

## **Cadre PLUI**

### **Etude de faisabilité pour le Crous, 170 Rue des Coureilles – 17000 La Rochelle.**

Parcelles 000 HB, Parcelle 149, pour une surface totale de 7 240 m². Surface libre 2720m²

### **Le projet consiste à la réalisation d'un hébergement**

#### **Plan de repérage :**

- 5D1.
- 2H03.

#### **PPRL :**

- Non concernée
- 

#### **OAP :**

- Non concernée

#### **ZPPAUP :**

- Non concerné.

#### **Zone PLUI :**

- UU3 pour le PLUI.

Le secteur UU3 correspond aux tissus bâtis relativement récents où la densification des terrains a déjà été réalisée. Les formes dominantes d'habitat sont collectives et sont entrecroisées de multiples activités de services et de commerce mais aussi d'équipements d'intérêt collectif et de services. Le règlement du secteur UU3 autorise des hauteurs\* qui sont déjà dominantes dans la zone.

CARACTÉRISTIQUES	RÈGLES
Emprise au sol* maximale des constructions* (ES)	Non réglementée.
Hauteur* totale (H)	(H) Inférieure ou égale à 22mètres (R+5)

- le bâtiment\* dont la surface de plancher est supérieure à 300 m² et/ou dont la hauteur\* est supérieure ou égale à **12 mètres (R+2)** relève des modèles de « catégorie B ».

Les modèles de catégorie B pour les bâtiments\* dont la surface de plancher est supérieure à 300 m² et/ou dont la hauteur\* est supérieure ou égale à **12 mètres (R+2)** :

- façade sur rue ;
- pignon sur rue ;
- façade en retrait ;
- façade sur place ;
- plot ;
- émergence ;
- second rang.

## Règles d'implantation :

### RÈGLES D'IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES\*

R égal 0 ou R au moins égal à H/2 avec un minimum de 3 m pour les modèles de catégorie A ou 6 m pour les modèles de catégorie B.

Pour les constructions\* d'une hauteur\* supérieure à 8 mètres (R+1), chacune des limites séparatives\* doit rester non bâtie sur au minimum 10 mètres entre deux constructions principales\*.

Le linéaire de constructions\* d'une hauteur\* supérieure à 8 mètres (R+1) implantées sur les limites séparatives\* doit être inférieur ou égal à 30 mètres consécutif.

## Surface de biotope :

	SURFACE DU TERRAIN INFÉRIEURE OU ÉGALE À 150 M <sup>2</sup>	SURFACE DU TERRAIN COMPRISE ENTRE 151 M <sup>2</sup> ET 500 M <sup>2</sup>	SURFACE DU TERRAIN COMPRISE ENTRE 501 M <sup>2</sup> ET 1 000 M <sup>2</sup>	SURFACE DU TERRAIN SUPÉRIEURE À 1 001 M <sup>2</sup>
Secteur UU3 Coefficient de biotope*	5%	15% dont 30% minimum de pleine terre*	25% dont 40% minimum de pleine terre*	30% dont 50% minimum pleine terre*

- 672 m<sup>2</sup> de surface de biotope dont 336 m<sup>2</sup> de pleine terre.

## Zone de mixité fonctionnelle :

### 5D1

- Secteur 3 :

NUMÉRO DE SECTEUR	COMMUNES CONCERNÉES	OBLIGATIONS RÉGLEMENTAIRES
3	La Rochelle (quartiers péricentraux).	* Au minimum 20% de logements* locatifs sociaux : - dont 30% de PLAI au minimum ; - dont 40% de PLUS au minimum ; - dont 30% de PLS au maximum. * Au minimum 15% de logements en accession financièrement abordable à la propriété*.

## Stationnement :

5D1 - Zone 2.

Dans le cas d'un projet de construction\* de plus de 10 logements\* dans un seul bâtiment\*, au moins 70% des places de stationnement doivent être aménagées sous forme de parking couvert intégré dans le volume du bâtiment\* ou souterrain (cette règle ne s'applique pas aux bâtiments\* exclusivement composés de logements\* sociaux locatifs)

<b>Voitures</b> Zone 2 et le secteur 2 bis	0,3 place par logement*.
<b>Visiteurs</b> Visiteurs	0,3 places supplémentaires par lot ou par logement*. Non concerné pour les logement aidé et les hébergements
<b>Deux roues non motorisées</b> La Rochelle, Aytré, Lagord, Périgny, Puilboreau	5% au moins de surface de plancher avec un minimum de 5m <sup>2</sup>

## **Le projet**

### **Les logements.**

Le projet prévoit la réalisation des logement étudiants de 21m<sup>2</sup>, cette surface peut être réduite à 18m<sup>2</sup> en fonction de la demande. Le rez-de chaussée est utilisé en partie pour le stationnement. Une partie hors étage est prévue pour libérer 200m<sup>2</sup> de locaux divers dont 105m<sup>2</sup> de locaux vélos.

### Solution proposée :

Solution 1 : Le projet se développe sur 5 niveaux en plus du rez-de-chaussée. Il permet de réaliser 4050m<sup>2</sup> de surface de logements soit environ 124 logements. Ce projet nécessite la réalisation de 38 places de stationnement qui pourront se trouver en grande partie au rez-de-chaussée du bâtiment et sur le terrain périphérique.

Solution 2 : Le projet se développe sur 4 niveaux en plus du rez-de-chaussée. Il permet de réaliser 3420m<sup>2</sup> de surface de logement soit environ 100 logements. Ce projet nécessite la réalisation de 30 places de stationnement qui pourront se trouver au rez-de-chaussée du bâtiment.