

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

3.1 OAP sectorielles

3.1.2 OAP Coeur de Pays

3.1.2.a OAP des villes du Cœur de Pays

3.1.2.a.9 Pau



SOMMAIRE

1. Pau	
a. La plaine du Cami Salié.....	5
b. Le secteur sud-ouest de la ZAC PAPPYR.....	7
c. Le secteur Pouguet.....	9
d. Jardins partagés Trespoey.....	13
e. Route de Bordeaux - Ayala.....	14
f. Route de Bordeaux - Cagnes.....	16
g. Foirail.....	18
h. Nord de Pau.....	19
i. Avenue Général Leclerc.....	20

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

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

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

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

1. Pau

CONTEXTE GENERAL

Plusieurs sites ont été identifiés et programmés à Pau dans le cadre de l'étude « Pau 2030 ». La commune de Pau concentre la plupart des projets visant à développer l'attractivité métropolitaine de l'agglomération paloise. Un enjeu important de renouvellement a été soulevé, plus spécifiquement sur l'hypercentre et le quartier Saragosse.

Les projets ayant trait la revitalisation du centre d'agglomération et au renforcement de l'attractivité du cœur de pays sont développés dans le cahier « Cœur de Pays – Des sites à enjeux intercommunaux ».

Il s'agit des sites suivants :

- le centre-ville de Pau dont la restructuration des îlots Batsalle, Carrerot Bonado, Navarrot Orphelines, Lajus XVI Juillet et le secteur Guynemer
- le secteur Rives du Gave
- le secteur Université Technopole
- le quartier Saragosse
- les zones d'activités économiques : Induspal, Europa, PAPPYR II – Bois de Laclède, ZACOM Pau Auchan

Les secteurs présentés ci-dessous présentent des enjeux pour la commune de Pau.

a. La plaine du Cami Salié

Périmètre

Aménagement d'un secteur d'une surface de plus de 3 ha au sud du boulevard du Cami Salié compris entre l'avenue Montardon à l'Ouest et le Chemin Vert à l'Est

Insertion architecturale et urbaine

Les constructions seront implantées au-delà de la bande des 15 m d'espace vert protégé au sud du boulevard du Cami Salié à partir du nouvel alignement.

Un épannelage des constructions sera privilégié pour permettre des hauteurs de bâtiment plus importantes sur le boulevard du Cami Salié mais ne formant pas un front urbain bâti continu. Bien au contraire, des différences de niveau, des ruptures de rythme, des hauteurs des constructions permettront de conserver des percées visuelles et ainsi de conserver des vues sur le massif des Pyrénées.

Au sud du secteur et de la voie structurante à créer (cf. Schéma de principes), les constructions seront d'une hauteur limitée à R+2 maximum pour maintenir une échelle urbaine cohérente avec la zone pavillonnaire existante.

Mixité sociale et fonctionnelle

Ce secteur est dédié à la réalisation d'habitat.

Le nouveau programme immobilier (à réaliser sur les parcelles EI05 et EI435 de PAU) comprendra 20% de logements sociaux ou 20% de logements en accession sociale.

De plus, la part des logements inférieurs à 40m² seront limités à 25% du nombre total des logements.

Des commerces pourront être implantés en pied d'immeuble pour offrir des services de proximité au quartier.

Accès et desserte

La connexion viaire au site s'effectuera notamment par le biais du giratoire existant en prolongement des Allées Bacarisses, celui-ci pourra être redimensionné à cette occasion et centré sur le boulevard du Cami Salié pour permettre d'absorber les flux nouveaux de manière sécurisée (bordures franchissables pour les Poids Lourds ou bus mais pas pour les Véhicules Légers pour casser la vitesse).

Chaque projet devra prévoir une voirie structurante telle que proposé sur le schéma de principe ci joint. Cette voie permettra les déplacements des véhicules moteurs, piétons et vélos entre l'Avenue de Montardon et le Chemin Vert.

Les cheminements piétons et cyclables seront favorisés à l'intérieur du secteur mais aussi pour permettre la connexion du site au quartier existant.

Les constructions seront raccordées aux réseaux publics existants. Elles seront raccordées aux réseaux assainissement Eaux Usées et Eaux Pluviales existants sur le Boulevard du Cami Salié et/ou gravitairement sur l'avenue Montardon par le moyen de servitudes.

SCHEMA DE PRINCIPES DU SECTEUR CAMI SALIE



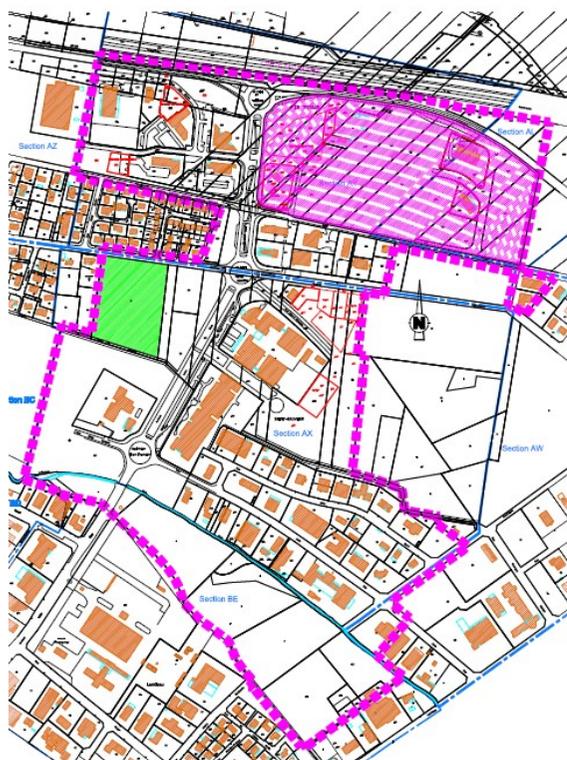
b. Le secteur sud-ouest de la ZAC PAPPYR

Périmètre

La ville souhaite pouvoir réaliser une zone d'habitation dans la ZAC PAPPYR aujourd'hui à vocation économique et artisanale uniquement. Cette zone d'habitat viendra s'accoler contre une zone d'habitation pavillonnaire, et un centre de reconversion professionnelle présentant de l'hébergement et une zone naturelle. Cette nouvelle destination de la zone permettra une mixité urbaine des fonctions avec un habitat mixte individuel et collectif.

Le quartier Nord de la ville de Pau se caractérise par un habitat principalement pavillonnaire à renforcer d'une offre commerciale susceptible de répondre aux besoins du quartier et des actifs de la zone.

ZAC PAPPYR



PAU - Copernic

Programmation :
 mixte à dominante logement

Superficie : 1,9 ha

Densité souhaitable: 30 à 50 logements/ha

Objectif programmatique: 75 logements

Périmètres et phasage

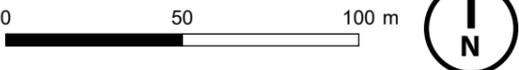
-  Périmètre d'OAP

Mixité fonctionnelle et sociale

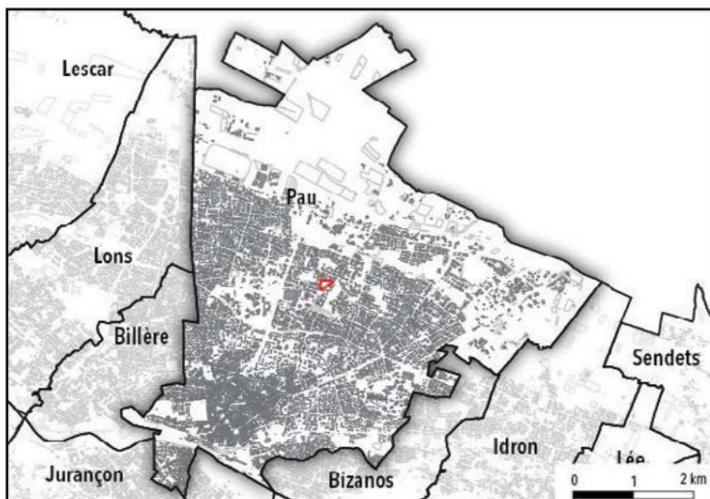
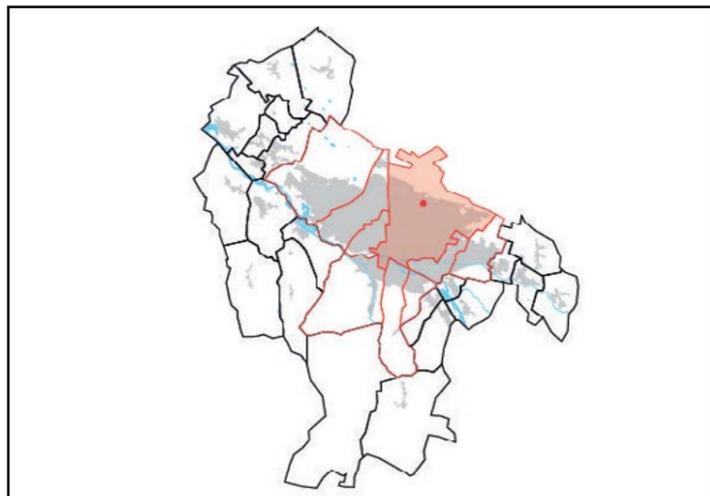
-  Espace dédié à la structuration d'un espace public accompagné de services et/ou commerces
-  Secteur à vocation première d'habitat dense avec des formes urbaines mixtes
-  Secteur à vocation première d'habitat (lots libres)

Accès et desserte

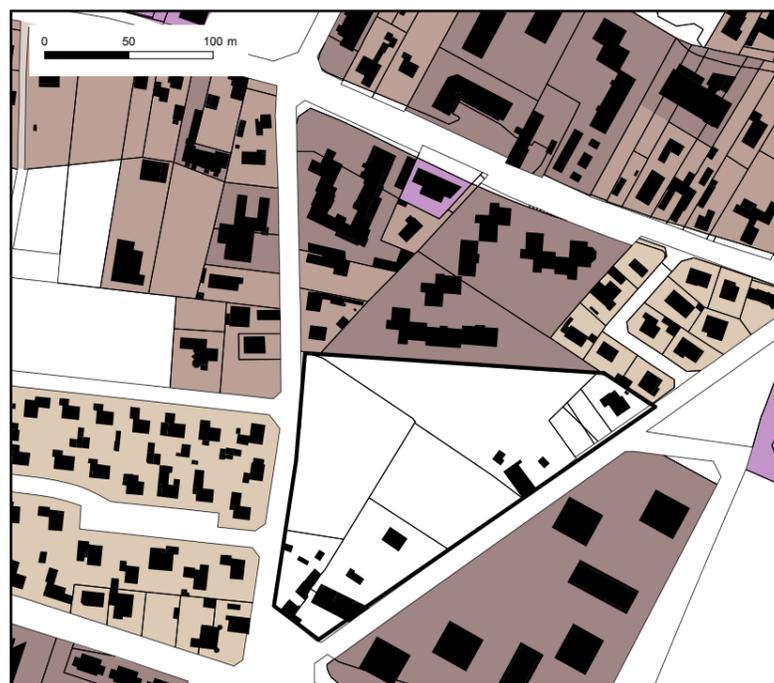
-  Voie principale à aménager
-  Cheminement piéton (secteur à vocation naturelle)



PAU - POUGUET



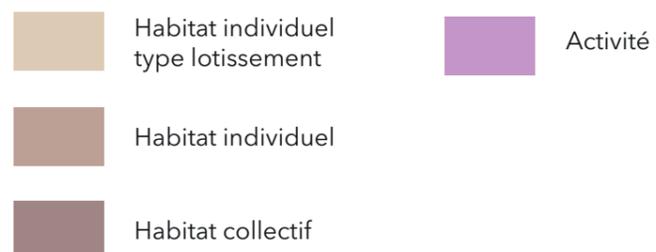
PAU - POUGUET



TYPO-MORPHOLOGIE

UN SECTEUR NON BATI AU SEIN D'UN TISSU URBAIN DENSE

Depuis les années 60, ce quartier mixte à dominante résidentielle s'est urbanisé par vagues successives. Il se compose aujourd'hui de vastes ensembles résidentiels (collectifs, lotissements, maisons de ville ou individuelles) ainsi que de petites polarités commerciales, mais compte encore d'importantes réserves foncières.



PAYSAGES

UN CONTEXTE AGRICOLE

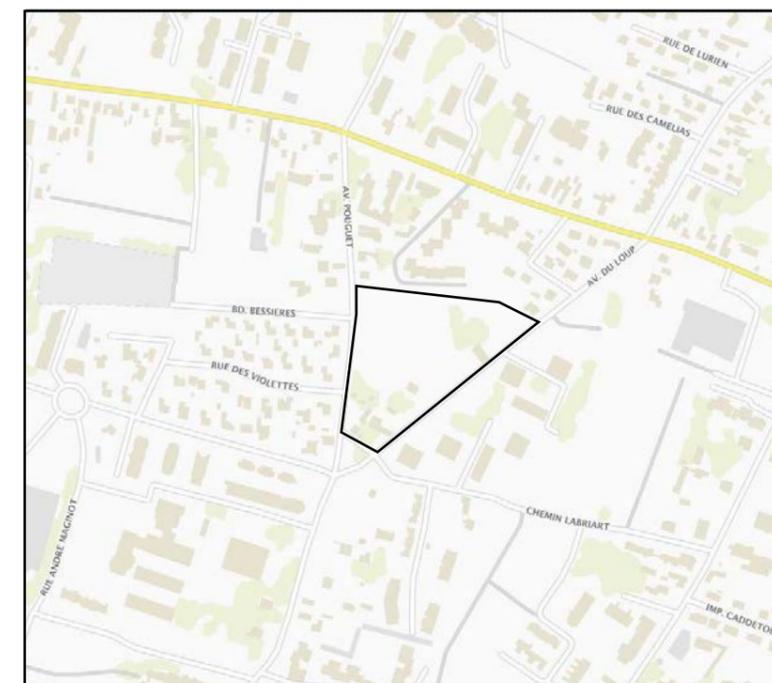
Anciennement agricole, le quartier Hauterive se situe au nord-est du centre-ville de Pau, à proximité de pôles d'emploi importants (centre hospitalier, université technopôle) et d'axes de circulation structurants (boulevard de la Paix, avenue du Loup).

L'îlot Pouguet comporte également plusieurs constructions :

- un préfabriqué : annexe du commissariat de police, dont le transfert devrait intervenir courant 2021 libérant ainsi du foncier ;
- une ancienne ferme et ses dépendances aujourd'hui vacantes, héritage du passé agricole du quartier.

Cet ensemble bâti, propriété de la Ville de Pau constitué d'une ancienne ferme, témoin du passé agricole du secteur, compose un ensemble architectural homogène, doté de quelques éléments patrimoniaux : cour arborée, grille travaillée, muret de clôture, grange attenante en galet

Cet ensemble vient par ailleurs structurer la pointe sud de l'îlot et plus largement le carrefour Pouguet/Loup/Ronsard en lien avec un espace public arboré.



DESERTE

UN SECTEUR TRES BIEN DESSERVI

Le secteur est d'ores et déjà très bien desservi par les transports en commun. La desserte future par la 1ère ligne de BHNS le long du boulevard de la Paix en fait un quartier en pleine évolution et un site privilégié de développement et d'intensification urbaine au cœur du centre d'agglomération.

L'îlot Pouguet offre ainsi un potentiel foncier important en vue du développement d'une offre résidentielle au cœur du centre d'agglomération. L'aménagement de ce foncier répond à la volonté de la Ville de favoriser l'émergence d'un centre d'agglomération à travers le renforcement de l'attractivité résidentielle.

PAU - POUGUET

Périmètres et phasages

D'une superficie de près de 2ha, ce site d'OAP est délimité par :

- l'avenue Pouguet à l'Ouest;
- l'avenue du Loup à l'Est;
- le carrefour Loup/Pouguet/Ronsard au Sud;
- un ensemble résidentiel composé de plusieurs bâtiments collectifs au Nord.

L'îlot Pouguet fait l'objet d'une première opération immobilière en cours de réalisation. La poursuite de l'aménagement de l'îlot prendra notamment en compte le calendrier de libération du foncier occupé par le commissariat.

Insertion architecturale et urbaine

1. Encourager la diversification des formes d'habitat (maison de ville, petits collectifs, logements intermédiaires, ...) tout en dialoguant avec les franges bâties environnantes;
2. Développer une mixité de formes urbaines en cohérence avec le quartier en privilégiant l'habitat individuel groupé et petits collectifs en lien avec le quartier pavillonnaire à l'ouest et les collectifs à l'est, en lien avec les résidences existantes;
3. Assurer une transition en terme de hauteurs avec les tissus urbains voisins par un épannelage adapté des constructions, limiter la hauteur maximale des constructions à R+5;
4. Développer une conception des logements
 - favorisant les implantations nord/sud,
 - favorisant l'intimité des logements et des espaces de jardin suffisants (en particulier pour les logts individuels et groupés)
 - permettant d'offrir un maximum de logements traversants;
5. Veiller à la cohérence de traitement des clôtures entre les différentes opérations;
6. Valoriser la pointe sud de l'îlot, qui fera l'objet d'une réflexion d'ensemble et pourra interroger le maintien (ou non) du bâti existant. L'évolution de ce secteur de l'îlot veillera à conforter le rôle structurant de la pointe de l'îlot et à valoriser l'espace public existant au cœur d'un carrefour très routier.

Mixité fonctionnelle et sociale

1. Développer la fonction résidentielle dans un souci de mixité des formes et des typologies;
2. Promouvoir de nouveaux modes d'habiter;
3. Prendre en compte les objectifs du PLH en intégrant la règle de mixité dans les secteurs susceptibles d'accueillir de nouveaux programmes et en limitant dans chaque programme immobilier à 25% la part des logements de moins de 40m²;
4. Permettre le développement de fonctions d'animation du quartier, tout particulièrement en partie sud : activités commerciales de proximité, services, équipements publics etc...dans un souci de compatibilité avec le caractère résidentiel du quartier.

Qualité environnementale et prévention des risques

1. Donner un cadre paysager à l'îlot Pouguet afin de favoriser son insertion dans le quartier :
 - en s'appuyant sur les structures existantes et le patrimoine arboré (au nord et au sud de l'îlot)
 - en conférant une forte identité paysagère aux nouveaux aménagements.
2. Assurer le traitement paysager des espaces dédiés au stationnement et des nouvelles voies structurantes;
3. Prendre en compte l'ensoleillement dans l'orientation des constructions afin d'optimiser les gains énergétiques;
4. Privilégier les matériaux susceptibles de limiter l'imperméabilisation des sols.

Accès et desserte

1. Créer les conditions de l'intégration de l'îlot dans le fonctionnement urbain du quartier en composant un trame urbaine et un maillage d'espaces ouverts au public;
2. Créer des porosités afin d'améliorer la mobilité sous toutes ses formes à l'échelle du quartier;
3. Créer des voies de desserte ouvertes à la circulation dans le prolongement des voies existantes (Bessières, Violettes);
4. Veiller au maillage et à la desserte de la partie nord de l'îlot;
5. Assurer les liaisons douces à l'échelle de l'îlot et assurer les continuités piétonnes avec le reste du quartier.

Coupe type des nouvelles voies



PAU - POUGUET

Programmation :

Logement

Superficie : 2,1 ha

Densité souhaitable (SCoT) :

70 logements/ha

Objectif programmatique : 150 logements

Périmètres et phasage

 Périmètre d'OAP

Accès et desserte

 Voie principale à aménager

 Principe de voie secondaire à aménager

 Principe de cheminement piéton à prévoir

 Tracé du BHNS

Mixité fonctionnelle et sociale

 Secteur à vocation première d'habitat dense

 Secteur à vocation mixte

 Secteur à vocation naturelle ou paysagère

Insertion architecturale et urbaine

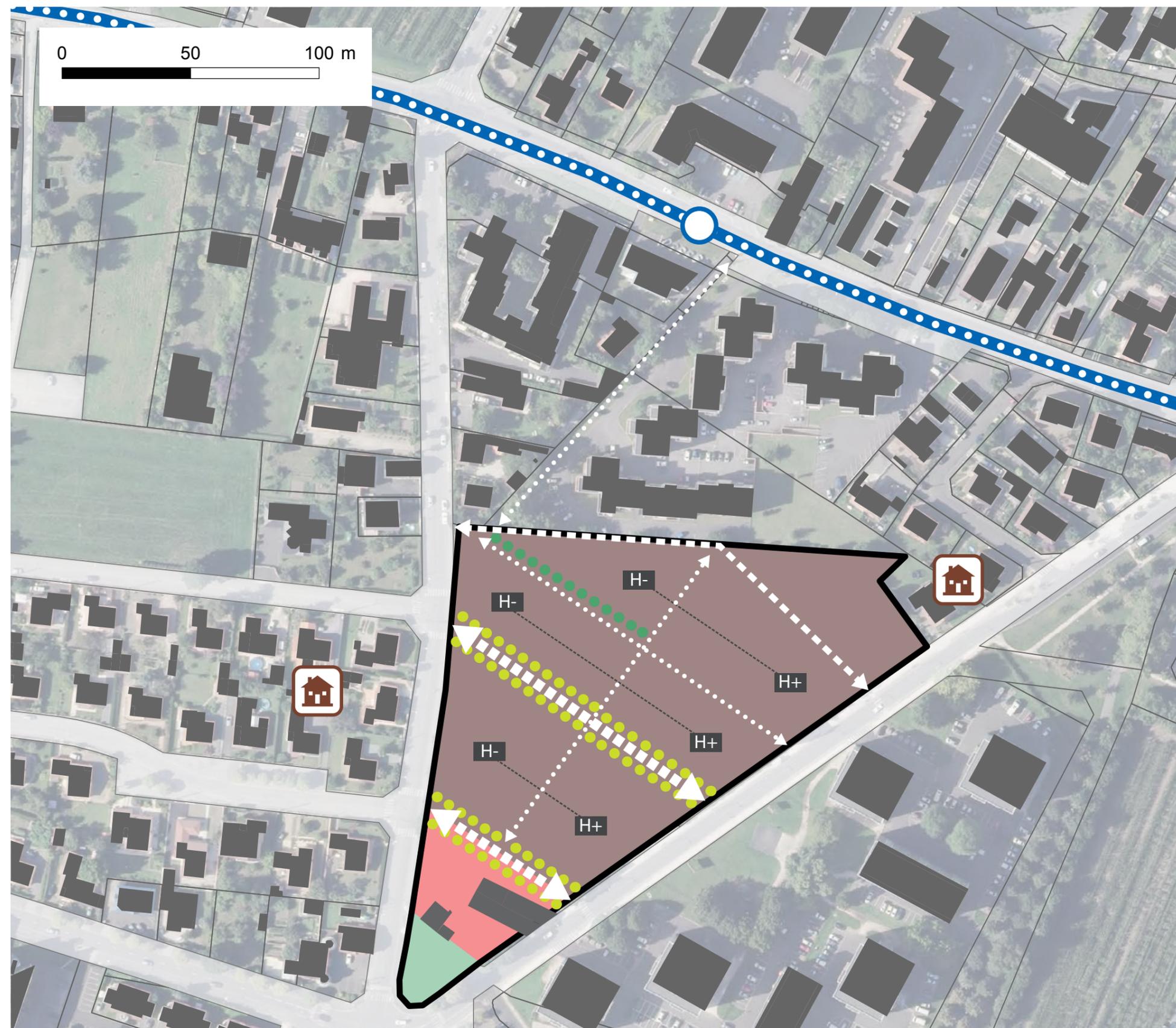
 Trame verte existante

 Alignement d'arbres à créer

 Prise en compte du caractère résidentiel de l'existant

 Principe d'épannelage des hauteurs

 Bâti existant



PAU - Jardins familiaux Trespoey



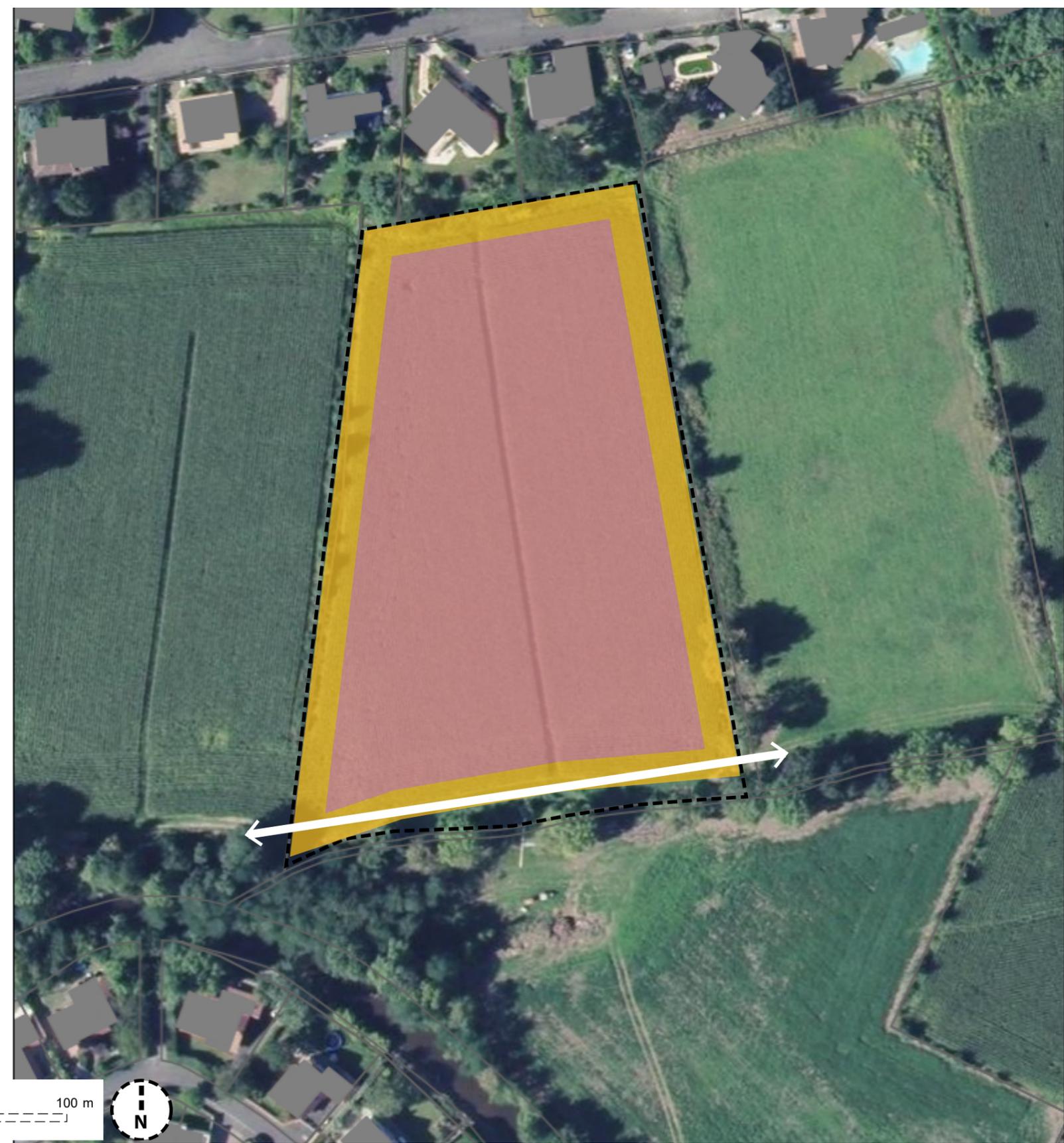
Projet de jardins familiaux sur la parcelle BR02.
Superficie 1,2ha

La Maison du Jardinier et de la Nature en Ville a pour mission d'animer un réseau des jardins collectifs de l'agglomération qu'ils soient familiaux (parcelles privées) ou partagés (parcelles collectives avec partage des tâches et des récoltes). Son rôle est de susciter et d'accompagner les nouveaux projets de jardins.

Ce projet de jardin devra inclure une bande tampon de 5m de large à l'intérieur de la parcelle.

L'objectif est d'assurer la pérennité des usages agricoles sur les parcelles voisines.

-  Périmètre d'OAP
-  Accès à privilégier - Maintien d'une circulation propre à la servitude de passage existante
-  Espace tampon
-  Espace de jardins



Imprimé depuis le SIG-WEB

PAU OAP Route de Bordeaux – Ayala

LÉGENDE

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

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

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

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

3 AMÉNAGER DES LIEUX DE SÉJOUR ET DE SOCIABILITÉ

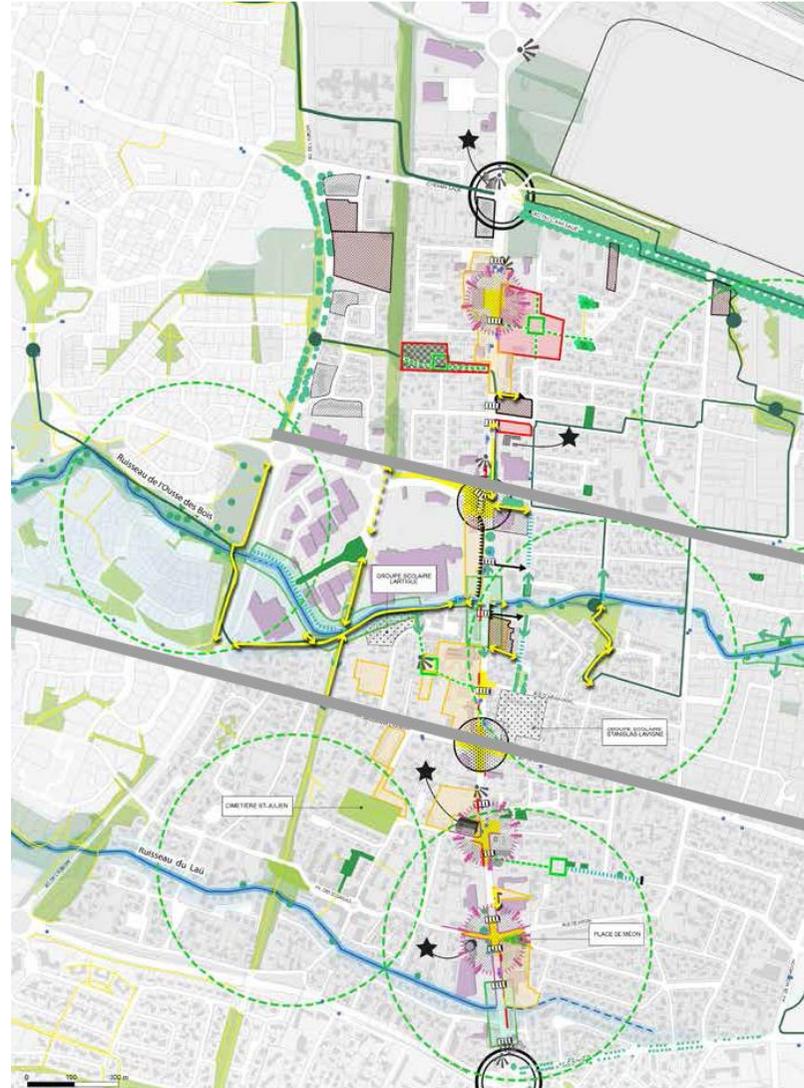
- Conforter les principales polarités commerciales pour faciliter la vie de quartier
- Révéler, rendre accueillant ou aménager les espaces publics majeurs - Périm 300 mètres
- Révéler, rendre accueillant ou aménager les petits espaces de proximité

4 RÉVÉLER LES PÉPITES PATRIMONIALES ET PAYSAGÈRES

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

5 PROJETER UN DÉVELOPPEMENT HARMONIEUX

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



PAU OAP Route de Bordeaux – Ayala

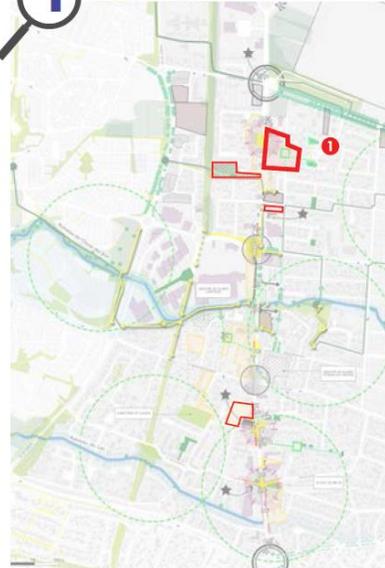
Une assiette foncière importante qui développe une façade de plus de 100 m le long de la route de Bordeaux

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



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

Renaturation
Liaison piétonne Ouest/Est



Légende

Trame paysagère

- Retrait planté
- Retrait planté (arbres de haute tige)
- Parc/jardin de cœur d'îlot
- Espace public piéton

Mobilité

- Voie piéton/cyclable
- Accès voiture en entrée/sortie
- Ligne de bus T2

Programme

- Dominante logement
- Rez-de-chaussés acifs (commerces, services)

PAU OAP Route de Bordeaux – îlot de Cagnes

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

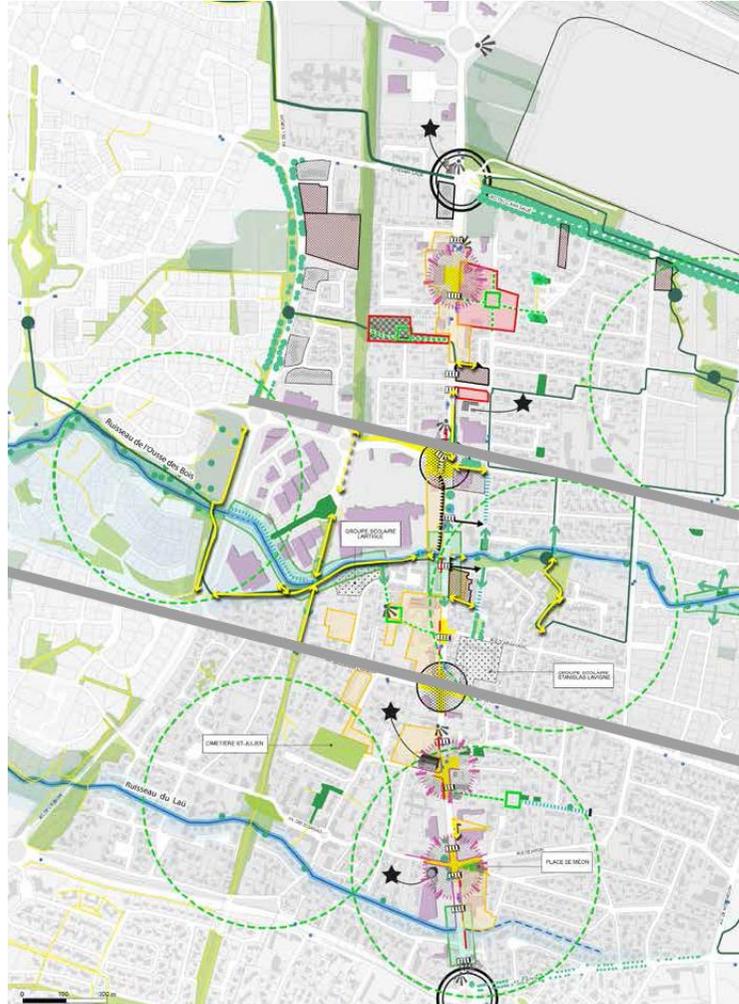
-  Conforter les principales polarités commerciales
 pour faciliter la vie de quartier
-  Révéler, rendre accueillant ou aménager
 les espaces publics majeurs - Périm 300 mètres
-  Révéler, rendre accueillant ou aménager
 les petits espaces de proximité

4 RÉVÉLER LES PÉPITES PATRIMONIALES ET PAYSAGÈRES

-  Coeurs d'îlots privés  Arbres existants
-  Patrimoine architectural  Points de vue
-  Dénivélé  Ruisseaux
-  Boissements des cours d'eau à valoriser
-  Faire remonter la présence de l'Oussère 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



PAU OAP Route de Bordeaux – îlot de Cagnes

Un foncier étroit adossé à un patrimoine bâti d'intérêt

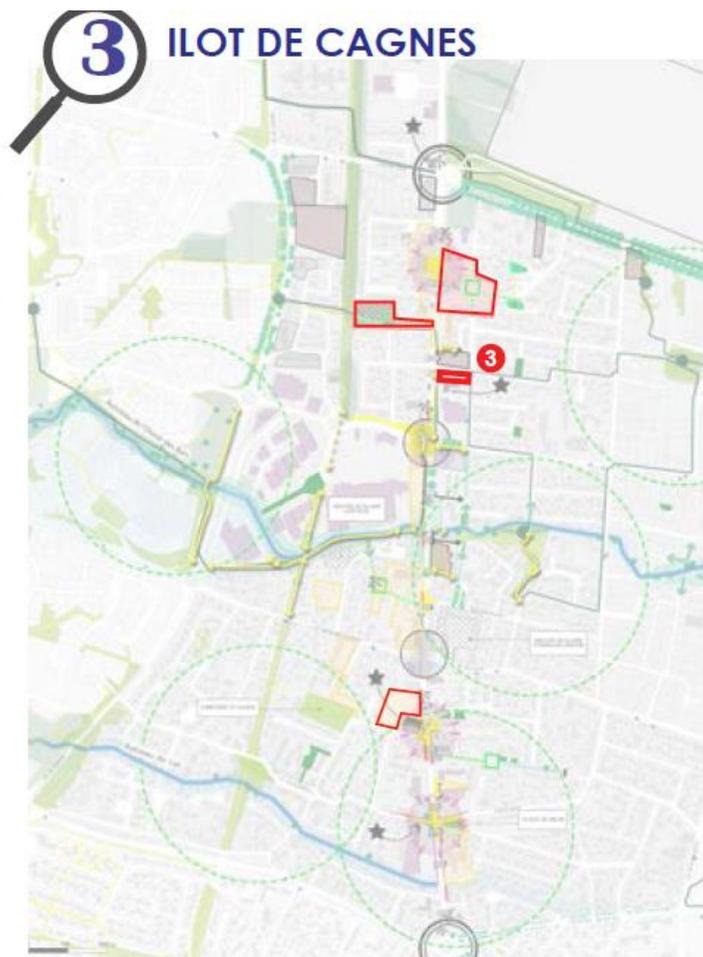
Les enjeux sont la maîtrise de formes urbaines n'altérant pas la valeur patrimoniale du foncier contigu.

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

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

Orientation et principes d'aménagement

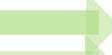
- un espace de respiration pour les quartiers
- une mise en valeur du patrimoine
- la possible implantation d'un équipement public à terme



3 ILOT DE CAGNES / 2 000 M²
≈ 0 À 9 LGTS

Patrimoine bâti PLUi
Fronts de voies

PAU - FOIRAIL

-  Conserver les espaces de végétalisation existant
-  Créer un coeur d'îlot à dominante de végétation en sol zone non constructible à requalifier en espaces verts.
-  Inciter une végétalisation des espaces bâtis
-  Valoriser les axes Carnot et Palassou :
 - Qualité des devantures commerciales
 - Qualité des façades
 - Qualité de l'espace public
 - Etirer la place du Foirail jusqu'à la façade
-  Réinvestir les friches :
 - Deux espaces prioritaires : 36 rue Carnot (construction) et 9 rue des alliés (construction ou création de jardins)
-  Retraiter la tête d'îlot côté Nord en priorité :
 - Qualité de la façade, gabarit de l'édifice.
-  Rez de Chaussée en déshérence, à réinvestir
-  Commerces vacants à réinvestir
-  Immeubles présentant une vacance importante
-  Maintenir des phénomènes de ventilation urbaine (porches, etc...)



0 20 40 m

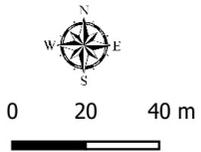
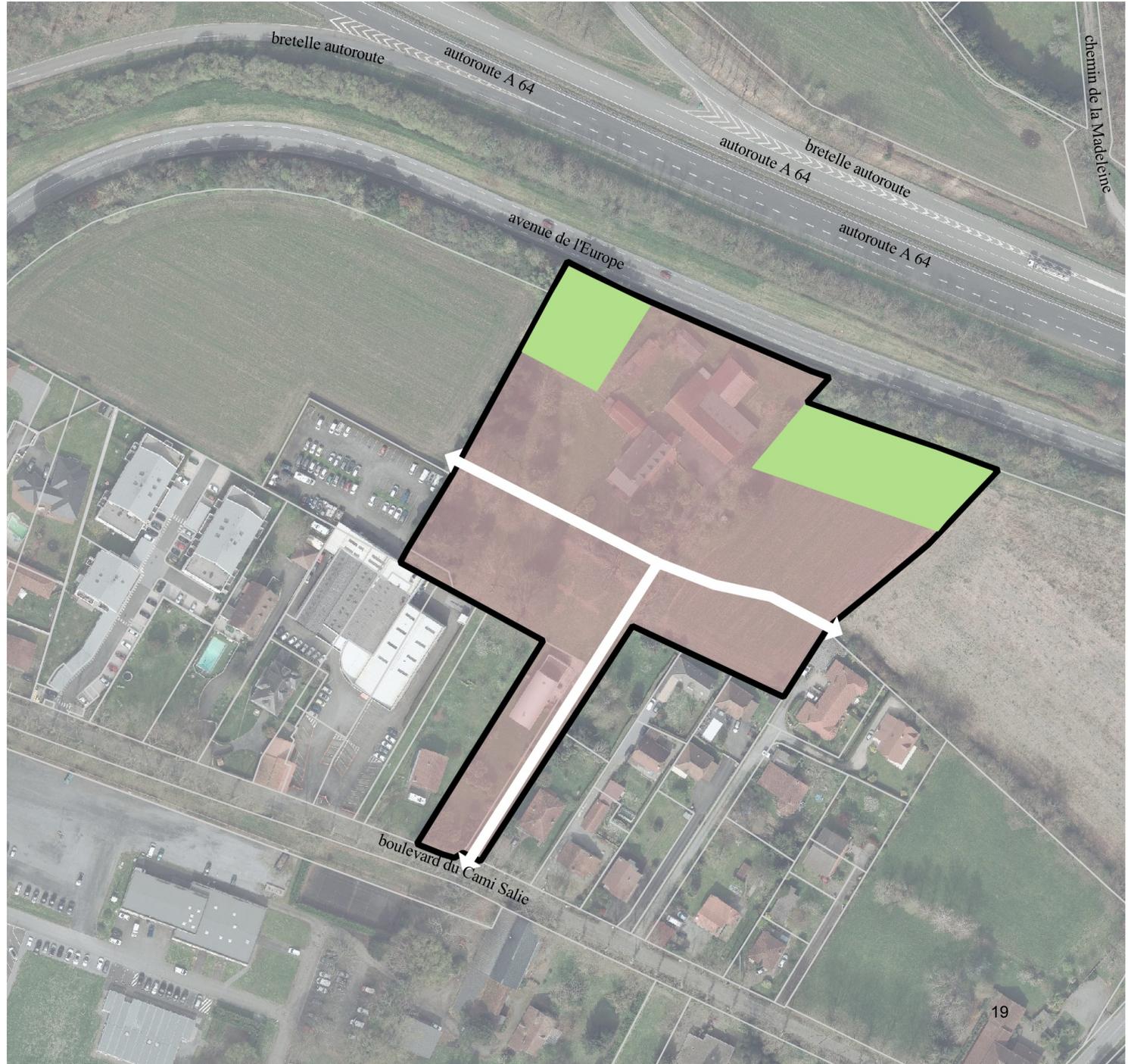


PAU - OAP NORD DE PAU

 Secteur à vocation d'habitat peu dense

 Voie à aménager

 Secteur à vocation naturelle et/ou paysagère



OAP de l'avenue du Général Leclerc

Contexte et diagnostic

L'OAP de l'avenue du Général Leclerc porte sur un périmètre d'environ 1,7 hectares situé le long d'une partie de cette avenue constituant l'entrée Est de la Ville de Pau. Ce secteur, compte tenu des commerces de proximité déjà implantés : bar, tabac, presse, boulangerie... et de la libération foncière engendrée par le départ de la station-service AVIA (1 892m²) a été identifié comme un secteur pouvant porter une centralité (zone Uc) dans l'objectif de Ville des proximités recherché. Ainsi, un développement commercial pourra avoir lieu au sein de la zone UC définie.

Pour autant, les commerces de cette centralité captant essentiellement aujourd'hui des flux automobiles devront demain porter une qualité d'insertion urbaine et paysagère. En effet, ces dernières années, les commerces implantés ont contribué dans ce secteur à diviser le foncier (autrefois résidentiel) et à appauvrir considérablement les masses végétales (notamment à la limite entre l'espace public et privé pour offrir une visibilité commerciale sur l'avenue et toujours plus d'accessibilité aux automobilistes).

Etat des masses végétales en 1950



Etat des masses végétales en 2024



Également, la Ville des proximités s'accompagne par la facilitation des modes doux et la fabrique d'une ville perméable aux piétons et agréable à vivre. Ainsi, la parcelle CV 0113 accompagne cette centralité dans la mesure où elle se situe à l'articulation de boucles piétonnes identifiées au sein du maillage des liaisons douces entre les espaces verts de Pau. Enfin, le périmètre de l'OAP s'étire à l'est vers un commerce de boulangerie existant afin de fixer des règles urbaines et paysagères sur un tissu urbain constitué et potentiellement en transition.

Par ailleurs, ce secteur se situe dans le Site Patrimonial Remarquable - Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (SPR-AVAP) de la ville de Pau. Les règlements graphique et écrit qui s'appliquent sont consultables sous le lien : <https://www.pau.fr/avap--laire-de-mise-en-valeur-de-larchitecture-et-du-patrimoine>. Les autorisations d'urbanisme seront soumises à l'avis ou à l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF).

Dans ces objectifs de qualité de vie et d'insertion urbaine et paysagère, l'OAP vise à fixer les règles cadres définies ci-dessous. Néanmoins, un autre parti d'aménagements pourra être proposé par les porteurs de projets concernant l'emprise des constructions et les principes de stationnement, s'ils démontrent une cohérence d'ensemble sur le secteur.

1- Mixité fonctionnelle

En tant que centralité de proximité, ce secteur a vocation à regrouper une mixité des fonctions dont potentiellement du logement et/ou des équipements publics. Les nouveaux commerces et services seront strictement acceptés en zone UC.

2- Accès desserte et stationnement

Les accès aux parcelles et la voirie à l'intérieur des parcelles doivent être aménagés de façon à ne présenter aucun risque pour la sécurité des usagers de la voie publique.

Le stationnement doit être préférentiellement organisé en arrière de parcelle ou sur un côté. Sur le front de la parcelle, au-delà de la bande végétale, du stationnement longitudinal pourra être accepté. Le plan graphique de l'OAP porte des emplacements préférentiels de stationnement.

Les accès aux parcelles doivent être organisés en une seule entrée/sortie ou en une seule entrée et une sortie dissociées pour limiter le nombre d'accès sur l'avenue. Le plan graphique de l'OAP positionne des accès préférentiels aux parcelles depuis l'avenue.

3- Préservation et renforcement des masses végétales

Sur l'avenue du Général Leclerc

Le caractère paysager de l'avenue devra être préservé et renforcé, afin d'assurer une continuité avec le tissu urbain adjacent et comme base de qualité urbaine et paysagère (présence d'une richesse végétale dans certains jardins, ainsi que les allées de Morlaàs au Nord). En ce sens, un front végétal est recherché de part et d'autre du boulevard.

Un traitement végétalisé en limite d'espace public sera imposé. Des bandes végétales assureront la fonction de limite entre l'espace privé et l'espace public. Des arbres à grand développement et arbustes (1m50 jusqu'à 5m), en tige ou en cépée seront à privilégier afin de structurer le boulevard et créer une limite visuelle entre l'espace public et l'espace privé. Outre l'aspect urbain et paysager de ces franges végétales, elles contribueront à lutter contre le phénomène d'îlot de chaleur et créeront des lieux plus frais et ombragés en été, notamment en lisière des circulations piétonnes. L'effet "couloir" est à proscrire sur l'ensemble du boulevard, les végétaux devront être plantés en quinconce. Pour le choix des essences végétales, il convient de se référer à la palette végétale présente dans le PLUi et au guide des végétaux locaux

Une strate végétale basse (vivaces, graminées...) est acceptée en accompagnement ou en alternative aux arbustes.

Ces bandes végétales auront également une fonction hydraulique puisqu'elles permettront d'infiltrer une partie des eaux de pluie de la parcelle.

En limites séparatives entre parcelles privées

Les parcelles privées devront marquer leurs limites séparatives par un traitement végétal. Les clôtures sont autorisées mais devront être doublées d'une épaisseur végétale de type "haie champêtre" composée d'arbres et d'arbrisseaux, contribuant à la diversité végétale (qualité paysagère, refuge pour la biodiversité). Pour le choix des essences végétales, il convient de se référer à la palette végétale présente dans le PLUi et au guide des végétaux locaux

4- Traitement des limites entre l'espace public et l'espace privé

La matérialisation de la limite privée/publique sera traitée de façon différente en fonction du programme.

- Pour les logements : se reporter aux règles de clôture des zones Ubc et UC
- Pour les commerces et activités de services : la limite séparative ne doit pas être matérialisée par un élément bâti en dur (clôture, muret...), ni par une bordure, ni par des rangs de pavés ou autres. Seule la bande végétale imposée en limite d'espace public/privé fera limite.

PAU - GENERAL LECLERC

