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

3.1 OAP sectorielles

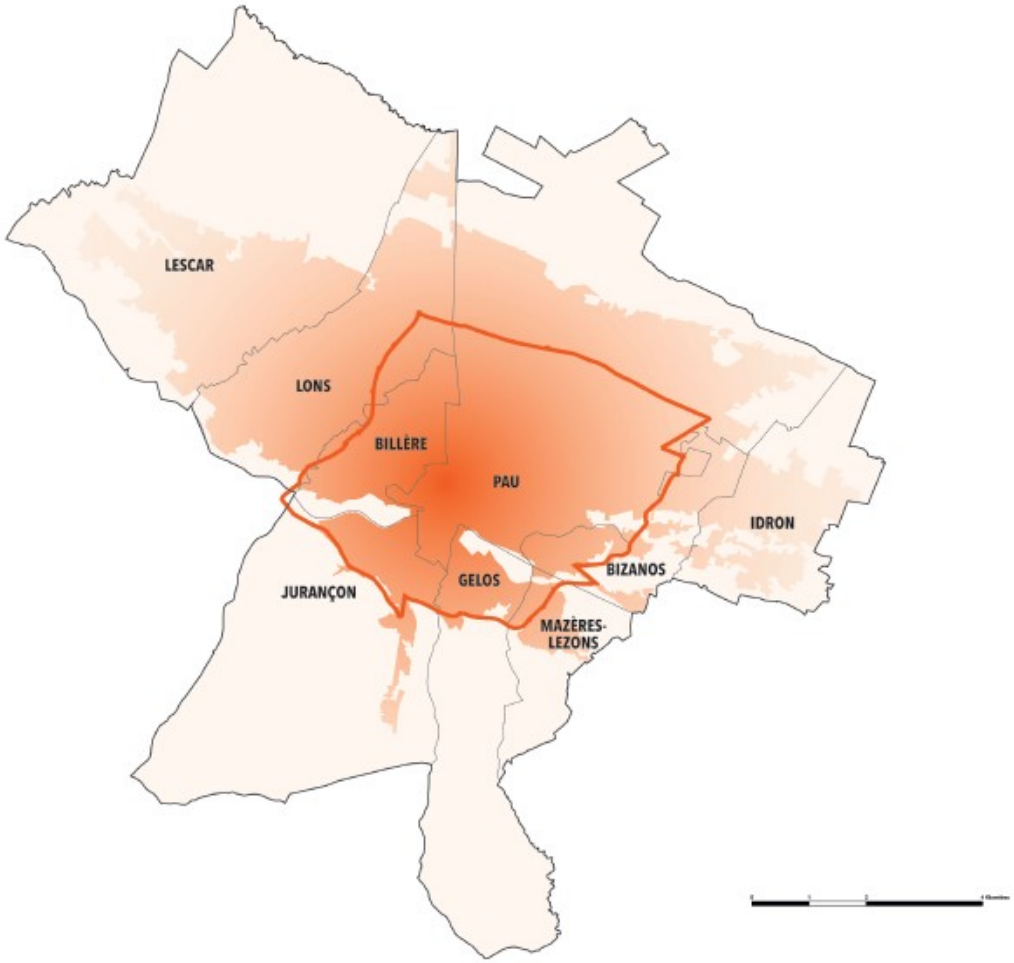
3.1.2 OAP Coeur de Pays

3.1.2.b OAP des sites à enjeux intercommunaux

3.1.2.b.1 Secteurs de revitalisation du centre d'agglomération

SOMMAIRE

1. Caractéristiques du secteur « cœur de pays » .....
2. Schéma de secteur « cœur de pays » .....
2.1. OAP pour la revitalisation du centre d'agglomération .....
a. Le centre-ville de Pau .....
- Restructuration des îlots Batsalle, Carrerot Bonado, Navarrot Orphelines, Lajus XIV Juillet .....
- Restructuration de l'îlot Guynemer .....
b. Rives du Gave .....
c. Université technopole .....
d. Le quartier Saragosse .....


LESCAR
LONS
BILLÈRE
PAU
IDRON
BIZANOS
GELOS
JURANÇON
MAZÈRES-
LEZONS

1. **Caractéristiques du secteur « cœur de pays »**

2. LE CŒUR DE PAYS

2.2 / QUELQUES DONNÉES CHIFFRÉES

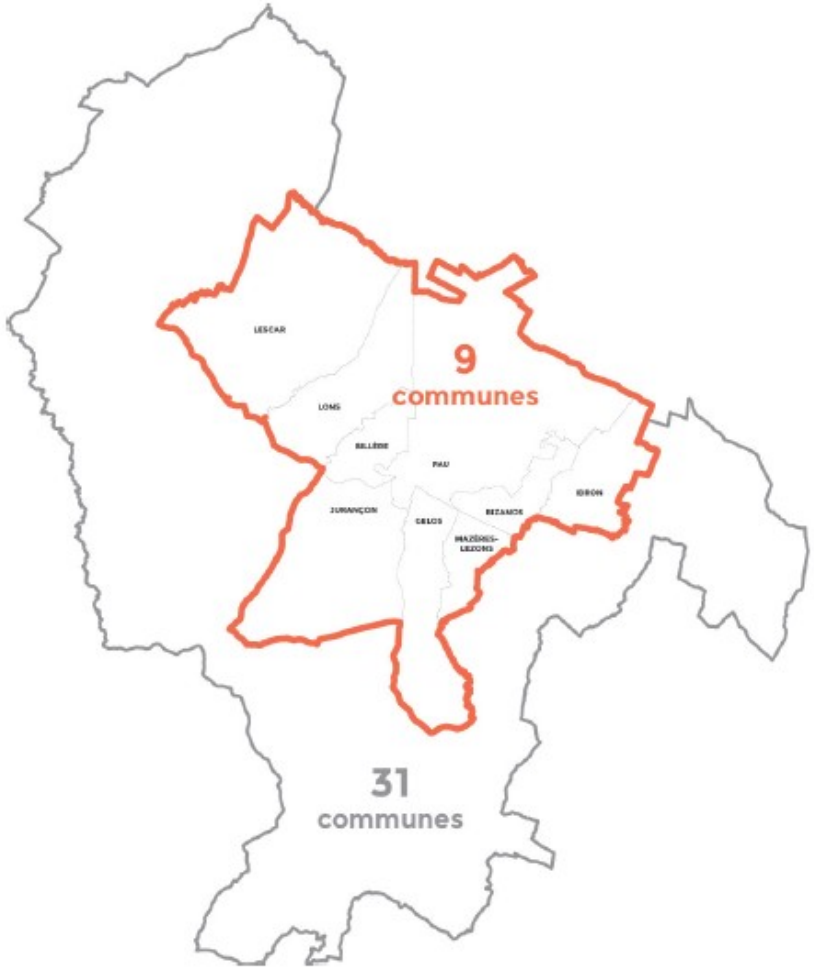
Le Cœur de Pays structure l'ensemble du territoire de l'agglomération Pau Béarn Pyrénées :

- Le Coeur de Pays, au-delà des fonctions du centre d'agglomération, accueille des fonctions spécifiques et complémentaires de nature industrielles, commerciales, artisanales et d'équipement, qui permettent de renforcer l'aire d'influence du territoire vis-à-vis des intercommunalités voisines, voire au-delà (équipements sportifs et culturels rayonnants, pôles commerciaux d'envergure).

- La grande majorité des résidents actifs des espaces périphériques fonctionnent quotidiennement avec cet espace. Le Coeur de Pays est l'espace du quotidien de la grande majorité des habitants de l'Agglomération.

Les 9 communes qui le composent concentrent ainsi la majorité des équipements à envergure métropolitaine du territoire, ainsi que 83% de la population, 88% des logements, 93% des emplois et 87% des entreprises.

Le Coeur de Pays a, par ailleurs, été identifié comme espace préférentiel de développement urbain. Il constitue donc l'espace où l'urbanisation nouvelle est autorisée de manière privilégiée, en extension urbaine comme en renouvellement urbain.



83 % — **135 000 habitants** — 162 000 habitants

35 % — **120 km²** — 344 km²

1 123 hab/km² — 471 hab/km²

88 % — **81 000 logements** — 92 000 logements

93 % — **71 640 emplois** — 77 400 emplois

87 % — **14 300 entreprises** — 16 500 entreprises

2. Schéma de secteur « cœur de pays »

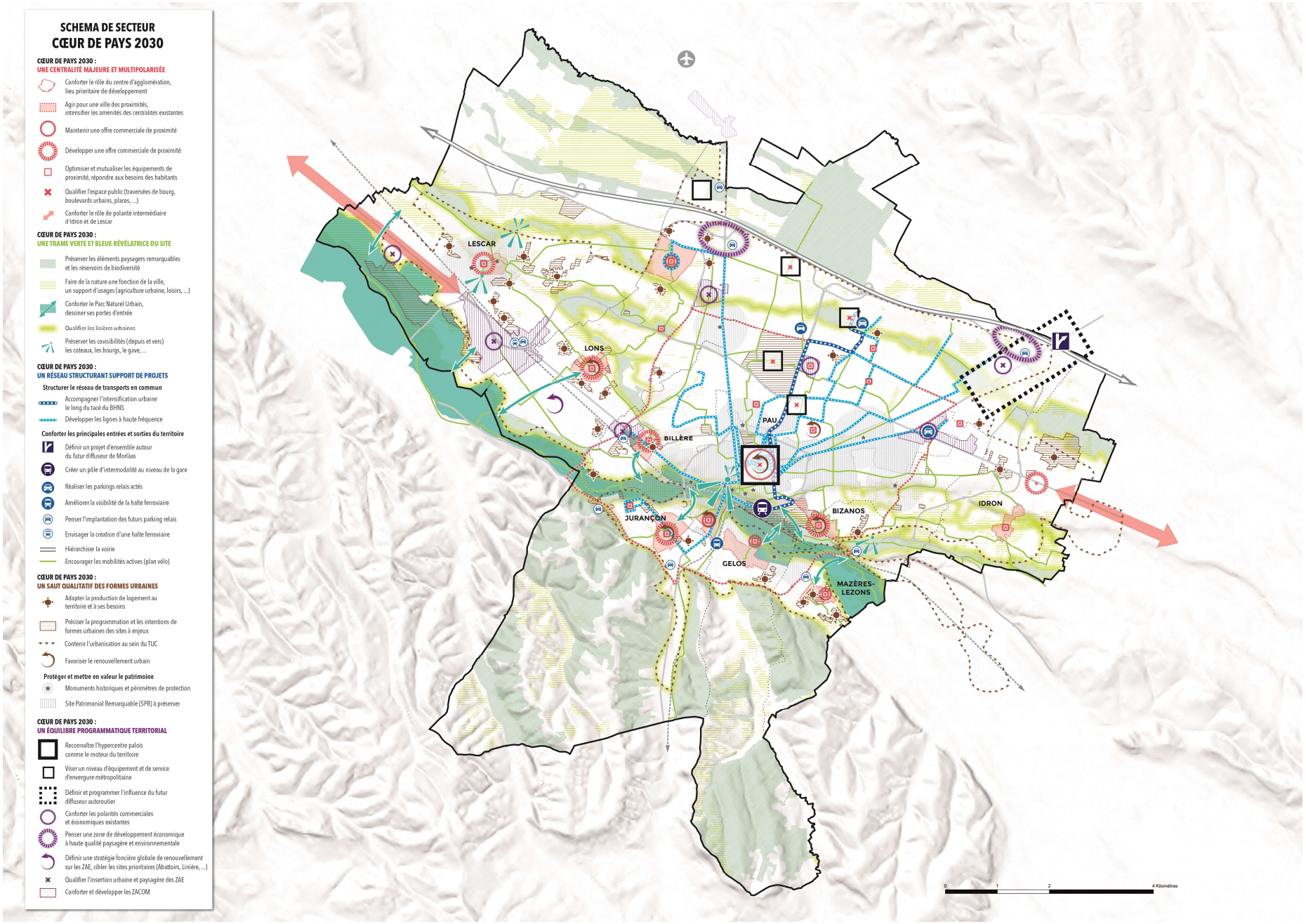


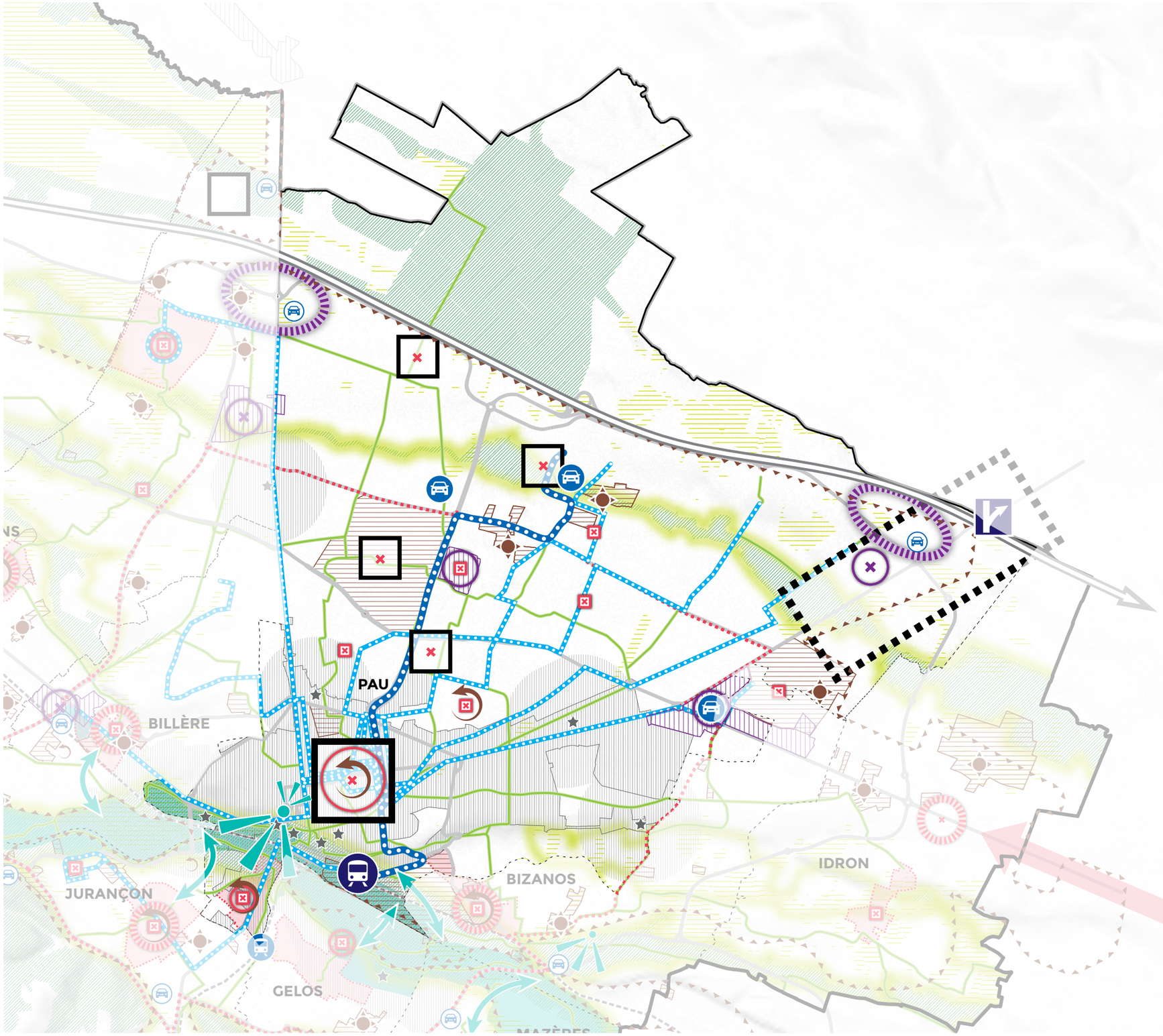
SCHÉMA DE SECTEUR CŒUR DE PAYS 2030

Plusieurs sites ont été identifiés et programmés à Pau dans le cadre de l'étude « Pau 2030 ». Les divers enjeux qui y avaient été relevés ont ainsi été reportés et complétés grâce aux ateliers thématiques, dans l'objectif de parvenir à un ensemble aussi précis et cohérent à l'échelle du Cœur de Pays.

Trois sites prioritaires d'intensification urbaine supplémentaires ont été identifiés au nord de la commune, à proximité du tracé du futur BHNS. Ce dernier représente un projet fédérateur vis-à-vis des différents sites de Pau 2030, les connectant les uns aux autres par un moyen de transport alternatif à la voiture individuelle.

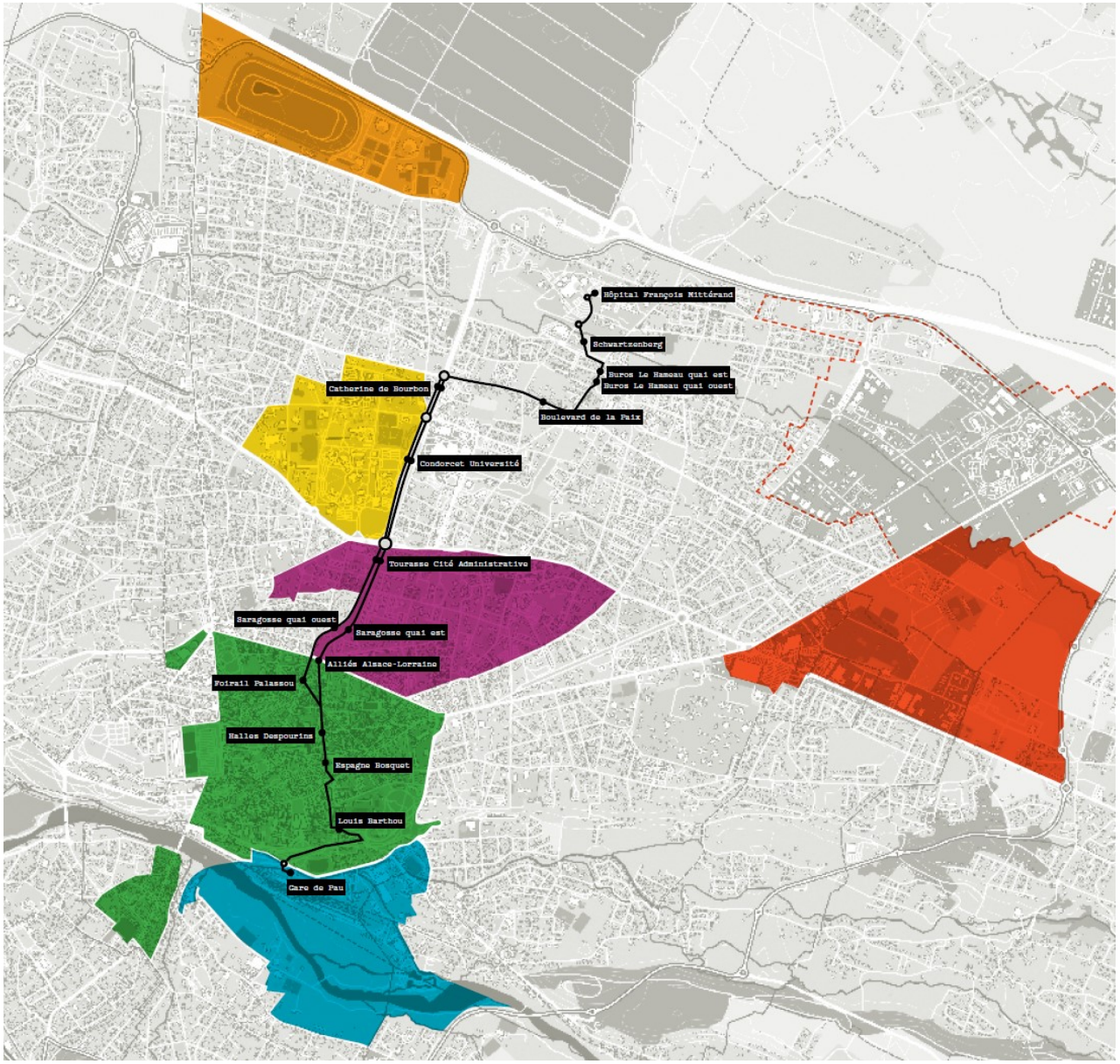
La trame verte urbaine est par ailleurs apparue comme un levier prioritaire de développement sur la commune paloise et son hypercentre, où plusieurs initiatives d'appropriation citoyenne révèlent d'ores et déjà un potentiel qu'il semble essentiel de protéger et de mettre en valeur.

La commune de Pau concentre la plupart des projets visant à développer l'attractivité métropolitaine de l'agglomération paloise. Un enjeu important de renouvellement à été soulevé, plus spécifiquement sur l'hypercentre et le quartier Saragosse.



2.1. OAP pour la revitalisation du centre d'agglomération

Le tracé du futur Bus à Haut Niveau de Service de Pau agit comme une épine dorsale pour la plupart des projets identifiés dans le schéma Pau 2030. Reliant notamment la gare et le projet Rives du Gave, l'hypercentre palois, le futur écoquartier Saragosse et l'université technopôle, cette ligne de transports en commun apparaît comme un lien fédérateur à l'ensemble de ces projets. Pensée en tant que support d'une intensification du tissu urbain et des usages qui y prennent place, cette future ligne de transports en commun, structurante à l'échelle de l'agglomération, induit ainsi de grandes opérations d'aménagement urbain le long de son tracé. La cohérence d'ensemble de ces opérations, ainsi que la grande qualité de leur intégration dans le tissu bâti existant, seront essentiels à la bonne mise en œuvre de ce projet structurant à l'échelle de l'agglomération.

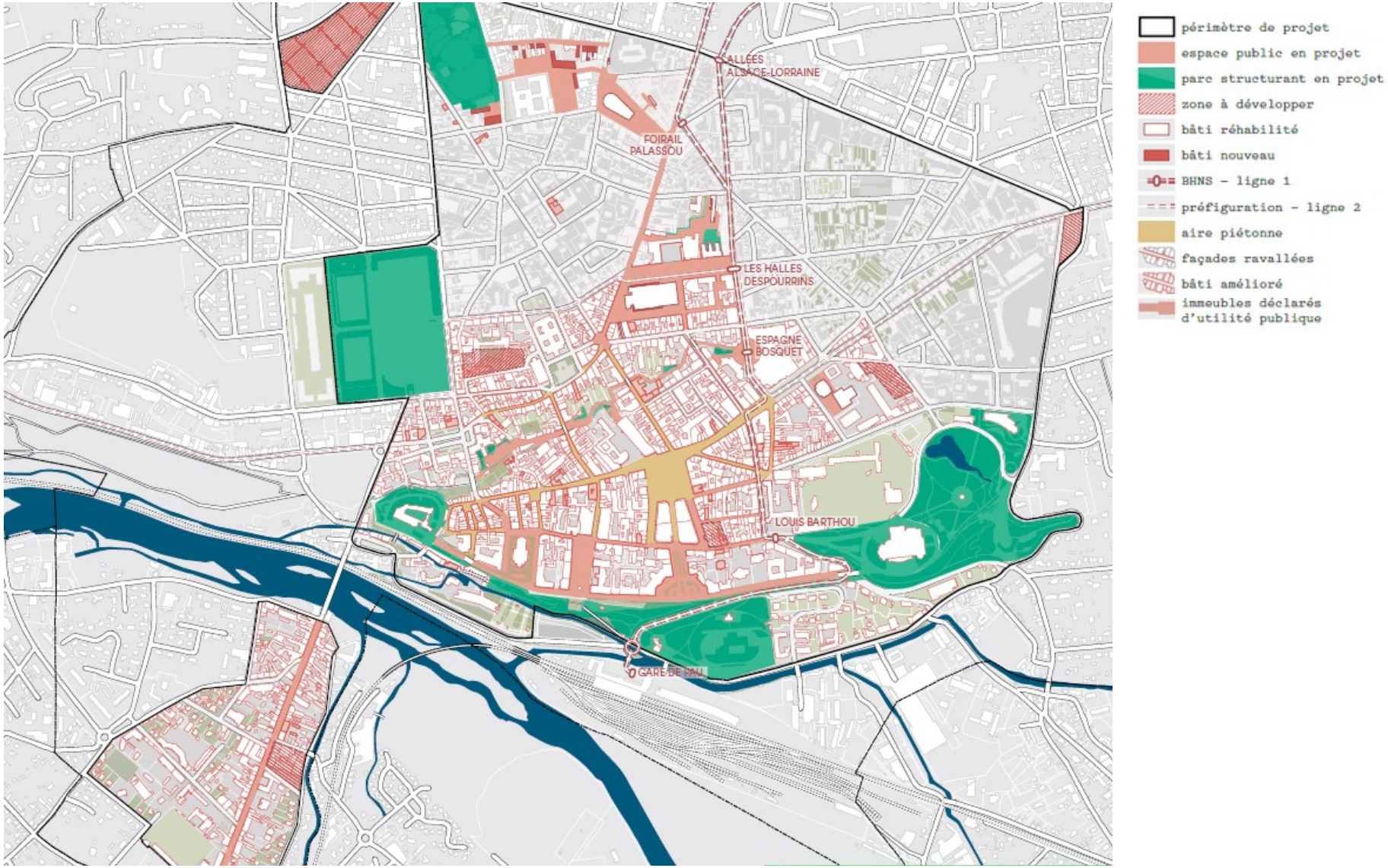


a. Le centre-ville de Pau

La revitalisation du centre-ville : une priorité au cœur du projet global

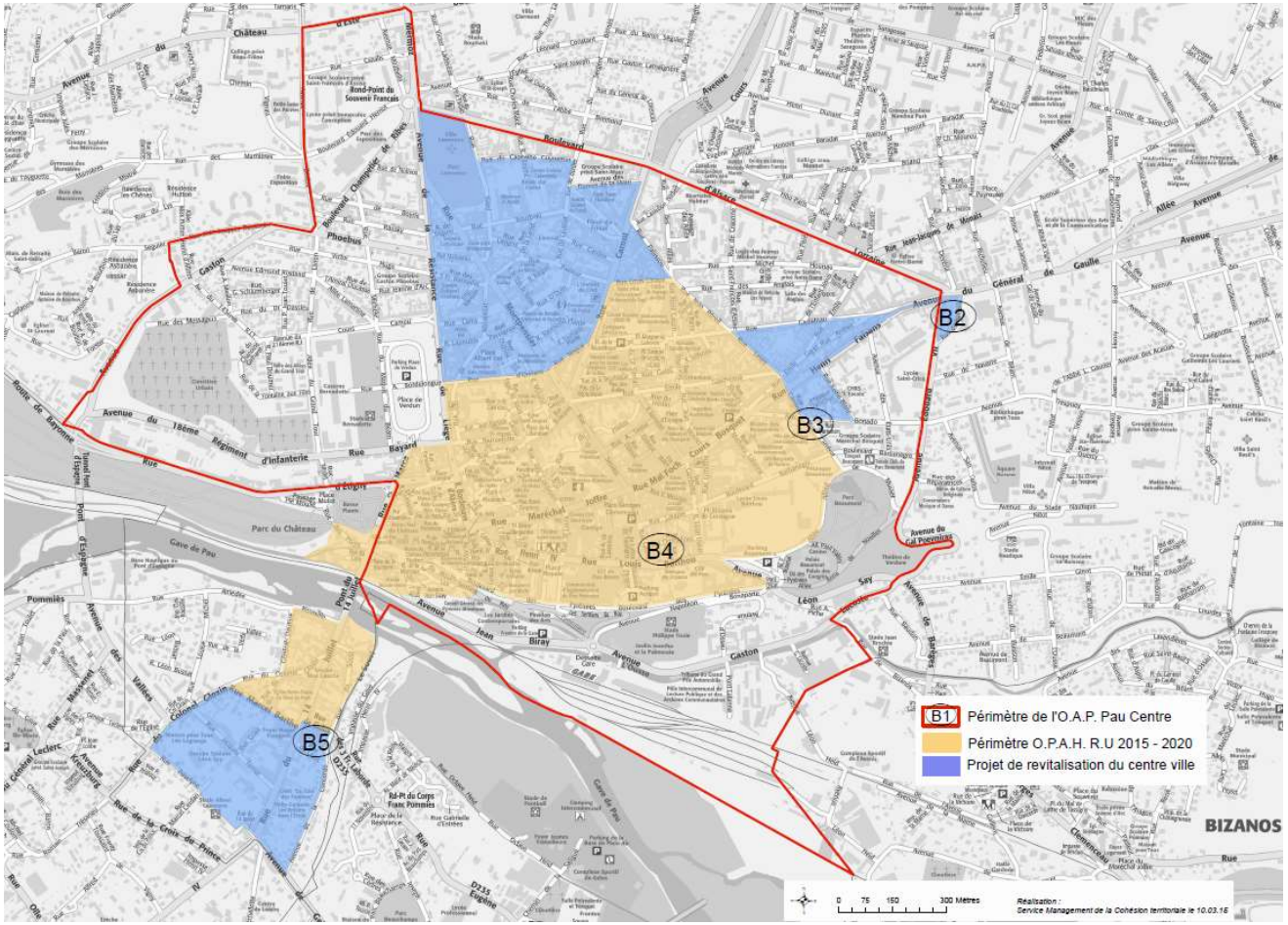
L'ambition de la Ville est d'améliorer le cadre de vie des habitants afin de servir l'attractivité du cœur de ville, d'anticiper l'accueil des nouveaux arrivants et plus largement d'affirmer le rôle de la ville centre pour contribuer au développement économique de l'agglomération. Le projet du centre-ville doit révéler ses potentialités au profit de l'ensemble du Béarn. La ville a engagé une politique de revitalisation forte où les endroits délaissés vont retrouver une nouvelle vie. Cela se traduit concrètement par des travaux bien visibles : l'embellissement des façades et des éléments du patrimoine urbain, la réhabilitation de l'habitat ancien, la réfection programmée de nombreuses rues, l'installation de nouveaux éclairages publics mais aussi par des démarches de protection et de valorisation dans le cadre d'une démarche d'urbanisme patrimonial.

Futurs possibles : une ville inclusive, ouverte et accessible à tous (extrait de Pau 2030)



- Restructuration des îlots Batsalle, Carrerot Bonado, Navarrot Orphelines, Lajus XIV Juillet

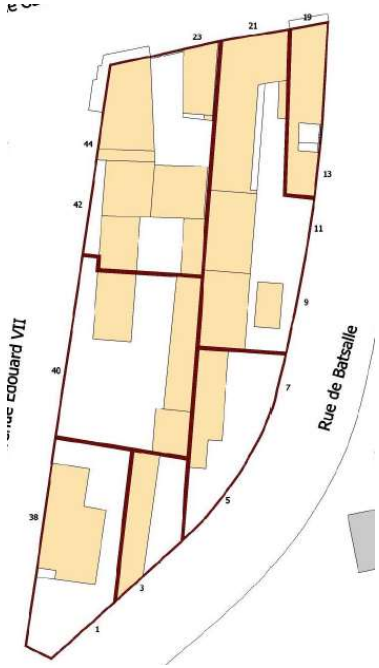
Les études urbaines menées sur quatre îlots du centre-ville de Pau ont conduit pour chacun à des propositions visant à démolir des bâtiments vétustes et des constructions mal insérées dans le contexte architectural, permettant ainsi une mise en valeur paysagère de ces secteurs, la réalisation de programmes de constructions comportant soit des commerces/activités, soit des logements bénéficiant de stationnements.



<u>ILOT BATSALLE</u> (B2 au plan)

CONTEXTE

L'îlot en position de carrefour présente de nombreux dysfonctionnements (faible densité, hétérogénéité des hauteurs, manque d'entretien des bâtiments). En 2019, les travaux de restructuration de cet îlot ont débuté.



ORIENTATIONS ET PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Insertion urbaine et architecturale

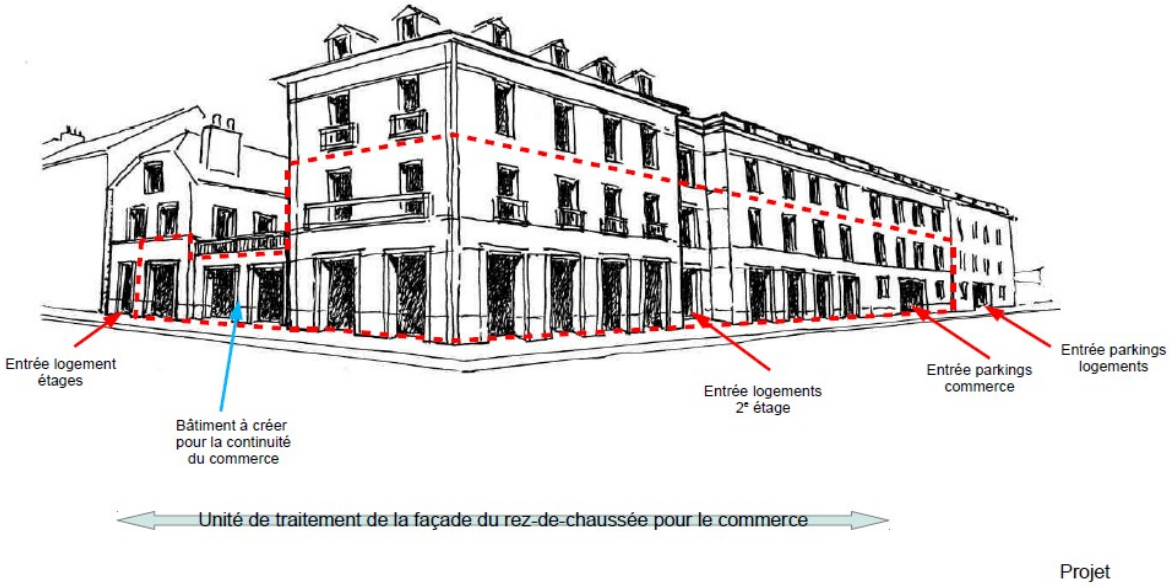
Implantations :

Les immeubles sont implantés à l'alignement sur rue.
L'ensemble des locaux situés à l'étage bénéficient d'un accès indépendant de celui des commerces.

Hauteurs :

La hauteur des bâtiments est limitée pour accompagner l'existant et conserver les qualités d'habitabilité de l'îlot :

- La hauteur des étages est déterminée par celle de la façade des bâtiments voisins les plus hauts (hors comble à la Mansart).
- Un étage supplémentaire de type comble habité (à la Mansart) est accepté.
- Rue du Général de Gaulle : hauteur des rez-de-chaussée : 3,00 mètres minimum pour pouvoir accueillir des commerces avec des plafonds techniques



Largeurs (épaisseurs des bâtiments) :

Pour les mêmes raisons, les bâtiments auront une épaisseur voisine de celle des bâtiments existants anciens voisins.

- Bâtiments rue Edouard VII et aile attenante : 8,00 à 9,00 m de large en moyenne.
- Bâtiments rue Batsalle : 8,00 m de large en moyenne.

A titre indicatif, ne relève pas du Code de l'Urbanisme
Gaines et ventilations : Elles seront prévues pour des aménagements futurs de rez-de-chaussée en commerce qui nécessitent des approvisionnements et évacuations particuliers (notamment les gaines verticales avec leurs sorties en toitures) excédant les besoins de logements (restaurant, artisan, etc).
Structure : Pour favoriser la polyvalence des surfaces construites en rez-de-chaussée rue du Général de Gaulle, et angle de rue Edouard VII ; le dit rez-de-chaussée sera construit suivant la technique des poteaux poutres pour permettre d'allouer les surfaces à la demande, tant en locaux professionnels qu'en commerces ou en logements.
Les façades du rez-de-chaussée doivent être modifiables pour s'adapter et répondre aux différents cas de figures.

<u>ILOT CARREROT BONADO</u> (B3 au plan)
CONTEXTE : Constitué avant le XIXe siècle, les immeubles de cet îlot offrent de bonnes conditions d'habitabilité : double orientation et vues sur des jardins. Toutefois, la tendance à la densification des jardins pourrait venir renverser la situation.

ORIENTATIONS ET PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Insertion urbaine et architecturale

Implantations :

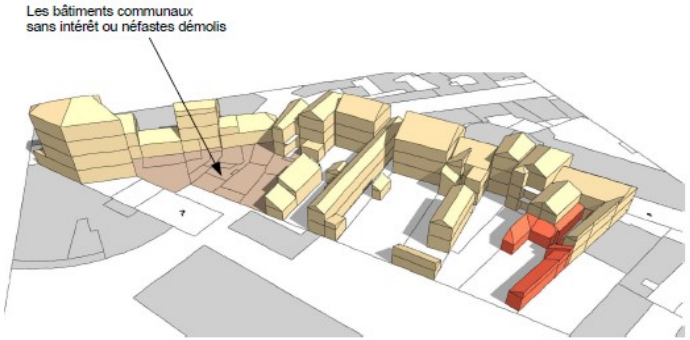
Toute densification sur les jardins est interdite pour favoriser la qualité de vie des immeubles (double orientation, vue des jardins...) excepté dans le cas d'une extension attenante à la construction de 30% de la surface au sol de l'immeuble, limitée à 20m² et sans création de nouveau logement.
Une suppression des adjonctions récentes améliorera les conditions d'ensoleillement et laissera respirer les bâtiments. Les bâtiments sans intérêt ou néfastes seront démolis pour restituer des jardins et des stationnements.
Les immeubles les plus intéressants et les moins dégradés seront réhabilités ou reconstruits, les autres pourront être reconstruits.

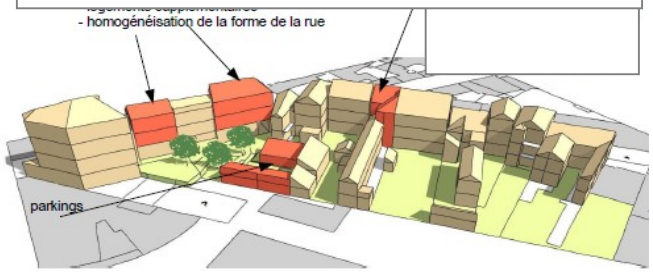
Hauteurs :
L'objectif est d'homogénéiser les volumes bâtis.

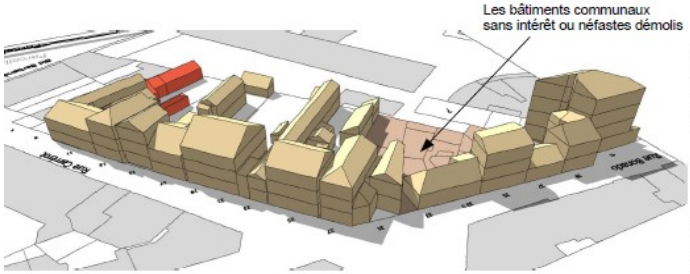
Exemple d'aménagement possible

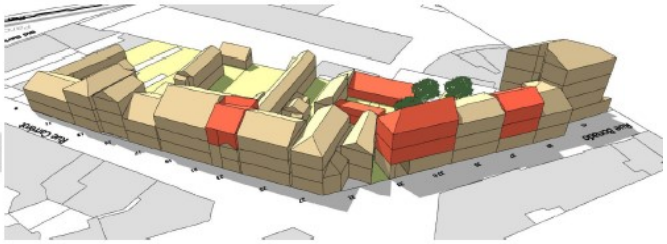
Bâtiments sans intérêt, à démolir

Homogénéisation des volumes de la rue









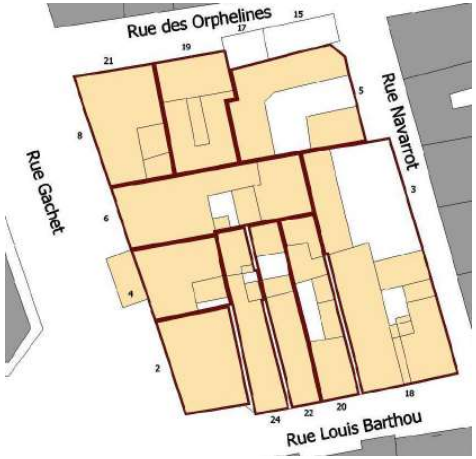
Analyse du bâti

Proposition d'aménagement

<u>ILOT NAVARROT ORPHELINES</u> (B4 au plan)

CONTEXTE

L'ensemble de l'îlot est situé à l'emplacement du jardin de l'ancien couvent des Ursulines.
L'îlot est dans un état précaire (mauvaises conditions d'habitabilité du fait d'une densification massive au profit des commerces, reconstruction de mauvaise qualité). Derrière des façades de commerces, se cachent parfois des étages dégradés.
L'annexion des cours aux commerces a été autorisée pour augmenter les surfaces au détriment des logements. Des garages de fortune ont remplacé les bâtiments démolis.



ORIENTATIONS ET PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Insertion urbaine et architecturale

Il est prévu de transformer ses blessures en atouts, de réparer la ville en :

- Favorisant la dé-densification des immeubles, et redonner des attraits au logement en centre-ville.
- Transformant l'espace dégagé à l'arrière de l'îlot en respiration

La démolition des immeubles ou parties d'immeubles vacants et nuisibles au développement de l'îlot permettrait de dégager un espace libre conséquent. Cet espace pourrait devenir des jardins privatifs profitant aux nouveaux immeubles ainsi qu'aux immeubles existants.

Implantation :
Toute autre densification que celle prévue dans un projet d'ensemble est interdite afin de favoriser la qualité de vie des immeubles.
Suppression des adjonctions récentes pour améliorer les conditions d'ensoleillement et laisser respirer les bâtiments.

Hauteurs :
La hauteur des bâtiments est déterminée par celle de la façade des bâtiments voisins : R+2+combles.
Création d'un niveau supplémentaire sur l'immeuble du 18 rue Louis Barthou est possible.
Une attention sera apportée à la hauteur du bâtiment situé à l'angle de la rue Navarrot et de la rue des Orphelines.
La hauteur sera volontairement réduite afin de ne pas entraver la vue des immeubles voisins et de permettre de mettre en valeur le cœur paysager de l'îlot.

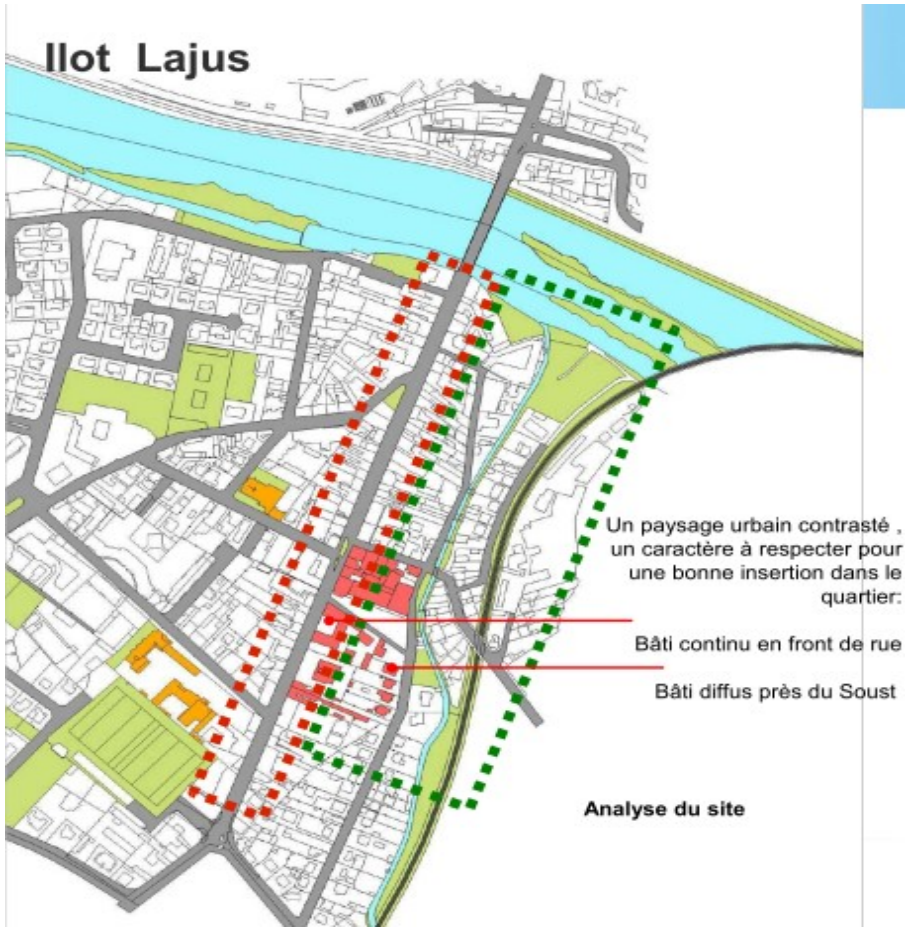
Prescriptions particulières - A titre indicatif, ne relève pas du Code de l'Urbanisme
Structure : Pour favoriser la polyvalence des surfaces construites en rez-de-chaussée ; le dit rez-de-chaussée sera construit suivant la technique des poteaux poutres pour permettre d'allouer les surfaces à la demande, tant en locaux professionnels qu'en commerces ou en logements. Les façades du rez-de-chaussée doivent être modifiables pour s'adapter et répondre aux différents cas de figures.

Exemple d’aménagement possible

<u>ILOT LAJUS XIV JUILLET</u> (B5 au plan)

CONTEXTE

Cet îlot fait la transition douce entre la rue du Soust et l'entrée de ville plus dense avec une vue sur le château à préserver. En matière d'aménagement, ce quartier dispose de beaucoup de potentiel, notamment pour créer des liaisons douces permettant d'éviter la rue du XIV juillet, très passante et dangereuse pour les enfants. La rue de la Concorde pourrait alors passer à sens unique (Nord-Sud) afin de bénéficier d'une voie dédiée aux cyclistes et d'éviter le shunt Sud-Nord.



Rue de Gelos
Rue du 14 juillet
Rue de Lajus
Rue de Lajus
Ave de la Concorde
Parcellaire

PAU

ORIENTATIONS ET PRINCIPES D'AMENAGEMENT

En matière d'habitat, la qualité de vie (ensoleillement, vues) des immeubles existants devra être maintenue, notamment ceux occupés par leurs propriétaires. Le bâtiment de l'ancien LIDL offre un potentiel foncier pour réaliser de l'habitat, des commerces et du stationnement.

Le projet devra :

- Reconstituer la forme urbaine du quartier en tenant compte de la diversité des paysages,
- Maintenir une vocation résidentielle au quartier
- Maintenir un commerce de proximité et d'autres en fonction de l'équilibre commercial du quartier sur la parcelle de l'ancien Lidl
- Pacifier la circulation, notamment par la création d'un parcours piétons à travers l'îlot (de l'école aux berges du Gave) en conservant l'emplacement réservé au Nord du Soust.

Deux hypothèses d'opérations de requalification-revitalisation de quartiers vétustes ou délaissés sont programmées.

Insertion urbaine et architecturale

Hauteurs :

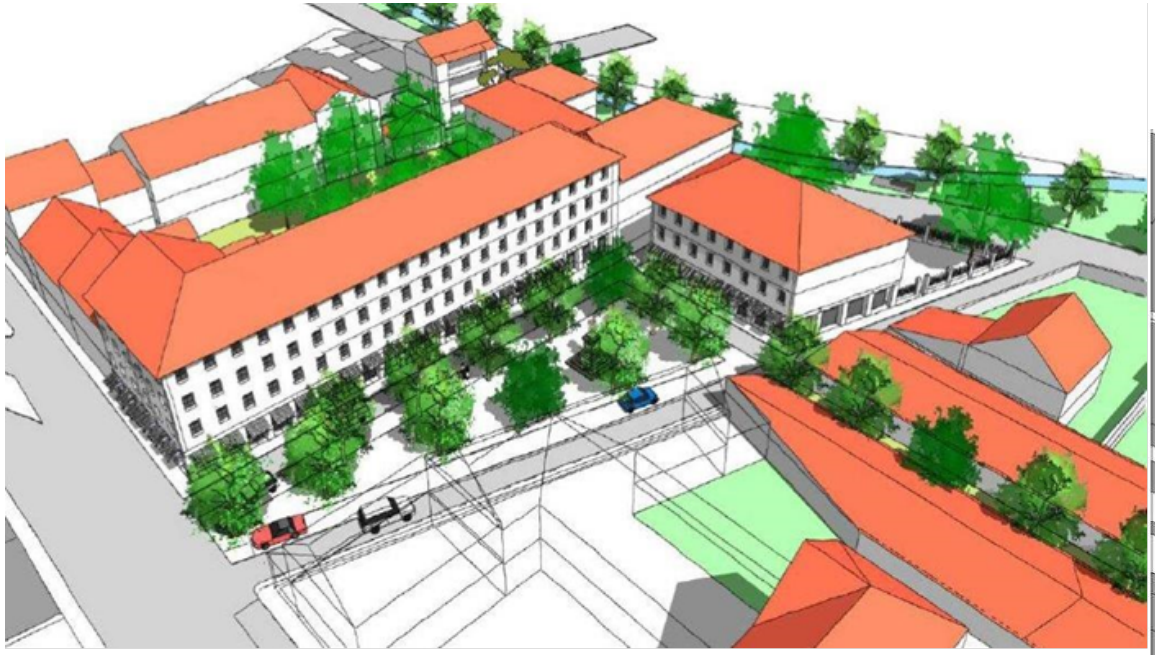
Deux hauteurs maximales sont autorisées suivant la situation des bâtiments.
- côté rue XIV juillet et le long de l'espace public créé dans le cadre du projet d'aménagement de l'espace public : trois étages + combles sur rez-de-chaussée.
- du côté rue de la Concorde : deux étages + combles maximum sont autorisés.
<u>Hauteur des rez-de-chaussée</u> : 3,00 mètres minimum pour pouvoir accueillir des commerces avec des plafonds techniques

Largeurs (épaisseurs des bâtiments) :

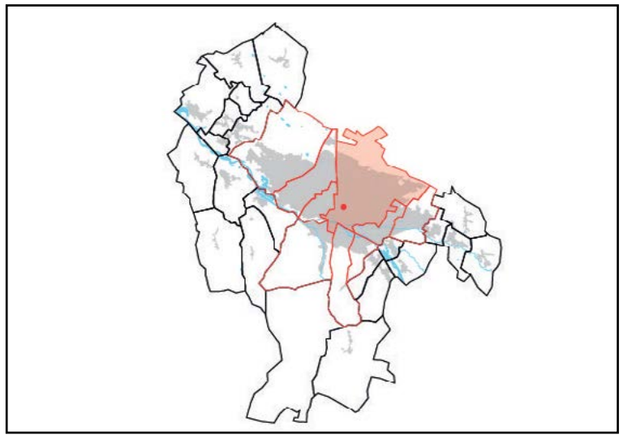
Les bâtiments hors sol auront une épaisseur voisine de celle des bâtiments existants anciens voisins.
Prescriptions particulières - A titre indicatif, ne relève pas du Code de l'Urbanisme

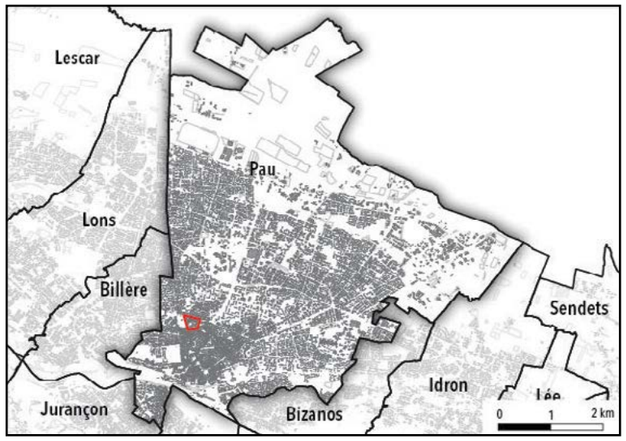
Structure : Pour favoriser la polyvalence des surfaces construites en rez-de-chaussée, celui-ci sera construit suivant la technique des poteaux poutres pour permettre d'allouer les surfaces à la demande, tant en locaux professionnels qu'en commerces ou en logements. Les façades du rez-de-chaussée doivent être modifiables pour s'adapter et répondre aux différents cas de figures.

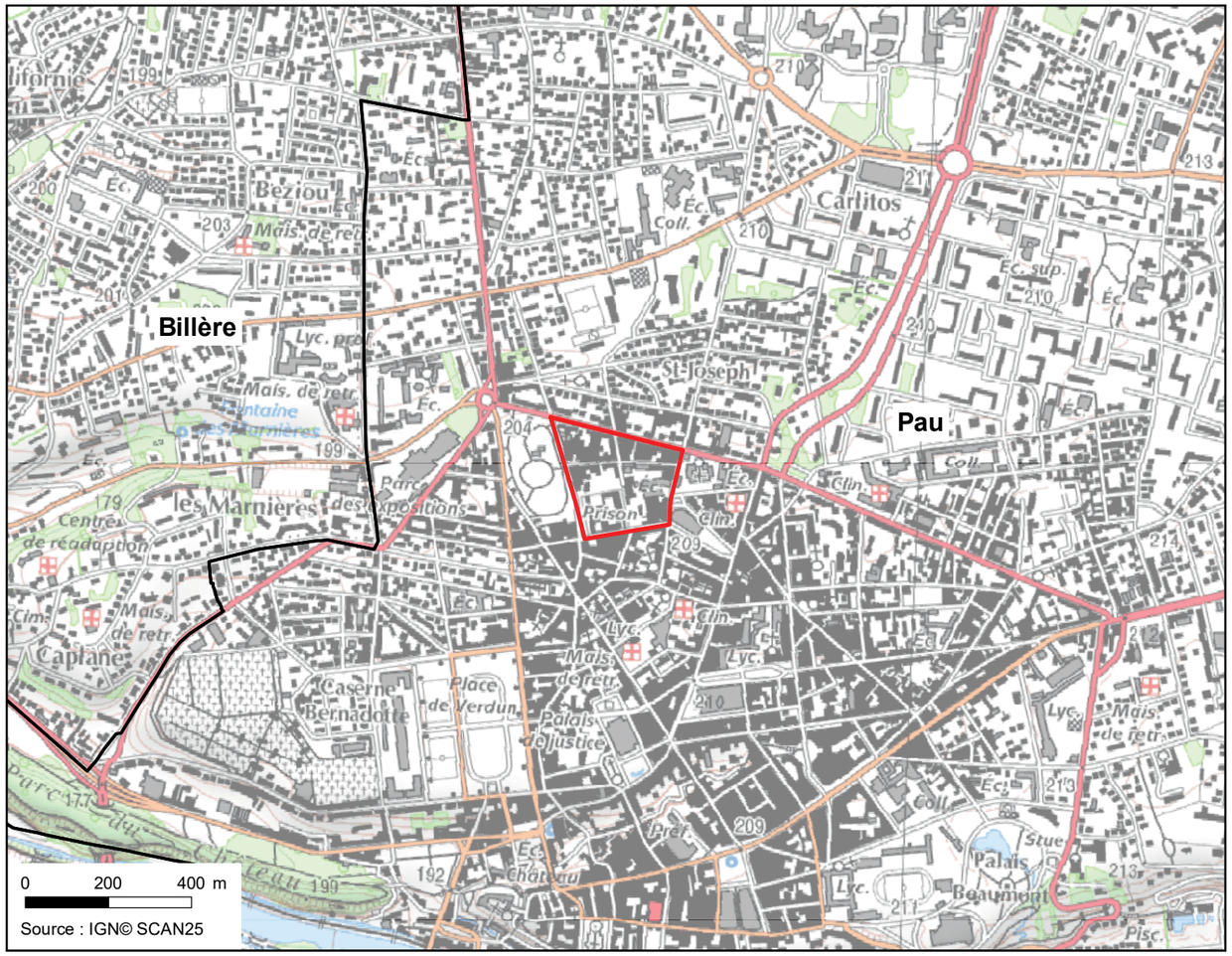
Exemple d'aménagement possible



PAU - GUYNEMER







PAU - GUYNEMER

TYPO-MORPHOLOGIE

RECONVERSION URBAINE

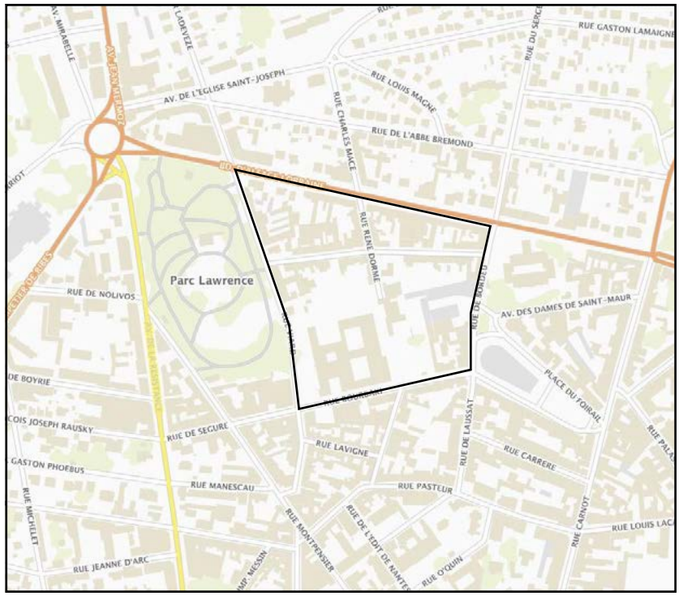
Ce secteur d'OAP, pour lequel la maîtrise foncière publique est importante, accueille l'actuelle maison d'arrêt de Pau. Cet équipement a vocation à déménager dans un avenir proche. Il est envisagé une reconversion des tissus urbains attenants. Ceux-ci se caractérisent notamment par un habitat historique relativement dégradé.

- Habitat individuel
- Habitat collectif
- Tissu mixte dominante logement
- Equipement
- Espace vert

PAYSAGES

UN ESPACE VERT STRUCTURANT

Le site prend place entre le parc Lawrance et la place Foirail, deux espaces publics majeurs du faubourg du centre-ville de Pau. Plus de 3000 m² d'espaces verts sont aujourd'hui présents en cœur d'îlot, participant ainsi à conforter la trame verte urbaine.



DESSERTE

UNE SITUATION EN FAUBOURG DU CENTRE-VILLE

Plusieurs lignes structurantes de transports en commun desservent l'avenue de la Résistance à l'ouest. L'est du site sera prochainement desservi par la première ligne de BHNS.

PAU – GUYNEMER

Périmètres et phasages

L'îlot Guynemer est délimité par les rues Capitaine Guynemer au nord, Bordeu à l'est, Bourbaki au sud et Viard à l'ouest.
L'ambition de renouvellement urbain portée par la Ville de Pau impacte à la fois :

- le bâti par la démolition – reconstruction d'habitat unifamilial,
- l'espace public par la hiérarchisation, la qualification des voies de pourtour à l'îlot et la création de circulations douces internes à l'îlot
- les équipements publics par la création d'un équipement partagé au cœur de l'îlot.

Le projet connaît un phasage sur plusieurs années en fonction des libérations foncières (démolitions et départ de la maison d'arrêt). L'espace public sera requalifié au fur et à mesure de l'avancement du projet

Mixité fonctionnelle et sociale

La vocation principale de l'îlot Guynemer est résidentielle. Des commerces en rez-de-chaussée ou des bureaux peuvent cependant trouver leur place au sein de cet îlot.

L'offre résidentielle doit être attractive pour les jeunes familles avec enfants. Une partie de la production de logements devra être en accession abordable.

Les grands logements traversants avec espaces extérieurs doivent constituer la majorité de l'offre résidentielle de l'îlot.

Des formes d'habitat intermédiaire et d'habitat partagé pourront également trouver leur place dans cet îlot.

Accès et desserte

Stationnement
Aucune obligation n'est imposée en matière de stationnement des véhicules.

Dans le cas où le constructeur ferait le choix de réaliser du 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 20 m² accés compris.

La manoeuvre des véhicules doit être garantie par un espace de recul de :
– 5,50 m pour les emplacements de largeur de 2,50m et plus
– 6,00 m pour les emplacements de largeur inférieure à 2,50 m.

Pour les immeubles collectifs, des locaux communs sont imposés pour les vélos, landaus et poussettes.
Le local à vélos doit être intégré à chaque projet de construction et fonctionnellement bien disposé(accès, sécurité)

Transports Collectifs
Le cœur de l'îlot Guynemer se situe à :
– environ 550 mètres de l'arrêt de bus « Palassou » du Bus à Haut Niveau de Service ayant une fréquence de passage toutes les 8 minutes.
– environ 350 mètres de l'arrêt de bus « parc Lawrance » desservi par 4 lignes de bus dont la ligne Temporis 3 ayant une fréquence de passage toutes les 10 minutes.

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

Électricité
Les réseaux d'électricité sont ensevelis. A cette fin, les constructeurs doivent réaliser des gaines et des chambres de tirage enterrées.

Assainissement
Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Eaux pluviales
Les eaux pluviales sont gérées au sein de chaque parcelle sur l'espace privé. 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.

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.

Le dimensionnement des aménagements respectera :
– une rétention de 38 à 54 l/m² imperméabilisés
– un débit de fuite Qf=3l/s/ha pour une fréquence trentenale
– un volume minimal pour décantation de 10l/m² imperméabilisés.

Télécommunication
Les réseaux de télécommunication doivent être réalisés en sous-sol.

Voirie
Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage sur un fonds voisin, dans les conditions fixées à l'article 682 du code civil.

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

Les accès et la voirie doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voie publique.

La rampe d'accès sur voie publique doit présenter une pente inférieure ou égale à 3%.

PAU - GUYNEMER

Insertion architecturale et urbaine

Mémoire du parcellaire
L'îlot Guynemer comprend un parcellaire en lanières typique des îlots anciens. Étroit et dense, il influence l'architecture en créant une succession de façades étroites et alignées sur la rue.

Implantation des constructions sur rue
Les nouvelles constructions doivent être implantées à l'alignement sur rue et sur toute la largeur de l'unité foncière. Pour les vocations résidentielles, une bande constructible principale de 18 mètres définie une épaisseur bâtie maximale dans laquelle on peut construire à une hauteur maximale portée sur le plan joint. Cette bande constructible peut être étendue à 20 mètres dans le cas d'une construction avoisinante sur cette longueur.
Les éléments en saillie ne sont autorisés que sur les façades devant lesquelles il existe un trottoir dont la largeur est supérieure à 1,40 mètres et dépourvu de tout obstacle. Les balcons, saillies de toitures, corniches, auvent et marquises devront se situer à au moins 3,50 mètres de hauteur et ne pourront excéder 80 centimètres de débord. Tout autre élément est assujetti à l'alignement sur rue.

Mitoyenneté du bâti
Les constructions devront être mitoyennes.

Hauteur des constructions
Les typologies recherchées régissent les hauteurs des constructions. Ces dernières sont reportées sur le plan joint.

Seuils
Sur rue, le niveau du seuil des constructions doit être identique à celui de la voie publique.

Emprise des constructions en arrière de parcelle
En arrière de parcelle, les constructions doivent garantir par leur implantation et leur hauteur une qualité d'habitabilité générale.
L'emprise au sol des constructions en arrière de parcelle ne doit pas excéder 40% de la surface au- delà de la bande constructible et ce pour garantir la perméabilité des sols.

Construction en limite séparative arrière
La construction en limite séparative arrière est recommandée. La hauteur maximale de la construction ne doit pas excéder la hauteur de 3,00 mètres à l'égout.

Implantation des différentes constructions entre elles
Pour assurer la viabilité et l'accès au ciel des pièces de vie principales, les deux constructions sur une même parcelle doivent observer un recul de 6 mètres minimum (ou 3 mètres si l'une des 2 constructions est une annexe) et le sommet de la construction qui lui fait face doit se situer sous un angle de 45° par rapport à l'appui de la baie de la construction annexe.

Aspect extérieur des constructions
Il existe une différence de vocabulaire architectural entre les façades avant, sur rue et la façade arrière. Les façades donnant sur l'espace public doivent contribuer à constituer un objet commun, la ville, et pour se faire, les façades ne doivent pas être trop singulières et en rupture les unes par rapport aux autres.

Le long de la rue du Capitaine Guynemer, la façade en rez-de-chaussée est traitée à l'alignement avec un principe de soubassement. A partir du R+1, la façade pourra être travaillée en creux de manière à aménager des espaces extérieurs qui participent à l'animation de la future rue jardin. Des saillies, tels que des balcons, sont acceptées et ne doivent pas dépasser 60 cm de profondeur.

Cinquième façade
les toitures sont en pente adaptée au matériau de couverture. Elles permettent d'apporter des volumes intéressants à l'intérieur des logements.

Les toitures terrasses ne sont pas interdites mais elles doivent être végétalisées au 1/3 minimum.
L'utilisation de la tuile n'est pas exclue si elle est posée de manière traditionnelle. Les tuiles ne sont pas décoratives. Sans mouchetage, elles seront de couleur ocre, rouge ou rouge vieilli.

Revêtement des façades et éléments architectoniques
De manière à s'inscrire en continuité avec le tissu existant faubourien, les façades enduites emprunteront des tons naturels et chauds.

Les menuiseries, en bois ou acier, s'accorderont aux façades, mais seront dans des valeurs différentes afin de les souligner. Le PVC est interdit.

Les occultations seront en bois. Les volets métalliques et PVC sont à exclure. Les volets roulants peuvent être utilisés mais là aussi en bois.

La gamme chromatique est limitée à 3 teintes.

Les matériaux naturels à utiliser sont la pierre locale, le béton, la brique rouge et le mur en galet traditionnel. Leur couleur naturelle est préservée.

Les gardes corps sont réalisés en métal.

Tous les édicules techniques (interphone, boîte aux lettres, compteurs) sont encastrés dans le mur de façade.

Les portes de garage sont à traiter comme un élément de composition architecturale à part entière. Leur intégration fera l'objet d'une attention particulière.

PAU - GUYNEMER

Qualité environnementale et prévention des risques

Maîtrise de l'énergie
La performance énergétique des futurs bâtiments sera conforme à la réglementation thermique en vigueur au moment de la demande de permis de construire.
L'approvisionnement en énergie et l'intégration des énergies renouvelables sera recherché.
Le confort hygrothermique et visuel des logements est la clef de la maîtrise des consommations en énergie. Cela passe par l'inertie thermique des logements et l'éclairage naturel qui devra être recherché dans chaque construction. Les plafonds des pièces jouent un rôle déterminant. Ils ont la surface et le facteur d'échange thermique le plus important. Afin de maintenir la masse thermique des planchers intermédiaires, des faux plafonds dans les pièces principales des logements ne seront pas tolérés. Les planchers hauts des maisons individuelles seront de construction lourde et sans faux plafond.
Chaque pièce de vie aura accès à la lumière naturelle.

Qualité d'air intérieur
Des systèmes de ventilation mécanique contrôlée devront assurer un échange d'air dans les logements d'au moins 1volume/heure. Les conduits d'air neuf et d'air extrait doivent être facilement accessibles pour la maintenance et le nettoyage. Les caissons d'air neuf seront équipés des filtres de classe G4 ou plus.

Les pollutions gazeuses
Une grande partie des matériaux utilisés en construction et en ameublement contient et émet des composants organiques volatiles (COV). Afin de réduire les sources de ce type de pollution tous les matériaux de construction en contact avec le volume intérieur, y compris les peintures seront de classe d'émission A+.

Gestion de l'eau
L'objectif de la gestion de l'eau est de limiter les consommations en eau potable et inscrire les constructions dans une gestion alternative des eaux pluviales.
En plus de la généralisation des équipements hydro-économes dans les logements, la récupération des eaux pluviales pour les usages d'eau non potable (nettoyage, arrosage) permettra d'économiser l'eau potable.

L'infiltration des eaux pluviales devra être favorisée : surface de pleine terre, toitures végétalisées, revêtement semi perméables.

Les bâtiments seront pourvus de systèmes hydro-économes sur l'ensemble des équipements de cuisine, salles de bain et WC. Leur classement de débit selon E.C.A.U. Sera E1. Seules les baignoires seront équipées des robinets de type E3 avec économiseurs d'eau. Les systèmes hydro-économes envisageables sont les suivants : chasses d'eau performantes à double contenance, embouts mousseurs ou embouts à réducteur de débit pour les robinets, douchettes équipées d'un limiteur régulateur ou de douchettes à turbulence, réducteurs de débit, mitigeurs thermostatiques avec butée limitant le débit...etc.
Afin de sensibiliser les utilisateurs sur leurs propres consommations d'eau, un sous compteur d'eau (eau chaude, eau froide) avec un affichage par logement pourra être mis en place.

Matériaux de construction
L'utilisation de matériaux naturels ou recyclés pour la structure, l'isolation thermique, les menuiseries extérieures ou les enduits (chaux) permettra de réduire considérablement la contenance en énergie grise des bâtiments. Il est préférable de privilégier des matériaux provenant de filières locales tels que la pierre naturelle, la brique ou l'ardoise.

Traitement des limites
les limites entre espaces publics et privés sont à traiter par un dispositif de qualité. En l'absence d'alignement de façade, les limites seront marquées par un dispositif de grilles/clôtures permettant de conserver une transparence entre espaces publics et privés. Ainsi, sont acceptés les dispositifs de type muret bas + barreaudage.
Les limites entre parcelles privatives seront traitées par des grilles barreaudées de toute hauteur d'1m60 (y compris muret bas) maximum et d'1m20 au minimum.
Les murets bas ne devront pas excéder 50 cm de hauteur et pourront être en béton (brut ou sablé, sans crépis ni peinture de couleur) en galets du gave (parement ou pleine masse).
Seuls les portails et portillons pourront être constitués de panneaux pleins. Les matériaux préconisés sont le bois et l'acier (inox, peint ou galvanisé).

Matériaux de sol
Les matériaux de sols devront refléter un caractère intime. Ils seront, dans la mesure du possible, perméables afin de respecter le taux limite d'imperméabilisation de la parcelle cité ci-après.
Ils seront sobres, facilitant les reprises (pas de bétons colorés, matricés)
Les matériaux de sols possibles sont les suivants :
– béton (brut, balayé, sablé, bouchardé)
– sables stabilisés (sans liant), gravier, terre-pierres
– matériaux modulaires posés sur sables (pavés béton, pierres naturelles, terre cuite)
Les enrobés sont proscrits.
L'utilisation sur une même parcelle est limitée à 2 matériaux différents par leur nature ou leur finition afin d'éviter l'effet patchwork.

Végétalisation et taux d'imperméabilisation
50 % à minima des surfaces non bâties devront être perméables.
100 % des surfaces perméables doivent être de plaine terre (soit 2 mètres d'épaisseur de terre végétale à minima

PAU - GUYNEMER

Programmation :
Logement et équipement

Superficie : 6,0 ha

Densité souhaitable (SCoT) :
70 logements/ha

Objectif programmatique : 420 logements

Périmètres et phasage

- Périmètre d'OAP

Accès et desserte

- Voie principale existante, à transformer en zone de rencontre
- Voie cyclable à aménager
- Cheminement piéton à prévoir
- Stationnement à créer

Mixité fonctionnelle et sociale

- Secteur à vocation première d'habitat
- Secteur à vocation naturelle ou paysagère
- Secteur d'équipement public
- Secteur à vocation de stationnement

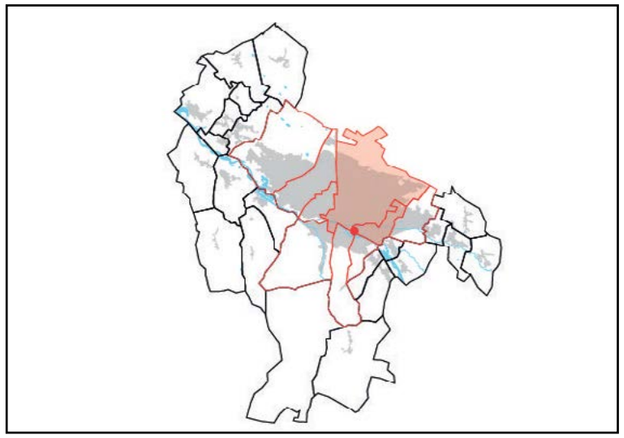
Insertion architecturale et urbaine

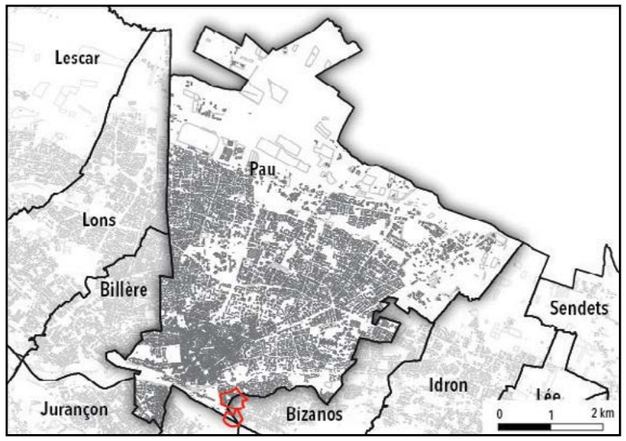
- Prise en compte du caractère résidentiel de l'existant
- Principe d'alignement du bâti
- Hauteurs maximales autorisées
- Repère visuel / élément patrimonial

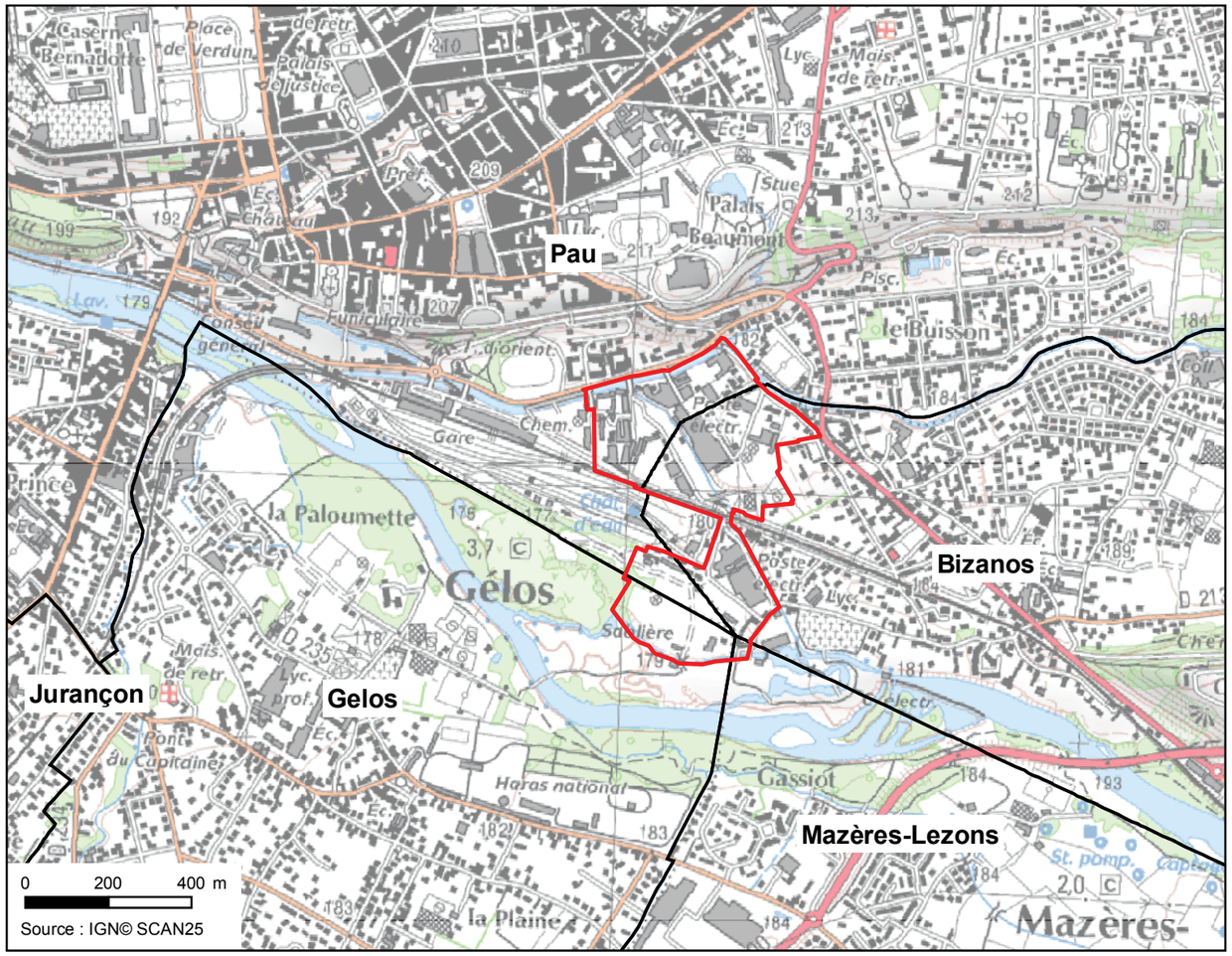
Qualité environnementale et prévention des risques

- Principe d'espace vert à positionner

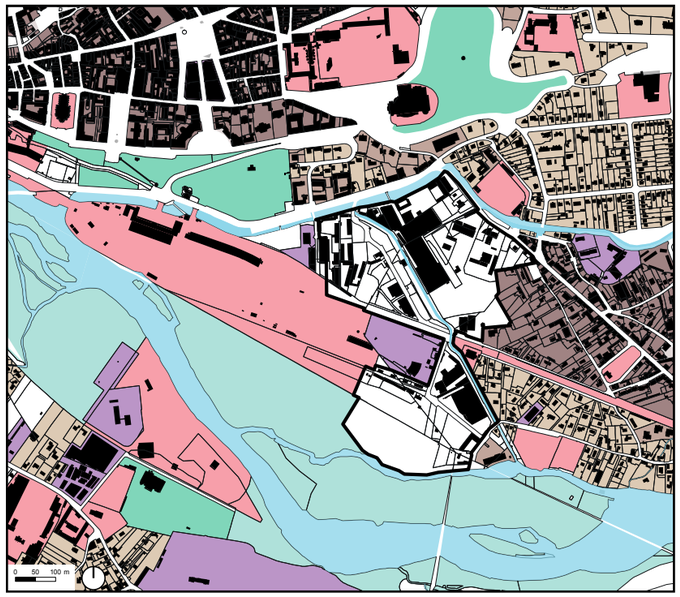
PAU - RIVES DU GAVE







PAU - RIVES DU GAVE

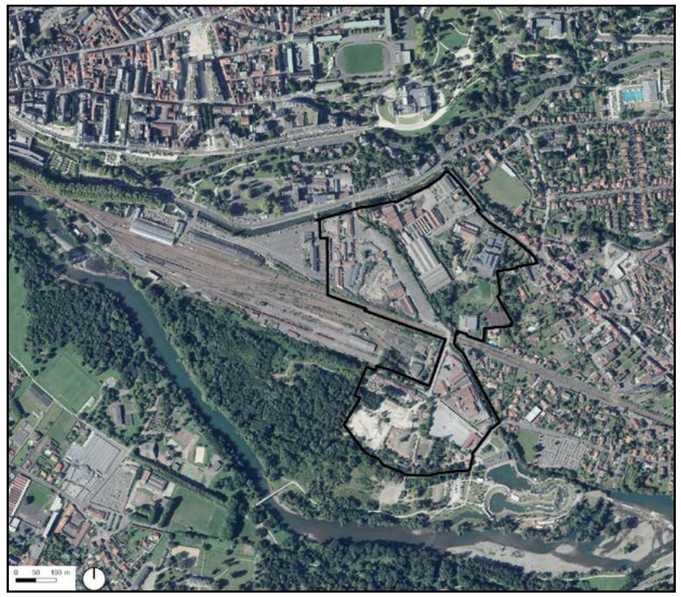


TYPO-MORPHOLOGIE

UN ENVIRONNEMENT HÉTÉROGÈNE

Ce secteur d'OAP prend place au sein d'un tissu urbain très hétérogène. À proximité du Gave de Pau, de la voie ferrée et de la gare, sur des terrains partiellement touchés par des risques d'inondation, s'est développé un tissu anciennement dédié au activités économiques aujourd'hui délaissé par les entreprises. Plusieurs éléments bâtis présentent un caractère industriel patrimonial.

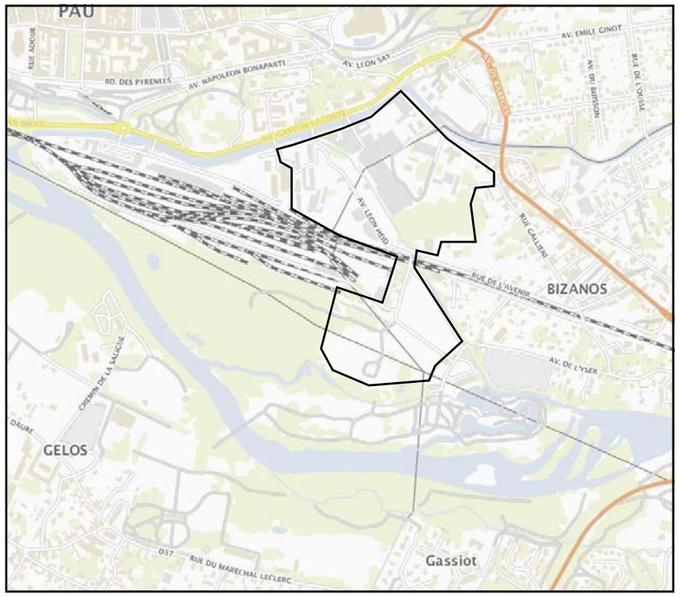
- Habitat individuel
- Habitat collectif
- Tissu mixte dominante logement
- Equipement
- Activité
- Espace vert
- Espace naturel du Gave



PAYSAGES

LA PROXIMITÉ DES GRANDS PAYSAGES DU GAVE

Ce secteur se trouve au nord du Gave de Pau et du stade d'eaux vives récemment développé par l'agglomération dans le cadre de la mise en œuvre du Parc Naturel Urbain le long des berges. En revanche, au sein du secteur à renouveler au nord des voies ferrées, la faune et la flore sont très peu présentes, à l'exception des berges du canal de l'Heïd, qui traverse le site du nord-ouest au sud-est, reliant le ruisseau de l'Ousse au Gave.



DESSERTE

UN RÉSEAU VIAIRE VIEILLISSANT

Le secteur est desservi au nord-ouest par l'Avenue Gaston Lacoste. Une voie interne principale permet de circuler au sein de ce secteur mais présente une chaussée vieillissante peu praticable par les différents modes de transports. Par ailleurs, la voie ferrée traverse le site d'est en ouest en son milieu. Un passage à niveau assure la sécurité des différents usagers.

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

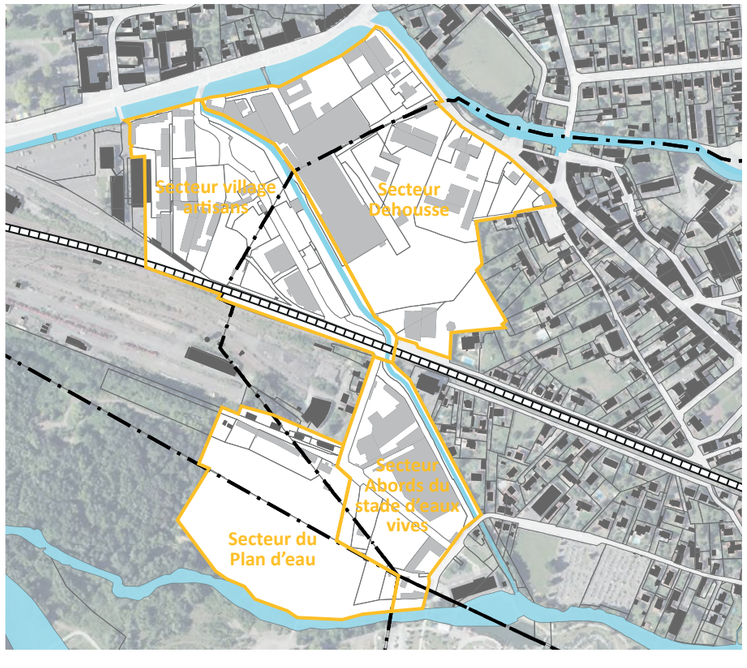
Les opérations de logement devront présenter a minima 25% de logements sociaux sur Bizanos, aucun taux n'étant fixé pour Pau.

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 PPRI.

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 Heïd.

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 m² 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.

PAU - RIVES DU GAVE

Périmètres et phasage

- Périmètre d'OAP
- Secteurs

Accès et desserte

- Voie principale existante
- Voie principale à aménager
- Voie secondaire à aménager
- Cheminement piéton à prévoir
- Stationnement à créer
- Voie ferrée
- Tracé du BHNS
- Prolongement possible du BHNS

Mixité fonctionnelle et sociale

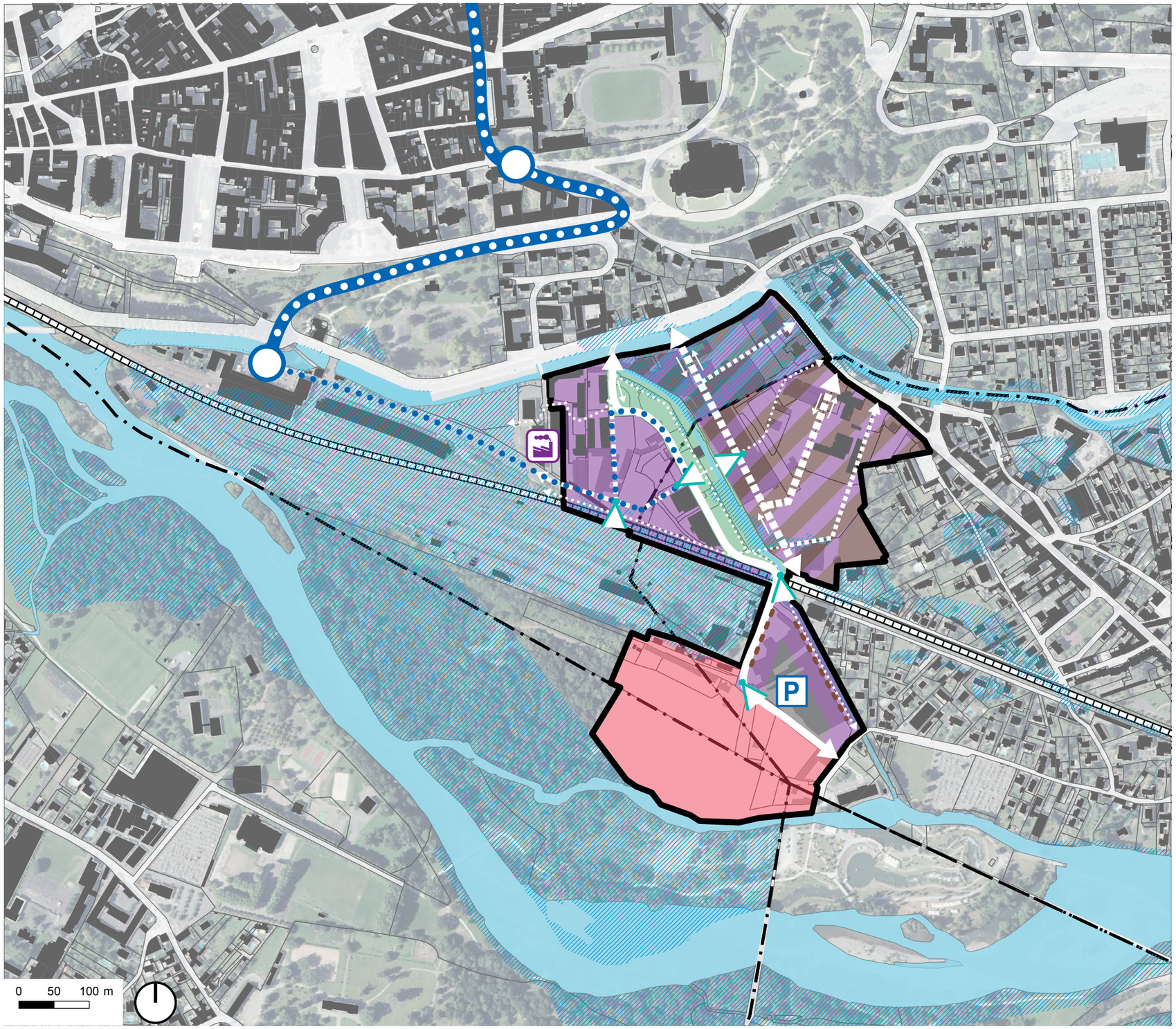
- Secteur à vocation première d'habitat très dense
- Secteur à vocation naturelle ou paysagère
- Secteur d'équipement de loisir
- Secteur à vocation première d'activités
- Secteur à vocation mixte (bureaux, services, commerces, habitat)

Insertion architecturale et urbaine

- Vues à préserver/créer
- Principe d'alignement du bâti
- Prise en compte du caractère artisanal de l'existant
- Bâti existant

Qualité environnementale et prévention des risques

- Hydrographie
- Risque fort PPRI



PAU - RIVES DU GAVE - VILLAGE ARTISAN

Périmètres et phasages

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

Insertion architecturale et urbaine

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

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

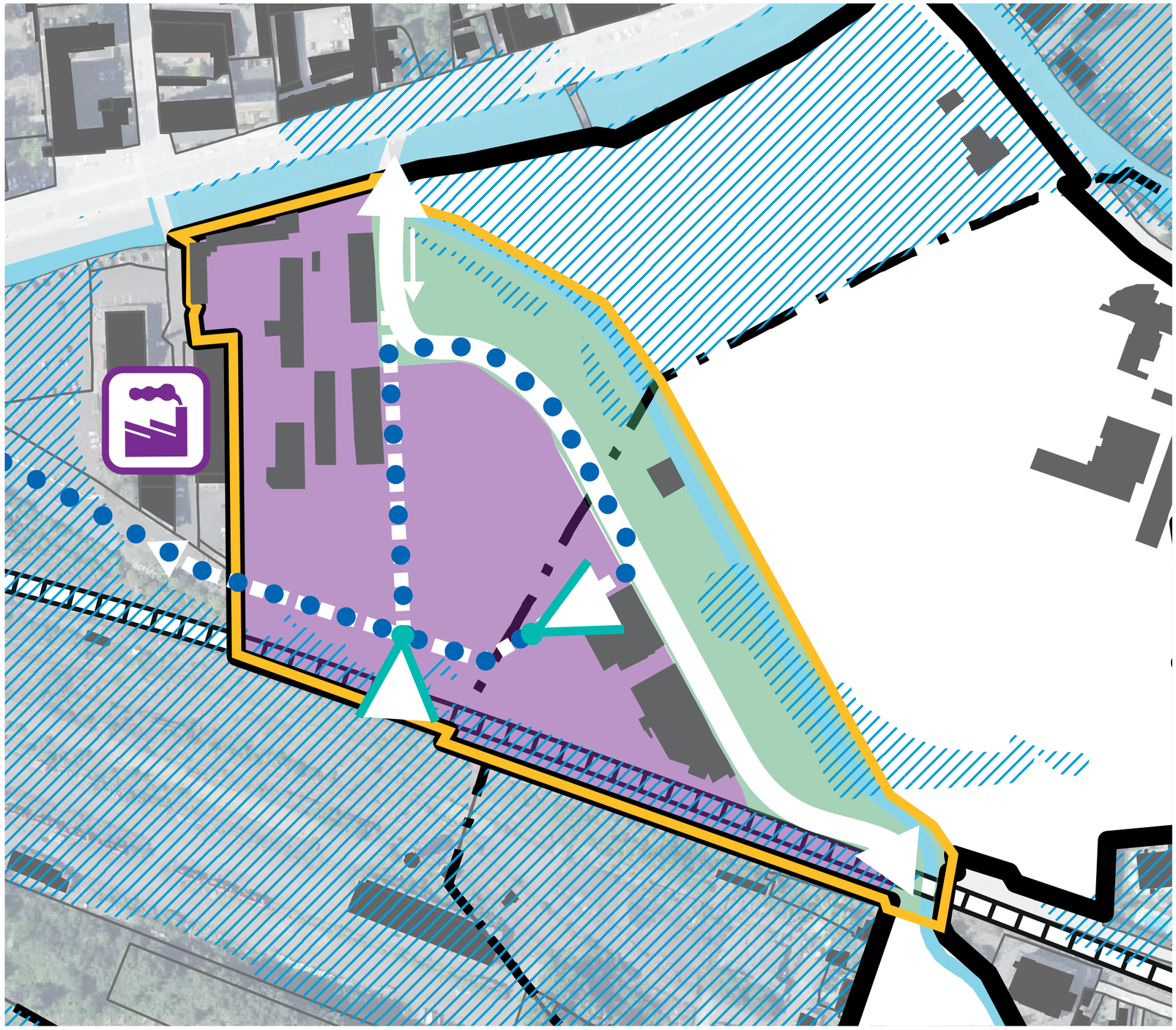
Mixité fonctionnelle et sociale

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

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

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

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



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 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 architecturale et urbaine

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

Mixité fonctionnelle et sociale

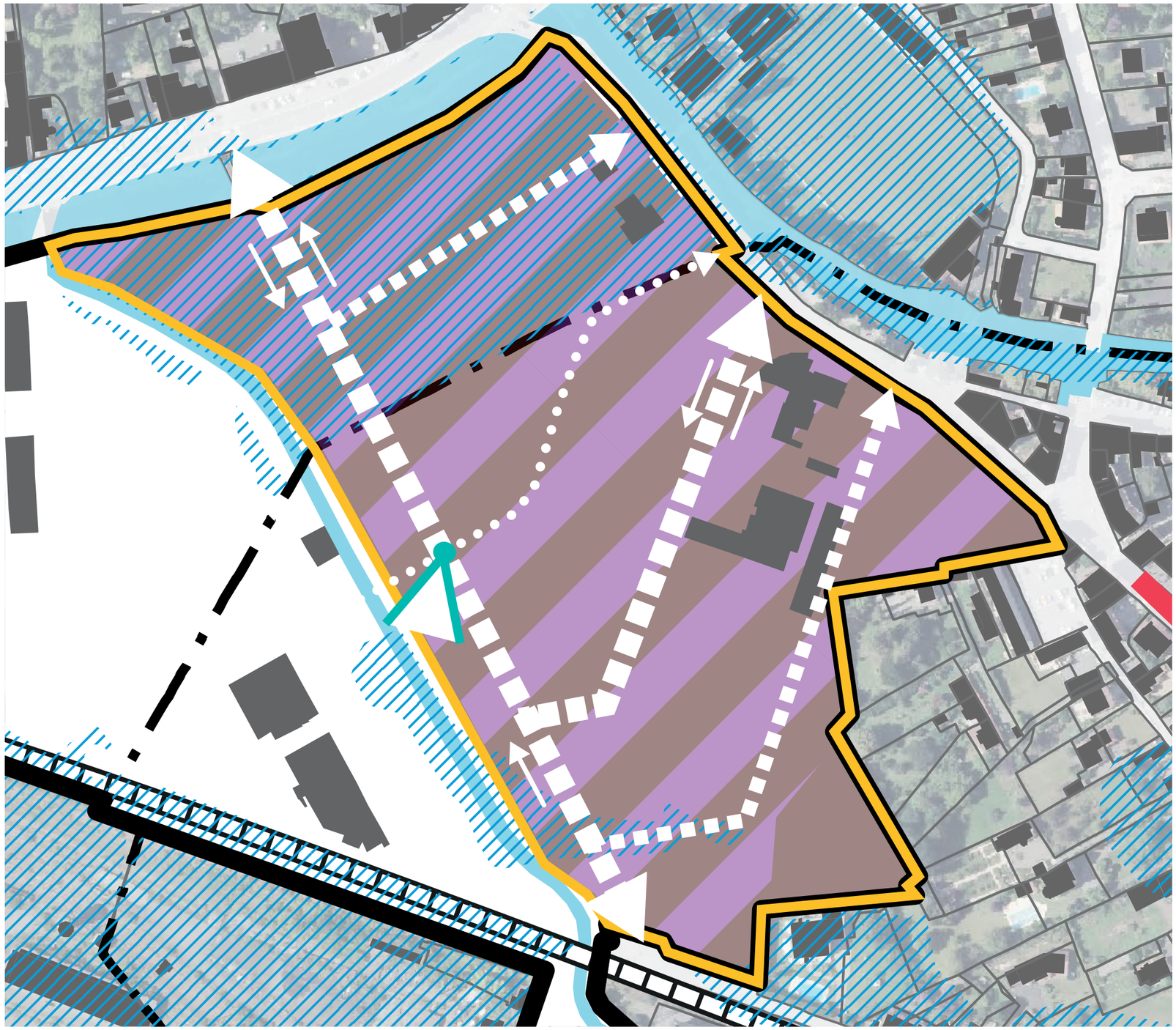
Ce secteur est destiné à la réalisation d'un quartier mixte héritant d'un passé industriel qu'il convient de conserver ou reprendre dans l'aménagement global. Les constructions attendues devront être en complémentarité avec les offres des centres ville de Pau et de Bizanos.

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

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

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

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



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

Périmètres et phasages

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

Insertion architecturale et urbaine

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

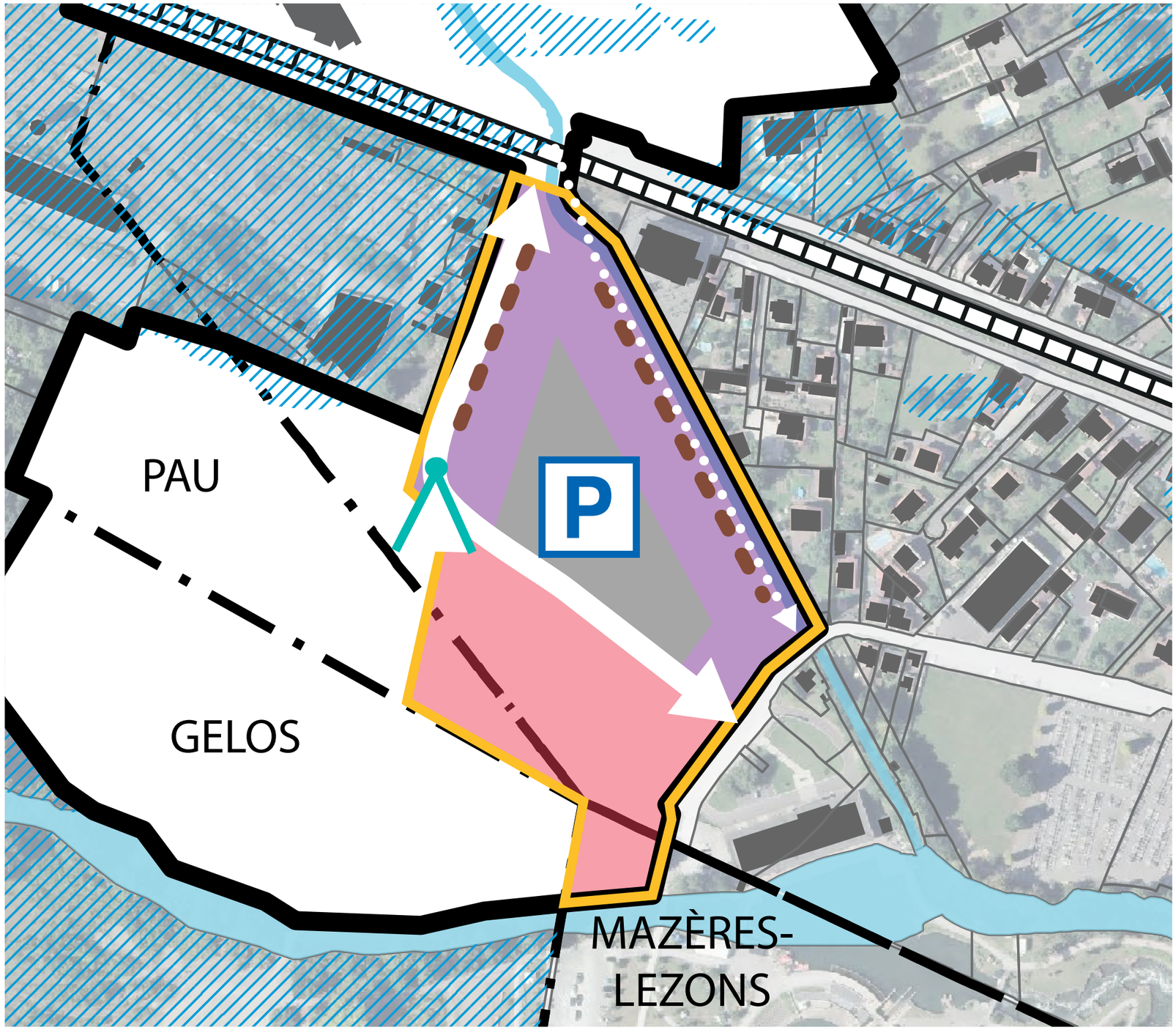
Afin de respecter le jeu de transparence et de percées visuelles, la distance minimale entre 2 constructions non contiguës doit être au moins égal à 3m. Sur ce secteur, il est souhaité de conserver un espace s'ouvrant sur le parc et le stade d'eaux vives avec des volumes bâtis limités (R+4 maximum) et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

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

Mixité fonctionnelle et sociale

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

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



PAU - RIVES DU GAVE - PLAN D'EAU

Périmètres et phasages

Ce secteur est délimité par les voies ferrées, la saligue et le canal de chasse.

Insertion architecturale et urbaine

Dans ce secteur, l'adossement à un mur ou à une autre construction est autorisé.

L'emprise au sol est limitée dans ce secteur à 20%

La hauteur maximale souhaitée est de deux niveaux superposés (R+1). Un dépassement de cette limite pourra être autorisé à condition que son intérêt général et son insertion paysagère soient justifiés.

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

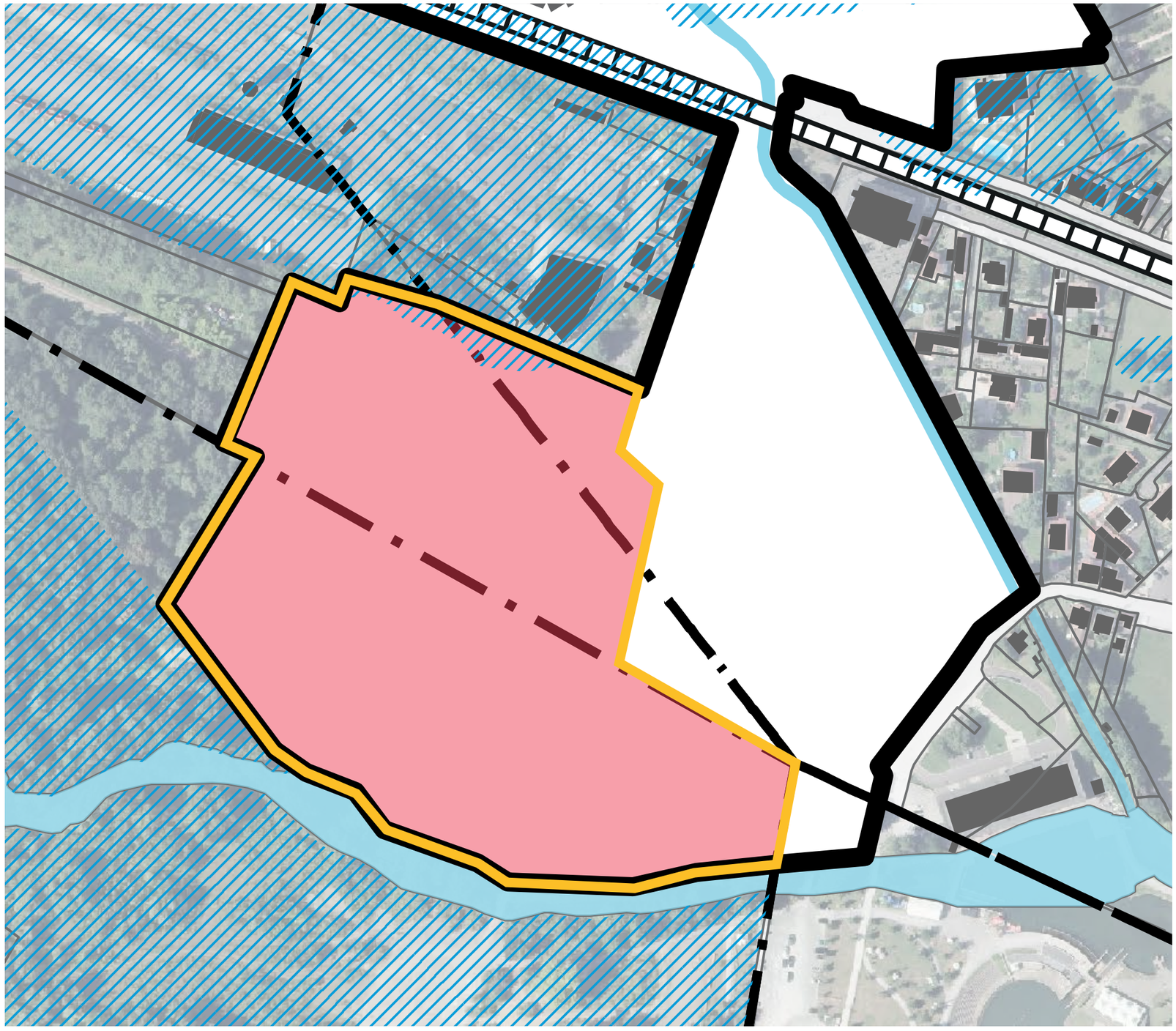
Mixité fonctionnelle et sociale

Ce secteur est constitué des grands espaces naturels ou paysagers. Ces espaces ont vocation à rester de larges espaces non construits, seuls les aménagements liés aux activités de loisirs et aires de camping-car au nord de la zone sont autorisés.

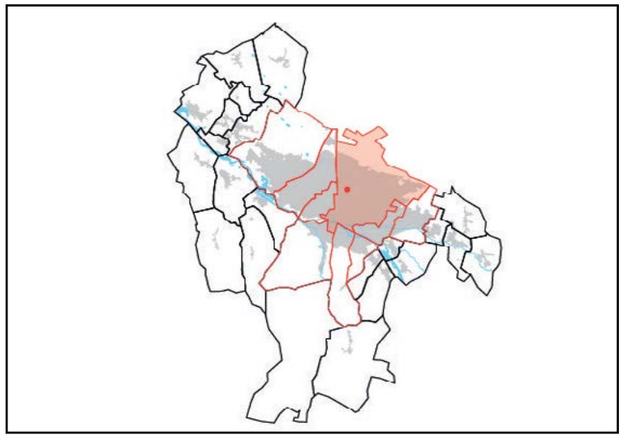
Toutefois, elle permet aussi les extensions et les annexes nécessaires à l'évolution des activités existantes à condition que leur insertion paysagère soit avérée.

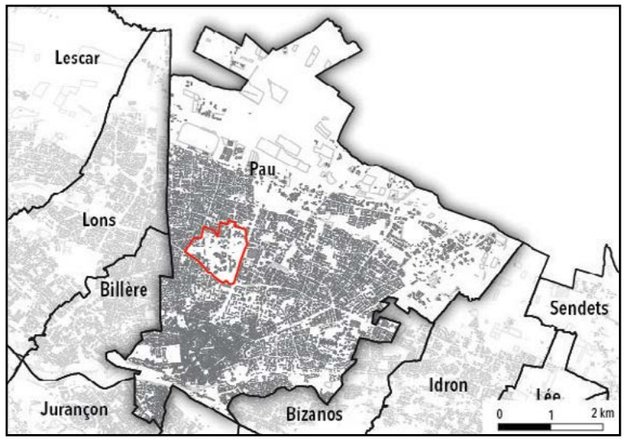
Les constructions à destination d'artisanat, d'industrie et de bureaux sont autorisées si elles sont compatibles avec la sécurité et la salubrité.

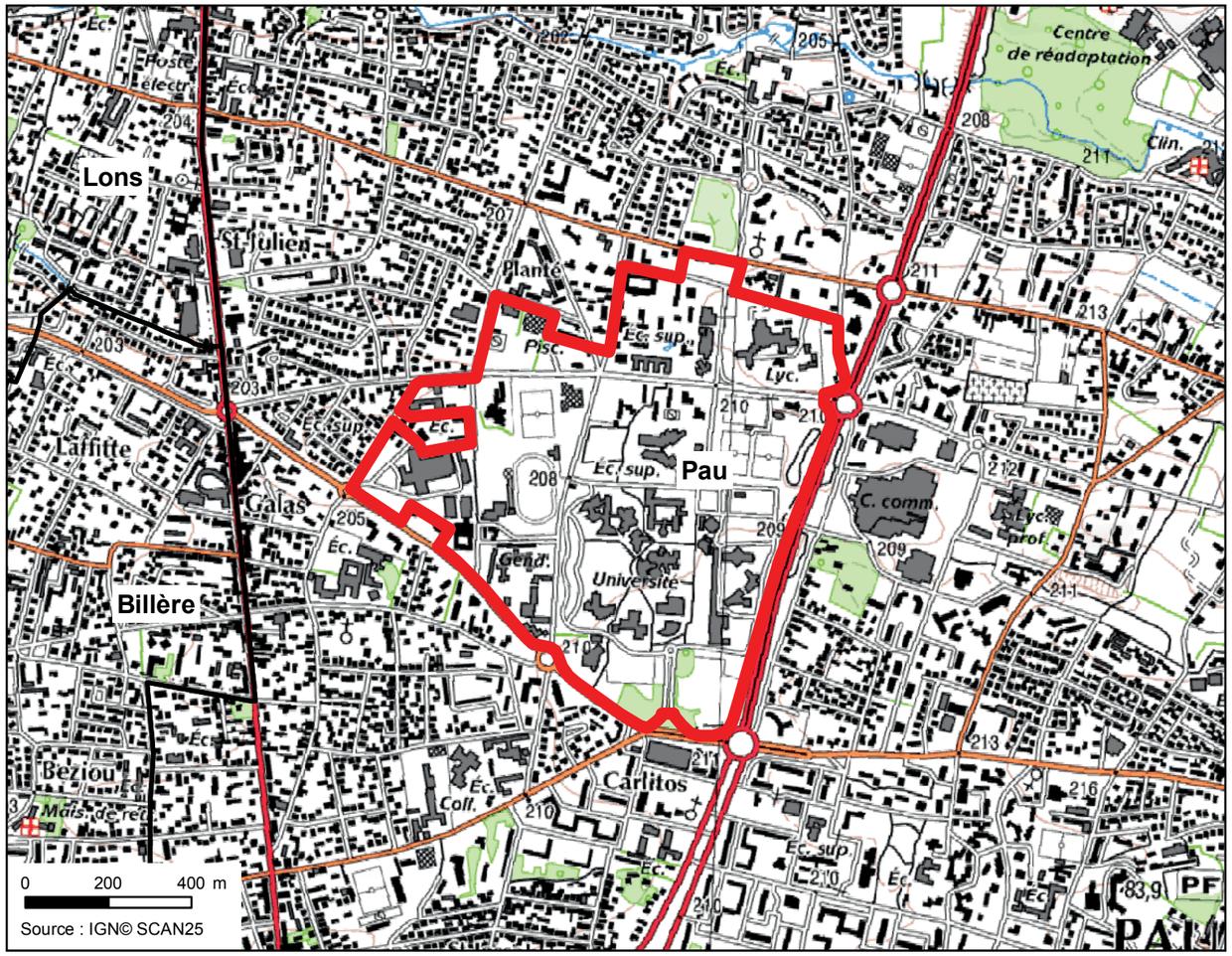
Les constructions d'équipements publics liés aux activités dédiées de ce secteur sont autorisées à condition que leur insertion paysagère et leur intérêt général soient justifiés.



PAU - UNIVERSITÉ-TECHNOPÔLE







PAU - UNIVERSITÉ-TECHNOPÔLE

TYPO-MORPHOLOGIE

UN ÉQUIPEMENT D'ENVERGURE

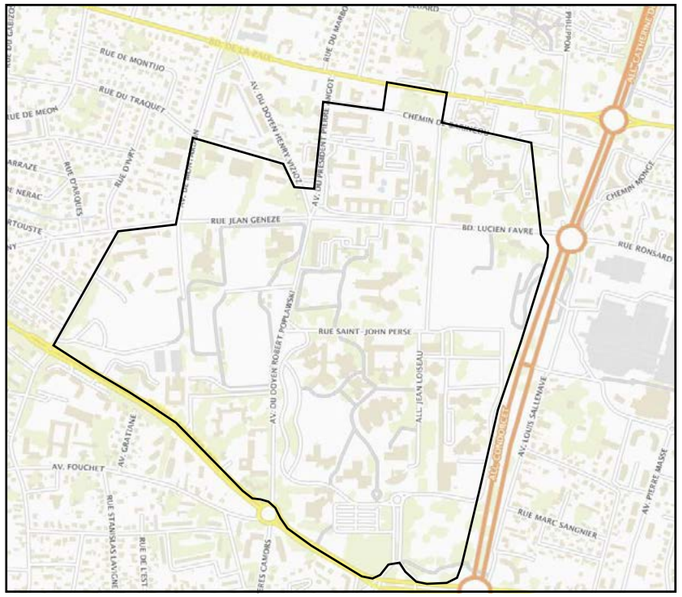
Ce site est caractérisé par la présence de nombreux équipements structurants à l'échelle de l'agglomération. L'université et les autres équipements se sont installés dans des bâtis travaillés présentant une typologie spécifique. De part et d'autre du site, des ensembles résidentiels cotoient de grands équipements et des infrastructures commerciales telles que la ZACOM Leclerc, située à l'est.

- Habitat individuel type lotissement
- Habitat individuel
- Habitat collectif
- Equipement
- Activité

PAYSAGES

UNE TRAME VERTE ET BLEUE FÉDÉRATRICE

Le site s'articule autour de grands espaces verts fédérateurs. Ceux-ci constituent un maillon essentiel de la trame verte urbaine paloise et devront être préservés au maximum dans le cadre des opérations envisagées.
Ils confèrent par ailleurs au site un cadre de vie particulièrement attractif.



DESSERTE

UN SITE TRÈS BIEN DESSERVI

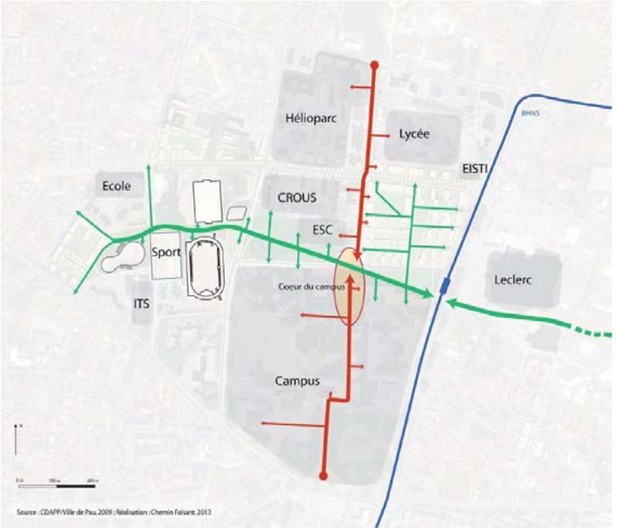
Le site est desservi par plusieurs infrastructures routières, dont certaines traversent le site d'est en ouest ou du nord au sud. Plusieurs lignes de transports en commun desservent d'ores et déjà le site, tandis que la première ligne de bus à haut niveau de service s'aménage sur l'allée Condorcet, qui longe le site à l'est.

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 paloise. 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…).



PAU - UNIVERSITÉ-TECHNOPÔLE

Orientations générales

Un renversement de perspective

Ce schéma vise, à la fois à répondre aux besoins d'extension à long terme des deux principaux partenaires du projet, le campus et la technopole, et à permettre des implantations nouvelles non connues au départ. Ainsi, le Schéma n'a pas été réalisé pour répondre à un programme prédéfini, mais pour accueillir un développement urbain dont on ne connaissait que très approximativement le programme. A l'inverse de la démarche habituelle qui élabore un plan urbain pour répondre à un projet de développement, le schéma est ici ce qui précède et suscite le programme : en révélant les potentialités du tissu existant, on fait naître des idées pour l'implantation de fonctions qui, autrement, se seraient implantées ailleurs, probablement en périphérie.

La démarche s'inscrit donc, très précisément, dans la philosophie du "développement de la ville sur elle-même" qui vise, à la fois, à limiter l'étalement périphérique, à rentabiliser les équipements publics urbains (voirie, réseaux, transports publics…) et à favoriser la mixité des fonctions urbaines.

Recomposer pour densifier

Densifier est parfois perçu comme une volonté arbitraire émise par un milieu architectural soucieux de "faire de l'urbain" ou celle, promue par la mouvance écologique, de rentabiliser les équipements existants, de raccourcir les distances de déplacement et de resserrer les liens sociaux. D'aucuns craignent que ces objectifs, tous considérés au demeurant comme louables, n'aboutissent à sur densifier la ville, à lui faire perdre son âme. Dans une ville comme Pau où la densité urbaine est, en dehors du centre ancien, peu élevée et où la végétation occupe une grande place, cette crainte pointe parfois aux détours des débats.

Or, le travail d'analyse spatiale qui a précédé l'élaboration du Schéma a clairement montré que l'espace considéré offre nombre de situations spatiales latentes, inachevées ou insatisfaisantes qui nuisent à son urbanité : parcelles vides acquises par la puissance publique au fil des ans (parcelles Nouste Soureilh, Plein Ciel…), espaces publics surdimensionnés en regard de leur usage (boulevard Favre, avenue Poplawski…), vastes terrains de sport utilisés quelques heures par semaine, parkings trop grands vides le week end et en dehors de la période universitaire… , le tout en plein cœur d'une agglomération.

Cette analyse a aussi montré que le secteur urbain couvert par le schéma est constitué de "grandes pièces" (le Campus, le Technopole Hélioparc , le Lycée, la friche Bidegain…) qui se sont implantées au fil du temps sur ce territoire comme des entités autonomes, au gré des opportunités foncières, sans que jamais ait été pensées leurs relations spatiales réciproques. Construites et aménagées comme des enclaves, elles forment de ce fait un tissu lâche, très peu composé sur le plan architectural et paysager. Deux aspects illustrent cette situation : des entités qui devraient s'ouvrir l'une à l'autre, le Campus et le Technopôle, s'ignorent, chacune vivant confinée dans son propre monde ; les déplacements pour accéder à ces entités ou aller de l'une à l'autre s'effectuent dans les vides entre les enclaves qui forment un "espace public de fait" très peu qualifié (terrains vagues, parkings immenses, voies trop larges…).

Créer des liens entre les enclaves, qualifier les vides pour aménager des cheminements agréables (éclairés, arborés, signalisés…), créer des parvis devant les bâtiments singuliers (parvis Newton), redimensionner les voies trop larges (réduire les chaussées, élargir et arborer les trottoirs), établir un lien explicite entre le Campus et l'allée Condorcet (où s'effectue, l'accès principal en lien avec la desserte par le réseau de bus) : tous ces aménagements qui recomposent l'espace couvert par le Schéma constituent le complément de la densification. Densifier n'est plus alors une fin en soi, mais le moyen pour, avec le remodelage des vides, requalifier un espace aujourd'hui très peu urbain, décousu. En outre, densifier est aussi ce qui procure des recettes à la puissance publique pour mener cette requalification.

Un projet structuré par les espaces publics

La recomposition du secteur couvert par le schéma s'appuie sur la structuration et la qualification des espaces publics. Les éléments pleins appelés à s'édifier sur le site se positionnent par rapport à l'espace en creux recomposé où s'installe la vie publique. Cette recomposition s'appuie sur deux éléments structurant du projet qui traversent le site de part en part :

- l'axe Nord-Sud, qui reliera l'actuelle entrée principale du campus (au Sud) à l'avenue de la Paix (au Nord) ; cet axe, qui structure déjà en partie le campus universitaire, vise à mieux relier celui-ci au technopôle Hélioparc et à offrir à ce dernier un accès par le Nord, depuis le boulevard de la Paix. Cet axe sera mixte : accessible aux voitures, il donnera une place prépondérante aux piétons et aux cycles.

- le cheminement Est-Ouest, qui établira un lien entre l'allée Condorcet et l'avenue de Montardon et constituera une nouvelle entrée pour le campus universitaire, en lien avec la desserte du BHNS (Bus à Haut Niveau de Service). Ce second élément structurant – le parc du ruisseau du Laü – est à remodeler plus en profondeur afin de lui conférer unité et identité sur son ensemble.

PAU - UNIVERSITÉ-TECHNOPÔLE

L'ensemble du site Univesité-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 qualitatif et une grande biodiversité qu'il est aujourd'hui essentiel de préserver.

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

Énergies renouvelables

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

Plantations

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

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

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

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

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

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

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

Pour toute plantation d'arbre et afin 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.

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 deservent ainsi l'ensemble du site.

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

Les besoins en matière de stationnement :
Le nombre de places nécessaires est calculé par application des normes ci-après :

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

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

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

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

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

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

Eaux pluviales :

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

PAU - UNIVERSITÉ-TECHNOPÔLE

Insertion architecturale et urbaine

Matériaux

Aucune façade ne devra présenter d'aspect temporaire. Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings… ne devront pas rester à nu. Aucune imitation (de bois, de pierre…) ne sera acceptée. Les bardages en PVC sont proscrits.

Afin de laisser libre cours à la créativité des concepteurs et permettre l'utilisation de matériaux nouveaux, aucun matériau n'est imposé ou proscrit, en dehors des restrictions ci-dessus. Il sera toutefois exigé que les matériaux choisis par les différents constructeurs s'harmonisent entre eux.

Afin d'assurer la pérennité d'image et d'usage, les matériaux utilisés seront durables et d'entretien simple.
Les matériaux choisis devront à minima respecter les conditions suivantes :

- Présenter un faible risque de contenu et/ou d'émission de polluants, et plus largement d'impact sur la santé des occupants et des équipes chargées de leur mise en œuvre ;
- Être majoritairement constitués de matières renouvelables ou recyclées ;
- Être majoritairement issus de filières locales ;
- Minimiser l'énergie grise liée à leur production et à leur transport ;
- Être pérennes.

Lorsque l'isolation des bâtiments sera réalisée par l'extérieur, une attention particulière devra être apportée à la qualité des vêtures. Les matériaux à forte inertie thermique seront à privilégier afin de créer un déphasage dans le temps et participer ainsi au confort d'été et d'hiver.

Surfaces vitrées

Toutes les pièces seront éclairées naturellement. Les apports d'énergie solaire pourront contribuer de façon significative à la couverture des besoins en chauffage. De manière générale, de grandes ouvertures seront à privilégier pour les façades présentant un bon ensoleillement (l'indice d'ouverture du bâtiment sera compris entre 0,20 et 0,25). Les ouvertures en façade Nord pourront être réduites au minimum nécessaire à la bonne ventilation et à l'éclairage naturel.

Protections solaires

Afin d'éviter la surchauffe en été, tous les logements exposés au Sud seront équipés de protections solaires extérieures, mobiles et faciles à manœuvrer.

Il est rappelé que la végétalisation des toitures, terrasses et balcons constitue une bonne protection solaire l'été (des dispositions architecturales permettant cette végétalisation pourront donc être proposées).

Éléments techniques

Tous les éléments techniques (local de comptage, pour transformateur EdF, etc.) devront être dissimulés et intégrés dans la volumétrie des constructions (pas de constructions annexes), y compris dans les jardins des maisons individuelles. Tout appentis est interdit.

Couleurs, enduits

Aucune couleur n'est imposée ni proscrite. La couleur peut être véhiculée par les matériaux eux-mêmes (brique, bois...) ou être rapportée (peinture, enduit coloré…). Dans ce dernier cas, une seule couleur "affichée", c'est-à-dire en dehors des teintes neutres, sera autorisée par bâtiment (on évitera d'utiliser le blanc sur une grande surface).

La couleur des menuiseries sera uniforme (il est fortement conseillé l'emploi de menuiseries de couleur sombre (gris anthracite par exemple), qui mettent en valeur les ouvertures). La porte d'entrée des halls d'immeubles et des maisons sera de la même teinte que les menuiseries ou d'une couleur vive.
Dans un souci d'harmonie de l'ensemble, les constructeurs et leurs maîtres d'œuvre devront toutefois convenir d'une palette de couleurs "compatibles".

Les couleurs seront précisément mentionnées sur les façades des projets dans le dossier de permis de construire (RAL, nuancier de référence, ...).

On privilégiera les peintures sans solvant et, de manière générale, les produits labellisés "NF Environnement", écolabel européen, ou un équivalent.

Les enduits traditionnels lisses et peints sont préconisés. Les enduits de type monocouche sont à éviter du fait de leur sensibilité aux salissures (pollution, mousses végétales). S'ils sont utilisés, ils seront grattés très fin et entretenus de manière régulière.

Gouttières et descentes d'eaux pluviales

Les gouttières et descentes d'eau pluviales seront majoritairement apparentes (extérieures aux bâtiments) et elles participeront à la composition architecturale de la façade. Ces descentes d'eau pluviales seront métalliques (pas de PVC) et leur section basse, sur la hauteur du premier niveau du bâtiment (partie la plus fragile) sera en acier ou en fonte. Le pied de chaque descente sera équipé d'un dauphin.

Le raccordement des descentes d'eaux pluviales s'effectuera, dans la mesure du possible, en aérien par des caniveaux jusqu'aux noues, ceci afin de permettre de suivre le cheminement de l'eau de pluie. Ces caniveaux seront architecturés : caniveaux de profil rectangulaire avec un empierrement ou des pavés. Ces ouvrages étant particulièrement sollicités, ils devront être prévus pour durer. La description des ouvrages sera indiquée dans le dossier de Permis de construire et un soin particulier sera porté à leur mise en œuvre.

Équipements techniques

S'ils ne peuvent être évités, les équipements techniques localisés en toiture (type édicules d'extraction, machinerie d'ascenseur…) devront être regroupés et masqués par une maçonnerie ou un bardage. L'acrotère bordant les toitures sera horizontal et sa hauteur, calculée pour assurer éventuellement le stockage des eaux de pluie, veillera également à masquer les éventuels équipements en toiture.

L'ensemble des coffrets concessionnaires (EDF, GDF, Télécom) présenteront un dessin cohérent au traitement des façades et masqués.

Les prises d'air ventilation basse devront être intégrées dans l'architecture du bâtiment avec le minimum d'impact sur les façades.

Tous les exutoires d'extraction devront être reconduits en toiture et dissimulés à l'aide de dispositifs architecturaux.

PAU - UNIVERSITÉ-TECHNOPÔLE

Périmètres et phasage

- Périmètre d'OAP
- Secteurs

Accès et desserte

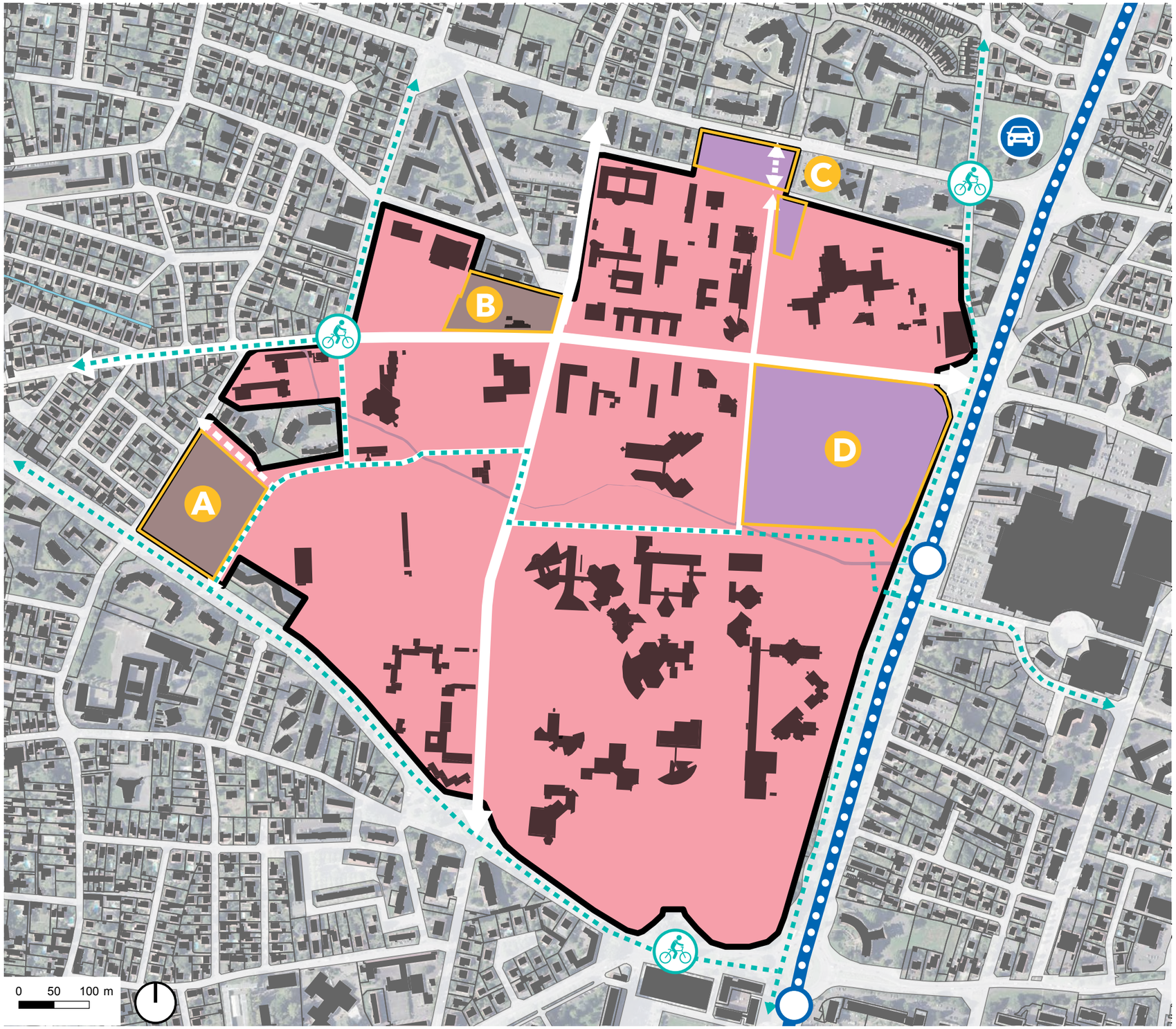
- Voie principale existante
- Voie secondaire existante
- Voie secondaire à aménager
- Parking relais à aménager
- Tracé du BHNS

Mixité fonctionnelle et sociale

- Secteur à vocation première d'habitat dense
- Secteur d'équipement public
- Secteur à vocation première économique

Insertion architecturale et urbaine

- Bâti existant conservé



PAU – UNIVERSITÉ-TECHNOPÔLE – A : SECTEUR NOUSTE SOUREILH

Caractéristiques de l'îlot

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

Qualité environnementale et prévention des risques

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

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

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

Accès et desserte

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

Le stationnement des maisons de ville est réalisé par l'aménageur de part et d'autre de la voie de desserte.

Pour garantir la tranquillité du cœur de lot, il est prévu qu'aucune voiture n'y stationne. Le stationnement aérien (des immeubles collectifs et des maisons individuelles) est donc regroupé à l'extérieur de l'îlot au sein d'un parking paysagé traversé par la voie nouvelle en équerre.

Le stationnement des logements collectifs sera en partie réalisé en rez-de-chaussée sous l'emprise des bâtiments. Le restant des places est réalisé par l'aménageur de part et d'autre de la voie de desserte. Cette disposition permet de surélever les logements les plus bas pour leur assurer un rapport plus agréable avec l'espace public et la rue. Elle permet aussi d'éviter que les parkings soient desservis par des rampes qui introduisent des coupures dans l'espace au sol. Pour répondre aux exigences de la topographie, les parkings pourront pour partie être légèrement enterrés à condition que cela n'entraîne pas la construction d'une rampe empiétant sur le domaine public.

Ces parkings seront traités comme des pilotis de manière à bénéficier d'un éclairage et d'une ventilation naturelles. Ils seront néanmoins clos par un dispositif transparent (grille, claustra…) pour assurer leur privatisation et dissimuler les voitures. Ces clôtures pourront être végétalisées mais sans que la végétation masque complètement leur transparence à la lumière.

Des locaux spécifiques, intégrés aux parkings sous bâtiments et directement reliés aux halls d'accès des immeubles collectifs, seront aménagés pour accueillir les vélos, landaus et autres poussettes. Ces locaux seront fermés et directement accessibles depuis l'extérieur (sans circuler dans les parkings). Ils seront équipés pour suspendre et attacher les vélos. Ils seront dimensionnés pour accueillir au minimum, un vélo pour 3 logements et une poussette ou un landau pour 10 logements.

PAU - UNIVERSITÉ-TECHNOPÔLE - A : NOUSTE SOUREILH

Périmètres et phasage

- Périmètre d'OAP

Accès et desserte

- Voie principale existante
- Voie principale à aménager
- Voie secondaire à aménager
- Voie cyclable existante
- Voie cyclable à aménager
- Stationnement à créer en surface
- Stationnement à créer en sous-sol

Mixité fonctionnelle et sociale

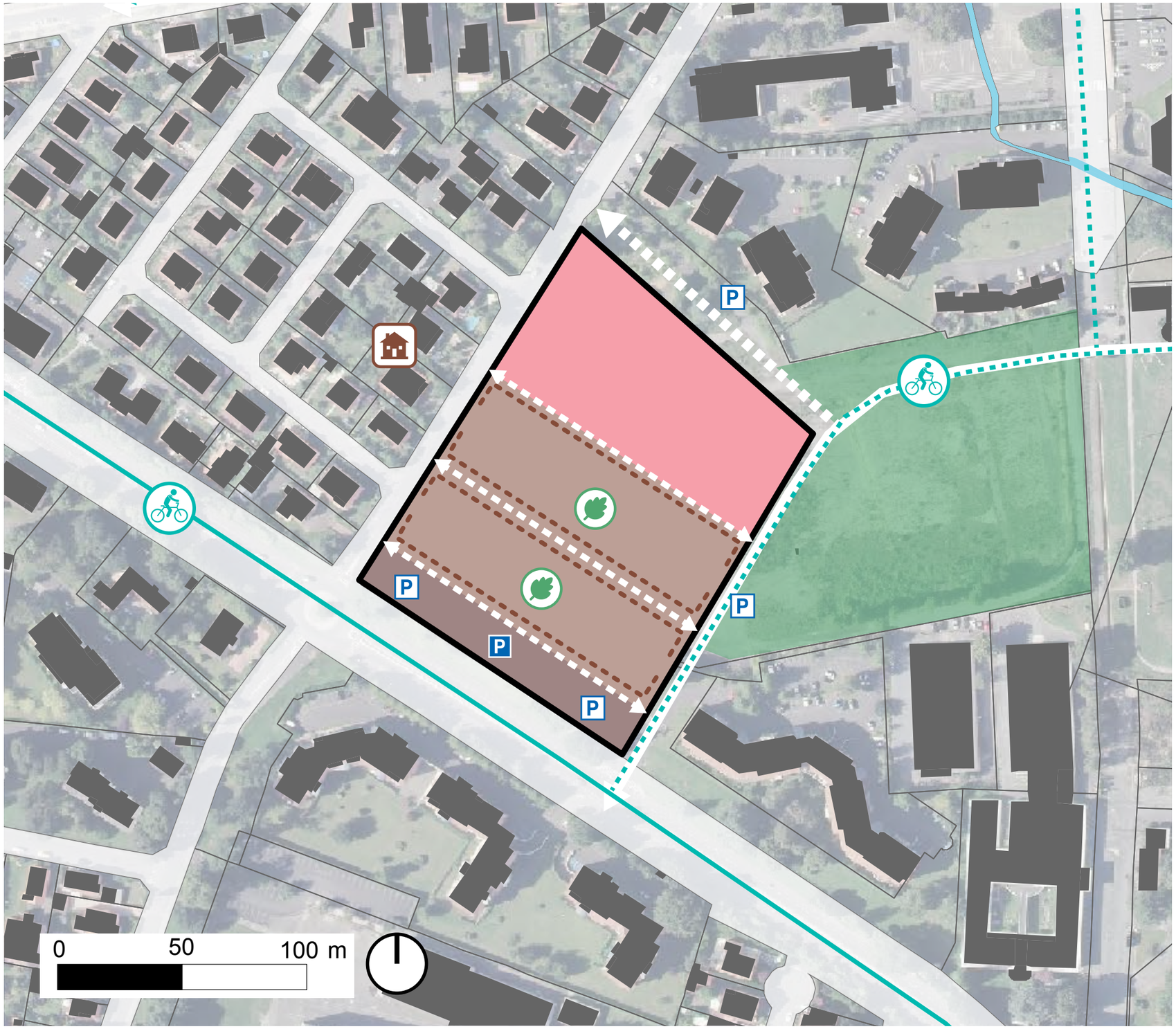
- Secteur à vocation première d'habitat très dense
- Secteur à vocation première d'habitat dense
- Secteur à vocation naturelle ou paysagère
- Secteur d'équipement public

Insertion architecturale et urbaine

- Principe d'alignement du bâti
- Prise en compte du caractère résidentiel de l'existant

Qualité environnementale et prévention des risques

- Hydrographie
- Principe d'espace vert à positionner



PAU - UNIVERSITÉ-TECHNOPÔLE - B : ÎLOT PLEIN CIEL

Caractéristiques de l'îlot

Le carrefour Vizioz, Angot, genèze 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 Vizioz 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 stationnement des véhicules des occupants et usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

PAU - UNIVERSITÉ-TECHNOPÔLE - B : ÎLOT PLEIN CIEL

Périmètres et phasage

- Périmètre d'OAP

Accès et desserte

- Voie principale à aménager
- Voie secondaire à aménager
- Voie cyclable à aménager
- Stationnement à créer

Mixité fonctionnelle et sociale

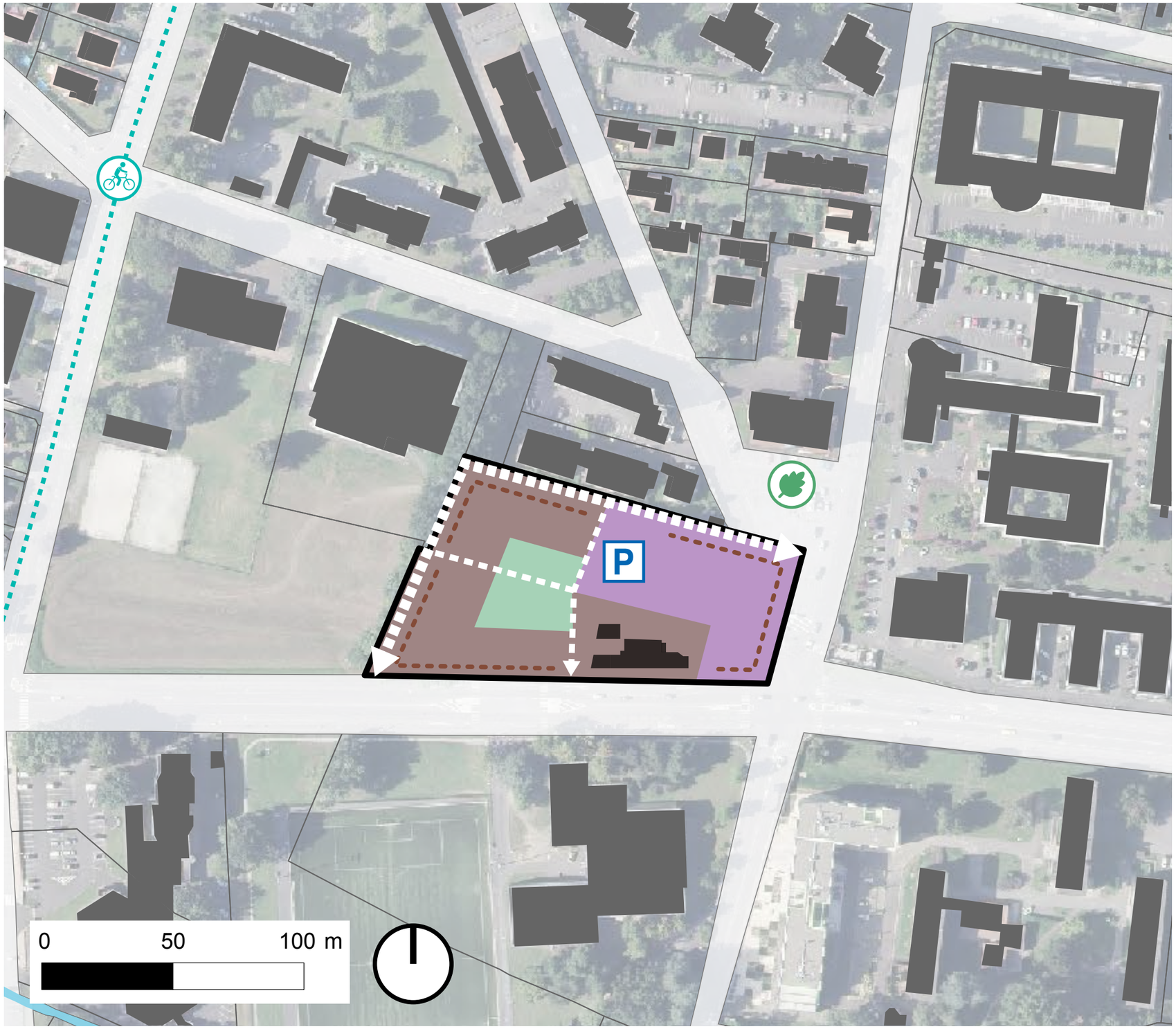
- Secteur à vocation première d'habitat très dense
- Secteur à vocation naturelle ou paysagère

Insertion architecturale et urbaine

- Principe d'alignement du bâti
- Bâti existant conservé

Qualité environnementale et prévention des risques

- Principe d'espace vert à positionner



PAU - UNIVERSITÉ-TECHNOPÔLE - C : ÎLOT BOULEVARD DE LA PAIX

Caractéristiques de l'îlot

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation portent sur deux unités foncières distinctes :

- Périmètre 1 : foncier situé à l'angle de la rue Ferry et du chemin Barrincou, parcelle cadastrée DO 24. Un recul de 20 m est à respecter par rapport à la limite parcellaire sud. Un recul de 10 m est à respecter par rapport à la limite parcellaire nord. Un recul de 4,5 m est à respecter par rapport à la limite parcellaire Ouest.

- Périmètre 2 : foncier situé en bordure du Boulevard de la Paix, parcelles cadastrées DO 235, 236, 237. Un recul de 10 m est à respecter par rapport à chacune des limites parcellaire Nord,Sud, Ouest et Est.

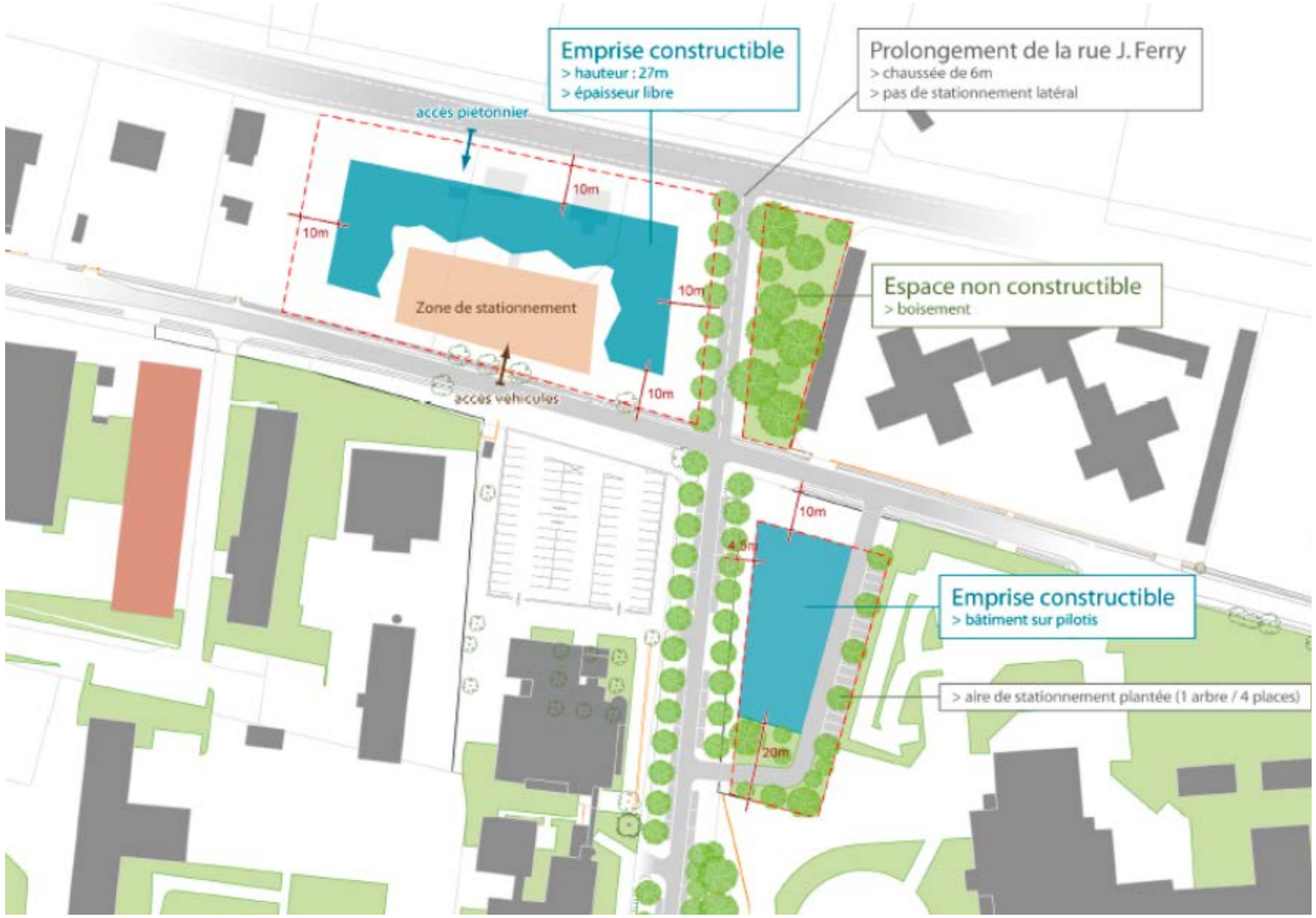
Accès et desserte

Pour le site 1, le stationnement se trouvera en arrière du bâtiment, à l'est de la parcelle, tandis qu'il prendra place au sud du site 2. Dans la mesure du possible, le stationnement prendra place en rez-de-chaussée, sous bâtiment.

Conformément au règlement applicable sur cette zone, est demandé à minima 1 place pour 50 m², avec sur les parties en stationnement aérien, 1 arbre planté toutes les 4 places de stationnement véhicules.

Mixité fonctionnelle et sociale

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



PAU – UNIVERSITÉ-TECHNOPÔLE – C : ÎLOT BOULEVARD DE LA PAIX

Périmètres et phasage

- Périmètre d'OAP
- Secteurs

Accès et desserte

- Voie principale à aménager
- Voie secondaire à aménager
- Accès depuis voirie existante
- Stationnement à créer

Mixité fonctionnelle et sociale

- Secteur à vocation première économique
- Secteur à vocation naturelle ou paysagère

Insertion architecturale et urbaine

- Alignement d'arbres à créer
- Principe d'alignement du bâti

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 biaises 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 superîlot 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, entrainant une zone non aedificandi de 18 m. L'aménagement de l'espace central situé au coeur 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.

PAU - UNIVERSITÉ-TECHNOPÔLE - D : ÎLOT FAVRE

Périmètres et phasage

- Périmètre d'OAP

Accès et desserte

- Voie principale à aménager
- Voie cyclable existante
- Voie cyclable à aménager
- Cheminement piéton à prévoir
- Tracé du BHNS

Mixité fonctionnelle et sociale

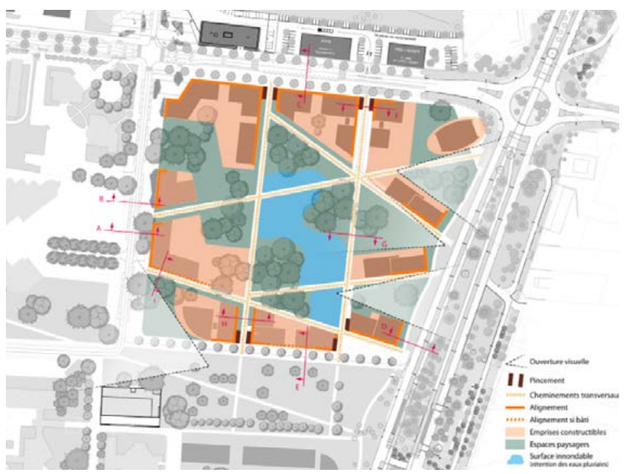
- Secteur à vocation première économique
- Secteur à vocation naturelle ou paysagère

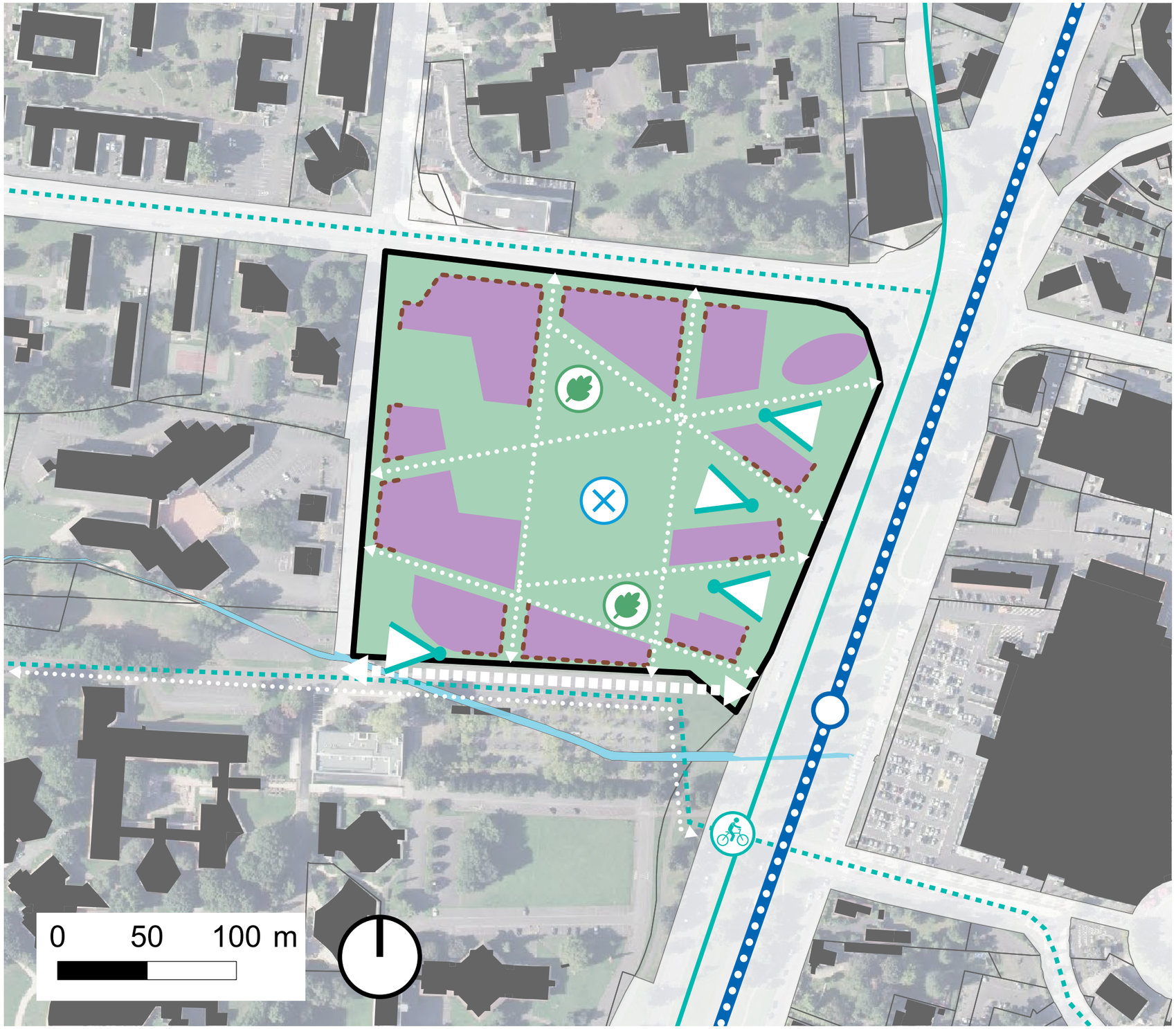
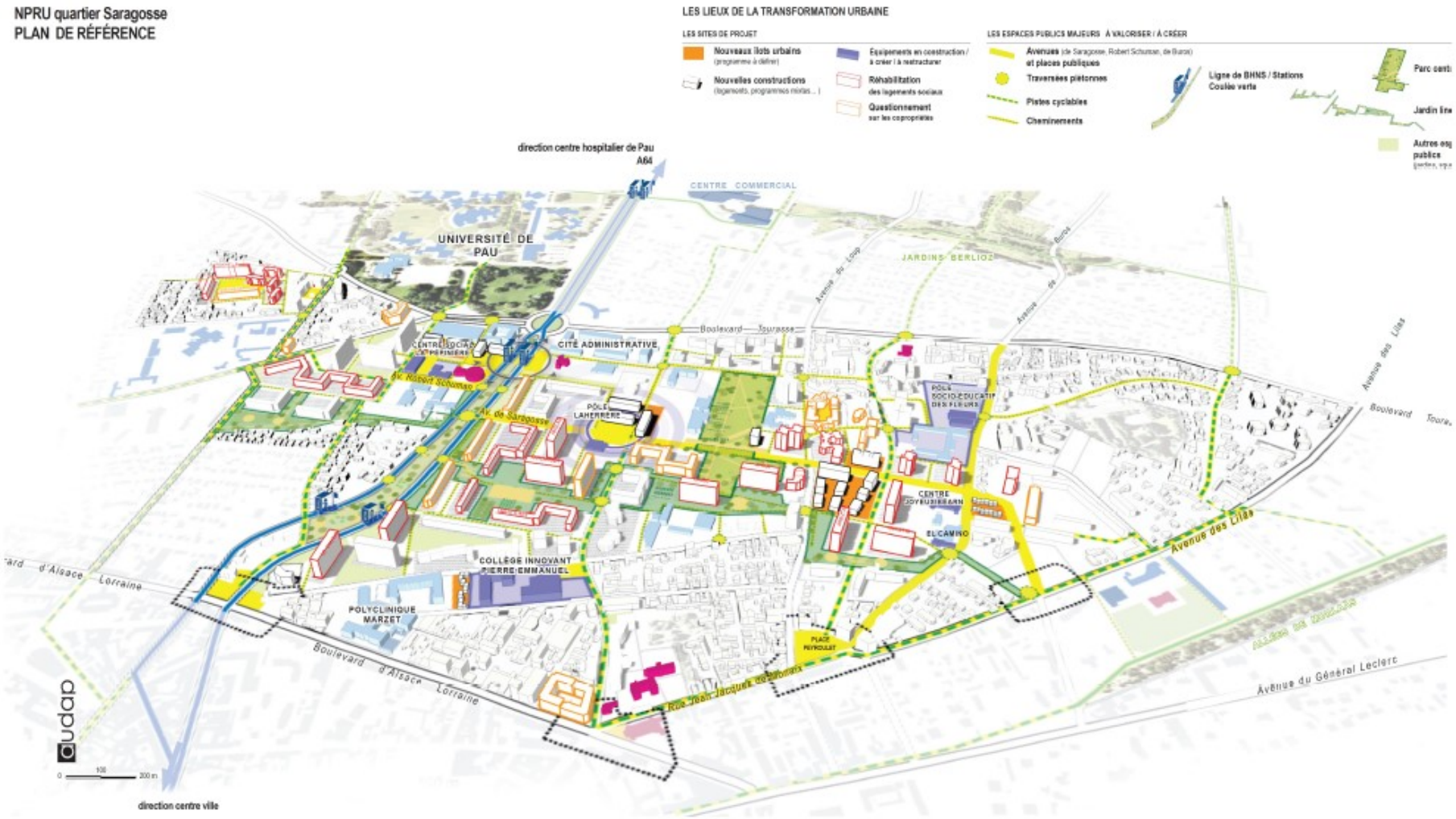
Insertion architecturale et urbaine

- Principe d'alignement du bâti
- Vues à préserver/créer

Qualité environnementale et prévention des risques

- Hydrographie
- Principe d'espace vert à positionner
- Récupération /gestion des eaux





d. Le quartier Saragosse