



Principes du plan de masses :

Opération de restructuration urbaine grâce à l’outil du plan de masses. Les constructions neuves doivent être édifiées à l’intérieur du volume défini par le polygone d’implantation et les hauteurs maximales inscrits au PLU (carte générale et carte des hauteurs). Une marge d’adaptations mineures pourra être autorisée sous condition de contraintes techniques et sous réserve du respect des proportions des emprises bâties/non bâties. Les balcons et terrasses peuvent être édifiés en dehors des volumes réglementaires et leur profondeur surplombant le domaine public peut être supérieure ou égale 0,80 mètre sous réserve d’une parfaite intégration urbaine et sans occasionner de nuisances aux immeubles riverains.

Caractériser ce carrefour stratégique d’entrée du cœur historique de la Bocca et inscrire les volumétries en interface harmonieuse avec le bâti environnant composé principalement d’immeubles collectifs.

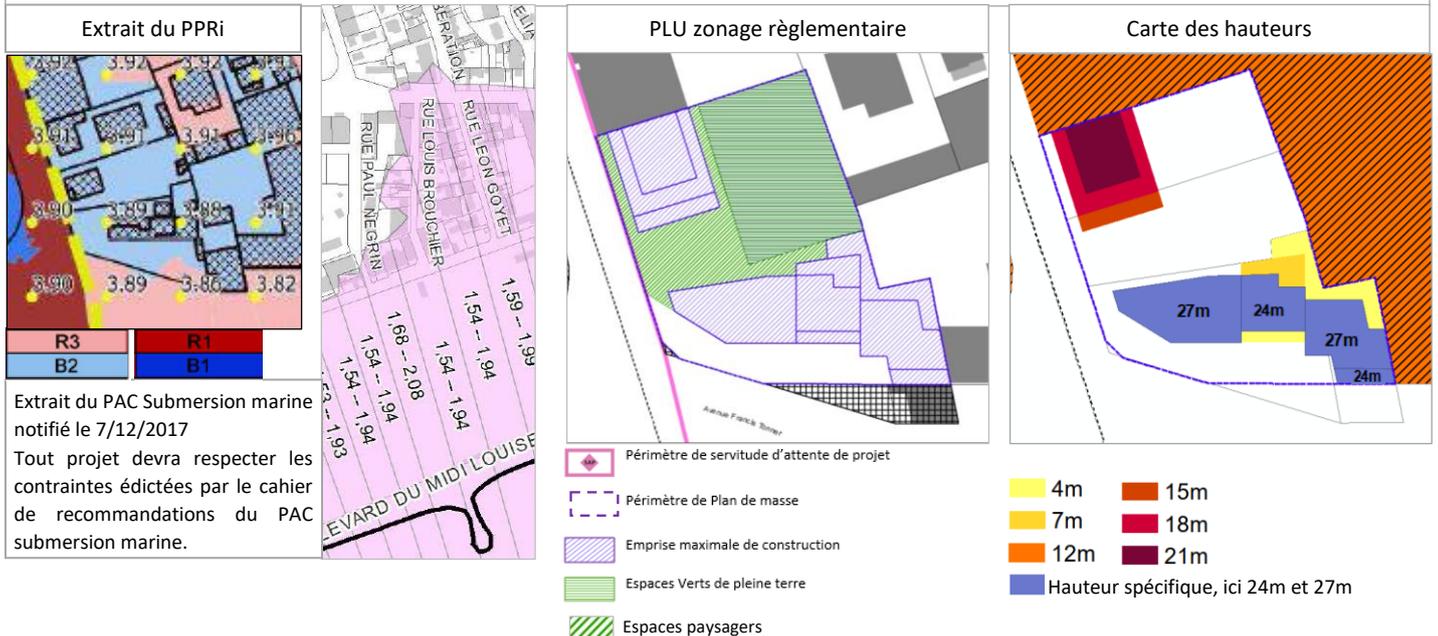
Favoriser la double orientation intérieure des logements.

Optimiser la perméabilité des sols en respectant les surfaces d’espaces verts de pleine terre identifiées.

Valoriser les aménagements paysagers des espaces extérieurs pour le confort des habitants futurs et voisins, ainsi que l’agrément de l’espace public.

Les surfaces non tramées à l’intérieur du périmètre sur la carte générale sont des espaces libres (voir définition au règlement du PLU).

La plantation d’arbres de haute tige doit être optimisée en s’approchant au mieux de la proportion édictée au PLU d’un arbre par tranche de 200 m² de l’unité foncière concernée. Au besoin, le recours à des fosses de plantation avec choix d’essences adaptées pourra être envisagé sans entraver leur développement tout en respectant la qualité pérenne des aménagements publics et des bâtiments. La préservation des arbres existants sera privilégiée.



Illustrations schématiques 3D



Principes du plan de masses :

Opération de restructuration urbaine grâce à l’outil du plan de masses. Les constructions neuves doivent être édifiées à l’intérieur du volume défini par le polygone d’implantation et les hauteurs maximales inscrits au PLU (carte générale et carte des hauteurs). Une marge d’adaptations mineures pourra être autorisée sous condition de contraintes techniques et sous réserve du respect des proportions des emprises bâties/non bâties. Les balcons et terrasses peuvent être édifiés en dehors des volumes réglementaires.

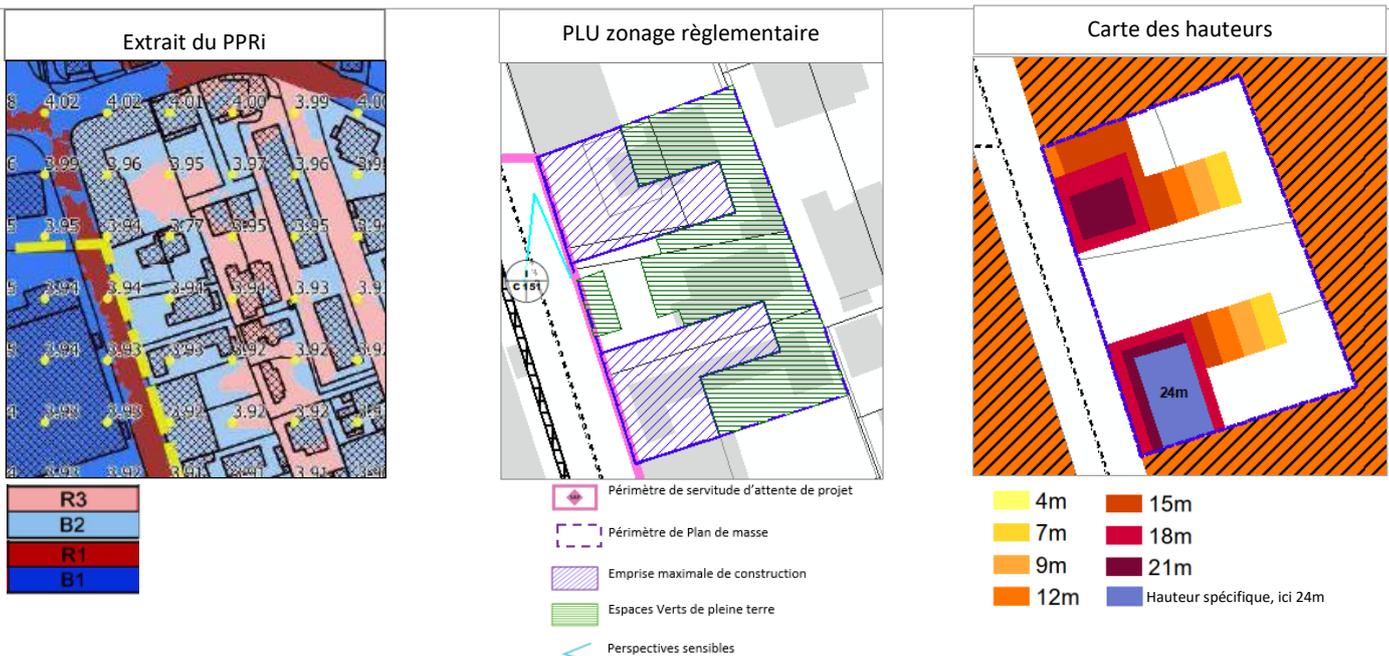
Inscrire les volumétries en interface harmonieuse avec le bâti environnant.

Optimiser la perméabilité des sols en respectant les surfaces d’espaces verts de pleine terre identifiées.

Favoriser la double orientation intérieure des logements.

Valoriser les aménagements paysagers des espaces extérieurs pour le confort des habitants futurs et voisins, ainsi que l’agrément de l’espace public.

La plantation d’arbres de haute tige doit être optimisée en s’approchant au mieux de la proportion édictée au PLU d’un arbre par tranche de 200 m² de l’unité foncière concernée. Au besoin, le recours à des fosses de plantation avec choix d’essences adaptées pourra être envisagé sans entraver leur développement tout en respectant la qualité pérenne des aménagements publics et des bâtiments. La préservation des arbres existants sera privilégiée.



Illustrations schématiques 3D



Fiche PLAN DE MASSES N° BC 3 – rue Paul Négrin / rue Louis Brouchier ouest

Parcelles concernées : AI 182, 184 à 190, 192, 247 partie, 280, 281



Principes du plan de masses :

Opération de restructuration urbaine grâce à l’outil du plan de masses. Les constructions neuves doivent être édifiées à l’intérieur du volume défini par le polygone d’implantation et les hauteurs maximales inscrites au PLU (carte générale et carte des hauteurs). Une marge d’adaptations mineures pourra être autorisée sous condition de contraintes techniques et sous réserve du respect des proportions des emprises bâties/non bâties. Les balcons et terrasses peuvent être édifiés en dehors des volumes réglementaires.

Inscrire les volumétries en interface harmonieuse avec le bâti environnant.

Favoriser la double orientation intérieure des logements.

Optimiser la perméabilité des sols.

Valoriser les aménagements paysagers des espaces extérieurs pour le confort des habitants futurs et voisins, ainsi que l’agrément de l’espace public.

La plantation d’arbres de haute tige doit être optimisée en s’approchant au mieux de la proportion édictée au PLU d’un arbre par tranche de 200 m² de l’unité foncière concernée. Au besoin, le recours à des fosses de plantation avec choix d’essences adaptées pourra être envisagé sans entraver leur développement tout en respectant la qualité pérenne des aménagements publics et des bâtiments. La préservation des arbres existants sera privilégiée.

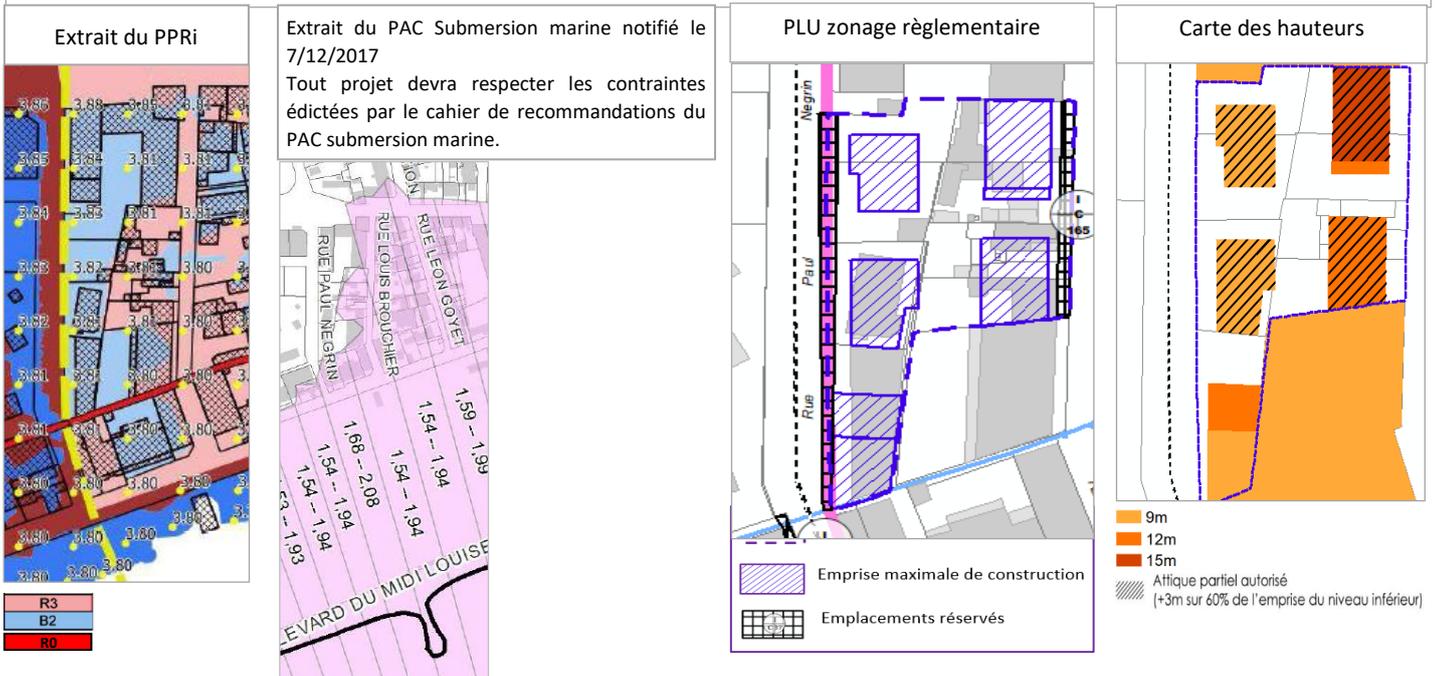


Illustration schématique 3D

Vue ouest



Principes du plan de masses :

Opération de restructuration urbaine grâce à l’outil du plan de masses. Les constructions neuves doivent être édifiées à l’intérieur du volume défini par le polygone d’implantation et les hauteurs maximales inscrits au PLU (carte générale et carte des hauteurs). Une marge d’adaptations mineures pourra être autorisée sous condition de contraintes techniques et sous réserve du respect des proportions des emprises bâties/non bâties. Les balcons et terrasses peuvent être édifiés en dehors des volumes réglementaires.

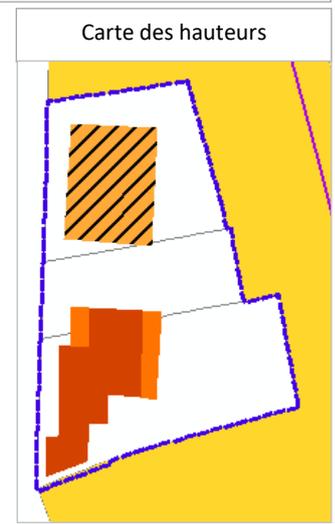
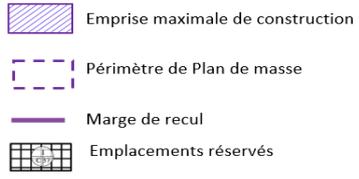
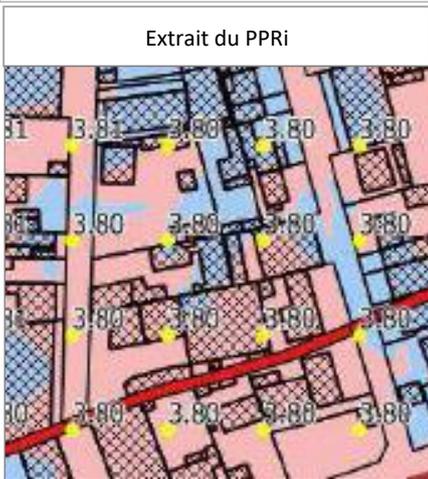
Inscrire les volumétries en interface harmonieuse avec le bâti environnant.

Favoriser la double orientation intérieure des logements.

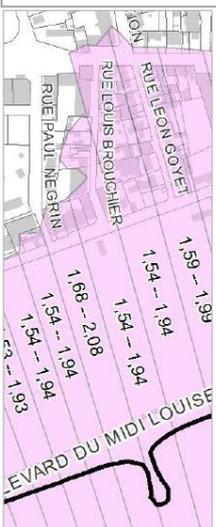
Optimiser la perméabilité des sols.

Valoriser les aménagements paysagers des espaces extérieurs pour le confort des habitants futurs et voisins, ainsi que l’agrément de l’espace public.

La plantation d’arbres de haute tige doit être optimisée en s’approchant au mieux de la proportion édictée au PLU d’un arbre par tranche de 200 m² de l’unité foncière concernée. Au besoin, le recours à des fosses de plantation avec choix d’essences adaptées pourra être envisagé sans entraver leur développement tout en respectant la qualité pérenne des aménagements publics et des bâtiments. La préservation des arbres existants sera privilégiée.



Extrait du PAC Submersion marine notifié le 7/12/2017
 Tout projet devra respecter les contraintes édictées par le cahier de recommandations du PAC submersion marine.



Vue sud

Vue ouest



Principes du plan de masse :

Opération de restructuration urbaine grâce à l’outil du plan de masse. Les constructions neuves doivent être édifiées à l’intérieur du volume défini par le polygone d’implantation et les hauteurs maximales inscrits au PLU (carte générale et carte des hauteurs). Une marge d’adaptations mineures pourra être autorisée sous condition de contraintes techniques et sous réserve du respect des proportions des emprises bâties/non bâties. Les balcons et terrasses peuvent être édifiés en dehors des volumes réglementaires.

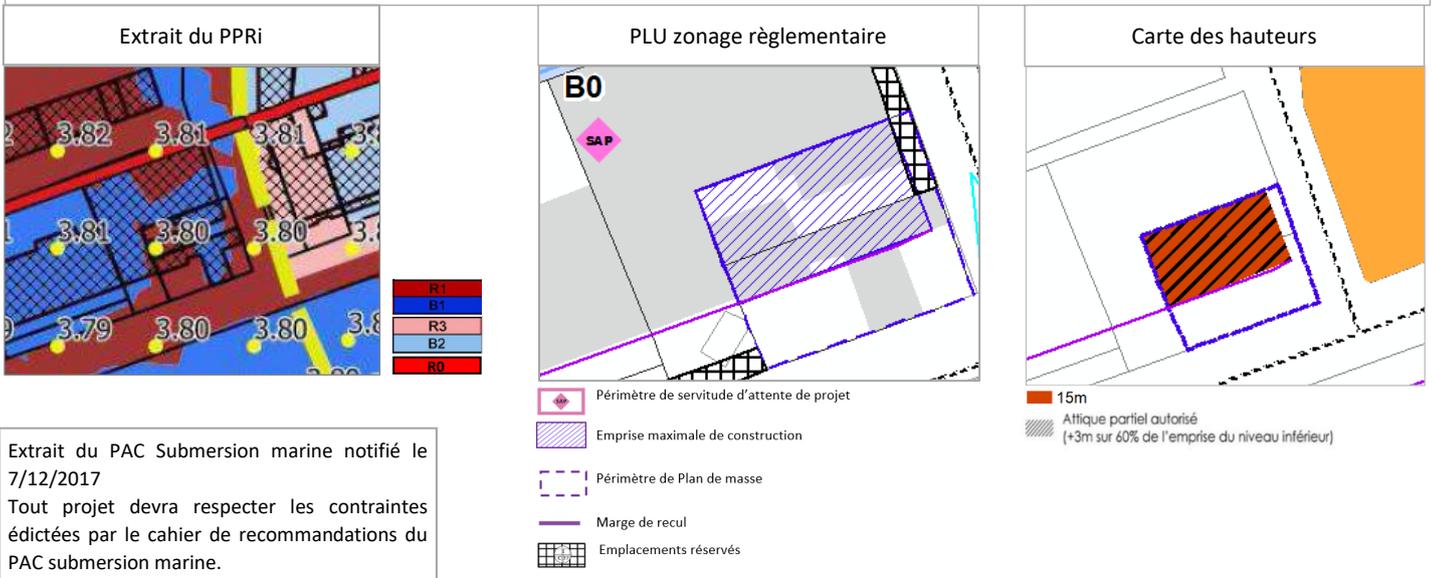
Inscrire les volumétries en interface harmonieuse avec le bâti environnant.

Optimiser la perméabilité des sols.

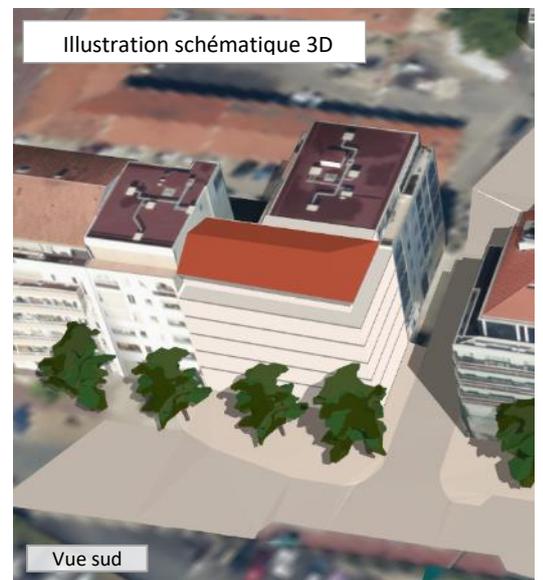
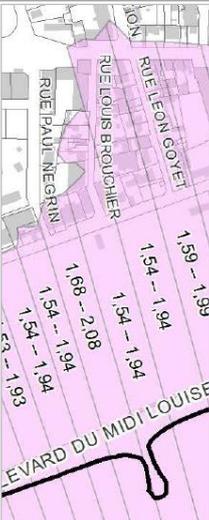
Favoriser la double orientation intérieure des logements.

Valoriser les aménagements paysagers des espaces extérieurs pour le confort des habitants futurs et voisins, ainsi que l’agrément de l’espace public.

La plantation d’arbres de haute tige doit être optimisée. Au besoin, le recours à des fosses de plantation avec choix d’essences adaptées pourra être envisagé sans entraver leur développement tout en respectant la qualité pérenne des aménagements publics et des bâtiments.



Extrait du PAC Submersion marine notifié le 7/12/2017
 Tout projet devra respecter les contraintes édictées par le cahier de recommandations du PAC submersion marine.





Principes du plan de masse :

Opération d'ensemble de restructuration urbaine grâce à l'outil du plan de masse. Les constructions neuves doivent être édifiées à l'intérieur du volume défini par le polygone d'implantation et les hauteurs maximales inscrits au PLU (carte générale et carte des hauteurs). Une marge d'adaptations mineures pourra être autorisée sous condition de contraintes techniques et sous réserve du respect des proportions des emprises bâties/non bâties. Les balcons et terrasses peuvent être édifiés en dehors des volumes réglementaires.

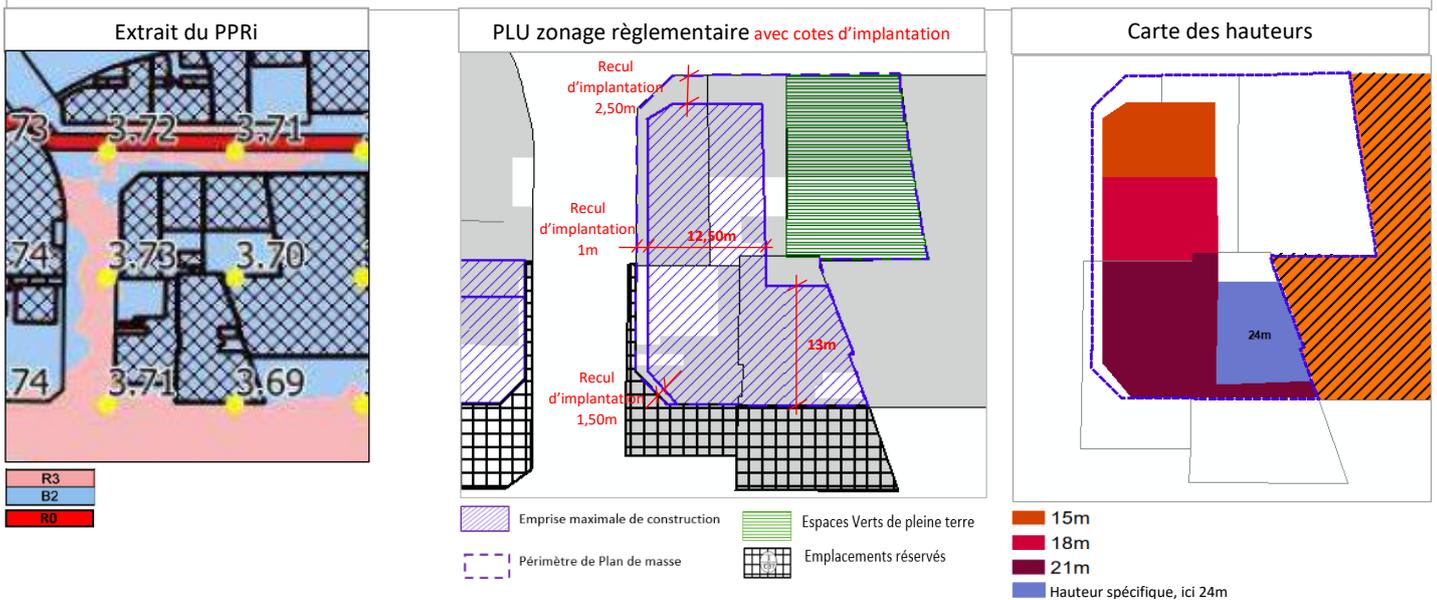
Inscrire les volumétries en interface harmonieuse avec le bâti environnant.

Favoriser la double orientation intérieure des logements.

Améliorer et optimiser la perméabilité des sols en respectant a minima les surfaces d'espaces verts de pleine terre identifiées.

Valoriser les aménagements paysagers des espaces extérieurs pour le confort des habitants futurs et voisins, ainsi que l'agrément de l'espace public, et notamment en plantant des arbres de haute tige dans l'espace vert de pleine terre. La plantation d'arbres de haute tige doit être optimisée. Au besoin, le recours à des fosses de plantation avec choix d'essences adaptées pourra être envisagé sans entraver leur développement tout en respectant la qualité pérenne des aménagements publics et des bâtiments.

Les surfaces non tramées à l'intérieur du périmètre sont des espaces libres (voir définition au règlement du PLU).



Vue sud



Vue nord

Illustrations schématiques 3D

Fiche PLAN DE MASSES N° BC 7 – Ilot J. Aicard / Jourdan / St V. de Paul / Jeancard

Parcelles concernées : AK 291, 231 à 243, 246 à 248



Principes du plan de masses :

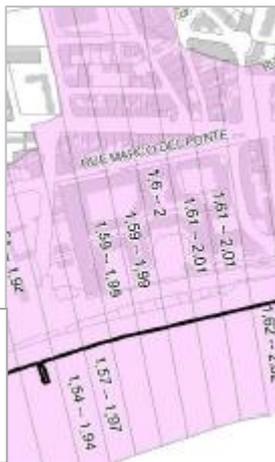
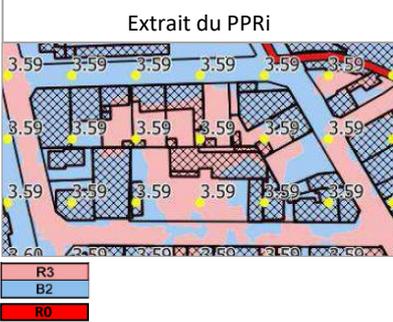
Opération de restructuration urbaine grâce à l’outil du plan de masses. Les constructions neuves doivent être édifiées à l’intérieur du volume défini par les polygones d’implantation et les hauteurs maximales inscrits au PLU (carte générale et carte des hauteurs). Une marge d’adaptations mineures pourra être autorisée sous condition de contraintes techniques et sous réserve du respect des proportions des emprises bâties/non bâties. Les balcons et terrasses peuvent être édifiés en dehors des volumes réglementaires.

Inscrire les volumétries en interface harmonieuse avec le bâti environnant.

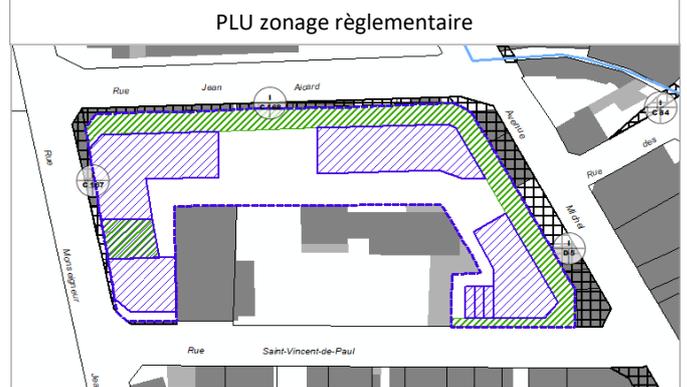
Favoriser la double orientation intérieure des logements.

Optimiser la perméabilité des sols au-delà du règlement du PPRi, par la recherche de création maximale d’espaces verts de pleine terre.

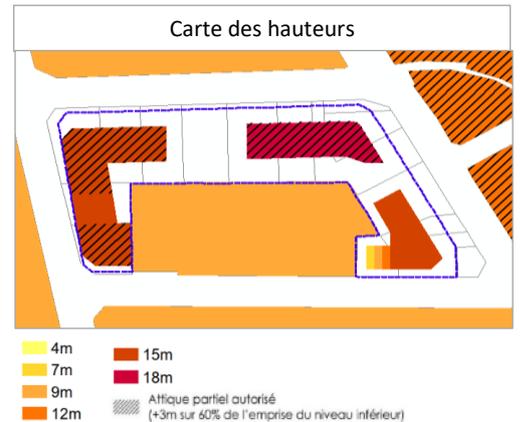
Valoriser les aménagements paysagers des espaces extérieurs pour le confort des habitants futurs et voisins, ainsi que l’agrément de l’espace public, et notamment en plantant des arbres de haute tige. Au besoin, le recours à des fosses de plantation avec choix d’essences adaptées pourra être envisagé sans entraver leur développement tout en respectant la qualité pérenne des aménagements publics et des bâtiments.



Extrait du PAC Submersion marine notifié le 7/12/2017
 Tout projet devra respecter les contraintes édictées par le cahier de recommandations du PAC submersion marine.



- Espaces paysagers (mini 50% d’espace vert sur dalle)
- Emprise maximale de construction
- Périmètre du plan de masses
- Emplacement réservé



- 4m
- 7m
- 9m
- 12m
- 15m
- 18m
- Atteinte partielle autorisée (+3m sur 60% de l’emprise du niveau inférieur)



Fiche PLAN DE MASSES N° BC 8 – Angles Tonner / Sémard

Parcelles concernées : AI 105, 106, 276 à 278, 340 – AK 175, 177, 178, 180, 314 à 316, 308, 309



Principes du plan de masses :

Opération de restructuration urbaine grâce à l’outil du plan de masses. Les constructions neuves doivent être édifiées à l’intérieur du volume défini par les polygones d’implantation et les hauteurs maximales inscrits au PLU (carte générale et carte des hauteurs). Une marge d’adaptations mineures pourra être autorisée sous condition de contraintes techniques et sous réserve du respect des proportions des emprises bâties/non bâties. Les balcons et terrasses peuvent être édifiés en dehors des volumes réglementaires.

Inscrire les volumétries en interface harmonieuse avec le bâti environnant.

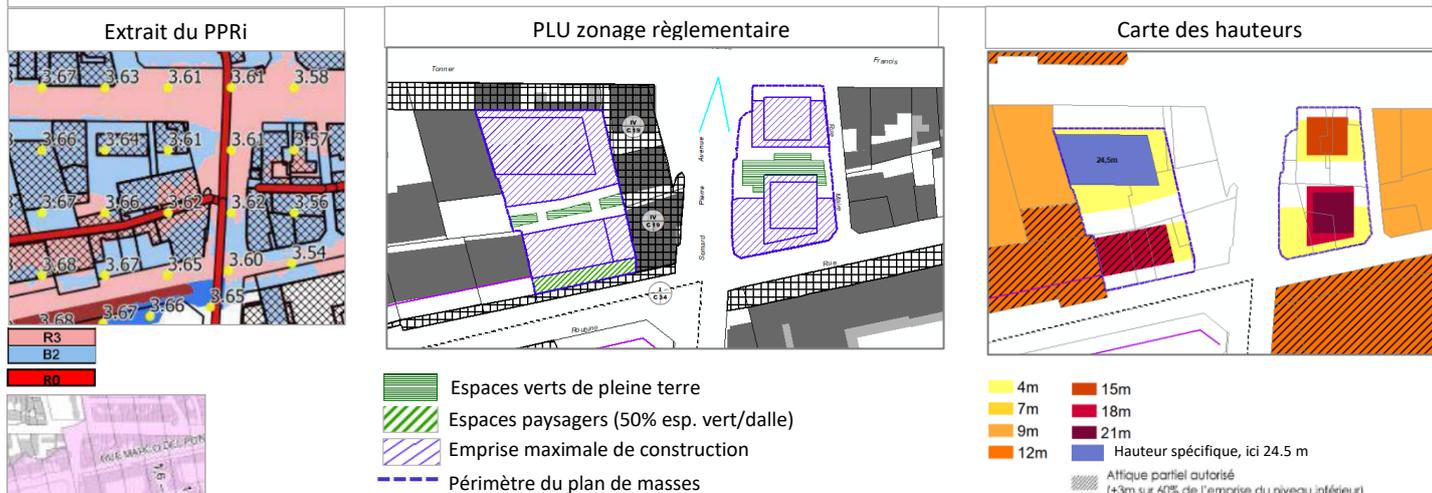
Concevoir une architecture identitaire prestigieuse et pérenne pour ce lieu stratégique charnière du cœur de quartier en lien avec la mer.

Favoriser la double orientation intérieure des logements.

Optimiser la perméabilité des sols en respectant a minima, au-delà du règlement du PPRI, les surfaces d’espaces verts à créer (paysagers et de pleine terre) identifiées au PLU.

Valoriser les aménagements paysagers des espaces extérieurs pour le confort des habitants futurs et voisins, ainsi que l’agrément de l’espace public, et notamment en plantant des arbres de haute tige. Au besoin, le recours à des fosses de plantation avec choix d’essences adaptées pourra être envisagé sans entraver leur développement tout en respectant la qualité pérenne des aménagements publics et des bâtiments. Les surfaces non tramées (hors SMS) à l’intérieur du périmètre pourront être des espaces libres.

L’immeuble principal existant au sein de l’îlot Est, représentatif de l’histoire patrimoniale et villageoise du quartier, doit être préservé et faire l’objet d’une valorisation.



Extrait du PAC Submersion marine notifié le 7/12/2017
 Tout projet devra respecter les contraintes édictées par le cahier de recommandations du PAC submersion marine.

Illustrations schématiques 3D



Vue nord



Vue sud



Principes du plan de masse :

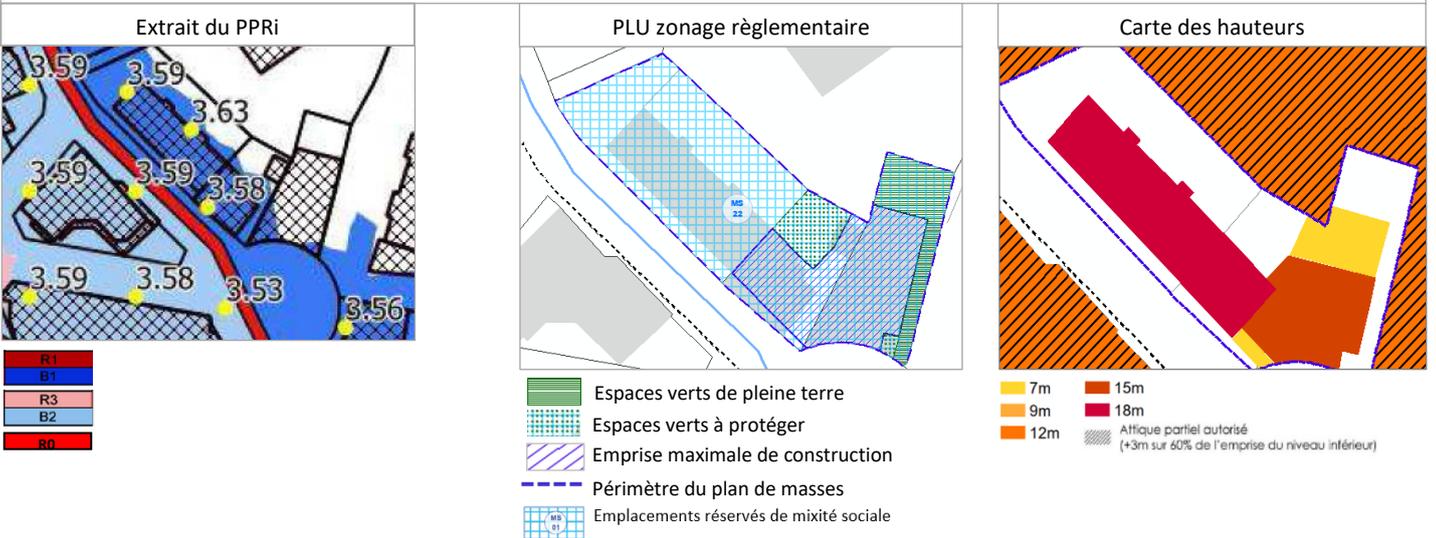
Opération de restructuration urbaine grâce à l’outil du plan de masse. Les constructions neuves doivent être édifiées à l’intérieur du volume défini par le polygone d’implantation et les hauteurs maximales inscrits au PLU (carte générale et carte des hauteurs). Une marge d’adaptations mineures pourra être autorisée sous condition de contraintes techniques et sous réserve du respect des proportions des emprises bâties/non bâties. Les balcons et terrasses peuvent être édifiés en dehors des volumes réglementaires.

Inscrire les volumétries en interface harmonieuse avec le bâti environnant.

Favoriser la double orientation intérieure des logements.

Optimiser la perméabilité des sols en respectant a minima, au-delà du règlement du PPRI, les surfaces d’espaces verts identifiées au PLU.

Valoriser les aménagements paysagers des espaces extérieurs pour le confort des habitants futurs et voisins, ainsi que l’agrément de l’espace public, et notamment en plantant des arbres de haute tige. Au besoin, le recours à des fosses de plantation avec choix d’essences adaptées pourra être envisagé sans entraver leur développement tout en respectant la qualité pérenne des aménagements publics et des bâtiments. La préservation des arbres existants sera privilégiée.



Illustrations schématiques 3D





Principes du plan de masse :

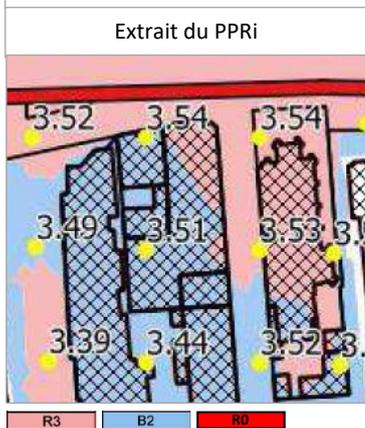
Opération d'ensemble de restructuration urbaine grâce à l'outil du plan de masse. Les constructions neuves doivent être édifiées à l'intérieur du volume défini par le polygone d'implantation et les hauteurs maximales inscrits au PLU (carte générale et carte des hauteurs). Une marge d'adaptations mineures pourra être autorisée sous condition de contraintes techniques et sous réserve du respect des proportions des emprises bâties/non bâties. Les balcons et terrasses peuvent être édifiés en dehors des volumes réglementaires.

Inscrire les volumétries en interface harmonieuse avec le bâti environnant.

Favoriser la double orientation intérieure des logements.

Optimiser la perméabilité des sols en respectant a minima les surfaces d'espaces verts de pleine terre et d'espaces paysagers identifiées.

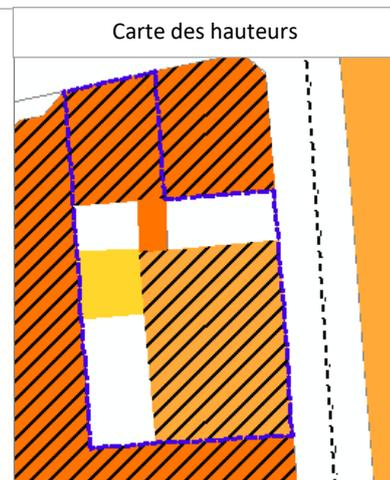
Valoriser les aménagements paysagers des espaces extérieurs pour le confort des habitants futurs et voisins, ainsi que l'agrément de l'espace public, et notamment en plantant des arbres de haute tige dans l'espace vert de pleine terre. Au besoin, le recours à des fosses de plantation avec choix d'essences adaptées pourra être envisagé sans entraver leur développement tout en respectant la qualité pérenne des aménagements publics et des bâtiments.



Extrait du PAC Submersion marine notifié le 7/12/2017
 Tout projet devra respecter les contraintes édictées par le cahier de recommandations du PAC submersion marine.



- Espaces verts de pleine terre
- Espaces paysagers (50% esp. vert/dalle)
- Emprise maximale de construction
- Périmètre du plan de masses



- 7m
- 9m
- 12m
- Attique partiel autorisé (+3m sur 60% de l'emprise du niveau inférieur)



Fiche PLAN DE MASSES N° BC 11 – îlot Avenue M. Jourdan/Chemin de l'olivier

Parcelles concernées : AM 77 à 81, 86 à 92 et 547



Principes du plan de masses (division possible suivant le périmètre en cœur d'îlot) :

Opération de restructuration urbaine grâce à l'outil du plan de masses. Les constructions neuves doivent être édifiées à l'intérieur du volume défini par les polygones d'implantation et les hauteurs maximales inscrits au PLU (carte générale et carte des hauteurs). Une marge d'adaptations mineures pourra être autorisée sous condition de contraintes techniques et sous réserve du respect des proportions des emprises bâties/non bâties. Les balcons et terrasses pourront être édifiés en dehors des volumes réglementaires. Leurs formes et traitement contribueront à la qualité esthétique de l'ensemble architectural.

Inscrire les volumétries en interface harmonieuse avec le bâti environnant.

Favoriser la double orientation intérieure des logements.

Optimiser la perméabilité des sols en respectant a minima les surfaces d'espaces verts à créer (paysagers et protégés) identifiées au PLU, et par la recherche de création maximale d'espaces verts de pleine terre.

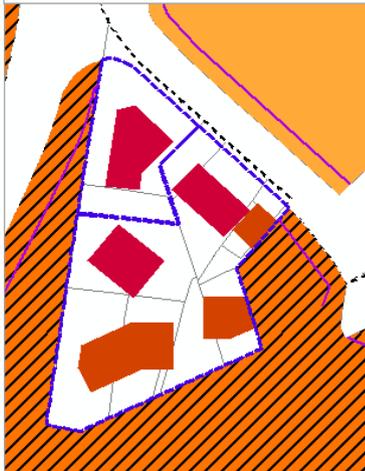
Valoriser les aménagements paysagers des espaces extérieurs pour le confort des habitants futurs et voisins, ainsi que l'agrément de l'espace public, et notamment en plantant des arbres de haute tige. Au besoin, le recours à des fosses de plantation avec choix d'essences adaptées pourra être envisagé sans entraver leur développement tout en respectant la qualité pérenne des aménagements publics et des bâtiments.

Obligation de 30% de logements sociaux.

PLU carte générale



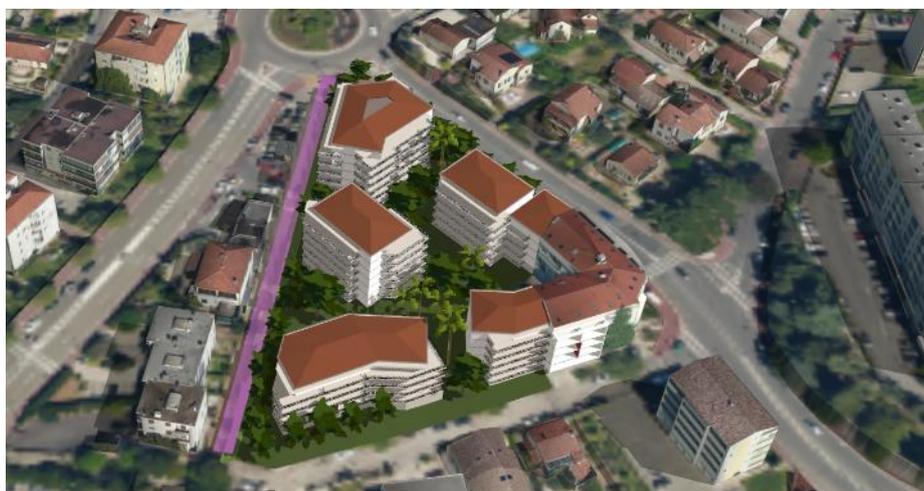
Carte des hauteurs



- Espaces verts protégés
- Espaces paysagers (50% esp. vert/dalle)
- Emprise maximale de construction
- Périmètre du plan de masses
- Emplacement réservé

- 4m
- 7m
- 9m
- 12m
- 15m
- 18m
- 21m
- Atfrique partiel autorisé (+3m sur 60% de l'emprise du niveau inférieur)

Illustration schématique 3D – vue sud



Vue nord

Fiche PLAN DE MASSES N° BC 12 – îlot rues du Bosquet/Jean Gras

Parcelles concernées : AK 8 à 12 et 19 à 38



Principes du plan de masses (division possible suivant le périmètre en cœur d'îlot) :

Opération de restructuration urbaine grâce à l'outil du plan de masses. Les constructions neuves doivent être édifiées à l'intérieur du volume défini par les polygones d'implantation et les hauteurs maximales inscrits au PLU (carte générale et carte des hauteurs). Une marge d'adaptations mineures pourra être autorisée sous condition de contraintes techniques et sous réserve du respect des proportions des emprises bâties/non bâties. Les balcons et terrasses pourront être édifiés en dehors des volumes réglementaires. Leurs formes et traitement contribueront à la qualité esthétique de l'ensemble architectural.

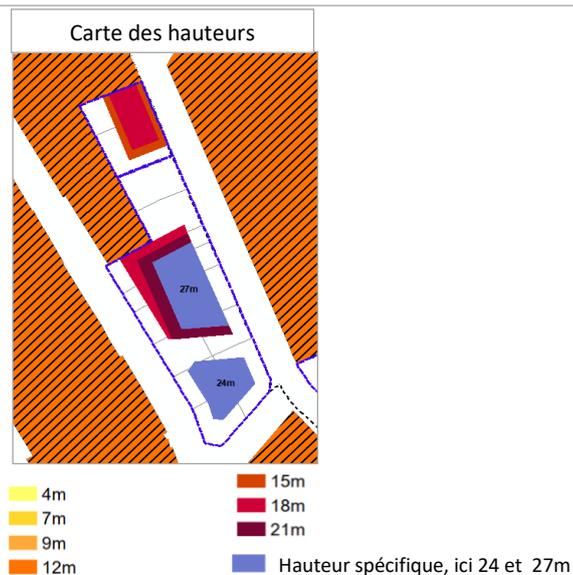
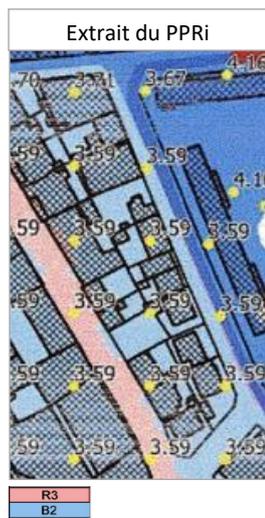
Conformément au règlement du P.P.R.i, les balcons et terrasses pourront être édifiés en dehors des volumes réglementaires en zone B2. Leurs formes et traitement contribueront à la qualité esthétique de l'ensemble architectural.

Inscrire les volumétries en interface harmonieuse avec le bâti environnant.

Favoriser la double orientation intérieure des logements.

Optimiser la perméabilité des sols en respectant a minima les surfaces d'espaces verts à créer (paysagers et protégés) identifiées au PLU, et par la recherche de création maximale d'espaces verts de pleine terre.

Valoriser les aménagements paysagers des espaces extérieurs pour le confort des habitants futurs et voisins, ainsi que l'agrément de l'espace public, et notamment en plantant des arbres de haute tige. Au besoin, le recours à des fosses de plantation avec choix d'essences adaptées pourra être envisagé sans entraver leur développement tout en respectant la qualité pérenne des aménagements publics et des bâtiments.





Principes du plan de masses :

Opération de restructuration urbaine grâce à l’outil du plan de masses. Les constructions neuves doivent être édifiées à l’intérieur du volume défini par les polygones d’implantation et les hauteurs maximales inscrits au PLU (carte générale et carte des hauteurs). Une marge d’adaptations mineures pourra être autorisée sous condition de contraintes techniques et sous réserve du respect des proportions des emprises bâties/non bâties. Les balcons et terrasses peuvent être édifiés en dehors des volumes réglementaires.

Inscrire les volumétries en interface harmonieuse avec le bâti environnant.

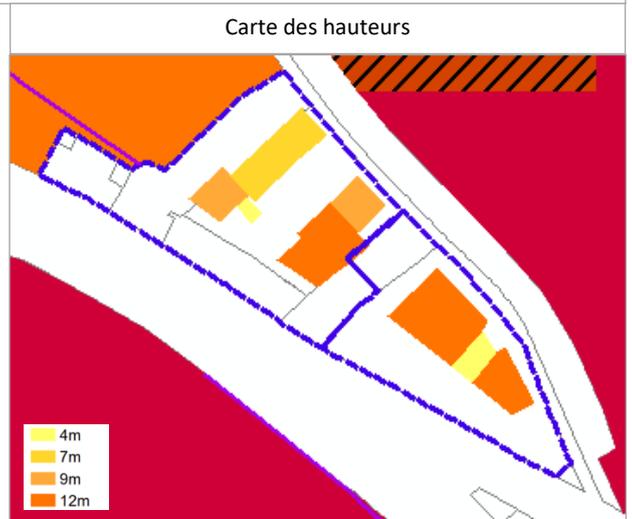
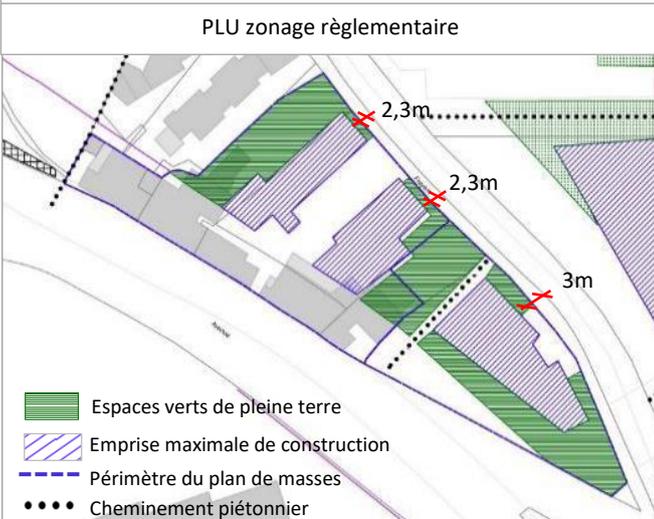
Favoriser la double orientation intérieure des logements.

Optimiser la perméabilité des sols en respectant a minima les surfaces d’espaces verts de pleine terre identifiées.

Valoriser les aménagements paysagers des espaces extérieurs pour le confort des habitants futurs et voisins, ainsi que l’agrément de l’espace public.

La plantation d’arbres de haute tige doit être optimisée en s’approchant au mieux de la proportion édictée au PLU d’un arbre par tranche de 200 m² de l’unité foncière concernée. Au besoin, le recours à des fosses de plantation avec choix d’essences adaptées pourra être envisagé sans entraver leur développement tout en respectant la qualité pérenne des aménagements publics et des bâtiments.

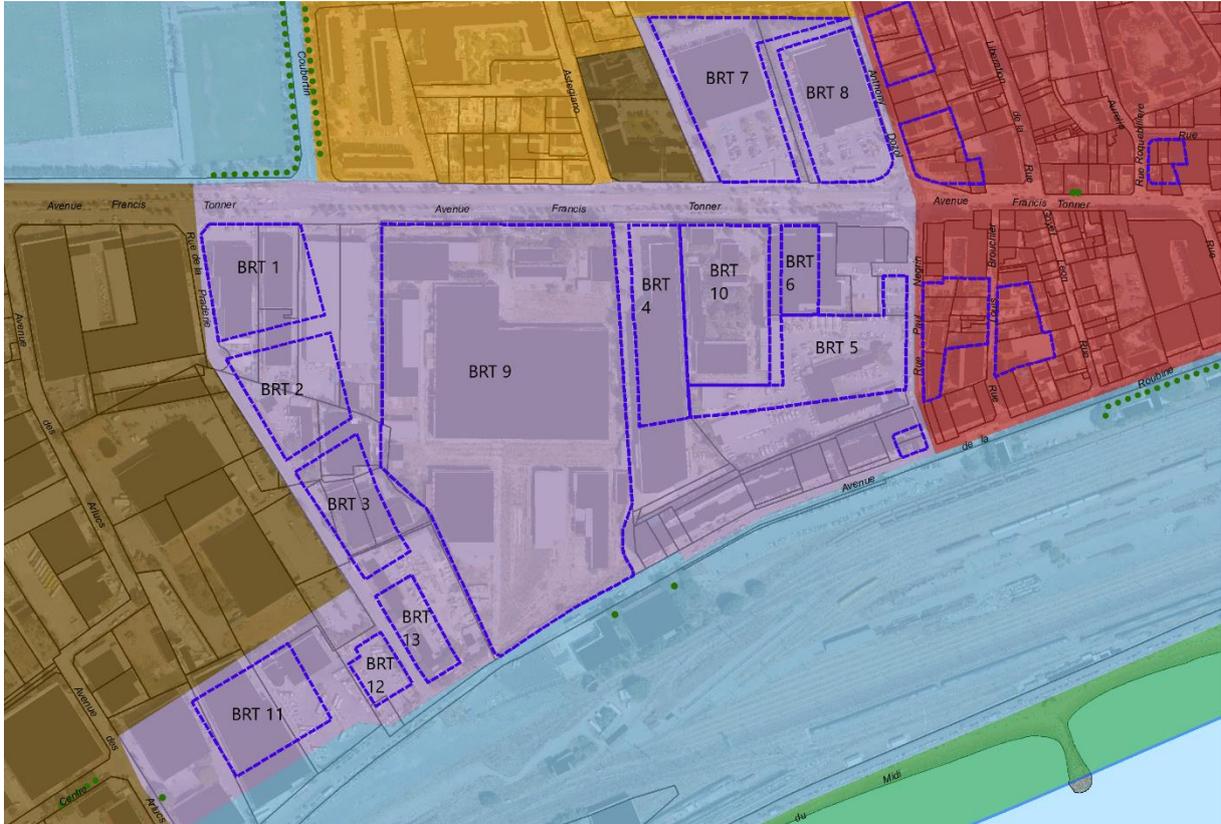
Les surfaces non tramées à l’intérieur du périmètre pourront être des espaces libres, tout en développant une majorité optimale d’espaces verts de pleine terre.



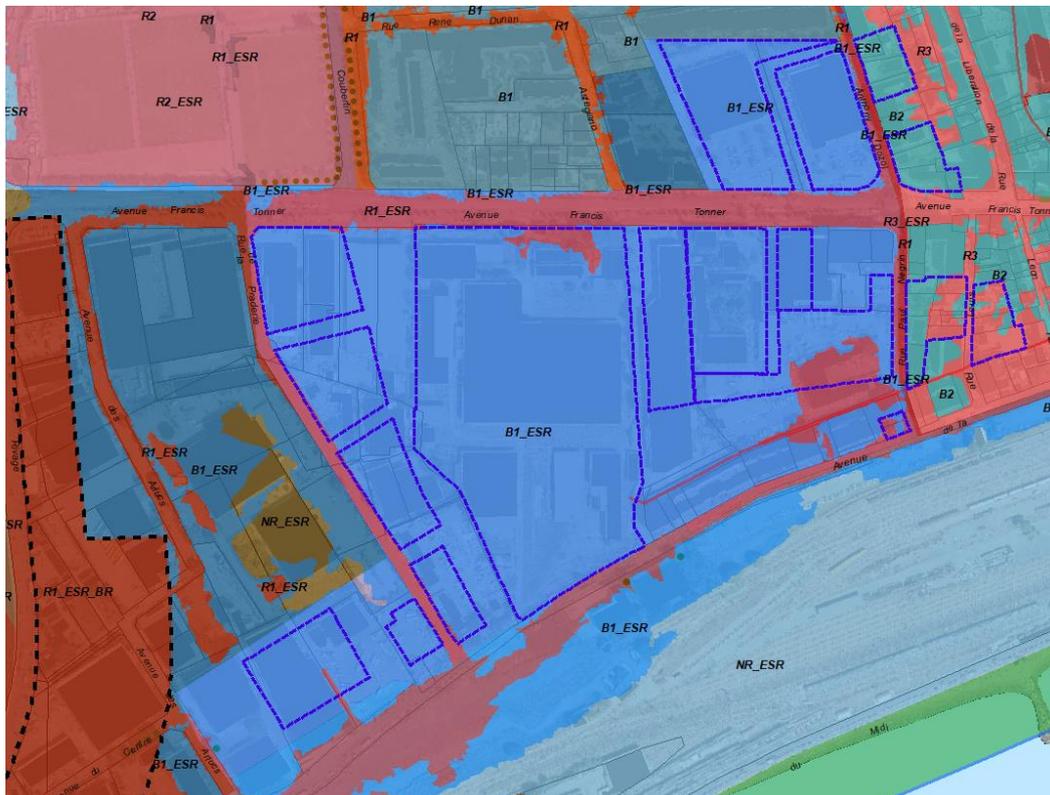
Illustrations schématiques 3D



Présentation générale des fiches de plans de masses n° BRT 1 à 13

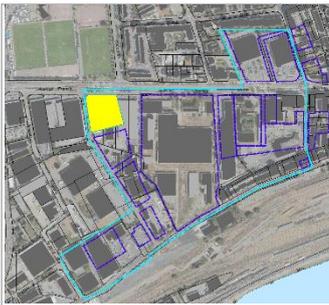


Localisation des secteurs de plans de masses du sous-secteur Roubine-Tourrades



Zonage règlementaire du P.P.R.I. sur le sous-secteur de la ZI Roubine

Fiche PLAN DE MASSES N° BRT 1 – 197-201 avenue Francis Tonner, parcelles AE35, 37, 276 et 277



Principes du plan de masses :

Opération de restructuration urbaine grâce à l’outil du plan de masse. Les constructions neuves doivent être édifiées à l’intérieur du volume défini par les polygones d’implantation et les hauteurs maximales ci-après présentés. Une marge d’adaptations mineures pourra être autorisée sous condition de contraintes techniques et sous réserve du respect des proportions des emprises bâties/non bâties. Les balcons et bow-windows doivent être intégrés aux polygones d’implantation.

Inscrire les volumétries en interface harmonieuse avec le bâti environnant et avec les voiries existantes et à venir.

Concevoir une architecture identitaire prestigieuse et créant le lien entre le tissu existant et le nouveau quartier de gare.

En front de l’avenue F. Tonner, traiter le rez-de-chaussée en socle commercial pour apporter les commerces, activités artisanales et services de proximité nécessaires aux nouveaux habitants.

Optimiser la perméabilité des sols en respectant les surfaces d’espaces verts identifiées. Les espaces surcreusés sont dédiés à faciliter le libre écoulement des eaux. Quand réalisés à ciel ouvert, ils sont majoritairement végétalisés sauf contrainte technique démontrée.

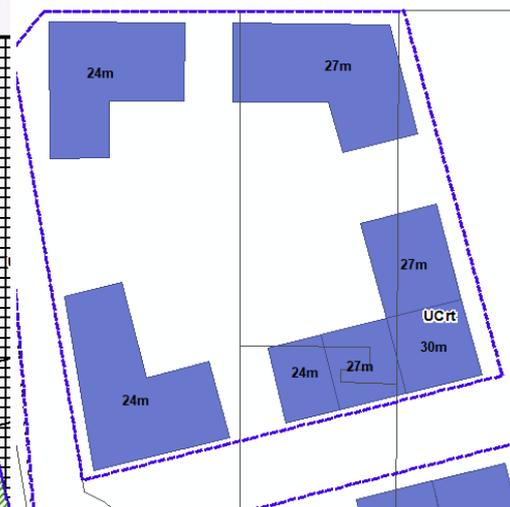
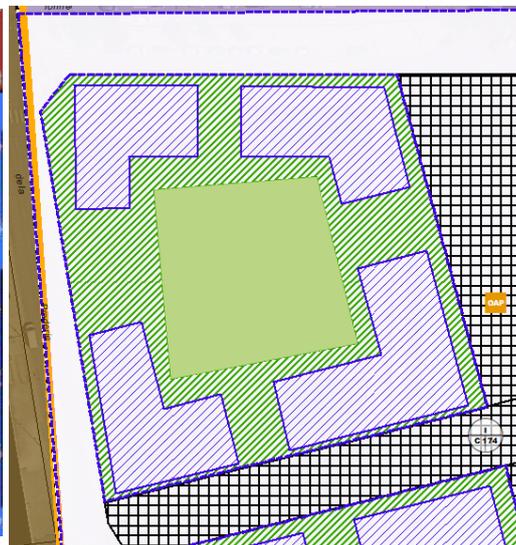
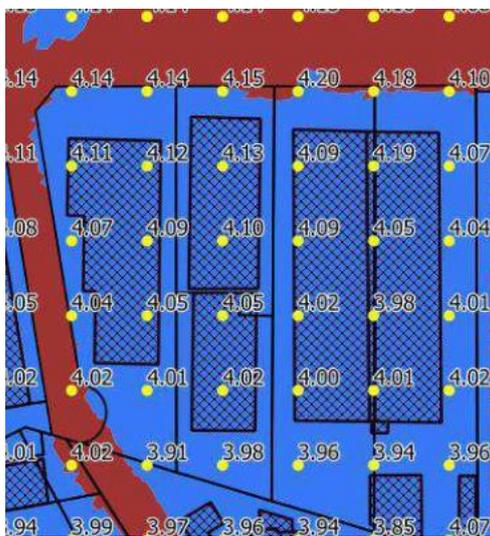
Valoriser les aménagements paysagers des espaces extérieurs pour le confort des habitants futurs et voisins ainsi que l’agrément de l’espace public.

La plantation d’arbres de haute tige doit être optimisée en s’approchant au mieux de la proportion édictée au PLU d’un arbre par tranche de 200 m² de l’unité foncière concernée. Au besoin, le recours à des fosses de plantation avec choix d’essences adaptées pourra être envisagé sans entraver leur développement tout en respectant la qualité pérenne des aménagements publics et des bâtiments. La préservation des arbres existants sera privilégiée.

Extrait du P.P.R.I.

Extrait de zonage du P.L.U.

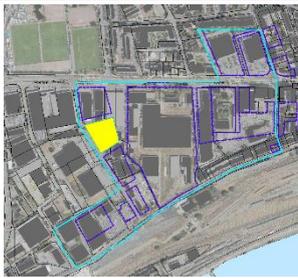
Extrait carte des hauteurs P.L.U.



- Aléa fort (R1)
- Aléa faible à modéré (R2)
- Aléa fort (R3)
- Aléa faible à modéré (B1)
- Aléa faible à modéré (B2)

- Espaces Verts à Protéger ou à créer
- Espaces Paysagers
- Espaces surcreusés
- Polygones d'implantations
- Emplacements réservés

- Secteurs avec hauteurs spécifiques
- Périmètre de Plan de masse



Principes du plan de masses :

Opération de restructuration urbaine grâce à l’outil du plan de masses. Les constructions neuves doivent être édifiées à l’intérieur du volume défini par les polygones d’implantation et les hauteurs maximales ci-après présentés. Une marge d’adaptations mineures pourra être autorisée sous condition de contraintes techniques et sous réserve du respect des proportions des emprises bâties/non bâties. Les balcons et bow-windows doivent être intégrés aux polygones d’implantation.

Inscrire les volumétries en interface harmonieuse avec le bâti environnant et avec les voiries existantes et à venir.

Concevoir une architecture identitaire prestigieuse et créant le lien entre le tissu existant et le nouveau quartier de gare.

En façade est de l’îlot et en réponse à la nouvelle trame viaire, traiter le rez-de-chaussée en socle commercial pour apporter les commerces, activités artisanales et services de proximité nécessaires aux nouveaux habitants.

Optimiser la perméabilité des sols en respectant les surfaces d’espaces verts identifiées. Les espaces surcreusés sont dédiés à faciliter le libre écoulement des eaux. Quand réalisés à ciel ouvert, ils sont majoritairement végétalisés sauf contrainte technique démontrée.

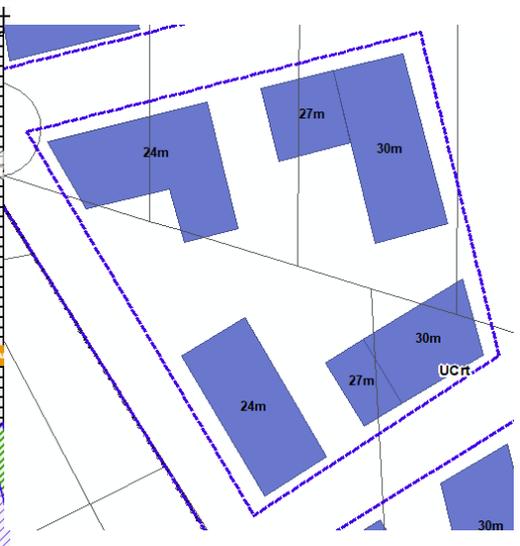
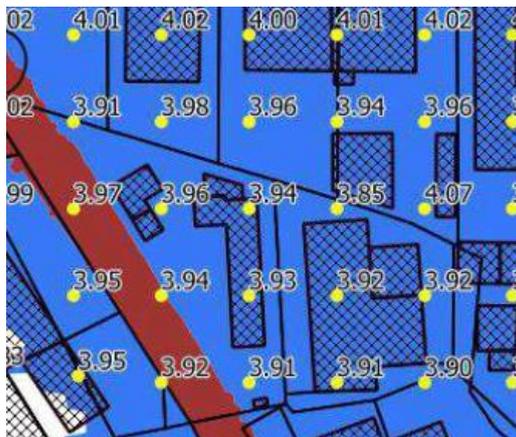
Valoriser les aménagements paysagers des espaces extérieurs pour le confort des habitants futurs et voisins ainsi que l’agrément de l’espace public.

La plantation d’arbres de haute tige doit être optimisée en s’approchant au mieux de la proportion édictée au PLU d’un arbre par tranche de 200 m² de l’unité foncière concernée. Au besoin, le recours à des fosses de plantation avec choix d’essences adaptées pourra être envisagé sans entraver leur développement tout en respectant la qualité pérenne des aménagements publics et des bâtiments. La préservation des arbres existants sera privilégiée.

Extrait du P.P.R.I.

Extrait de zonage du P.L.U.

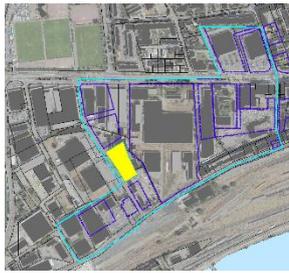
Extrait carte des hauteurs P.L.U.



- Aléa fort (R1)
- Aléa faible à modéré (R2)
- Aléa fort (R3)
- Aléa faible à modéré (B1)
- Aléa faible à modéré (B2)

- Espaces Verts à Protéger ou à créer
- Espaces Paysagers
- Espaces surcreusés
- Polygones d’implantations
- Emplacements réservés

- Secteurs avec hauteurs spécifiques
- Périmètre de Plan de masse



Principes du plan de masses :

Opération de restructuration urbaine grâce à l’outil du plan de masses. Les constructions neuves doivent être édifiées à l’intérieur du volume défini par les polygones d’implantation et les hauteurs maximales ci-après présentés. Une marge d’adaptations mineures pourra être autorisée sous condition de contraintes techniques et sous réserve du respect des proportions des emprises bâties/non bâties. Les balcons et bow-windows doivent être intégrés aux polygones d’implantation.

Inscrire les volumétries en interface harmonieuse avec le bâti environnant et avec les voiries existantes et à venir.

Concevoir une architecture identitaire prestigieuse et créant le lien entre le tissu existant et le nouveau quartier de gare.

En façade est de l’ilot et en réponse à la nouvelle trame viaire, traiter le rez-de-chaussée en socle commercial pour apporter les commerces, activités artisanales et services de proximité nécessaires aux nouveaux habitants.

Optimiser la perméabilité des sols en respectant les surfaces d’espaces verts identifiées. Les espaces surcreusés sont dédiés à faciliter le libre écoulement des eaux. Quand réalisés à ciel ouvert, ils sont majoritairement végétalisés sauf contrainte technique démontrée.

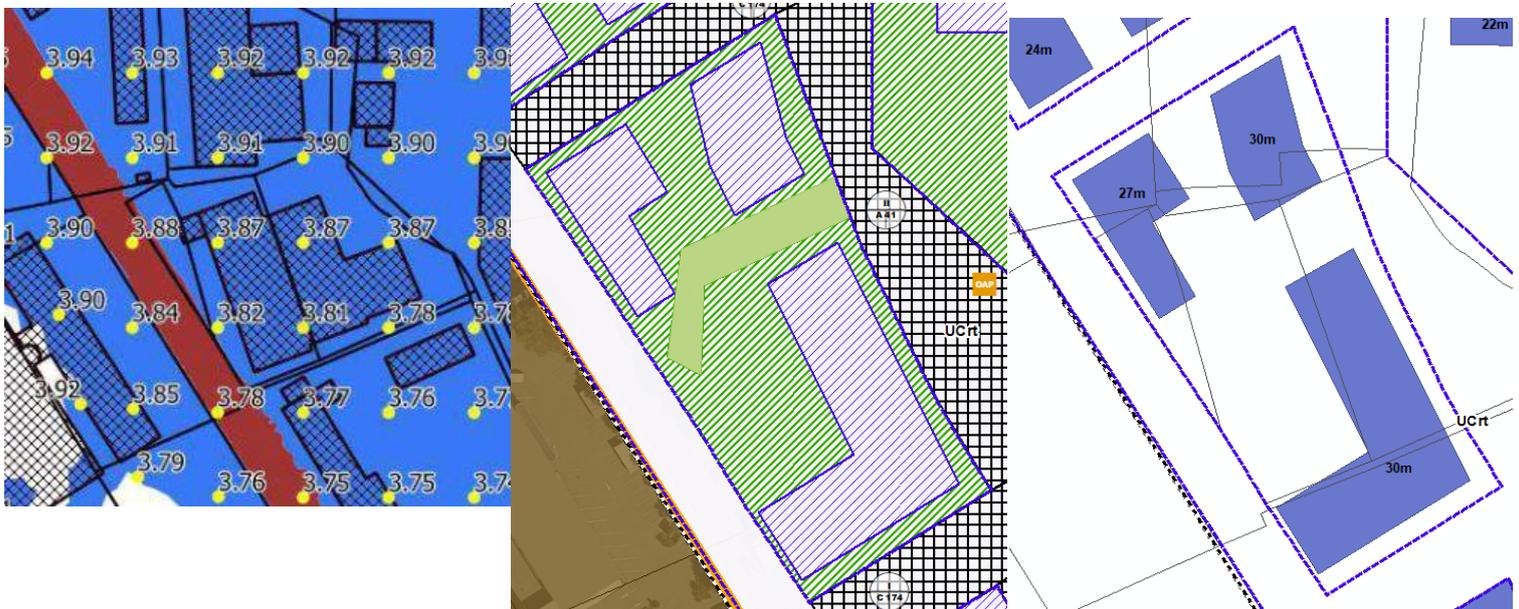
Valoriser les aménagements paysagers des espaces extérieurs pour le confort des habitants futurs et voisins ainsi que l’agrément de l’espace public.

La plantation d’arbres de haute tige doit être optimisée en s’approchant au mieux de la proportion édictée au PLU d’un arbre par tranche de 200 m² de l’unité foncière concernée. Au besoin, le recours à des fosses de plantation avec choix d’essences adaptées pourra être envisagé sans entraver leur développement tout en respectant la qualité pérenne des aménagements publics et des bâtiments. La préservation des arbres existants sera privilégiée.

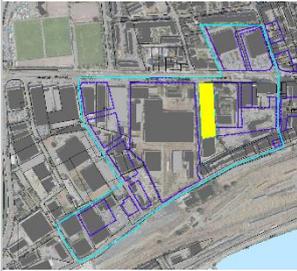
Extrait du P.P.R.I.

Extrait de zonage du P.L.U.

Extrait carte des hauteurs P.L.U.



- Aléa fort (R1)
- Aléa faible à modéré (R2)
- Aléa fort (R3)
- Aléa faible à modéré (B1)
- Aléa faible à modéré (B2)
- Espaces Verts à Protéger ou à créer
- Espaces Paysagers
- Espaces surcreusés
- Polygones d’implantations
- Emplacements réservés
- Secteurs avec hauteurs spécifiques
- Périmètre de Plan de masse



Principes du plan de masses :

Opération de restructuration urbaine grâce à l’outil du plan de masses. Les constructions neuves doivent être édifiées à l’intérieur du volume défini par les polygones d’implantation et les hauteurs maximales ci-après présentés. Une marge d’adaptations mineures pourra être autorisée sous condition de contraintes techniques et sous réserve du respect des proportions des emprises bâties/non bâties. Les balcons et bow-windows doivent être intégrés aux polygones d’implantation.

Inscrire les volumétries en interface harmonieuse avec le bâti environnant et avec les voiries existantes et à venir.

Concevoir une architecture identitaire prestigieuse et créant le lien entre le tissu existant et le nouveau quartier de gare.

En front de l’avenue F. Tonner, traiter le rez-de-chaussée en socle commercial pour apporter les commerces, activités artisanales et services de proximité nécessaires aux nouveaux habitants.

Optimiser la perméabilité des sols en respectant les surfaces d’espaces verts identifiées. Les espaces surcreusés sont dédiés à faciliter le libre écoulement des eaux. Quand réalisés à ciel ouvert, ils sont majoritairement végétalisés sauf contrainte technique démontrée.

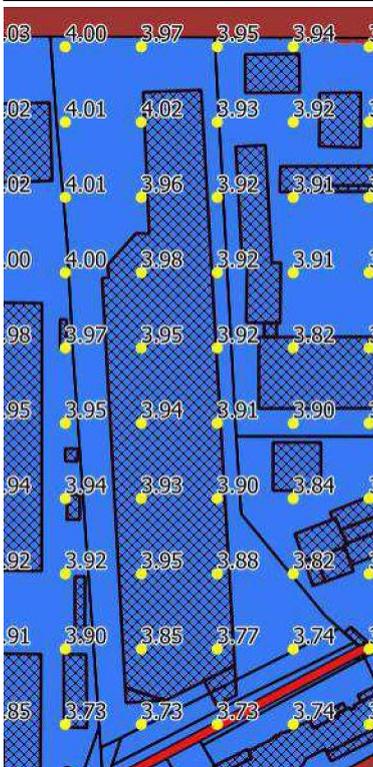
Valoriser les aménagements paysagers des espaces extérieurs pour le confort des habitants futurs et voisins ainsi que l’agrément de l’espace public.

La plantation d’arbres de haute tige doit être optimisée en s’approchant au mieux de la proportion édictée au PLU d’un arbre par tranche de 200 m² de l’unité foncière concernée. Au besoin, le recours à des fosses de plantation avec choix d’essences adaptées pourra être envisagé sans entraver leur développement tout en respectant la qualité pérenne des aménagements publics et des bâtiments. La préservation des arbres existants sera privilégiée.

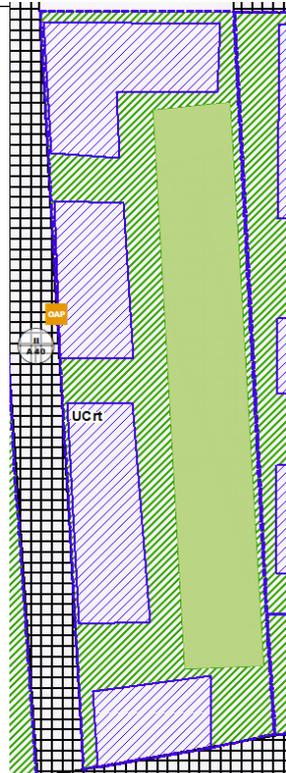
Extrait du P.P.R.I.

Extrait de zonage du P.L.U.

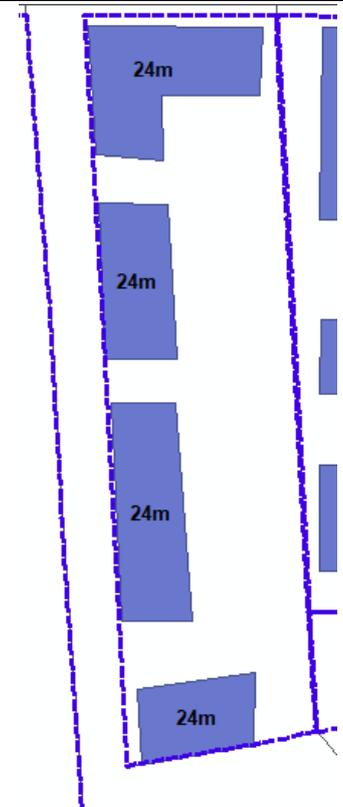
Extrait carte des hauteurs P.L.U.



- Aléa fort (R1)
- Aléa faible à modéré (R2)
- Aléa fort (R3)
- Aléa faible à modéré (B1)
- Aléa faible à modéré (B2)



- Espaces Verts à Protéger ou à créer
- Espaces Paysagers
- Espaces surcreusés
- Polygones d’implantations
- Emplacements réservés



- Secteurs avec hauteurs spécifiques
- Périmètre de Plan de masse

Fiche PLAN DE MASSES N° BRT 5 - 14 rue Paul Négrin, AE 59 et 60



Principes du plan de masses :

Opération de restructuration urbaine grâce à l’outil du plan de masses. Les constructions neuves doivent être édifiées à l’intérieur du volume défini par les polygones d’implantation et les hauteurs maximales ci-après présentés. Une marge d’adaptations mineures pourra être autorisée sous condition de contraintes techniques et sous réserve du respect des proportions des emprises bâties/non bâties. Les balcons et bow-windows doivent être intégrés aux polygones d’implantation.

Inscrire les volumétries en interface harmonieuse avec le bâti environnant et avec les voiries existantes et à venir.

Concevoir une architecture identitaire prestigieuse et créant le lien entre le tissu existant et le nouveau quartier de gare.

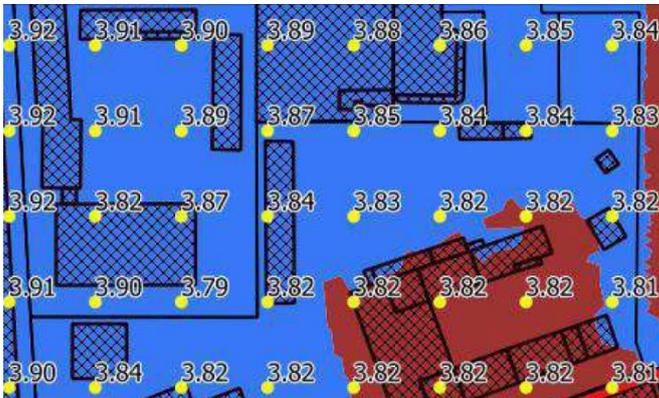
Optimiser la perméabilité des sols en respectant les surfaces d’espaces verts identifiées. Les espaces surcreusés sont dédiés à faciliter le libre écoulement des eaux. Quand réalisés à ciel ouvert, ils sont majoritairement végétalisés sauf contrainte technique démontrée.

Valoriser les aménagements paysagers des espaces extérieurs pour le confort des habitants futurs et voisins ainsi que l’agrément de l’espace public.

La plantation d’arbres de haute tige doit être optimisée en s’approchant au mieux de la proportion édictée au PLU d’un arbre par tranche de 200 m² de l’unité foncière concernée. Au besoin, le recours à des fosses de plantation avec choix d’essences adaptées pourra être envisagé sans entraver leur développement tout en respectant la qualité pérenne des aménagements publics et des bâtiments. La préservation des arbres existants sera privilégiée.

Extrait du P.P.R.I.

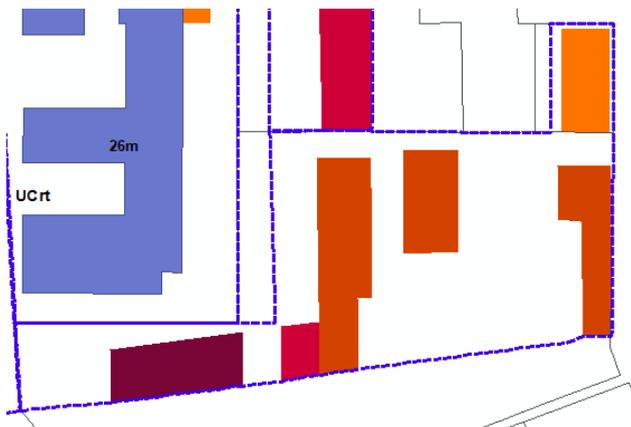
Extrait de zonage du P.L.U.



- Aléa fort (R1)
- Aléa faible à modéré (R2)
- Aléa fort (R3)
- Aléa faible à modéré (B1)
- Aléa faible à modéré (B2)



Extrait carte des hauteurs P.L.U.



- 12m
- 15m
- 18m
- 21m
- Périmètre de Plan de masse

- Espaces Verts à Protéger ou à créer
- Espaces Paysagers
- Espaces surcreusés
- Polygones d’implantations
- Emplacements réservés



Principes du plan de masses :

Opération de restructuration urbaine grâce à l’outil du plan de masses. Les constructions neuves doivent être édifiées à l’intérieur du volume défini par les polygones d’implantation et les hauteurs maximales ci-après présentés. Une marge d’adaptations mineures pourra être autorisée sous condition de contraintes techniques et sous réserve du respect des proportions des emprises bâties/non bâties. Les balcons et bow-windows doivent être intégrés aux polygones d’implantation.

Inscrire les volumétries en interface harmonieuse avec le bâti environnant et avec les voiries existantes et à venir.

Concevoir une architecture identitaire prestigieuse et créant le lien entre le tissu existant et le nouveau quartier de gare.

En front de l’avenue F. Tonner, traiter le rez-de-chaussée en socle commercial pour apporter les commerces, activités artisanales et services de proximité nécessaires aux nouveaux habitants.

Optimiser la perméabilité des sols en respectant les surfaces d’espaces verts identifiées. Les espaces surcreusés sont dédiés à faciliter le libre écoulement des eaux. Quand réalisés à ciel ouvert, ils sont majoritairement végétalisés sauf contrainte technique démontrée.

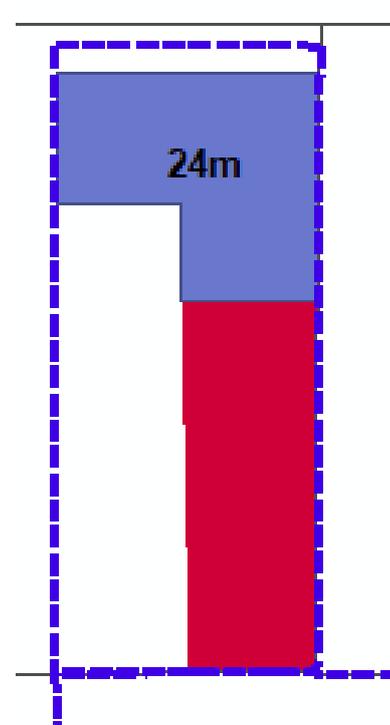
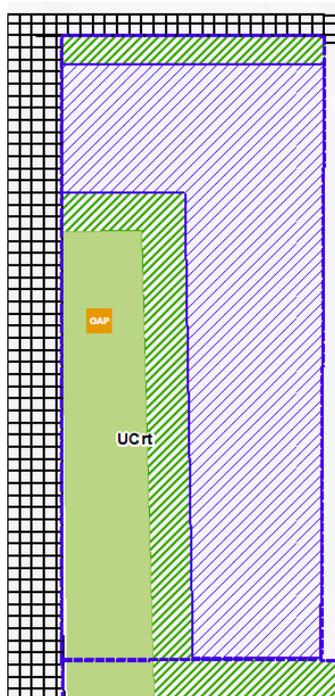
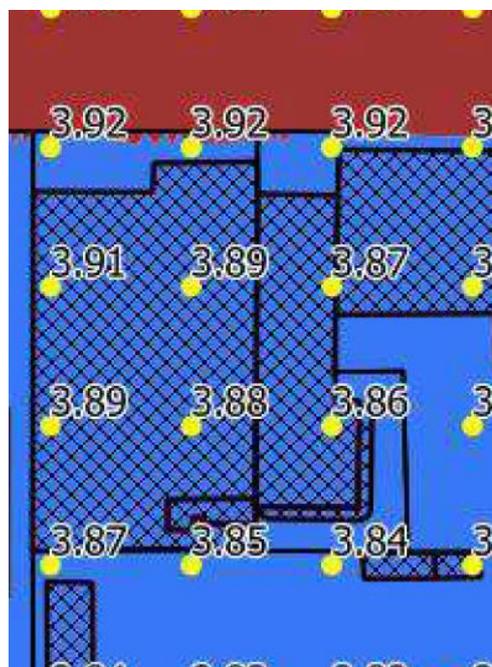
Valoriser les aménagements paysagers des espaces extérieurs pour le confort des habitants futurs et voisins ainsi que l’agrément de l’espace public.

La plantation d’arbres de haute tige doit être optimisée en s’approchant au mieux de la proportion édictée au PLU d’un arbre par tranche de 200 m² de l’unité foncière concernée. Au besoin, le recours à des fosses de plantation avec choix d’essences adaptées pourra être envisagé sans entraver leur développement tout en respectant la qualité pérenne des aménagements publics et des bâtiments. La préservation des arbres existants sera privilégiée.

Extrait du P.P.R.I.

Extrait de zonage du P.L.U.

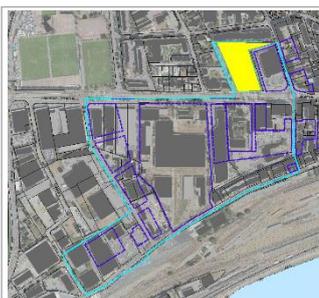
Extrait carte des hauteurs P.L.U.



- Aléa fort (R1)
- Aléa faible à modéré (R2)
- Aléa fort (R3)
- Aléa faible à modéré (B1)
- Aléa faible à modéré (B2)

- Espaces Verts à Protéger ou à créer
- Espaces Paysagers
- Espaces surcreusés
- Polygones d'implantations
- Emplacements réservés

- 18m
- Secteurs avec hauteurs spécifiques
- Périmètre de Plan de masse



Principes du plan de masses :

Opération de restructuration urbaine grâce à l’outil du plan de masses. Les constructions neuves doivent être édifiées à l’intérieur du volume défini par les polygones d’implantation et les hauteurs maximales ci-après présentés. Une marge d’adaptations mineures pourra être autorisée sous condition de contraintes techniques et sous réserve du respect des proportions des emprises bâties/non bâties. Les balcons et bow-windows doivent être intégrés aux polygones d’implantation.

Inscrire les volumétries en interface harmonieuse avec le bâti environnant et avec les voiries existantes et à venir.

Concevoir une architecture identitaire prestigieuse et créant le lien entre le tissu existant et le nouveau quartier de gare.

En front de l’avenue F. Tonner, traiter le rez-de-chaussée en socle commercial pour apporter les commerces, activités artisanales et services de proximité nécessaires aux nouveaux habitants.

Optimiser la perméabilité des sols en respectant les surfaces d’espaces verts identifiées. Les espaces surcreusés sont dédiés à faciliter le libre écoulement des eaux. Quand réalisés à ciel ouvert, ils sont majoritairement végétalisés sauf contrainte technique démontrée.

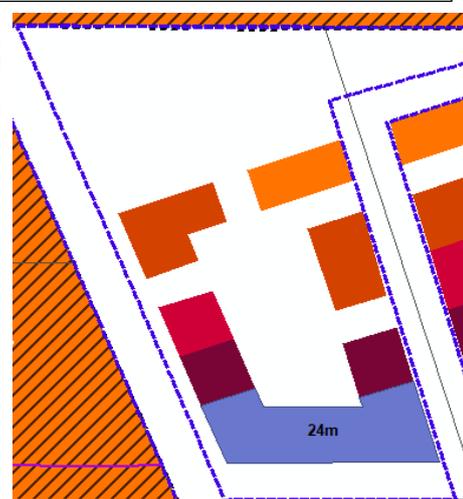
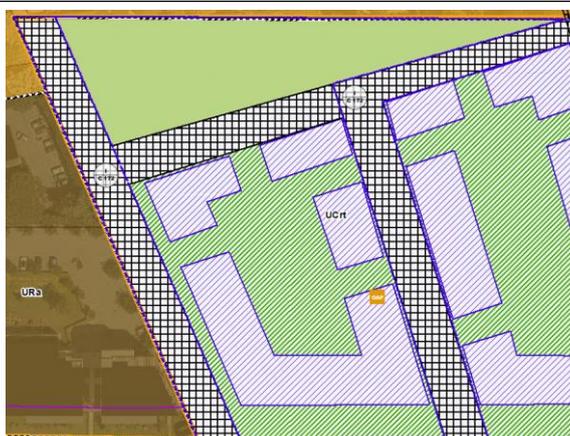
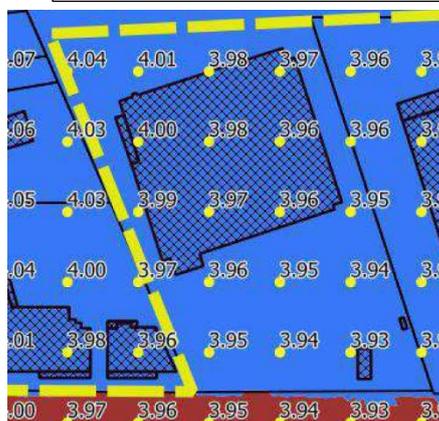
Valoriser les aménagements paysagers des espaces extérieurs pour le confort des habitants futurs et voisins ainsi que l’agrément de l’espace public.

La plantation d’arbres de haute tige doit être optimisée en s’approchant au mieux de la proportion édictée au PLU d’un arbre par tranche de 200 m² de l’unité foncière concernée. Au besoin, le recours à des fosses de plantation avec choix d’essences adaptées pourra être envisagé sans entraver leur développement tout en respectant la qualité pérenne des aménagements publics et des bâtiments. La préservation des arbres existants sera privilégiée.

Extrait du P.P.R.I.

Extrait de zonage du P.L.U.

Extrait carte des hauteurs P.L.U.

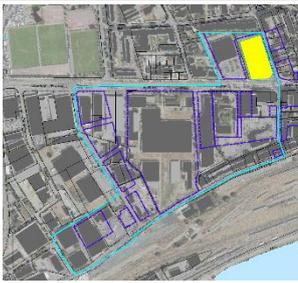


- Aléa fort (R1)
- Aléa faible à modéré (R2)
- Aléa fort (R3)
- Aléa faible à modéré (B1)
- Aléa faible à modéré (B2)

- Espaces Verts à Protéger ou à créer
- Espaces Paysagers
- Espaces surcreusés
- Polygones d’implantations
- Emplacements réservés

- 12m
- 15m
- 18m
- 21m
- Secteurs avec hauteurs spécifiques
- Périmètre de Plan de masse

Fiche PLAN DE MASSES N° BRT 8 – 130 avenue Francis Tonner, parcelle AH 21



Principes du plan de masses :

Opération de restructuration urbaine grâce à l’outil du plan de masses. Les constructions neuves doivent être édifiées à l’intérieur du volume défini par les polygones d’implantation et les hauteurs maximales ci-après présentés. Une marge d’adaptations mineures pourra être autorisée sous condition de contraintes techniques et sous réserve du respect des proportions des emprises bâties/non bâties. Les balcons et bow-windows doivent être intégrés aux polygones d’implantation.

Inscrire les volumétries en interface harmonieuse avec le bâti environnant et avec les voiries existantes et à venir.

Concevoir une architecture identitaire prestigieuse et créant le lien entre le tissu existant et le nouveau quartier de gare.

En front de l’avenue F. Tonner, traiter le rez-de-chaussée en socle commercial pour apporter les commerces, activités artisanales et services de proximité nécessaires aux nouveaux habitants.

Optimiser la perméabilité des sols en respectant les surfaces d’espaces verts identifiées. Les espaces surcreusés sont dédiés à faciliter le libre écoulement des eaux. Quand réalisés à ciel ouvert, ils sont majoritairement végétalisés sauf contrainte technique démontrée.

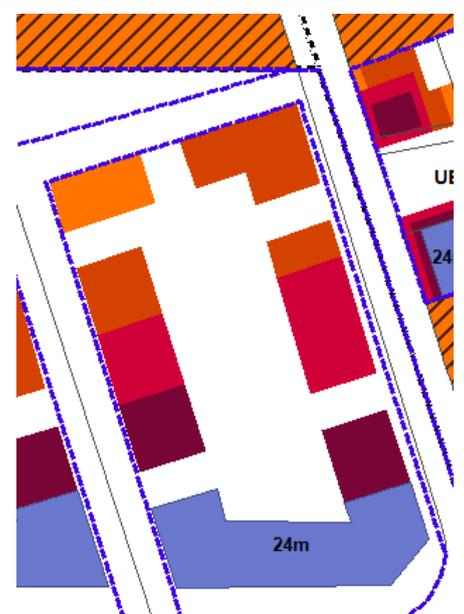
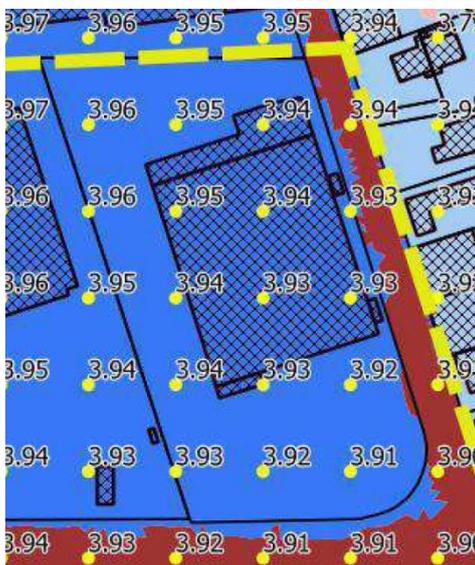
Valoriser les aménagements paysagers des espaces extérieurs pour le confort des habitants futurs et voisins ainsi que l’agrément de l’espace public.

La plantation d’arbres de haute tige doit être optimisée en s’approchant au mieux de la proportion édictée au PLU d’un arbre par tranche de 200 m² de l’unité foncière concernée. Au besoin, le recours à des fosses de plantation avec choix d’essences adaptées pourra être envisagé sans entraver leur développement tout en respectant la qualité pérenne des aménagements publics et des bâtiments. La préservation des arbres existants sera privilégiée.

Extrait du P.P.R.I.

Extrait de zonage du P.L.U.

Extrait carte des hauteurs P.L.U.



- Aléa fort (R1)
- Aléa faible à modéré (R2)
- Aléa fort (R3)
- Aléa faible à modéré (B1)
- Aléa faible à modéré (B2)

- Espaces Verts à Protéger ou à créer
- Espaces Paysagers
- Espaces surcreusés
- Polygones d’implantations
- Emplacements réservés

- 12m
- 15m
- 18m
- 21m
- secteurs avec hauteurs spécifiques
- Périmètre de Plan de masse



Principes du plan de masses :

Opération de restructuration urbaine grâce à l’outil du plan de masses. Les constructions neuves doivent être édifiées à l’intérieur du volume défini par les polygones d’implantation et les hauteurs maximales ci-après présentés. Une marge d’adaptations mineures pourra être autorisée sous condition de contraintes techniques et sous réserve du respect des proportions des emprises bâties/non bâties. Les balcons et bow-windows doivent être intégrés aux polygones d’implantation.

Inscrire les volumétries en interface harmonieuse avec le bâti environnant.

Optimiser la perméabilité des sols en respectant les surfaces d’espaces verts identifiées. Les espaces surcreusés sont dédiés à faciliter le libre écoulement des eaux. Quand réalisés à ciel ouvert, ils sont majoritairement végétalisés sauf contrainte technique démontrée.

Valoriser les aménagements paysagers des espaces extérieurs pour le confort des habitants futurs et voisins.

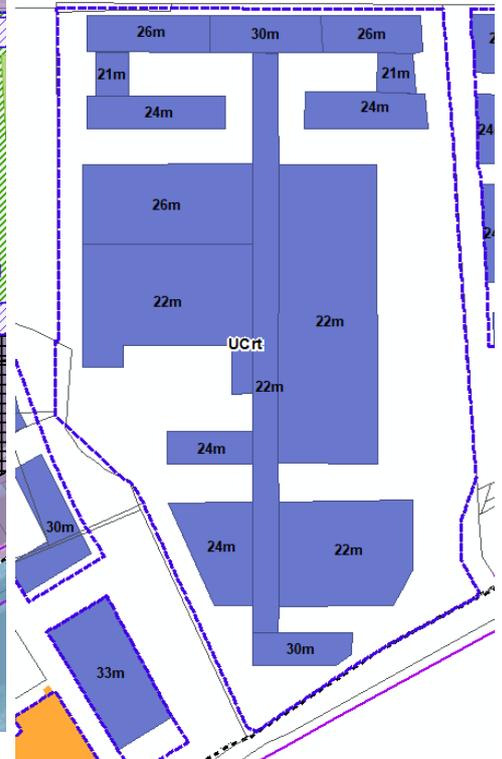
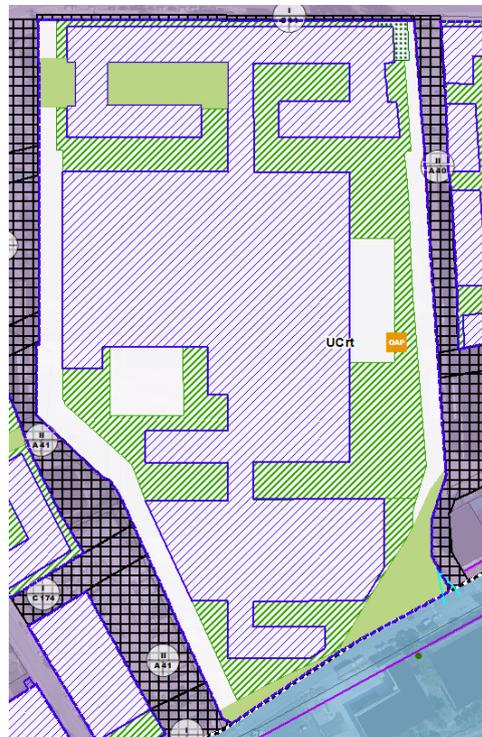
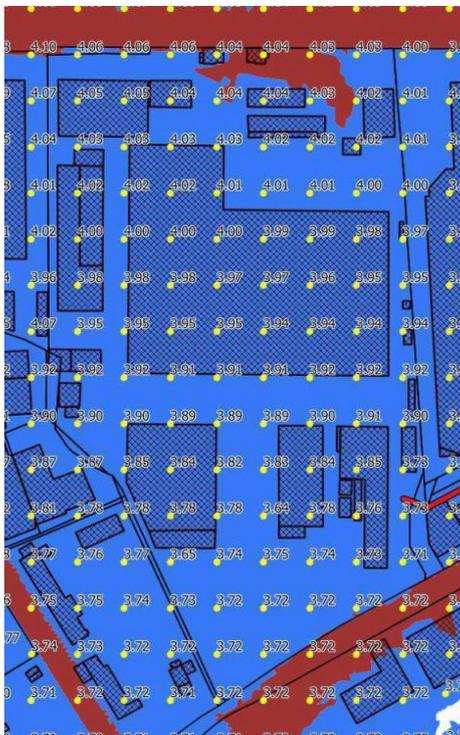
Le type de toitures et leurs couvertures doivent être harmonieux avec l’architecture retenue sur ce plan de masse.

La plantation d’arbres de haute tige doit être optimisée en s’approchant au mieux de la proportion édictée au PLU d’un arbre par tranche de 200 m² de l’unité foncière concernée. Au besoin, le recours à des fosses de plantation avec choix d’essences adaptées pourra être envisagé sans entraver leur développement tout en respectant la qualité pérenne des aménagements publics et des bâtiments. La préservation des arbres existants sera privilégiée.

Extrait du P.P.R.I.

Extrait de zonage du P.L.U.

Extrait carte des hauteurs P.L.U.



- Aléa fort (R1)
- Aléa faible à modéré (R2)
- Aléa fort (R3)
- Aléa faible à modéré (B1)
- Aléa faible à modéré (B2)

- Espaces Verts à Protéger ou à créer
- Espaces Paysagers
- Espaces surcreusés
- Polygones d’implantations
- Emplacements réservés

- Secteurs avec hauteurs spécifiques
- Périmètre de Plan de masse



Principes du plan de masses :

Opération de restructuration urbaine grâce à l’outil du plan de masses. Les constructions neuves doivent être édifiées à l’intérieur du volume défini par les polygones d’implantation et les hauteurs maximales ci-après présentés. Une marge d’adaptations mineures pourra être autorisée sous condition de contraintes techniques et sous réserve du respect des proportions des emprises bâties/non bâties. Les balcons et bow-windows doivent être intégrés aux polygones d’implantation.

Inscrire les volumétries en interface harmonieuse avec le bâti environnant.

Optimiser la perméabilité des sols en respectant les surfaces d’espaces verts identifiées.

Valoriser les aménagements paysagers des espaces extérieurs pour le confort des habitants futurs et voisins.

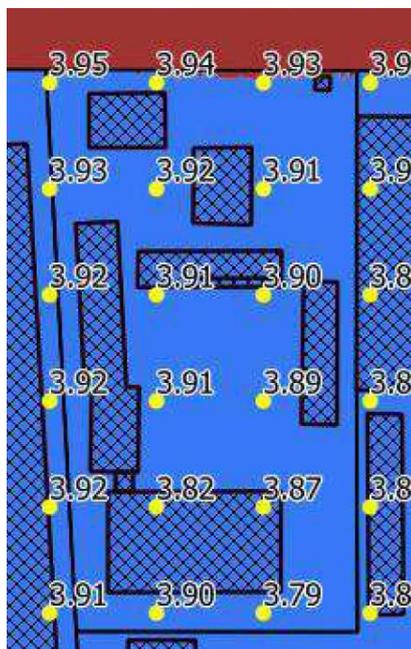
Le type de toitures et leurs couvertures doivent être harmonieux avec l’architecture retenue.

La plantation d’arbres de haute tige doit être optimisée en s’approchant au mieux de la proportion édictée au PLU d’un arbre par tranche de 200 m² de l’unité foncière concernée. Au besoin, le recours à des fosses de plantation avec choix d’essences adaptées pourra être envisagé sans entraver leur développement tout en respectant la qualité pérenne des aménagements publics et des bâtiments. La préservation des arbres existants sera privilégiée.

Extrait du P.P.R.I.

Extrait de zonage du P.L.U.

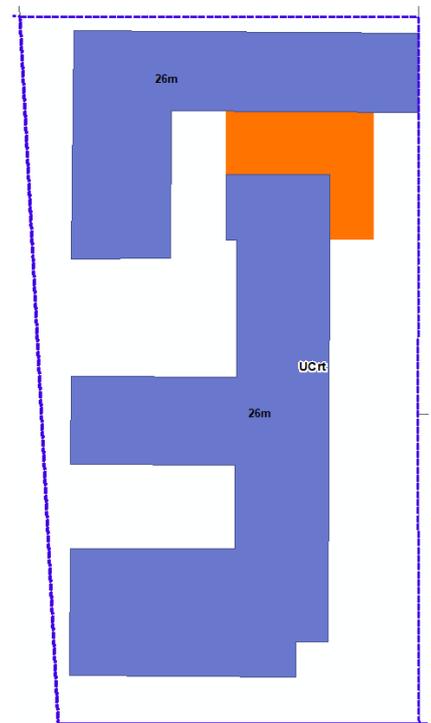
Extrait carte des hauteurs P.L.U.



- Aléa fort (R1)
- Aléa faible à modéré (R2)
- Aléa fort (R3)
- Aléa faible à modéré (B1)
- Aléa faible à modéré (B2)



- Espaces Paysagers (L 151-23 du C.U.)
- Polygones d’implantations (emprise maximale des constructions)
- Emplacements réservés (L 151-38 du C.U.)



- 12m
- Secteurs avec hauteurs spécifiques
- Périmètre de Plan de masse



Principes du plan de masses :

Opération de restructuration urbaine grâce à l’outil du plan de masses. Les constructions neuves doivent être édifiées à l’intérieur du volume défini par le polygone d’implantation et les hauteurs maximales ci-après présentés. Une marge d’adaptations mineures pourra être autorisée sous condition de contraintes techniques et sous réserve du respect des proportions des emprises bâties/non bâties. Les balcons et bow-windows doivent être intégrés aux polygones d’implantation.

Inscrire les volumétries en interface harmonieuse avec le bâti environnant et avec les voiries existantes et à venir.

Concevoir une architecture audacieuse « signal » marquant la présence du pôle multimodal, en excluant l’architecture monolithique. Un épannelage progressif et un choix de matériaux de qualité doivent permettre son insertion dans le paysage urbain de Cannes.

En front de la gare et au droit de l’avenue de la Roubine, traiter le rez-de-chaussée en socle commercial pour apporter les commerces, activités artisanales et services de proximité nécessaires aux nouveaux habitants et une animation en face de la gare, de ses annexes et son parvis.

Le type de toitures et leurs couvertures doivent être harmonieux avec l’architecture retenue sur ce plan de masse.

Optimiser la perméabilité des sols en respectant les surfaces d’espaces verts identifiées.

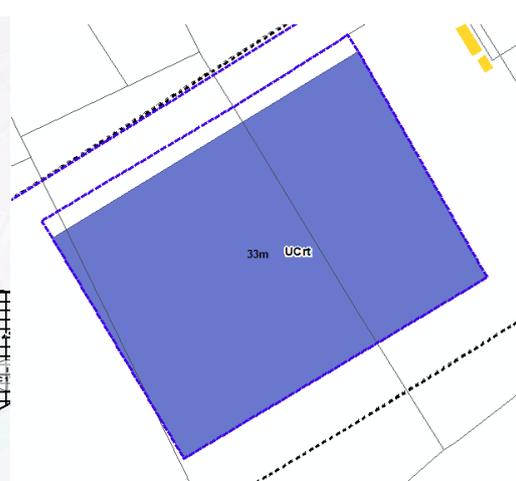
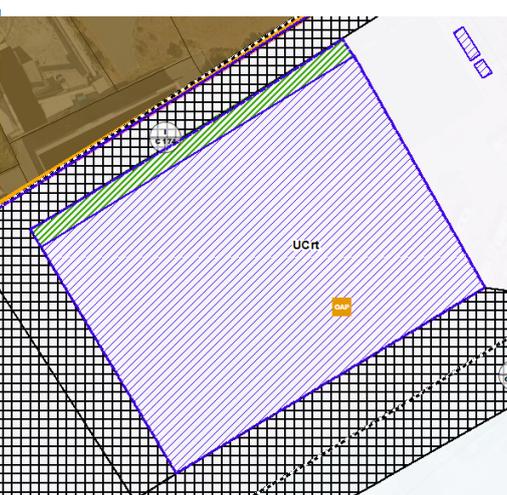
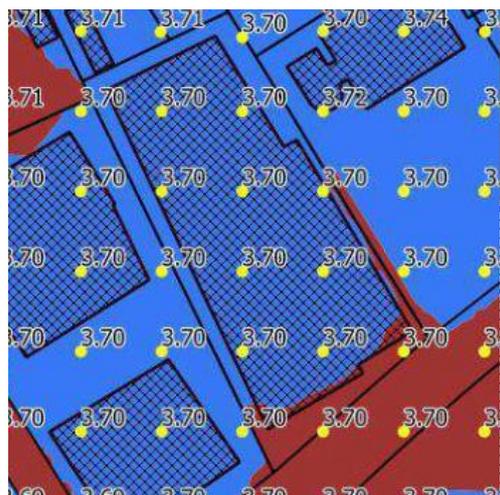
Valoriser les aménagements paysagers des espaces extérieurs pour le confort des habitants futurs et voisins ainsi que l’agrément de l’espace public.

La plantation d’arbres de haute tige doit être optimisée en s’approchant au mieux de la proportion édictée au PLU d’un arbre par tranche de 200 m² de l’unité foncière concernée. Au besoin, le recours à des fosses de plantation avec choix d’essences adaptées pourra être envisagé sans entraver leur développement tout en respectant la qualité pérenne des aménagements publics et des bâtiments. La préservation des arbres existants sera privilégiée.

Extrait du P.P.R.I.

Extrait de zonage du P.L.U.

Extrait carte des hauteurs P.L.U.



- Aléa fort (R1)
- Aléa faible à modéré (R2)
- Aléa fort (R3)
- Aléa faible à modéré (B1)
- Aléa faible à modéré (B2)
- Espaces Paysagers (L 151-23 du C.U.)
- Polygones d’implantations (emprise maximale des constructions)
- Emplacements réservés (L 151-38 du C.U.)
- Secteurs avec hauteurs spécifiques
- Périmètre de Plan de masse



Principes du plan de masses :

Opération de restructuration urbaine grâce à l’outil du plan de masses. Les constructions neuves doivent être édifiées à l’intérieur du volume défini par le polygone d’implantation et les hauteurs maximales ci-après présentés. Une marge d’adaptations mineures pourra être autorisée sous condition de contraintes techniques et sous réserve du respect des proportions des emprises bâties/non bâties. Les balcons et bow-windows doivent être intégrés aux polygones d’implantation.

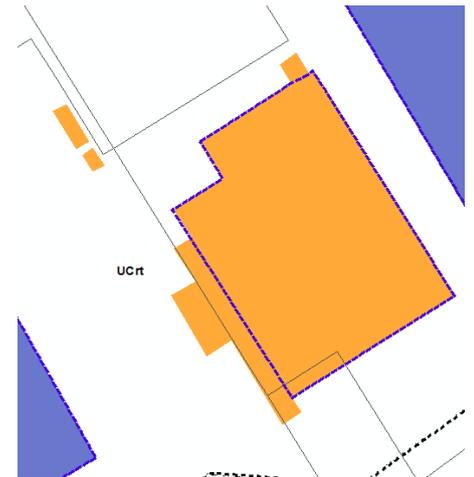
Au regard de la destination industrielle de ce périmètre de plan de masse, et de son périmètre circonscrit aux installations techniques, il n’est pas exigé de stationnement et de végétalisation du site.

Les toitures et leurs couvertures doivent être en harmonie avec l’architecture retenue sur ce plan de masse.

Extrait du P.P.R.I.

Extrait de zonage du P.L.U.

Extrait carte des hauteurs P.L.U.



- Aléa fort (R1)
- Aléa faible à modéré (R2)
- Aléa fort (R3)
- Aléa faible à modéré (B1)
- Aléa faible à modéré (B2)

- Polygones d’implantations (emprise maximale des constructions)
- Emplacements réservés (L 151-38 du C.U.)

- 9m
- Périmètre de Plan de masse

Fiche PLAN DE MASSES N° BRT 13 – rue de la Praderie, parcelle AE 300



Principes du plan de masses :

Opération de restructuration urbaine grâce à l’outil du plan de masses. Les constructions neuves doivent être édifiées à l’intérieur du volume défini par le polygone d’implantation et les hauteurs maximales ci-après présentés. Une marge d’adaptations mineures pourra être autorisée sous condition de contraintes techniques et sous réserve du respect des proportions des emprises bâties/non bâties. Les balcons et bow-windows doivent être intégrés aux polygones d’implantation.

Inscrire les volumétries en interface harmonieuse avec le bâti environnant et avec les voiries existantes et à venir.

Concevoir une architecture audacieuse « signal » marquant la présence du pôle multimodal, en excluant l’architecture monolithique. Un épannelage progressif et un choix de matériaux de qualité doivent permettre son insertion dans le paysage urbain de Cannes.

Au droit de l’avenue de la Roubine et en réponse au nouveau réseau viaire en façade est de l’ilot, traiter le rez-de-chaussée en socle commercial pour apporter les commerces, activités artisanales et services de proximité nécessaires aux nouveaux habitants et une animation des façades dans ce nouveau quartier de gare.

Le type de toitures et leurs couvertures doivent être harmonieux avec l’architecture retenue sur ce plan de masse.

Optimiser la perméabilité des sols en respectant les surfaces d’espaces verts identifiées.

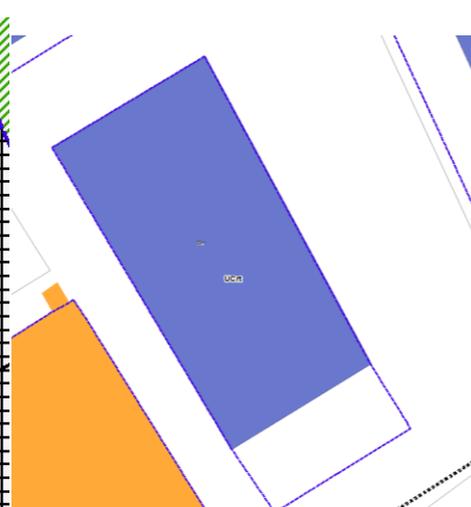
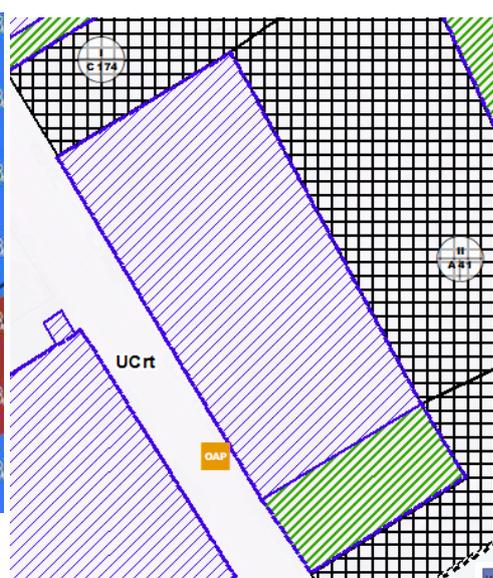
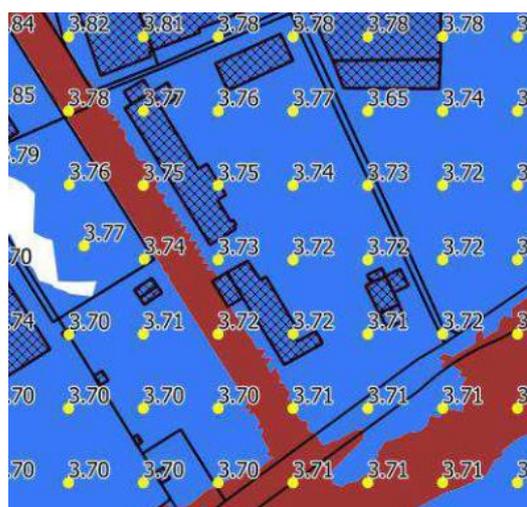
Valoriser les aménagements paysagers des espaces extérieurs pour le confort des habitants futurs et voisins ainsi que l’agrément de l’espace public.

La plantation d’arbres de haute tige doit être optimisée en s’approchant au mieux de la proportion édictée au PLU d’un arbre par tranche de 200 m² de l’unité foncière concernée. Au besoin, le recours à des fosses de plantation avec choix d’essences adaptées pourra être envisagé sans entraver leur développement tout en respectant la qualité pérenne des aménagements publics et des bâtiments. La préservation des arbres existants sera privilégiée.

Extrait du P.P.R.I.

Extrait de zonage du P.L.U.

Extrait carte des hauteurs P.L.U.



- Aléa fort (R1)
- Aléa faible à modéré (R2)
- Aléa fort (R3)
- Aléa faible à modéré (B1)
- Aléa faible à modéré (B2)

- Espaces Paysagers (L 151-23 du C.U.)
- Polygones d’implantations (emprise maximale des constructions)
- Emplacements réservés (L 151-38 du C.U.)

- Secteurs avec hauteurs spécifiques, ici 33m
- Périmètre de Plan de masse



Principes du plan de masses :

Opération de restructuration urbaine grâce à l’outil du plan de masses. Les constructions neuves doivent être édifiées à l’intérieur du volume défini par les polygones d’implantation et les hauteurs maximales inscrits au PLU (carte générale et carte des hauteurs). Une marge d’adaptations mineures pourra être autorisée sous condition de contraintes techniques et sous réserve du respect des proportions des emprises bâties/non bâties. Un socle commun aux bâtiments peut être mis en place sous le niveau d’accès véhicules à la double condition d’une part, de respecter l’exigence d’optimisation des espaces de pleine terre ci-dessous indiquée, et d’autre part que sa dalle de surface soit revêtue d’1,50m de terre et paysagée (sur le modèle des EVP – cf. article E/3.2.c.). Les balcons et terrasses peuvent être édifiés en dehors des volumes réglementaires.

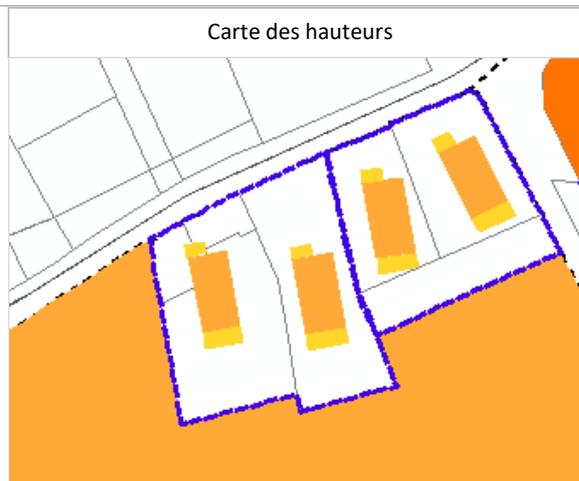
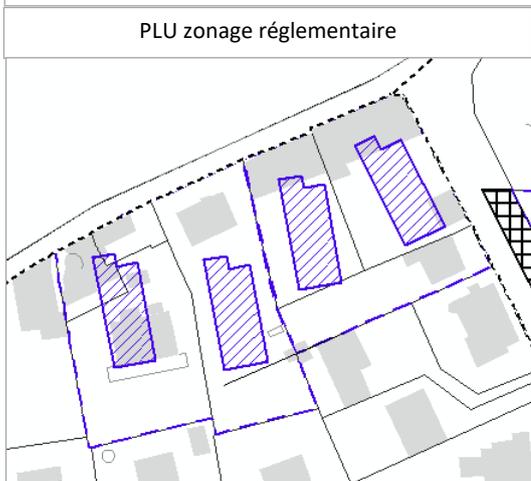
Inscrire les volumétries en interface harmonieuse avec le bâti environnant ;

Optimiser la perméabilité des sols en favorisant les surfaces d’espaces verts de pleine terre dont la proportion visera à améliorer la situation actuelle et tendre au plus près des 70% de la zone UFa ;

Favoriser la double orientation intérieure des logements ;

Valoriser les aménagements paysagers des espaces extérieurs pour le confort des habitants futurs et voisins, ainsi que l’agrément de l’espace public, en favorisant les espaces de pleine terre le long des voies pour la plantation d’arbres de haute tige ;

La plantation d’arbres de haute tige doit être optimisée en s’approchant au mieux de la proportion édictée au PLU d’un arbre par tranche de 200 m² de l’unité foncière concernée. Au besoin, le recours à des fosses de plantation avec choix d’essences adaptées pourra être envisagé sans entraver leur développement tout en respectant la qualité pérenne des aménagements publics et des bâtiments. La préservation des arbres existants doit être privilégiée.



 Emprise maximale de construction
 Périmètre du plan de masses

 7m
 9m



Illustrations schématiques 3D

Vue sud

Vue nord



Principes du plan de masses :

Opération de restructuration urbaine grâce à l’outil du plan de masses. Les constructions neuves doivent être édifiées à l’intérieur du volume défini par les polygones d’implantation et les hauteurs maximales inscrits au PLU (carte générale et carte des hauteurs). Une marge d’adaptations mineures pourra être autorisée sous condition de contraintes techniques et sous réserve du respect des proportions des emprises bâties/non bâties. Un socle commun aux deux bâtiments peut être mis en place sous le niveau d’accès véhicules à condition que sa dalle de surface soit revêtue d’1,50m de terre et paysagée (sur le modèle des EVP – cf. article E/3.2.c.). Les balcons et terrasses peuvent être édifiés en dehors des volumes réglementaires.

Inscrire les volumétries en interface harmonieuse avec le bâti environnant.

Favoriser la double orientation intérieure des logements.

Valoriser les aménagements paysagers des espaces extérieurs pour le confort des habitants futurs et voisins, ainsi que l’agrément de l’espace public.

Optimiser la perméabilité des sols en favorisant les surfaces d’espaces verts de pleine terre (au sein des espaces verts protégés inscrits au plan de masses) et notamment le long des espaces publics pour y privilégier la plantation d’arbres.

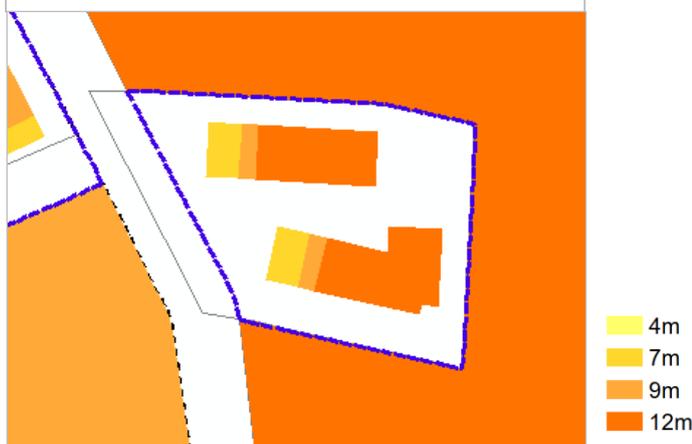
La plantation d’arbres de haute tige doit être optimisée en s’approchant au mieux de la proportion édictée au PLU d’un arbre par tranche de 200 m² de l’unité foncière concernée. Au besoin, le recours à des fosses de plantation avec choix d’essences adaptées pourra être envisagé sans entraver leur développement tout en respectant la qualité pérenne des aménagements publics et des bâtiments. La préservation des arbres existants doit être privilégiée.

PLU zonage réglementaire



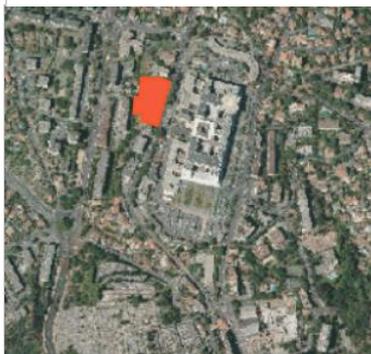
- Espaces verts protégés
- Espaces paysagers (50% esp. vert/dalle)
- Emprise maximale de construction
- Périmètre du plan de masses

Carte des hauteurs



Illustrations schématiques 3D





Principes du plan de masses :

Opération de restructuration urbaine grâce à l’outil du plan de masses. Les constructions neuves doivent être édifiées à l’intérieur du volume défini par les polygones d’implantation et les hauteurs maximales inscrits au PLU (carte générale et carte des hauteurs). Une marge d’adaptations mineures pourra être autorisée sous condition de contraintes techniques et sous réserve du respect des proportions des emprises bâties/non bâties Les balcons et terrasses peuvent être édifiés en dehors des volumes réglementaires.

Inscrire les volumétries en interface harmonieuse avec le bâti environnant ;

Optimiser la perméabilité des sols en respectant a minima les surfaces d’espaces verts identifiées ;

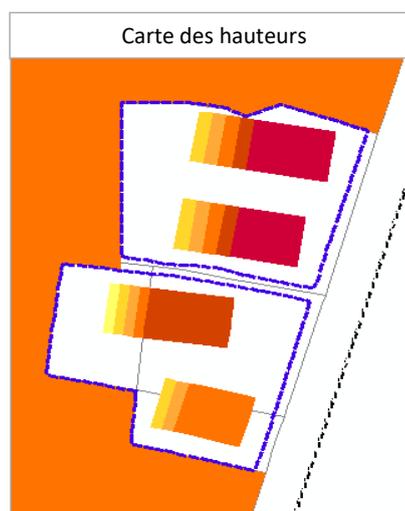
Favoriser la double orientation intérieure des logements ;

Valoriser les aménagements paysagers des espaces extérieurs pour le confort des habitants futurs et voisins, ainsi que l’agrément de l’espace public ;

La plantation d’arbres de haute tige doit être optimisée en s’approchant au mieux de la proportion édictée au PLU d’un arbre par tranche de 200 m² de l’unité foncière concernée. L’alignement d’arbre inscrit le long de l’espace public afin de contribuer à sa qualité paysagère pourra faire l’objet d’un recours à des fosses de plantation avec choix d’essences adaptées sans entraver leur développement tout en respectant la qualité pérenne des aménagements publics et des bâtiments. La préservation des arbres existants doit être privilégiée.



- Espaces verts protégés
- Espaces verts de pleine terre
- Emprise maximale de construction
- Périmètre du plan de masses
- Alignement d’arbres
- Emplacement réservé



- 4m
- 7m
- 9m
- 12m
- 15m
- 18m

Illustrations schématiques 3D



Vue sud



Vue sud



Principes des plans de masses :

Opération de restructuration urbaine grâce à l’outil du plan de masses. Les constructions neuves doivent être édifiées à l’intérieur du volume défini par le polygone d’implantation et les hauteurs maximales inscrits au PLU (carte générale et carte des hauteurs). Une marge d’adaptations mineures pourra être autorisée sous condition de contraintes techniques et sous réserve du respect des proportions des emprises bâties/non bâties. Du fait de la complexité topographique, les hauteurs sont à considérer au regard des principes du schéma 3D ci-dessous. Les balcons et terrasses peuvent être édifiés en dehors des volumes réglementaires.

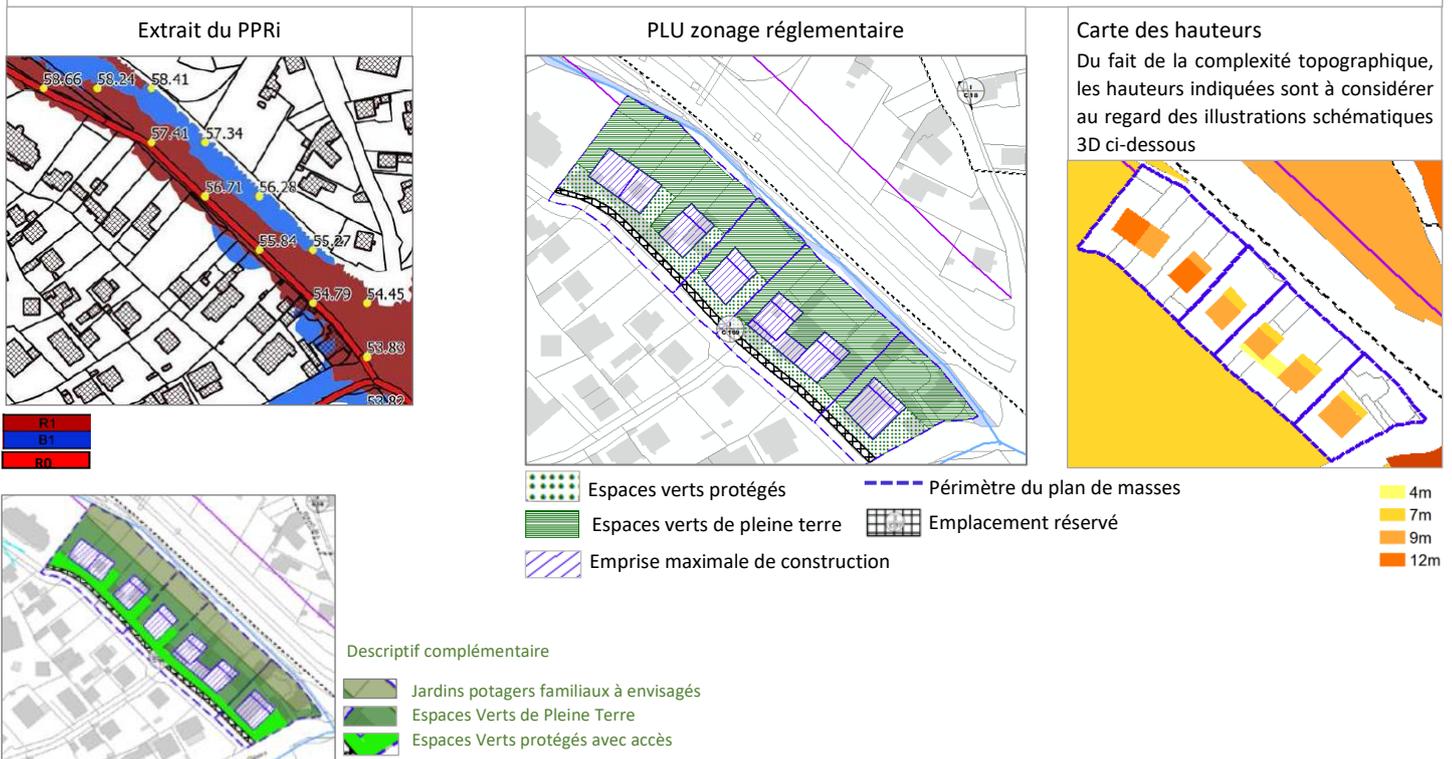
Inscrire les volumétries en interface harmonieuse avec le bâti environnant.

Optimiser la perméabilité des sols en respectant a minima les surfaces et qualités d’espaces verts identifiées ci-dessous.

Favoriser la double orientation intérieure des logements.

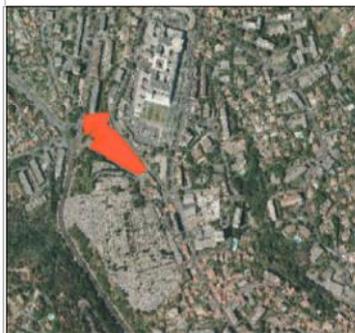
Valoriser les aménagements paysagers des espaces extérieurs pour le confort des habitants futurs et voisins, et l’agrément de l’espace public. Envisager l’opportunité de jardins partagés en partie basse donnant sur le bd Paillassou.

La plantation d’arbres de haute tige doit être optimisée en s’approchant au mieux de la proportion édictée au PLU d’un arbre par tranche de 200 m² de l’unité foncière concernée. Au besoin, le recours à des fosses de plantation avec choix d’essences adaptées pourra être envisagé sans entraver leur développement tout en respectant la qualité pérenne des aménagements publics et des bâtiments. La préservation des arbres existants doit être privilégiée.



Fiche PLAN DE MASSES N° GB 5 - Ilot Grasse / Grand Jas/ Riou

Parcelles AZ 119 à 121, 124 à 138, 213, 214, 186 à 188, 190, 191, 878, 879



Principes du plan de masses :

Opération de restructuration urbaine grâce à l’outil du plan de masses. Les constructions neuves doivent être édifiées à l’intérieur du volume défini par les polygones d’implantation et les hauteurs maximales inscrits au PLU (carte générale et carte des hauteurs). Une marge d’adaptations mineures pourra être autorisée sous condition de contraintes techniques et sous réserve du respect des proportions des emprises bâties/non bâties. Du fait de la complexité topographique, les hauteurs sont à considérer au regard des principes en coupe et du schéma 3D ci-dessous. Des socles communs à plusieurs bâtiments peuvent être mis en place sous le niveau d’accès véhicules à condition que leur dalle de surface soit revêtue d’1,50m de terre et paysagée (sur le modèle des EVP – cf. article E/3.2.c.). Les balcons et terrasses peuvent être édifiés en dehors des volumes réglementaires.

La voirie existante interne au périmètre du secteur de plan de masses est destinée à disparaître au profit de la cohérence du plan d’ensemble.

Inscrire les volumétries en interface harmonieuse avec l’environnant bâti et paysager, dans un tissu aéré et harmonieux, de type “villas cossues dans un parc”.

Améliorer la perméabilité des sols, par l’optimisation des espaces de pleine terre (environ 55% hors dalles des socles communs).

Favoriser la double orientation intérieure des logements.

Valoriser les aménagements paysagers des espaces extérieurs pour le confort des habitants futurs et voisins, et l’agrément de l’espace public.

Améliorer les circulations piétonnes du secteur par la réalisation de deux cheminements traversants (ER : IC 170).

La plantation d’arbres de haute tige doit être optimisée en s’approchant au mieux de la proportion édictée au PLU d’un arbre par tranche de 200 m² de l’unité foncière concernée. Au besoin, le recours à des fosses de plantation avec choix d’essences adaptées pourra être envisagé sans entraver leur développement tout en respectant la qualité pérenne des aménagements publics et des bâtiments. La préservation des arbres existants doit être privilégiée.

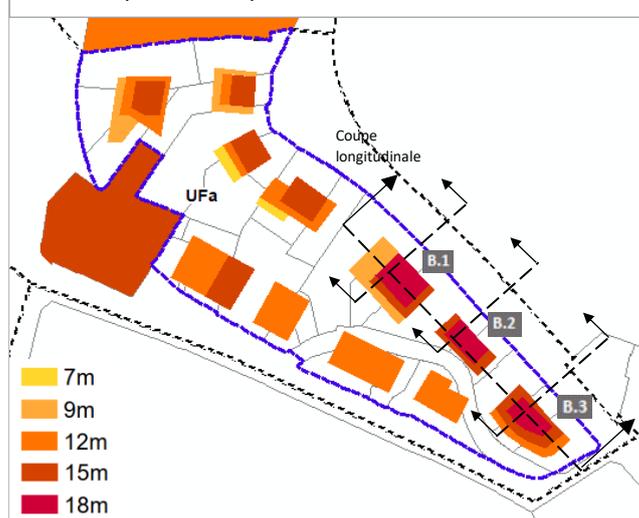
PLU zonage réglementaire

(Avec indication des accès véhicules et socles communs possibles)



Carte des hauteurs (avec tracé des coupes de principe)

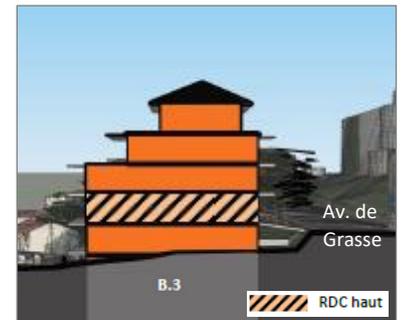
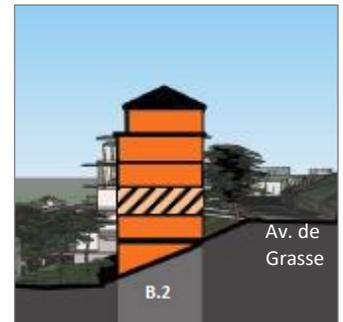
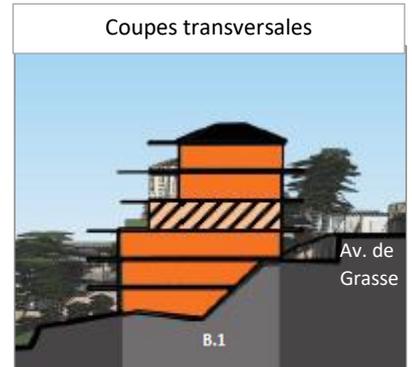
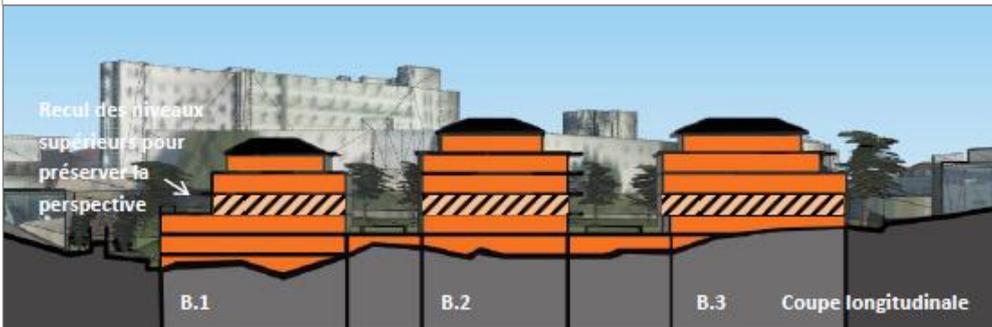
Du fait de la complexité topographique, les hauteurs indiquées sont à considérer au regard des illustrations schématiques 3D ci-après

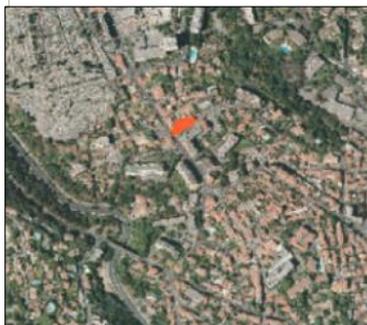


Illustrations 3D des principes volumétriques de référence

Les hauteurs indiquées sur la carte des hauteurs du PLU sont à considérer au regard de ce schéma 3D, base de référence de la conception des projets futurs

Exemple de coupes de principe sur les 3 bâtiments Sud/Est





Principes du plan de masse :

Opération de restructuration urbaine grâce à l’outil du plan de masse. Les constructions neuves doivent être édifiées à l’intérieur du volume défini par le polygone d’implantation et les hauteurs maximales inscrits au PLU (carte générale et carte des hauteurs). Une marge d’adaptations mineures pourra être autorisée sous condition de contraintes techniques et sous réserve du respect des proportions des emprises bâties/non bâties. Un encorbellement de 0,80m pourra être opéré à partir du troisième niveau sur la rue des Vosges. Les balcons et terrasses peuvent être édifiés en dehors du volume réglementaire.

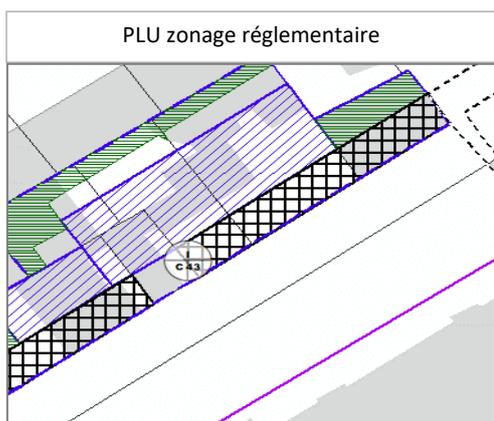
Inscrire les volumétries en interface harmonieuse avec le bâti environnant.

Favoriser la double orientation intérieure des logements.

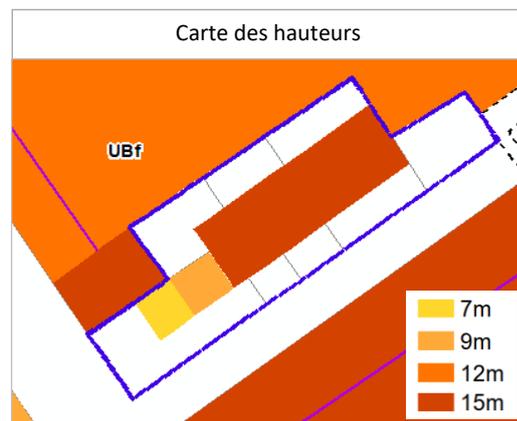
Optimiser la perméabilité des sols en respectant a minima les surfaces d’espaces verts de pleine terre identifiées.

Valoriser les aménagements paysagers des espaces extérieurs pour le confort des habitants futurs et voisins, ainsi que l’agrément de l’espace public.

La plantation d’arbres de haute tige doit être optimisée. Au besoin, le recours à des fosses de plantation avec choix d’essences adaptées pourra être envisagé sans entraver leur développement tout en respectant la qualité pérenne des aménagements publics et des bâtiments.



-  Emprise maximale de construction
-  Périmètre de Plan de masse
-  Marge de recul
-  Emplacements réservés
-  Espaces Verts de pleine terre





Principes du plan de masses :

Opération de restructuration urbaine grâce à l’outil du plan de masses. Les constructions neuves doivent être édifiées à l’intérieur du volume défini par le polygone d’implantation et les hauteurs maximales inscrits au PLU (carte générale et carte des hauteurs). Une marge d’adaptations mineures pourra être autorisée sous condition de contraintes techniques et sous réserve du respect des proportions des emprises bâties/non bâties. Les balcons et terrasses peuvent être édifiés en dehors du volume réglementaire.

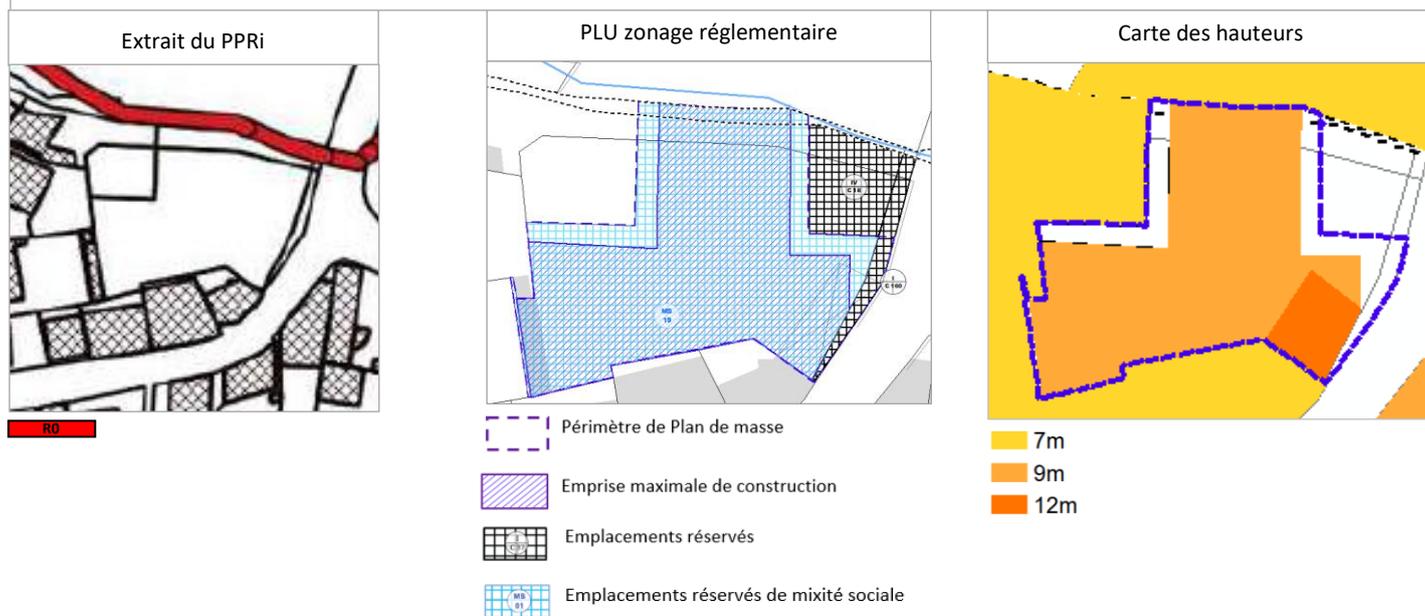
Inscrire les volumétries en interface harmonieuse avec le bâti environnant. Le projet consistera en l’édification de quatre petites constructions sur socle commun conformément au schéma 3D ci-dessous.

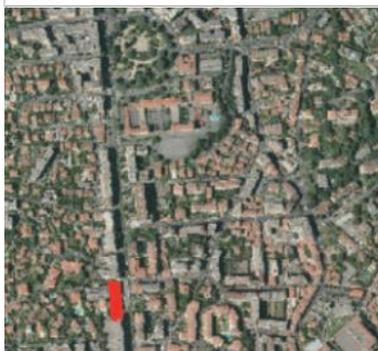
Favoriser la double orientation intérieure des logements.

Optimiser la perméabilité des sols grâce à la réalisation d’une placette végétale dans l’emplacement réservé.

Valoriser les aménagements paysagers des espaces extérieurs pour le confort des habitants futurs et voisins, ainsi que l’agrément de l’espace public. Des plantations, le cas échéant sur dalle avec un minimum de 80cm de terre, devront être mises en place dans cet objectif.

Les surfaces non tramées à l’intérieur du périmètre sont des espaces libres (voir définition au règlement du PLU).





Principes du plan de masse :

Opération de restructuration urbaine grâce à l’outil du plan de masse. Les constructions neuves doivent être édifiées à l’intérieur du volume défini par le polygone d’implantation et les hauteurs maximales inscrits au PLU (carte générale et carte des hauteurs). Une marge d’adaptations mineures pourra être autorisée sous condition de contraintes techniques et sous réserve du respect des proportions des emprises bâties/non bâties. Les deux parcelles de part et d’autre de l’allée des Yuccas peuvent être reliées par la construction d’un bâtiment pont tel qu’illustré ci-dessous. Les balcons et terrasses peuvent être édifiés en dehors des volumes réglementaires.

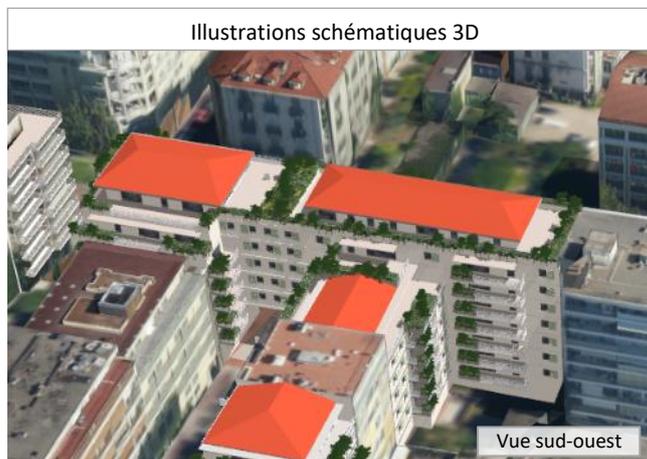
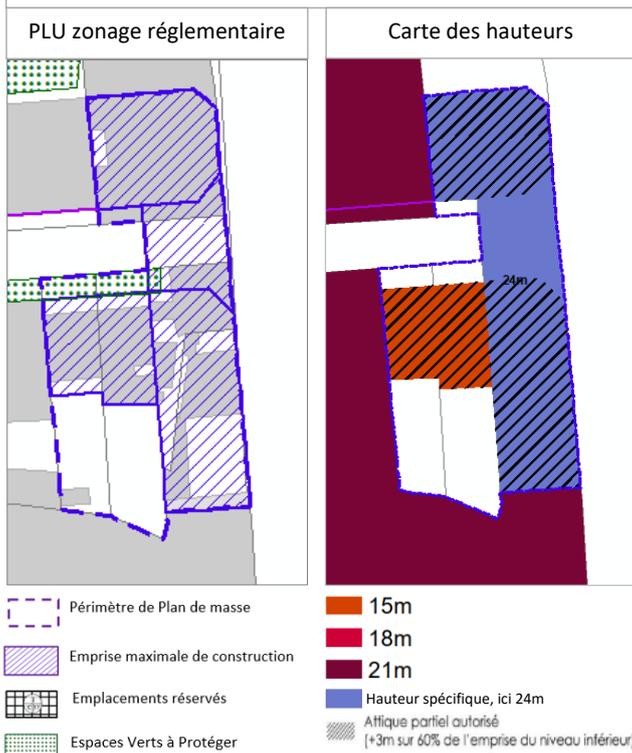
Inscrire les volumétries en interface harmonieuse avec le bâti environnant.

Favoriser la double orientation intérieure des logements.

Optimiser la perméabilité des sols en traitant le maximum des surfaces non bâties en espace vert de pleine terre et en respectant l’espace paysager inscrit.

Privilégier les aménagements paysagers des espaces extérieurs pour le confort des habitants futurs et voisins, et l’agrément de l’espace public.

La plantation d’arbres de haute tige doit être optimisée. Au besoin, le recours à des fosses de plantation avec choix d’essences adaptées pourra être envisagé sans entraver leur développement tout en respectant la qualité pérenne des aménagements publics et des bâtiments.





Principes du plan de masse :

Opération de restructuration urbaine grâce à l’outil du plan de masse. Les constructions neuves doivent être édifiées à l’intérieur du volume défini par le polygone d’implantation et les hauteurs maximales inscrits au PLU (carte générale et carte des hauteurs). Une marge d’adaptations mineures pourra être autorisée sous condition de contraintes techniques et sous réserve du respect des proportions des emprises bâties/non bâties. Les balcons et terrasses peuvent être édifiés en dehors du volume réglementaire.

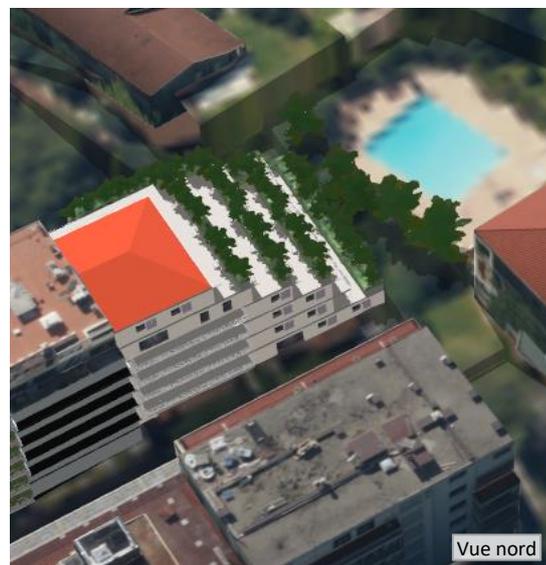
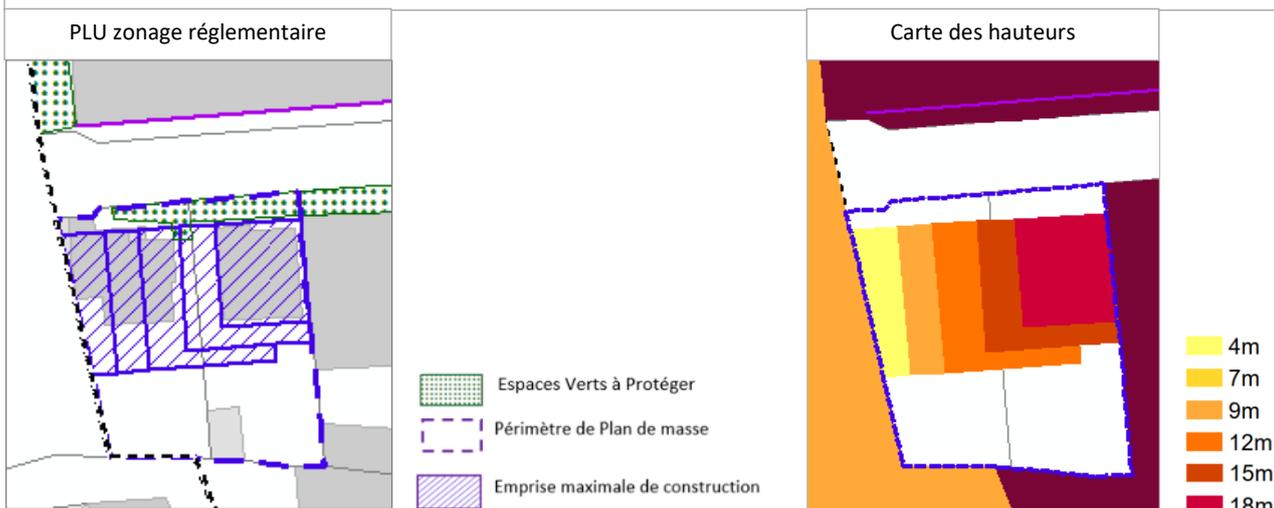
Inscrire les volumétries en interface harmonieuse avec le bâti environnant.

Favoriser la double orientation intérieure des logements.

Optimiser la perméabilité des sols en traitant le maximum des surfaces non bâties en espace vert de pleine terre et en respectant l’espace paysager inscrit.

Privilégier les aménagements paysagers des espaces extérieurs pour le confort des habitants futurs et voisins, et l’agrément de l’espace public.

La plantation d’arbres de haute tige doit respecter a minima la proportion édictée au PLU d’un arbre par tranche de 200 m² de l’unité foncière concernée, voire complétée notamment le long de l’espace public afin de contribuer à sa qualité paysagère. Au besoin, le recours à des fosses de plantation avec choix d’essences adaptées pourra être envisagé sans entraver leur développement tout en respectant la qualité pérenne des aménagements publics et des bâtiments.





Principes du plan de masses :

Opération de restructuration urbaine grâce à l’outil du plan de masses. Les constructions neuves doivent être édifiées à l’intérieur du volume défini par les polygones d’implantation et les hauteurs maximales inscrits au PLU (carte générale et carte des hauteurs). Une marge d’adaptations mineures pourra être autorisée sous condition de contraintes techniques et sous réserve du respect des proportions des emprises bâties/non bâties. Les niveaux de sous-sol peuvent être mis en place au-delà des polygones d’implantation à condition que leur dalle de surface soit revêtue d’1,50m de terre et paysagée (sur le modèle des EVP – cf. article E/3.2.c). Les balcons et terrasses peuvent être édifiés en dehors des polygones.

Inscrire les volumétries en interface harmonieuse avec le bâti environnant.

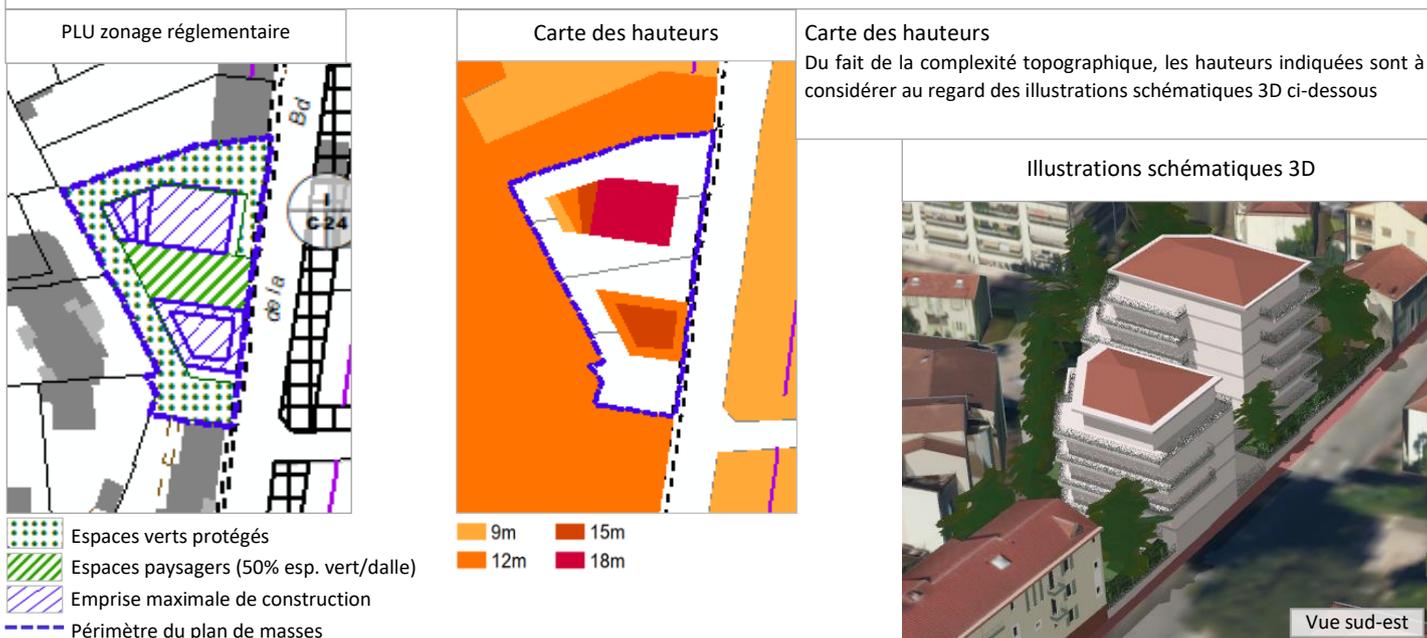
Favoriser la double orientation intérieure des logements.

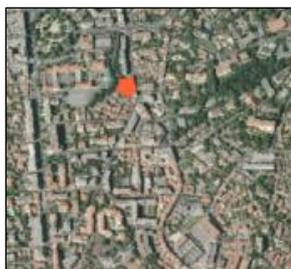
Améliorer et optimiser la perméabilité des sols en traitant le maximum des surfaces non bâties en espace vert de pleine terre ;

Favoriser la double orientation intérieure des logements.

Valoriser les aménagements paysagers des espaces extérieurs pour le confort des habitants futurs et voisins ainsi que l’agrément de l’espace public.

La plantation d’arbres de haute tige doit être optimisée en s’approchant au mieux de la proportion édictée au PLU d’un arbre par tranche de 200 m² de l’unité foncière concernée. Au besoin, le recours à des fosses de plantation avec choix d’essences adaptées pourra être envisagé sans entraver leur développement tout en respectant la qualité pérenne des aménagements publics et des bâtiments.





Principes du plan de masses :

Opération de restructuration urbaine grâce à l’outil du plan de masses. Les constructions neuves doivent être édifiées à l’intérieur du volume défini par les polygones d’implantation et les hauteurs maximales inscrits au PLU (carte générale et carte des hauteurs). Une marge d’adaptations mineures pourra être autorisée sous condition de contraintes techniques et sous réserve du respect des proportions des emprises bâties/non bâties. Les niveaux de sous-sol peuvent être mis en place au-delà des polygones d’implantation à condition que leur dalle de surface soit revêtue d’1,50m de terre et paysagée (sur le modèle des EVP – cf. article E/3.2.c.) et tout en laissant l’espace suffisant pour la plantation d’arbres de haute tige notamment le long de la voie, dans des conditions respectueuses de leur développement. Les balcons et terrasses peuvent être édifiés en dehors des polygones.

Inscrire les volumétries en interface harmonieuse avec le bâti environnant.

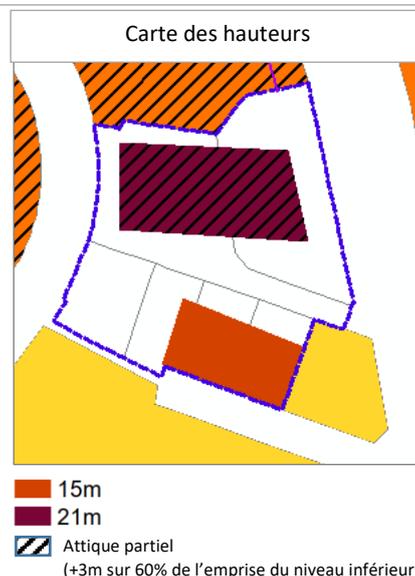
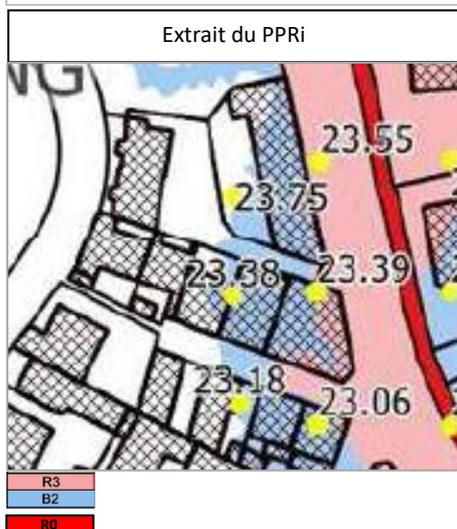
Favoriser la double orientation intérieure des logements.

Améliorer et optimiser la perméabilité des sols en traitant le maximum des surfaces non bâties en espace vert de pleine terre.

Favoriser la double orientation intérieure des logements.

Valoriser les aménagements paysagers des espaces extérieurs pour le confort des habitants futurs et voisins ainsi que l’agrément de l’espace public.

La plantation d’arbres de haute tige doit être optimisée en s’approchant au mieux de la proportion édictée au PLU d’un arbre par tranche de 200 m² de l’unité foncière concernée. Au besoin, le recours à des fosses de plantation avec choix d’essences adaptées pourra être envisagé sans entraver leur développement tout en respectant la qualité pérenne des aménagements publics et des bâtiments.





Principes du plan de masse :

Opération de restructuration urbaine grâce à l’outil du plan de masse. Les constructions neuves doivent être édifiées à l’intérieur du volume défini par le polygone d’implantation et les hauteurs maximales inscrits au PLU (carte générale et carte des hauteurs). Une marge d’adaptations mineures pourra être autorisée sous condition de contraintes techniques et sous réserve du respect des proportions des emprises bâties/non bâties. Les niveaux de sous-sol peuvent être mis en place au-delà des polygones d’implantation et uniquement en cœur d’îlot, à condition que leur dalle de surface soit revêtue d’1,50m de terre et paysagée (sur le modèle des EVP – cf. article E/3.2.c.) Les balcons et terrasses peuvent être édifiés en dehors du polygone.

Inscrire les volumétries en interface harmonieuse avec le bâti environnant.

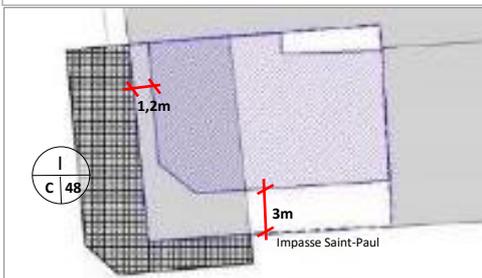
Favoriser la double orientation intérieure des logements.

Améliorer et optimiser la perméabilité des sols en traitant le maximum des surfaces non bâties en espace vert de pleine terre.

Privilégier les aménagements paysagers des espaces extérieurs pour le confort des habitants futurs et voisins ainsi que l’agrément de l’espace public.

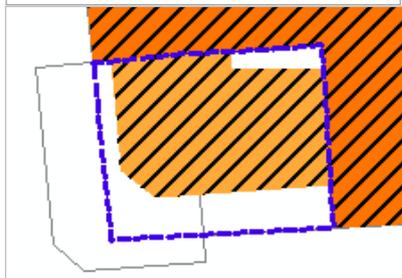
Une recherche de traitement qualitatif des pignons borgnes des copropriétés voisines pourrait être opportune, en vue de parachever la qualité esthétique du projet.

PLU zonage réglementaire



- Emprise maximale de construction
- Périmètre du plan de masse
- Emplacement réservé

Carte des hauteurs



- 9m
- 12m
- Attique partiel
(+3m sur 60% de l’emprise du niveau inférieur)



Vue sud

Illustrations schématiques 3D



Vue nord



Principes du plan de masse :

Opération de restructuration urbaine grâce à l’outil du plan de masse. Les constructions neuves doivent être édifiées à l’intérieur du volume défini par le polygone d’implantation et les hauteurs maximales inscrits au PLU (carte générale et carte des hauteurs). Une marge d’adaptations mineures pourra être autorisée sous condition de contraintes techniques et sous réserve du respect des proportions des emprises bâties/non bâties. Les niveaux de sous-sol peuvent être mis en place au-delà des polygones d’implantation à condition que leur dalle de surface soit revêtue d’1,50m de terre et paysagée (sur le modèle des EVP – cf. article E/3.2.c.). Les balcons et terrasses peuvent être édifiés en dehors du polygone.

Inscrire les volumétries en interface harmonieuse avec le bâti environnant.

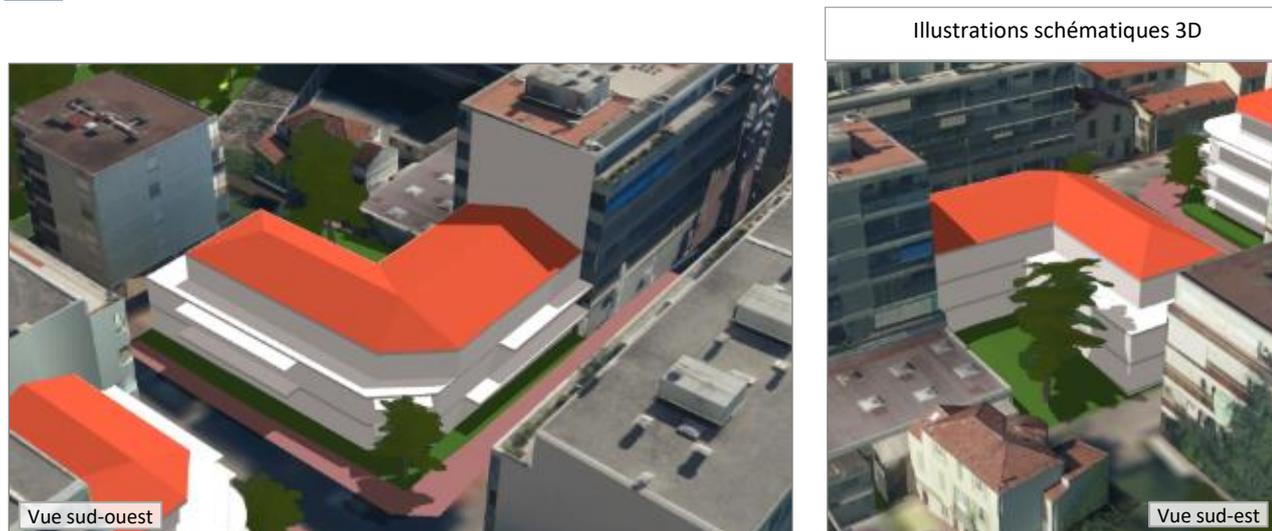
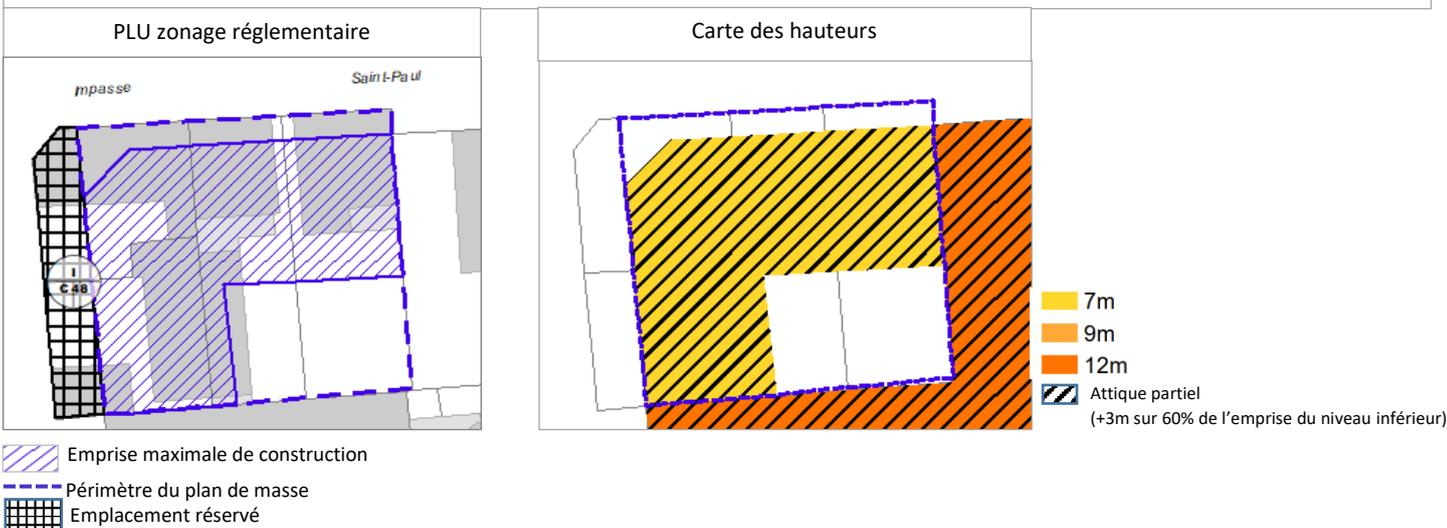
Améliorer et optimiser la perméabilité des sols en traitant le maximum des surfaces non bâties en espace vert de pleine terre.

Privilégier les aménagements paysagers des espaces extérieurs pour le confort des habitants futurs et voisins ainsi que l’agrément de l’espace public.

Favoriser la double orientation intérieure des logements.

La plantation d’arbres de haute tige doit être optimisée en s’approchant au mieux de la proportion édictée au PLU d’un arbre par tranche de 200 m² de l’unité foncière concernée. Au besoin, le recours à des fosses de plantation avec choix d’essences adaptées pourra être envisagé sans entraver leur développement tout en respectant la qualité pérenne des aménagements publics et des bâtiments.

Une recherche de traitement qualitatif du pignon borgne de la copropriété voisine au nord pourrait être opportune, en vue de parachever la qualité esthétique du projet.





Principes du plan de masses :

Opération de restructuration urbaine grâce à l’outil du plan de masses. Les constructions neuves doivent être édifiées à l’intérieur du volume défini par les polygones d’implantation et les hauteurs maximales inscrits au PLU (carte générale et carte des hauteurs). Une marge d’adaptations mineures pourra être autorisée sous condition de contraintes techniques et sous réserve du respect des proportions des emprises bâties/non bâties. Les niveaux de sous-sol peuvent être mis en place au-delà des polygones d’implantation à condition que leur dalle de surface soit revêtue d’1,50m de terre et paysagée (sur le modèle des EVP – cf. article E/3.2.c.). Les balcons et terrasses peuvent être édifiés en dehors des polygones.

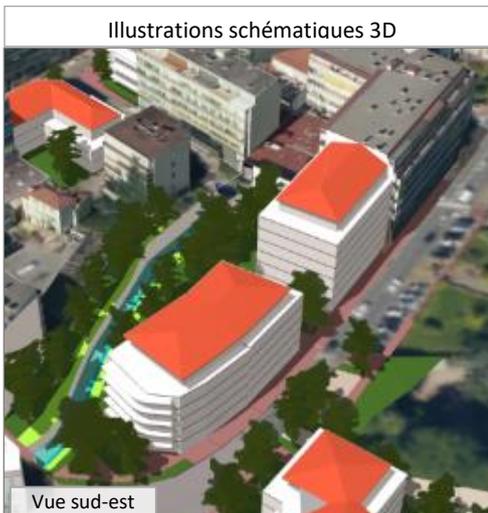
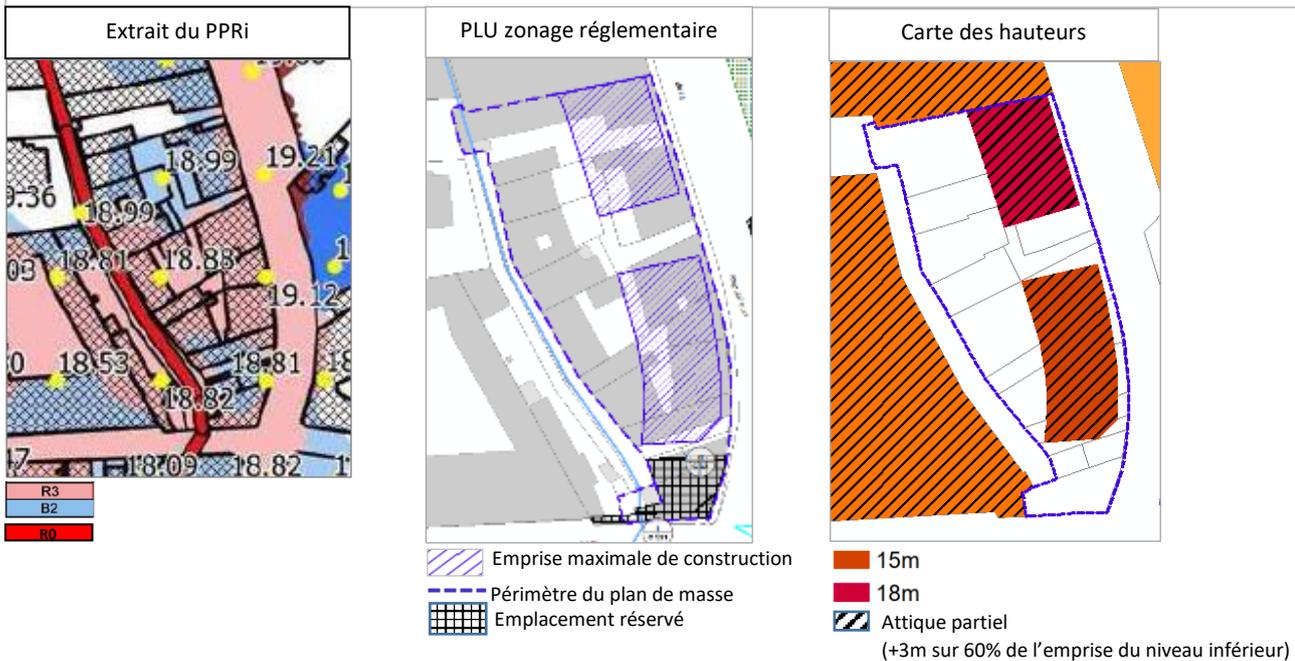
Inscrire les volumétries en interface harmonieuse avec le bâti environnant.

Améliorer et optimiser la perméabilité des sols en traitant le maximum des surfaces non bâties en espace vert de pleine terre.

Privilégier les aménagements paysagers des espaces extérieurs pour le confort des habitants futurs et voisins ainsi que l’agrément de l’espace public.

Favoriser la double orientation intérieure des logements.

La plantation d’arbres de haute tige doit être optimisée en s’approchant au mieux de la proportion édictée au PLU d’un arbre par tranche de 200 m² de l’unité foncière concernée. Au besoin, le recours à des fosses de plantation avec choix d’essences adaptées pourra être envisagé sans entraver leur développement tout en respectant la qualité pérenne des aménagements publics et des bâtiments.





Principes du plan de masse :

Opération de restructuration urbaine grâce à l’outil du plan de masse. Les constructions neuves doivent être édifiées à l’intérieur du volume défini par le polygone d’implantation et les hauteurs maximales inscrits au PLU (carte générale et carte des hauteurs). Une marge d’adaptations mineures pourra être autorisée sous condition de contraintes techniques et sous réserve du respect des proportions des emprises bâties/non bâties. Les niveaux de sous-sol peuvent être mis en place au-delà des polygones d’implantation à condition que leur dalle de surface soit revêtue d’1,50m de terre et paysagée (sur le modèle des EVP – cf. article E/3.2.c.). Les balcons et terrasses peuvent être édifiés en dehors du polygone.

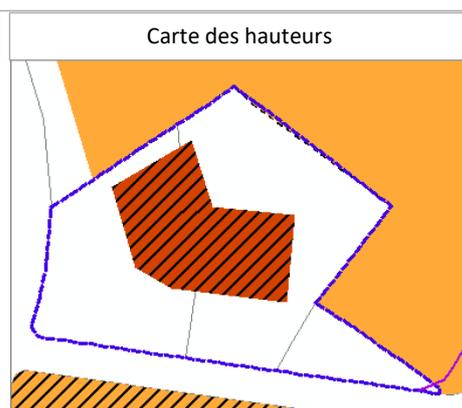
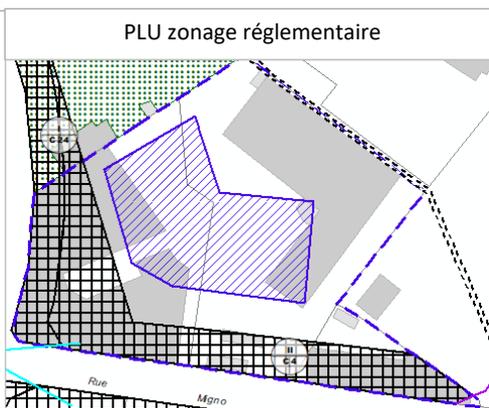
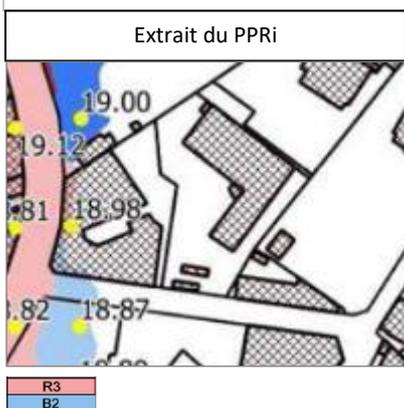
Inscrire les volumétries en interface harmonieuse avec le bâti environnant.

Améliorer et optimiser la perméabilité des sols en traitant le maximum des surfaces non bâties en espace vert de pleine terre.

Privilégier les aménagements paysagers des espaces extérieurs pour le confort des habitants futurs et voisins ainsi que l’agrément de l’espace public.

Favoriser la double orientation intérieure des logements.

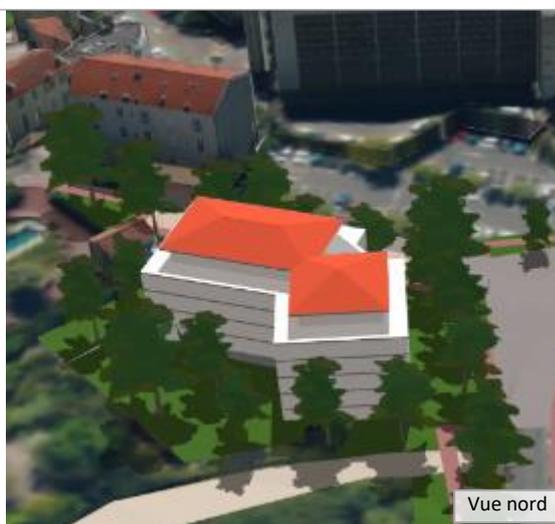
La plantation d’arbres de haute tige doit être optimisée en s’approchant au mieux de la proportion édictée au PLU d’un arbre par tranche de 200 m² de l’unité foncière concernée. Au besoin, le recours à des fosses de plantation avec choix d’essences adaptées pourra être envisagé sans entraver leur développement tout en respectant la qualité pérenne des aménagements publics et des bâtiments. La préservation des arbres existants doit être privilégiée.



- Emprise maximale de construction
- Périmètre du plan de masse
- Emplacement réservé

- 15m
- Attique partiel (+3m sur 60% de l’emprise du niveau inférieur)

Illustrations schématiques 3D





Principes du plan de masse :

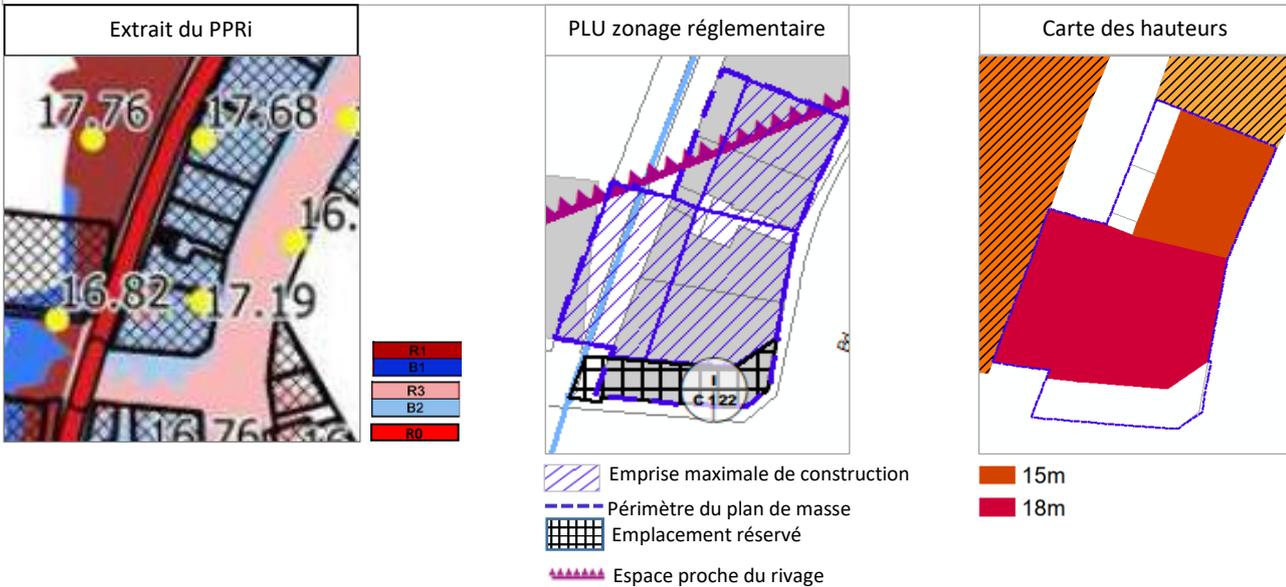
Opération de restructuration urbaine grâce à l’outil du plan de masse. Les constructions neuves doivent être édifiées à l’intérieur du volume défini par le polygone d’implantation et les hauteurs maximales inscrits au PLU (carte générale et carte des hauteurs). Une marge d’adaptations mineures pourra être autorisée sous condition de contraintes techniques et sous réserve du respect des proportions des emprises bâties/non bâties. Les balcons et terrasses peuvent être édiés en dehors du polygone ;

Inscrire les volumétries en interface harmonieuse avec le bâti environnant, notamment et autant que faire se peut, dans l’objectif d’accroche au pignon voisin par bâtiment pont contre la parcelle CY 16 ;

Améliorer et optimiser la perméabilité des sols en traitant le maximum des surfaces non bâties en espace vert de pleine terre ;

Privilégier les aménagements paysagers des espaces extérieurs pour le confort des habitants futurs et voisins ainsi que l’agrément de l’espace public ;

Favoriser la double orientation intérieure des logements.





Principes du plan de masse :

Opération de restructuration urbaine grâce à l’outil du plan de masse. Les constructions neuves doivent être édifiées à l’intérieur du volume défini par le polygone d’implantation et les hauteurs maximales inscrits au PLU (carte générale et carte des hauteurs). Une marge d’adaptations mineures pourra être autorisée sous condition de contraintes techniques et sous réserve du respect des proportions des emprises bâties/non bâties. Les niveaux de sous-sol peuvent être mis en place au-delà des polygones d’implantation à condition que leur dalle de surface soit revêtue d’1,50m de terre et paysagée (sur le modèle des EVP – cf. article E/3.2.c.). Les balcons et terrasses peuvent être édifiés en dehors du polygone.

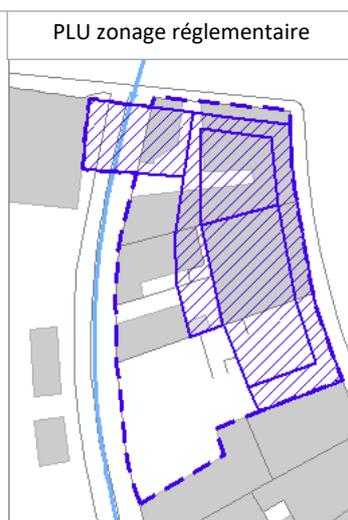
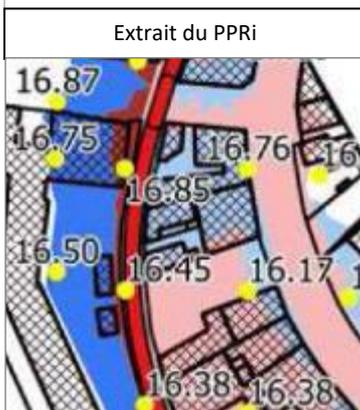
Inscrire les volumétries en interface harmonieuse avec le bâti environnant, notamment et autant que faire se peut, dans l’objectif d’accroche au pignon voisin par bâtiment pont contre la parcelle CY 68.

Favoriser la double orientation intérieure des logements.

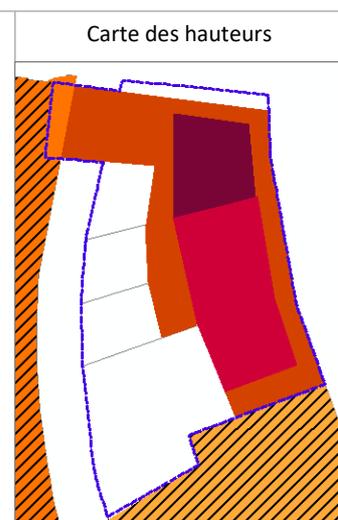
Améliorer et optimiser la perméabilité des sols en traitant le maximum des surfaces non bâties en espace vert de pleine terre.

Privilégier les aménagements paysagers des espaces extérieurs pour le confort des habitants futurs et voisins ainsi que l’agrément de l’espace public.

La plantation d’arbres de haute tige doit être optimisée en s’approchant au mieux de la proportion édictée au PLU d’un arbre par tranche de 200 m² de l’unité foncière concernée. Au besoin, le recours à des fosses de plantation avec choix d’essences adaptées pourra être envisagé sans entraver leur développement tout en respectant la qualité pérenne des aménagements publics et des bâtiments.

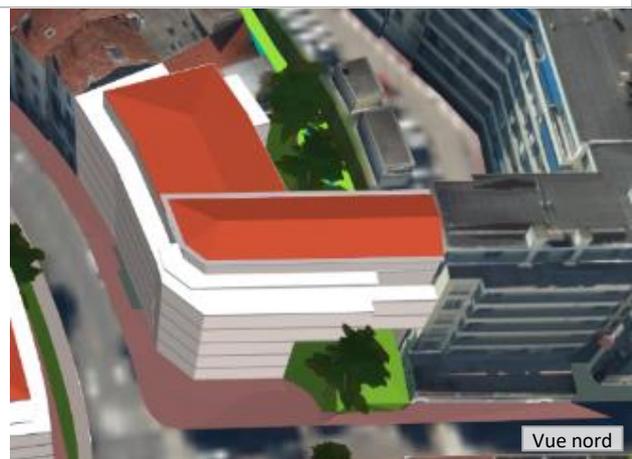


Emprise maximale de construction
Périmètre du plan de masses



15m
18m
21m

Illustrations schématiques 3D





Principes du plan de masses :

Opération de restructuration urbaine grâce à l’outil du plan de masses. Les constructions neuves doivent être édifiées à l’intérieur du volume défini par les polygones d’implantation et les hauteurs maximales inscrits au PLU (carte générale et carte des hauteurs). Une marge d’adaptations mineures pourra être autorisée sous condition de contraintes techniques et sous réserve du respect des proportions des emprises bâties/non bâties. Les niveaux de sous-sol peuvent être mis en place au-delà des polygones d’implantation à condition que leur dalle de surface soit revêtue d’1,50m de terre et paysagée (sur le modèle des EVP – cf. article E/3.2.c.). Les balcons et terrasses peuvent être édifiés en dehors des polygones.

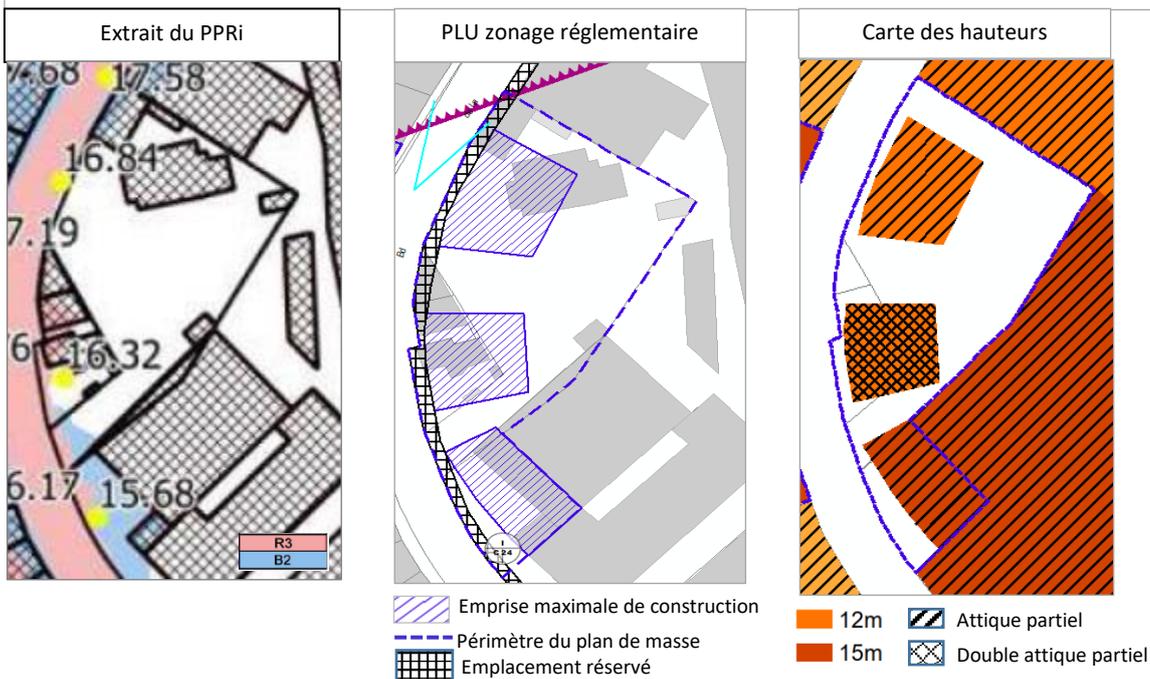
Inscrire les volumétries en interface harmonieuse avec le bâti environnant, notamment et autant que faire se peut, dans l’objectif d’accroche et de surplomb des équipements du Lycée Jules Ferry par bâtiment pont sur la parcelle CX 174.

Favoriser la double orientation intérieure des logements.

Optimiser la perméabilité des sols en traitant le maximum des surfaces non bâties en espace vert de pleine terre.

Privilégier les aménagements paysagers des espaces extérieurs pour le confort des habitants futurs et voisins ainsi que l’agrément de l’espace public.

La plantation d’arbres de haute tige doit être optimisée en s’approchant au mieux de la proportion édictée au PLU d’un arbre par tranche de 200 m² de l’unité foncière concernée. Au besoin, le recours à des fosses de plantation avec choix d’essences adaptées pourra être envisagé sans entraver leur développement tout en respectant la qualité pérenne des aménagements publics et des bâtiments. La préservation des arbres existants doit être privilégiée.



Illustrations schématiques 3D

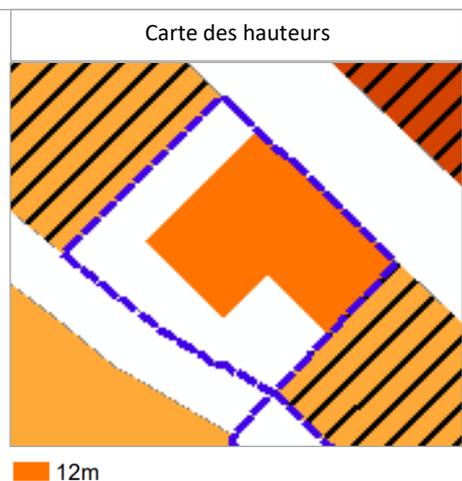
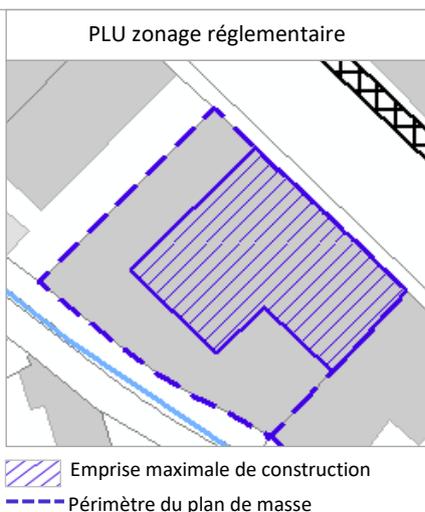
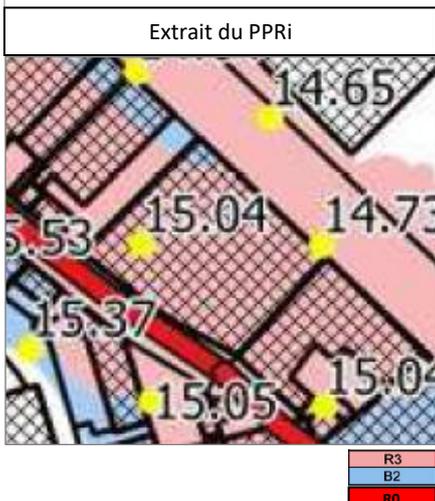




Principes du plan de masse :

Opération de restructuration urbaine grâce à l’outil du plan de masse. Les constructions neuves doivent être édifiées à l’intérieur du volume défini par le polygone d’implantation et les hauteurs maximales inscrits au PLU (carte générale et carte des hauteurs). Une marge d’adaptations mineures pourra être autorisée sous condition de contraintes techniques et sous réserve du respect des proportions des emprises bâties/non bâties. Les niveaux de sous-sol peuvent être mis en place au-delà des polygones d’implantation à condition que leur dalle de surface soit revêtue d’1,50m de terre et paysagée (sur le modèle des EVP – cf. article E/3.2.c.). Les balcons et terrasses peuvent être édifiés en dehors du polygone ;

- Inscrire les volumétries en interface harmonieuse avec le bâti environnant ;
- Améliorer et optimiser la perméabilité des sols en traitant le maximum des surfaces non bâties en espace vert de pleine terre ;
- Privilégier les aménagements paysagers des espaces extérieurs pour le confort des habitants futurs et voisins ainsi que l’agrément de l’espace public ;
- Favoriser la double orientation intérieure des logements ;
- La plantation d’arbres de haute tige doit être optimisée en s’approchant au mieux de la proportion édictée au PLU d’un arbre par tranche de 200 m² de l’unité foncière concernée. Au besoin, le recours à des fosses de plantation avec choix d’essences adaptées pourra être envisagé sans entraver leur développement tout en respectant la qualité pérenne des aménagements publics et des bâtiments.





Principes du plan de masse :

Opération de restructuration urbaine grâce à l’outil du plan de masse. Les constructions neuves doivent être édifiées à l’intérieur du volume défini par le polygone d’implantation et les hauteurs maximales inscrits au PLU (carte générale et carte des hauteurs). Une marge d’adaptations mineures pourra être autorisée sous condition de contraintes techniques et sous réserve du respect des proportions des emprises bâties/non bâties. Les niveaux de sous-sol peuvent être mis en place au-delà des polygones d’implantation à condition que leur dalle de surface soit revêtue d’1,50m de terre et paysagée (sur le modèle des EVP – cf. article E/3.2.c.). Les balcons et terrasses peuvent être édifiés en dehors du polygone.

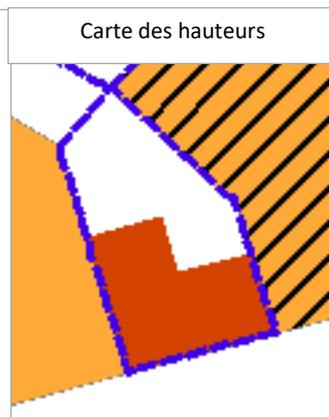
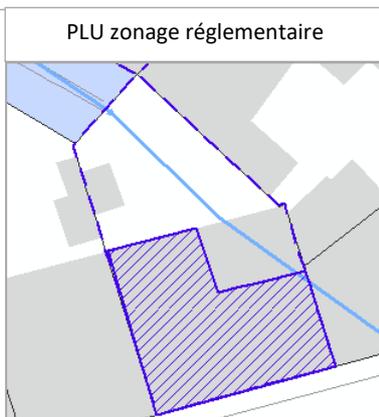
Inscrire les volumétries en interface harmonieuse avec le bâti environnant.

Favoriser la double orientation intérieure des logements.

Améliorer et optimiser la perméabilité des sols en traitant le maximum des surfaces non bâties en espace vert de pleine terre.

Privilégier les aménagements paysagers des espaces extérieurs pour le confort des habitants futurs et voisins.

La plantation d’arbres de haute tige doit être optimisée en s’approchant au mieux de la proportion édictée au PLU d’un arbre par tranche de 200 m² de l’unité foncière concernée. Au besoin, le recours à des fosses de plantation avec choix d’essences adaptées pourra être envisagé sans entraver leur développement tout en respectant la qualité pérenne des aménagements publics et des bâtiments.



Emprise maximale de construction
 Périmètre du plan de masse
 15m

Illustrations schématiques 3D





Principes du plan de masse :

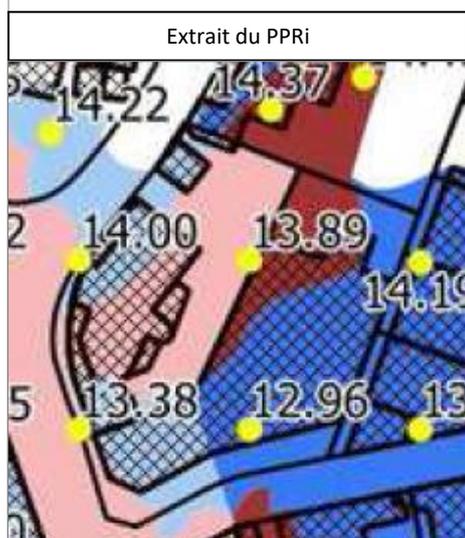
Opération de restructuration urbaine grâce à l’outil du plan de masse, visant à prolonger l’immeuble existant sur la parcelle. La construction neuve doit être édifée à l’intérieur du volume défini par le polygone d’implantation et les hauteurs maximales inscrits au PLU (carte générale et carte des hauteurs). Une marge d’adaptations mineures pourra être autorisée sous condition de contraintes techniques et sous réserve du respect des proportions des emprises bâties/non bâties. Les niveaux de sous-sol peuvent être mis en place au-delà du polygone d’implantation à condition que leur dalle de surface soit revêtue d’1,50m de terre et paysagée (sur le modèle des EVP – cf. article E/3.2.c.). Les balcons et terrasses peuvent être édifés en dehors du polygone.

Inscrire les volumétries en interface harmonieuse avec le bâti environnant.

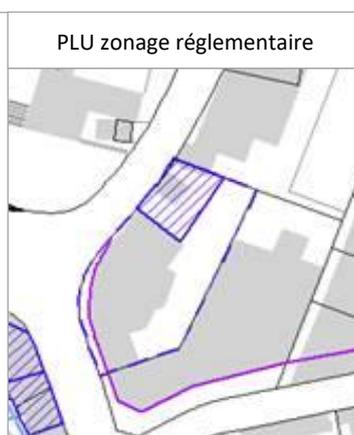
Optimiser la perméabilité des sols en traitant le maximum des surfaces non bâties en espace vert de pleine terre.

Privilégier les aménagements paysagers des espaces extérieurs pour le confort des habitants futurs et voisins.

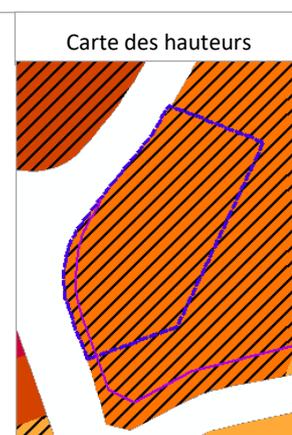
Favoriser la double orientation intérieure des logements.



R1
B1
R3
B2
R0



Emprise maximale de construction
Périmètre du plan de masses



9m
Attique partiel

Illustrations schématiques 3D



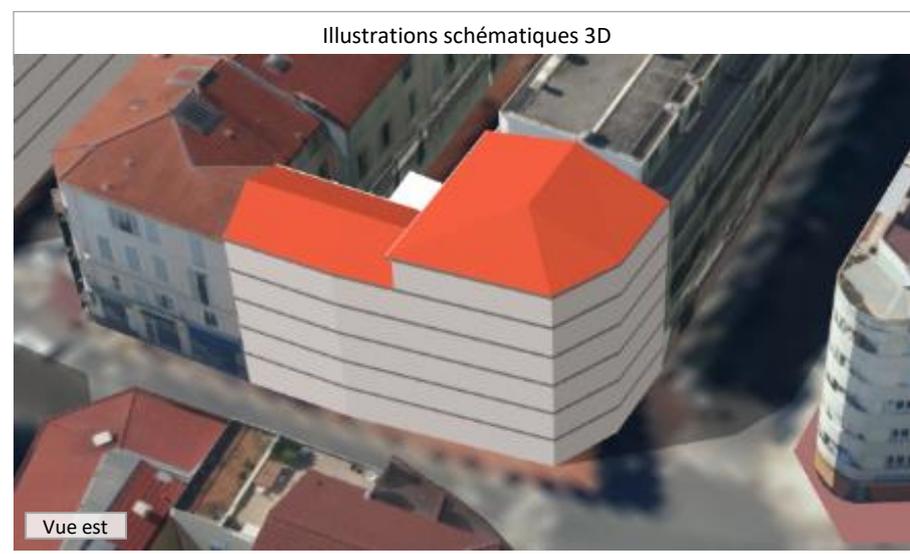
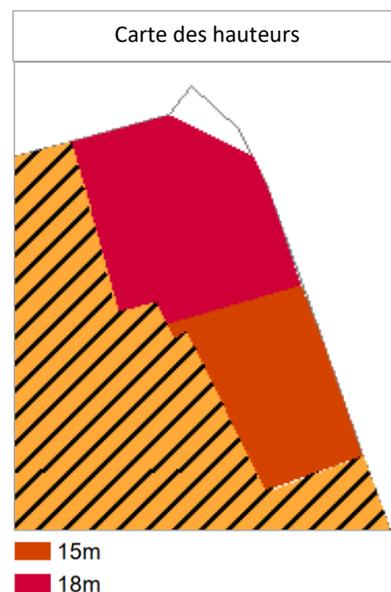
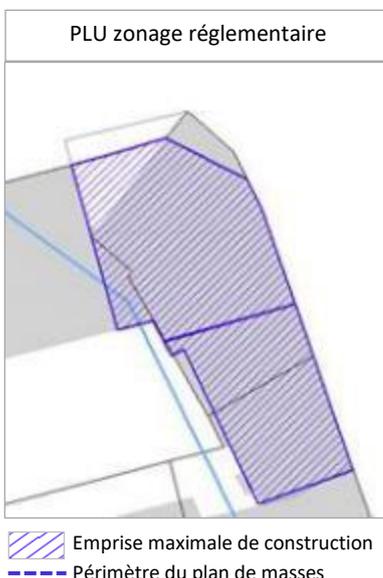


Principes du plan de masse :

Opération de restructuration urbaine grâce à l’outil du plan de masse. Les constructions neuves doivent être édifiées à l’intérieur du volume défini par le polygone d’implantation et les hauteurs maximales inscrits au PLU (carte générale et carte des hauteurs). Une marge d’adaptations mineures pourra être autorisée sous condition de contraintes techniques et sous réserve du respect des proportions des emprises bâties/non bâties. Les balcons et terrasses peuvent être édifiés en dehors du polygone.

Inscrire les volumétries en interface harmonieuse avec le bâti environnant, notamment et autant que faire se peut, dans l’objectif d’accroche aux pignons voisins des parcelles CS 46 et CS 222.

Favoriser la double orientation intérieure des logements.





Principes du plan de masse :

Opération de restructuration urbaine grâce à l’outil du plan de masse. Les constructions neuves doivent être édifiées à l’intérieur du volume défini par le polygone d’implantation et les hauteurs maximales inscrites au PLU (carte générale et carte des hauteurs). Une marge d’adaptations mineures pourra être autorisée sous condition de contraintes techniques et sous réserve du respect des proportions des emprises bâties/non bâties. Les niveaux de sous-sol peuvent être mis en place au-delà du polygone d’implantation à condition que leur dalle de surface soit revêtue d’1,50m de terre et paysagée (sur le modèle des EVP – cf. article E/3.2.c.). Les balcons et terrasses peuvent être édifiés en dehors du polygone.

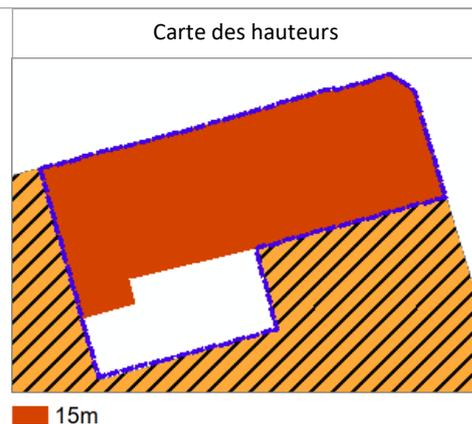
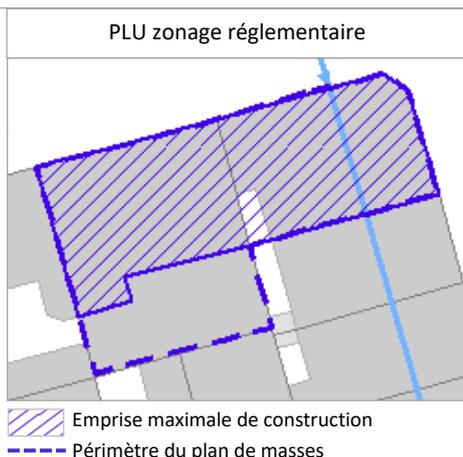
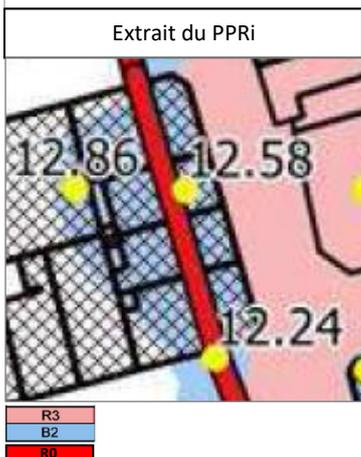
Inscrire les volumétries en interface harmonieuse avec le bâti environnant.

Améliorer et optimiser la perméabilité des sols en traitant le maximum des surfaces non bâties en espace vert de pleine terre.

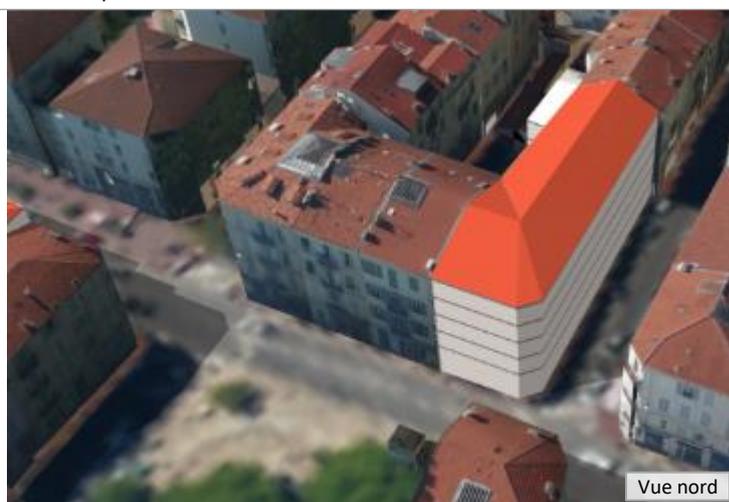
Privilégier les aménagements paysagers des espaces extérieurs pour le confort des habitants futurs et voisins.

Favoriser la double orientation intérieure des logements.

La plantation d’arbres de haute tige doit être optimisée en s’approchant au mieux de la proportion édictée au PLU d’un arbre par tranche de 200 m² de l’unité foncière concernée. Au besoin, le recours à des fosses de plantation avec choix d’essences adaptées pourra être envisagé sans entraver leur développement tout en respectant la qualité pérenne des aménagements publics et des bâtiments.



Illustrations schématiques 3D





Principes du plan de masse :

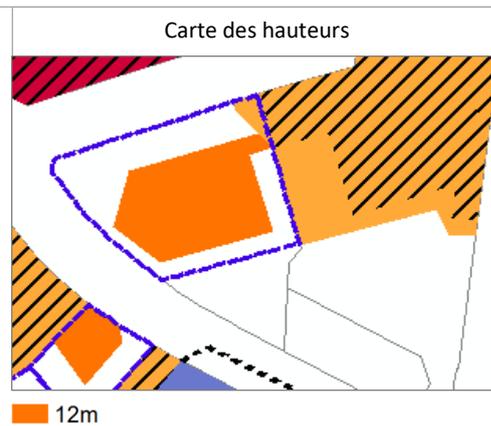
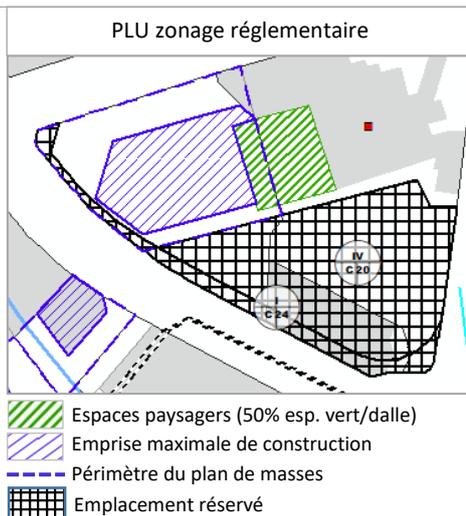
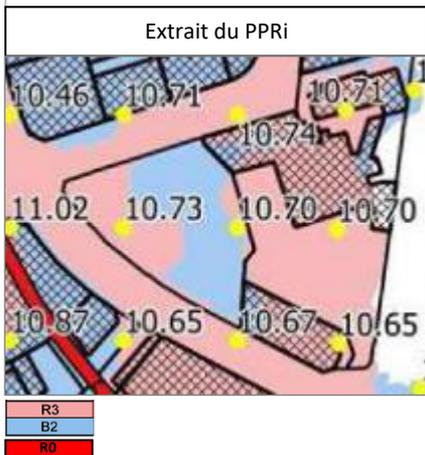
Opération de restructuration urbaine grâce à l’outil du plan de masse. Les constructions neuves doivent être édifiées à l’intérieur du volume défini par le polygone d’implantation et les hauteurs maximales inscrits au PLU (carte générale et carte des hauteurs). Une marge d’adaptations mineures pourra être autorisée sous condition de contraintes techniques et sous réserve du respect des proportions des emprises bâties/non bâties. Les niveaux de sous-sol peuvent être mis en place au-delà des polygones d’implantation à condition que leur dalle de surface soit revêtue d’1,50m de terre et paysagée (sur le modèle des EVP – cf. article E/3.2.c.). Les balcons et terrasses peuvent être édifiés en dehors du polygone.

Inscrire les volumétries en interface harmonieuse avec le bâti environnant.

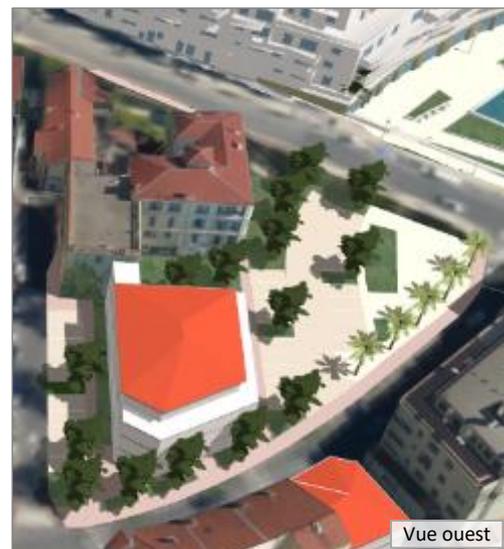
Améliorer et optimiser la perméabilité des sols en respectant a minima les surfaces d’espaces verts identifiées.

Privilégier les aménagements paysagers des espaces extérieurs pour le confort des habitants futurs et voisins ainsi que l’agrément de l’espace public, ce en adéquation avec le projet communal d’aménagement de la place. La préservation des arbres existants doit être privilégiée autant que faire se peut.

Favoriser la double orientation intérieure des logements.



Illustrations schématiques 3D





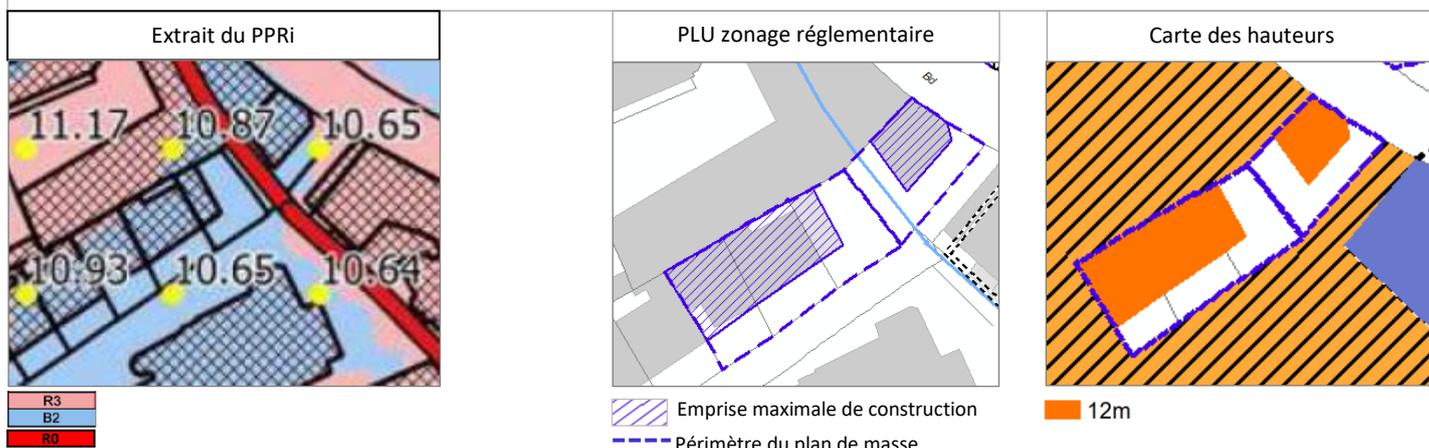
Principes du plan de masses :

Opération de restructuration urbaine grâce à l’outil du plan de masses. Les constructions neuves doivent être édifiées à l’intérieur du volume défini par les polygones d’implantation et les hauteurs maximales inscrits au PLU (carte générale et carte des hauteurs). Une marge d’adaptations mineures pourra être autorisée sous condition de contraintes techniques et sous réserve du respect des proportions des emprises bâties/non bâties. Les balcons et terrasses peuvent être édifiés en dehors des polygones.

Inscrire les volumétries en interface harmonieuse avec le bâti environnant.

Optimiser les aménagements paysagers des espaces extérieurs pour le confort des habitants futurs et voisins ainsi que l’agrément de l’espace public.

Favoriser la double orientation intérieure des logements.



Illustrations schématiques 3D





Principes du plan de masses :

Opération de restructuration urbaine grâce à l’outil du plan de masses. Les constructions neuves doivent être édifiées à l’intérieur du volume défini par les polygones d’implantation et les hauteurs maximales inscrits au PLU (carte générale et carte des hauteurs). Une marge d’adaptations mineures pourra être autorisée sous condition de contraintes techniques et sous réserve du respect des proportions des emprises bâties/non bâties. Les niveaux de sous-sol peuvent être mis en place au-delà des polygones d’implantation à condition de respecter les espaces verts protégés identifiés. Les balcons et terrasses peuvent être édifiés en dehors des polygones ;

Inscrire les volumétries en interface harmonieuse avec le bâti environnant.

Améliorer et optimiser la perméabilité des sols en respectant a minima les surface d’espaces de pleine terre identifiées au PLU.

Privilégier les aménagements paysagers des espaces extérieurs pour le confort des habitants futurs et voisins ainsi que l’agrément de l’espace public.

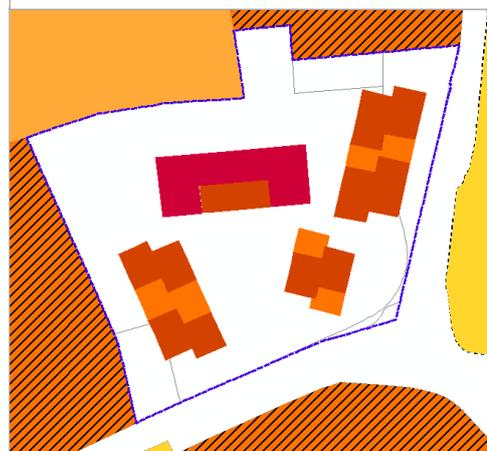
Favoriser la double orientation intérieure des logements.

La plantation d’arbres de haute tige doit être optimisée en s’approchant au mieux de la proportion édictée au PLU d’un arbre par tranche de 200 m² de l’unité foncière concernée. Au besoin, le recours à des fosses de plantation avec choix d’essences adaptées pourra être envisagé sans entraver leur développement tout en respectant la qualité pérenne des aménagements publics et des bâtiments. La préservation des arbres existants doit être privilégiée.

PLU zonage réglementaire



Carte des hauteurs



-  Espaces verts protégés
-  Emprise maximale de construction
-  Périmètre du plan de masses

-  12m
-  15m
-  18m



Vue sud

Illustrations schématiques 3D



Vue sud-est



Principes du plan de masse :

Opération de restructuration urbaine grâce à l’outil du plan de masse. Les constructions neuves doivent être édifiées à l’intérieur du volume défini par le polygone d’implantation et les hauteurs maximales inscrits au PLU (carte générale et carte des hauteurs. Une marge d’adaptations mineures pourra être autorisée sous condition de contraintes techniques et sous réserve du respect des proportions des emprises bâties/non bâties. Les balcons et terrasses peuvent être édifiés en dehors des volumes réglementaires.

Inscrire les volumétries en interface harmonieuse avec le bâti environnant.

Favoriser la double orientation intérieure des logements.

Optimiser la perméabilité des sols en respectant a minima les surfaces d’espaces verts à protéger ou à créer identifiées.

Valoriser les aménagements paysagers des espaces extérieurs pour le confort des habitants futurs et voisins, ainsi que l’agrément de l’espace public.

La plantation d’arbres de haute tige doit respecter a minima la proportion édictée au PLU d’un arbre par tranche de 200 m² de l’unité foncière concernée, voire complétée notamment le long de l’espace public afin de contribuer à sa qualité paysagère. Au besoin, le recours à des fosses de plantation avec choix d’essences adaptées pourra être envisagé sans entraver leur développement tout en respectant la qualité pérenne des aménagements publics et des bâtiments. La préservation des arbres existants doit être privilégiée.

PLU carte générale



-  Espaces verts protégés
-  Arbre remarquable
-  Emprise maximale de construction
-  Périmètre du plan de masses
-  Emplacement réservé

Carte des hauteurs



15m



Vue nord-ouest

Illustrations schématiques 3D



Vue sud-est



Principes du plan de masses :

Opération de restructuration urbaine grâce à l’outil du plan de masses. Les constructions neuves doivent être édifiées à l’intérieur du volume défini par le polygone d’implantation et les hauteurs maximales inscrits au PLU (carte générale et carte des hauteurs). Une marge d’adaptations mineures pourra être autorisée sous condition de contraintes techniques et sous réserve du respect des proportions des emprises bâties/non bâties. Les balcons et terrasses peuvent être édifiés en dehors des volumes réglementaires.

Inscrire les volumétries en interface harmonieuse avec le bâti environnant.

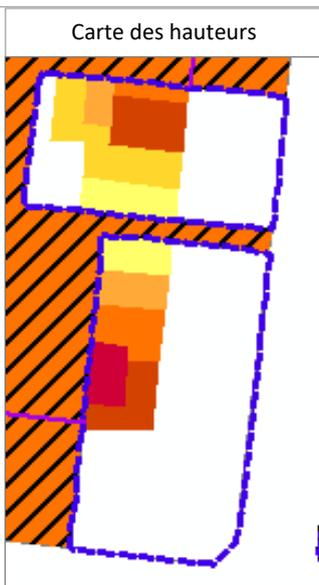
Favoriser la double orientation intérieure des logements.

Optimiser la perméabilité des sols en respectant a minima les surfaces d’espaces verts de pleine terre et à protéger ou à créer identifiées.

Valoriser les aménagements paysagers des espaces extérieurs pour le confort des habitants futurs et voisins, ainsi que l’agrément de l’espace public.

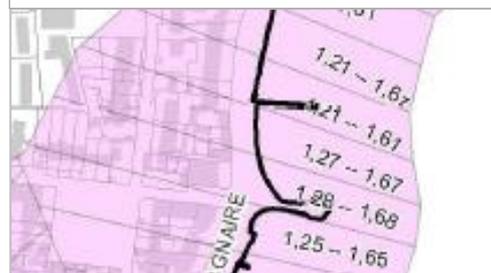
La plantation d’arbres de haute tige doit respecter a minima la proportion édictée au PLU d’un arbre par tranche de 200 m² de l’unité foncière concernée, voire complétée notamment le long de l’espace public afin de contribuer à sa qualité paysagère. Au besoin, le recours à des fosses de plantation avec choix d’essences adaptées pourra être envisagé sans entraver leur développement tout en respectant la qualité pérenne des aménagements publics et des bâtiments.

Une recherche de traitement qualitatif du pignon borgne de la copropriété voisine au nord pourrait être opportune, en vue de parachever la qualité esthétique du projet.



- Espaces verts de pleine terre
- Espaces verts protégés
- Emprise maximale de construction
- Périmètre du plan de masses
- Emplacement réservé
- 4m
- 7m
- 9m
- 12m
- 15m
- 18m

Extrait du PAC Submersion marine notifié le 7/12/2017
 Tout projet devra respecter les contraintes édictées par le cahier de recommandations du PAC submersion marine.



Illustrations schématiques 3D



Vue est

Vue sud-est



Principes du plan de masses :

Opération de restructuration urbaine grâce à l’outil du plan de masses. Les constructions neuves doivent être édifiées à l’intérieur du volume défini par le polygone d’implantation et les hauteurs maximales inscrits au PLU (carte générale et carte des hauteurs). Une marge d’adaptations mineures pourra être autorisée sous condition de contraintes techniques et sous réserve du respect des proportions des emprises bâties/non bâties. Les balcons et terrasses peuvent être édifiés en dehors des volumes réglementaires.

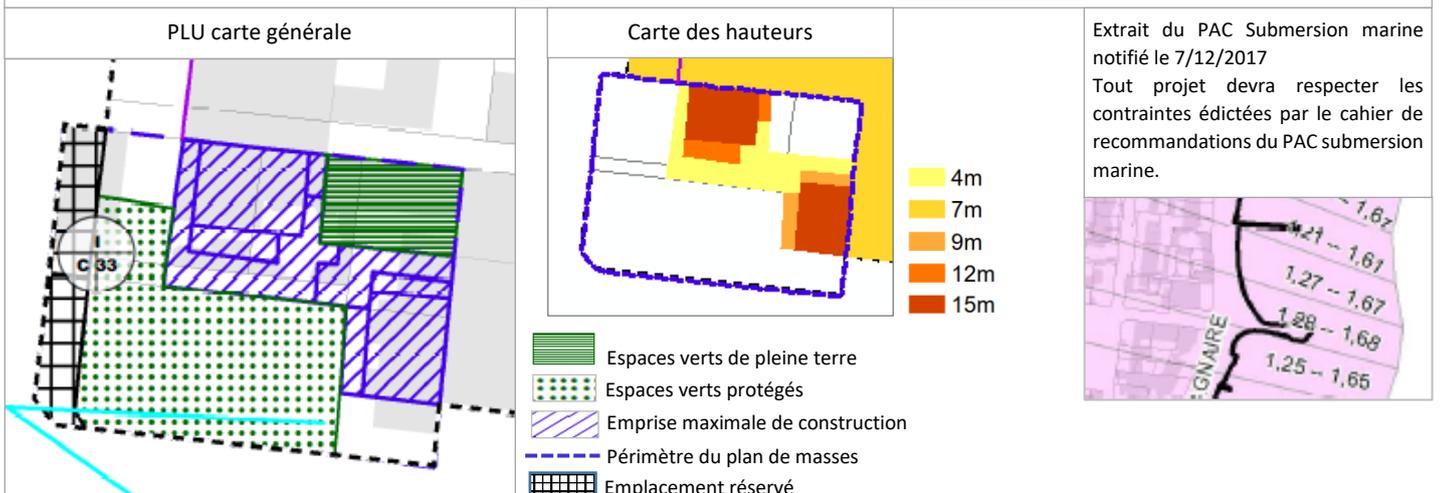
Inscrire les volumétries en interface harmonieuse avec le bâti environnant.

Favoriser la double orientation intérieure des logements.

Optimiser la perméabilité des sols en respectant a minima les surfaces d’espaces verts de pleine terre et à protéger ou à créer identifiées.

Valoriser les aménagements paysagers des espaces extérieurs pour le confort des habitants futurs et voisins, ainsi que l’agrément de l’espace public.

La plantation d’arbres de haute tige doit respecter a minima la proportion édictée au PLU d’un arbre par tranche de 200 m² de l’unité foncière concernée, voire complétée notamment le long de l’espace public afin de contribuer à sa qualité paysagère. Au besoin, le recours à des fosses de plantation avec choix d’essences adaptées pourra être envisagé sans entraver leur développement tout en respectant la qualité pérenne des aménagements publics et des bâtiments.



Illustrations schématiques 3D





Principes du plan de masse :

Opération de restructuration urbaine grâce à l’outil du plan de masse. Les constructions neuves doivent être édifiées à l’intérieur du volume défini par le polygone d’implantation et les hauteurs maximales inscrits au PLU (carte générale et carte des hauteurs). Une marge d’adaptations mineures pourra être autorisée sous condition de contraintes techniques et sous réserve du respect des proportions des emprises bâties/non bâties. Les balcons et terrasses peuvent être édifiés en dehors des volumes réglementaires.

Inscrire les volumétries en interface harmonieuse avec le bâti environnant.

Favoriser la double orientation intérieure des logements.

Optimiser la perméabilité des sols en respectant a minima les surfaces d’espaces verts à protéger ou à créer identifiées.

Valoriser les aménagements paysagers des espaces extérieurs pour le confort des habitants futurs et voisins, ainsi que l’agrément de l’espace public.

La plantation d’arbres de haute tige doit respecter a minima la proportion édictée au PLU d’un arbre par tranche de 200 m² de l’unité foncière concernée, voire complétée notamment le long de l’espace public afin de contribuer à sa qualité paysagère. Au besoin, le recours à des fosses de plantation avec choix d’essences adaptées pourra être envisagé sans entraver leur développement tout en respectant la qualité pérenne des aménagements publics et des bâtiments.

