

Demande d'examen au cas par cas préalable à la réalisation éventuelle d'une évaluation environnementale

Article R. 122-3 du code de l'environnement

*Ce formulaire sera publié sur le site internet de l'autorité environnementale
Avant de remplir cette demande, lire attentivement la notice explicative*

Cadre réservé à l'autorité environnementale

Date de réception :
10/09/2018

Dossier complet le :
01/10/2018

N° d'enregistrement :
2018-7151

1. Intitulé du projet

Urbanisation de l'îlot Favre et construction d'un parking silo

2. Identification du (ou des) maître(s) d'ouvrage ou du (ou des) pétitionnaire(s)

2.1 Personne physique

Nom

Prénom

2.2 Personne morale

Dénomination ou raison sociale

Communauté d'Agglomération Pau Béarn Pyrénées

Nom, prénom et qualité de la personne
habilitée à représenter la personne morale

François Bayrou

RCS / SIRET

2 4 6 4 0 1 7 2 3 0 0 0 1 9

Forme juridique

Joignez à votre demande l'annexe obligatoire n°1

3. Catégorie(s) applicable(s) du tableau des seuils et critères annexé à l'article R. 122-2 du code de l'environnement et dimensionnement correspondant du projet

N° de catégorie et sous-catégorie	Caractéristiques du projet au regard des seuils et critères de la catégorie <i>(Préciser les éventuelles rubriques issues d'autres nomenclatures (ICPE, IOTA, etc.))</i>
Catégorie 39 Travaux, constructions et opérations d'aménagement y compris ceux donnant lieu à un permis d'aménager, à un permis de construire, ou à une procédure d'aménagement concerté	Création d'une surface de plancher de 37 000 m ² (dont un parking silo de 12 000 m ²) à l'échelle de l'ensemble de l'îlot sur un terrain d'assiette de 5.7 ha. Dans l'attente de la construction du parking silo, un parking provisoire en aérien pouvant accueillir 100 places sera réalisé. Ce stationnement sera dédié aux employés des entreprises occupant les lieux.

4. Caractéristiques générales du projet

Doivent être annexées au présent formulaire les pièces énoncées à la rubrique 8.1 du formulaire

4.1 Nature du projet, y compris les éventuels travaux de démolition

Le projet consiste en l'urbanisation des parcelles cadastrées DO 202, 204 propriétés Ville de Pau et DO 208 propriété Foncière des murs (restaurant Quick). Ce terrain est aujourd'hui occupé par 3 terrains de football, 1 piste de BMX et un restaurant Quick. L'assiette foncière totale du projet s'élève à 5.7 ha.

La surface plancher estimée sur ce site de projet est de 37 000 m² dont la construction, sous maîtrise d'ouvrage publique, d'un parking silo de 12 000 m² de surface de plancher soit environ 480 places, permettant de répondre aux besoins de stationnement des futurs usagers du site.

Les 25 000 m² de surface plancher à construire sont destinées à des activités tertiaires, d'enseignement et de recherche.

Se situant à proximité de l'université de Pau et des Pays de l'Adour et du technopole hélioparc, l'enjeu de l'aménagement du site est de conserver un esprit campus, en limitant la place de la voiture au sein de l'îlot et en y prolongeant le parc de l'université.

Afin de limiter au maximum l'imperméabilisation des sols et de réaliser des économies d'échelle, la mutualisation du stationnement et de la gestion des eaux pluviales est programmée.

La procédure opérationnelle choisie est la division foncière et le permis d'aménager.

4.2 Objectifs du projet

L'objectif du projet est de permettre l'accueil d'activités tertiaires supérieures, d'enseignement supérieur et de recherche, en lien avec le développement du technopole Hélioparc et l'UPPA. Il s'agit de créer des synergies entre le monde de l'entreprise et le monde universitaire.

Le site est particulièrement adapté à l'accueil d'une nouvelle urbanisation et donc une certaine densification du fait de la proximité de la première ligne de BHNS qui sera inaugurée le 1/09/19.

Le projet répond à l'objectif de développement de la "ville sur elle-même" permettant de contrebalancer un étalement périphérique générateur de déplacements motorisés et individualisés.

4.3 Décrivez sommairement le projet

4.3.1 dans sa phase travaux

Le projet devrait se développer en plusieurs phases.

Phase 1 : démarrage de deux opérations immobilières en frange du boulevard Favre. Les terrains étant viabilisés, il n'y a pas d'intervention public à prévoir. Un parking aérien provisoire de 100 places sera à réaliser en attendant la réalisation du parking silo.

Phase 2 : réalisation du parking silo

Phase 3 : démarrage d'une troisième opération immobilière à l'angle nord est de l'îlot et travaux de voirie et réseaux divers

Les autres phases ne sont pas connues à ce jour.

4.3.2 dans sa phase d'exploitation

Cette rubrique concerne uniquement le parking silo. A ce jour le futur exploitant n'est pas désigné.

4.4 A quelle(s) procédure(s) administrative(s) d'autorisation le projet a-t-il été ou sera-t-il soumis ?

La décision de l'autorité environnementale devra être jointe au(x) dossier(s) d'autorisation(s).

Le projet sera soumis à permis de construire concernant le parking silo et à permis d'aménager concernant la réalisation des équipements publics, du parking provisoire et le découpage des lots.

De plus, un dossier déclaratif au titre de la loi sur l'eau sera réalisé dans le cadre de la gestion des eaux pluviales du site du projet.

4.5 Dimensions et caractéristiques du projet et superficie globale de l'opération - préciser les unités de mesure utilisées

Grandeurs caractéristiques	Valeur(s)
Terrain d'assiette	5.7 ha
Surface de plancher construite (dont parking silo)	37 000 m ²
Surface non imperméabilisée	2.3 ha

4.6 Localisation du projet

Adresse et commune(s)
d'implantation

Boulevard Lucien Favre, 64000 Pau

Coordonnées géographiques¹

Long. 0 0 ° 2 1 ' 4 6 " 9 10 Lat. 4 3 ° 1 9 ' 7 " 25N

Pour les catégories 5° a), 6° a), b) et c), 7° a), b) 9° a), b), c), d), 10°, 11° a) b), 12°, 13°, 22°, 32°, 34°, 38° ; 43° a), b) de l'annexe à l'article R. 122-2 du code de l'environnement :

Point de départ :

Long. ___ ° ___ ' ___ " Lat. ___ ° ___ ' ___ "

Point d'arrivée :

Long. ___ ° ___ ' ___ " Lat. ___ ° ___ ' ___ "

Communes traversées :

Joignez à votre demande les annexes n° 2 à 6

4.7 S'agit-il d'une modification/extension d'une installation ou d'un ouvrage existant ?

Oui

Non

4.7.1 Si oui, cette installation ou cet ouvrage a-t-il fait l'objet d'une évaluation environnementale ?

Oui

Non

4.7.2 Si oui, décrivez sommairement les différentes composantes de votre projet et indiquez à quelle date il a été autorisé ?

¹ Pour l'outre-mer, voir notice explicative

5. Sensibilité environnementale de la zone d'implantation envisagée

Afin de réunir les informations nécessaires pour remplir le tableau ci-dessous, vous pouvez vous rapprocher des services instructeurs, et vous référer notamment à l'outil de cartographie interactive CARMEN, disponible sur le site de chaque direction régionale.

Le site Internet du ministère en charge de l'environnement vous propose, dans la rubrique concernant la demande de cas par cas, la liste des sites internet où trouver les données environnementales par région utiles pour remplir le formulaire.

Le projet se situe-t-il :	Oui	Non	Lequel/Laquelle ?
Dans une zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique de type I ou II (ZNIEFF) ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
En zone de montagne ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Dans une zone couverte par un arrêté de protection de biotope ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Sur le territoire d'une commune littorale ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Dans un parc national, un parc naturel marin, une réserve naturelle (nationale ou régionale), une zone de conservation halieutique ou un parc naturel régional ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Sur un territoire couvert par un plan de prévention du bruit, arrêté ou le cas échéant, en cours d'élaboration ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Dans un bien inscrit au patrimoine mondial ou sa zone tampon, un monument historique ou ses abords ou un site patrimonial remarquable ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Dans une zone humide ayant fait l'objet d'une délimitation ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

Dans une commune couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPRN) ou par un plan de prévention des risques technologiques (PPRT) ? Si oui, est-il prescrit ou approuvé ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Dans un site ou sur des sols pollués ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Dans une zone de répartition des eaux ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Dans un périmètre de protection rapprochée d'un captage d'eau destiné à la consommation humaine ou d'eau minérale naturelle ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Dans un site inscrit ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Le projet se situe-t-il, dans ou à proximité :	Oui	Non	Lequel et à quelle distance ?
D'un site Natura 2000 ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
D'un site classé ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

6. Caractéristiques de l'impact potentiel du projet sur l'environnement et la santé humaine au vu des informations disponibles

6.1 Le projet envisagé est-il susceptible d'avoir les incidences notables suivantes ?

Veuillez compléter le tableau suivant :

Incidences potentielles		Oui	Non	De quelle nature ? De quelle importance ? Appréciez sommairement l'impact potentiel
Ressources	Engendre-t-il des prélèvements d'eau ? Si oui, dans quel milieu ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Impliquera-t-il des drainages / ou des modifications prévisibles des masses d'eau souterraines ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Est-il excédentaire en matériaux ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Est-il déficitaire en matériaux ? Si oui, utilise-t-il les ressources naturelles du sol ou du sous-sol ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Milieu naturel	Est-il susceptible d'entraîner des perturbations, des dégradations, des destructions de la biodiversité existante : faune, flore, habitats, continuités écologiques ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Si le projet est situé dans ou à proximité d'un site Natura 2000, est-il susceptible d'avoir un impact sur un habitat / une espèce inscrit(e) au Formulaire Standard de Données du site ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

	Est-il susceptible d'avoir des incidences sur les autres zones à sensibilité particulière énumérées au 5.2 du présent formulaire ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il la consommation d'espaces naturels, agricoles, forestiers, maritimes ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Risques	Est-il concerné par des risques technologiques ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Est-il concerné par des risques naturels ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	L'ensemble de la ville de Pau est couverte par une zone de sismicité de niveau 4 (décret n°2010-1254 et n°2010-1255 du 22 octobre 2010)
	Engendre-t-il des risques sanitaires ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Est-il concerné par des risques sanitaires ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Nuisances	Engendre-t-il des déplacements/des trafics	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	L'urbanisation de ce secteur va entraîner une augmentation du trafic due aux futurs occupants des locaux se rendant sur leur lieu de travail (environ 800 véhicules matin et soir). La présence du BHNS à proximité du site de projet permet d'atténuer l'impact de celui-ci sur le trafic actuel.
	Est-il source de bruit ? Est-il concerné par des nuisances sonores ?	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	

	<p>Engendre-t-il des odeurs ?</p> <p>Est-il concerné par des nuisances olfactives ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	<p>Engendre-t-il des vibrations ?</p> <p>Est-il concerné par des vibrations ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	<p>Engendre-t-il des émissions lumineuses ?</p> <p>Est-il concerné par des émissions lumineuses ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Emissions	<p>Engendre-t-il des rejets dans l'air ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	<p>Engendre-t-il des rejets liquides ?</p> <p>Si oui, dans quel milieu ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	<p>Engendre-t-il des effluents ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	<p>Engendre-t-il la production de déchets non dangereux, inertes, dangereux ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

Patrimoine / Cadre de vie / Population	Est-il susceptible de porter atteinte au patrimoine architectural, culturel, archéologique et paysager ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il des modifications sur les activités humaines (agriculture, sylviculture, urbanisme, aménagements), notamment l'usage du sol ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	L'urbanisation de l'îlot Favre engendre la suppression de 3 terrains de football et d'1 piste de BMX. La perte de ces équipements avait été anticipée. Des dispositions de remplacement ont été prises par la Ville de Pau pour les compenser : construction de 2 terrains synthétiques et relocalisation de la piste de BMX sur un autre site de projet.

6.2 Les incidences du projet identifiées au 6.1 sont-elles susceptibles d'être cumulées avec d'autres projets existants ou approuvés ?

Oui Non Si oui, décrivez lesquelles :

Le projet d'urbanisation de l'îlot Favre est riverain du projet d'aménagement du parc du ruisseau du Laü. Ce dernier consiste en l'aménagement d'un parc entre les allées Condorcet et l'avenue de Montardon afin de créer une nouvelle entrée piétonne à l'UPPA et connectée à la station de BHNS.

Des continuités écologiques seront assurées entre le parc du ruisseau du Laü et le parc situé au cœur de l'îlot Favre.

La conception de ce parc, induit la suppression du parking Nord Est du Campus et la modification des circulations interne en son sein et notamment la suppression de l'entrée nord du campus. En compensation, une nouvelle entrée véhicule est créée à l'Est et certains espaces de stationnement sont reconfigurés pour une meilleure optimisation.

Aussi, le trafic de la rue Saint John Perse se voit allégé à terme du trafic entrant sur le campus ce qui permet d'accueillir le trafic supplémentaire induit par l'urbanisation de l'îlot Favre.

6.3 Les incidences du projet identifiées au 6.1 sont-elles susceptibles d'avoir des effets de nature transfrontière ?

Oui Non Si oui, décrivez lesquels :

6.4 Description, le cas échéant, des mesures et des caractéristiques du projet destinées à éviter ou réduire les effets négatifs notables du projet sur l'environnement ou la santé humaine (pour plus de précision, il vous est possible de joindre une annexe traitant de ces éléments) :

Le projet d'urbanisation a été conçu comme un grand parc sur le pourtour duquel des projets immobiliers sont implantés et ce afin de conserver un esprit "campus". Ainsi, le projet limite la place de la voiture au sein de l'îlot et le stationnement en surface. Ce principe d'urbanisation présente l'avantage de limiter l'imperméabilisation des sols. De plus, l'espace centrale sera aménagé en parc et donc planté. Il aura également une fonction de stockage des eaux pluviales. La création de milieu écologique va donc s'opérer permettant le développement de la biodiversité, très pauvre aujourd'hui du fait de la présence des terrains de football. Des corridors écologiques seront également favorisés en lien avec le projet riverain d'aménagement du parc du ruisseau du Laü.

Concernant la destruction des terrains de football et du terrain de BMX, les changements d'usage ont été anticipés. En effet, deux nouveaux terrains de football synthétiques ont été construits ou sont en cours de construction à Pau. Le terrain synthétique permet une plus grande amplitude d'entraînement que les terrains en herbe. La relocalisation du terrain de BMX est envisagée sur un autre site de projet à Pau en lien avec la thématique sport et glisse qui s'y développe.

7. Auto-évaluation (facultatif)

Au regard du formulaire rempli, estimez-vous qu'il est nécessaire que votre projet fasse l'objet d'une évaluation environnementale ou qu'il devrait en être dispensé ? Expliquez pourquoi.

Considérant que,

- > le projet d'urbanisation de l'îlot Favre est issu d'une étude urbaine intégrant les notions d'insertion du projet dans son environnement et de réduction des nuisances induites, limite l'imperméabilisation des sols et favorise le retour de la biodiversité,
- > les équipements sportifs impactés par le projet sont remplacés sur d'autres sites de la commune de Pau,
- > les incidences du projet sur le trafic automobile ont été appréhendés et traités en amont de sa réalisation,

Le projet d'urbanisation de l'îlot Favre ne devrait pas faire l'objet d'une étude d'impact.

8. Annexes

8.1 Annexes obligatoires

Objet		
1	Document CERFA n°14734 intitulé « informations nominatives relatives au maître d'ouvrage ou pétitionnaire » - non publié ;	<input checked="" type="checkbox"/>
2	Un plan de situation au 1/25 000 ou, à défaut, à une échelle comprise entre 1/16 000 et 1/64 000 (il peut s'agir d'extraits cartographiques du document d'urbanisme s'il existe) ;	<input checked="" type="checkbox"/>
3	Au minimum, 2 photographies datées de la zone d'implantation, avec une localisation cartographique des prises de vue, l'une devant permettre de situer le projet dans l'environnement proche et l'autre de le situer dans le paysage lointain ;	<input checked="" type="checkbox"/>
4	Un plan du projet <u>ou</u> , pour les travaux, ouvrages ou aménagements visés aux catégories 5° a), 6°a), b) et c), 7°a), b), 9°a), b), c), d), 10°, 11°a), b), 12°, 13°, 22°, 32, 38° ; 43° a) et b) de l'annexe à l'article R. 122-2 du code de l'environnement un projet de tracé ou une enveloppe de tracé ;	<input checked="" type="checkbox"/>
5	Sauf pour les travaux, ouvrages ou aménagements visés aux 5° a), 6°a), b) et c), 7° a), b), 9°a), b), c), d), 10°, 11°a), b), 12°, 13°, 22°, 32, 38° ; 43° a) et b) de l'annexe à l'article R. 122-2 du code de l'environnement : plan des abords du projet (100 mètres au minimum) pouvant prendre la forme de photos aériennes datées et complétées si nécessaire selon les évolutions récentes, à une échelle comprise entre 1/2 000 et 1/5 000. Ce plan devra préciser l'affectation des constructions et terrains avoisinants ainsi que les canaux, plans d'eau et cours d'eau ;	<input checked="" type="checkbox"/>
6	Si le projet est situé dans un site Natura 2000, un plan de situation détaillé du projet par rapport à ce site. Dans les autres cas, une carte permettant de localiser le projet par rapport aux sites Natura 2000 sur lesquels le projet est susceptible d'avoir des effets.	<input type="checkbox"/>

8.2 Autres annexes volontairement transmises par le maître d'ouvrage ou pétitionnaire

Veillez compléter le tableau ci-joint en indiquant les annexes jointes au présent formulaire d'évaluation, ainsi que les parties auxquelles elles se rattachent

Objet
Annexe 6a : plan de zonage du PLU Annexe 6b : règlement du PLU

9. Engagement et signature

Je certifie sur l'honneur l'exactitude des renseignements ci-dessus

Fait à

Pau

le,

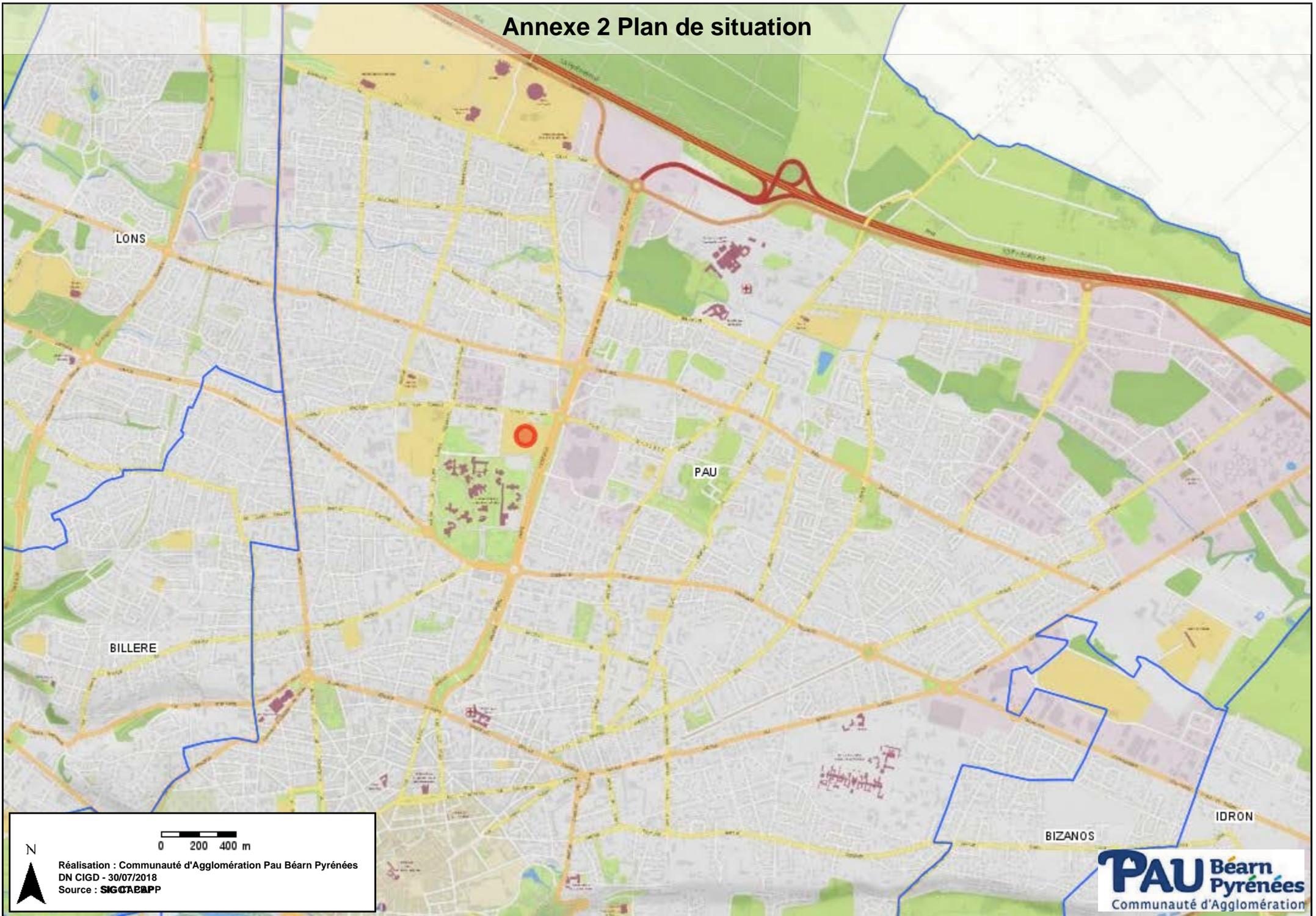
7/09/2018

Signature



le Président
T. Bayrou
François BAUROU

Annexe 2 Plan de situation



0 200 400 m

Réalisation : Communauté d'Agglomération Pau Béarn Pyrénées
DN CIGD - 30/07/2018
Source : SIGCABPP

PAU Béarn Pyrénées
Communauté d'Agglomération

Annexe 3 - Photos de l'état initial



1. Îlot Favre – vue Sud Ouest



2. Frange Ouest de l'îlot : école de commerce et logements universitaires



3. Frange Sud de l'îlot : halle technologique



4. Frange Sud de l'îlot : parking voué à être démolit et aménagé en parc



2. Frange Sud de l'îlot : parking voué à être démolit et aménagé en parc



1. îlot Favre – vue Sud Est



1. îlot Favre – vue Nord Ouest



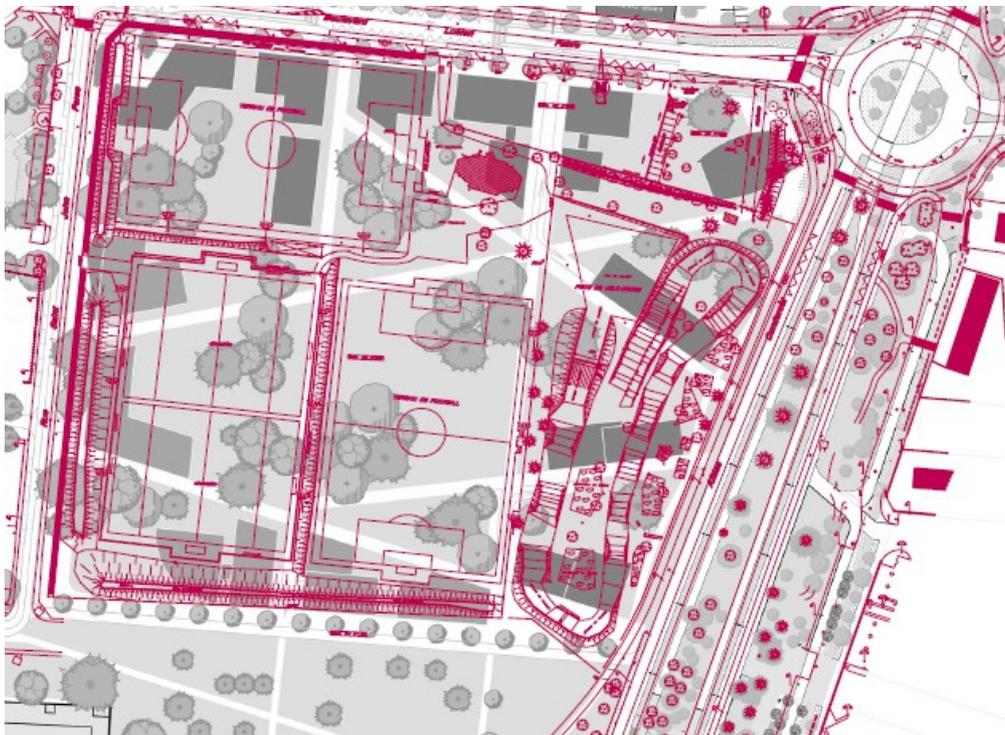
2. Frange Nord de l'îlot



1. Terrain de BMX



Annexe 4 – Plan du projet



Superposition du projet de l'état initial

Notice Descriptive

Le secteur Favre (du nom du boulevard qui le longe au Nord) occupe 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.

Plan de composition architecturale

1 – L'îlotage

Le secteur est conçu comme un "super-îlot" à l'échelle de la trame viaire urbaine. Il 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. 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 que l'on a cherché à rendre la plus autonome possible, de manière à répondre à la variabilité des opportunités programmatiques. On a donc conçu un plan de composition qui permette de donner forme au super-îlot tout en laissant une assez grande liberté à la composition des sous-îlots.

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 (héritée du plan Jaussely), très large, abondamment plantée, qui constitue un axe majeur à l'échelle de la ville ;
- le boulevard Favre, voie actuellement surdimensionnée en regard du trafic ;
- la rue Saint John Perse, qui présente aujourd'hui très peu l'aspect d'une rue ;
- le parc du ruisseau du Laü, marquant la future entrée Est du campus qui fonctionnera en lien avec le BHNS.

Sur l'allée Condorcet, les bâtiments 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 un 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.

A l'autre extrémité, dans l'angle Sud-Est, l'emprise constructible est contrainte par deux alignements destinés à marquer l'angle qui détermine la future entrée Est du campus et son articulation sur l'allée Condorcet.

Sur le boulevard Favre, les bâtiments, de hauteur identique, marquent nettement l'alignement. L'objectif est de faire contraste avec l'allée Condorcet.

Cet alignement est interrompu par deux percées qui scandent l'alignement et permettent de pénétrer à l'intérieur du super îlot et mettent visuellement en relation le boulevard Favre et le futur Parc du Laü.

Sur la rue Saint John Perse, un alignement est créé mais de manière moins stricte que sur le boulevard Favre, ceci pour répondre au caractère très peu tenu de cette voie qui ne constitue pas, à proprement parler une rue et n'a pas vocation à le devenir.

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.

Sur la voie longeant la rive Nord du parc du ruisseau du Laü, 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 constituant dans le plan de composition une figure géométrique régulière (un parallélogramme associé à deux triangles) 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 (voir ci-après). L'objectif est de créer à cet endroit un événement paysager fort, identifiable, qui qualifie l'îlot et le rattache au parc du campus et enrichisse celui-ci. L'aménagement de cet espace est à imaginer en lien avec le Parc du Laü et l'allée Condorcet, les deux événements paysagers qui lui sont proches.

2 - Plafonds de hauteur

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

3 – Le traitement des limites séparatives

Aucune clôture, de quelque matérialité qu'elle soit, ne délimite les emprises constructibles cédées aux opérateurs, que ce soit à l'intérieur du super-îlot ou sur ses façades externes au contact des voies périphériques.

Plan des contraintes techniques

Le ruisseau du Laü

Le ruisseau du Laü, canalisé, traverse obliquement la partie inférieure du super-îlot induisant une zone non aedificandi de 18 m.

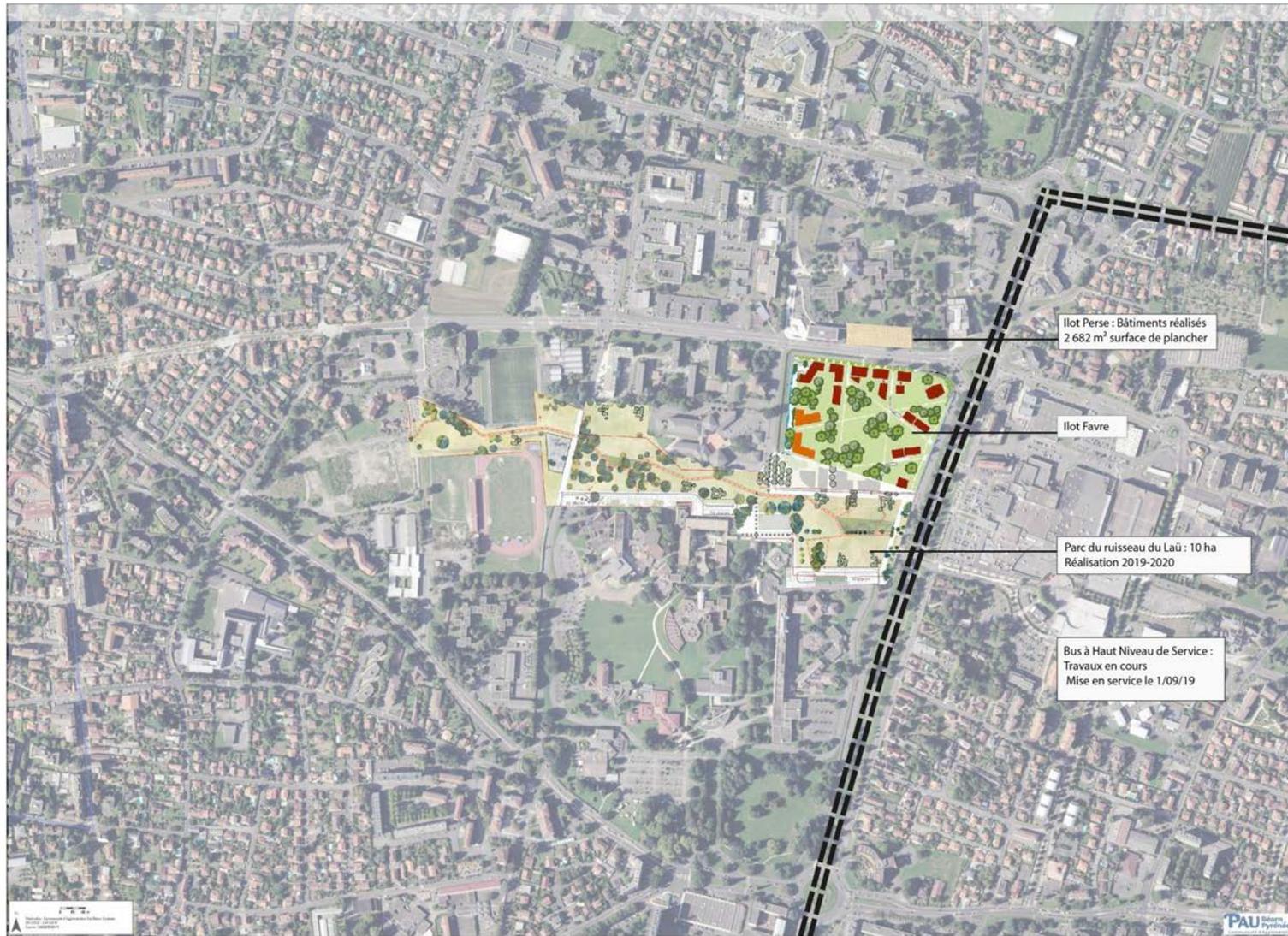
La piste cyclable le long de l'allée Condorcet

L'allée Condorcet est longée par une piste cyclable dont l'emplacement et la continuité est préservée par l'aménagement de la façade du super-îlot sur cette voie.

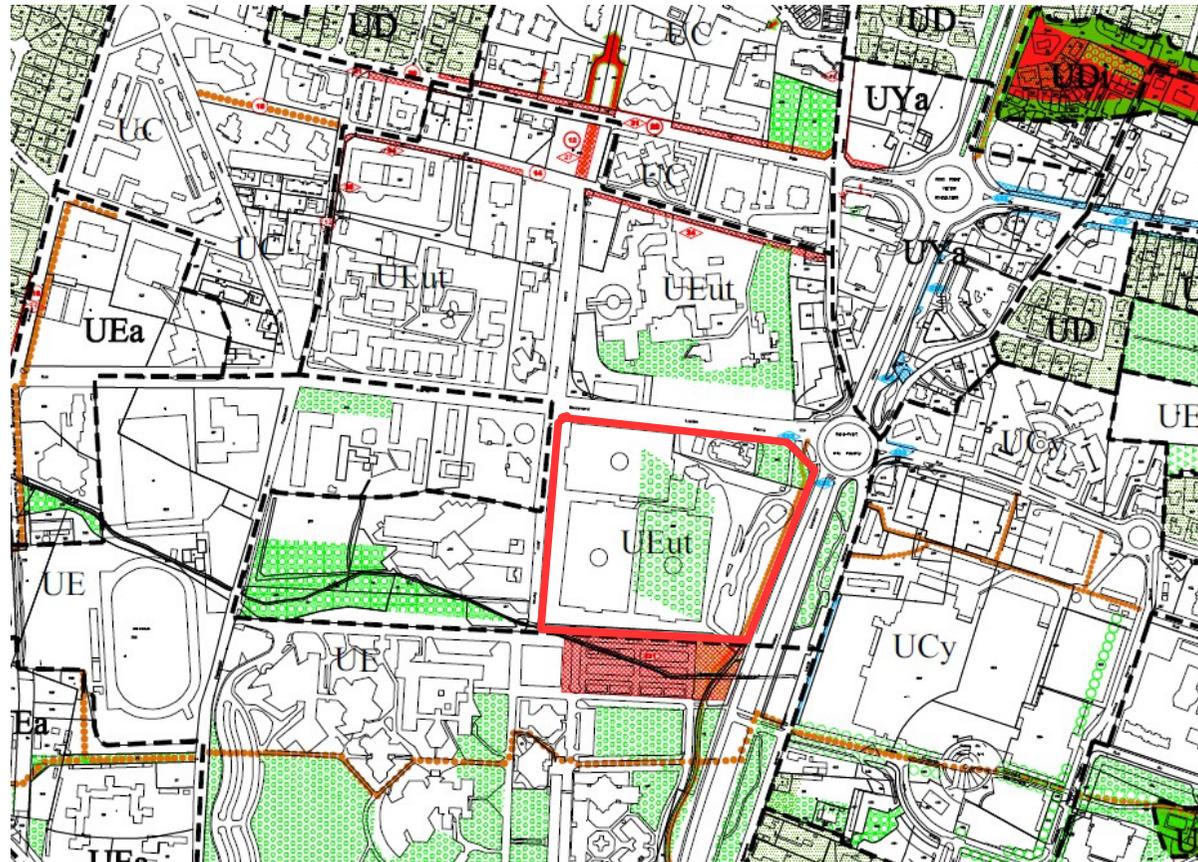
Projet hydraulique

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.

Annexe 5: plan des abords du projet



Annexe 6a : plan de zonage du PLU



LEGENDE	
	Limite communale
	Limite de zonage
	Zone Urbaine de Projet
	Emplacement réservés pour l'Aménagement d'une ligne de Bus à Haut Niveau de Service
	Emplacement réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts (art. L.123-1-8° du C.U.)
	Périmètre "gelé" dans l'attente d'un projet d'aménagement global (art. L.123-2-a du C.U.)
	Emplacements réservés en vue de la réalisation de programmes de logements (art. L.123-2-b du C.U.)
	Emplacements réservés pour espaces publics, espaces verts à créer ou à modifier (art. L.123-2-c du C.U.)
	Numéro d'emplacement réservé
	Largeur d'emprise
	Accès à respecter prioritairement
	Flèches d'intention de liaison
	Point de passage ou de raccordement obligé
	Sentier piétonnier et/ou cyclable à créer ou à maintenir
	Espaces boisés classés à conserver ou à créer (art. L.130-1 du C.U.)
	Espaces verts protégés (art. L.123-1-5 7° du C.U.)
	Espaces verts d'agrément
	Monument à conserver (art. L.123-1-5 7° du C.U.)
	Alignement d'arbres (art. L.123-1-5 7° du C.U.)
	Terrains cultivés à protéger en zone urbaine
	Non altius tollendi
	Ligne de recul obligatoire (art. L.111-1-4 du C.U.)
	Marge de reculement
	Règle architecturale particulière
	Linéaire Artisanal et Commercial
	Prescription de hauteur particulière
	Zone d'étude de l'Echangeur (Pau-Est)
	Périmètre d'implantation des constructions
P.P.R.I (voir cartes et règlement du P.P.R.I en annexe)	
	Zone rouge : construction interdite - voir cartes et règlement du P.P.R.I en annexe
	Zone rayée rouge construction autorisée sous condition - voir cartes et règlement du P.P.R.I en annexe
	Zone verte