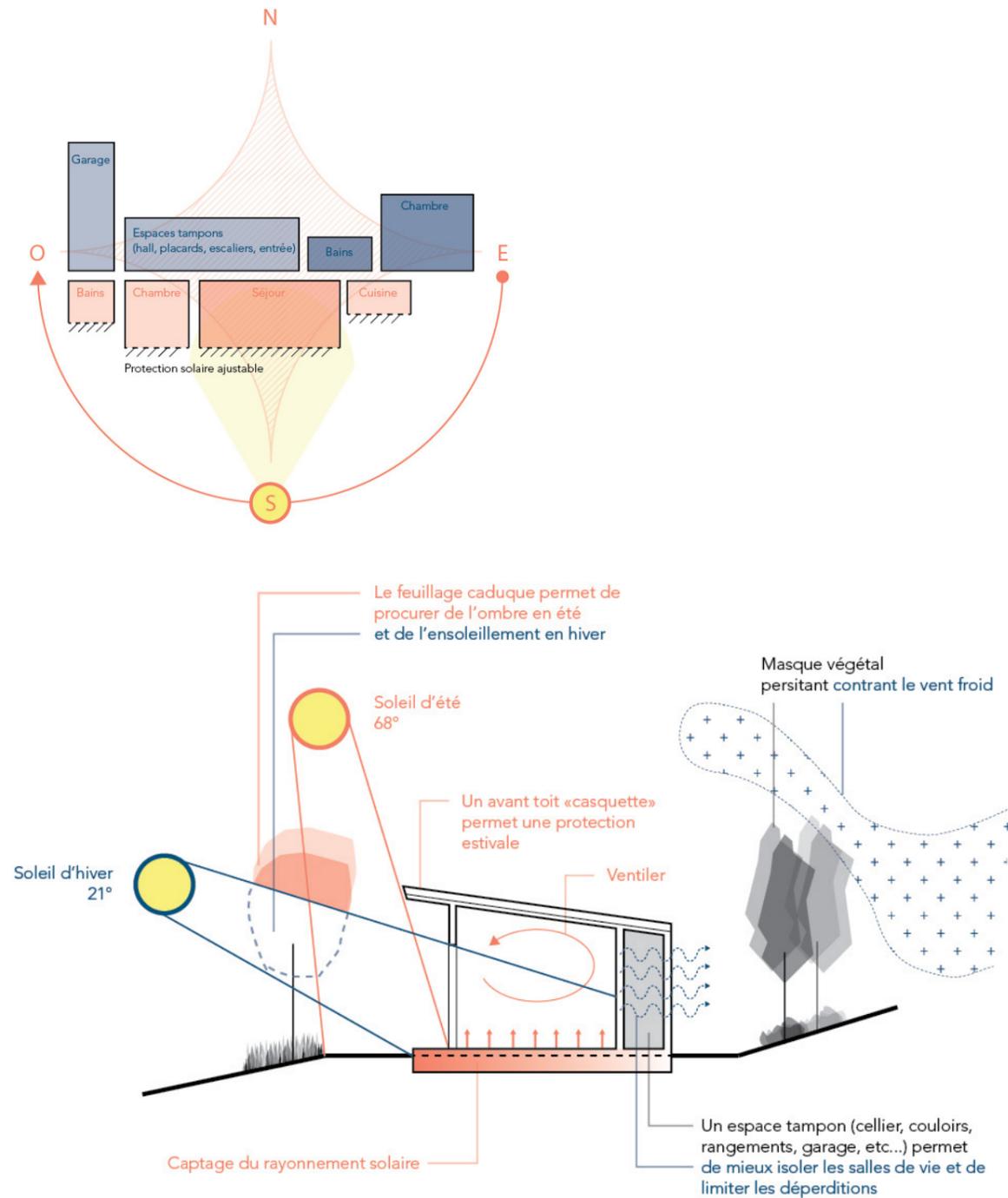
A l'échelle architecturale, un travail sur l'orientation et le dimensionnement des pièces permet de limiter les besoins énergétiques du logement :

- Valoriser au maximum la partie sud du terrain, favoriser l'arrivée de lumière naturelle grâce à une implantation choisie en fonction de l'ensoleillement, des logements peu profonds, multi-orientés, dotés de larges baies vitrées et de revêtements dont le rendement lumineux est important.
- Favoriser l'implantation dans un endroit abrité des vents froids du nord et de l'ouest, protéger les façades les plus exposées aux vents par des arbres à feuillage persistant.
- Penser la disposition des pièces intérieures des constructions (au sud, les espaces occupés en permanence dans la journée, à l'est, les chambres et la cuisine pour profiter du levant, à l'ouest, les chambres pour profiter du couchant, au nord, les espaces peu ou pas chauffés (entrée, atelier, garage).
- Prendre en compte les conditions météorologiques locales : le soleil peut-être puissant en mi-saison, et nécessite la mise en oeuvre de protections ajustables contre ses rayons.

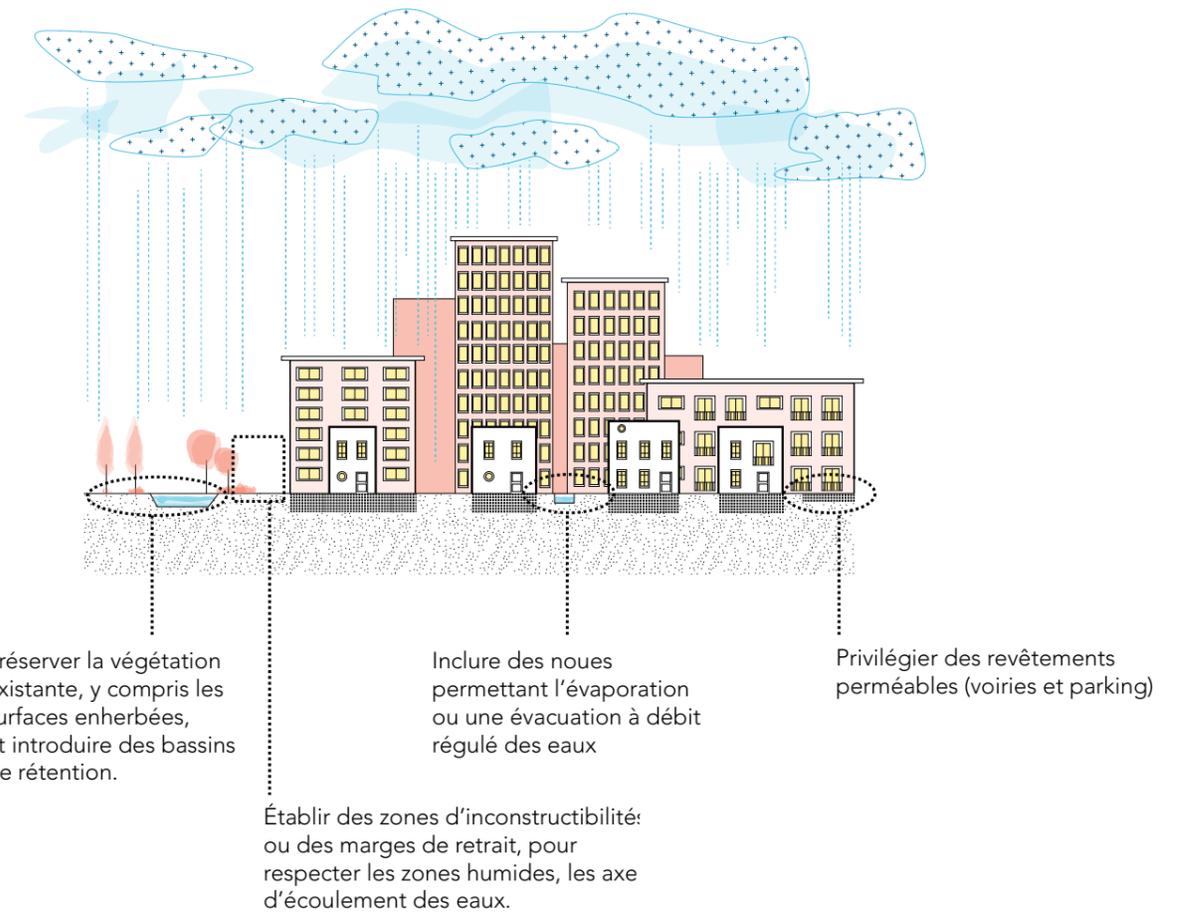


*Un lotissement situé proche d'une zone inondable à Langouët, s'inscrit dans une démarche de respect de l'environnement et de réduction de l'impact bâti dans le paysage et sur les terres agricoles, avec : des tailles de parcelles réduites pour plus de densité, des limites séparatives marquées par des haies bocagères, des talus plantés, et des aménagements de rétention d'eau.*

## 2. UNE TRAME VERTE ET BLEUE RÉVÉLATRICE DU SITE



**PRINCIPES DE COMPOSITIONS ET DISPOSITIFS ARCHITECTURAUX D'UNE PIÈCE PERMETTANT DE LIMITER LES BESOINS ÉNERGÉTIQUES**



**VERS UNE GESTION ALTERNATIVE DES EAUX, UN MODÈLE D'INFILTRATION « A LA PARCELLE »**

### 3. UN RÉSEAU STRUCTURANT SUPPORT DE PROJETS

#### 3.1 / ENCOURAGER LES MOBILITÉS ACTIVES

Afin de désengorger les axes routiers mais aussi dans l'objectif de proposer aux habitants et usagers de l'agglomération des possibilités de mobilités actives, l'agglomération s'engage dans une démarche de mise en œuvre d'un réseau cyclable adapté aux pratiques urbaines. L'objectif visé est donc de créer, sur l'ensemble du territoire, un maillage de liaisons actives, adaptées aux différents usages et permettant un confort d'utilisation.

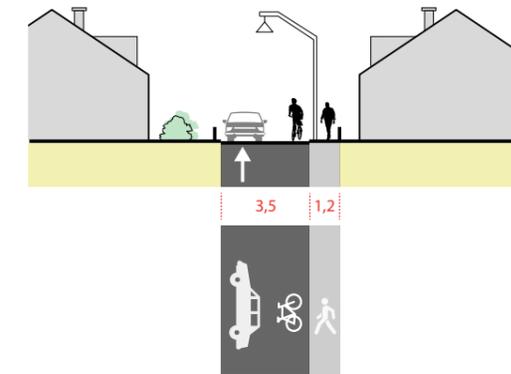
Pour encourager ces pratiques, il sera nécessaire de développer par le biais des futurs aménagements et requalifications des voiries et des espaces publics, une culture de partage de la voirie autour d'aménagements qualitatifs et d'une signalétique efficace.

Par ailleurs, il serait intéressant de réglementer, dans le cadre de constructions neuves ou de réhabilitation (habitat, commerces/services, équipements) l'offre de stationnement vélo à proximité.

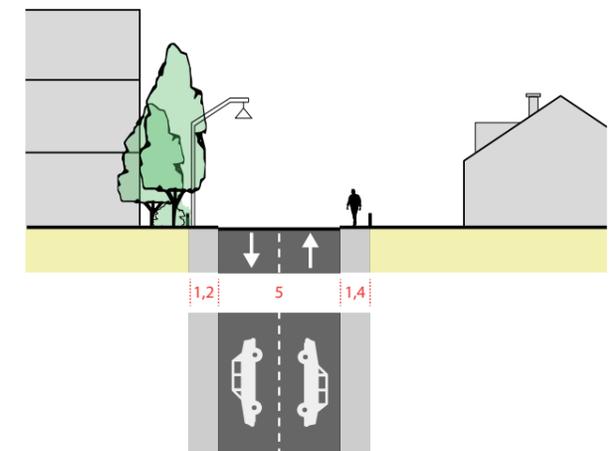
La réflexion engagée dans le cadre du PLUi autour des centralités pourrait par ailleurs mener à la mise en place de zones 30 au sein des périmètres identifiés, notamment au sein de l'OAP centralités du Cœur de Pays. Il s'agit ici d'une préconisation qui pourra être étudiée plus finement par la suite, et devra permettre de préserver le droit de police du maire de chaque commune.

L'enjeu principal de toutes nouvelles opérations d'aménagement est de fluidifier et de faciliter l'accès des nouveaux habitants vers une pluralité de transports.

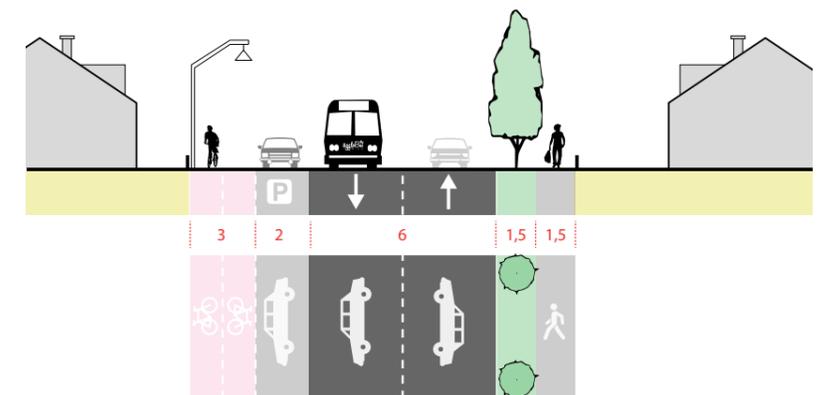
- Faciliter l'accès vers les transports en commun en intensifiant le tissu urbain autour des axes majeurs. Ceci afin d'assurer un seuil critique d'habitants permettant de garantir l'ouverture et/ou le maintien d'une ligne de transport en commun.
- Assurer la continuité et la perméabilité des espaces nouvellement créés avec ceux existants : publics (rues, parcs, places...) et la desserte déjà présente (routière, ferrée, cheminements doux...).
- Proposer une hiérarchie de voirie variée et adaptée (rue, voie semi piétonne, sente piétonne...) aux usages.
- Réduire la place accordée à la voiture au profit d'autres usages (jeux d'enfants, espaces verts...).
- Définir des modes de stationnement (solidarisé ou non avec la maison individuelle, mutualisé ou non...). Penser notamment l'évolution de ces modes de transports alternatifs en intégrant des prises électriques aux espaces de stationnement.
- Donner une place importante aux liaisons douces, en facilitant leur accès, leur continuité, leur lisibilité et leur sécurité.



Coupe de principe d'une voirie secondaire en plateau mixte

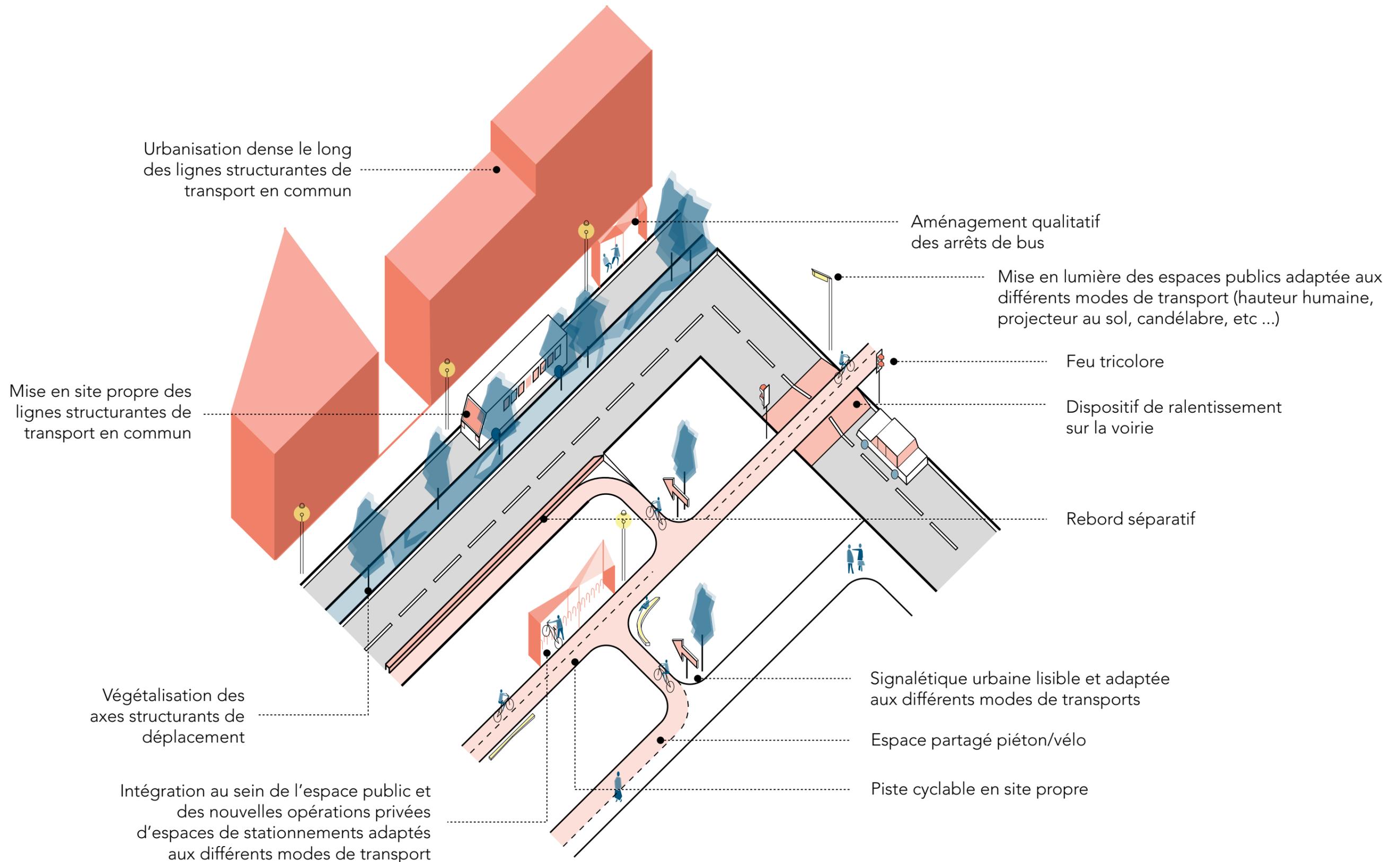


Coupe de principe d'une voirie primaire en double sens



Coupe de principe d'une voirie structurante en double sens avec piste cyclable et desserte par les transports en commun

### 3. UN RÉSEAU STRUCTURANT SUPPORT DE PROJETS

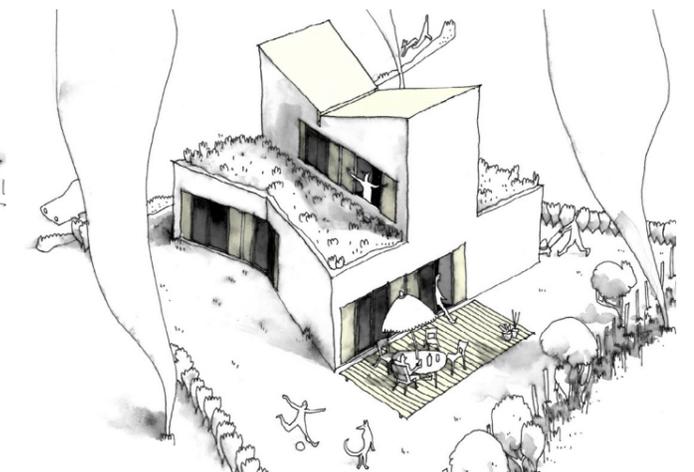


## 4. UN SAUT QUALITATIF DES FORMES URBAINES ET DES PAYSAGES

### 4.1 / PROPOSER DES FORMES URBAINES INNOVANTES

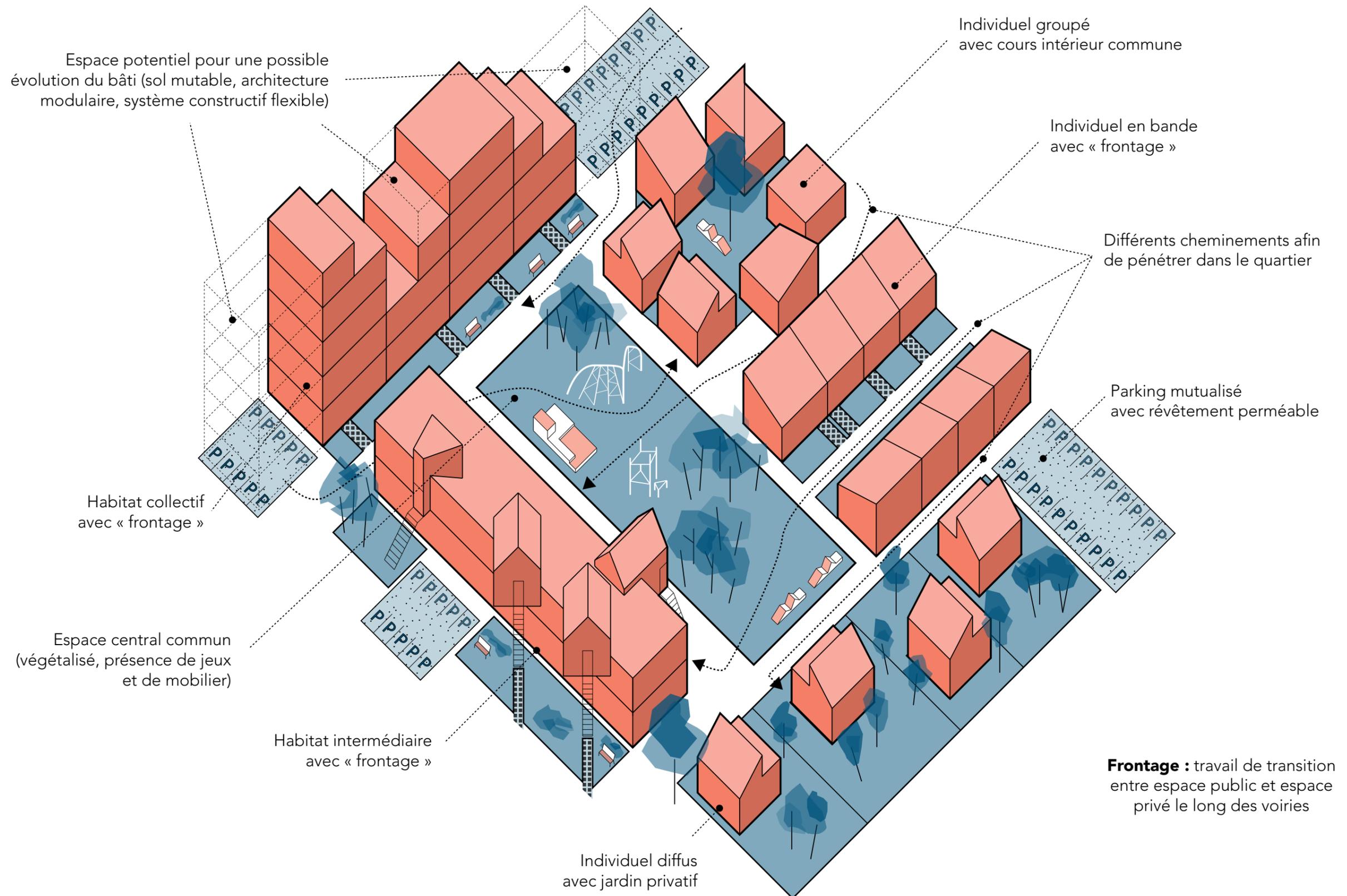
Le recours systématique aux logements individuels en forme de lotissement pose des problèmes écologiques (étalement urbain) et manque à satisfaire certains désirs d'habiter (isolement social, standardisation des logements). L'enjeu est donc d'enrichir et de diversifier les modèles d'habitat individuel.

- Proposer des opérations mixtes de logements collectifs et individuels qui tentent d'allier les qualités de ces deux modes d'habiter.
- Varier les typologies et les densités de logement individuel (diffus, accolé, ou groupé) afin de produire des variations d'usage.
- Associer aux espaces individuels une gamme d'espaces extérieurs variés, de taille et de statuts différents (par exemple: jardins familiaux centraux, terrasses, «front gardens», patios, etc.) pour permettre à une pluralité d'usages de convivialité de s'installer.
- Scénariser les parcours d'accès au logement, travailler les abords du logement, la transition entre l'espace public et l'espace privé.
- Proposer des cheminements doux, des espaces de respiration, un mobilier urbain facilement appropriable par les habitants. Les accès aux logements seront clairement et facilement identifiables.
- Utiliser les formes urbaines pour créer de l'urbanité, une spatialité chaleureuse, des espaces de rencontre.



Eco-cité La Garenne - 34 maisons groupées et espaces publics, 58180 Fourchambault  
Guillaume Ramillien Architecture

## 4. UN SAUT QUALITATIF DES FORMES URBAINES ET DES PAYSAGES



## 4. UN SAUT QUALITATIF DES FORMES URBAINES ET DES PAYSAGES

### 4.2 / INTÉGRER L'OPÉRATION À L'ESPACE URBAIN

- Assurer la continuité et la perméabilité des espaces nouvellement créés avec ceux existants: publics (rues, parcs, places...) et la desserte déjà présente (routière, cheminements doux...).
- Prendre en compte les implantations précédentes et les usages du lieu.
- Veiller à l'harmonie entre les formes urbaines existantes et celles créées en travaillant sur les hauteurs, les gabarits, les formes architecturales, ainsi que sur les implantations (en fond de parcelle, en bordure de voirie...).
- Conserver des possibilités d'évolution du tissu, en réservant des possibilités d'extension des voiries.

### 4.3 / AGIR SUR ET AVEC L'EXISTANT

La construction « de la ville sur la ville » est un impératif actuel des nouveaux projets d'aménagements. Elle permet de limiter l'impact écologique de constructions nouvelles et tend à préserver la mémoire des lieux.

- Identifier et repérer les éléments pouvant faire l'objet d'une réhabilitation.
- Protéger et mettre en valeur un patrimoine qui fait la richesse d'un territoire (paysager, bâti ou immatériel)
- S'inscrire dans une logique de respect des usages existants (prendre en compte les événements sur l'espace public (marché, manifestation culturelles diverses) et les pratiques singulières (jeux, rassemblements, baignade, ...)

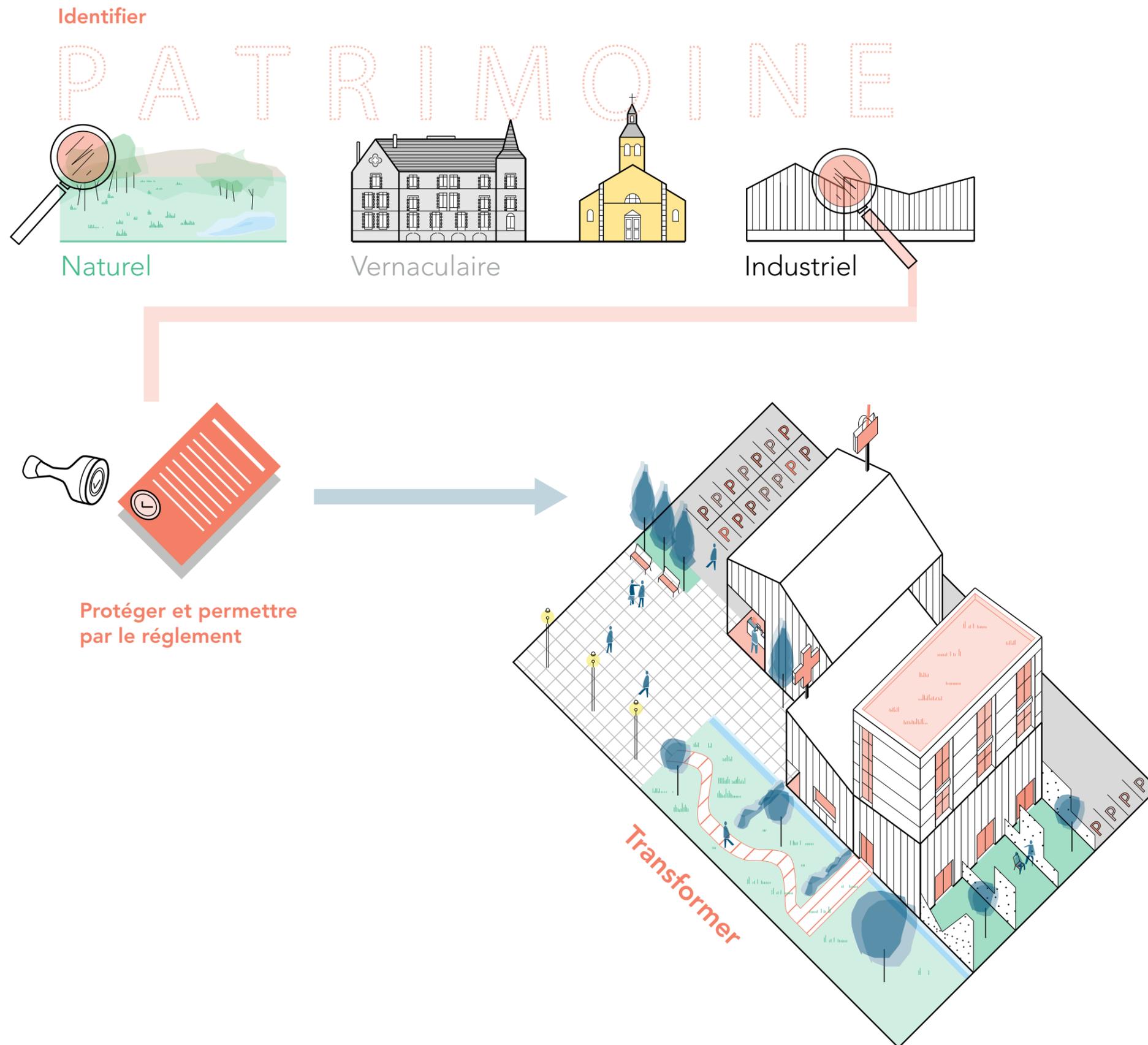


Ancien bâtiment industriel réhabilité en bureau près de la gare de Pau



Anciennes tanneries de Gelos (impasse Henri IV) inclus dans le Parc Naturel Urbain

# 4. UN SAUT QUALITATIF DES FORMES URBAINES ET DES PAYSAGES







PLU<sup>\*</sup>i

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

## B : PRINCIPES DE LÉGENDE

# 1. PÉRIMÈTRES ET PHASAGES

---



Périmètre d'OAP

Le périmètre opérationnel désigne le secteur d'intervention de l'opération, il se situe en zone à urbaniser ou de renouvellement. Il est défini en fonction des opportunités foncières (limites parcellaires, secteur en mutation, accessibilité future...).



Emplacement réservé

La création d'un emplacement réservé permet à une collectivité de grever un terrain d'une servitude d'intérêt général afin de limiter l'objet et la nature des constructions qui peuvent y être édifiées.

Par principe, toute construction est donc interdite sur les parcelles, bâties ou non, inscrites en emplacement réservé par un document d'urbanisme.

Cette procédure est notamment applicable dans le cadre d'un projet de création ou d'extension de voirie, d'espaces verts ou encore de programmes visant à respecter les objectifs de mixité sociale et fonctionnelle définis par les documents d'urbanisme.

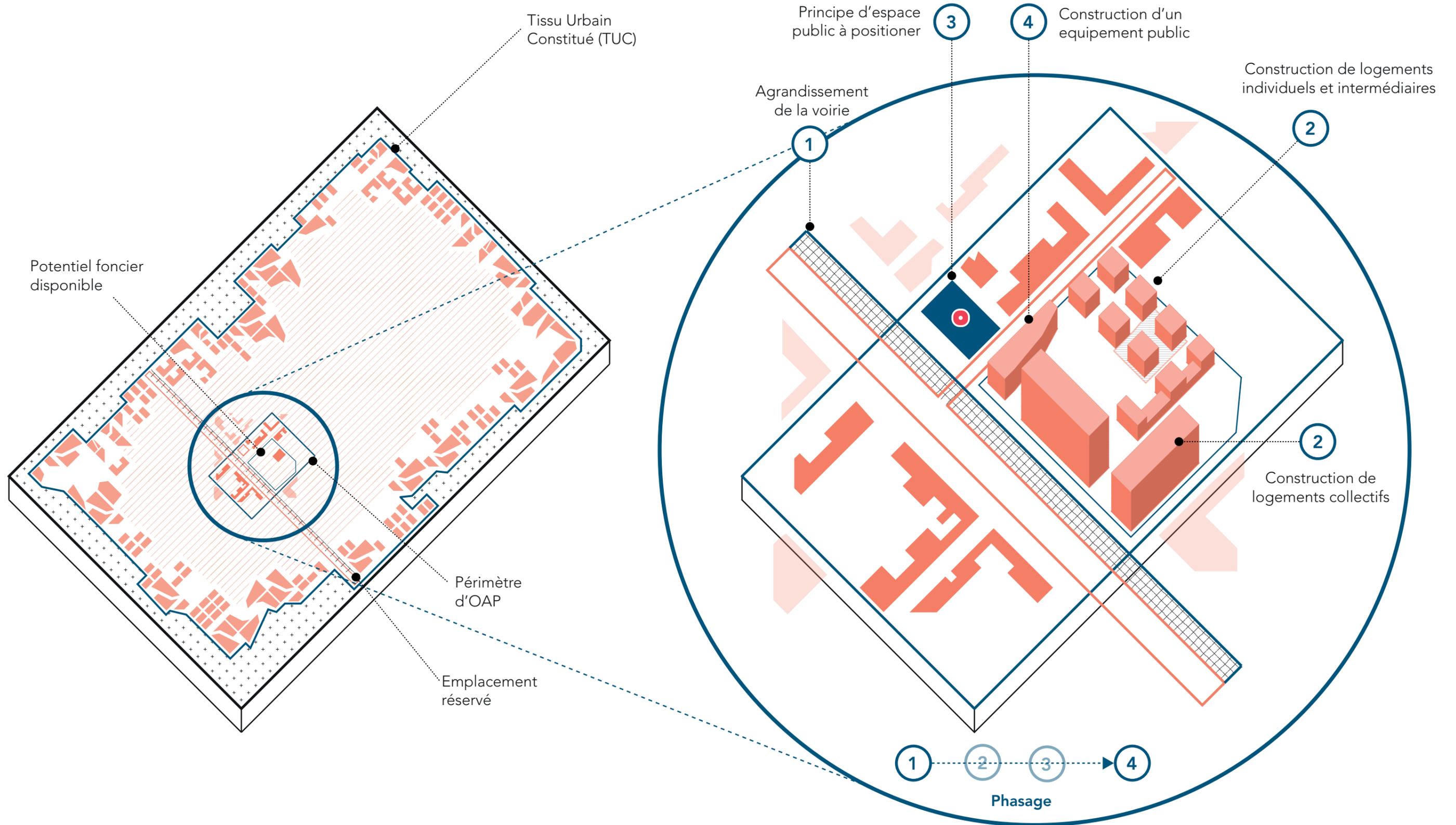
La représentation des emplacements réservés sur l'OAP n'a pas de valeur réglementaire, elle ne fait que reporter le plan de zonage.



Phasage

Les phases désignent les étapes chronologiques de l'opération. Elles permettent de séquencer les objectifs de l'opération dans le temps et de prioriser les étapes.

# 1. PÉRIMÈTRES ET PHASAGES



## 2. PRINCIPES DE DESSERTE ET D'ACCESSIBILITÉ

-  Voie principale existante
-  Voie secondaire existante
  
-  Voie principale à aménager
-  Voie secondaire à aménager
-  Accès depuis voirie existante
  
-  Voie cyclable existante
-  Voie cyclable à aménager
-  Cheminement piéton à prévoir
  
-  Cheminement à privilégier vers le centre-ville
  
-  Infrastructure à intégrer
  
-  Parking relais / covoiturage à aménager
-  Parking relais / covoiturage à penser
  
-  Stationnement existant à conserver
-  Stationnement à créer
  
-  Voie ferrée

La voirie principale désigne le plus souvent une voie double sens avec une chaussée bordée de trottoirs et de plantations. Elles représentent à la fois une offre de desserte et une potentielle source de nuisances sonores pour les riverains. Les voies secondaires désignent le plus souvent des voies à sens unique, (potentiellement en impasse) traitées en plateau mixte (emprise partagée par les piétons, les deux-roues et les voitures).

Le principe de maillage futur, indique un espace de prolongement possible de la voirie à prendre en compte sur le long terme, en cas d'extension du tissu urbain par exemple.

Ce symbole indique la possibilité de créer des accès directement depuis la voirie existante, sans nécessité de créer de voie nouvelle.

Les voies de cheminement doux désignent des cheminements piétons et/ou vélos sans circulation automobile, comme des sentes, des venelles, des liaisons intra îlots, ... Les liaisons cyclables sont identifiées par le plan vélo. Elles peuvent être aménagées selon différentes typologies : bande cyclable matérialisée sur la chaussée, piste cyclable simple ou à double sens, ...

Les centralités ne peuvent être vécues par les habitants qu'à condition d'être accessibles. Les cheminements identifiés seront à aménager afin d'améliorer leur lisibilité pour les différents usagers de l'espace public.

La gestion des carrefours indique un croisement potentiellement dangereux qui peut être traité de plusieurs façons, notamment à l'aide de giratoires, de priorités à droite, de ralentisseurs de types dos d'âne, ou encore d'avancées de trottoirs en alternat ou en écluse.

Les parkings de covoiturage et parking relais (lorsqu'il sont accessibles depuis un arrêt de ligne performante de transports en commun), permettent de désengorger le trafic en centre d'agglomération.

Le stationnement est synonyme d'imperméabilisation des sols. Lorsqu'il est existant, le plus pertinent est souvent de le conserver en retravaillant son aménagement. Le stationnement à créer, peut prendre plusieurs formes selon les opérations (épis, fil d'eau...). Sa position doit intégrer l'accessibilité depuis la voie et depuis le bâti. La création de zones de stationnement mutualisées à proximité des édifices permet de favoriser le maillage en liaisons à douces à l'échelle du quartier.

Les voies ferrées sont représentées à la fois une possibilité de transport et une source de nuisance pour les espaces qui l'entourent. Elles sont donc à intégrer dans les projets.



Exemple de voie principale (DREAL 2015)



Exemple de voie secondaire partagée (DREAL 2015)



Exemple de voie de cheminement doux (DREAL 2015)

## 2. PRINCIPES DE DESSERTE ET D'ACCESSIBILITÉ



### 3. MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

 Secteur à vocation naturelle ou paysagère

 Secteur à vocation agricole

 Secteur d'équipement public

 Secteur à vocation première économique

 Secteur à vocation première d'habitat très dense

 Secteur à vocation première d'habitat dense

 Secteur à vocation première d'habitat peu dense

 Commerces en rez-de-chaussée

 Offre commerciale à maintenir/développer

 Principe d'espace de convivialité/détente à positionner

Ces aplats de couleurs indiquent la vocation première d'un secteur d'intensification urbaine. Ils repèrent ainsi les grandes orientations de programmation sur les secteurs d'OAP. Le périmètre des secteurs correspond à un principe de localisation. Le tracé précis peut varier en fonction des projets, tant que l'esprit de l'OAP est respecté.

En fonction du contexte et des objectifs programmatiques, des densités différentes sont préconisées sur les secteurs d'OAP. Un secteur d'OAP peut réunir plusieurs densités. La variation des densités, permet d'éviter l'uniformisation des opérations de logement sur un modèle d'habitat unique et de répondre à une pluralité de besoins et d'attentes de la part des habitants.

Le SCoT prévoit une densité minimale de 30 à 50 logement à l'hectare dans le Cœur de Pays. Plus précisément, il est attendu :

- Un effort particulier dans le centre d'agglomération, secteur plus enclin à promouvoir un urbanisme durable.
- Une densité minimale de 70 logements à l'hectare pour les opérations structurantes développées à proximité d'une offre de transports collectifs performante ou dans un rayon de 600 m autour des gares/haltes ferroviaires.
- Une densité minimale de 50 logements à l'hectare pour les communes de Pau et Billère, ainsi que dans le cadre d'opérations d'aménagement structurantes du Cœur de Pays identifiées dans le PLH.

En dehors du Cœur de Pays, les densités varient de 6 logements à l'hectare en secteur d'assainissement non collectif pour les communes non identifiées comme polarités et 30 logements à l'hectare pour les polarités majeures périurbaines.

L'offre commerciale peut prendre différentes formes. Les ZACOM concentrent les efforts en termes d'intensification du tissu commercial de l'agglomération et dans un objectif d'attractivité métropolitaine. Une offre commerciale de proximité complète ce maillage territorial afin de répondre aux besoins quotidiens des habitants. Les secteurs d'OAP peuvent ainsi être fléchés pour compléter ce maillage existant à l'échelle d'une opération d'intensification urbaine.

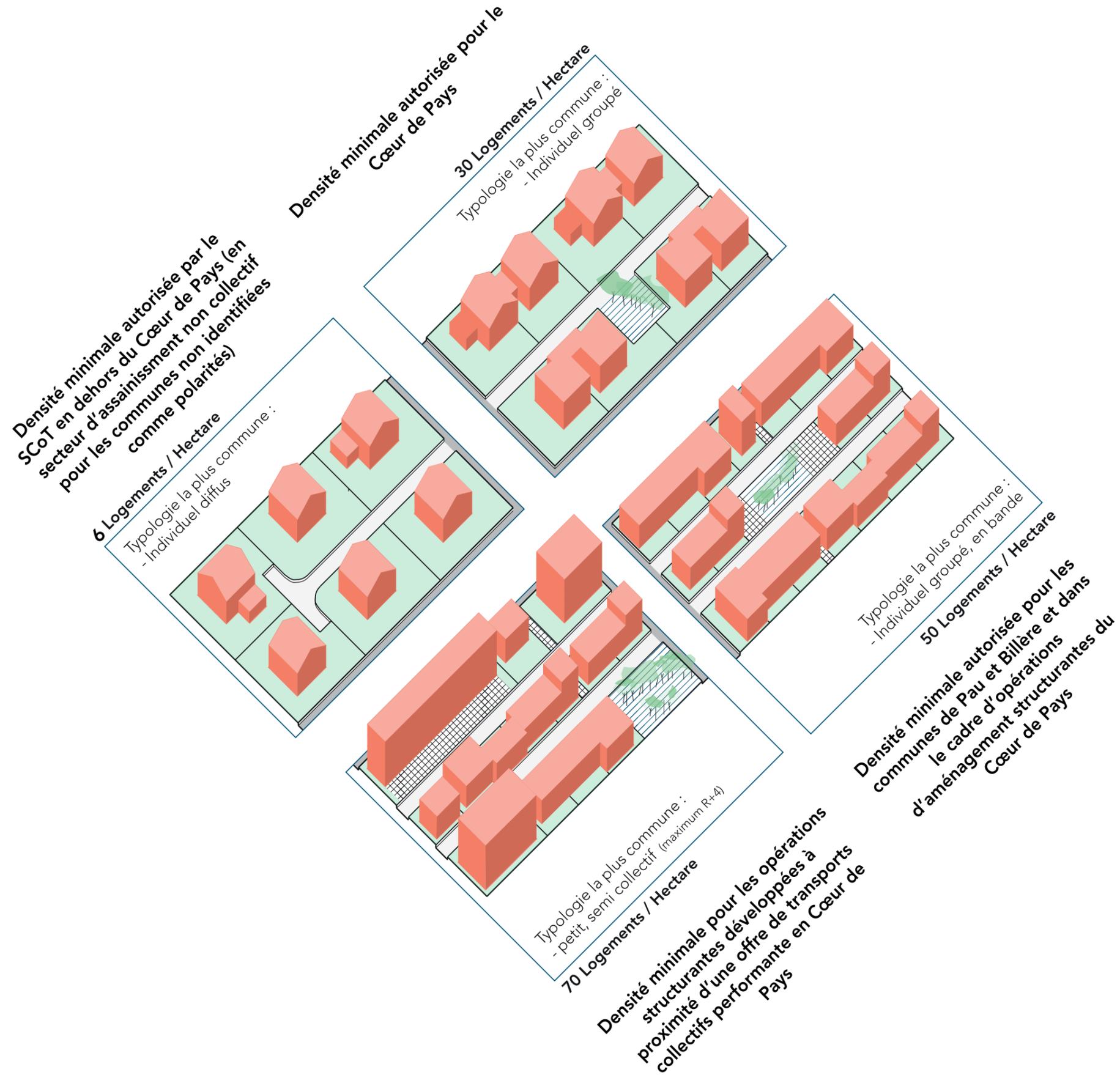
Principe de localisation d'un espace public, constituant un espace de respiration dans la trame urbaine et de sociabilité au sein des projets. Le périmètre est indicatif, le tracé précis peut varier. La localisation d'un espace de convivialité et/ou de détente s'envisage via des aménagements légers, des espaces de rencontres, des éléments de mobilier urbain, etc.



ZAC Monges; Bruno Fortier (104 logements) : la création d'espace de stationnement aux abords a permis de développer un réseau de cheminements piétons et des placettes pensées pour être un lieu d'échanges entre les habitants

Les opérations structurantes contribuent à créer, développer, ou renforcer des pôles de centralité et participent ainsi à la structuration d'une commune. Elles se caractérisent par une mixité des usages, des fonctions et une mixité sociale (elles accueillent une part d'offre de logement abordable) afin de diversifier l'offre de logements de la commune en terme de forme urbaine, typologie, prix de sortie.

### 3. MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE



# 4. INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

●●●● Alignement d'arbres existant

●●●● Alignement d'arbres à créer

< Vues à préserver/créer

▬ Traitement des franges paysagères

▨▨▨▨ Principe de retrait par rapport aux limites séparatives

●●●● Principe d'alignement du bâti

🏠 Prise en compte du caractère résidentiel de l'existant

🏭 Prise en compte du caractère industriel de l'existant

⬮ Repère visuel / élément patrimonial

R+1 R+3 Principe de gestion des hauteurs

H+ H+ Différence de niveaux au sol à prendre en compte

▨▨▨▨ Périmètre des abords des monuments historiques

Les alignements d'arbres le long des voiries qualifient les aménagements urbains, créent des perspectives, donnent un rythme aux déplacements et participent de l'épanouissement de la TVB en milieu urbain.

Les vues à préserver donnent le plus souvent sur des éléments remarquables, valorisant et ou identitaires du paysage. Il peut s'agir par exemple d'une vue sur un clocher de village, d'une perspective sur le grand paysage, ou d'une ouverture vers un aménagement ou un bâtiment.

Les franges (ou lisière) paysagères sont les espaces périphériques du tissu urbain qui assurent l'interface entre le bâti et les espaces non artificialisés. D'une épaisseur variable, elles constituent la première image du tissu urbain depuis l'extérieur. Le traitement des franges paysagères et des interfaces joue un rôle de transition et de valorisation réciproque entre l'espace bâti ou à urbaniser et les espaces ouverts.

Le principe de retrait par rapport aux limites séparatives est inscrit dans le règlement. Il est reporté à titre indicatif sur les plans d'OAP.

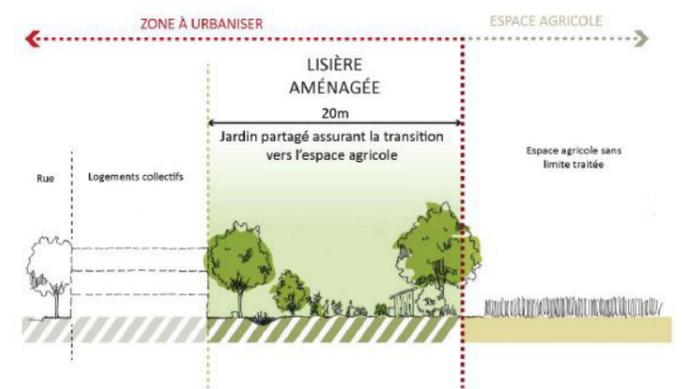
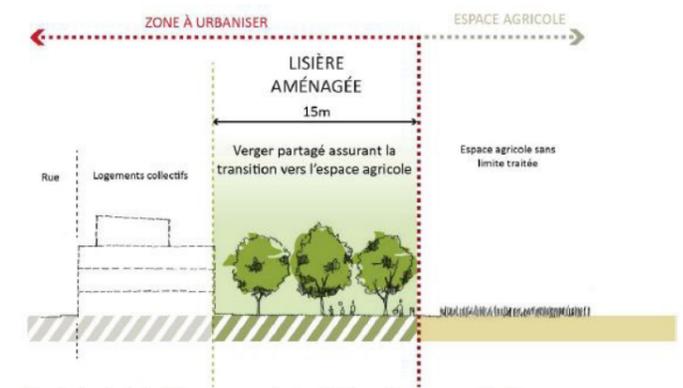
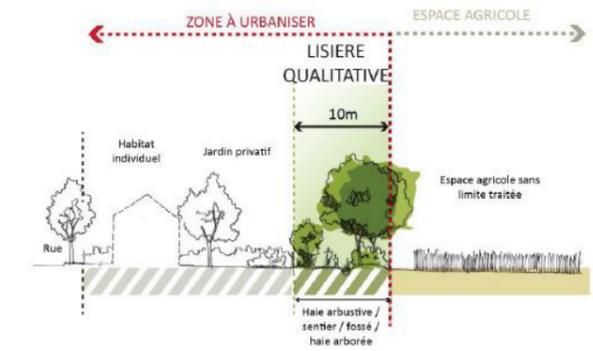
L'alignement des constructions le long d'une parallèle (par rapport à la voirie ou à un principe de retrait) tend à unifier des gabarits bâtis afin de souligner une forme urbaine désirée.

La prise en compte du caractère des constructions environnantes est essentielle dans toute opération d'aménagement. Sans faire de pastillage, l'OAP incite les aménageurs à s'inscrire dans le contexte urbain existant.

Les repères visuels ou éléments patrimoniaux à préserver font référence à des constructions à valeur patrimoniale, ou à des éléments singuliers et visibles qui marquent positivement l'identité du territoire. Ces repères devront être pensés en lien avec les vues à préserver.

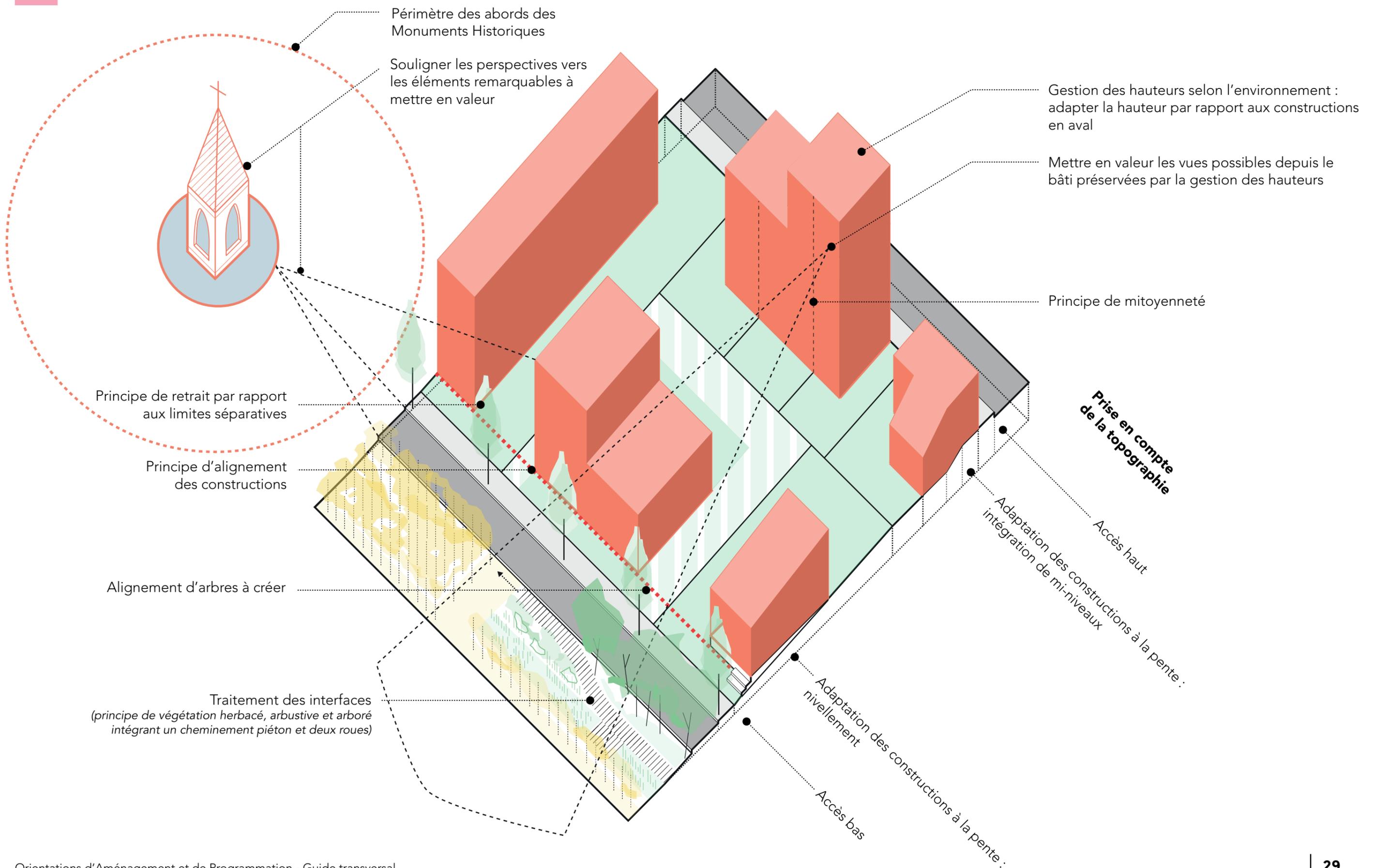
Les principes de gestions des hauteurs sont spécifiés dans les OAP. Ils incitent les aménageurs à s'inscrire dans un contexte urbain existant en adoptant une réflexion sur l'intégration des formes bâties en fonction de la déclivité du terrain et des hauteurs de bâtis existant.

Le périmètre des abords des Monuments Historiques admet que la protection d'un élément du patrimoine passe par la prise en compte de son environnement. Au sein du périmètre sera soumis à l'avis d'un Architecte des Bâtiments de France les principes de covisibilité, l'intervention sur les espaces publics, la qualité des matériaux utilisés, ...



Coupes de principe décrivant les différents aménagements entre espace urbain et espace agricole

# 4. INSERTION ARCHITECTURALE ET URBAINE ET PAYSAGÈRE



# 5. QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PRÉVENTION DES RISQUES

 Hydrographie

 Réservoir de biodiversité à préserver

 Corridor de biodiversité à valoriser

 Principe d'espace vert à positionner

 Risque fort PPRI

 Ecoulement des eaux

 Récupération /gestion des eaux

La préservation/création d'espace naturel répond à plusieurs objectifs tels que le maintien des continuités biologiques, la sauvegarde de la faune et la flore déjà présentes sur le site, et la création d'un cadre paysager agréable.

Principe de localisation d'un espace vert, d'un espace non artificialisé recevant un traitement paysager. Le périmètre est indicatif, le tracé précis peut varier en fonction du projet.

Les zones à urbaniser situées dans des zones à risque PPRI sont vulnérables au risque d'inondation. L'urbanisme doit renforcer la résilience du territoire, à l'échelle des bâtis comme à celle de l'organisation de l'espace public et privé. Plusieurs principes d'aménagement permettent d'atteindre cet objectif. (Se reporter au zonage du PPRI et au règlement correspondant à chaque secteur)

Les axes de ruissellement se révèlent être des secteurs sensibles au risque d'inondation. Afin d'éviter de provoquer de nouveaux risques, les axes de ruissellement identifiés doivent donc être laissés libres de tout aménagement susceptible de subir des dégradations du fait d'une inondation, ou de constituer un obstacle aux écoulements. Des marges de recul pour les constructions nouvelles sont à prévoir par rapport aux axes de ruissellement naturels.

La récupération/gestion des eaux pluviales peut faire partie des solutions envisageables en accompagnement d'autres actions de limitation des ruissellements. Les outils sont divers, (micros dispositifs, citernes, parkings drainant, toitures végétalisées, fossés, noues, tranchées et puits d'infiltration, structures réservoirs, bassin de retenue et d'infiltration).

Pour réduire la vulnérabilité à proximité ou en aval des zones d'écoulement des eaux, plusieurs actions sont envisageables :

- Surélever les accès et les premiers planchers fonctionnels/habitables
- Orienter le bâti dans le sens des écoulements, et orienter les accès vers l'aval
- Éviter les sous-sols ou surélever leurs entrées
- Assurer la transparence hydraulique du projet en évitant les clôtures pleines



*Intégrer l'écoulement des eaux pluviales dans la conception du projet en tenant compte et en exploitant la topographie.*



*Limiter l'imperméabilisation grâce à l'organisation du projet et à la mise en œuvre de revêtements perméables pour les cheminements piétonniers, les aires de stationnement, les voiries et les linéaires d'accès aux parcelles.*



*Adapter les espaces pour contenir les écoulements et éviter les inondations des installations vulnérables*

# 5. QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PRÉVENTION DES RISQUES



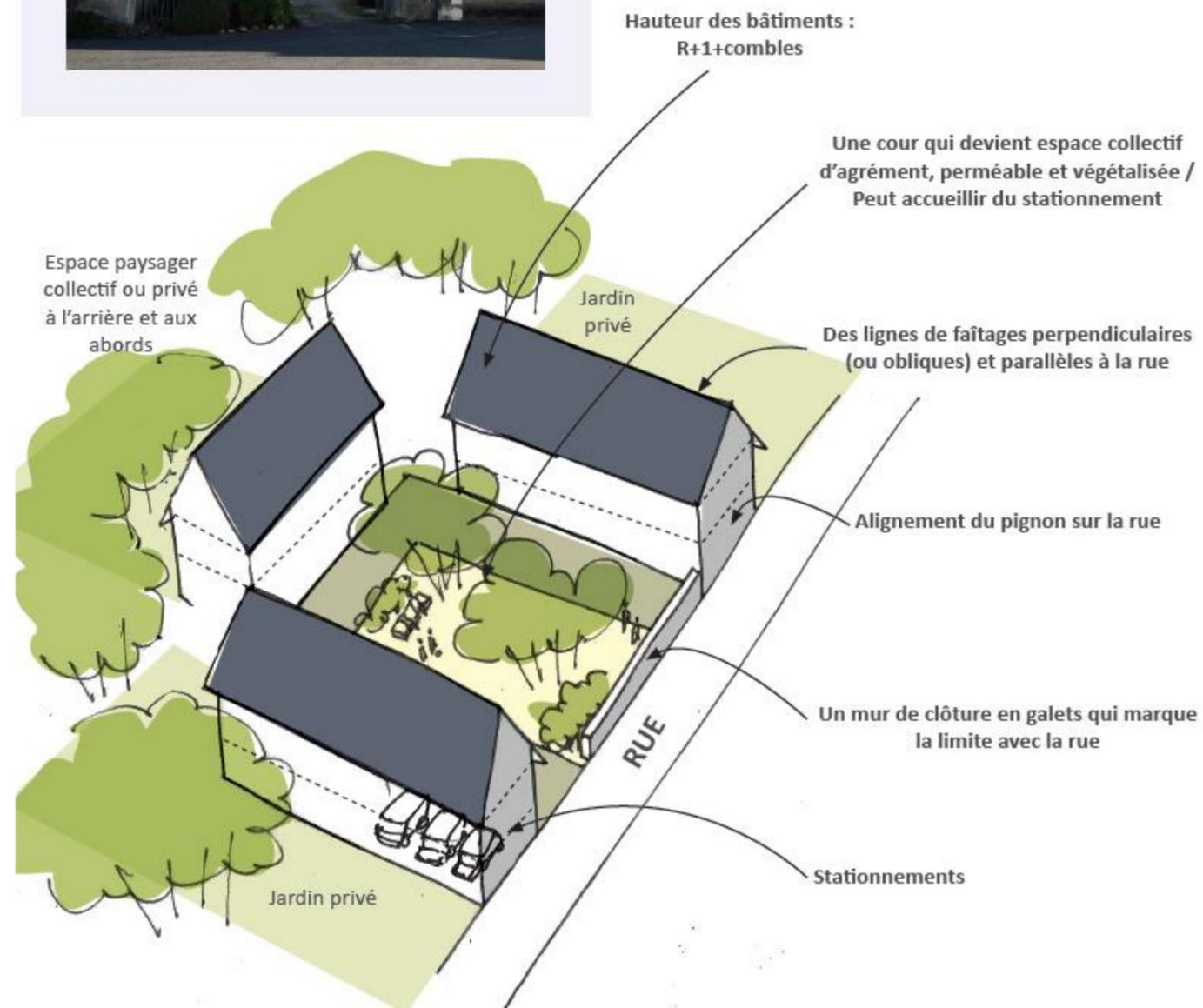
# Principes généraux d'aménagement dans les communes périurbaines de l'agglomération

## ENCOURAGER DES RÉINTERPRÉTATIONS CONTEMPORAINES DE «LA FERME BÉARNAISE» POUR DE L'HABITAT GROUPÉ ET/OU COLLECTIF

Cf. OAP thématique «patrimoine»

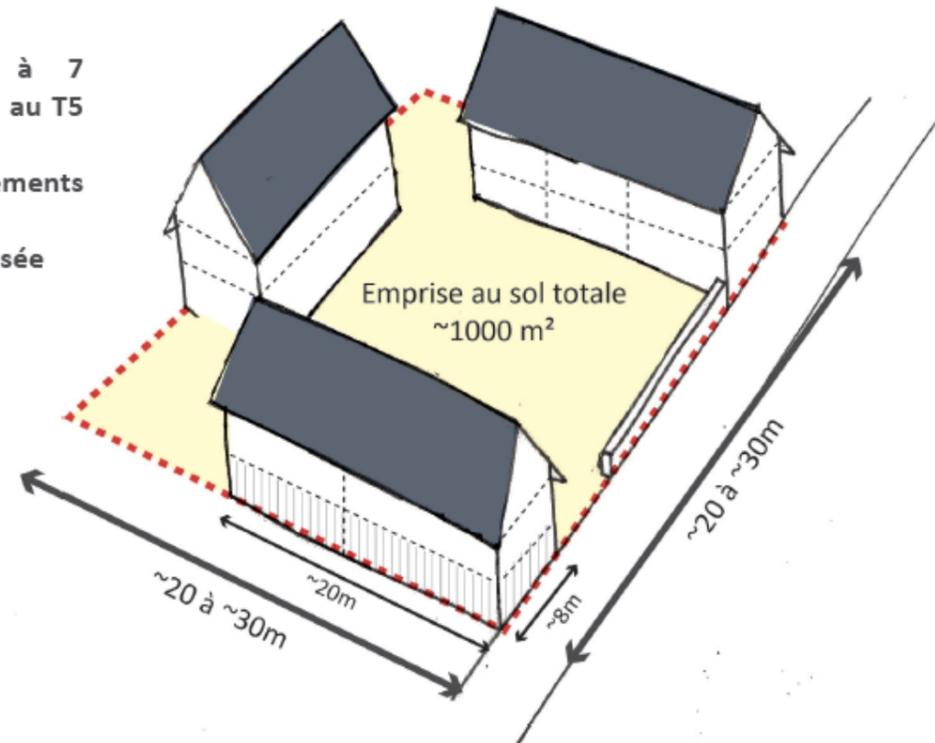
### LA BÉARNAISE / POINTS DE REPÈRES

- Emprise au sol moyenne (bâti + cour) : de 600 m<sup>2</sup> à 1000 m<sup>2</sup>
- Hauteur des bâtisses : R+1+combles
- Longueur moyenne des bâtiments : ~20 m
- Largeur moyenne des bâtiments : ~8 m



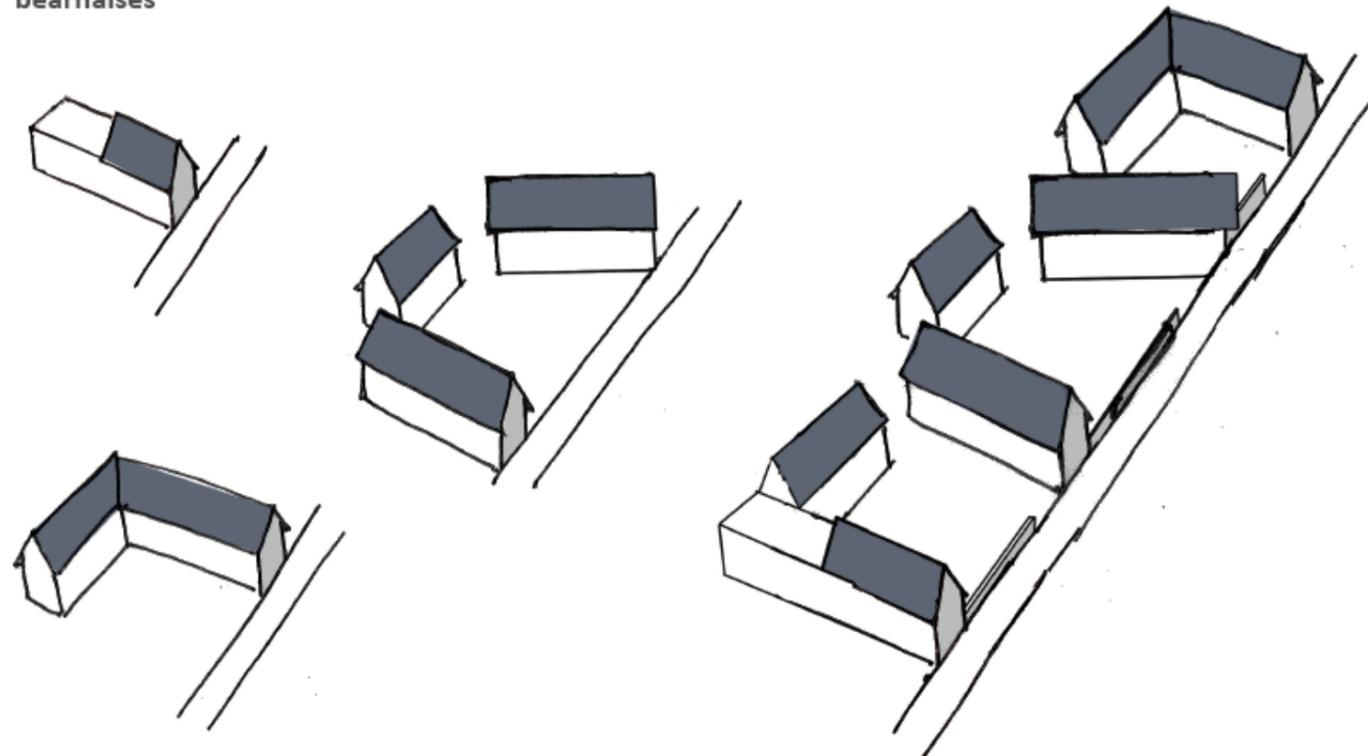
**DE NOMBREUSES POSSIBILITÉS  
DANS LE NOMBRE DE LOGEMENTS  
CONSTRUITS**

- 3 maisons groupées
- Logements collectifs : 6 à 7 appartements traversants du T2 au T5 en duplex
- Mélange de maisons et de logements collectifs
- Stationnement en rez de chaussée
- ...

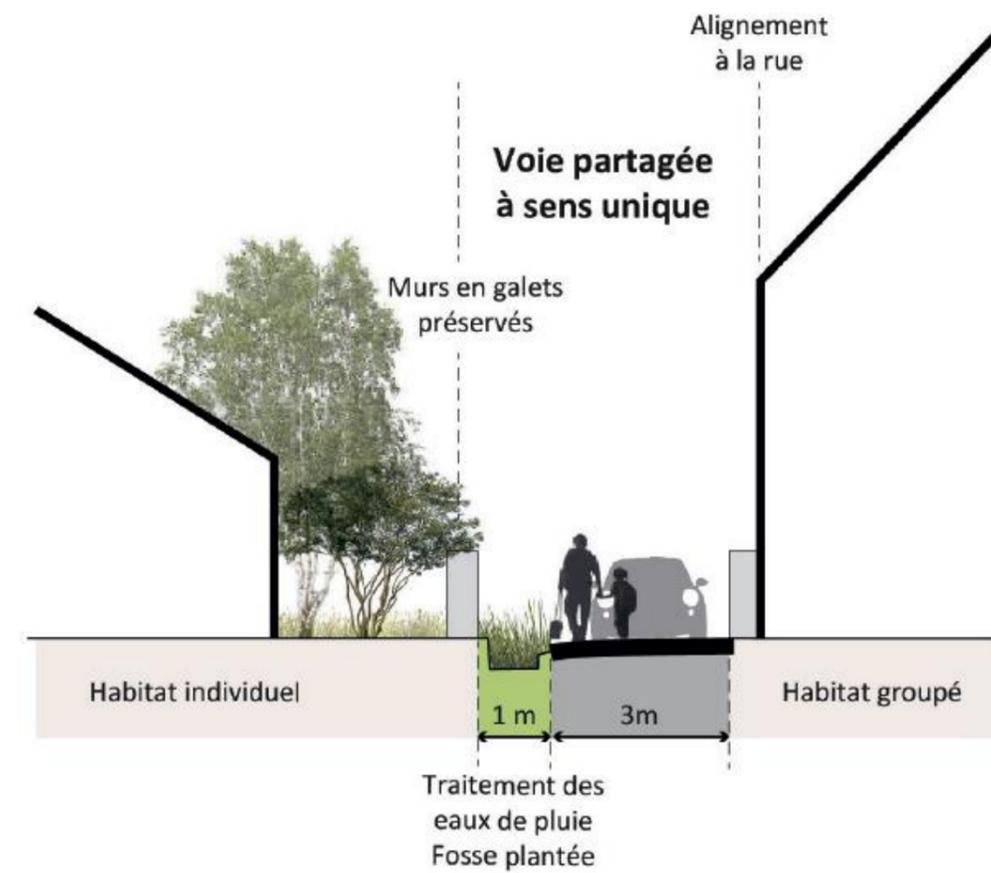
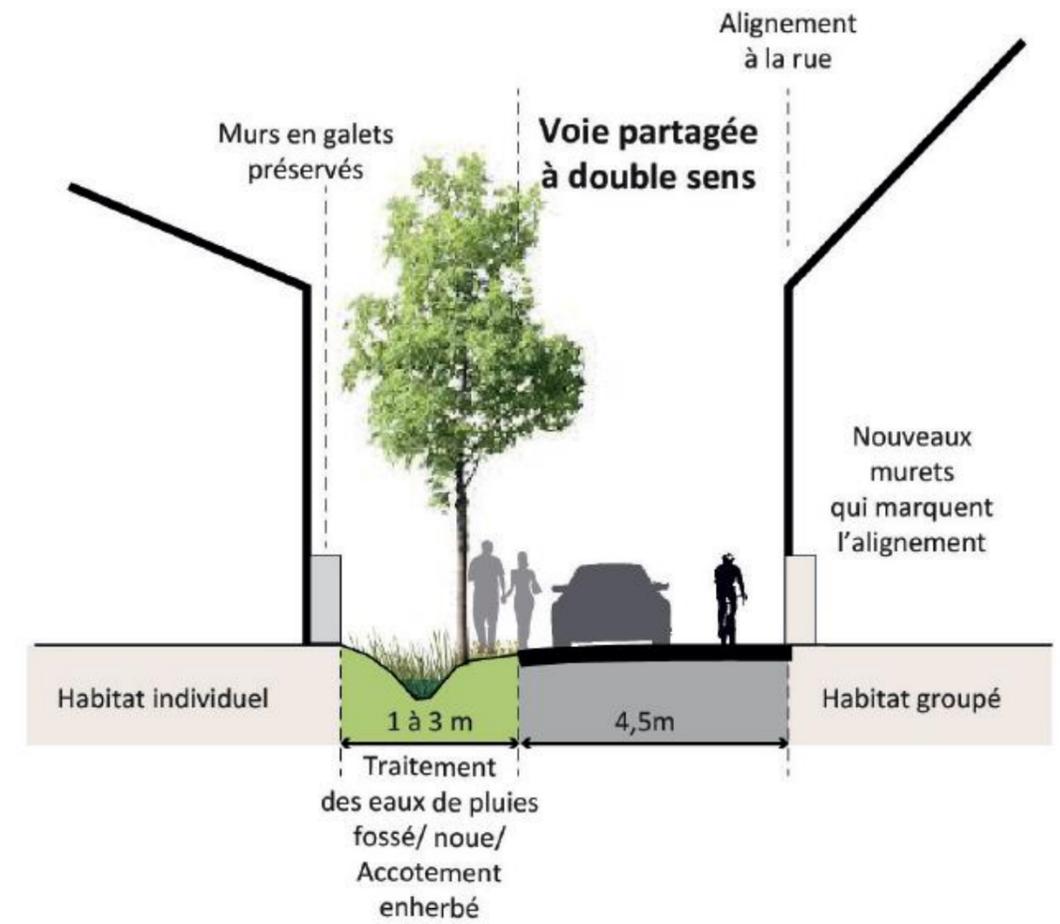
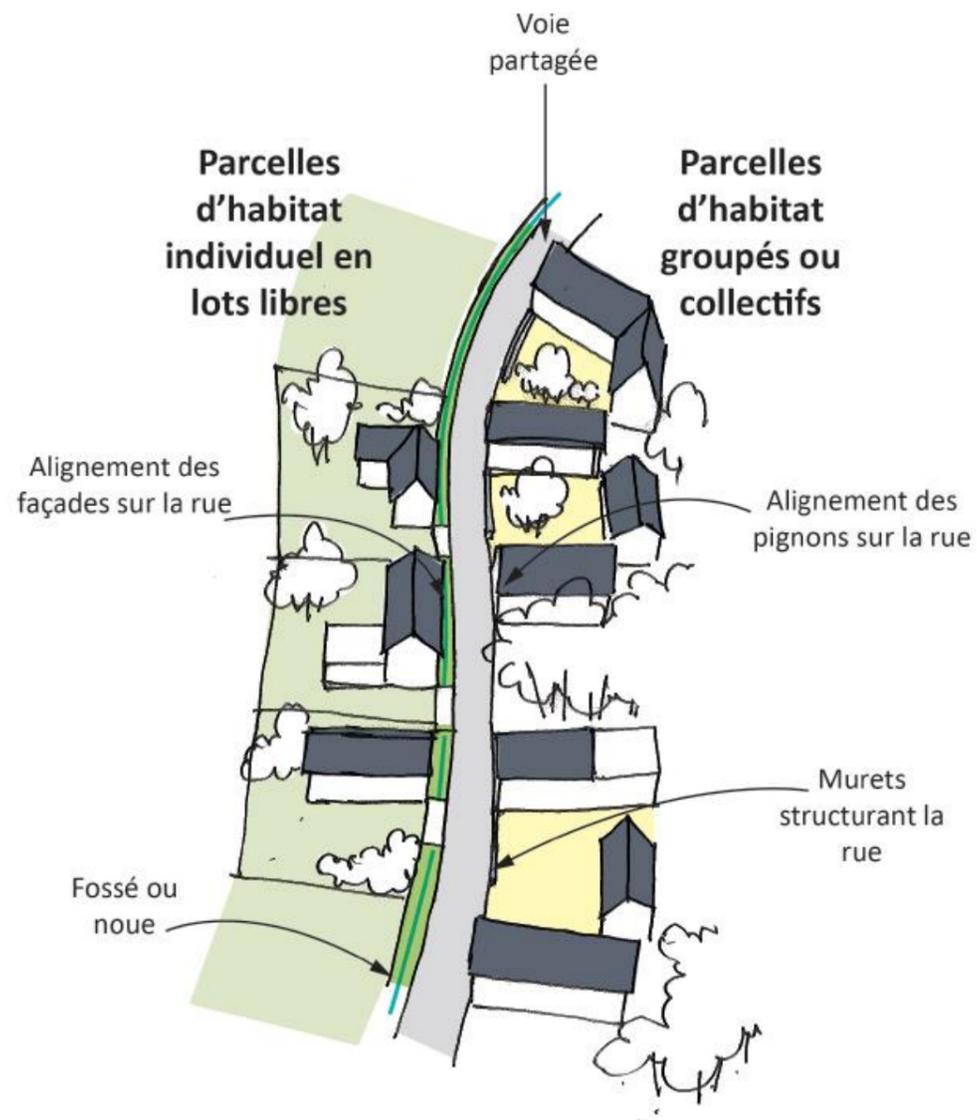


**DE MULTIPLES FORMES À EXPLORER**

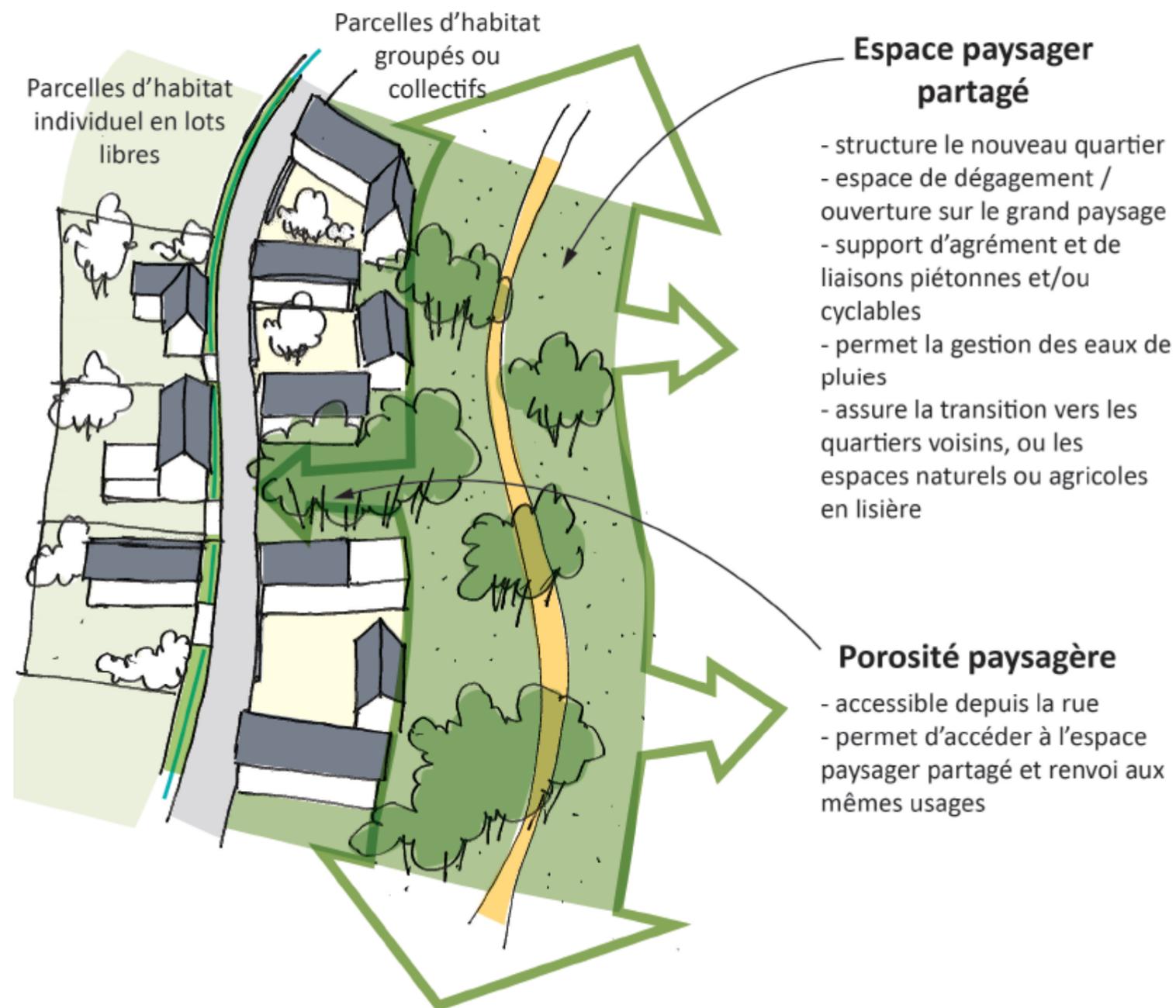
- en i, en L, en U, en biais, combinaison de plusieurs formes, ...
- Associer l'architecture contemporaine et les codes d'implantation de la béarnaises

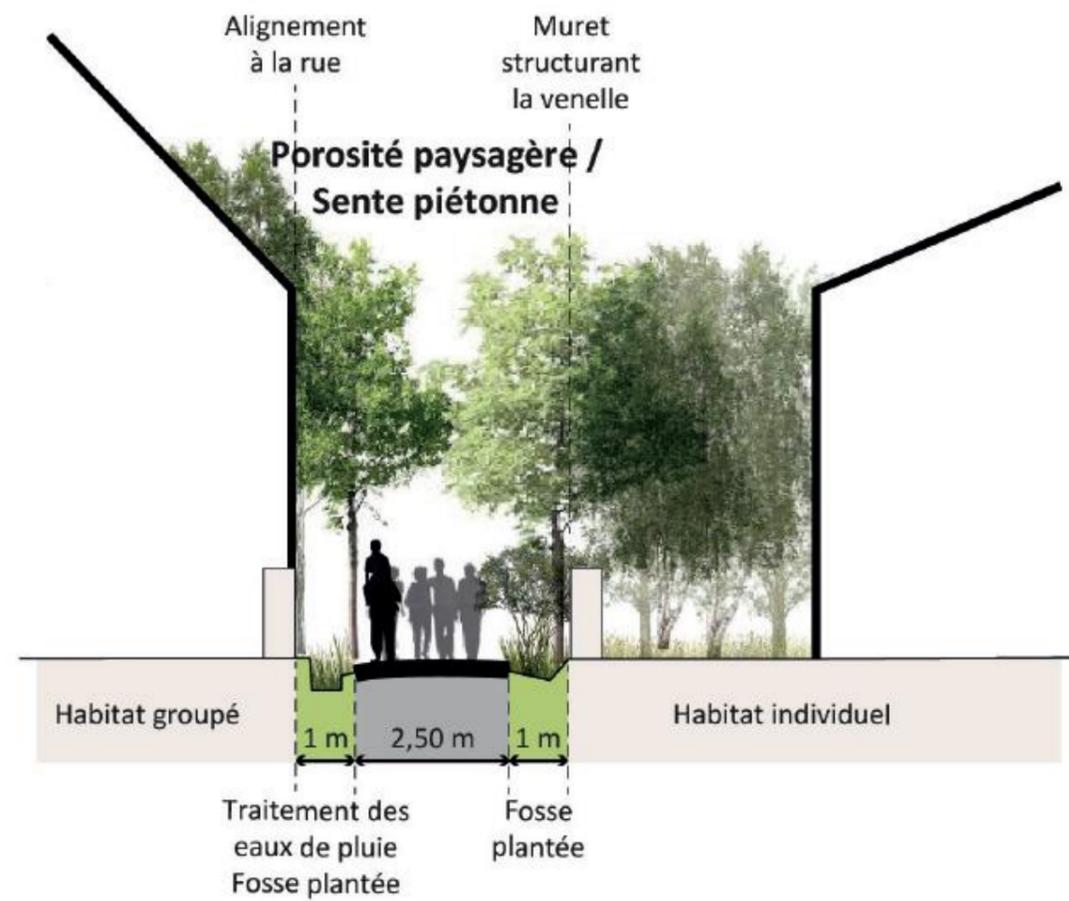


**CRÉER DES RUES STRUCTURÉES PAR LE BÂTI ET DESTINÉES À DES USAGES PARTAGÉS**



## AMÉNAGER DES ESPACES PARTAGÉS ET DES POROSITÉS PAYSAGÈRES AU SEIN DES NOUVEAUX QUARTIERS





### DES ESPACES D'AGRÉMENT DÉDIÉS À UNE GESTION NATURELLE DES EAUX PLUVIALES

- Noues
- Jardins de pluie et jardins en creux
- Baissières / (partie basse d'un champ où l'eau de pluie séjourne)



Images extraites de l'ouvrage «Jardins de Pluie, Une dimension écologique et paysagère de l'aménagement, Cerema

## Diversité de l'offre sur les communes périurbaines

La diversification de l'offre sera appréciée à l'échelle du secteur de communes 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 foncier stratégique pour leur développement et visant à conforter leur centre bourg. Le développement de cette offre abordable doit s'inscrire dans une géographie préférentielle marquée par les cœurs de bourgs, ou centres ville, une desserte en transport en commun, la proximité des équipements et services.

Cette offre de logements diversifiée permettra d'offrir à l'ensemble des ménages la possibilité de réaliser leur parcours résidentiel à l'échelle du secteur.

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