

Plan Local d'urbanisme Intercommunal

Modification n°3

Annexe n°2

Évolutions du dossier de Modification n°3 du PLUi à la suite des avis des
Personnes Publiques Associées et de l'enquête publique



Table des matières

Présentation	4
1. Points retirés à la Modification n°3 du PLUi à la suite des avis des Personnes Publiques Associées et de l'enquête publique.	5
1.1. Idron parcelles BR 89-90 AO 4 : zone 2AU	6
1.2. Uzos parcelles AC 26-65-66 : zone 2AU	7
1.3. Artiguelouve parcelle AL 175	8
2. Points ajustés ou ajoutés à la Modification n°3 du PLUi à la suite des avis des Personnes Publiques Associées et de l'enquête publique 9	
2.1. Gelos emplacement réservé 21 :	10
2.2. Gelos emplacement réservé n°23 :	11
2.3. Pau parcelle BS 83 :	12
2.4. Lescar écoquartier LacaussadeCarrérot :	13
2.5. Lescar : plan des hauteurs	14
2.6. Lescar : parcelle AW 50	15
2.7. Beyrie en Béarn : emplacement réservé n°3	16
2.8. Beyrie en Béarn : emplacement réservé n°4	17
2.9. Beyrie en Béarn : emplacement réservé n°5	18
2.10. Beyrie en Béarn : emplacement réservé n°6	19
2.11. Beyrie en Béarn : emplacement réservé n°7	20
2.12. Denguin : emplacement réservé n°3	21
2.13. Idron : zone UC	22
2.14. Billère : zone UC	23
2.15. Billère OAP Ancien site EDF	25
2.16. Billère OAP La Linière	29

2.17.	Lons OAP Pont Long parcelle AR 2	33
2.18.	Lons parcelle AR 180 : OAP « Paris-Madrid ».....	35
2.19.	Pau OAP Avenue du Général Leclerc	37
2.20.	Pau OAP Université Technopole	42
2.21.	Création d'une OAP Qualité d'habiter	45
2.22.	Sur le règlement écrit	49

Présentation

Cette annexe présente l'ensemble des modifications apportées au dossier de Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) à la suite des avis émis par les Personnes Publiques Associées et des remarques émises durant l'enquête publique.

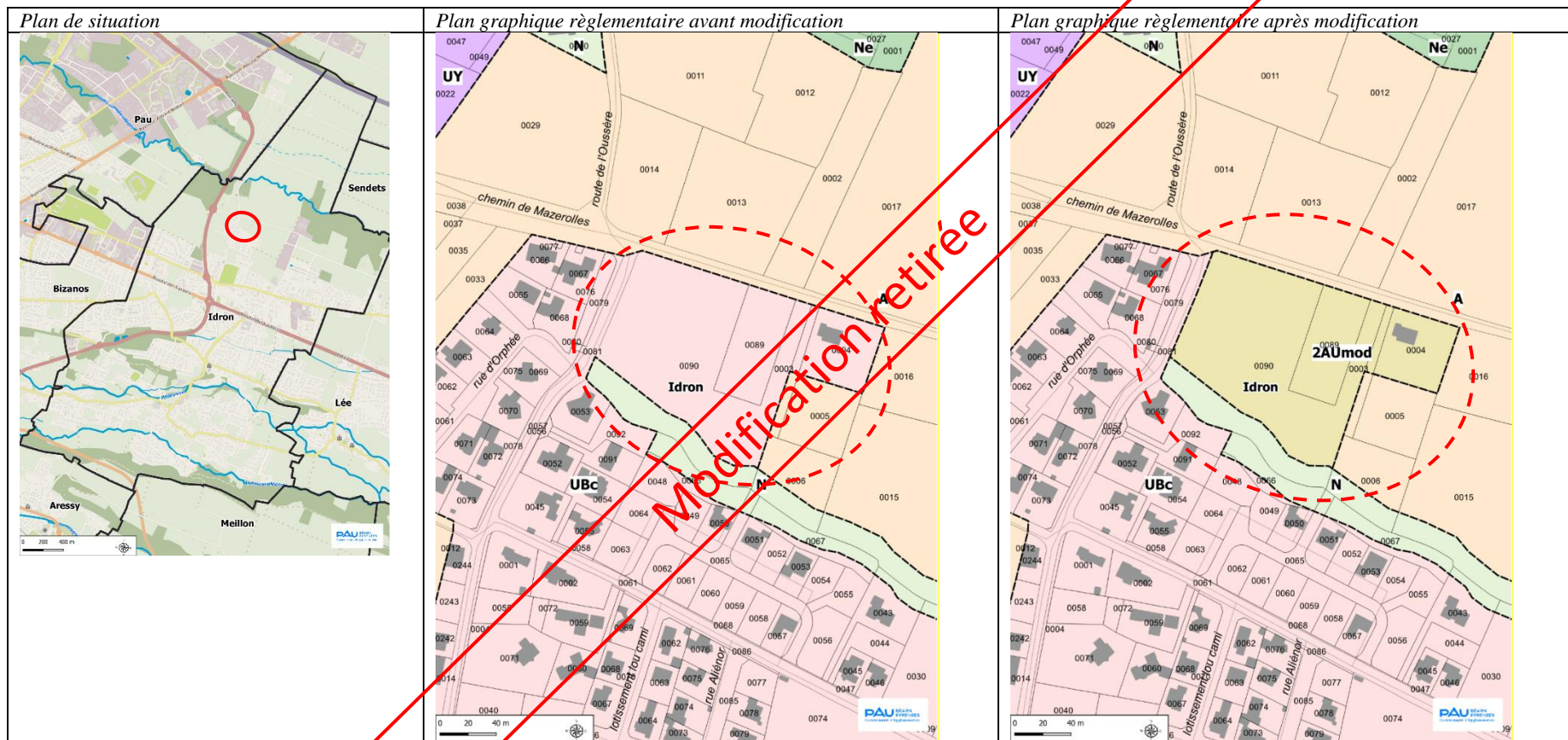
- La partie 1 expose les modifications soumises aux Personnes Publiques Associées et à l'enquête publique mais **qui ne sont pas conservées** dans la Modification n° 3 du PLUi soumis au conseil communautaire du 19 décembre 2024.
- La partie 2 expose les modifications **ajoutées et ajustées** qui résultent des remarques émises par les Personnes Publiques Associées et pendant l'enquête publique.

1. Points **retirés** à la Modification n°3 du PLUi à la suite des avis des Personnes Publiques Associées et de l'enquête publique.

Afin de prendre en compte les autorisations d'urbanismes accordés, trois secteurs dont l'urbanisation devait être phasée restent dans le zonage en vigueur (Idron, Uzos, Artiguelouve).

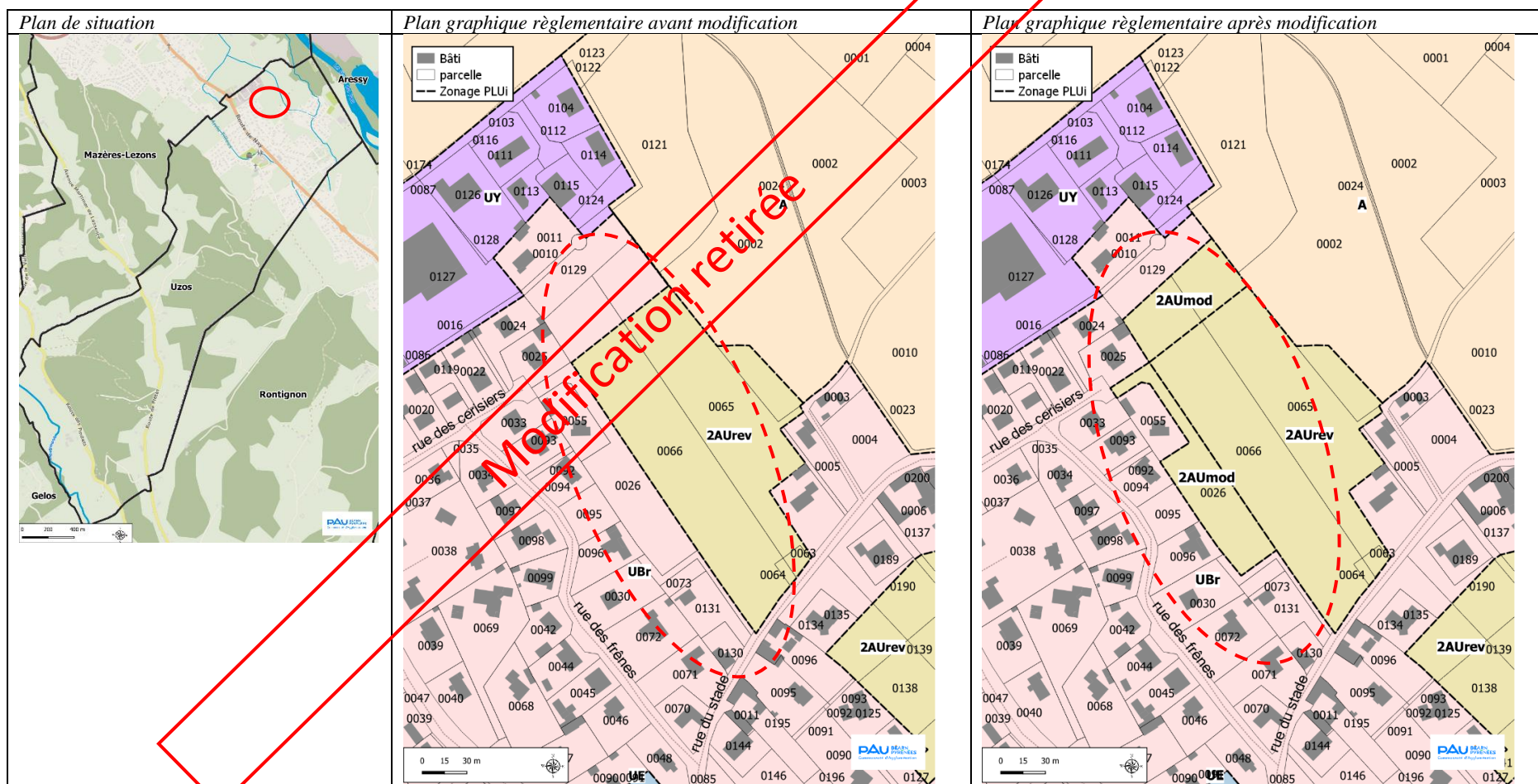
1.1. Idron parcelles BR 89-90 et AO 4 : zone 2AU

Objet de la modification : Passer les parcelles BR 89-90 et AO 4 en zone « 2AUMod » (zone d'urbanisation à moyen-long terme) au lieu de « Ubc » (zone d'extension pavillonnaire) afin de phaser et limiter l'urbanisation dans ce secteur situé en extension du tissu urbain et éloigné des centralités recherchées.



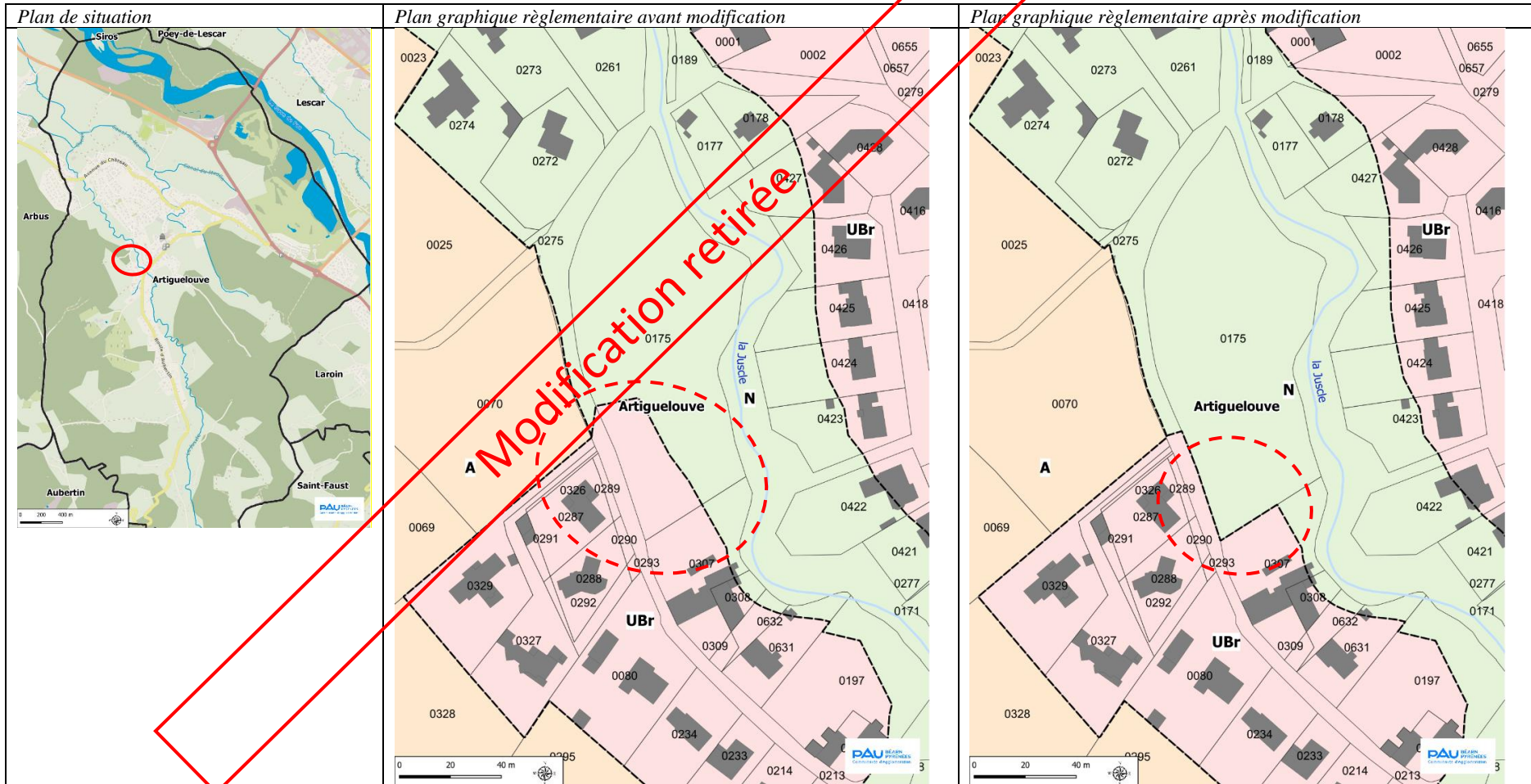
1.2. Uzos parcelles AC 26-65-66 : zone 2AU

Objet de la modification : Passer la parcelle AC 26 et la partie ouest des parcelles AC 65-66 en zone « 2AUmod » (zone d'urbanisation à moyen-long terme) au lieu de « UBr » (zone d'extension pavillonnaire) afin de limiter et phaser l'urbanisation dans ce secteur situé en extension du tissu urbain constitué.



1.3. Artiguelouve parcelle AL 175

Objet de la modification : Passer une partie de la parcelle AL 175 en zone « N » (zone naturelle) au lieu de « UBr » (zone d'extension pavillonnaire), afin d'éviter l'urbanisation dans ce secteur situé dans le corridor de la zone humide de la Juscle à protéger.



2. Points ajustés ou ajoutés à la Modification n°3 du PLUi à la suite des avis des Personnes Publiques Associées et de l'enquête publique

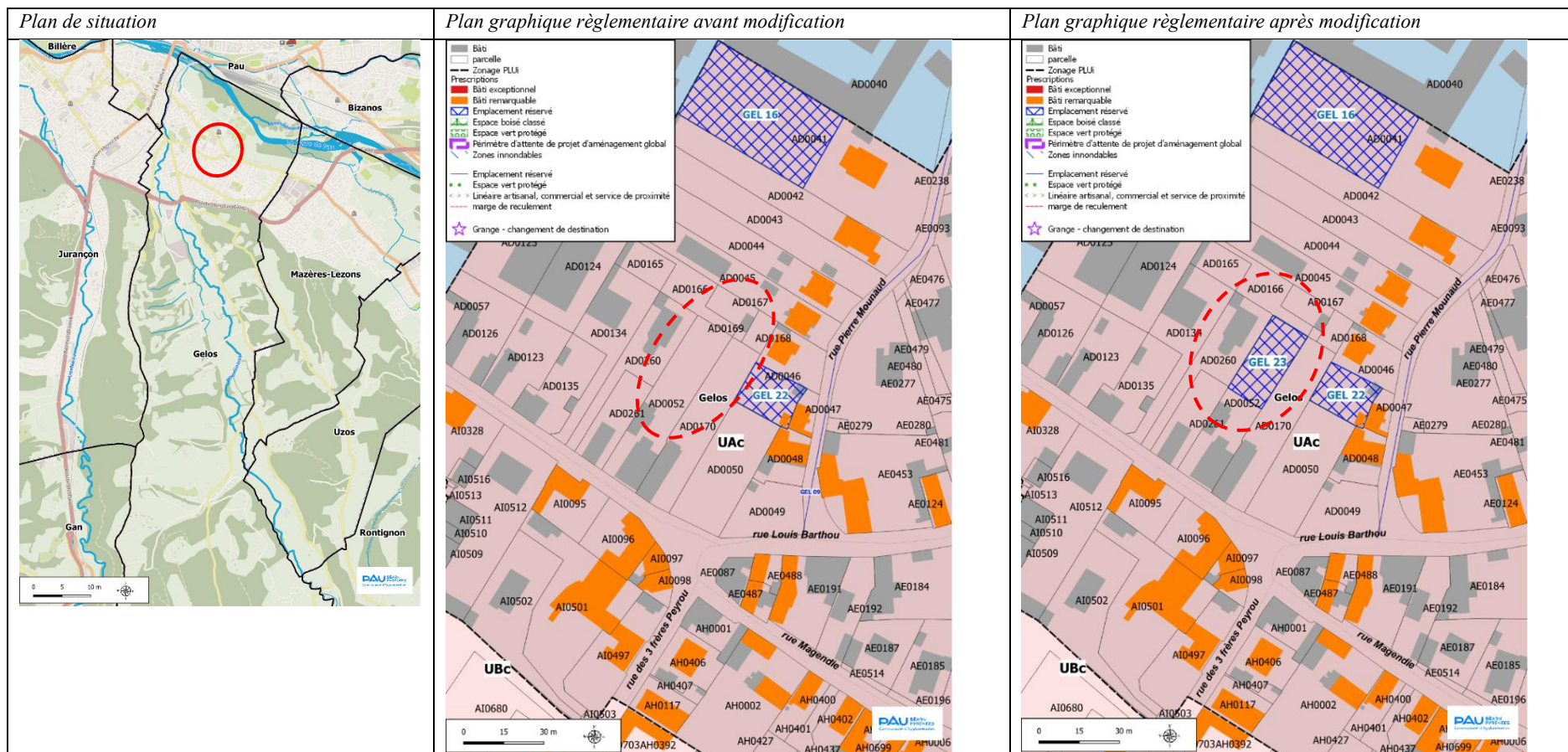
Des modifications ont été ajoutées ou ajustées afin de prendre en compte les remarques émises en enquête publique ou par les personnes publiques associées :

- ajout d'emplacements réservés pour prendre en compte les projets des communes ;
- ajustement d'OAP afin d'apporter des précisions ;
- ajustement de zonage ;
- ajout d'une OAP ;
- ajout d'espaces verts protégés ;
- ajout de périmètres d'attente d'un projet d'aménagement global (PAPAG)
- ajustement du règlement écrit.

2.2. Gelos emplacement réservé n°23 :

Objet : Créer l'emplacement réservé n° 23 « Extension parking public parcelle AD52 (p) et réaménagement de la place de la Liberté » adjacent au parking actuel.

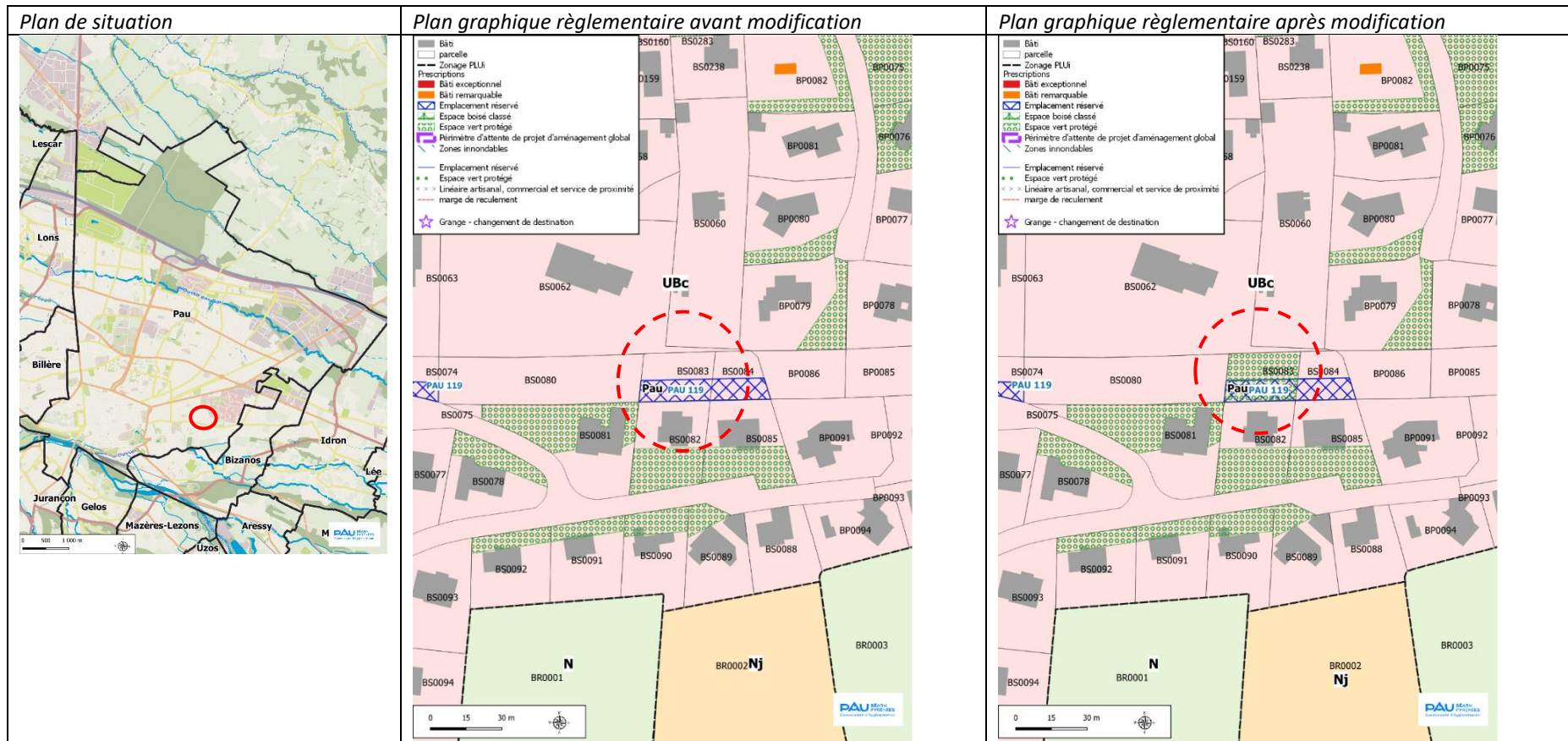
Référence : observation du public @2 de l'annexe du rapport d'enquête publique



2.3. Pau parcelle BS 83 :

Objet : Ajouter un espace vert protégé sur la parcelle BS83 à Pau

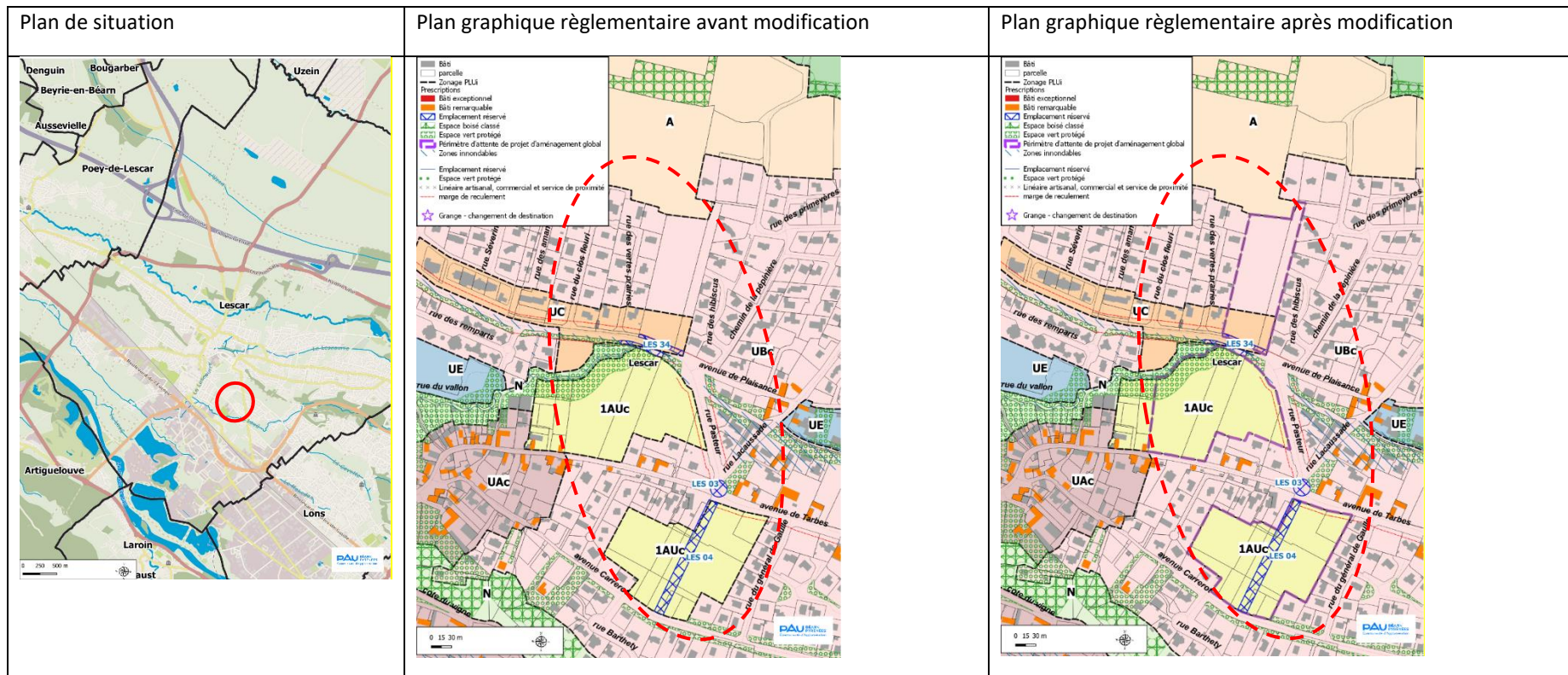
Référence : observation du public @28 de l'annexe du rapport d'enquête publique



2.4. Lescar écoquartier LacaussadeCarrérot :

Objet : Créer un périmètre d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG) sur les parcelles AI 39-396, AK 431-469-515-516-667-670-674-675-793-794-795-796-797-798-799-800-801-802-803 correspondant au futur écoquartier Lacaussade-Carrérot. Ce secteur possède déjà une Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) mais la mise en place d'un PAPAG va permettre de confirmer la vue d'ensemble du secteur.

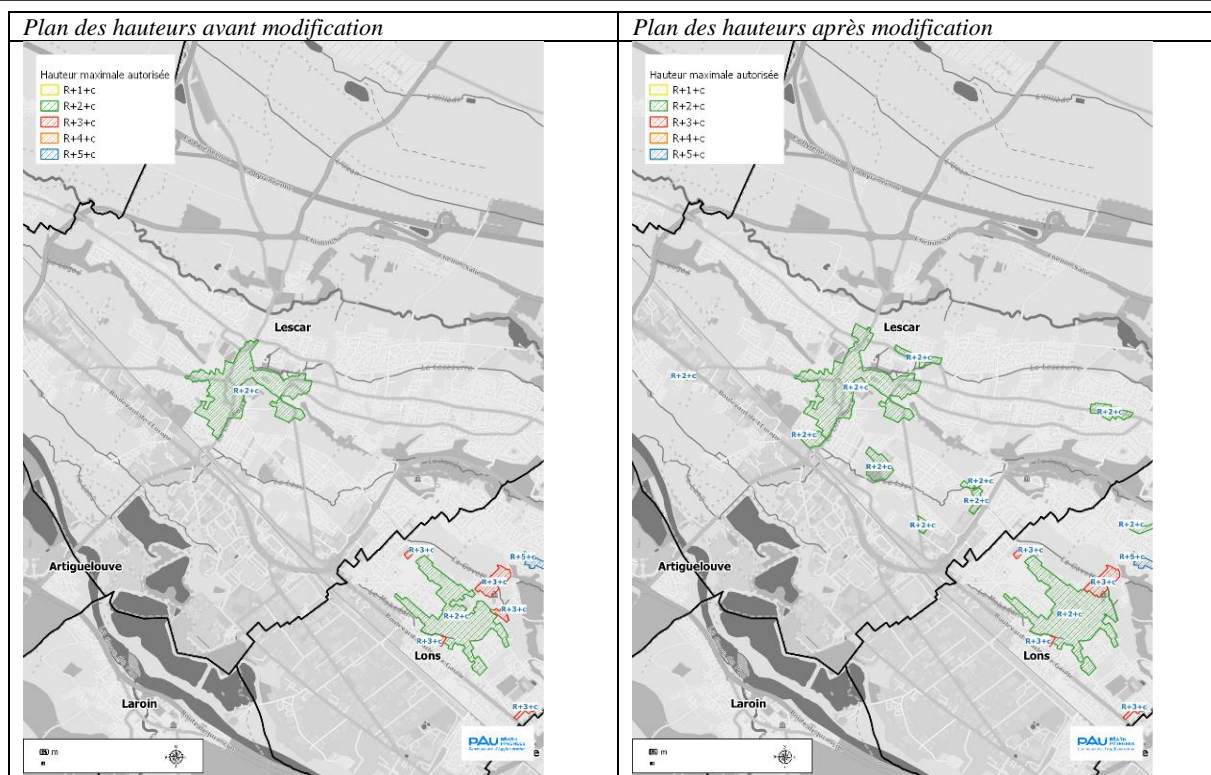
Référence : observation du public @41-2' de l'annexe du rapport d'enquête publique



2.5. Lescar : plan des hauteurs

Objet : À la suite de la création des zones « UC » sur Lescar où la règle prévoit une hauteur de construction maximale de R+4+c, le plan des hauteurs maximales autorisées est mis à jour afin de se substituer au règlement écrit et s'adapter aux spécificités du secteur, ainsi la hauteur de construction maximale sur les zones UC de Lescar passeront à R+2+c.

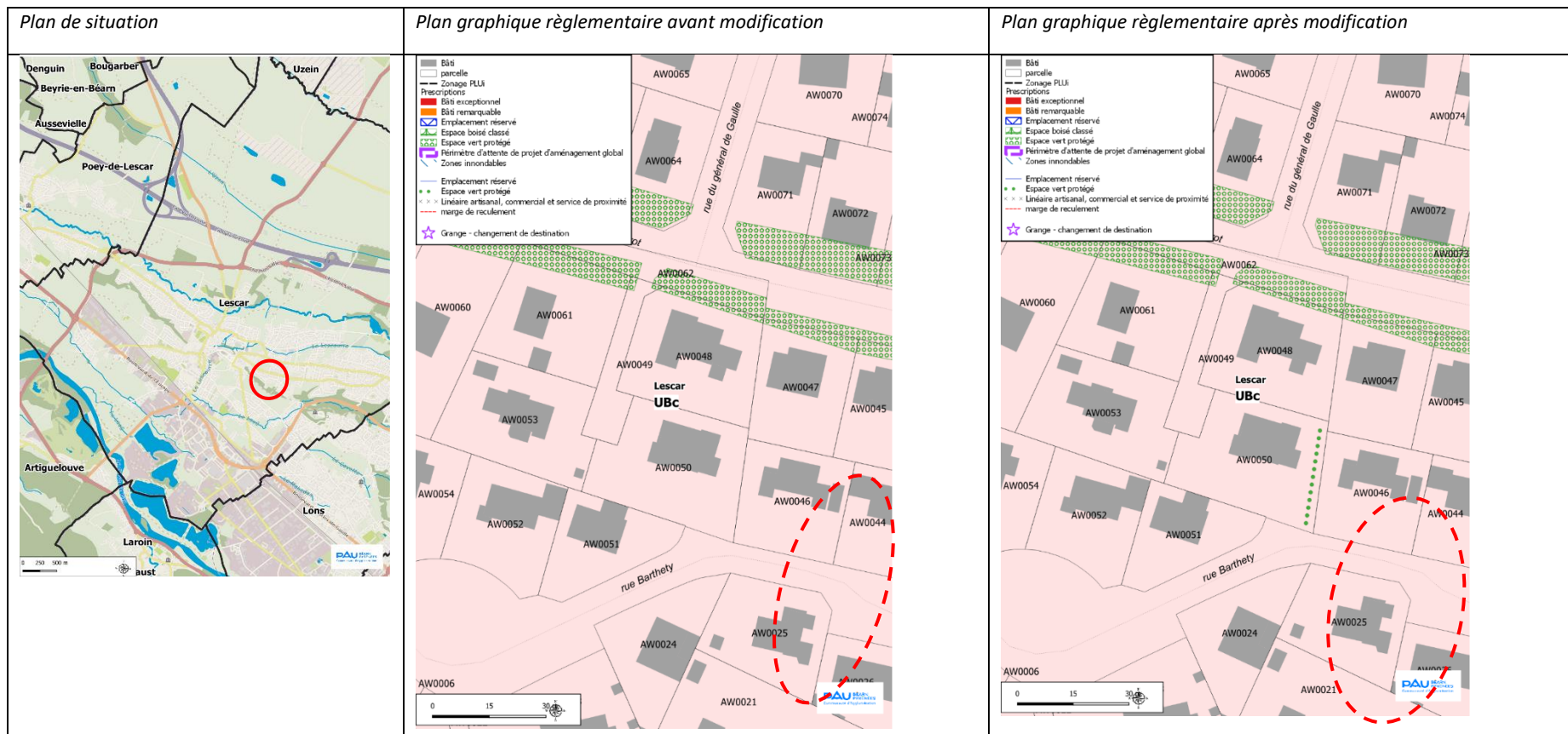
Référence : observation du public @41-1' de l'annexe du rapport d'enquête publique



2.6. Lescar : parcelle AW 50

Objet : Créer un espace vert protégé le long de la parcelle AW 50 afin de protéger les 2 chênes.

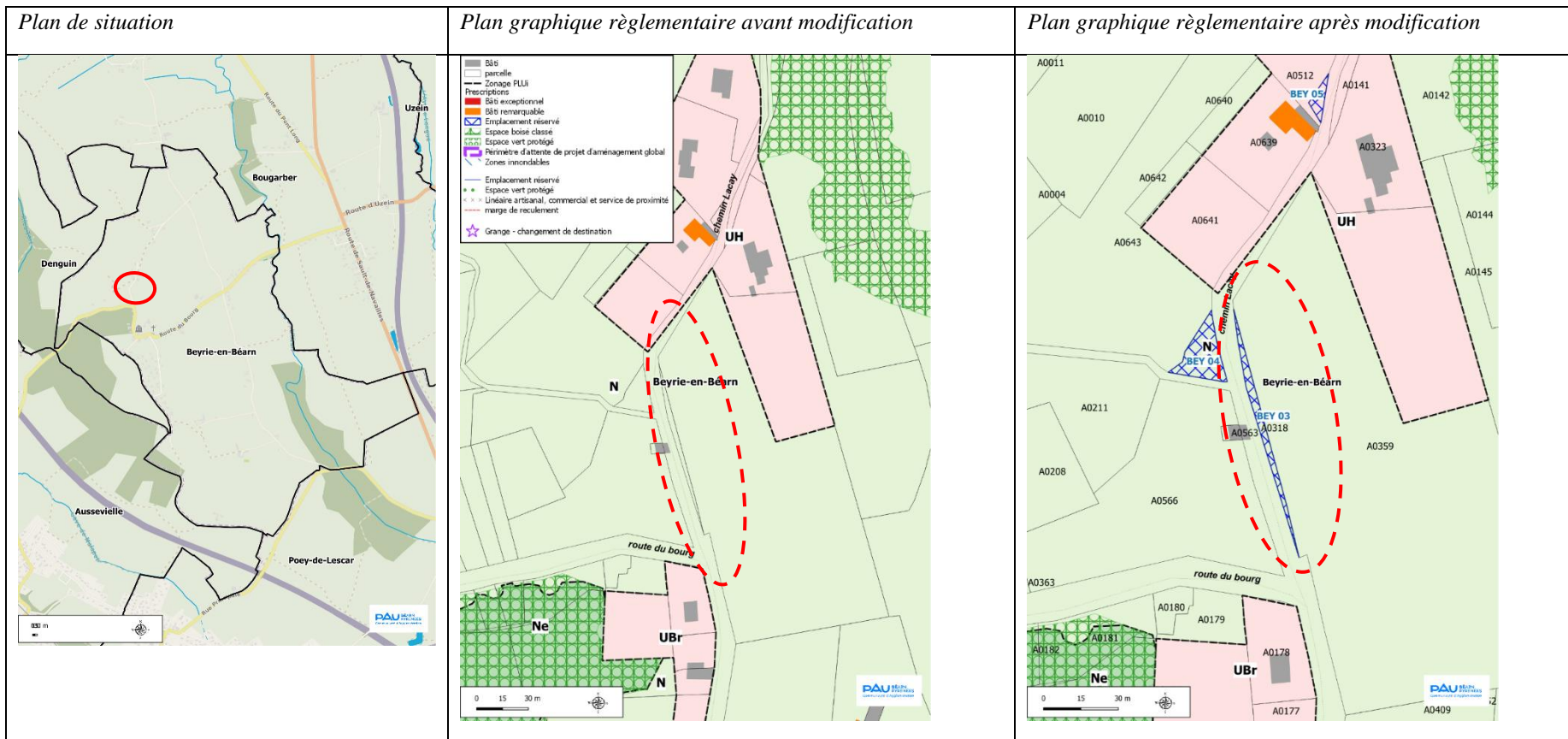
Référence : observation du public C5 ou RP20 de l'annexe du rapport d'enquête publique



2.7. Beyrie en Béarn : emplacement réservé n°3

Objet : Créer l'emplacement réservé n°3 « *Elargissement de la voie communale Carrou, parcelle A0318, 152m²* »

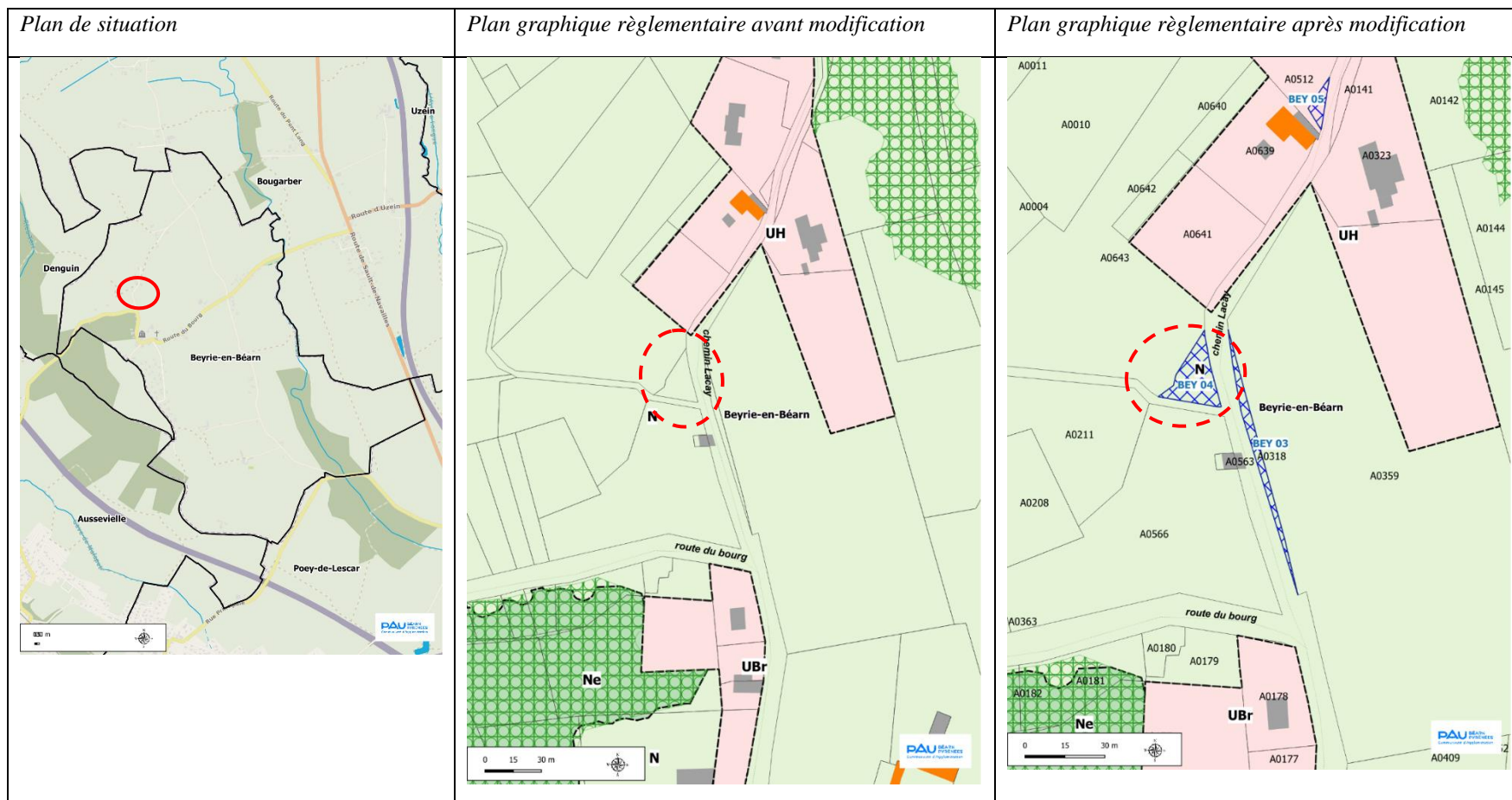
Référence : observation du public @102-1 de l'annexe du rapport d'enquête publique



2.8. Beyrie en Béarn : emplacement réservé n°4

Objet : Créer l'emplacement réservé n°4 « Mise en place d'une bâche ou poteau pour la défense incendie, parcelle A0559, 316m² »

Référence : observation du public @102-1 de l'annexe du rapport d'enquête publique



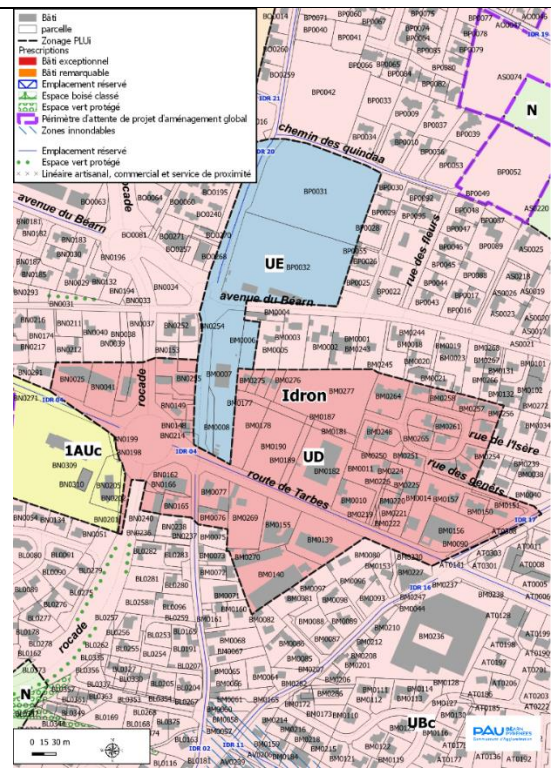
2.13. Idron : zone UC

Objet de la modification : Créer une zone « UC » correspondant à une centralité déjà existante à renforcer route de Tarbes.

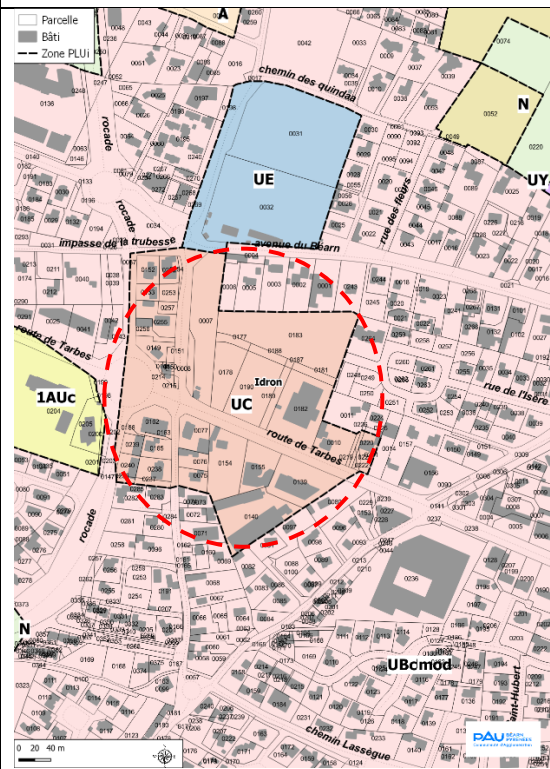
Objet de l'ajustement : retirer les parcelles BM11-219-220-221-22-223 de la zone UC et les laisser en UBC

Référence : observation du public E75 de l'annexe du rapport d'enquête publique

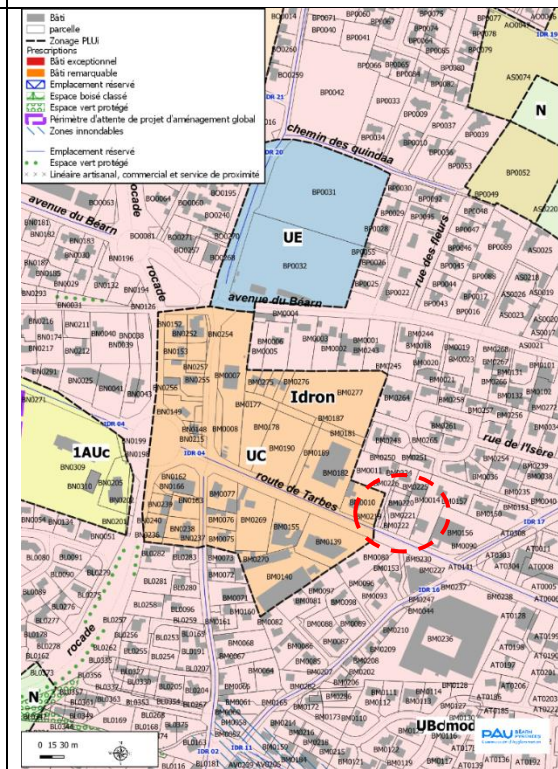
Plan graphique règlementaire avant modification



Plan graphique règlementaire soumis à enquête publique



Plan graphique règlementaire après modification



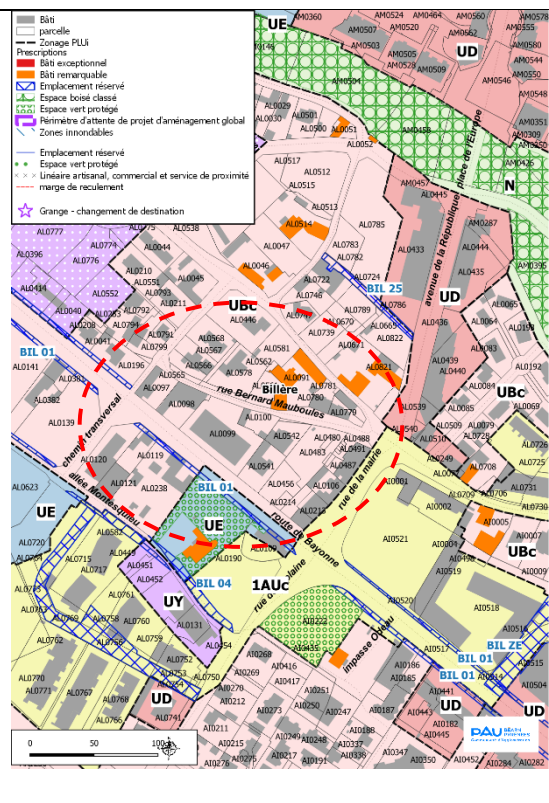
2.14. Billère : zone UC

Objet de la modification : Créer une zone « UC » correspondant à une centralité existante à renforcer en extension de la mairie et de la place François Mitterrand

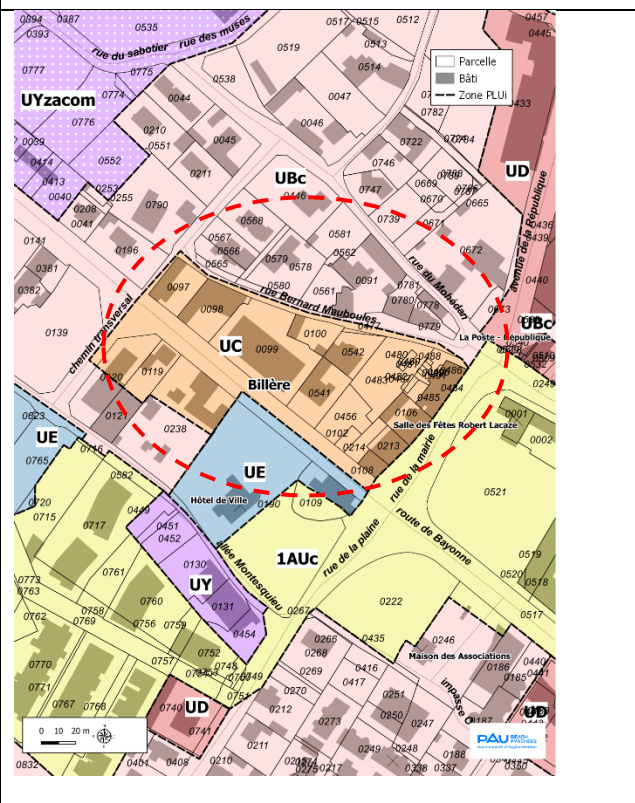
Objet de l'ajustement : rajouter les parcelles AL 249-509-510-528-529-532-540 en zone UC

Référence : observation du public C2 ou RP9-2 de l'annexe du rapport d'enquête publique

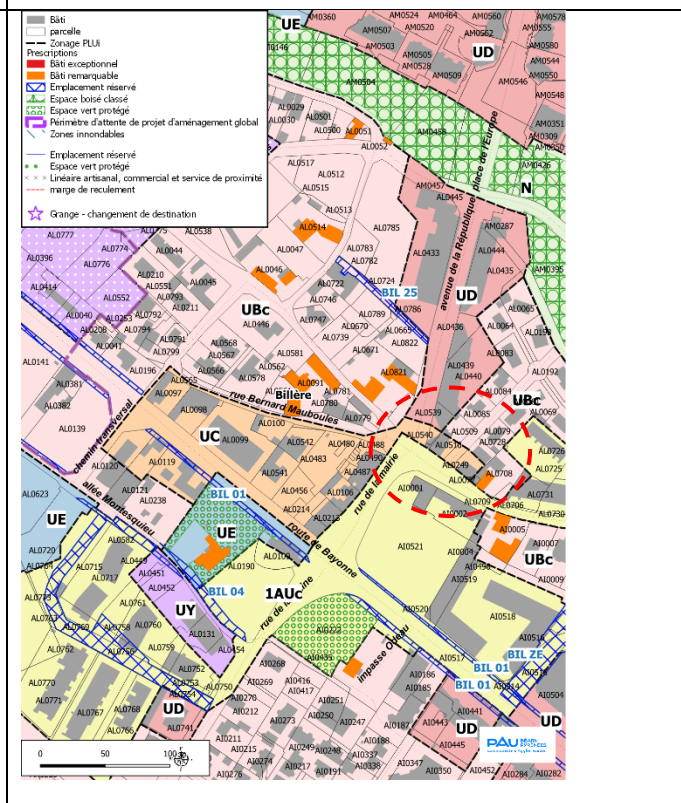
Plan graphique règlementaire avant modification



Plan graphique règlementaire soumis à enquête publique



Plan graphique règlementaire après modification



Points ajustés au dossier de Modification n°3 à la suite de l'enquête publique et des avis des Personnes Publiques Associées sur **les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**

Les évolutions engendrées par l'enquête publique sont indiquées par un liseré rouge en pointillé.



L'OAP Avenue du Général Leclerc à PAU a été créée pour donner suite à une observation de l'enquête publique.

2.15. Billère OAP Ancien site EDF

Objet de la modification : L'OAP Ancien Site EDF est modifiée dans sa partie relative à la densité et l'insertion architecturale où il n'est plus fait mention de hauteur existante à conserver pour les îlots A et B, ainsi que la rectification d'une erreur relative à l'îlot C.

Version soumise à l'enquête publique

BILLÈRE - Quartier de la Résistance (Ancien Site EDF)

Périmètres et phasages

Cette OAP propose des orientations d'aménagement sur un site unique, composé d'une surface totale de 1,38 ha.

La réhabilitation du bâtiment principal (A) est prioritaire.

Insertion architecturale et urbaine

Densité souhaitée:

lot A + B : environ 30 logements (hauteur existante à conserver)
lot C : min 5 logements (hauteur maximum R+2)

La majorité des logements créés devra être multi-orientés.

Les grandes typologies seront majoritaires (T4 et T5).

Les structures porteuses des ombrières du parking devront être si possible conservées.

Le stationnement sera géré sur la parcelle à minima pour la mobilité des besoins en sous-sol (parking à créer) et en surface. Les besoins excédentaires seront pourvus par la parcelle AD 568 en face du site sur l'avenue de la Résistance.

Mixité fonctionnelle et sociale

Le bâtiment principal, siège d'ERDF (bâtiment A) devra faire l'objet d'une réhabilitation et d'une transformation d'usage pour un projet mixte à dominante habitat.

La programmation devra à minima comporter 30% d'accession sociale.

Le RDC devra être affecté à des services publics ou des activités tertiaires, économie sociale et solidaire.

La propriété intègre également l'ancienne maison du gardien (bâtiment B), à l'entrée, détachée du bâtiment principal. Ce bâtiment pourra être réinvesti ou faire l'objet de démolition. Enfin l'îlot au sud abrite un bâtiment de stockage et de bureaux du département (bâtiment C) dont l'usage devrait cesser à court terme. Après démolition le foncier pourra être support d'une opération immobilière.

Orientations d'Aménagement et de Programmation - Billère

Qualité environnementale et prévention des risques

Le site dispose d'espaces verts généreux qu'il faudra préserver.

Tous les arbres de hautes tiges (de minimum 5 m) seront protégés.

Accès et desserte

Desserte principale par la Rue de la Résistance

Un accès par la Rue Gensemin est possible.

BILLÈRE - Quartier de la Résistance (Ancien site EDF)

Programmation :
mixte à dominante logement

Superficie : 0,78 ha

Densité souhaitable :
50 à 70 logements/ha

Périmètres et phasage
■ Périmètre d'OAP

Accès et desserte
▶ Accès principal au site
■ Espaces verts à conserver
■ Éléments patrimoniaux à conserver

Mixité fonctionnelle et sociale
■ Bâtiment à réhabiliter
30% minimum en accession sociale

■ Bâtiment mutable
démolition envisageable

■ Bâtiments mutables
démolition souhaitable
Programme de logements R+2 maximum

● Arbres à conserver

■ Poste de commandement ENEDIS: hors OAP



Version après enquête publique

BILLÈRE - Quartier de la Résistance (Ancien Site EDF)

Périmètres et phasages

Cette OAP propose des orientations d'aménagement sur un site unique, composé d'une surface totale de 1,38 ha.

La réhabilitation du bâtiment principal (A) est prioritaire.

Insertion architecturale et urbaine

Densité souhaitée:

Ilot A+B environ 30 logements (R+1 maximum)

Ilot C: min 5 logements (Hauteur max 10m)

La majorité des logements créés devra être multi-orienté.

Les grandes typologies seront majoritaires (T4 et T5).

Les structures porteuses des ombrières du parking devront être si possible conservées.

Le stationnement sera géré sur la parcelle à minima pour la moitié des besoins en sous-sol (parking à créer) et en surface. Les besoins excédentaires seront pourvus par la parcelle AD 568 en face du site sur l'avenue de la Résistance.

Mixité fonctionnelle et sociale

Le bâtiment principal, siège d'ERDF (bâtiment A) devra faire l'objet d'une réhabilitation et être réaffecté en logements sociaux.

La programmation devra être mixte et composer avec l'accession sociale.

Le RDC devra être affecté à des services publics ou des activités tertiaires, économie sociale et solidaire.

La propriété intègre également l'ancienne maison du gardien (bâtiment B), à l'entrée, détachée du bâtiment principal. Ce bâtiment pourra être réinvesti ou faire l'objet de démolition. Enfin l'ilot au sud abrite un bâtiment de stockage et de bureaux du département (bâtiment C) dont l'usage devrait cesser à court terme. Après démolition le foncier pourra être support d'une opération immobilière.

Orientations d'Aménagement et de Programmation - Billère

Qualité environnementale et prévention des risques

Le site dispose d'espaces verts généreux qu'il faudra préserver.

Tous les arbres de hautes tiges (de minimum 5 m) seront protégés.

Accès et desserte

Desserte principale par la Rue de la Résistance

Un accès par la Rue Gensemin est possible.

Version après enquête publique

BILLÈRE - Quartier de la Résistance (Ancien site EDF)

Programme : mixte à dominante logement
Superficie : 0,78 ha
Densité souhaitable : 50 à 70 logements/ha

- Périmètres et phasage
- Périmètre d'OAP
- Accès et desserte
- Accès principal au site
 - Espaces verts à conserver
 - Éléments patrimoniaux à conserver
- Mixité fonctionnelle et sociale
- A Bâtiment à réhabiliter
90% minimum en accession sociale
 - B Bâtiment mutable
démolition envisagée
 - C Bâtiments mutables R+1 maximum
démolition souhaitable
Programme de logements R+2 maximum
- Arbres à conserver
 - Poste de commandement ENEDIS: hors OAP

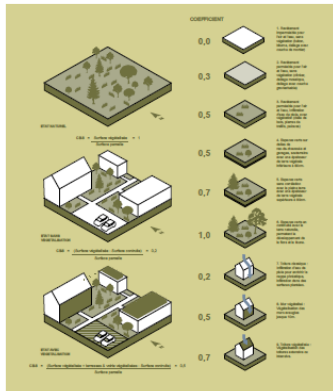


2.16. Billère OAP La Linière

Objet de la modification : L'OAP La Linière est modifiée pour l'ajuster à la nouvelle étude concernant ce quartier.

Version soumise à l'enquête publique

PARCELLE & BÂTIMENT
OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS



EMPRISE AU SOL ET COEFFICIENT DE BIOTOPE PAR SURFACE

L'emprise au sol est limitée à 0,40 de la parcelle.
Le coefficient de biotope par surface est fixé à 0,30 minimum et 0,40-0,50 à privilégier. Le calcul s'effectue de la manière suivante et reprend le mode de calcul de la fiche outil n°11 de l'ADEME :

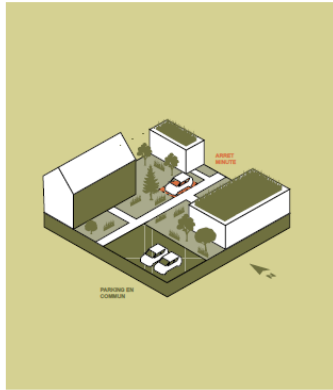
DESCRIPTION
Le CBS est une valeur qui se calcule de la manière suivante :
CBS = surface écoménagée / surface de la parcelle
La surface écoménagée est calculée à partir des différents types de surfaces qui composent la parcelle :
Surface écoménagée = (surface de type A x coef. A) + (surface de type B x coef. B) + ... + (surface de type N x coef. N)

STATIONNEMENT / ACCÈS / ESPACES VERTS ET D'AGRÈMENTS

STATIONNEMENTS & ACCÈS
Autorisés : Le stationnement se fait uniquement sur les parkings en commun prévus. Seul un arrêt minute est autorisé sur les emplacements à arrêts minutes à prévu à cet effet. Chaque lot est desservi par une voie 3m de large principalement destinée à la mobilité douce.
Interdit : Le stationnement de véhicule individuel et la construction d'un garage privé sont interdits

ESPACES VERTS
Autorisés : Toute surface végétalisée de 100 m2 devra comporter au moins un arbre de haute tige. Utilisation de végétaux de type végétal local et non allergènes. Utilisation de végétaux pour limiter la prolifération des tiques (lavande, Thym, Citronnelle, Romarin, Menthe)
Interdit : Les conifères et les haies monospécifiques

ESPACES D'AGRÈMENTS
Autorisés : Le terrassement pour remodeler le terrain d'assiette d'une construction en fixant le niveau du plancher bas à plus ou moins 50cm du niveau moyen des parcelles voisines.
Interdit : La création de caves et sous-sol et de piscines enterrées. La création de terrasses sur plots car les moustiques Tigre y prolifèrent.

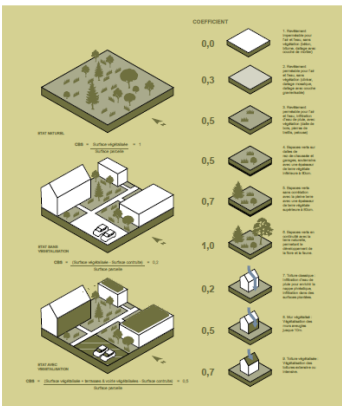


Orientation d'Aménagement et de Programmation - La Linière - Billère

Version après enquête publique

Objectif : Des exemples de dispositifs sont ajoutés

PARCELLE & BÂTIMENT
OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS



EMPRISE AU SOL ET COEFFICIENT DE BIOTOPE PAR SURFACE

L'emprise au sol est limitée à 0,40 de la parcelle. Le coefficient de biotope par surface est fixé à 0,30 minimum et 0,40-0,50 à privilégier. Le calcul s'effectue de la manière suivante et reprend le mode de calcul de la fiche outil n°11 de l'ADEME :

CBS = surface écoaménageable / surface de la parcelle

La surface écoaménageable est calculée à partir des différents types de surfaces qui composent la parcelle :

Surface écoaménageable = (surface de type A x coef. A) + (surface de type B x coef. B) + ... + (surface de type N x coef. N)

STATIONNEMENT / ACCÈS / ESPACES VERTS ET D'AGRÈMENTS

Le stationnement se fait uniquement sur les parkings en commun prévus. Seul un arrêt minute est autorisé sur les emplacements « arrêts minutes » prévu à cet effet. Le stationnement de véhicule individuel et la construction d'un garage privé sont interdits. Chaque lot est desservi par une voirie 3m de large principalement destinée à la mobilité douce.

ESPACES VERTS

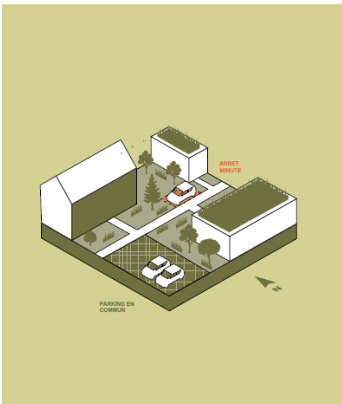
Autorisés : Toute surface végétalisée de 100 m2 devra comporter au moins un arbre de haute tige. Utilisation de végétaux de type végétal local et non allergènes. Utilisation de végétaux pour limiter la prolifération des tiques (lavande, Thym, Citronnelle, Romarin, Mentha).

Interdit : Les conifères et les haies monospécifiques

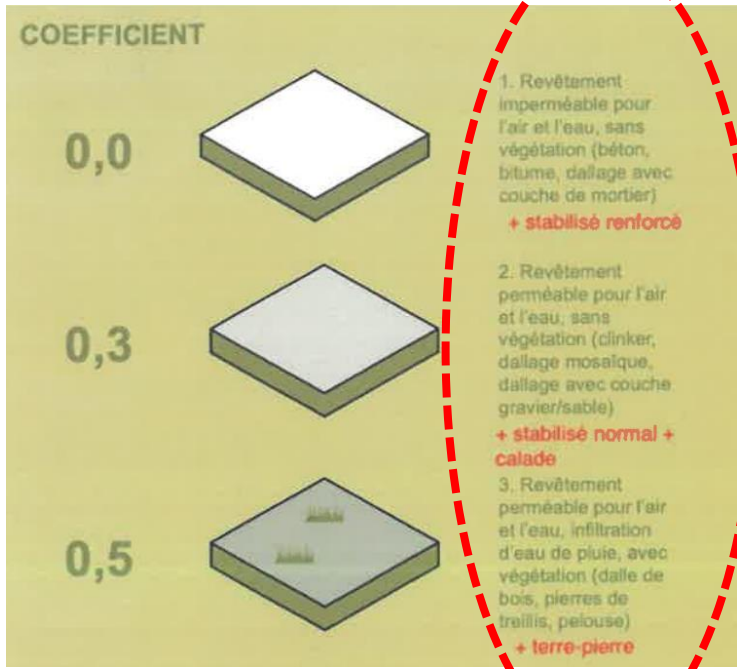
ESPACES D'AGRÈMENTS

Autorisés : Le terrassement pour remodeler le terrain d'assiette d'une construction en fixant le niveau du plancher bas à plus ou moins 50cm du niveau moyen des parcelles voisines.

Interdit : La création de caves et sous-sol et de piscines enterrées. La création de terrasses sur plots car les moustiques Tigre y prolifèrent.



[14]



PARCELLE & BÂTIMENT

BÂTIMENT ET SES ABORDS



CLÔTURES/HAIES/ AMÉNAGEMENT EXT.

L'absence de clôture ou la clôture végétale sont à privilégier en limite parcellaire.

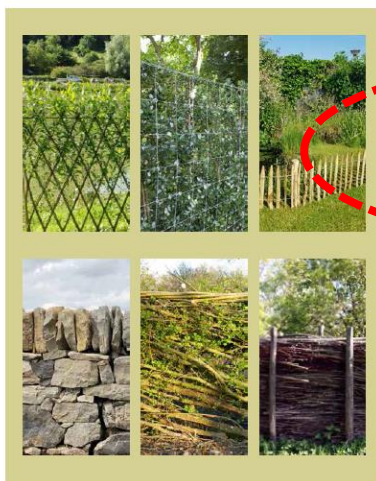
La clôture en grillage n'est pas autorisée coté voie publique. Elle devra être totalement en bois ou non existante ou en bois sur muret maçonné de hauteur maximum de 60cm.

En cas d'implantation d'arbre en limite parcellaire ou dans une bande de 2m le long de sa limite parcellaire, un accord du mitoyen par écrit est obligatoire. Un arbre de haut jet ne doit porter d'ombre au voisinage et nuire au bioclimatisme des maisons avoisinantes, donc il sera soit taillé régulièrement soit déplacé. Les essences locales sont privilégiées pour les haies et les arbres. Les conifères sont interdits ainsi que les haies monospécifiques.

Pour clôturer un éventuel potager sur une parcelle celle-ci ne peut être qu'en bois ou en grillage souple (type grillage à mouton maille de 10cm) et ne pas dépasser 1,20 m de hauteur. Cette clôture doit être implantée à 1,50 mètre minimum des limites parcellaires et doublée extérieurement de végétation variée permettant accès et déplacement de la faune

PARCELLE & BÂTIMENT

BÂTIMENT ET SES ABORDS



CLÔTURES/HAIES/ AMÉNAGEMENT EXT.

L'absence de clôture ou la clôture végétale sont à privilégier en limite parcellaire.

La clôture en grillage n'est pas autorisée coté voie publique. Elle devra être totalement en bois ou non existante ou en bois sur muret maçonné

En cas d'implantation d'arbre en limite parcellaire ou dans un rayon de 2m le long de la clôture, un accord du mitoyen par écrit est obligatoire. Un arbre de haut jet ne doit porter d'ombre au voisinage et nuire au bioclimatisme des maisons avoisinantes, donc il sera soit taillé régulièrement soit déplacé. Les essences locales sont privilégiées pour les haies et les arbres. Les conifères sont interdits ainsi que les haies monospécifiques.

Pour clôturer un éventuel potager sur une parcelle celle-ci ne peut être qu'en bois ou en grillage souple (type grillage à mouton maille de 10cm) et ne pas dépasser 1,20 m de hauteur. Cette clôture doit être implantée à 1,50 mètre minimum des limites parcellaires et doublée extérieurement de végétation variée permettant accès et déplacement de la faune






2.17. Lons OAP Pont Long parcelle AR 2

Objet de la modification : Créer l’Orientation d’aménagement et de programmation « Pont Long » sur la parcelle AR2 afin de cadrer l’urbanisation de cette parcelle située en zonage UD (habitat dense) du PLUi. Sur cette parcelle, la qualité écologique et paysagère est à préserver sur une grande partie pour respecter la quiétude du quartier et assurer la mise en œuvre d’un projet urbain de qualité.

Version soumise à l’enquête publique

Lons - OAP Pont-Long

Programmation : Logement
Superficie : 7423 m²
Densité souhaitable : 50gt/ha
Objectif programmatique : Environ 40 logements

-  Périmètre OAP
-  Marge recul (5 m)
-  Elément de paysage (alignement d'arbres à préserver)
-  Secteur à vocation naturelle (espace boisé classé)
-  Secteur à vocation première d'habitat peu dense



Version après enquête publique








Evolutions : diminution de l'objectif programmatique, puis agrandissement et augmentation de la marge de reculement du front bâti.

Lons - OAP Pont-Long

Programmation : Logement

Superficie : 7423 m²

Objectif programmatique : Environ 30 logements

-  Périmètre OAP
-  Marge reculement (7 m)
-  Elément de paysage (alignement d'arbres à préserver)
-  Secteur à vocation naturelle (espace boisé classé)
-  Secteur à vocation naturelle (espace vert protégé)
-  Secteur à vocation première d'habitat peu dense
-  Ligne électrique



20 40 m



2.18. Lons parcelle AR 180 : OAP « Paris-Madrid »

Objet de la modification : Modifier l'OAP « Paris Madrid » (parcelle AR 180) en précisant la densité souhaitable, l'objectif programmatique et d'autres éléments d'aménagements.

Version soumise à l'enquête publique

Lons - OAP Paris-Madrid

Programmation : logement
Superficie : 14 697 m²
Densité souhaitable : 80 lgt/ha
Objectif programmatique : Environ 120 logements

-  Périmètre OAP
-  Voie principale à aménager
-  Cheminement piéton à prévoir
-  Marge de recullement (5 m)
-  Alignement d'arbres
-  Zone inondable PPRI
-  Secteur à vocation première d'habitat et d'hébergement dense
-  Secteur à vocation première d'habitat

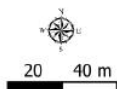
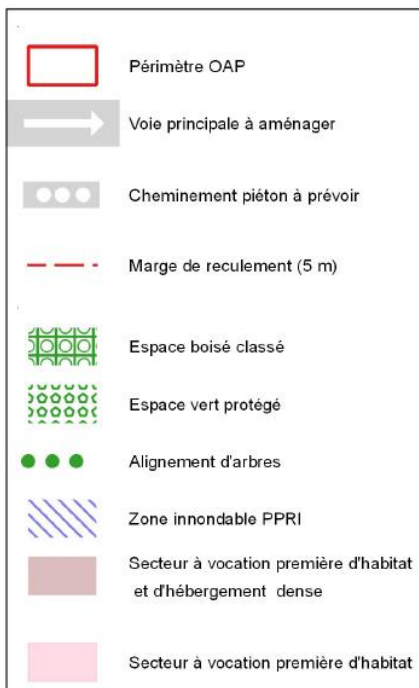


Version après enquête publique

Evolution : ajout des espaces boisés classés

Lons - OAP Paris-Madrid

Programmation : logement
Superficie : 14 697 m²
Densité souhaitable : 80 lgt/ha
Objectif programmatique : Environ 120 logements



2.19. Pau OAP Avenue du Général Leclerc

Objet de la modification : Création de l'OAP avenue Général Leclerc à PAU sur les parcelles CT63, 65, 68, 69, 270, 293, 325, 326, 328, 329, 336, 337 et CV 113 afin de définir des principes d'aménagement sur la centralité en bordure de l'avenue du Général Leclerc (ancienne station Avia et alentours) au regard des enjeux de préservation des masses végétales et d'une qualité urbaine et paysagère des futures constructions conditionnées par le règlement de la servitude d'utilité AVAP.

OAP de l'avenue du Général Leclerc

Contexte et diagnostic

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

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

Etat des masses végétales en 1950



Etat des masses végétales en 2024



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

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

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

1- Mixité fonctionnelle

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

2- Accès desserte et stationnement

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

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

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

3- Préservation et renforcement des masses végétales

Sur l'avenue du Général Leclerc

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

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

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

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

En limites séparatives entre parcelles privées

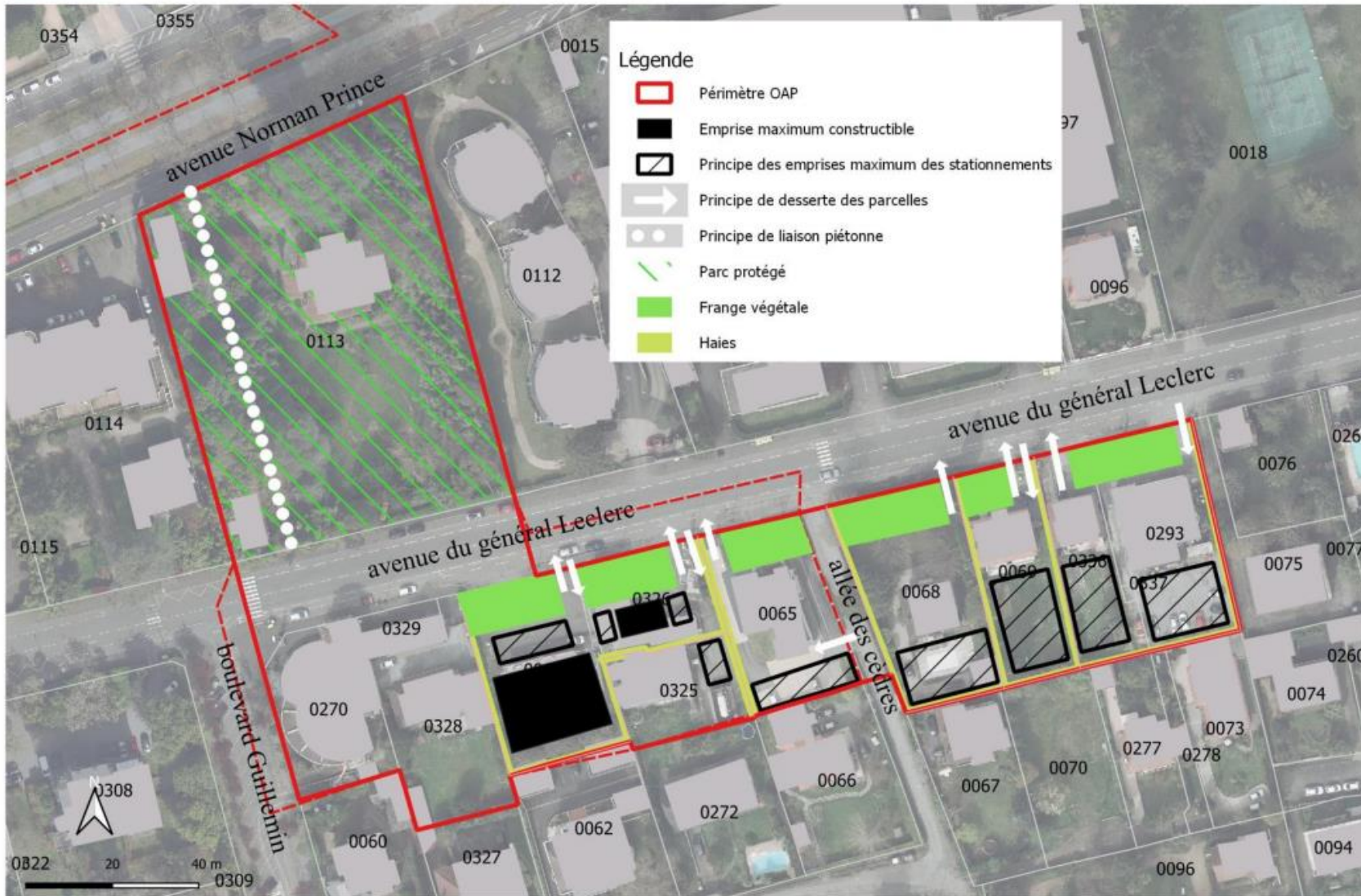
Les parcelles privées devront marquer leurs limites séparatives par un traitement végétal. Les clôtures sont autorisées mais devront être doublées d'une épaisseur végétale de type "haie champêtre" composée d'arbres et d'arbrisseaux, contribuant à la diversité végétale (qualité paysagère, refuge pour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

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

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

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

PAU - GENERAL LECLERC



2.20. Pau OAP Université Technopole

Objet de la modification :

Dans l'OAP 3.1.2.b.1 Secteurs de revitalisation du centre d'agglomération, la partie dédiée au secteur « université technopole » de Pau est modifiée. La mise en œuvre opérationnelle du projet urbain « université-technopole » associée à la mise en place de politiques publiques induisent des ajustements sur l'orientation d'aménagement et de programmation de ce secteur. De plus, il convient de corriger les erreurs matérielles contenues dans ce document.

Les modifications apportées portent sur :

- Le contexte : il s'agit de simplifier la présentation du site afin de le rendre plus lisible mais le sens reste le même.
- Le paragraphe concernant les énergies renouvelables a été modifié dans sa partie réseau de chaleur. En effet, le réseau de chaleur urbain est maintenant réalisé sur le secteur objet de l'OAP, il convient donc d'inciter les administrés à s'y raccorder quand cela est possible.
- Le paragraphe sur les modalités de plantation des arbres a été supprimé car le PLUi a intégré dans l'annexe 3 du règlement des indications actualisées et plus précises.
- La définition du nombre de places de stationnement est différenciée selon les secteurs à savoir soit elle est déréglementée, soit le règlement de la zone 1AUc s'applique. En effet, le secteur Université-Technopole est bordé par le BHNS et bien desservi en transport en communs et en réseau mobilité douce. Afin de limiter la place de la voiture et d'encourager d'autres modes de déplacement, le stationnement est déréglementé au sein de la ZAC Favre et du lotissement Nousté Soureilh.
- Les plans de compositions urbaine des secteurs A et B ont été supprimés car ils donnaient une implantation des bâtiments indicative et ne correspondent plus tout à fait aux opérations réalisées.
- Quelques indications de composition urbaine de la ZAC Favre ont été supprimées afin que l'OAP soit en cohérence avec le cahier des prescriptions urbaines, architecturales et paysagères de la ZAC Favre qui est venu préciser le plan de composition initial.
- La largeur de la zone non aedificandi liée au Laü busé a été corrigée. Elle est de 14 m et non de 18 m.
- Evolution des hauteurs des bâtiments pour assurer une cohérence avec les tissus urbains du boulevard Favre et les allées Condorcet.

PAU - UNIVERSITÉ-TECHNOPÔLE - D : ÎLOT FAVRE

Caractéristiques de l'îlot

Le secteur Favre est une des pièces maîtresses du projet de recomposition du site Université-Technopole inscrit dans le schéma d'aménagement d'ensemble. Il occupe en effet une position remarquable à l'angle Nord-Est du campus, en façade sur l'allée Condorcet, et bordure de la future entrée Est de l'Université et propose une programmation uniquement tertiaire.

Le secteur est conçu comme un "super-îlot" à l'échelle de la trame viaire urbaine, tel que prévu par le schéma d'aménagement d'ensemble du secteur Université-Technopole. Ce super-îlot est composé de plusieurs "sous îlots" qui ceinturent le secteur sur sa périphérie et dégagent un espace central non bâti destiné à être aménagé en espace vert et de stocker les eaux pluviales. Des cheminements piétonniers traversent le secteur de part en part de manière à rendre tous les îlots aisément accessibles et à dégager des vues biaisées procurant une perception dynamique de l'ensemble.

Cette partition en sous îlots a une vertu opérationnelle : elle vise à permettre l'implantation de construction au fil du temps, au gré des programmes, chaque sous-îlot constituant une entité autonome, de manière à répondre à la variabilité des opportunités programmatiques. Le plan de composition permet de donner forme au super-îlot tout en laissant une assez grande liberté à la composition des sous-îlots.

Insertion architecturale et urbaine

Le plan de composition du "super îlot" est conçu de manière à présenter des façades bien différentes sur les quatre voies qui le cerment 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 régit le long de cette importante voie traversant la ville du nord au sud, le long de laquelle les constructions font figure d'objets librement posés dans la verdure, sans liens entre eux. Cette disposition "désordonnée" de cette façade du super-îlot permet de présenter sur l'allée une "non façade" dans laquelle les espaces plantés comptent autant que les objets construits dont la hauteur est en rapport avec la largeur et le rôle majeur de cette majestueuse voie.

Dans l'angle nord-est, l'emprise constructible est représentée par une forme ovale (sans obligation d'alignement) pour signifier qu'à cet endroit particulièrement visible, du fait de la présence du giratoire, peut prendre place un objet plus singulier que les autres et dont la hauteur peut supplanter celle des autres îlots.

Le boulevard Favre est une voie actuellement surdimensionnée en regard du trafic. Le schéma d'aménagement d'ensemble envisage de le requalifier en réduisant la part de la chaussée, en élargissant les trottoirs et en apportant des plantations d'alignement. Les bâtiments envisagés, de hauteur identique, marquent nettement l'alignement. L'objectif est de faire contraste avec l'allée Condorcet et de répondre à l'alignement des bâtiments qui pourront se construire sur l'autre rive du boulevard, dans la continuité de l'immeuble Newton, récemment construit.

La rue Saint John Perse ne présente pas aujourd'hui l'aspect d'une rue vécue. Un alignement est créé mais de manière moins stricte que sur le boulevard Favre, pour répondre au caractère très peu tenu de cette voie. La limite de l'alignement est déterminée par la largeur donnée à l'axe nord-sud qui donne une place prépondérante aux cheminements piétonniers.

Sur la frange Sud, l'alignement des bâtiments est volontairement strict de manière à marquer une limite franche entre le super-îlot et le futur Parc du Laü et à guider l'entrée vers le cœur du campus. Comme sur le boulevard Favre, la façade du super-îlot est interrompue par deux percements qui scandent l'alignement et laissent passer les cheminements piétonniers.

Le centre du super-îlot est occupé par un espace non-bâti formant une sorte de clairière dont les contours sont définis par les cheminements piétonniers qui traversent le super-îlot de part en part. Ces figures sont le support d'un projet paysager qui reste à concevoir en lien avec le projet hydraulique. L'objectif est de créer à cet endroit un événement paysager fort, identifiable, qui qualifie l'îlot et le rattache au parc du campus.

Il est défini sur l'ensemble du super-îlot trois plafonds de hauteur :

- 17 mètres correspondant à R+4 sur les rives Nord, Sud et Ouest ;
- 20 mètres correspondant à R+5 sur la rive Est (allée Condorcet)
- 26 mètres correspondant à R+7 dans l'angle Nord-Est

Aucune clôture, de quelque matérialité qu'elle soit, ne délimite

les emprises constructibles cédées aux opérateurs, que ce soit à l'intérieur du superîlot ou sur ses façades externes au contact des voies périphériques.

La distance avec la limite séparative n'est pas réglementée.

Accès et desserte

Il est prévu que l'intégralité des besoins en stationnement de véhicules liés aux activités des différents bâtiments soit localisée sous ceux-ci et/ou au sein de parkings mutualisés. Le nombre de places de stationnement nécessaire aux constructions n'est pas réglementé.

Les seules circulations traversant le super-îlot de part en part sont strictement piétonnières. Seule l'amorce de certains de ces cheminements peut être empruntée par les véhicules pour accéder aux parkings sous bâtiments.

Le ruisseau du Laü, canalisé, traverse obliquement la partie inférieure du super-îlot, entraînant une zone non aedificandi de 14 m. L'aménagement de l'espace central situé au cœur du super-îlot peut être conçu de telle sorte qu'il accueille les eaux de ruissellement de l'ensemble des sous-îlots périphériques (eaux des espaces libres minéralisés et eaux de toiture), l'acheminement des eaux pouvant s'effectuer le long des cheminements piétonniers sous forme de noues. Cet espace de stockage sera mutualisé entre les différents opérateurs qui devront s'y raccorder. Les eaux de ruissellement issues des aires de stationnement, couvertes ou à l'air libre, devront obligatoirement être traitées par des unités de décantation et séparation des hydrocarbures adéquates.

Version après enquête publique

PAU - UNIVERSITÉ-TECHNOPÔLE - D : ÎLOT FAVRE

Caractéristiques de l'îlot

Le secteur Favre est une des pièces maîtresses du projet de recomposition du site Université-Technopole inscrit dans le schéma d'aménagement d'ensemble. Il occupe en effet une position remarquable à l'angle Nord-Est du campus, en façade sur l'allée Condorcet, et bordure de la future entrée Est de l'Université et propose une programmation uniquement tertiaire.

Le secteur est conçu comme un "super-îlot" à l'échelle de la trame viaire urbaine, tel que prévu par le schéma d'aménagement d'ensemble du secteur Université-Technopole. Ce super-îlot est composé de plusieurs "sous îlots" qui ceinturent le secteur sur sa périphérie et dégagent un espace central non bâti destiné à être aménagé en espace vert et de stocker les eaux pluviales. Des cheminements piétonniers traversent le secteur de part en part de manière à rendre tous les îlots aisément accessibles et à dégager des vues biaisées procurant une perception dynamique de l'ensemble.

Cette partition en sous îlots a une vertu opérationnelle : elle vise à permettre l'implantation de construction au fil du temps, au gré des programmes, chaque sous-îlot constituant une entité autonome, de manière à répondre à la variabilité des opportunités programmatiques. Le plan de composition permet de donner forme au super-îlot tout en laissant une assez grande liberté à la composition des sous-îlots.

Insertion architecturale et urbaine

Le plan de composition du "super îlot" est conçu de manière à présenter des façades bien différentes sur les quatre voies qui le cernent et qui ont, chacune, une identité bien particulière :

L'allée Condorcet, très large, abondamment plantée, constitue un axe majeur à l'échelle de la ville. Les bâtiments y sont volontairement non alignés de manière à prolonger le principe de composition qui règne le long de cette importante voie traversant la ville du nord au sud, le long de laquelle les constructions font figure d'objets librement posés dans la verdure, sans liens entre eux. Cette disposition "désordonnée" de cette façade du super-îlot permet de présenter sur l'allée une "non façade" dans laquelle les espaces plantés comptent autant que les objets construits dont la hauteur est en rapport avec la largeur et le rôle majeur de cette majestueuse voie.

Dans l'angle nord-est, l'emprise constructible est représentée par une forme ovale (sans obligation d'alignement) pour signifier qu'à cet endroit particulièrement visible, du fait de la présence du giratoire, peut prendre place un objet plus singulier que les autres et dont la hauteur peut supplanter celle des autres îlots.

Le boulevard Favre est une voie actuellement surdimensionnée en regard du trafic. Le schéma d'aménagement d'ensemble envisage de le requalifier en réduisant la part de la chaussée, en élargissant les trottoirs et en apportant des plantations d'alignement. Les bâtiments envisagés, de hauteur identique, marquent nettement l'alignement. L'objectif est de faire contraste avec l'allée Condorcet et de répondre à l'alignement des bâtiments qui pourront se construire sur l'autre rive du boulevard, dans la continuité de l'immeuble Newton, récemment construit.

La rue Saint John Perse ne présente pas aujourd'hui l'aspect d'une rue vécue. Un alignement est créé mais de manière moins stricte que sur le boulevard Favre, pour répondre au caractère très peu tenu de cette voie. La limite de l'alignement est déterminée par la largeur donnée à l'axe nord-sud qui donne une place prépondérante aux cheminements piétonniers.

Sur la frange Sud, l'alignement des bâtiments est volontairement strict de manière à marquer une limite franche entre le super-îlot et le futur Parc du Laü et à guider l'entrée vers le cœur du campus. Comme sur le boulevard Favre, la façade du super-îlot est interrompue par deux percements qui scandent l'alignement et laissent passer les cheminements piétonniers.

Le centre du super-îlot est occupé par un espace non-bâti formant une sorte de clairière dont les contours sont définis par les cheminements piétonniers qui traversent le super-îlot de part en part. Ces figures sont le support d'un projet paysager qui reste à concevoir en lien avec le projet hydraulique. L'objectif est de créer à cet endroit un événement paysager fort, identifiable, qui qualifie l'îlot et le rattache au parc du campus.

Il est défini sur l'ensemble du super îlot trois plafonds de hauteur :

- 17 mètres sur la rive Sud,
- 20 mètres sur les rives Nord et Ouest,
- 23 mètres sur la rive Est (allée Condorcet)
- 26 mètres à l'angle Nord-est (lot 4).

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.

La distance avec la limite séparative n'est pas réglementée.

Accès et desserte

Il est prévu que l'intégralité des besoins en stationnement de véhicules liés aux activités des différents bâtiments soit localisée sous ceux-ci et/ou au sein de parkings mutualisés. Le nombre de places de stationnement nécessaire aux constructions n'est pas réglementé.

Les seules circulations traversant le super-îlot de part en part sont strictement piétonnières. Seule l'amorce de certains de ces cheminements peut être empruntée par les véhicules pour accéder aux parkings sous bâtiments.

Le ruisseau du Laü, canalisé, traverse obliquement la partie inférieure du super-îlot, entraînant une zone non aedificandi de 14 m. L'aménagement de l'espace central situé au cœur du super-îlot peut être conçu de telle sorte qu'il accueille les eaux de ruissellement de l'ensemble des sous-îlots périphériques (eaux des espaces libres minéralisés et eaux de toiture), l'acheminement des eaux pouvant s'effectuer le long des cheminements piétonniers sous forme de noues. Cet espace de stockage sera mutualisé entre les différents opérateurs qui devront s'y raccorder. Les eaux de ruissellement issues des aires de stationnement, couvertes ou à l'air libre, devront obligatoirement être traitées par des unités de décantation et séparation des hydrocarbures adéquates.

2.21. Création d'une OAP Qualité d'habiter

Objet de la modification : La pièce 3.2.2 OAP Qualité des logements est renommée OAP Qualité d'habiter.

POURQUOI UNE OAP QUALITE D'HABITER

Les notions d'habitabilité et de désir d'habiter ont été exacerbées par l'assignation à résidence lié à la COVID et reviennent en force à l'heure où l'on doit conjuguer densité et qualité.

A travers un regard rétrospectif sur la production immobilière, le rapport Girometti Leclerc met en exergue l'appauvrissement de la qualité des logements depuis 20 ans : perte de surface, mono-orientation, baisse de la hauteur sous plafond, absence ou petitesse des espaces de prolongement...

Dans un marché qualifié de détendu comme celui de l'agglomération paloise, la qualité d'habiter revêt encore plus d'importance qu'ailleurs puisque la concurrence entre produits s'opère.

La qualité assortie à la durabilité est donc gage d'attractivité dans le temps pour un bailleur social qui doit veiller à une bonne occupation de son patrimoine qu'il gère sur plus de 50 ans.

Et, elle se pose comme une forme de garantie d'une bonne commercialité pour un promoteur qui vise les propriétaires occupants ou les investisseurs patrimoniaux soucieux de la qualité des biens qu'ils achètent.

Il faut « sortir de la standardisation du logement guidée par la réponse à des normes ou des considérations économiques pour penser les usages ».

Les préceptes d'une architecture-santé qui assure l'intimité et le bien être chez soi tout en favorisant le lien social tendent à s'imposer.

REGLES A DECLINER DANS TOUTES LES NOUVELLES OPERATIONS

Les règles ci-dessous s'appliquent sur s'appliquent de façon cumulative :

- sur l'ensemble du territoire de la CAPBP où s'applique le PLUi ;
- dans toutes les nouvelles opérations de construction destinées totalement ou partiellement à l'habitation, qu'elles soient des " maisons individuelles groupées" ou des "bâtiments collectifs"

1 - A partir du T3 :

Prévoir la **double orientation des logements** afin de favoriser la ventilation naturelle et le rafraîchissement en été (limitation de l'impact de l'Ilot de Chaleur Urbain).

2 - Privilégier **une épaisseur maximum des bâtiments à 13 m** pour éviter le couloir de distribution séparatif et bénéficier d'un éclairage naturel traversant.

3 – Prévoir de positionner **les locaux communs** (poubelles, vélos...) sur les cheminements utilisés naturellement par les habitants.

4 - Prévoir **des surfaces habitables minimales par typologie pour chaque logement** hors logements conventionnés :

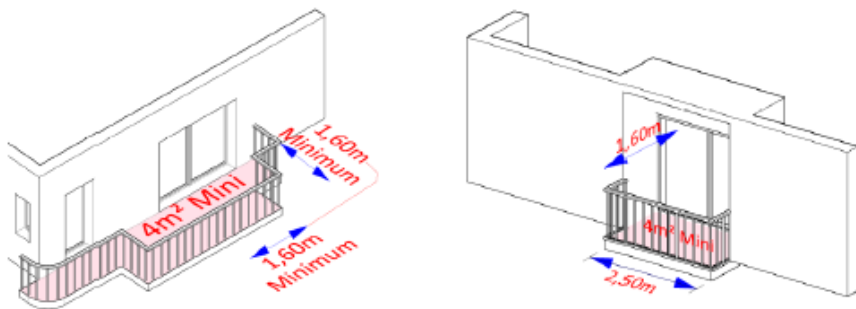
- T1 : 28 m²
- T2 : 45 m²
- T3 : 62 m²
- T4 : 79 m²
- T5 : 96 m²

5 - Prévoir **plusieurs espaces de rangement** dont obligatoirement un cellier pour les T3 et plus.

6 - Prévoir une hauteur sous plafond minimale de 2,50 m pour les pièces de vie

7 - Prévoir **un espace extérieur** à toutes nouvelles constructions :

- **Pour les logements :** Prévoir l'accès à un espace extérieur privatif (jardin, balcon, loggia, terrasse, ...) pour chaque logement dans le cas de constructions neuves à partir d'une hauteur $H \geq R+1+C$ d'une surface minimale de 4 m^2 calculé sur la base d'une largeur minimale d'1,60 m par côté accessible depuis au moins une des pièces de vie ou la cuisine.
Une souplesse de la surface minimale et/ou des dimensions est introduite pour 10% maximum du nombre total de logements. Dans ce cas, un espace extérieur commun est imposé d'une surface minimum de 6 m^2 multiplié par le nombre total de logement. Des schémas illustrant la règle sont intégrés.



- **Pour les hébergements :** prévoir l'accès à un espace extérieur privatif de 3 m^2 minimum (par chambre et/ou logement) et/ou un espace extérieur commun d'une surface minimum de 4 m^2 par chambre et/ou logement.

Ces dispositions pourront faire l'objet d'une adaptation mineure pour des raisons liées à la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

7 - Protéger les **ouvertures** par des protections solaires extérieures situées au Sud et à l'Ouest du soleil direct.

8 - Pour les opérations comportant un espace vert :

- **Si l'espace vert est commun,** prévoir **une annexe** constituant un espace de rangement commun, facilement accessible, pour les outils nécessaires à l'entretien des espaces verts.

- **Si les espaces verts sont privés**, privilégier, par logement équipé d'un espace vert, **une annexe** constituant un espace de rangement indépendant ou inséré dans le bâti, facilement accessible, pour les outils nécessaires à l'entretien des espaces verts.

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

2.22. Sur le règlement écrit

Ces modifications portent sur plusieurs articles et dans plusieurs zones.

- dans le lexique et en particulier le tableau des destinations : pour les établissements de santé, ajouter les cliniques esthétiques ;
- dans l'article 8 du règlement écrit pour toutes les zones :
 - o dans le cadre de la rénovation d'un bâtiment collectif, des mesures spécifiques pourront être exigées afin de préserver la cohérence esthétique globale ou l'identité architecturale du bâtiment d'origine ;
 - o concernant les bâtiments remarquables dans toutes les zones : la démolition est possible quand le bâtiment est concerné par des projets d'aménagement d'espaces publics liés à des transports publics ou à une centralité.
- le règlement du sous-secteur zone Nc est modifié pour tenir compte de la demande de la CDPENAF.

La CDPENAF a demandé que le règlement des secteurs Nc précise le périmètre sur lequel s'appliqueront les possibilités constructives (surface maximale de 150 m² par exploitation ou selon, par sous-secteur Nc).