C/ LIVRET DES PLANS DE MASSES

SOMMAIRE

QUARTIER FRAYERE

1. Rue Amador Lopez – Cœur de Frayère Page 194
2. Rue Amador Lopez – Bâtiment Sports et Santé Page 195

QUARTIER BOCCA

1. Bocca centre (BC)
   1. Angle Tonner/Dozol « rond-point de la Gaîté » Page 196
   2. Rue A. Dozol Page 197
   3. rue Paul Négrin / rue Louis Brouchier ouest Page 198
   4. Rue L. Brouchier Page 199
   5. Angle P. Négrin/Roubine Page 200
   6. Angle 104/106 Tonner / Roquebillière Page 201
   7. Ilot J. Aicard / Jourdan / St V. de Paul / Jeancard Page 202
   8. Angles Tonner / Sémard Page 203
   9. Rue du Bosquet Page 204
   10. Angle sud Tonner / Barthelemy Page 205
   11. Ilot avenue M. Jourdan/chemin de l'Olivier Page 206
   12. Ilot rues du Bosquet/Jean Gras Page 207

2. Bocca nord (BN)
   Angle M. Jourdan / Ch. de la Frayère Page 208

3. Bocca Roubine Tourrades (BRT)
   1. 197-201 avenue Francis Tonner Page 210
   2. 9 rue de la Praderie Page 211
   3. 11 rue de la Praderie Page 212
   4. 169 avenue Francis Tonner Page 213
   5. 14 rue Paul Négrin Page 214
   6. 157 avenue Francis Tonner Page 215
   7. 140 avenue Francis Tonner Page 216
   8. 130 avenue Francis Tonner Page 217
   9. 175 av Francis Tonner et 94 av de la Roubine Page 218
   10. 161 avenue Francis Tonner Page 219
   11. 116 avenue de la Roubine Page 220
   12. 108 avenue de la Roubine Page 221
   13. Rue de la Praderie Page 222

QUARTIER GRASSE-BROUSAILLES (GB)

1. 27/35 Bd du Perrier Page 223
2. 8 Chemin du Grand Jas Page 224
3. 267/281 Avenue de Grasse Page 225
4. 2/24 Impasse des Mimosas Page 226
5. Ilot Grasse / Grand Jas/Riou Pages 227 et 228
6. Angle Grasse/Vosges Page 229

QUARTIER PETIT JUAS (PJ)

1. 61 avenue J. De Lattre de Tassigny (« Vallergues ») Page 230

QUARTIER CARNOT (C)

1. Angle Carnot/Yuccas Page 231
2. Allée des Yuccas Page 232

QUARTIER REPUBLIQUE (R)

1. 185/205 Bd de la République Page 233
2. Angle Walter / Camp Long Page 234
3. Angle nord Fellegara / St Paul Page 235
4. Angle sud Fellegara / St Paul Page 236
5. 149/163 bd de la République Page 237
6. Angle nord Baronne / République Page 238
7. Angle sud Baronne / République Page 239
8. République cœur Lycée J. Ferry Page 240
9. 101 Bd de la République Page 241
10. 4 rue Boucicaut Page 242
11. 2 Av. du Commandant Bret Page 243
12. 93, 95 Av. de la République Page 244
13. Angle L. Noël / BD de la République Page 245
14. Square Marcellin Page 246
15. Angle République/ Denans Page 247
16. Angle Isola Bella/Léandre Sardou Page 248

QUARTIER POINTE CROISETTE (PC)

1. 109 avenue de Lérins Page 249

Fiche PLAN DE MASSE– Rue Amador Lopez- Cœur de Frayère

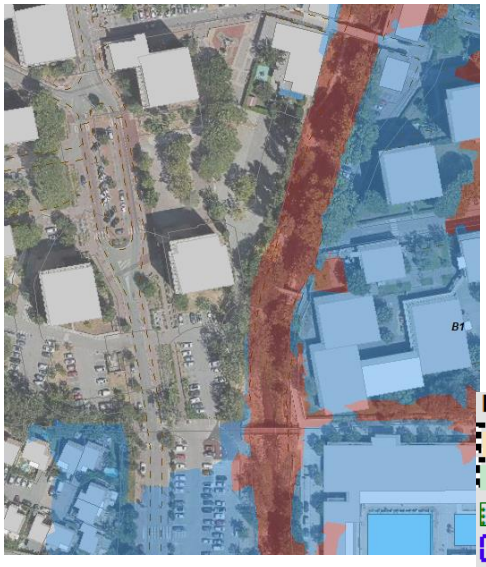
Parcelles concernées : AC 160, 161, 372, 529, 531, 532 à 537



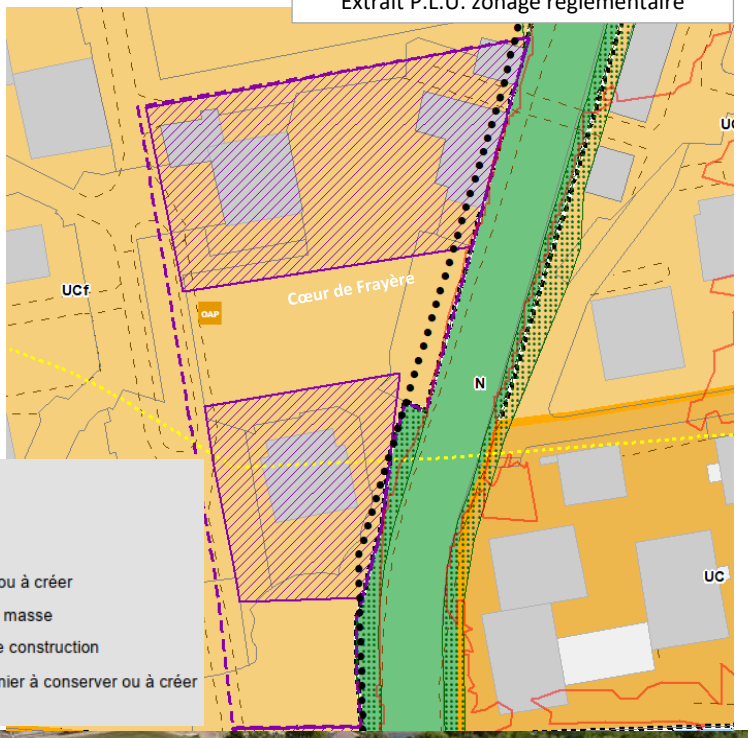
Principes du plan de masse :

- 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 balcons et terrasses peuvent être édifiés en dehors des polygones.
- Le périmètre « Cœur de Frayère » vise la reconversion des deux premiers niveaux et pieds d'immeubles d'habitations de la résidence Sainte Jeanne (tours I et S) pour créer une offre d'équipements et de services, ainsi que la construction d'un nouveau bâtiment en vue de former une nouvelle polarité sociale, culturelle et entrepreneuriale. Ces nouveaux équipements publics, nécessaires au quartier, respectent les orientations du plan-guide du projet ANRU.
- Valoriser les aménagements paysagers des espaces extérieurs pour le confort des habitants futurs et voisins, ainsi que l'agrément de l'espace public.

Extrait du P.P.R.I. révisé



Extrait P.L.U. zonage règlementaire



Extrait Carte des hauteurs





Vue 3D Cœur de Frayère

Fiche PLAN DE MASSE– Rue Amador Lopez – Bâtiment Sports et Santé

Parcelle concernée : AC 288



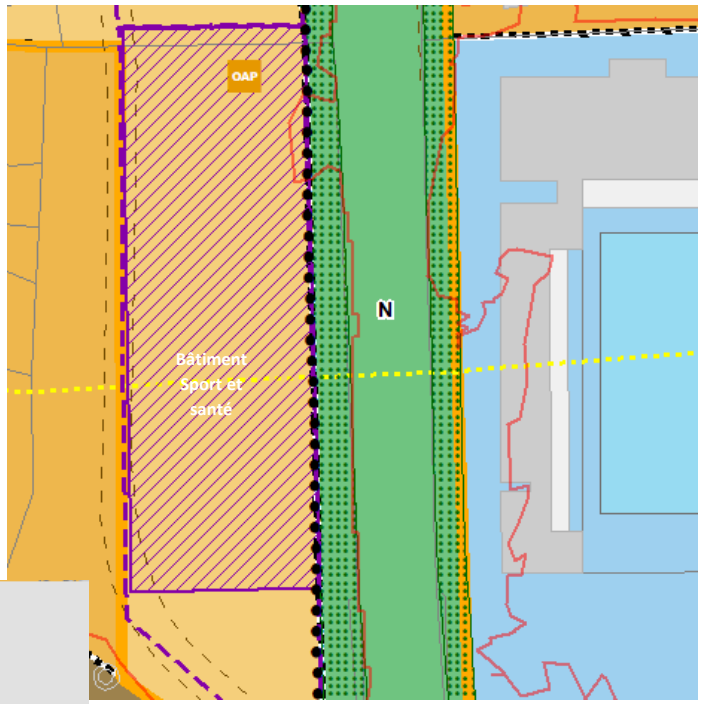
Principes du plan de masse :

- 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 balcons et terrasses peuvent être édifiés en dehors des polygones.
- Au sud du périmètre ANRU, le périmètre « Bâtiment Sport et Santé » consiste à construire un nouveau bâtiment qui abritera de nouvelles fonctions sportives, un centre de santé, une pharmacie, des logements, ainsi qu'un parking en superstructure. Ces nouveaux équipements publics, nécessaires au quartier, respectent les orientations du plan-guide du projet ANRU.
- Valoriser 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 des logements.

Extrait du PPRi révisé



Extrait PLU zonage règlementaire



Extrait Carte des hauteurs



Règlement



Vue Bâtiment Sport et Santé



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.

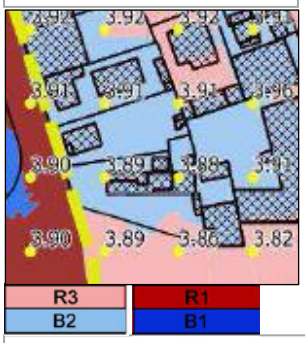
Optimiser la perméabilité des sols en respectant les surfaces d'espaces verts de pleine terre identifiées.

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.

Extrait du PPRi



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.

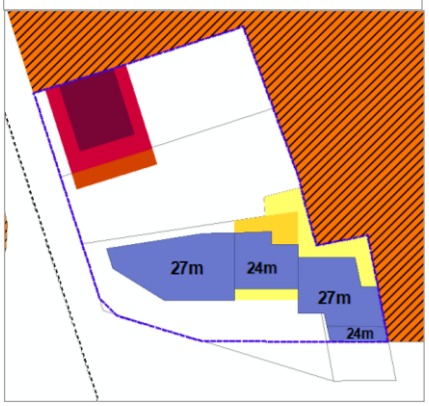


PLU zonage règlementaire



Périmètre de servitude d'attente de projet
Périmètre de Plan de masse
Emprise maximale de construction
Espaces Verts de pleine terre
Espaces paysagers

Carte des hauteurs



4m 15m
7m 18m
12m 21m
Hauteur spécifique, ici 24m et 27m



Vue sud-ouest



Vue nord-est

Illustrations schématiques 3D

Fiche PLAN DE MASSES N° BC 2 – rue Anthony Dozol - Parcelles concernées : AL 1, 323 à 325



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.

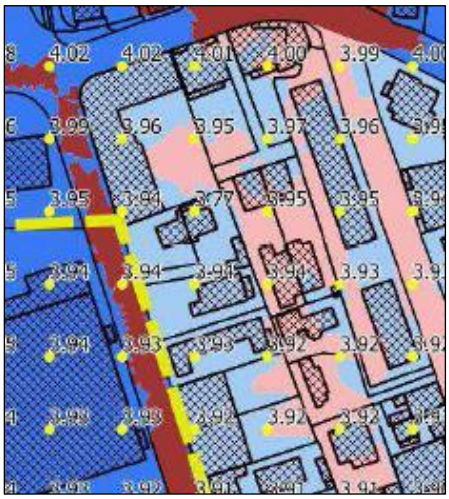
Optimiser la perméabilité des sols en respectant les surfaces d'espaces verts de pleine terre identifiées.

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.

Extrait du PPRi



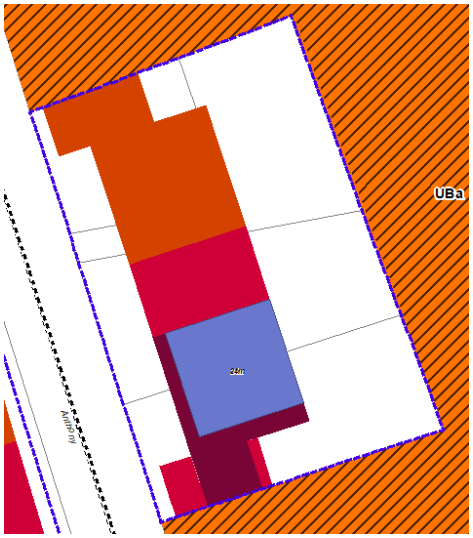
R3
B2
R1
B1

PLU zonage règlementaire



Zone UBa
Espaces Verts de pleine terre
Périmètre de Plan de masse
Polygones d'implantations (emprise maximale des constructions)
Emplacements réservés (L 151-38 du C.U.)
Périmètre d'OAP
Périmètre des PPR (PPRi et PPRIF) - zones rouges
[Se référer aux dossiers PPR dans les annexes]

Carte des hauteurs



9m
12m
15m
18m
21m
Hauteur spécifique, ici 24m

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 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.

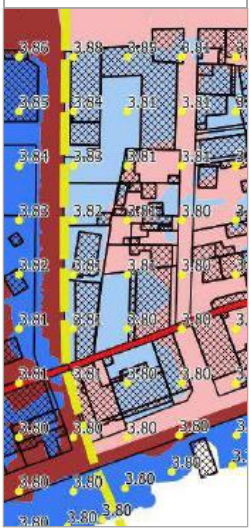
Favoriser la double orientation intérieure des logements.

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 PPRi

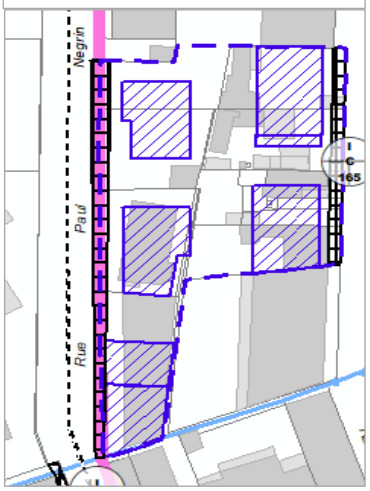


Extrait du PAC Submersion marine notifié le 7/12/2017

Tout projet devra respecter les contraintes édictées par le cahier de recommandations du PAC submersion marine.



PLU zonage règlementaire



Périmètre de Plan de masse

Emprise maximale de construction

Emplacements réservés

Carte des hauteurs

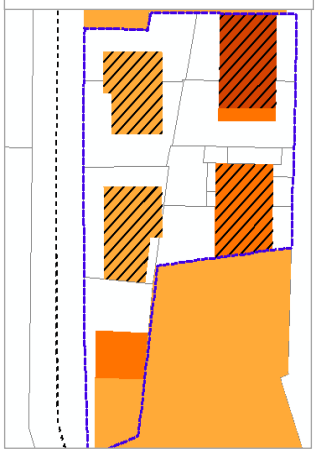




Illustration schématique 3D

Vue ouest

Fiche PLAN DE MASSES N° BC 4 – rue Louis Brouchier - Parcelles concernées : AI 165, 168, 169



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.

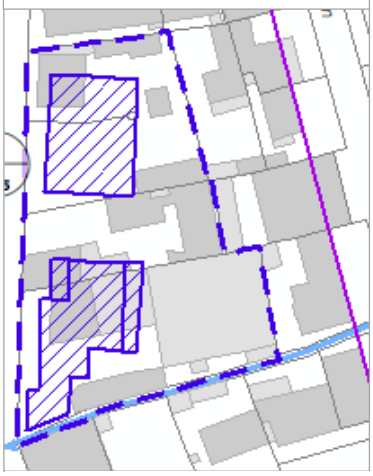
Valoriser les aménagements paysagers des espaces extérieurs pour le confort des habitants futurs et voisins, ainsi que l'agrément de l'espace public.

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 PPRi



PLU zonage règlementaire



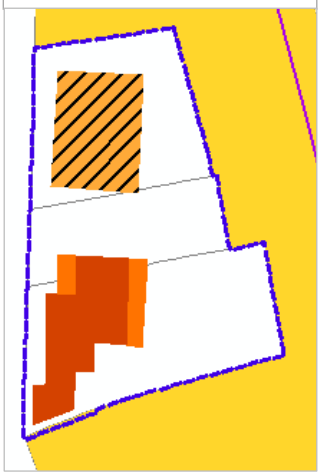
Emprise maximale de construction

Périmètre de Plan de masse

Marge de recul

Emplacements réservés

Carte des hauteurs



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 sud

Vue ouest

Fiche PLAN DE MASSE N° BC 5 – Angle Paul Négrin / avenue de la Roubine - Parcelles concernées : AE 67, 68



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.

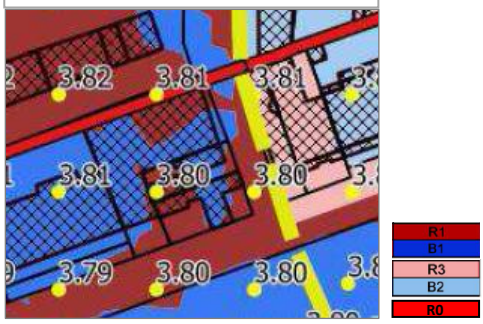
Optimiser la perméabilité des sols.

Favoriser la double orientation intérieure des logements.

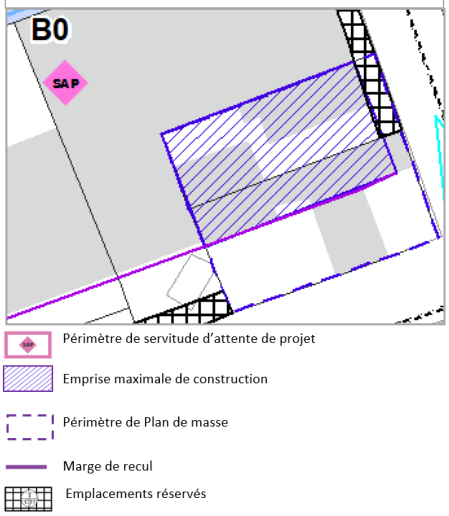
Valoriser les aménagements paysagers des espaces extérieurs pour le confort des habitants futurs et voisins, ainsi que l'agrément de l'espace public.

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.

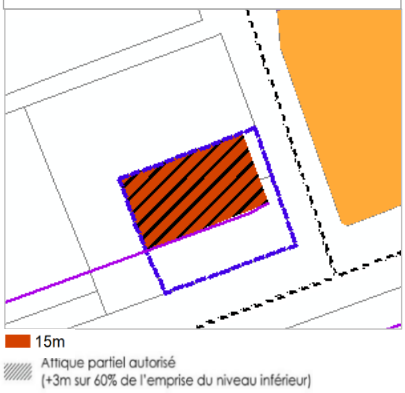
Extrait du PPRi



PLU zonage règlementaire



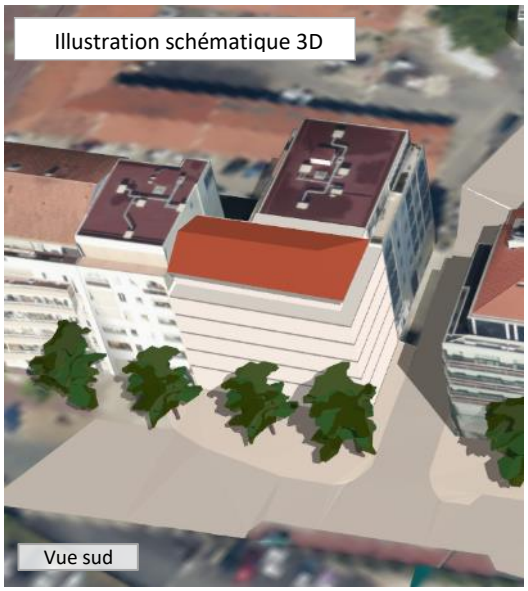
Carte des hauteurs



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.



Illustration schématique 3D



Fiche PLAN DE MASSE N° BC 6 – angle 104-106 Francis Tonner / Roquebillière - Parcelles : AI 35, 36



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.

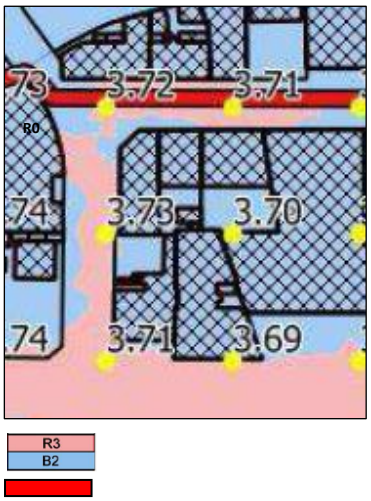
Inscrire les volumétries en interface harmonieuse avec le bâti environnant.

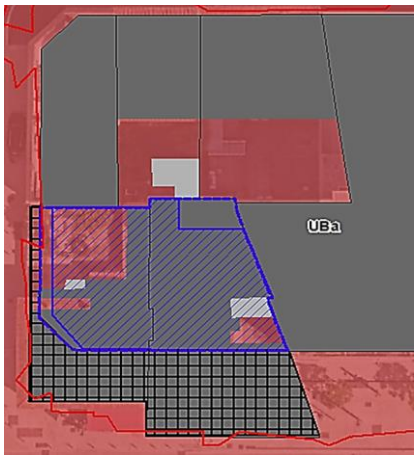
Favoriser la double orientation intérieure des logements.

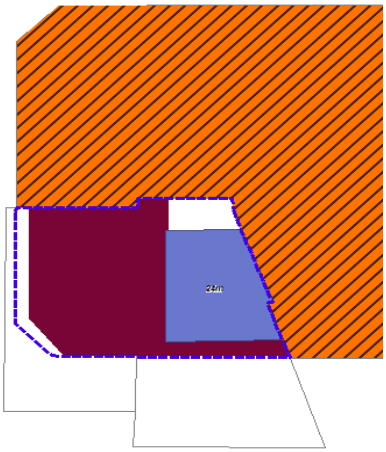
Valoriser les aménagements paysagers des espaces extérieurs pour le confort des habitants futurs et voisins, ainsi que l'agrément de l'espace public. La plantation d'arbres de haute tige doit être optimisée. Au besoin, le recours à des fosses de plantation avec choix d'essences adaptées pourra être envisagé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

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

Extrait du PPRi	PLU zonage règlementaire	Carte des hauteurs







Zone UBa
Périmètre de Plan de masse
Polygones d'implantations (emprise maximale des constructions)
Emplacements réservés (L 151-38 du C.U.)
Périmètre des PPR (PPRi et PPRIF) - zones rouges
[Se référer aux dossiers PPR dans les annexes]

12m
15m
18m
21m
Secteurs avec hauteurs spécifiques (ici 24 m)

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.

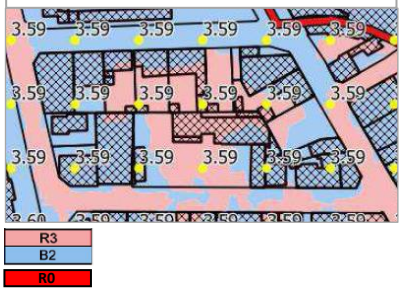
Inscrire les volumétries en interface harmonieuse avec le bâti environnant.

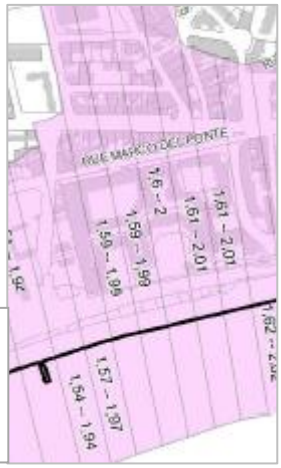
Favoriser la double orientation intérieure des logements.

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.

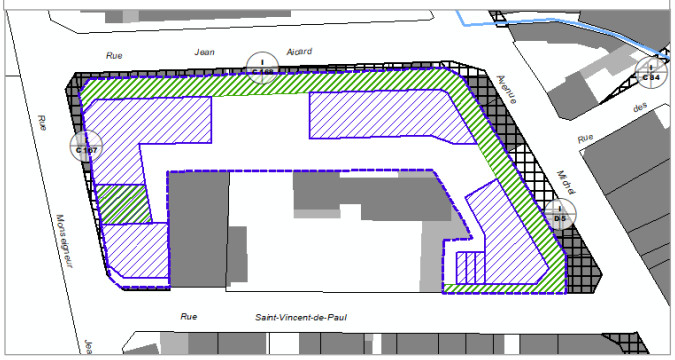
Extrait du PPRi





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.

PLU zonage règlementaire

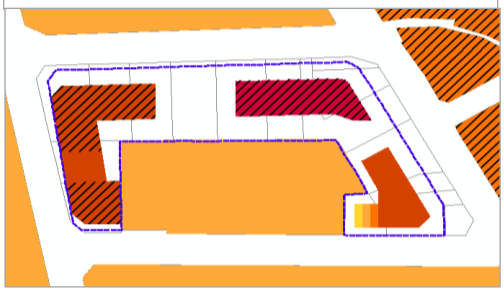


Espaces paysagers (mini 50% d'espace vert sur dalle)
Emprise maximale de construction
Périmètre du plan de masses
Emplacement réservé

Illustrations schématiques 3D – vue sud-ouest



Carte des hauteurs



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

Ensemble clôturé et sécurisé



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

Parcelles concernées : AI 105, 106, 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.

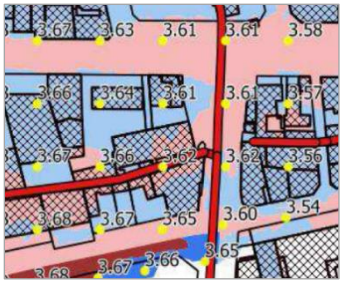
Concevoir une architecture identitaire prestigieuse et pérenne pour ce lieu stratégique charnière du cœur de quartier en lien avec la mer.

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 de pleine terre identifiées au PLU.

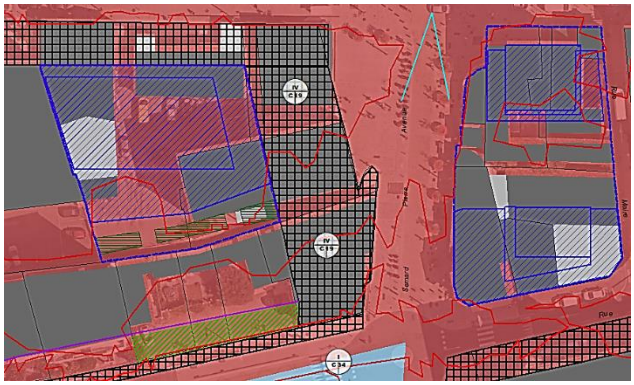
Valoriser les aménagements paysagers des espaces extérieurs pour le confort des habitants futurs et voisins, ainsi que l'agrément de l'espace public, et notamment en plantant des arbres de haute tige. Au besoin, le recours à des fosses de plantation avec choix d'essences adaptées pourra être envisagé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

Extrait du PPRi

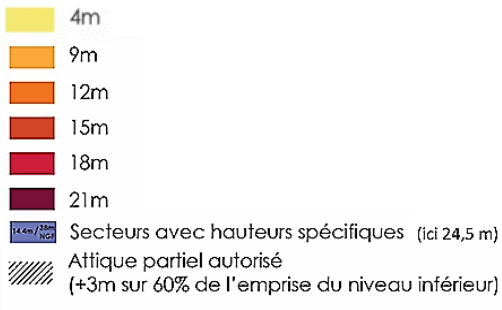


R3
B2

PLU zonage règlementaire

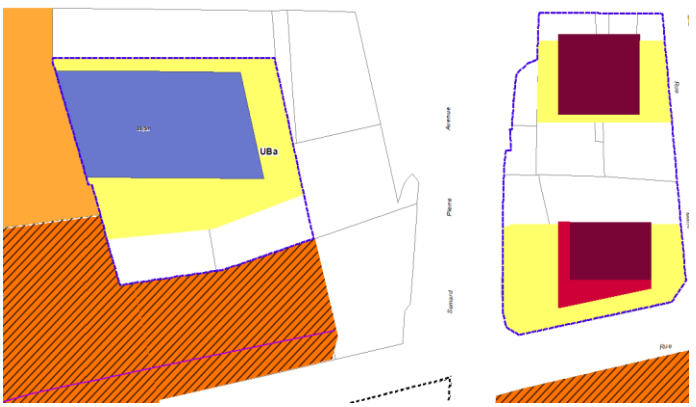


Carte des hauteurs



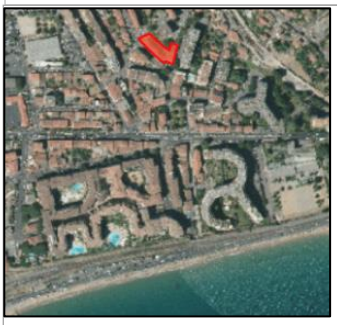


Zone UBa
Espaces Verts de pleine terre
Espaces Paysagers (L 151-23 du C.U.)
Périmètre de Plan de masse
Polygones d'implantations (emprise maximale des constructions)
Emplacements réservés (L 151-38 du C.U.)
Perspectives sensibles (L 151-23 du C.U.)
Marge de recul
Périmètre des PPR (PPRi et PPRIF) - zones rouges
[Se référer aux dossiers PPR dans les annexes]



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.

Fiche PLAN DE MASSE N° BC 9 - rue du Bosquet - Parcelles concernées : AK 84 à 86



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.

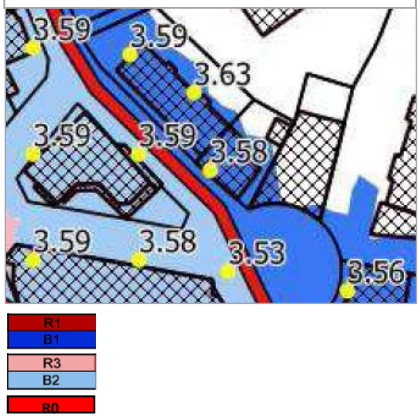
Inscrire les volumétries en interface harmonieuse avec le bâti environnant.

Favoriser la double orientation intérieure des logements.

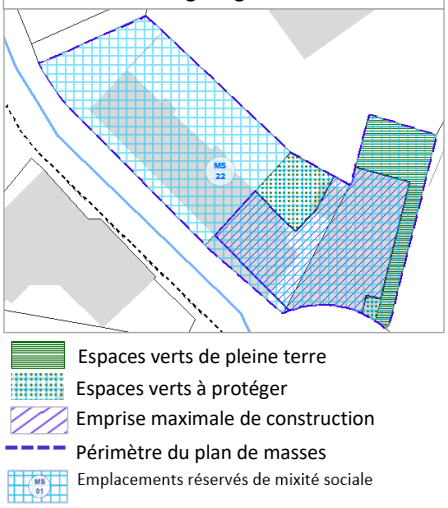
Optimiser la perméabilité des sols en respectant a minima, au-delà du règlement du PPRi, les surfaces d'espaces verts identifiées au PLU.

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.

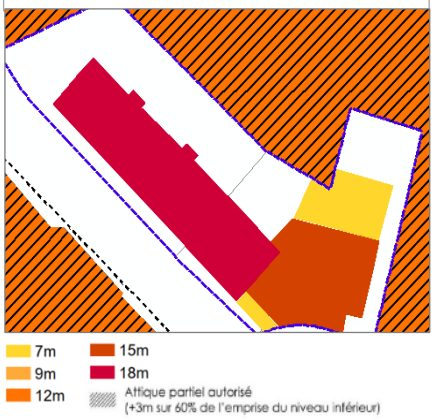
Extrait du PPRi



PLU zonage règlementaire



Carte des hauteurs



Illustrations schématiques 3D





Fiche PLAN DE MASSE N° BC 10 - Angle sud Tonner / Barthelemy - Parcelles concernées : AK 137, 139, 140 et 335



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.

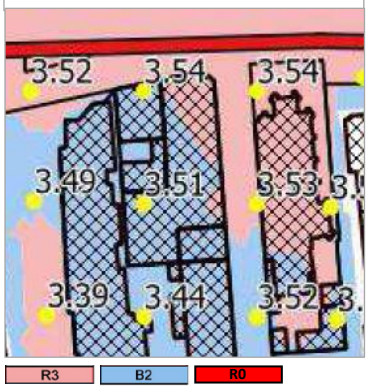
Inscrire les volumétries en interface harmonieuse avec le bâti environnant.

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 PPRi

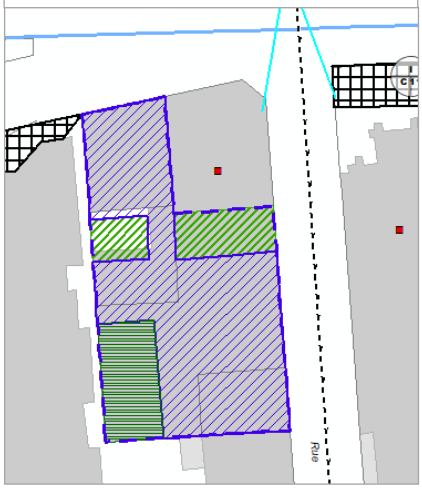




Extrait du PAC Submersion marine notifié le 7/12/2017

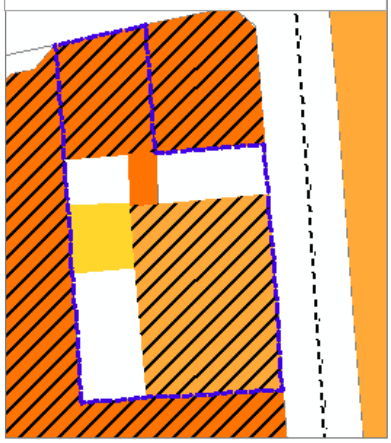
Tout projet devra respecter les contraintes édictées par le cahier de recommandations du PAC submersion marine.

PLU zonage règlementaire



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

Carte des hauteurs



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

Illustrations schématiques 3D





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



Espaces verts protégés

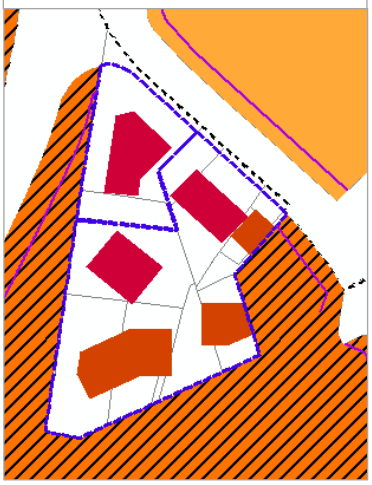
Espaces paysagers (50% esp. vert/dalle)

Emprise maximale de construction

Périmètre du plan de masses

Emplacement réservé

Carte des hauteurs



4m 7m 9m 12m

15m 18m 21m

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

Illustration schématique 3D – vue sud





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.

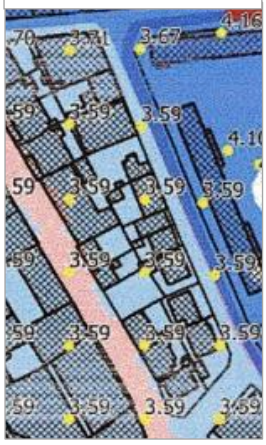
Inscrire les volumétries en interface harmonieuse avec le bâti environnant.

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.

Extrait du PPRi



PLU carte générale



Carte des hauteurs

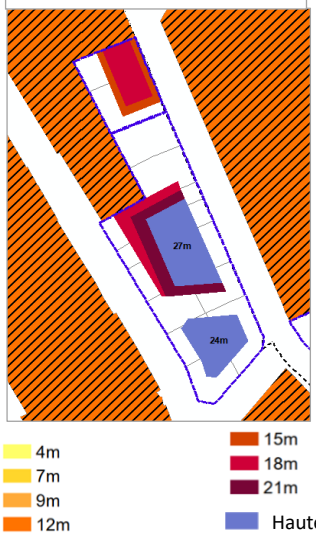
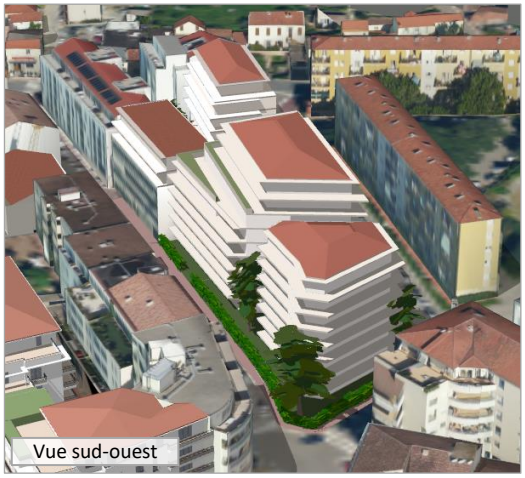


Illustration schématique 3D







Fiche PLAN DE MASSES N° BN 1 - Angle M. Jourdan / Ch. de la Frayère

Parcelles : DN 82, 85, 86, 114, 115, 172, 173, 607 et 608



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.

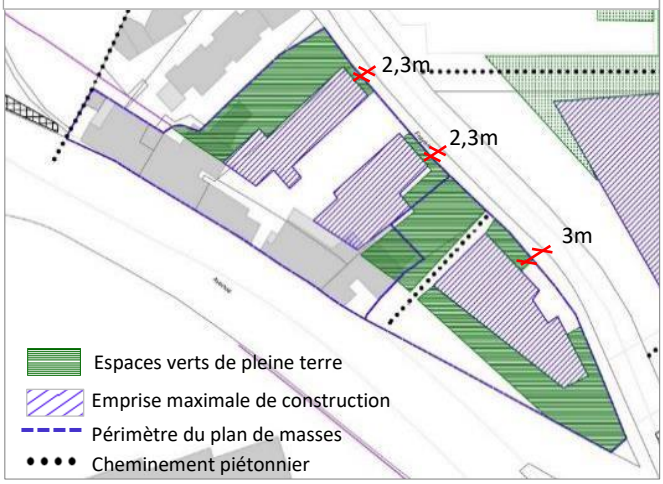
Optimiser la perméabilité des sols en respectant a minima les surfaces d'espaces verts de pleine terre identifiées.

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

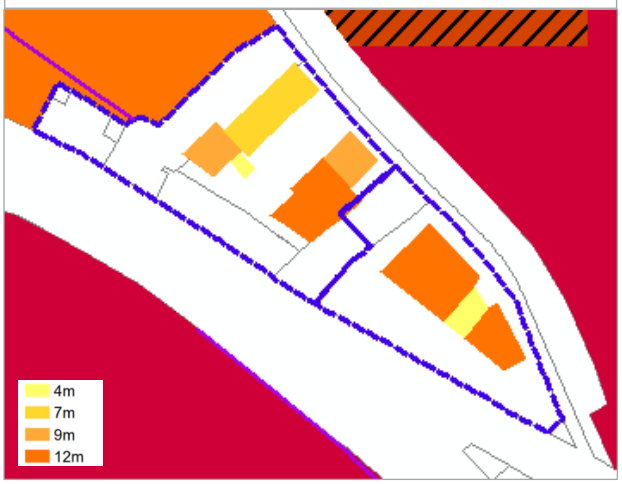
La plantation d'arbres de haute tige doit être optimisée en s'approchant au mieux de la proportion édictée au PLU d'un arbre par tranche de 200 m² de l'unité foncière concernée. Au besoin, le recours à des fosses de plantation avec choix d'essences adaptées pourra être envisagé sans entraver leur développement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

PLU zonage règlementaire



Carte des hauteurs



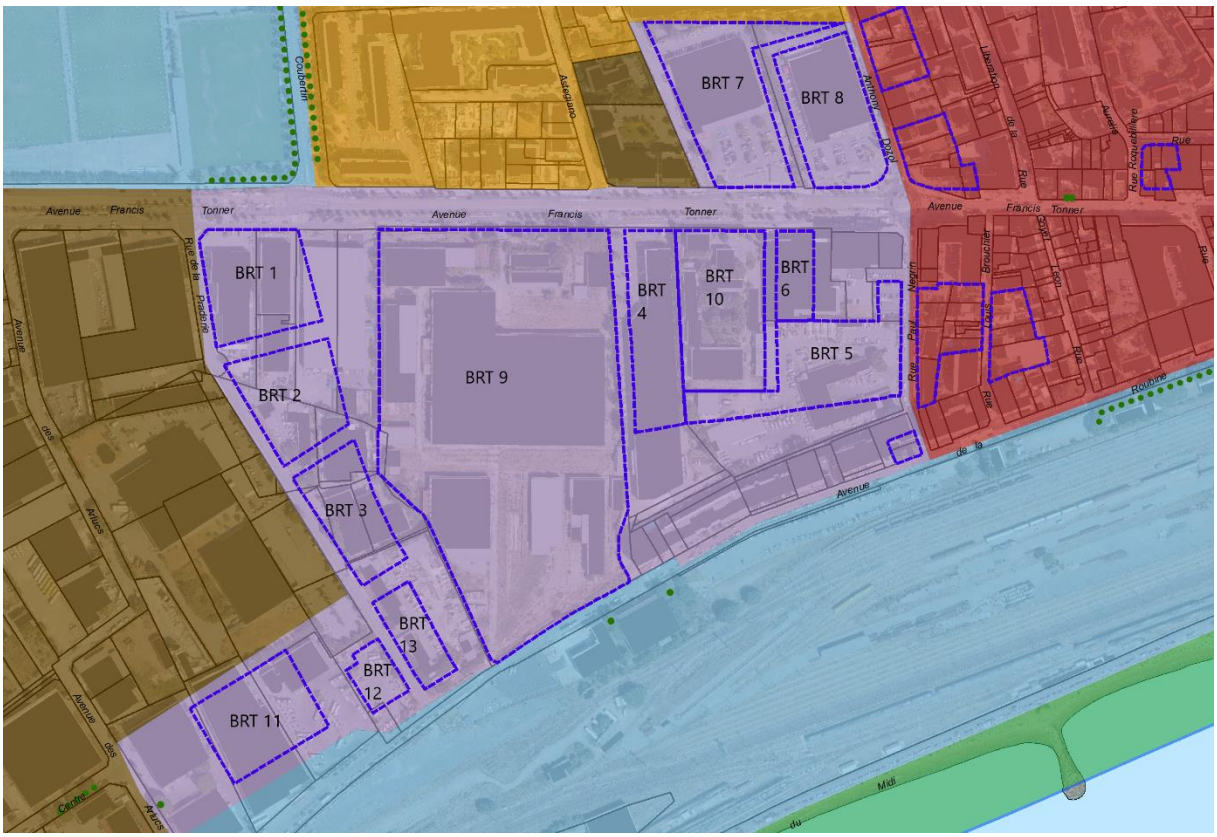
Illustrations schématiques 3D







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

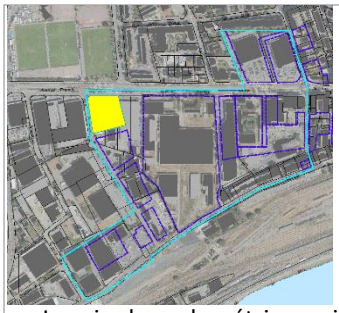


Localisation des secteurs de plans de masses du sous-secteur Roubine-Tourrades



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.

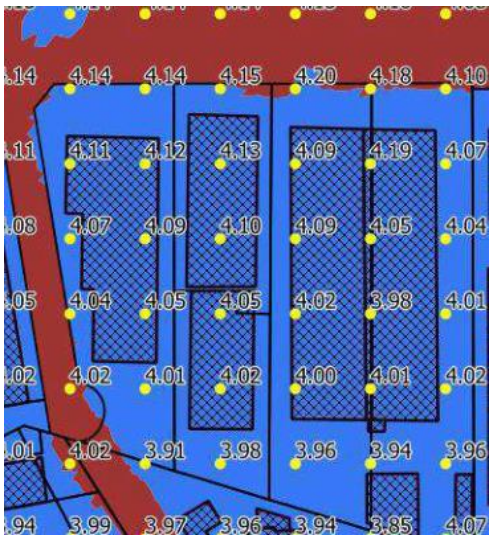
En front de l'avenue F. Tonner, traiter le rez-de-chaussée en socle commercial pour apporter les commerces, activités artisanales et services de proximité nécessaires aux nouveaux habitants.

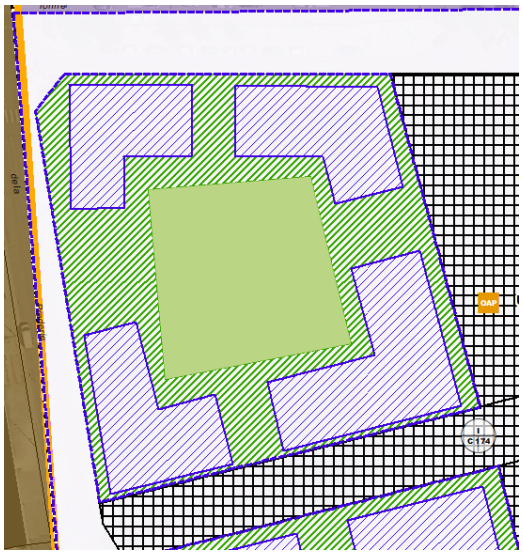
Optimiser la perméabilité des sols en respectant les surfaces d'espaces verts identifiées. Les espaces surcreusés sont dédiés à faciliter le libre écoulement des eaux. Quand réalisés à ciel ouvert, ils sont majoritairement végétalisés sauf contrainte technique démontrée.

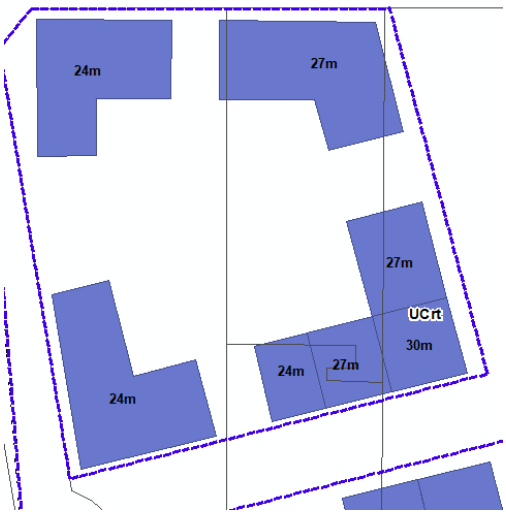
Valoriser les aménagements paysagers des espaces extérieurs pour le confort des habitants futurs et voisins ainsi que l'agrément de l'espace public.

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.





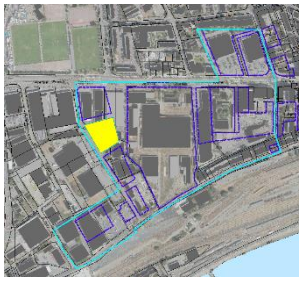


- Aléa fort (R1)
- Aléa faible à modéré (R2)
- Aléa fort (R3)
- Aléa faible à modéré (B1)
- Aléa faible à modéré (B2)

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

- Secteurs avec hauteurs spécifiques
- Périmètre de Plan de masse

Fiche PLAN DE MASSES N° BRT 2 - 9 rue de la Praderie, parcelles AE35, 37, 38, 264, 277, 296



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.

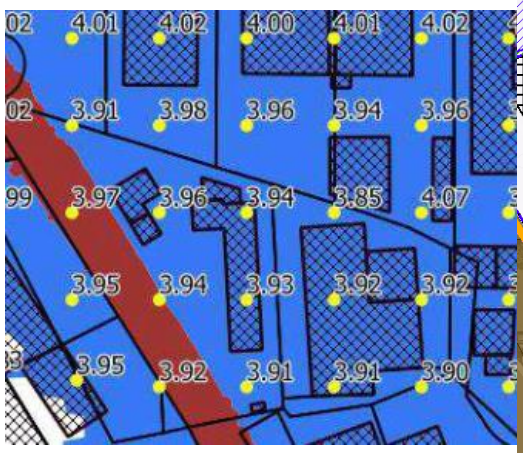
En façade est de l'ilot et en réponse à la nouvelle trame viaire, traiter le rez-de-chaussée en socle commercial pour apporter les commerces, activités artisanales et services de proximité nécessaires aux nouveaux habitants.

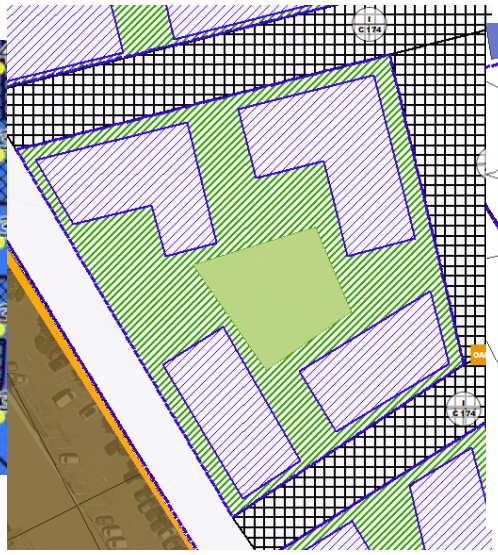
Optimiser la perméabilité des sols en respectant les surfaces d'espaces verts identifiées. Les espaces surcreusés sont dédiés à faciliter le libre écoulement des eaux. Quand réalisés à ciel ouvert, ils sont majoritairement végétalisés sauf contrainte technique démontrée.

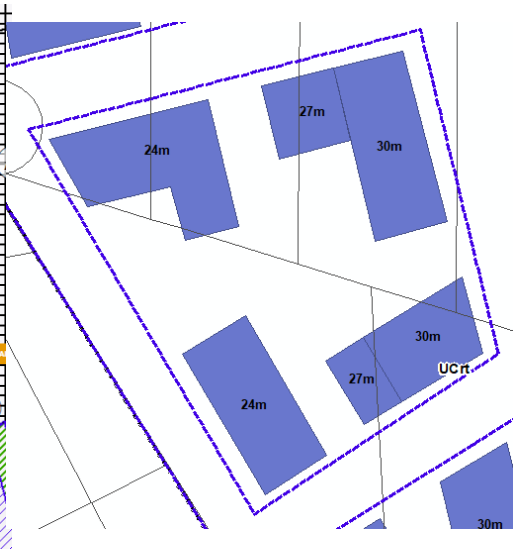
Valoriser les aménagements paysagers des espaces extérieurs pour le confort des habitants futurs et voisins ainsi que l'agrément de l'espace public.

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.





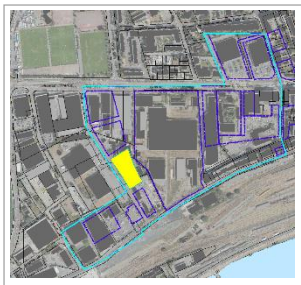


Aléa fort (R1)
Aléa faible à modéré (R2)
Aléa fort (R3)
Aléa faible à modéré (B1)
Aléa faible à modéré (B2)

Espaces Verts à Protéger ou à créer
Espaces Paysagers
Noues paysagères
Polygones d'implantations
Emplacements réservés

Secteurs avec hauteurs spécifiques
Périmètre de Plan de masse

Fiche PLAN DE MASSES N° BRT 3 - 11 rue de la Praderie, parcelles AE 123 à 125, 264, 265, 296, 297, 300, 305



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.

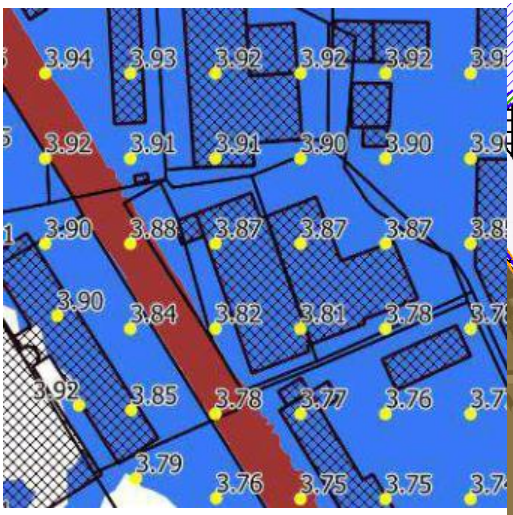
En façade est de l'ilot et en réponse à la nouvelle trame viaire, traiter le rez-de-chaussée en socle commercial pour apporter les commerces, activités artisanales et services de proximité nécessaires aux nouveaux habitants.

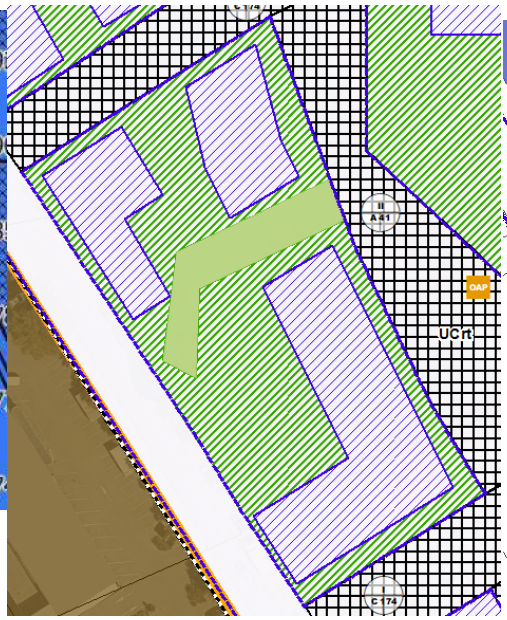
Optimiser la perméabilité des sols en respectant les surfaces d'espaces verts identifiées. Les espaces surcreusés sont dédiés à faciliter le libre écoulement des eaux. Quand réalisés à ciel ouvert, ils sont majoritairement végétalisés sauf contrainte technique démontrée.

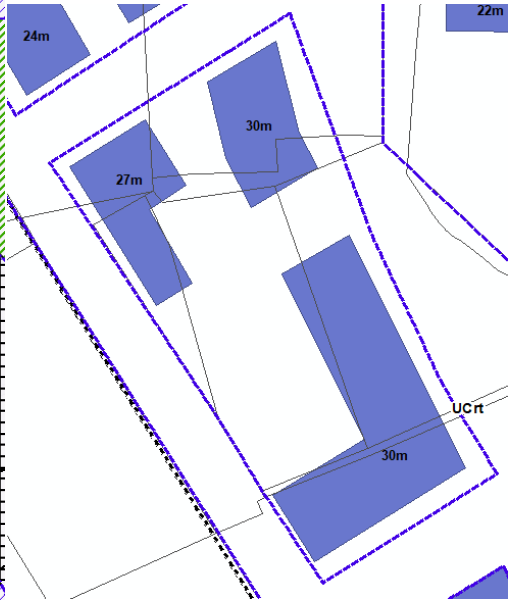
Valoriser les aménagements paysagers des espaces extérieurs pour le confort des habitants futurs et voisins ainsi que l'agrément de l'espace public.

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.





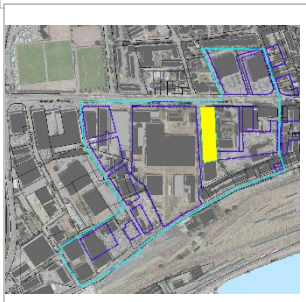


Aléa fort (R1)
Aléa faible à modéré (R2)
Aléa fort (R3)
Aléa faible à modéré (B1)
Aléa faible à modéré (B2)

Espaces Verts à Protéger ou à créer
Espaces Paysagers
Noues paysagères
Polygones d'implantations
Emplacements réservés

Secteurs avec hauteurs spécifiques
Périmètre de Plan de masse

Fiche PLAN DE MASSES N° BRT 4 - 169 avenue Francis Tonner, parcelle AE 53



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.

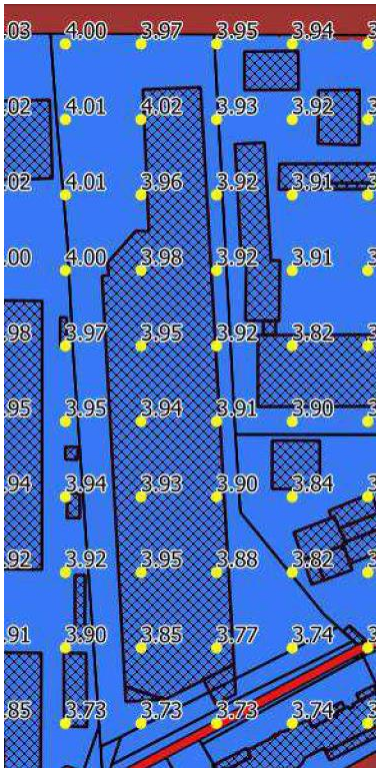
En front de l'avenue F. Tonner, traiter le rez-de-chaussée en socle commercial pour apporter les commerces, activités artisanales et services de proximité nécessaires aux nouveaux habitants.

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.

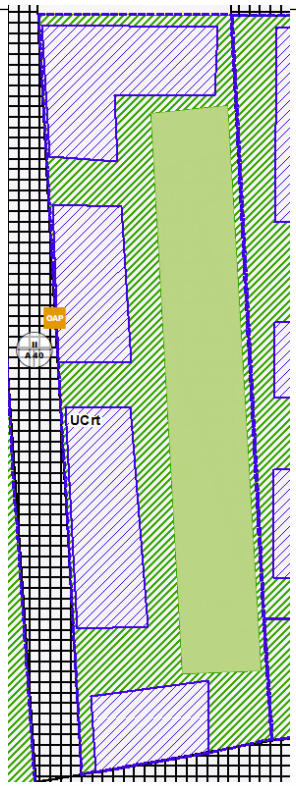
Valoriser les aménagements paysagers des espaces extérieurs pour le confort des habitants futurs et voisins ainsi que l'agrément de l'espace public.

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.

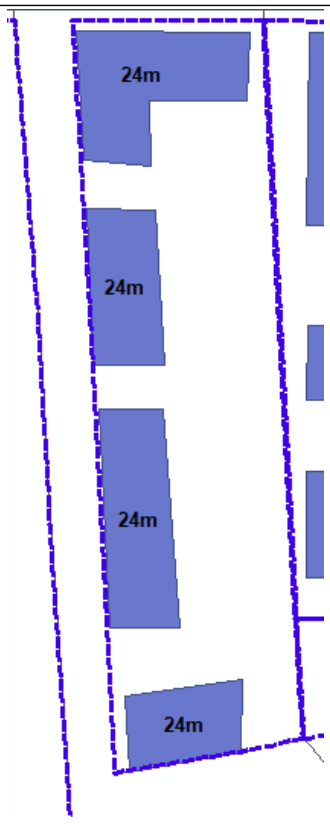
Extrait du P.P.R.I.



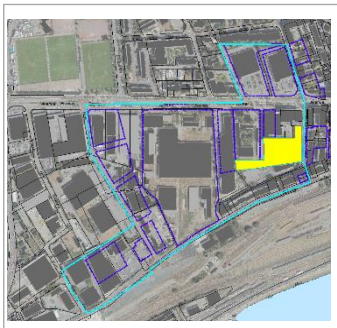
Extrait de zonage du P.L.U.



Extrait carte des hauteurs P.L.U.



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. En zonage règlementaire R1 du P.P.R.I., la construction de logements n'est pas permise. 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.

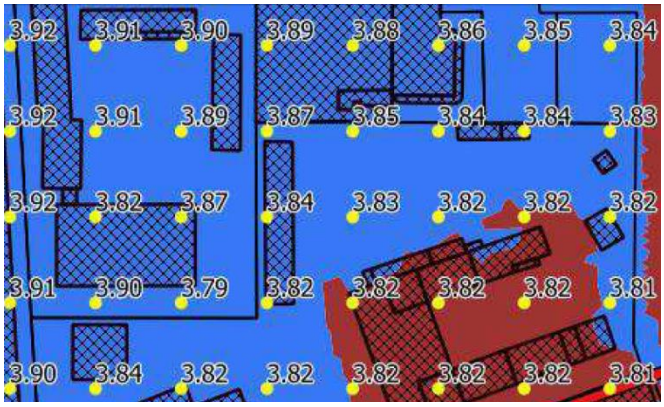
Concevoir une architecture identitaire prestigieuse et créant le lien entre le tissu existant et le nouveau quartier de gare.

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.

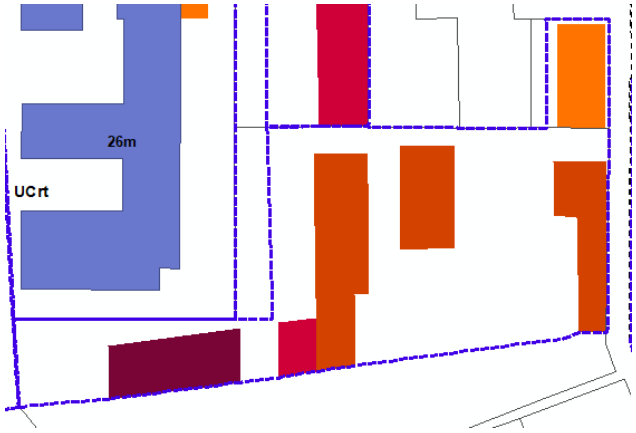
Valoriser les aménagements paysagers des espaces extérieurs pour le confort des habitants futurs et voisins ainsi que l'agrément de l'espace public.

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 carte des hauteurs P.L.U.

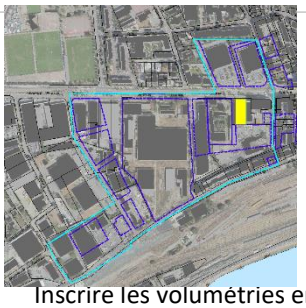


Extrait de zonage du P.L.U.





Fiche PLAN DE MASSES N° BRT 6 - 157 avenue Francis Tonner, parcelle AE 55



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.

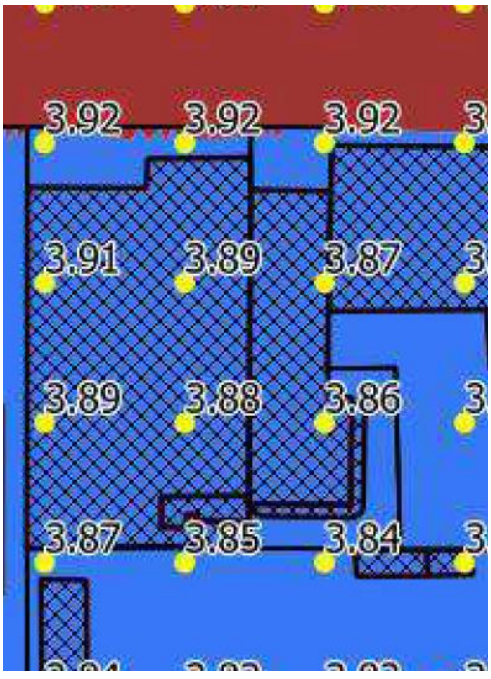
En front de l'avenue F. Tonner, traiter le rez-de-chaussée en socle commercial pour apporter les commerces, activités artisanales et services de proximité nécessaires aux nouveaux habitants.

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.

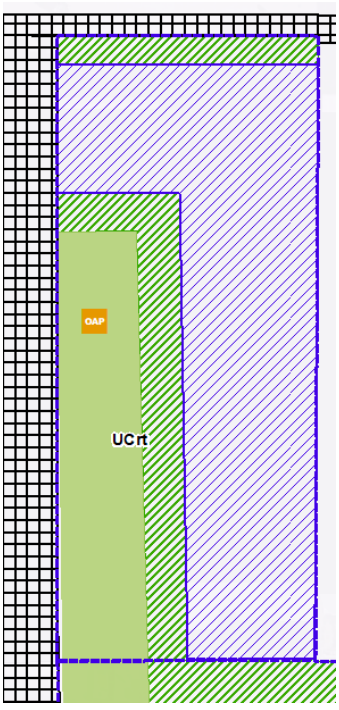
La plantation d'arbres de haute tige doit être optimisée en s'approchant au mieux de la proportion édictée au PLU d'un arbre par tranche de 200 m² de l'unité foncière concernée. Au besoin, le recours à des fosses de plantation avec choix d'essences adaptées pourra être envisagé sans entraver leur développement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



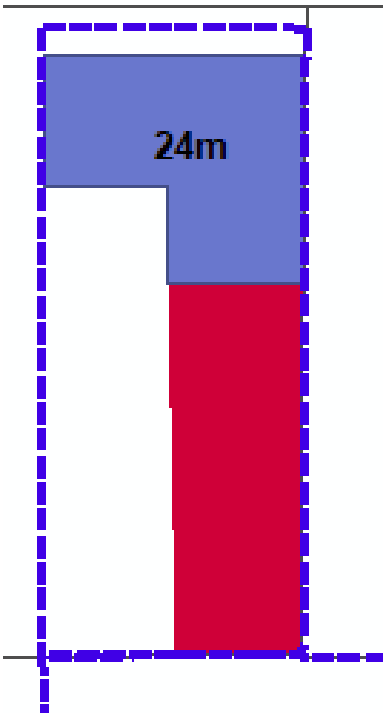
Aléa fort (R1)
Aléa faible à modéré (R2)
Aléa fort (R3)
Aléa faible à modéré (B1)
Aléa faible à modéré (B2)

Extrait de zonage du P.L.U.



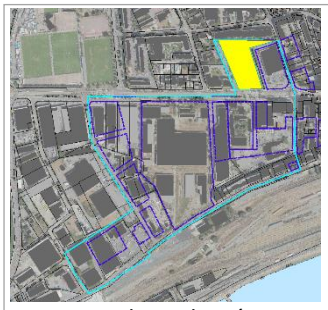
Espaces Verts à Protéger ou à créer
Espaces Paysagers
Noues paysagères
Polygones d'implantations
Emplacements réservés

Extrait carte des hauteurs P.L.U.



18m
Secteurs avec hauteurs spécifiques
Périmètre de Plan de masse

Fiche PLAN DE MASSES N° BRT 7 – 140 avenue Francis Tonner, parcelle AH 52



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.

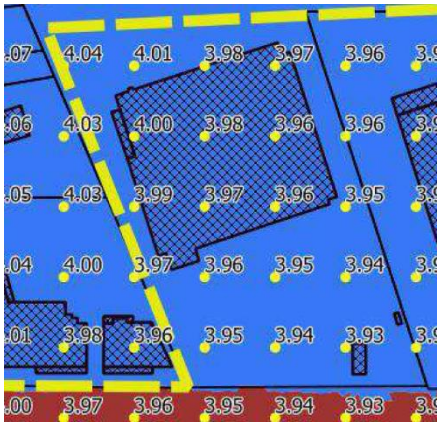
En front de l'avenue F. Tonner, traiter le rez-de-chaussée en socle commercial pour apporter les commerces, activités artisanales et services de proximité nécessaires aux nouveaux habitants.

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.

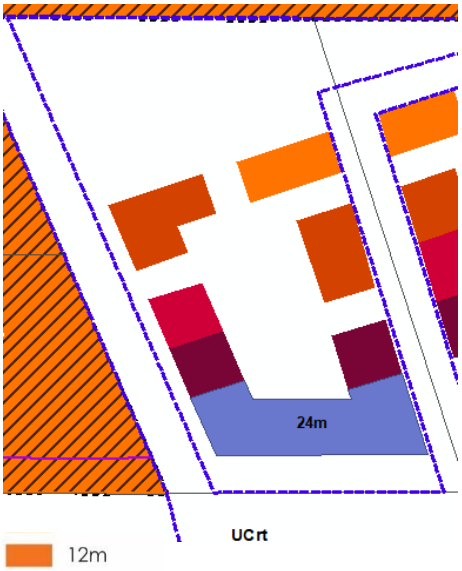
Valoriser les aménagements paysagers des espaces extérieurs pour le confort des habitants futurs et voisins ainsi que l'agrément de l'espace public.

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.



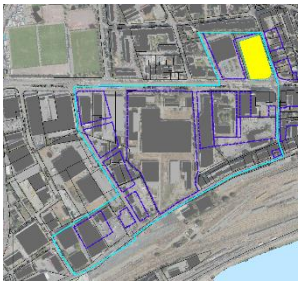




Aléa fort (R1)
Aléa faible à modéré (R2)
Aléa fort (R3)
Aléa faible à modéré (B1)
Aléa faible à modéré (B2)

Espaces Verts à Protéger ou à créer
Espaces Paysagers
Noues paysagères
Polygones d'implantations
Emplacements réservés

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.

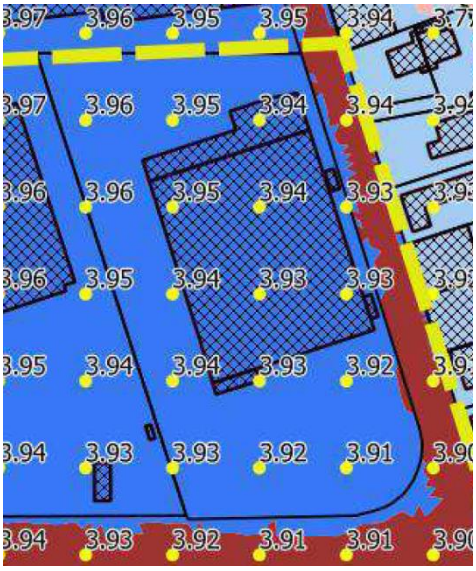
En front de l'avenue F. Tonner, traiter le rez-de-chaussée en socle commercial pour apporter les commerces, activités artisanales et services de proximité nécessaires aux nouveaux habitants.

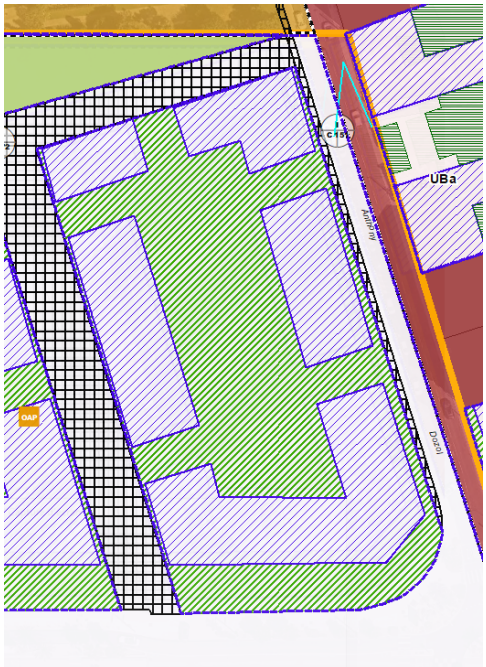
Optimiser la perméabilité des sols en respectant les surfaces d'espaces verts identifiées. Les espaces surcreusés sont dédiés à faciliter le libre écoulement des eaux. Quand réalisés à ciel ouvert, ils sont majoritairement végétalisés sauf contrainte technique démontrée.

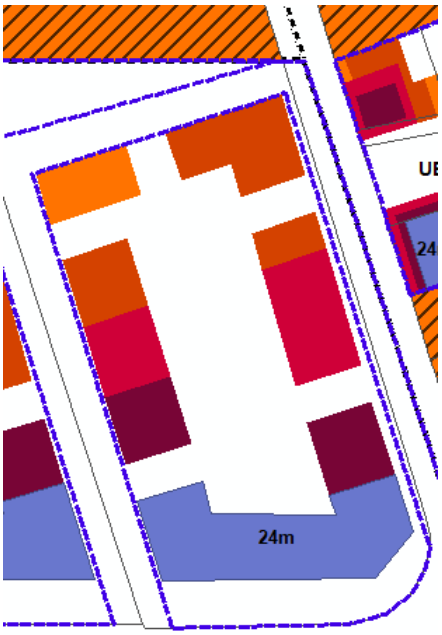
Valoriser les aménagements paysagers des espaces extérieurs pour le confort des habitants futurs et voisins ainsi que l'agrément de l'espace public.

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.





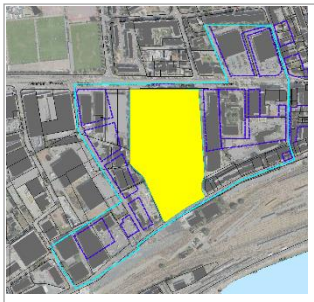


Aléa fort (R1)
Aléa faible à modéré (R2)
Aléa fort (R3)
Aléa faible à modéré (B1)
Aléa faible à modéré (B2)

Espaces Verts à Protéger ou à créer
Espaces Paysagers
Noues paysagères
Polygones d'implantations
Emplacements réservés

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

Fiche PLAN DE MASSES N° BRT 9 – 175 av F. Tonner et 94 av Roubine - Parcelles concernées : AE 317, 318, 88



Principes du plan de masses :

Opération de restructuration urbaine grâce à l'outil du plan de masses. En zonage règlementaire R1 du P.P.R.I., la construction de logements n'est pas permise. 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.

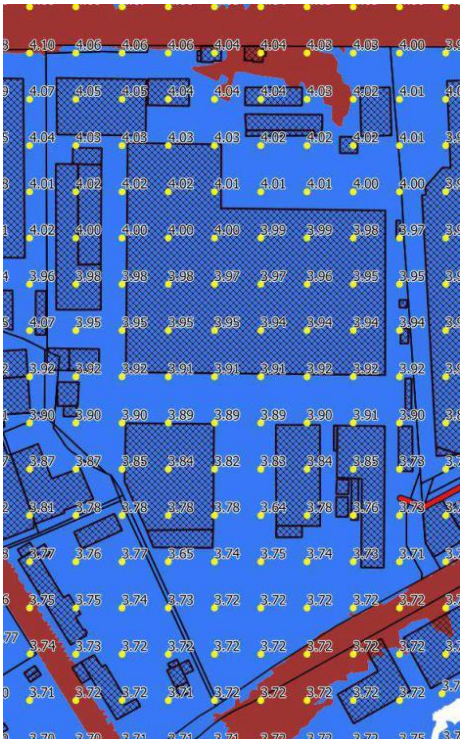
Optimiser la perméabilité des sols en respectant les surfaces d'espaces verts identifiées. Les espaces surcreusés sont dédiés à faciliter le libre écoulement des eaux. Quand réalisés à ciel ouvert, ils sont majoritairement végétalisés sauf contrainte technique démontrée.

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

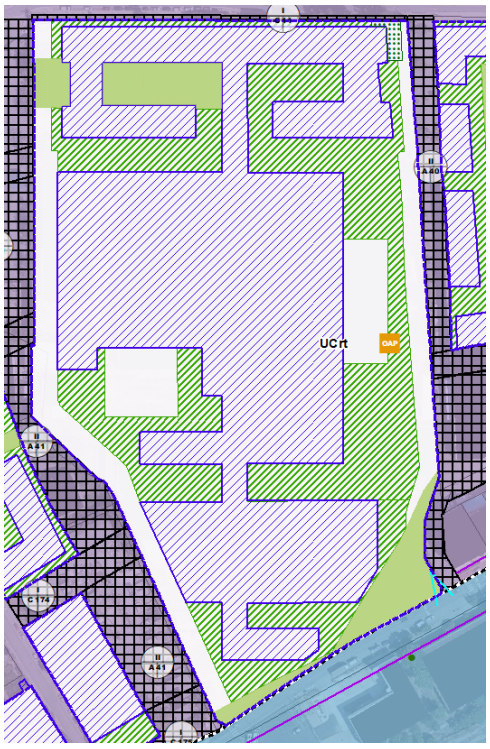
Le type de toitures et leurs couvertures doivent être harmonieux avec l'architecture retenue sur ce plan de masse.

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.

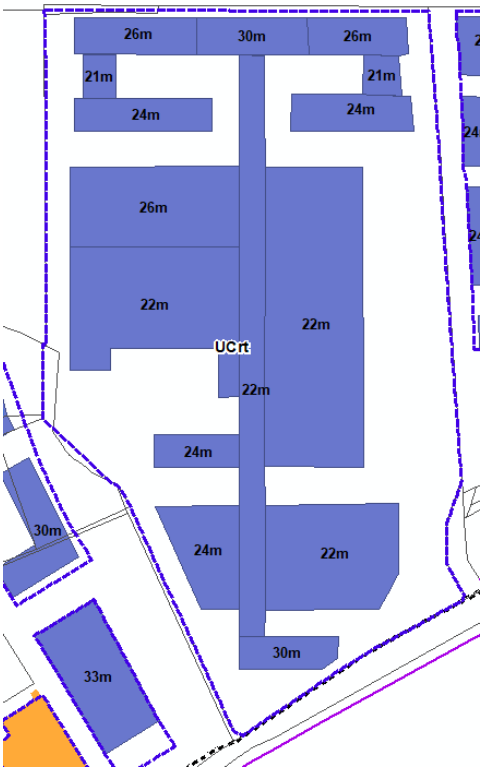
Extrait du P.P.R.I.	Extrait de zonage du P.L.U.	Extrait carte des hauteurs P.L.U.



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

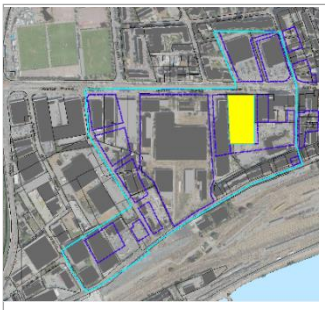


Espaces Verts à Protéger ou à créer
Espaces Paysagers
Noues paysagères
Polygones d'implantations
Emplacements réservés



Secteurs avec hauteurs spécifiques
Périmètre de Plan de masse

Fiche PLAN DE MASSES N° BRT 10 – 161 avenue Francis Tonner- Parcelle concernée : AE 54



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.

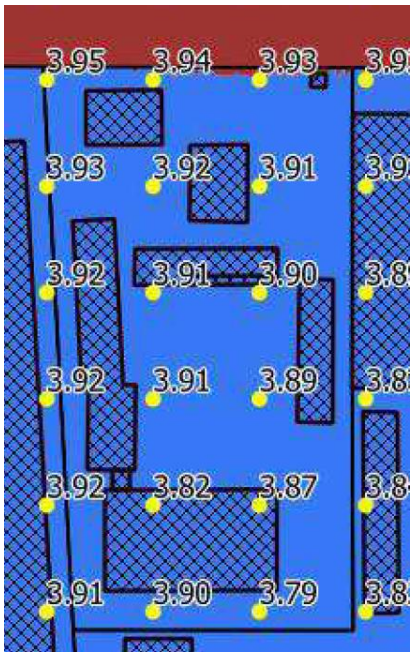
Optimiser la perméabilité des sols en respectant les surfaces d'espaces verts identifiées.

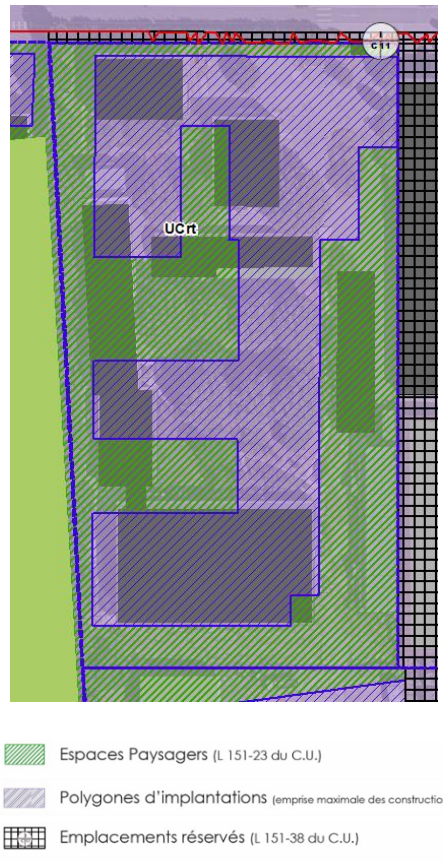
Valoriser les aménagements paysagers des espaces extérieurs pour le confort des habitants futurs et voisins.

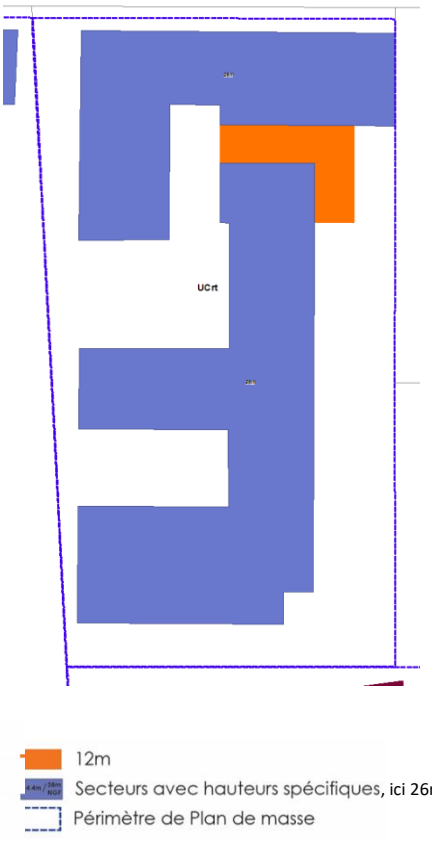
Le type de toitures et leurs couvertures doivent être harmonieux avec l'architecture retenue.

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.

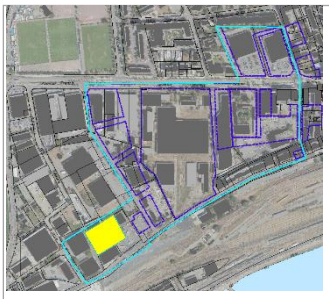
Extrait du P.P.R.I.	Extrait de zonage du P.L.U.	Extrait carte des hauteurs P.L.U.







Fiche PLAN DE MASSES N° BRT 11 – 116 avenue de la Roubine, parcelles AE 45, 302, 140



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.

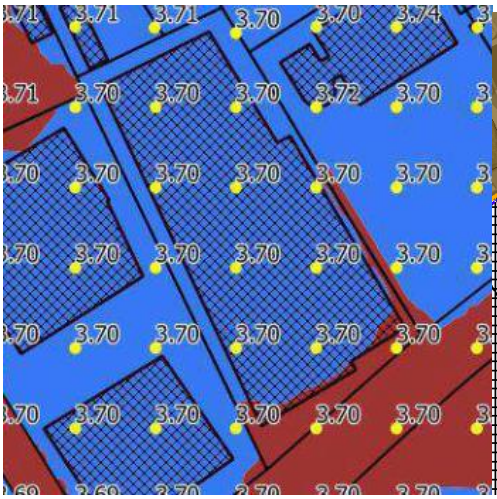
Le type de toitures et leurs couvertures doivent être harmonieux avec l'architecture retenue sur ce plan de masse.

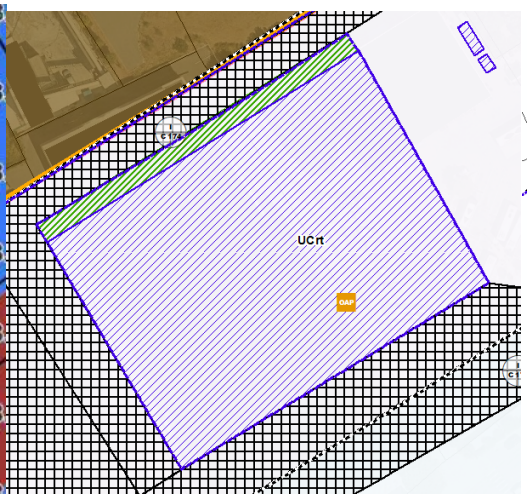
Optimiser la perméabilité des sols en respectant les surfaces d'espaces verts identifiées.

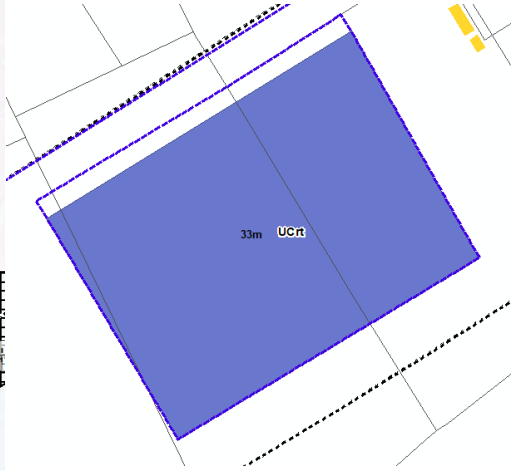
Valoriser les aménagements paysagers des espaces extérieurs pour le confort des habitants futurs et voisins ainsi que l'agrément de l'espace public.

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

Fiche PLAN DE MASSES N° BRT 12 – 108 avenue de la Roubine- Parcelle concernée : AE 46, 300, 302



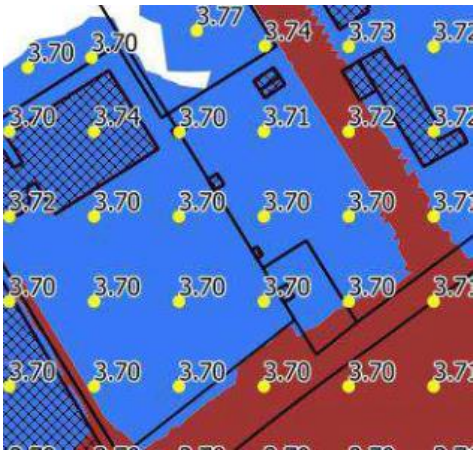
Principes du plan de masses :

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.

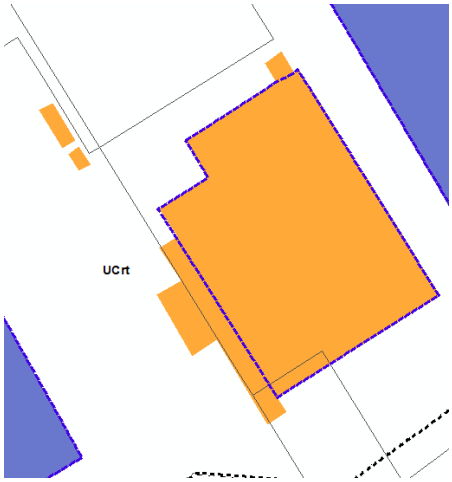
Au regard de la destination industrielle de ce périmètre de plan de masse, et de son périmètre circonscrit aux installations techniques, il n'est pas exigé de stationnement et de végétalisation du site.

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.

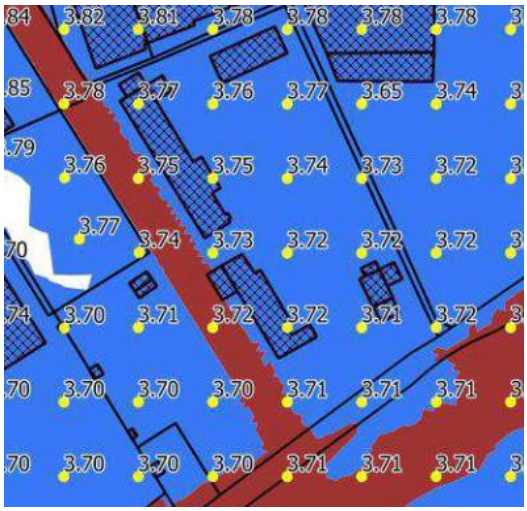
Le type de toitures et leurs couvertures doivent être harmonieux avec l'architecture retenue sur ce plan de masse.

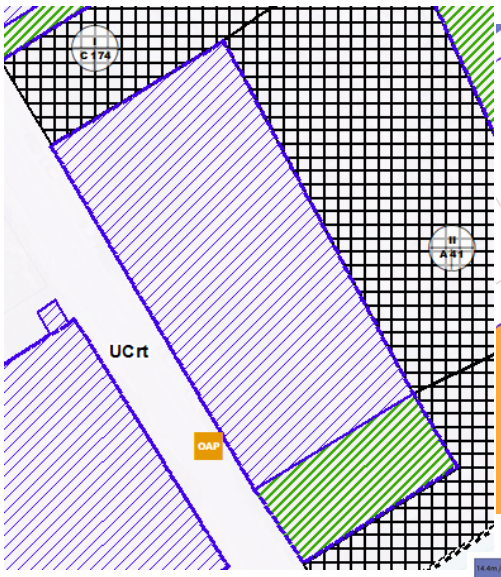
Optimiser la perméabilité des sols en respectant les surfaces d'espaces verts identifiées.

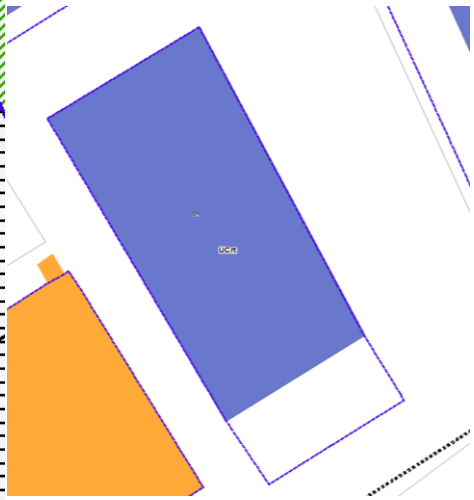
Valoriser les aménagements paysagers des espaces extérieurs pour le confort des habitants futurs et voisins ainsi que l'agrément de l'espace public.

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

Fiche PLAN DE MASSE N° GB 1 - 27/35 Bd du Perrier - Parcelles AZ 75 à 78, 97 à 99



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.

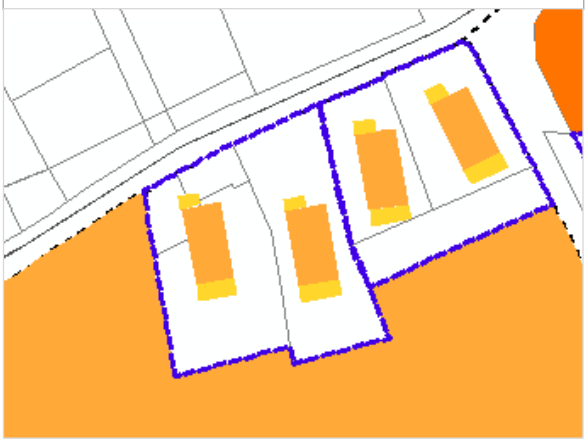
PLU zonage réglementaire



Emprise maximale de construction

Périmètre du plan de masses

Carte des hauteurs



7m

9m

Illustrations schématiques 3D





Fiche PLAN DE MASSE N° GB 2 – 8 Chemin du Grand Jas – Parcelles AZ 100



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.

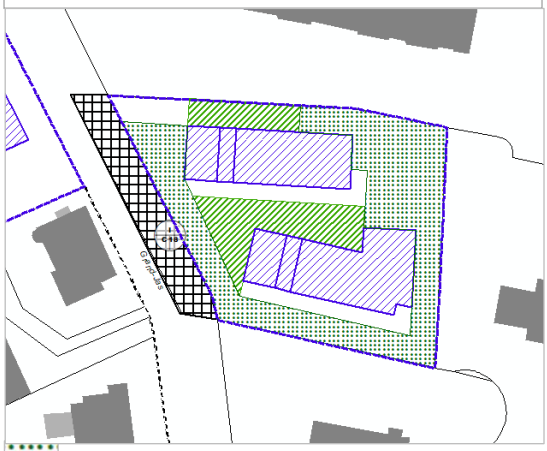
Favoriser la double orientation intérieure des logements.

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.

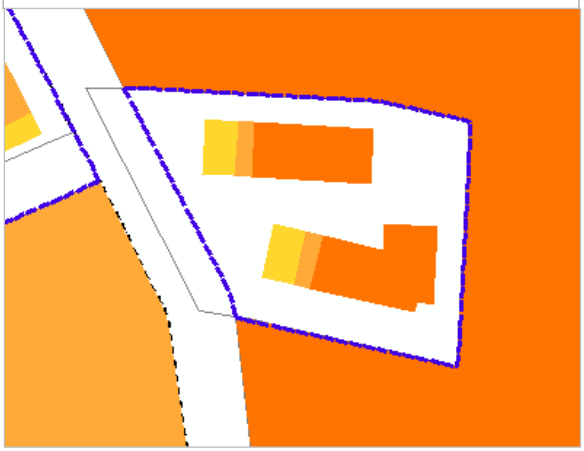
La plantation d'arbres de haute tige doit être optimisée en s'approchant au mieux de la proportion édictée au PLU d'un arbre par tranche de 200 m² de l'unité foncière concernée. Au besoin, le recours à des fosses de plantation avec choix d'essences adaptées pourra être envisagé sans entraver leur développement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


Vue sud-ouest


Vue nord-est

Fiche PLAN DE MASSE N° GB 3 – 267/281 Avenue de Grasse – Parcelles AZ 115, 232, 763 partie



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 ;

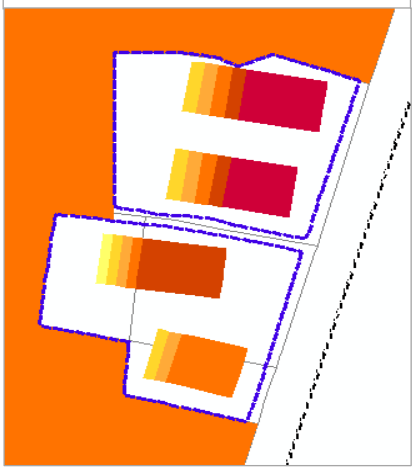
La plantation d'arbres de haute tige doit être optimisée en s'approchant au mieux de la proportion édictée au PLU d'un arbre par tranche de 200 m² de l'unité foncière concernée. L'alignement d'arbre inscrit le long de l'espace public afin de contribuer à sa qualité paysagère pourra faire l'objet d'un 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.

PLU zonage réglementaire



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

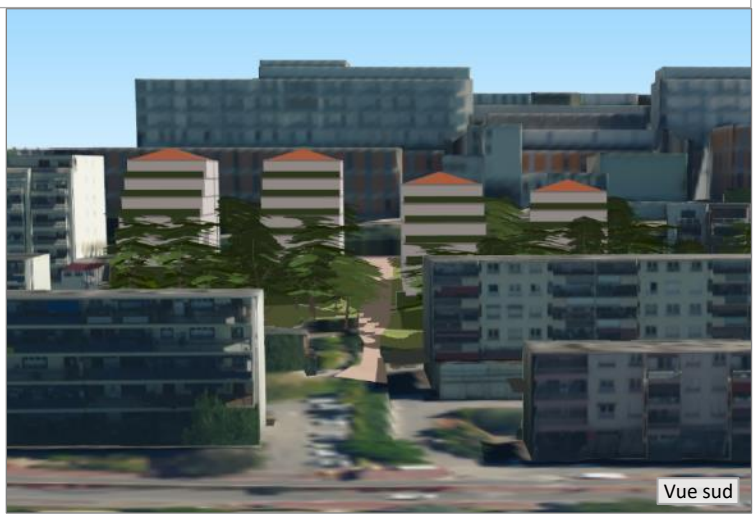
Carte des hauteurs



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

Illustrations schématiques 3D





Fiche PLAN DE MASSES N° GB 4 – 2/24 Impasse Mimosas – Parcelles AZ 45, 49, 50, 173, 175, 176, 181, 183, 228, 242, 780 à 782, 801, 802, 822, 823



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.

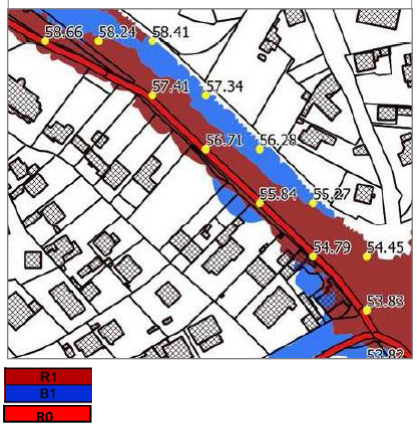
Optimiser la perméabilité des sols en respectant a minima les surfaces et qualités d'espaces verts identifiées ci-dessous.

Favoriser la double orientation intérieure des logements.

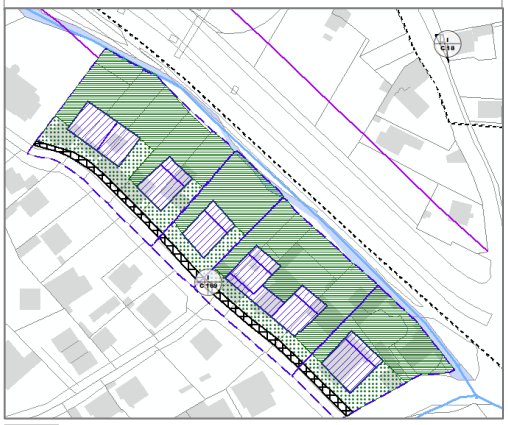
Valoriser les aménagements paysagers des espaces extérieurs pour le confort des habitants futurs et voisins, et l'agrément de l'espace public. Envisager l'opportunité de jardins partagés en partie basse donnant sur le bd Paillassou.

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.

Extrait du PPRi

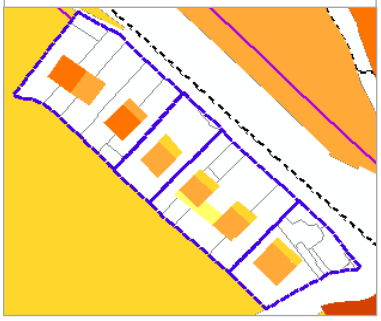


PLU zonage réglementaire



Carte des hauteurs

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





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

Descriptif complémentaire

Jardins potagers familiaux à envisagés
Espaces Verts de Pleine Terre
Espaces Verts protégés avec accès


Vue est

Illustrations schématiques 3D


Vue sud

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.

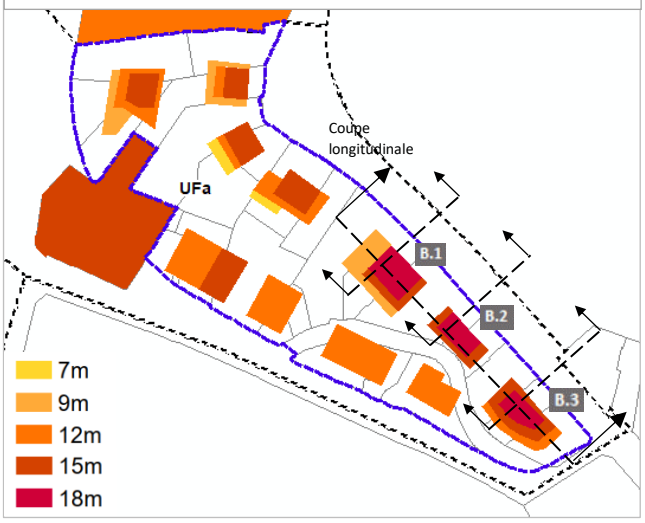
Améliorer les circulations piétonnes du secteur par la réalisation de deux cheminements traversants (ER : IC 170).

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)



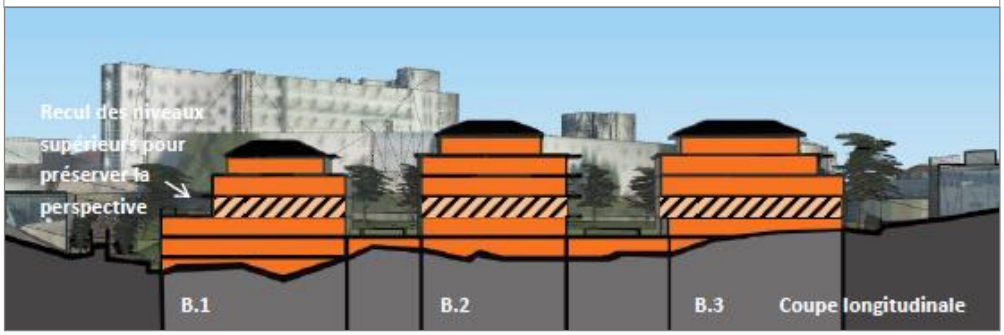
Carte des hauteurs (avec tracé des coupes de principe)
Du fait de la complexité topographique, les hauteurs indiquées sont à considérer au regard des illustrations schématiques 3D ci-après

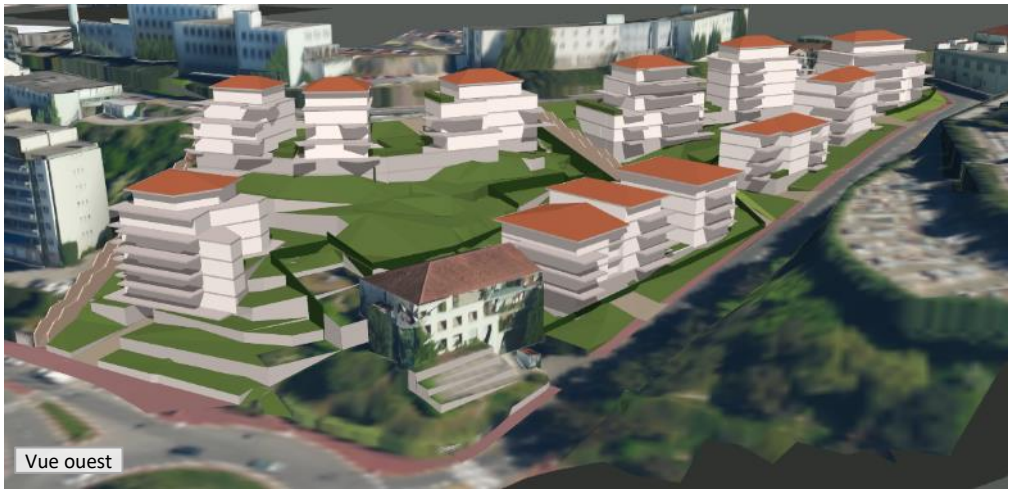


Illustrations 3D des principes volumétriques de référence

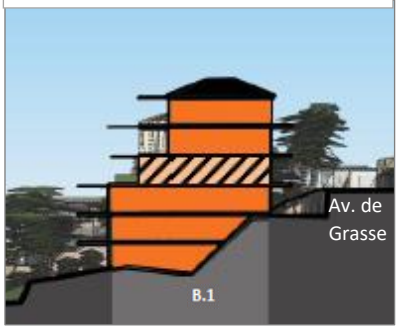
Les hauteurs indiquées sur la carte des hauteurs du PLU sont à considérer au regard de ce schéma 3D, base de référence de la conception des projets futurs

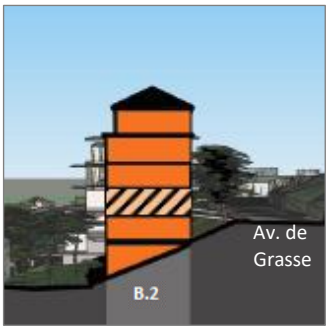
Exemple de coupes de principe sur les 3 bâtiments Sud/Est

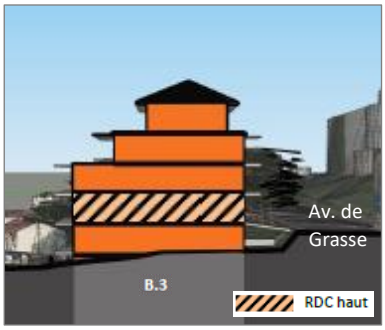




Coupes transversales











Fiche PLAN DE MASSE N° GB 6 – Angle Grasse/Vosges – Parcelles AX 76, 77, 81, 82, 314 et 315



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.

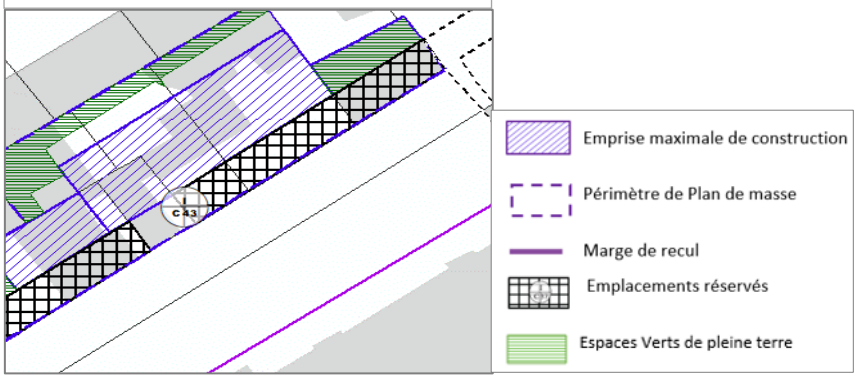
Favoriser la double orientation intérieure des logements.

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

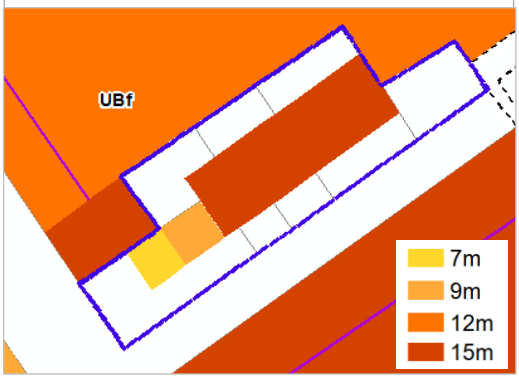
Valoriser les aménagements paysagers des espaces extérieurs pour le confort des habitants futurs et voisins, ainsi que l'agrément de l'espace public.

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.

PLU zonage réglementaire



Carte des hauteurs



Illustrations schématiques 3D







Fiche PLAN DE MASSES N° PJ 1 – 61 avenue J. De Lattre de Tassigny (« Vallergues ») – Parcelles BM 208, 211, 212 partie (pour couture urbaine en partie sud)



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.

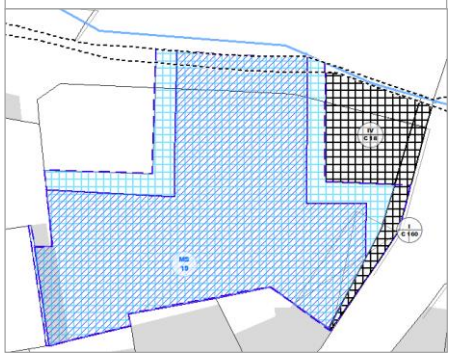
Valoriser les aménagements paysagers des espaces extérieurs pour le confort des habitants futurs et voisins, ainsi que l'agrément de l'espace public. Des plantations, le cas échéant sur dalle avec un minimum de 80cm de terre, devront être mises en place dans cet objectif.

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

Extrait du PPRi



PLU zonage réglementaire



Périmètre de Plan de masse

Emprise maximale de construction

Emplacements réservés

Emplacements réservés de mixité sociale

Carte des hauteurs



Illustrations schématiques 3D





Fiche PLAN DE MASSE N° C 1 – Angle Carnot/Yuccas – Parcelles BI 133, 184 à 187



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.

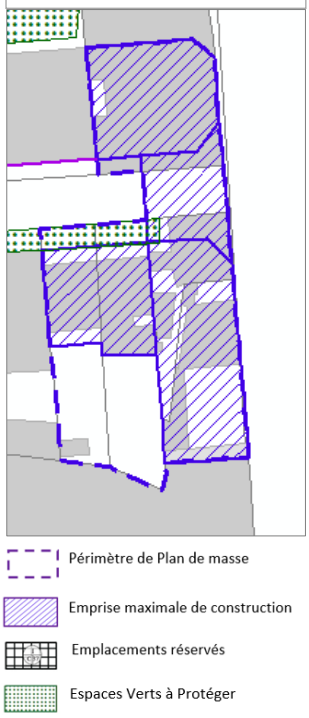
Favoriser la double orientation intérieure des logements.

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.

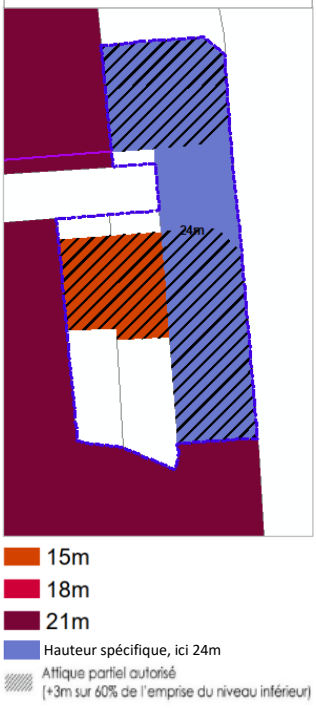
Privilégier les aménagements paysagers des espaces extérieurs pour le confort des habitants futurs et voisins, et l'agrément de l'espace public.

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.

PLU zonage réglementaire



Carte des hauteurs



Illustrations schématiques 3D





Fiche PLAN DE MASSE N° C 2 – Allée des Yuccas – Parcelles BI 181 et 182



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.

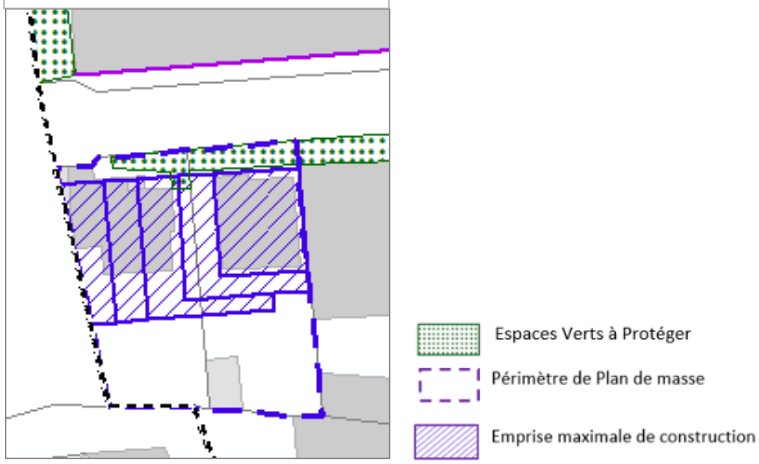
Favoriser la double orientation intérieure des logements.

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.

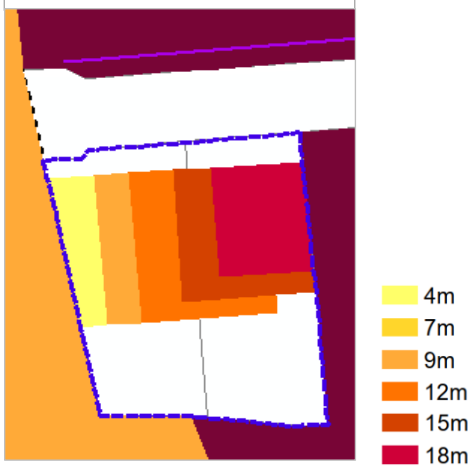
Privilégier les aménagements paysagers des espaces extérieurs pour le confort des habitants futurs et voisins, et l'agrément de l'espace public.

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.

PLU zonage réglementaire

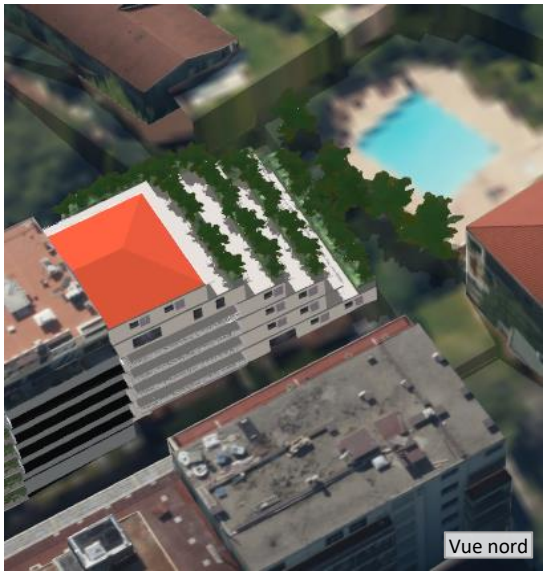


Carte des hauteurs



Illustrations schématiques 3D





Fiche PLAN DE MASSES N° R 1 – 185/205 Bd de la République – Parcelles DE 11, 19 à 22, 30, 36, et 88 à 91



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.

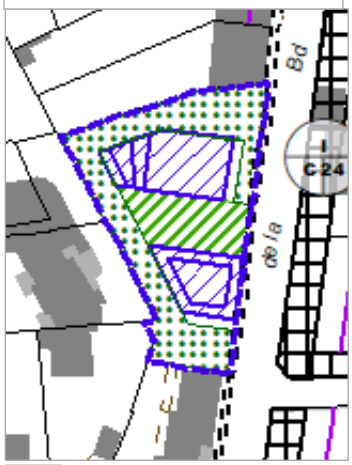
Améliorer et optimiser la perméabilité des sols en traitant le maximum des surfaces non bâties en espace vert de pleine terre ;

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.

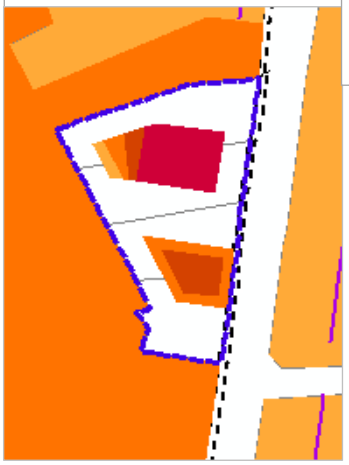
La plantation d'arbres de haute tige doit être optimisée en s'approchant au mieux de la proportion édictée au PLU d'un arbre par tranche de 200 m² de l'unité foncière concernée. Au besoin, le recours à des fosses de plantation avec choix d'essences adaptées pourra être envisagé sans entraver leur développement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

PLU zonage réglementaire



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

Carte des hauteurs



9m 15m
12m 18m

Carte des hauteurs

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

Illustrations schématiques 3D



Vue sud-est



Vue ouest

Fiche PLAN DE MASSES N° R 2 – Ilot Walter / Impasse Beraud/ Camp Long – Parcelles DE 49 à 54



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.

Extrait du PPRi



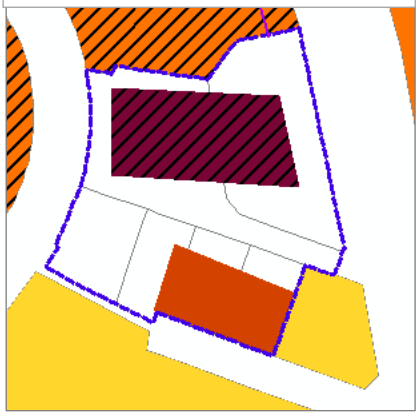
R3
B2
R0

PLU zonage réglementaire



Emprise maximale de construction
Périmètre du plan de masse
Emplacement réservé

Carte des hauteurs



15m
21m
Attique partiel
(+3m sur 60% de l'emprise du niveau inférieur)

Illustrations schématiques 3D


Vue sud


Vue ouest

Fiche PLAN DE MASSE N° R 3 – Angle nord Fellegara / St Paul – Parcelles CZ 56, 57



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.

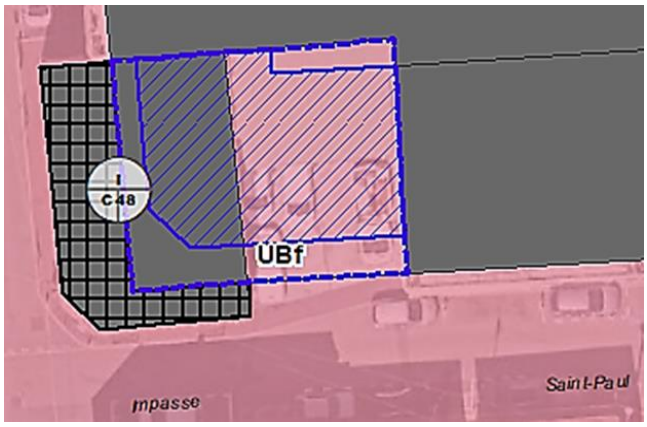
Favoriser la double orientation intérieure des logements.

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.

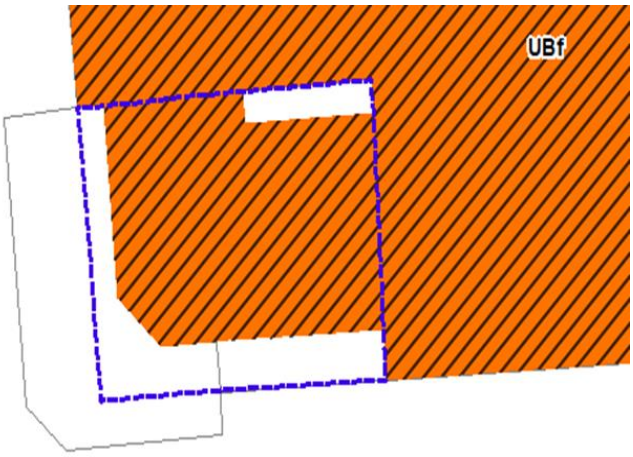
Une recherche de traitement qualitatif des pignons borgnes des copropriétés voisines pourrait être opportune, en vue de parachever la qualité esthétique du projet.

PLU zonage réglementaire



Emplacements réservés (L 151-38 du C.U.)
Zone UBf
Périmètre de Plan de masse
Polygones d'implantations (emprise maximale des constructions)

Carte des hauteurs



Hauteurs maximales des bâtiments

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

Fiche PLAN DE MASSE N° R 4 – Angle sud Fellegara / St Paul – Parcelles CZ 49 à 52



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.

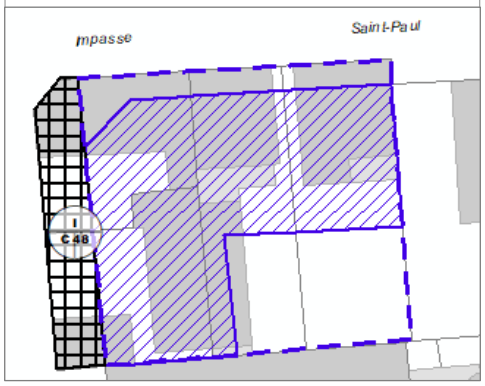
Privilégier les aménagements paysagers des espaces extérieurs pour le confort des habitants futurs et voisins ainsi que l'agrément de l'espace public.

Favoriser la double orientation intérieure des logements.

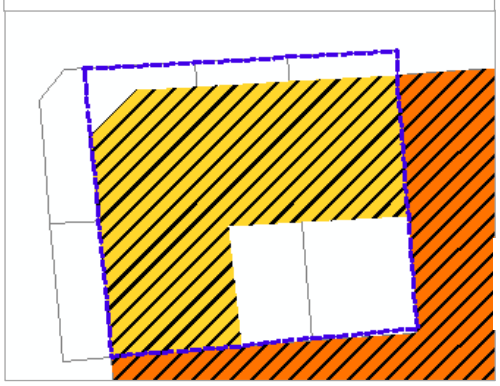
La plantation d'arbres de haute tige doit être optimisée en s'approchant au mieux de la proportion édictée au PLU d'un arbre par tranche de 200 m² de l'unité foncière concernée. Au besoin, le recours à des fosses de plantation avec choix d'essences adaptées pourra être envisagé sans entraver leur développement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

PLU zonage réglementaire

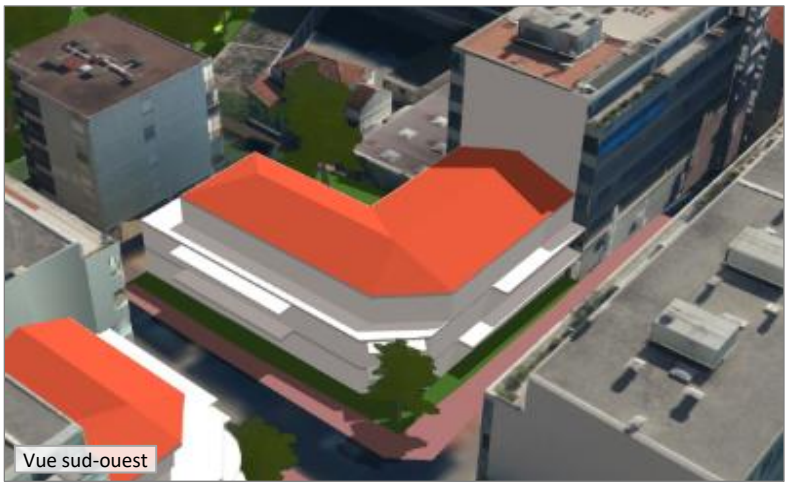


Carte des hauteurs



Emprise maximale de construction
Périmètre du plan de masse
Emplacement réservé

Illustrations schématiques 3D





Fiche PLAN DE MASSES N° R 5 – 149/163 bd de la République – Parcelles CZ 33, 35 à 42, 109, 136 à 139



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.

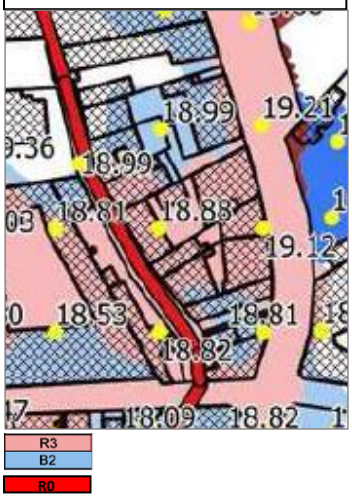
Améliorer et optimiser la perméabilité des sols en traitant le maximum des surfaces non bâties en espace vert de pleine terre.

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.

Extrait du PPRi

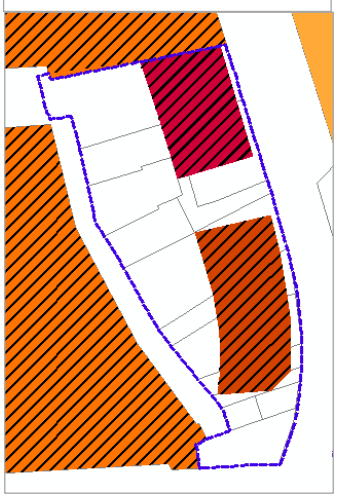


PLU zonage réglementaire



Emprise maximale de construction
Périmètre du plan de masse
Emplacement réservé

Carte des hauteurs



15m
18m
Attique partiel
(+3m sur 60% de l'emprise du niveau inférieur)

Illustrations schématiques 3D


Vue sud-est


Vue ouest

Fiche PLAN DE MASSE N° R 6 – Angle nord Baronne / République – Parcelles CY 29 à 31, 33, 191 à 194



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 ;

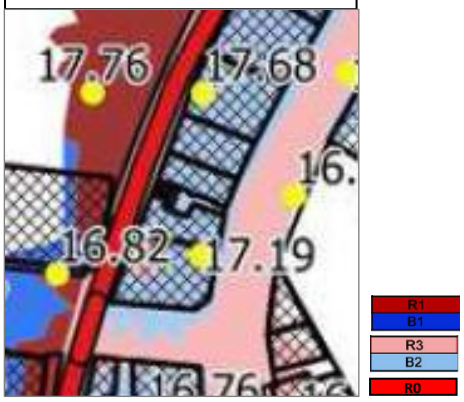
Inscrire les volumétries en interface harmonieuse avec le bâti environnant, notamment et autant que faire se peut, dans l'objectif d'accroche au pignon voisin par bâtiment pont contre la parcelle CY 16 ;

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

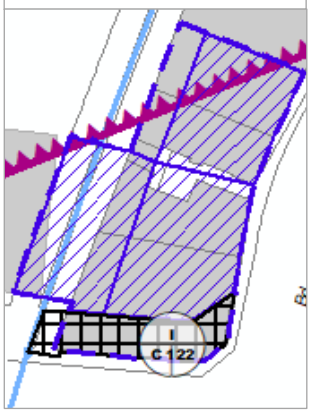
Privilégier les aménagements paysagers des espaces extérieurs pour le confort des habitants futurs et voisins ainsi que l'agrément de l'espace public ;

Favoriser la double orientation intérieure des logements.

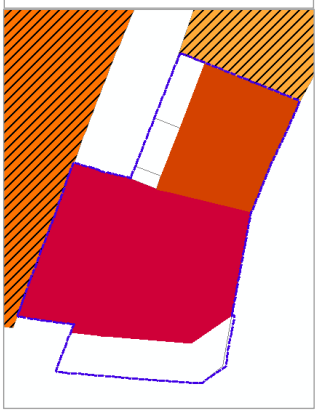
Extrait du PPRi



PLU zonage réglementaire



Carte des hauteurs



Illustrations schématiques 3D





Fiche PLAN DE MASSE N° R 7 – Angle sud Baronne / République – Parcelles CY 34, 37, 68 partie (pour appui chevauchant), 120 à 123



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.

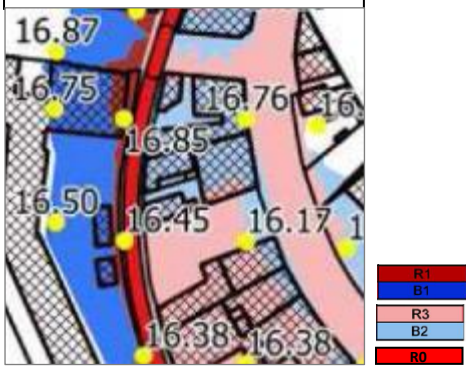
Favoriser la double orientation intérieure des logements.

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

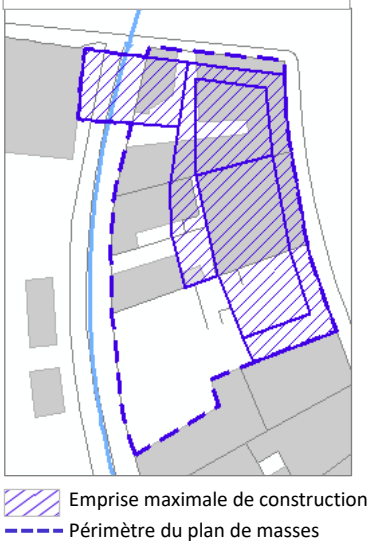
Privilégier les aménagements paysagers des espaces extérieurs pour le confort des habitants futurs et voisins ainsi que l'agrément de l'espace public.

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.

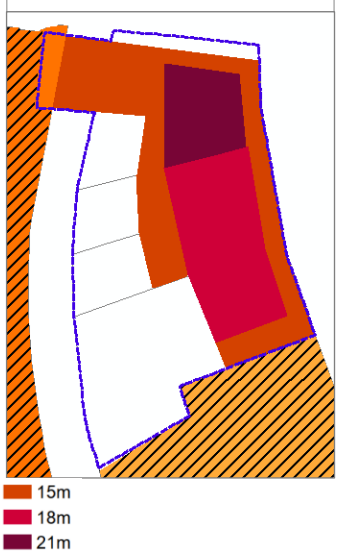
Extrait du PPRi



PLU zonage réglementaire



Carte des hauteurs



Illustrations schématiques 3D





Fiche PLAN DE MASSES N° R 8 – République cœur Lycée J. Ferry – Parcelles CX 174 partie, 175 à 178, 181 partie



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.

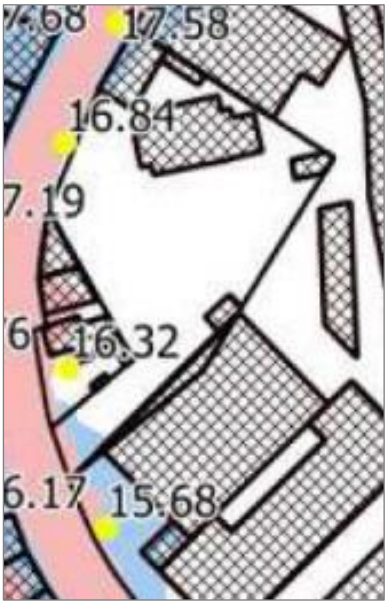
Favoriser la double orientation intérieure des logements.

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

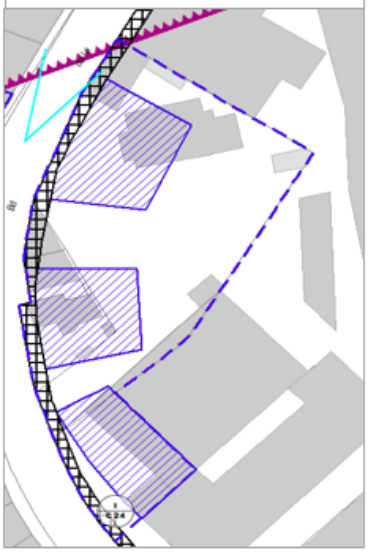
Privilégier les aménagements paysagers des espaces extérieurs pour le confort des habitants futurs et voisins ainsi que l'agrément de l'espace public.

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.

Extrait du PPRi

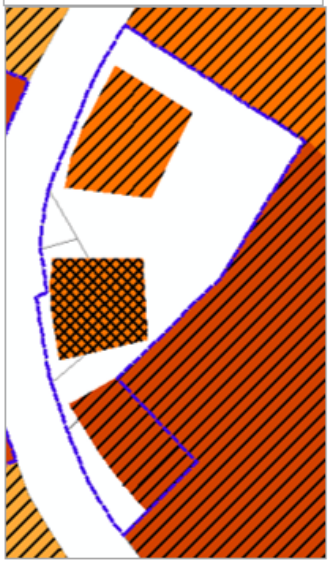


PLU zonage réglementaire



Emprise maximale de construction
Périmètre du plan de masse
Emplacement réservé

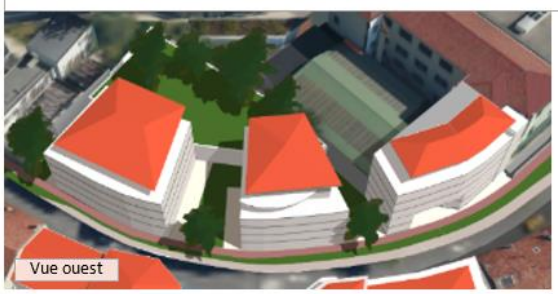
Carte des hauteurs



12m
15m
Attique partiel
Double attique partiel

R3
B2

Illustrations schématiques 3D





Fiche PLAN DE MASSE N° R 9 – 101 Bd de la République – Parcelles CY 48



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 ;

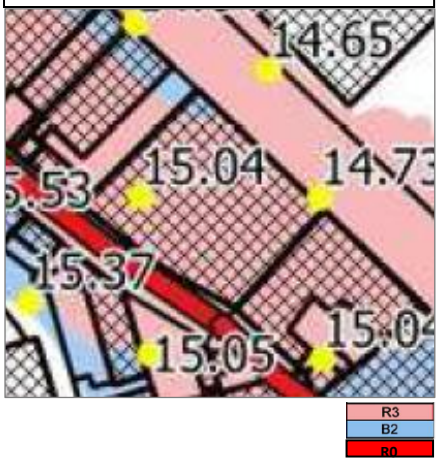
Améliorer et optimiser la perméabilité des sols en traitant le maximum des surfaces non bâties en espace vert de pleine terre ;

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

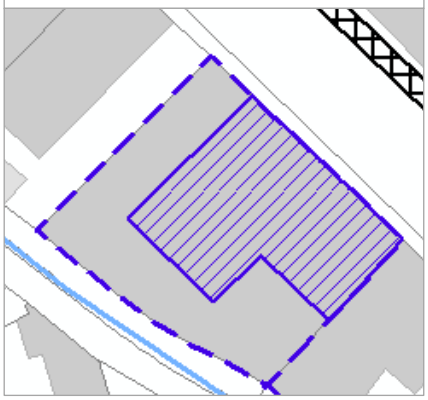
Favoriser la double orientation intérieure des logements ;

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.

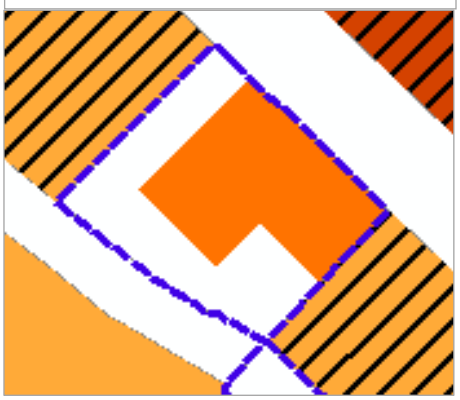
Extrait du PPRi



PLU zonage réglementaire

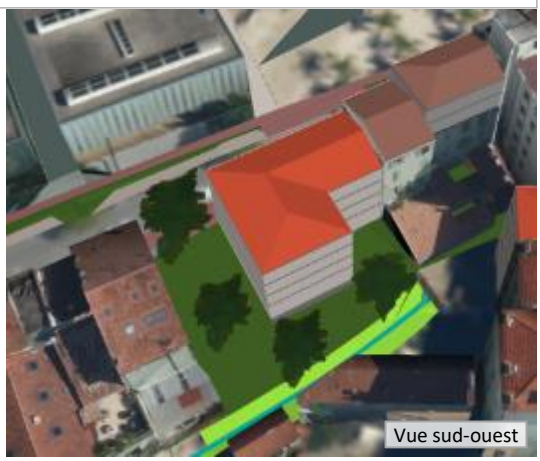


Carte des hauteurs



Illustrations schématiques 3D





Fiche PLAN DE MASSE N° R 10 – 4 rue Boucicaut – Parcelles CY 51



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.

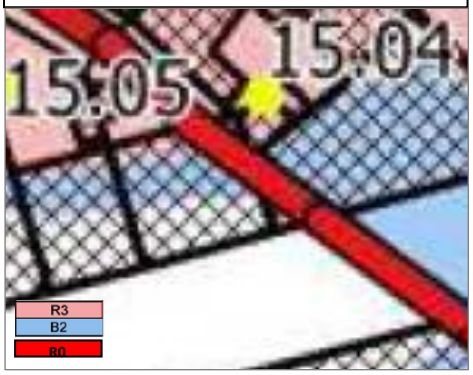
Favoriser la double orientation intérieure des logements.

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

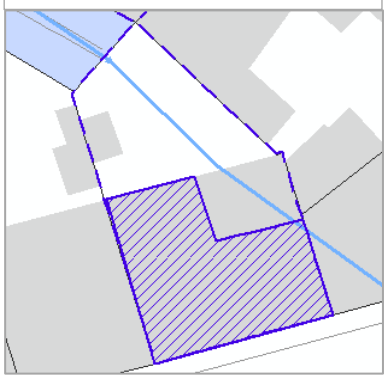
Privilégier les aménagements paysagers des espaces extérieurs pour le confort des habitants futurs et voisins.

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.

Extrait du PPRi



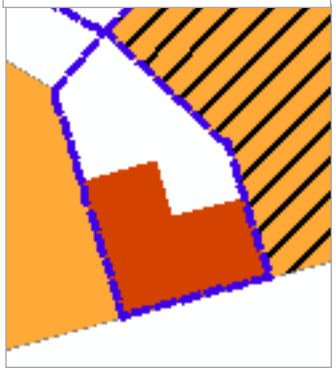
PLU zonage réglementaire



Emprise maximale de construction

Périmètre du plan de masse

Carte des hauteurs



15m

Illustrations schématiques 3D





Fiche PLAN DE MASSE N° R 11 – 2 Av. du Commandant Bret – Parcelles CX 220



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 édifiée 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 édifiés en dehors du polygone.

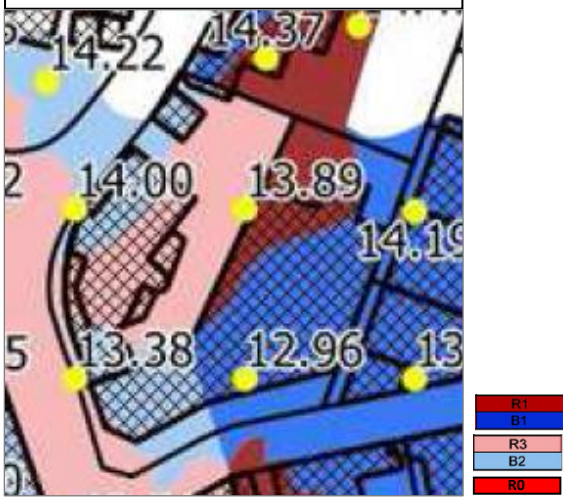
Inscrire les volumétries en interface harmonieuse avec le bâti environnant.

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.

Extrait du PPRi



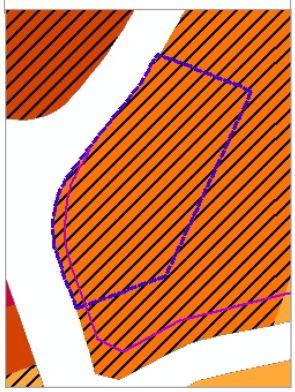
PLU zonage réglementaire



Emprise maximale de construction

Périmètre du plan de masses

Carte des hauteurs



9m

Attique partiel

Illustrations schématiques 3D





Fiche PLAN DE MASSE N° R 12 – 93, 95 Bd. de la République – Parcelles CS 47, CS 46 partie et 222 partie (pour accroches en pignon voisin)



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.

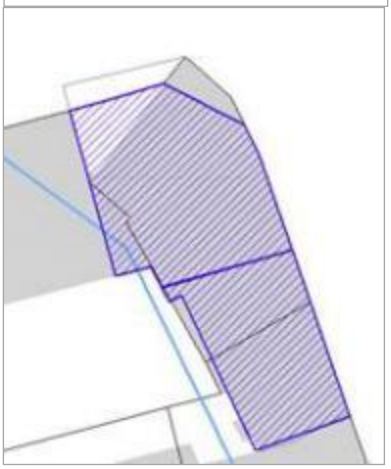
Inscrire les volumétries en interface harmonieuse avec le bâti environnant, notamment et autant que faire se peut, dans l'objectif d'accroche aux pignons voisins des parcelles CS 46 et CS 222.

Favoriser la double orientation intérieure des logements.

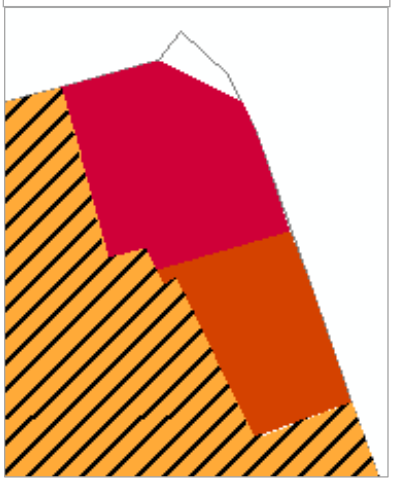
Extrait du PPRi



PLU zonage réglementaire



Carte des hauteurs



Illustrations schématiques 3D





Fiche PLAN DE MASSE N° R 13 – Angle L. Noël / BD de la République – Parcelles CS 50 et 56



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 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.

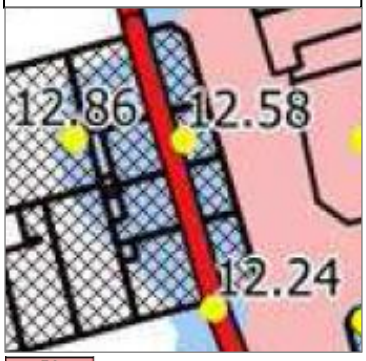
Améliorer et optimiser la perméabilité des sols en traitant le maximum des surfaces non bâties en espace vert de pleine terre.

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.

Extrait du PPRi



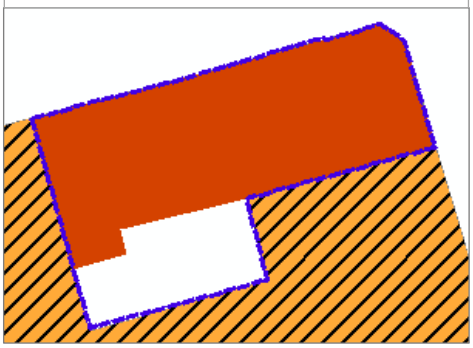
R3
B2
R0

PLU zonage réglementaire



Emprise maximale de construction
Périmètre du plan de masses

Carte des hauteurs



15m

Illustrations schématiques 3D





Fiche PLAN DE MASSE N° R 14 – Square Marcellin – Parcelles CT 83 et 84



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.

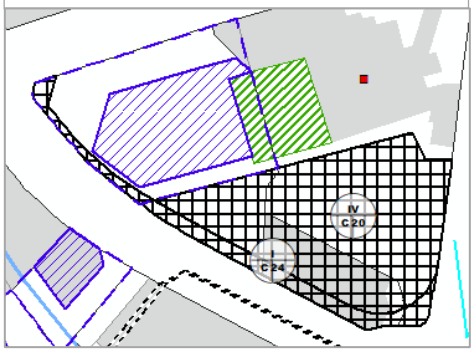
Favoriser la double orientation intérieure des logements.

Extrait du PPRi



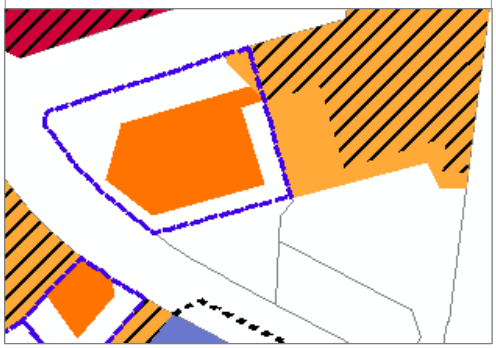
R3
B2
R0

PLU zonage réglementaire



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

Carte des hauteurs

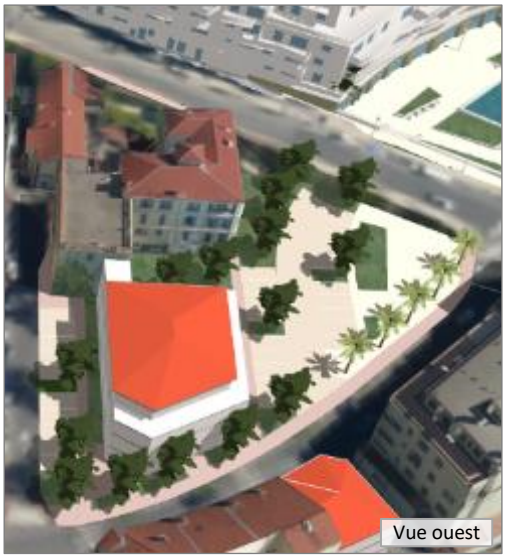


12m

Illustrations schématiques 3D



Vue sud



Vue ouest

Fiche PLAN DE MASSES N° R 15 – Angle République/ Denans – Parcelles CP 14 à 16 et 163



Principes du plan de masses :

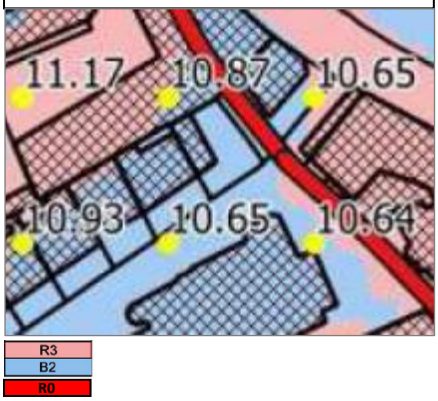
Opération de restructuration urbaine grâce à l'outil du plan de masses. Les constructions neuves doivent être édifiées à l'intérieur du volume défini par les polygones d'implantation et les hauteurs maximales inscrits au PLU (carte générale et carte des hauteurs). Une marge d'adaptations mineures pourra 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.

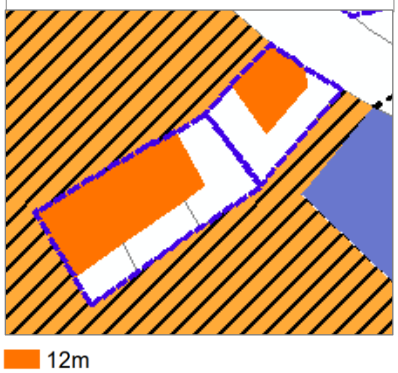
Extrait du PPRi



PLU zonage réglementaire



Carte des hauteurs



Illustrations schématiques 3D





Fiche PLAN DE MASSES N° R 16 – Angle Isola Bella/Léandre Sardou – Parcelles CT 38, 146, 147



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

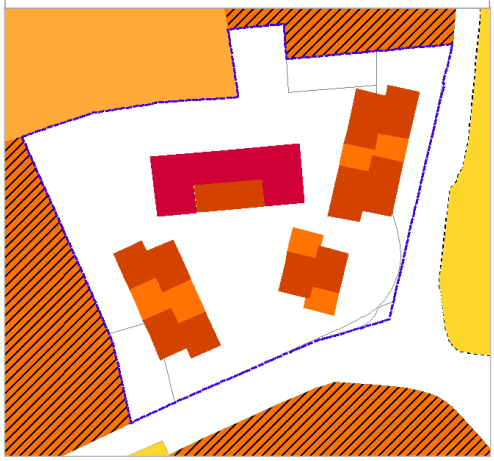


Espaces verts protégés

Emprise maximale de construction

Périmètre du plan de masses

Carte des hauteurs



12m

15m

18m



Vue sud

Illustrations schématiques 3D



Vue sud-est

Fiche PLAN DE MASSE N° PC 1 – 109 avenue de Lérins – Parcelles BZ 201, 202



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.

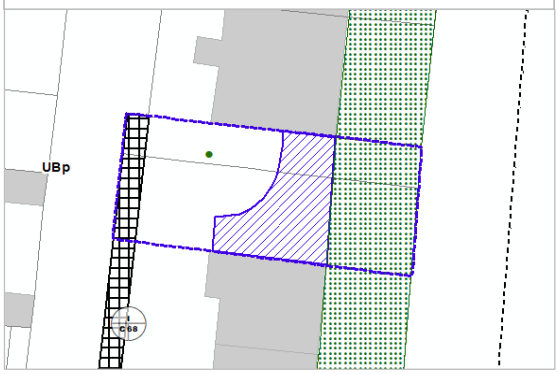
Favoriser la double orientation intérieure des logements.

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.

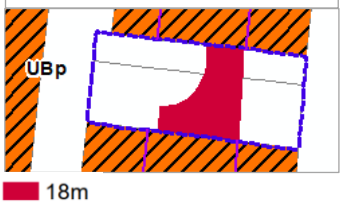
La plantation d'arbres de haute tige doit respecter a minima la proportion édictée au PLU d'un arbre par tranche de 200 m² de l'unité foncière concernée, voire complétée notamment le long de l'espace public afin de contribuer à sa qualité paysagère. Au besoin, le recours à des fosses de plantation avec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

PLU carte générale



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

Carte des hauteurs



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



