



Communauté d'Agglomération du Lac du Bourget

PLU – modification n°2  
NOTICE JUSTIFICATIVE

Document de concertation du 07 août 2012

terre  
d'urba-  
nisme

## SOMMAIRE

- |   |                |
|---|----------------|
| 1- Motivation générale et rappel de la procédure                      | <i>page 3</i>  |
| 2- Objet et contenu de la modification du règlement écrit             | <i>page 4</i>  |
| 3- Objet et contenu de la modification du règlement graphique         | <i>page 27</i> |
| 4- Objet et contenu de la modification des orientations d'aménagement | <i>page 44</i> |
| 5- Objet et contenu de la modification des annexes                    | <i>page 57</i> |

Concertation

## **1-Motivation générale et rappel de la procédure**

Le PLU d'Aix les Bains a été approuvé en avril 2007. Le PLU a fait l'objet d'une modification n°1 et d'une révision simplifiée n°1 approuvées le 2 février 2011.

La commune souhaite engager une nouvelle modification du règlement écrit, du règlement graphique et des orientations d'aménagement afin de prendre en compte des erreurs matérielles, des projets et afin de prendre en compte l'évolution du code de l'urbanisme.

Conformément à l'article L123.13 du Code de l'Urbanisme, cette modification :

- a) Ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable mentionné au deuxième alinéa de l'article L. 123-1 ;
- b) Ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;
- c) Ne comporte pas de graves risques de nuisance.

La notice présente :

- Les modifications du règlement écrit
- Les modifications du règlement graphique
- Les modifications des orientations d'aménagement

## 2- Objet et contenu de la modification du règlement écrit

Dans l'ensemble du règlement écrit la SHON est remplacée par « surface de plancher » en conformité avec la réforme de la fiscalité.

### DANS L'ENSEMBLE DU REGLEMENT ECRIT

Le terme de « SHON » sera remplacé par « surface de plancher » afin de prendre en compte les nouvelles dispositions.

### DISPOSITIONS GENERALES

Un article est ajouté afin d'apporter des précisions dans le cadre du stockage des ordures ménagères. En effet, les ordures ménagères étant gérées par la communauté d'agglomération une uniformité est demandée.

#### **ARTICLE 6 – STOCKAGE DES ORDURES MENAGERES**

*Pour toute opération d'habitat individuel de plus de 3 logements, une aire de collecte pour les ordures ménagères devra être prévue à proximité de la voie publique*

### ZONE UA

#### **Article UA2**

Dans le cadre de la gestion des ordures ménagères par la communauté de communes des demandes de modification ont été faites afin d'apporter une meilleure gestion et simplifier le ramassage. Le paragraphe 6 est donc supprimé.

~~6. Pour les immeubles d'habitat collectif, les locaux destinés au stockage des ordures ménagères devront être intégrés dans le volume du bâtiment, conformément au règlement sanitaire départemental.~~

#### **Article UA8**

Les derniers permis de construire déposés en zone UA ont mis en évidence un manque de précision sur l'article UA8 qui est complété :

*Au droit des voies, la distance minimum entre deux bâtiments non contigus sur une même propriété est de 5 m **sur la totalité de la profondeur du volume projeté**. La même distance doit être respectée en cas de recoupement architectural imposé.*

#### **Article UA11**

- Le schéma des toitures à la Mansart est modifié et les dispositions particulières d'écrivant les conditions d'aspect :

##### **2. Dispositions particulières :**

2.1 Les toitures brisées dites « à la Mansart » :

~~Les égouts de toiture seront assis sur des corniches débordantes ininterrompues (sauf pour le passage des descentes d'eaux pluviales)~~

*Les pentes de toitures respecteront une inclinaison :*

- pour la partie située sous la ligne de brisis : un angle de 70° à 75° par rapport à l'horizontale

- pour la partie située au-dessus de la ligne de brisis : un angle de 15% à 50% par rapport à l'horizontale.

La différence d'altitude entre ~~la corniche~~ le niveau supérieur de la dalle du dernier étage et la ligne de brisis correspondra sensiblement à une hauteur d'étage courant.

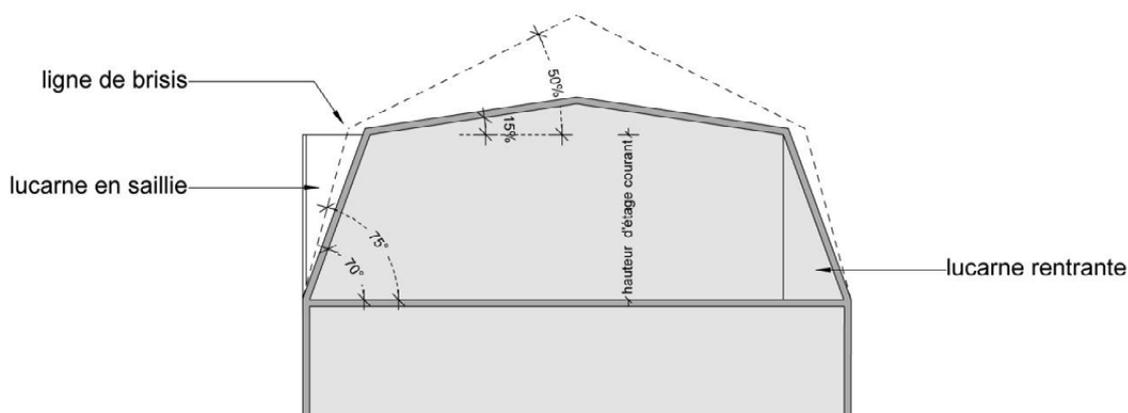
Il n'y aura pas de dépassés de toitures en pignons.

Les matériaux de couverture seront d'aspect ardoise ou d'aspect identique à ceux de la façade. Le terrasson, ainsi que les lucarnes, pourront être couvertes de zinc à joints debout.

Les ouvertures ne chevaucheront pas la ligne des brisis. Elles seront :

- pour la partie située sous la ligne de brisis : des lucarnes en saillie (pas de fenêtre de toit) ou rentrantes avec garde-corps
- pour la partie située au-dessus de la ligne de brisis : des fenêtres de toit sans rehausses ou des verrières dans le plan de la toiture.

Le profil respectera le schéma de principe ci-dessous :



- Une précision est ajoutée au paragraphe 2.3 afin de réglementer la couverture des toitures dans les îlots D, D1 et D2 ; l'objectif étant d'éviter les toitures d'aspect bac acier sur les toitures à faible pente :

*Dans les îlots D, D1 et D2 la couverture des toitures en pente sera d'aspect cuivre ou zinc.*

### Article UA12

Au paragraphe sur le changement de destination, le terme « anciens hôtels » est supprimé :

**2.** Dans le cas d'un changement de destination dans un bâtiment existant les règles relatives au stationnement s'appliquent sauf pour ~~les anciens hôtels ou les thermes~~

*ne répondant plus aux normes actuelles (conservation minimum des façades) où le nombre de places de stationnement exigé selon les affectations, est diminué de moitié.*

*Dans le cas d'un changement de destination dans un bâtiment existant les règles relatives au stationnement s'appliquent sauf pour les thermes ne répondant plus aux normes actuelles (conservation minimum des façades) où le nombre de places de stationnement exigé selon les affectations, est diminué de moitié.*

Concertation

## ZONE UB

### **Article UB2**

Dans le cadre de la gestion des ordures ménagères par la communauté de communes des demandes de modification ont été faites afin d'apporter une meilleure gestion et simplifier le ramassage. Le paragraphe 5 est supprimé :

~~5. Pour les immeubles d'habitat collectif, les locaux destinés au stockage des ordures ménagères devront être intégrés dans le volume du bâtiment, conformément au règlement sanitaire départemental. Toutefois, suivant la configuration des lieux, une aire de collecte paysagée pourra être prévue à proximité de la voie publique.~~

### **Article UB6**

La règle imposant que les façades soient parallèles à la voie pose problème lorsque les voies ne sont pas perpendiculaires entre elles. Une tolérance de 10% est donc ajoutée pour permettre la réalisation des constructions aux intersections des voies non perpendiculaires. De Plus, afin de prendre en compte les besoins en isolation, les longueurs maximums sont modifiées.

*1.2 La façade sur rue devra être parallèle à la voie, avec une tolérance de +/- 6 degrés pour les façades perpendiculaires aux voies, et aura une longueur égale ou supérieure à celle de la façade perpendiculaire à la voie. La longueur de la façade parallèle à la rue n'excèdera pas ±5 20m et aura un minimum de 8m.*

*2.2 Dans le secteur UB « Liberté », la longueur de la façade parallèle à la rue n'excèdera pas 20- 21m et aura un minimum de 8m*

### **Article UB10**

- La mesure de la hauteur des constructions dans les secteurs concernés par le PPRI est modifiée et suite à la modification du schéma de principe des toitures à la Mansart et la prise en compte du PPRI, la hauteur maximum est modifiée. De plus, une prescription d'exception est apportée pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

*La hauteur est prise à la verticale de tout point, du faitage du toit ou à l'acrotère, par rapport au terrain naturel avant travaux.*

*Pour les terrains concernés par les risques inondations « crue du lac », la hauteur des constructions est mesurée par rapport à la côte 235,27 NGF69 ou au terrain naturel si celui-ci est supérieur à la côte 235,27 NGF69 à la côte de référence mentionnée au PPRI ou au terrain naturel si celui-ci est supérieur à cette côte.*

*Sauf indication contraire portée aux documents graphiques (représentée par un symbole H = ...m), la hauteur maximum des constructions n'excèdera pas ±1,50 m. 12m70*

*Cette hauteur est ramenée à 10 m pour les constructions visées à l'article UB 6, §2.6.*

*Une hauteur supplémentaire de 1m est accordée en cas de réalisation d'une toiture dite « à la Mansart ».*

*La hauteur des constructions nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectif est libre*

## Article UB11

### • Toitures

Le schéma des toitures à la Mansart est modifié et les dispositions particulières d'écrivant les conditions d'aspect

#### **2. Dispositions particulières :**

2.2 Les toitures brisées dites « à la Mansart » :

~~Les égouts de toiture seront assis sur des corniches débordantes ininterrompues (sauf pour le passage des descentes d'eaux pluviales)~~

Les pentes de toitures respecteront une inclinaison :

- pour la partie située sous la ligne de brisis : un angle de 70° à 75° par rapport à l'horizontale
- pour la partie située au-dessus de la ligne de brisis : un angle de 15% à 50% par rapport à l'horizontale.

La différence d'altitude entre ~~la corniche~~ le niveau supérieur de la dalle du dernier étage et la ligne de brisis correspondra sensiblement à une hauteur d'étage courant.

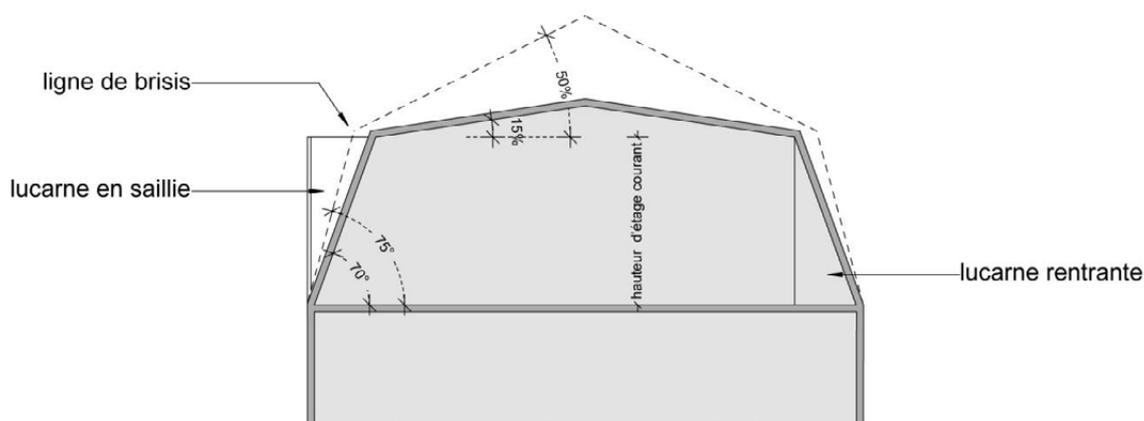
Il n'y aura pas de dépassés de toitures en pignons.

Les matériaux de couverture seront d'aspect ardoise ou d'aspect identique à ceux de la façade. Le terrasson, ainsi que les lucarnes, pourront être couvertes de zinc à joints debout.

Les ouvertures ne chevaucheront pas la ligne des brisis. Elles seront :

- pour la partie située sous la ligne de brisis : des lucarnes en saillie (pas de fenêtre de toit) ou rentrantes avec garde-corps
- pour la partie située au-dessus de la ligne de brisis : des fenêtres de toit sans rehausses ou des verrières dans le plan de la toiture.

Le profil respectera le schéma de principe ci-dessous :



**Article UB12**

Le paragraphe n°2 est supprimé car il concerne les anciens hôtels et aucun ancien hôtel d'importance n'est recensé dans cette zone.

~~2. Dans le cas d'un changement de destination dans un bâtiment existant, les règles relatives au stationnement s'appliquent, sauf pour les anciens hôtels ne répondant plus aux normes actuelles (conservation minimum des façades) où le nombre de places de stationnement exigé selon les affectations, est diminué de moitié.~~

Concertation

## ZONE UBL

### **Article UBL1**

La surface de vente de 300m<sup>2</sup> des commerces est augmentée car jugée trop petite. Ainsi elle est augmentée à 500m<sup>2</sup>, comme en zone d'activité du Boulevard Lepic.

*2. En secteur UBL et en sous-secteurs UBLe et UBLp :*  
(...)

- *les commerces de plus de ~~300 m<sup>2</sup>~~ 500m<sup>2</sup> de surface de vente de détail*

### **Article UBL2**

- Une orientation d'aménagement n°16 étant ajoutée pour le secteur UBLh, le règlement est modifié pour préciser cela.

*2. Dispositions particulières*

*2.1 Dans les sous-secteurs UBLh et UBLt sont autorisées :*

*Les opérations d'aménagement d'ensemble à condition que l'opération porte sur une surface représentant 95 % au minimum d'une entité repérée sur les documents graphiques, d'être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation (pièce n°3 du PLU) et respecte la vocation principale du sous-secteur concerné, à savoir ...*

- Dans le cadre de la gestion des ordures ménagères par la communauté de communes des demandes de modification ont été faites afin d'apporter une meilleure gestion et simplifier le ramassage. Le paragraphe 1.3 est supprimé :

~~*1.3 Pour les immeubles d'habitat collectif, les locaux destinés au stockage des ordures ménagères devront être intégrés dans le volume du bâtiment, conformément au règlement sanitaire départemental*~~

### **Article UBL10**

Dans le cadre du projet d'urbanisation de l'entité Pré Gros Jean dans la ZAC des bords du lac, des adaptations des règles de hauteur sont effectuées pour une intégration du projet dans le site.

***2. En sous-secteurs UBLt et UBLh :***

*La hauteur des constructions est mesurée par rapport à la côte 235,27 NGF 69 ou par rapport aux voies principales d'accès et espaces publics portés aux documents graphiques si ceux-ci sont situés à une côte supérieure, jusqu'à l'égout de toiture ou l'acrotère en fonction de l'architecture du bâtiment. **La hauteur pourra est augmentée de +1m dans le cas de rez de chaussé commerciaux.***

*Lorsque la voie est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en section d'un maximum de 20 m de longueur. La hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elle.*

***Sauf dispositions figurant au plan graphique, la hauteur maximale autorisée en zone UBLh est de 20,00 m***

*2.1 Constructions principales*

2.1.1 La hauteur maximale et le nombre d'étages correspondant présentent plusieurs cas, qui sont spécifiés aux documents graphiques, par un jeu de couleur associé aux différentes emprises maximales.

Rappel des différents cas :

- Cas n°1 : R+3+attique, avec une hauteur maximale de 16 m.
- Au niveau des façades, l'attique devra présenter un recul minimum de 1.50 m, sauf cas des pignons formant façade sur rue, sur parc public, sur quai, sur piste cyclable ou cheminement piéton, où l'attique devra alors présenter un recul minimum de 3 m.
- Cas n°2 : R+2+attique, avec une hauteur maximale de 13.20 m.
- Au niveau des façades, l'attique devra présenter un recul minimum de 1.50 m.
- Cas n°3 : R+1+attique, avec une hauteur maximale de 10.40 m.
- Au niveau des façades, l'attique devra présenter un recul minimum de 1.50m.
- Cas n°4 : R+1, avec une hauteur maximale de 7.60m.

2.1.2 Tous les rez-de-chaussée, **bordés par une voie publique**, à l'exception des rez-de-chaussée des bâtiments bordant le boulevard Barrier dans le secteur UBLt, seront surélevés par rapport aux voies principales d'accès et espaces publics, avec un soubassement présentant une hauteur comprise entre 0.50 m et 1.50 m.

Ce soubassement est inclus dans le calcul de la hauteur maximale.

**Cette règle ne s'applique pas dans le cas de rez de chaussée d'activités commerciales et d'équipement recevant du public**

2.1.3 Dans le cas d'une toiture terrasse, les superstructures telles que les cheminées, les châssis de désenfumage et les dispositifs d'accès couvert ne pourront pas dépasser la hauteur de l'acrotère de plus de 2,50 m. Les gaines d'ascenseurs pourront dépasser le niveau fini de la terrasse dans une limite de 1,10 m de hauteur et 1m50 pour les structures liées aux panneaux solaires.

2.1.4 Locaux annexes sur dalle parkings

La hauteur maximale est de 2.70 m à l'égout de toiture et de 3.20 m à l'acrotère, par rapport au niveau de la dalle de couverture des parkings enterrés ou semi enterrés.

#### **Article UBL11**

- La règle précisant que les balcons et loggias devront comporter une partie maquée est complétée afin de prendre en compte les « petits » balcons pour lesquels cette règle générera un inconfort.

#### **LES BALCONS ET LOGGIAS**

Les balcons et loggias devront comporter une partie masquée en ventelles (d'aspect acier béton ou bois) faisant office de séchoir pour chaque logement. **Cette règle ne s'applique pas aux balcons dont la longueur ne dépasse pas 2 mètres.**

- Dans le cadre du projet d'urbanisation de l'entité Clos Fleury, l'objectif est de permettre un travail architectural sur les bâtiments futurs. Dans ce contexte, un alinéa concernant la limitation des toitures en forme de dôme est supprimé.

#### **LES TOITURES**

Il pourra s'agir :

- soit d'une toiture terrasse,
  - soit d'une toiture en pente comportant un maximum de 4 pans par faitage et une pente maximum de 20%.
  - soit d'une toiture en forme de dôme, voûte, surface gauche, ~~sous réserve que la hauteur entre le point le plus haut et l'égout de toiture n'excède pas 2 m.~~
- Le paragraphe précisant qu'il n'est pas obligatoire de clore au droit des commerces est supprimé :

Toutefois, ~~dans le sous-secteur UBL1~~, la mise en place de cette clôture n'est pas rendue obligatoire au droit des commerces ou de tout autre établissement susceptible d'accueillir du public.

#### **Article UBL12**

Pour répondre aux spécificités de la destination de l'entité Clos Fleury (diversité de formes d'habitat), un paragraphe destiné à cette zone est ajouté.

*5. Sur l'entité « Clos Fleury », le nombre d'emplacements de stationnement doit permettre une satisfaction normale des besoins, eu égard aux activités projetées. L'estimation des besoins sera faite sur la base du projet d'ensemble.*

#### **Article UBL13**

Un paragraphe est ajouté pour compléter l'orientation d'aménagement sur la question du paysagement.

*13.4 Sur l'entité « Clos Fleury », le paysagement indiqué à l'orientation d'aménagement n°16 sera composé de haies arbustives mixtes, composées d'essences locales et variées, assurant un rôle de masque vis-à-vis des voies et stationnements privés.*

ZONE UC**Article UC2**

Dans le cadre de la gestion des ordures ménagères par la communauté de communes des demandes de modification ont été faites afin d'apporter une meilleure gestion et simplifier le ramassage. Le paragraphe 3 est supprimé :

~~3. Pour les immeubles d'habitat collectif, les locaux destinés au stockage des ordures ménagères devront être intégrés dans le volume du bâtiment, conformément au règlement sanitaire départemental.~~

~~Toutefois, suivant la configuration des lieux, une aire de collecte paysagée pourra être prévue à proximité de la voie publique. Elle pourra comporter un système enterré compatible avec les moyens de collecte.~~

**Article UC11**

Le schéma des toitures à la Mansart est modifié et les dispositions particulières d'écrivant les conditions d'aspect :

**2. Dispositions particulières :**

2.3 Les toitures brisées dites « à la Mansart » :  
~~Les égouts de toiture seront assis sur des corniches débordantes ininterrompues (sauf pour le passage des descentes d'eaux pluviales)~~

Les pentes de toitures respecteront une inclinaison :

- pour la partie située sous la ligne de brisis : un angle de 70° à 75° par rapport à l'horizontale
- pour la partie située au-dessus de la ligne de brisis : un angle de 15% à 50% par rapport à l'horizontale.

La différence d'altitude entre ~~la corniche~~ **le niveau supérieur de la dalle du dernier étage** et la ligne de brisis correspondra sensiblement à une hauteur d'étage courant.

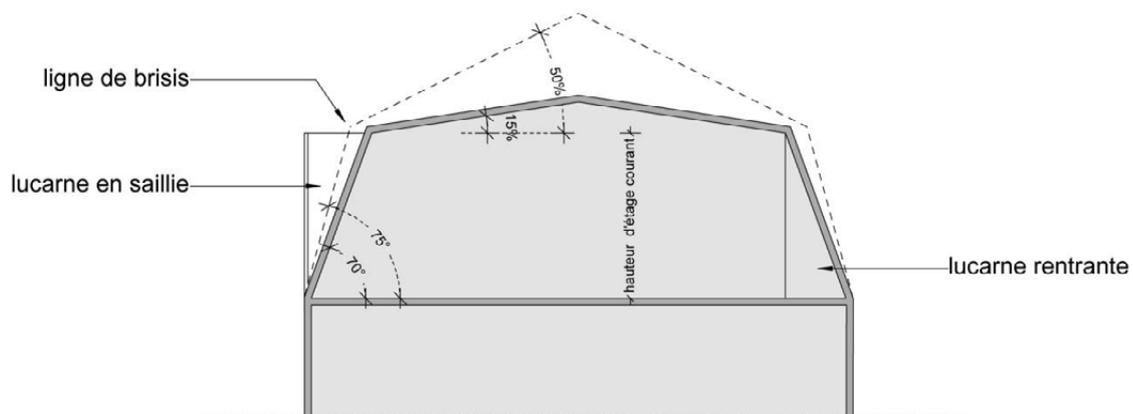
Il n'y aura pas de dépassés de toitures en pignons.

Les matériaux de couverture seront d'aspect ardoise **ou d'aspect identique à ceux de la façade**. Le terrasson, ainsi que les lucarnes, pourront être couvertes de zinc à joints debout.

Les ouvertures ne chevaucheront pas la ligne des brisis. Elles seront :

- pour la partie située sous la ligne de brisis : des lucarnes en saillie (pas de fenêtre de toit) ou rentrantes avec garde-corps
- pour la partie située au-dessus de la ligne de brisis : des fenêtres de toit sans rehausses ou des verrières dans le plan de la toiture.

Le profil respectera le schéma de principe ci-dessous :



---

Concertatio

## ZONE UD

### **Caractère de la zone**

Une précision est ajoutée pour informer de l'ajout d'une nouvelle zone UDa

*On distingue :*

- *le sous-secteur UDv qui caractérise les noyaux anciens des hameaux absorbés par l'extension urbaine*
- *le sous-secteur UDe qui correspond à la partie urbanisée (habitat et activités) incluse dans le périmètre de protection de la source Raphy St Simond*
- *le sous secteur UDa qui correspond à une ancienne zone maraîchère.*

### **Article UD2**

- Une précision est apportée pour informer qu'une orientation d'aménagement est ajoutée pour la zone UDa :

*2. Dans les secteurs : UDa « Choudy » et « le Cluset, Chantemerle et Tir aux Pigeons », les constructions devront être compatibles avec les orientations d'aménagement de leur quartier respectif (cf. pièce 3 du PLU)*

- Dans le cadre de la gestion des ordures ménagères par la communauté de communes des demandes de modification ont été faites afin d'apporter une meilleure gestion et simplifier le ramassage. Le paragraphe 5 est supprimé :

~~*5. Pour toute opération de plus de 3 logements, une aire de collecte pour les ordures ménagères devra être prévue à proximité de la voie publique et raccordée au réseau d'eaux usées, sauf si un local destiné à cet effet est intégré dans le volume d'un bâtiment.*~~

### **Article UD10**

La phrase réglementant la hauteur supplémentaire pour les toitures à la Mansart est supprimée car le paragraphe sur les toitures à la Mansart est supprimé à l'article UD11 :

~~*Une hauteur supplémentaire de 1 m est accordée en cas de réalisation d'une toiture dite « à la Mansart ».*~~

### **Article UD11**

Le paragraphe sur les toitures à la Mansart est supprimé totalement :

~~*2.1 Les toitures brisées dites « à la Mansart » :*~~

~~*Les égouts de toiture seront assis sur des corniches débordantes ininterrompues (sauf pour le passage des descentes d'eaux pluviales)*~~

~~*Les pentes de toitures respecteront une inclinaison :*~~

- ~~— *pour la partie située sous la ligne de brisis : un angle de 70° à 75° par rapport à l'horizontale*~~
- ~~— *pour la partie située au dessus de la ligne de brisis : un angle de 15% à 50% par rapport à l'horizontale.*~~

~~*la différence d'altitude entre la corniche et la ligne de brisis correspondra sensiblement à une hauteur d'étage courant.*~~

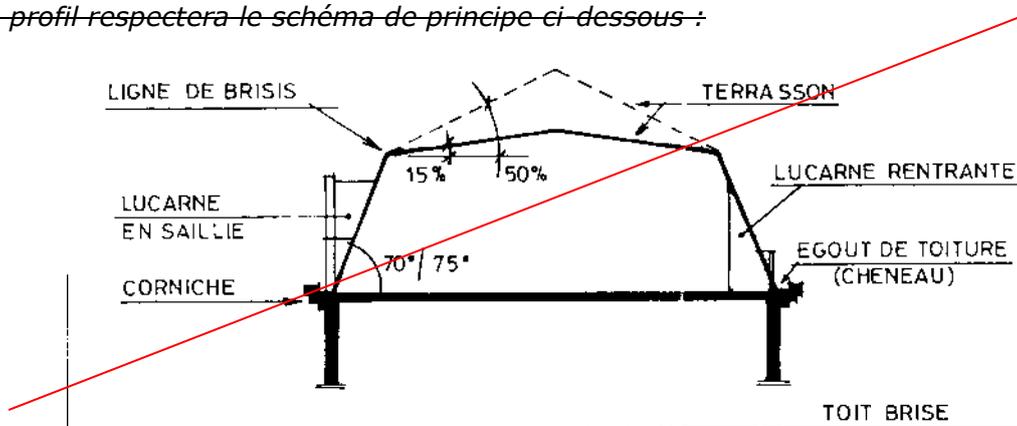
~~*Il n'y aura pas de dépassés de toitures en pignons.*~~

~~*Les matériaux de couverture seront d'aspect ardoise. Le terrasson, ainsi que les lucarnes, pourront être couvertes de zinc à joints debout.*~~

*Les ouvertures ne chevaucheront pas la ligne des brisis. Elles seront :*

- pour la partie située sous la ligne de brisis : des lucarnes en saillie (pas de fenêtre de toit) ou rentrantes avec garde-corps*
- pour la partie située au dessus de la ligne de brisis : des fenêtres de toit sans rehausses ou des verrières dans le plan de la toiture.*

*Le profil respectera le schéma de principe ci-dessous :*



## ZONE UE

### **Caractère de la zone**

Une précision est ajoutée pour informer de l'ajout d'une nouvelle zone UEa :

*On distingue les sous-secteurs :*

- UEc principalement dévolu aux activités commerciales
- UEa correspondant à la zone d'activités du Boulevard Lepic

### **Article UE7**

La longueur limite des façades implantées en limite séparative est modifiée et une sous zone UEa est ajoutée pour faire exception dans le secteur du boulevard Lepic :

#### 2 Dispositions particulières

*Pour les constructions existantes, l'épaisseur de l'isolation par l'extérieur n'est pas prise en compte.*

*Excepté dans la zone UEa Les constructions peuvent être implantées en limite séparative, sous réserve que la façade implantée sur la limite limitrophe séparative n'exécède pas ~~10m~~ 20m de longueur et 5 m de hauteur à l'égoût du toit ou à l'acrotère, pour la partie située dans la marge d'isolement. Cette limitation de l'emprise de la façade ne s'applique pas en cas de construction simultanée de part et d'autre de la limite ou lorsqu'il existe un bâtiment de gabarit équivalent en limite parcellaire.*

### **Article UE11**

L'article concernant la teinte des toitures est modifié. Il est ajoutée une exception pour les panneaux solaires :

*Les couvertures doivent être de teinte mate, noire, grise ou brune, à l'exception des capteurs d'énergie solaire qui seront intégrés dans le plan de la toiture.*

### **Article UE12**

Le paragraphe « d » sur les destinations artisanales et industrielles est modifié. Il est ajoutée que la surface de plancher des entrepôts et/ou stockage n'est pas comptabilisée dans le calcul des places :

*d. artisanale ou industrielle :*

*1 place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface hors-œuvre nette de plancher. La surface de plancher à usage d'entrepôt et/ou de stockage n'est pas prise en compte dans le calcul.*

ZONE UF**Article UF2**

- Dans le cadre de l'ajout d'une orientation d'aménagement portant sur le secteur Franklin, un paragraphe est ajouté pour apporter cette précision.

*4. Dans le secteur Sierroz, les opérations et constructions devront être compatibles avec l'Orientation d'Aménagement (cf. pièce 3 du PLU).*

- Dans le cadre de la gestion des ordures ménagères par la communauté de communes des demandes de modification ont été faites afin d'apporter une meilleure gestion et simplifier le ramassage. Le paragraphe 1 est supprimé :

~~*1. Pour les immeubles d'habitat collectif, les locaux destinés au stockage des ordures ménagères devront être intégrés dans le volume du bâtiment, conformément au règlement sanitaire départemental.*~~

**Article UF3**

- Suite à une erreur matérielle constatée après la modification n°1, la dénomination de l'ilot F est remplacée par l'ilot L :

*4. Dans le secteur "Dunant" pour les terrains situés au Sud de l'entité F L, l'accès aux constructions doit obligatoirement être assuré par la voie principale projetée à l'Est.*

- Dans le cadre de la réflexion et de la réalisation de l'orientation d'aménagement sur le secteur Sierroz, un paragraphe est ajouté afin d'apporter des précisions sur les accès.

*5. Dans le secteur Sierroz :*  
*- pour les terrains situés à l'Ouest des entités G et R, l'accès aux constructions doit obligatoirement être assuré individuellement par le chemin de Viborgne.*  
*- L'accès aux constructions de l'îlot C doit obligatoirement être assuré par la rue de l'Abbé Pierre.*

**Article UF7**

Dans le cadre de la réflexion et de la réalisation de l'orientation d'aménagement sur le secteur Sierroz, un paragraphe est modifié afin d'apporter des précisions sur l'implantation des constructions par rapport à certaines limites.

*2.1. Pour l'entité C :*

*L'implantation des constructions pourra se réaliser sur la limite séparative ouest  
 L'implantation des constructions par rapport à la limite parcellaire Sud devra respecter un recul de 2m00 minimum.*

*Pour les entités G, R, H et F, l'implantation des constructions pourra se réaliser sur la limite parcellaire Nord.*

## Article UF10

Dans le cadre d'un projet de chaufferie collective, la hauteur de la cheminée n'est aujourd'hui pas déterminée. Dans ce contexte d'équipement public collectif, la hauteur ne s'appliquera pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

### 2. – Dispositions particulières

*La hauteur des constructions nécessaires aux équipements publics ou d'intérêts collectifs est libre*

## Article UF11

- Les paragraphes sont réorganisés pour dissocier les prescriptions sur les longueurs de façades et celles sur les aspects extérieurs.

Les prescriptions sur les longueurs de façades sont modifiées pour prendre en compte l'étude portant sur le secteur de rénovation urbaine :

### **FACADES**

#### Longueur de façades

*La longueur de façade des bâtiments au droit des voies ne pourra dépasser 15m00 sauf pour les entités A, B (du côté de la rue au Nord de cet îlot) et D (du côté donnant sur la place) E, J, ainsi que H et F (du côté de la rue du docteur F.Gaillard), I (du côté de la rue au Nord de cette entité et du côté du chemin des Moellerons) et C (du côté du chemin des Moellerons).*

*Dans le cas où la longueur de façade des bâtiments des entités H, F, I dépasse une longueur de 15m, celles-ci doivent comporter des décrochés de façades de 5m de profondeur maximum et dans une proportion limitée à 50% de la surface de la façade.*

*Les loggias ne sont pas prises en compte dans le calcul de la surface.*

*Pour l'entité C, la façade sur rue des constructions située le long du chemin des Moellerons devra comporter des décrochés de façades de 5.00m de profondeur maximum et dans une proportion limitée à 50% de la surface de la façade. Les loggias ne sont pas prises en compte dans le calcul de la surface.*

*Pour l'entité L, la longueur de façade des bâtiments au droit des voies n'excédera pas 20m.*

*L'entité J sera composée d'un socle de bâti continu sans limitation de longueur, sur lequel seront implantés de façon séquentielle, de manière à aménager des vides entre eux, des volumes de logements.*

#### Aspects

*Les matériaux utilisés en extérieur doivent être constitués de maçonnerie de pierres apparentes, enduits, bois, verre ou tout autre matériau présentant un aspect fini.*

*Le permis de construire peut être refusé si les caractéristiques de la construction sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants et du paysage urbain.*

Les accès aux sous sols seront regroupées et au maximum traités en cohérence avec l'architecture du bâtiment.

Il devra être joint à toute demande d'autorisation d'occupation du sol un échantillon du ou des coloris proposés pour les façades.

### **ENTREES AUX LOGEMENTS**

#### 3. Entité C

L'entrée aux logements se fera par le cœur d'îlot, depuis le chemin des Moellerons, et un accès devra être ~~possible~~ **créé** par la rue ~~à créer~~ **de l'Abbé Pierre**

#### 5. Entités G, R, H et F

Les entrées seront des entrées individuelles à chacun des logements

#### 7. Entité I

Le bâti devra comporter au moins :

- ~~3~~ **2** entrées aux logements depuis la rue ~~donnant sur la place~~ **projetée au Nord de l'îlot**
- **3** entrées aux logements depuis ~~la rue opposée à créer~~ **le chemin des Moellerons**

### **Article UF12**

- Le PLU interdisait les places en boîtes. Cette règle est modifiée pour permettre une fermeture partielle des places de parkings couvertes. L'objectif étant de répondre à la demande pour utiliser les places de stationnement couvertes pour entreposer du petit matériel.

~~Les places en boîte sont interdites.~~ **Les places de parking couvertes ou en sous sol peuvent être partiellement fermées à condition que les murs de séparation présentent une transparence équivalente à 30% de la surface de chaque mur.**

- Dans le cadre de la réflexion et de la réalisation de l'orientation d'aménagement sur le secteur Sierroz, un paragraphe est ajouté afin d'apporter des précisions sur le stationnement des visiteurs

**Pour les entités G, R, F, H, I et C : pour les opérations de 5 logements et plus, il est exigé 1 place visiteur pour 2 logements, à aménager sur le tènement des opérations.**

### **Article UF13**

Dans le cadre de la réflexion et de la réalisation de l'orientation d'aménagement sur le secteur Sierroz, un paragraphe est ajouté afin d'apporter des précisions sur les espaces libres et plantations des îlots G, R, F, H et L.

*Les cœurs des entités, sauf pour les entités de J à L, G, R, F et H doivent être paysagés sur 50% minimum de la surface dont 30% en pleine terre pour les plantations et ce sensiblement au même niveau que la voie (différence de hauteur de 0.70 m maximum).*

*Pour les entités J à L, les surfaces libres non construites et non aménagées en aire de stationnement ou voirie doivent être paysagées.*

*Pour les entités G, R, F, H et L les surfaces libres non construites et non aménagées en aire de stationnement, voirie, cheminement de circulation modes doux doivent être paysagées.*

Concertation

## ZONE UG

### **Article UG2**

Dans le cadre de la gestion des ordures ménagères par la communauté de communes des demandes de modification ont été faites afin d'apporter une meilleure gestion et simplifier le ramassage. Le paragraphe 4 est supprimé

~~4. Pour les immeubles d'habitat collectif, les locaux destinés au stockage des ordures ménagères devront être intégrés dans le volume du bâtiment, conformément au règlement sanitaire départemental.~~

### **Article UG6**

Afin de permettre la construction de projet portant implantés sur des parcelles n'ayant aucune limite sur le boulevard Wilson, le paragraphe 2.2 est supprimé ainsi que les prescriptions sur les plantations qui sont reportées à l'article UG13:

~~2.2 Dans les îlots compris entre le boulevard Wilson et l'avenue Marie de Solms, les constructions devront être édifiées à l'alignement du Bd Wilson. L'espace défini par la ligne de recul minimum de 7 m prévu au droit de l'avenue Marie de Solms sera planté afin de conserver à cette voie son caractère de rue jardin.~~

### **Article UG11**

- Le schéma des toitures à la Mansart est modifié et les dispositions particulières d'écrivant les conditions d'aspect :

#### **2. Dispositions particulières :**

2.4 Les toitures brisées dites « à la Mansart » :

~~Les égouts de toiture seront assis sur des corniches débordantes ininterrompues (sauf pour le passage des descentes d'eaux pluviales)~~

Les pentes de toitures respecteront une inclinaison :

- pour la partie située sous la ligne de brisis : un angle de 70° à 75° par rapport à l'horizontale
- pour la partie située au-dessus de la ligne de brisis : un angle de 15% à 50% par rapport à l'horizontale.

La différence d'altitude entre ~~la corniche~~ le niveau supérieur de la dalle du dernier étage et la ligne de brisis correspondra sensiblement à une hauteur d'étage courant.

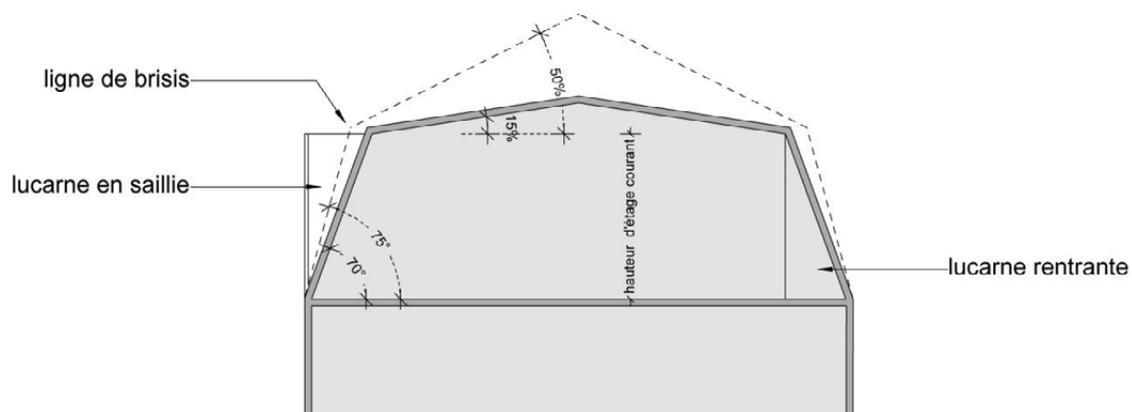
Il n'y aura pas de dépassés de toitures en pignons.

Les matériaux de couverture seront d'aspect ardoise ou d'aspect identique à ceux de la façade. Le terrasson, ainsi que les lucarnes, pourront être couvertes de zinc à joints debout.

Les ouvertures ne chevaucheront pas la ligne des brisis. Elles seront :

- pour la partie située sous la ligne de brisis : des lucarnes en saillie (pas de fenêtre de toit) ou rentrantes avec garde-corps
- pour la partie située au-dessus de la ligne de brisis : des fenêtres de toit sans rehausses ou des verrières dans le plan de la toiture.

Le profil respectera le schéma de principe ci-dessous :



### Article UG13

La phrase faisant référence aux plantations de l'article UG6 est transférée à l'article UG13 :

*L'espace défini par la ligne de recul minimum de 7 m prévu au droit de l'avenue Marie de Solms sera planté afin de conserver à cette voie son caractère de rue-jardin.*

## ZONE UTH

### **Article UTH2**

Afin d'inciter les constructions de parking à être intégrées du point de vue paysager dans le secteur des Thermes, une précision est apportée au paragraphe :

*2. Les constructions à usage de stationnement et les plates-formes pour camping-car, installations sanitaires et locaux communs sont autorisés à la condition d'être intégrés au sein d'un espace dédié et d'une bonne insertion paysagère.*

### **Article UTH9**

Une précision est apportée concernant l'emprise au sol qui ne s'appliquera pas aux constructions d'équipements publics ou d'intérêt collectif.

*L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40% de la surface du terrain, excepté pour les constructions à usage d'équipements publics ou d'intérêt collectif.*

### **Article UTH11**

- Le schéma des toitures à la Mansart est modifié et les dispositions particulières d'écrivant les conditions d'aspect :

#### **2. Dispositions particulières :**

*2.5 Les toitures brisées dites « à la Mansart » :*

*~~Les égouts de toiture seront assis sur des corniches débordantes ininterrompues (sauf pour le passage des descentes d'eaux pluviales)~~*

*Les pentes de toitures respecteront une inclinaison :*

- *pour la partie située sous la ligne de brisis : un angle de 70° à 75° par rapport à l'horizontale*
- *pour la partie située au-dessus de la ligne de brisis : un angle de 15% à 50% par rapport à l'horizontale.*

*La différence d'altitude entre ~~la corniche~~ le niveau supérieur de la dalle du dernier étage et la ligne de brisis correspondra sensiblement à une hauteur d'étage courant.*

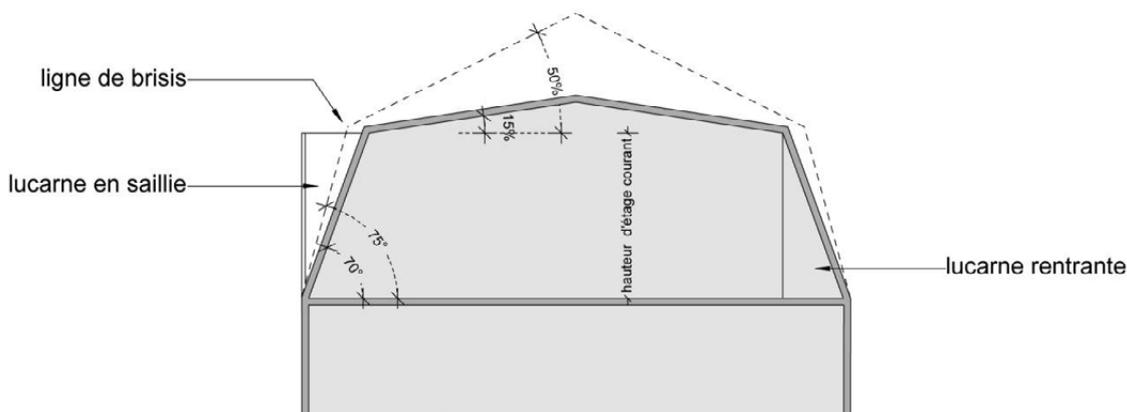
*Il n'y aura pas de dépassés de toitures en pignons.*

*Les matériaux de couverture seront d'aspect ardoise ou d'aspect identique à ceux de la façade. Le terrasson, ainsi que les lucarnes, pourront être couvertes de zinc à joints debout.*

*Les ouvertures ne chevaucheront pas la ligne des brisis. Elles seront :*

- *pour la partie située sous la ligne de brisis : des lucarnes en saillie (pas de fenêtre de toit) ou rentrantes avec garde-corps*
- *pour la partie située au-dessus de la ligne de brisis : des fenêtres de toit sans rehausses ou des verrières dans le plan de la toiture.*

*Le profil respectera le schéma de principe ci-dessous :*



## ZONE AUD

### **Article AUD11**

- Le schéma des toitures à la Mansart est modifié et les dispositions particulières d'écrivant les conditions d'aspect :

#### **2. Dispositions particulières :**

2.6 Les toitures brisées dites « à la Mansart » :

~~Les égouts de toiture seront assis sur des corniches débordantes ininterrompues (sauf pour le passage des descentes d'eaux pluviales)~~

Les pentes de toitures respecteront une inclinaison :

- pour la partie située sous la ligne de brisis : un angle de 70° à 75° par rapport à l'horizontale
- pour la partie située au-dessus de la ligne de brisis : un angle de 15% à 50% par rapport à l'horizontale.

La différence d'altitude entre ~~la corniche~~ le niveau supérieur de la dalle du dernier étage et la ligne de brisis correspondra sensiblement à une hauteur d'étage courant.

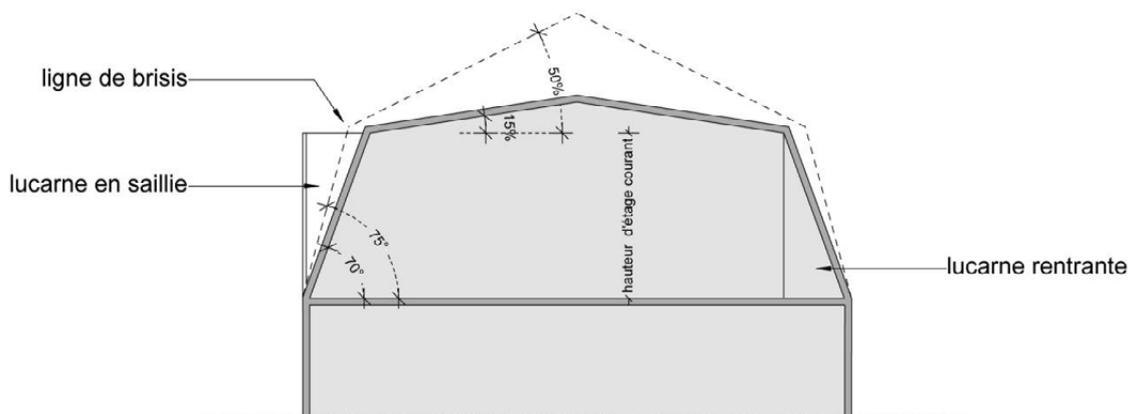
Il n'y aura pas de dépassés de toitures en pignons.

Les matériaux de couverture seront d'aspect ardoise ou d'aspect identique à ceux de la façade. Le terrasson, ainsi que les lucarnes, pourront être couvertes de zinc à joints debout.

Les ouvertures ne chevaucheront pas la ligne des brisis. Elles seront :

- pour la partie située sous la ligne de brisis : des lucarnes en saillie (pas de fenêtre de toit) ou rentrantes avec garde-corps
- pour la partie située au-dessus de la ligne de brisis : des fenêtres de toit sans rehausses ou des verrières dans le plan de la toiture.

Le profil respectera le schéma de principe ci-dessous :



Concertatio

### **3- Objet et contenu de la modification du règlement graphique**

#### MODIFICATION GENERALE

- Le PPRI ayant été approuvé, le PLU est donc modifié pour prendre en compte la version finale de cette étude. L'enveloppe d'étude du PPRI est donc mise à jour.
- Sur le cadastre le nom de la rue Claude Monet est modifié pour corriger une faute d'orthographe
- La liste des emplacements réservés est modifiée pour prendre en compte les évolutions apportées aux documents graphiques et corrigées des erreurs dans l'intitulé de la zone « NSL »

Concertation

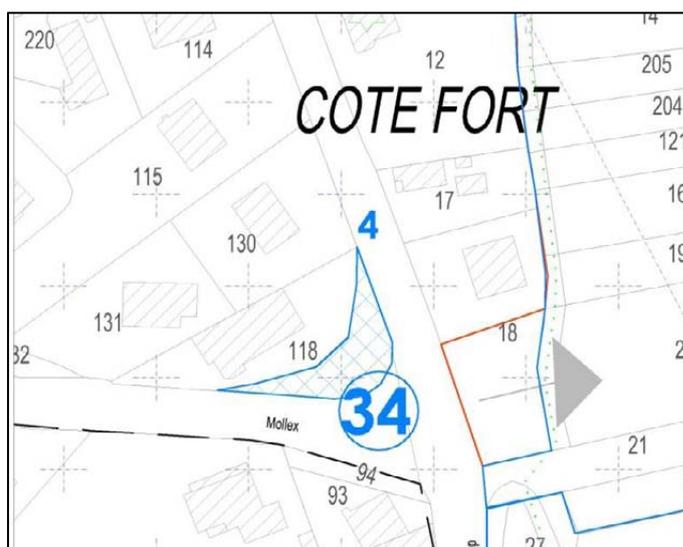
Concertation

PLAN 4.1

La route de St Innocent est classée en classe 4 et cela n'apparaissait pas de manière lisible sur le plan. Cette précision est donc corrigée.

**Secteur Côtéfort**

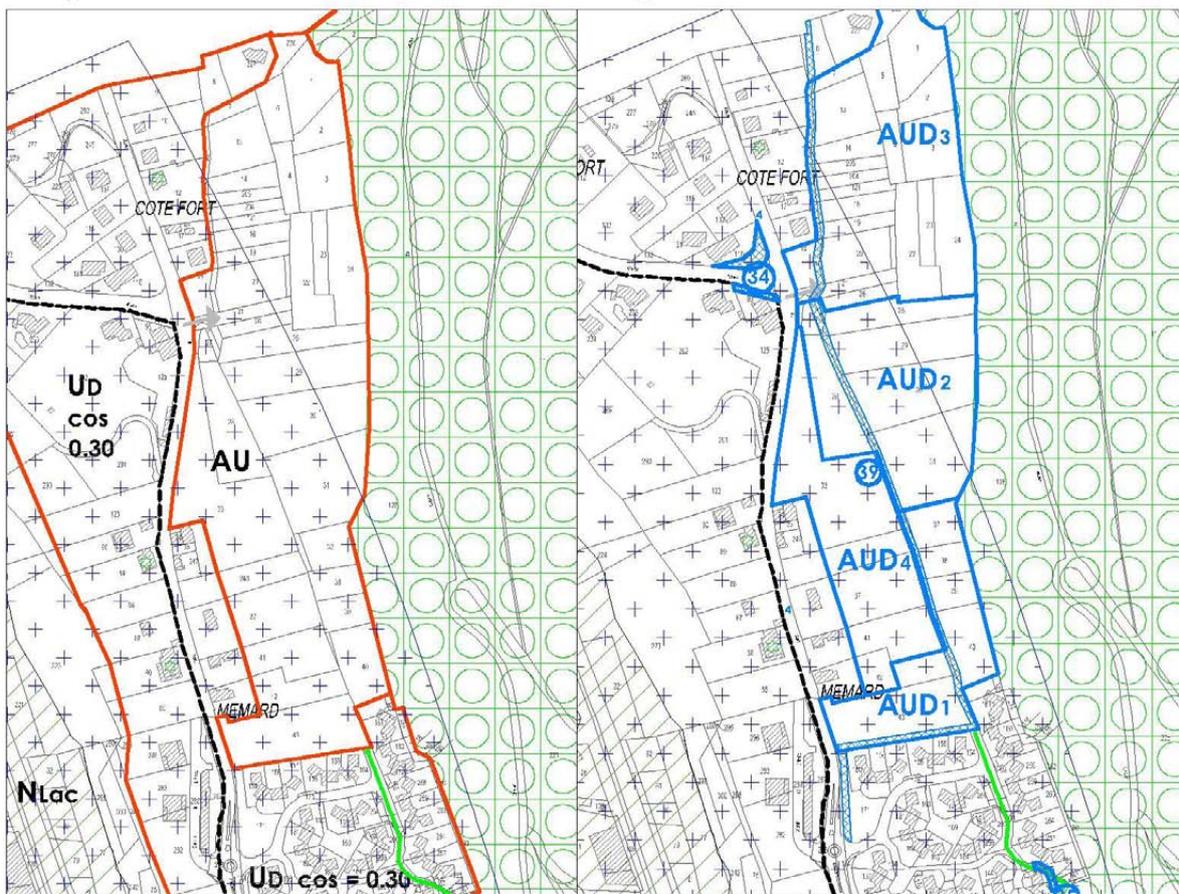
- Ajout de 2 emplacements réservés n° 34 et 35 destinés à la réalisation d'un rond point (34) et d'une liaison douce (35) entre une zone AU et une liaison douce existante.



- Suite à une étude d'urbanisme sur le secteur, la zone AU est « découpée » en 4 zones AUD distinctes.
- Afin de permettre la réalisation de l'avenue verte, un emplacement réservé n°39 d'une largeur de 5m est ajouté.

zonage initial

zonage modifié

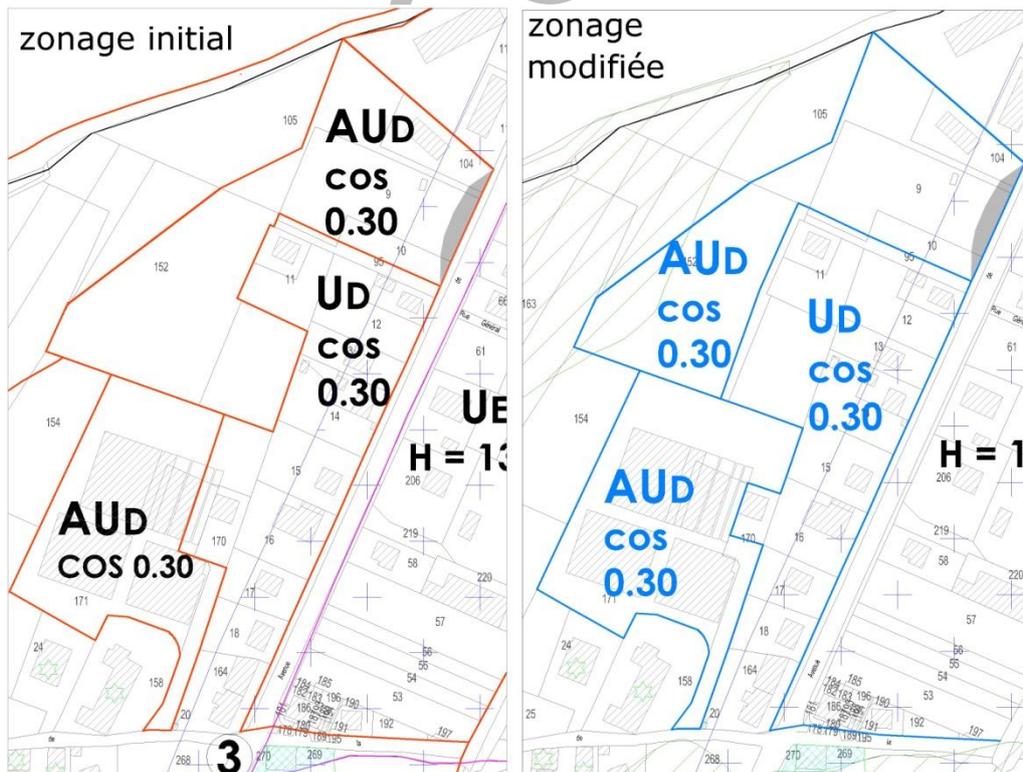


### Secteur Saint Simond

Les périmètres des deux zones AUD sont modifiés ainsi donc que celui de la zone UD.

zonage initial

zonage modifiée

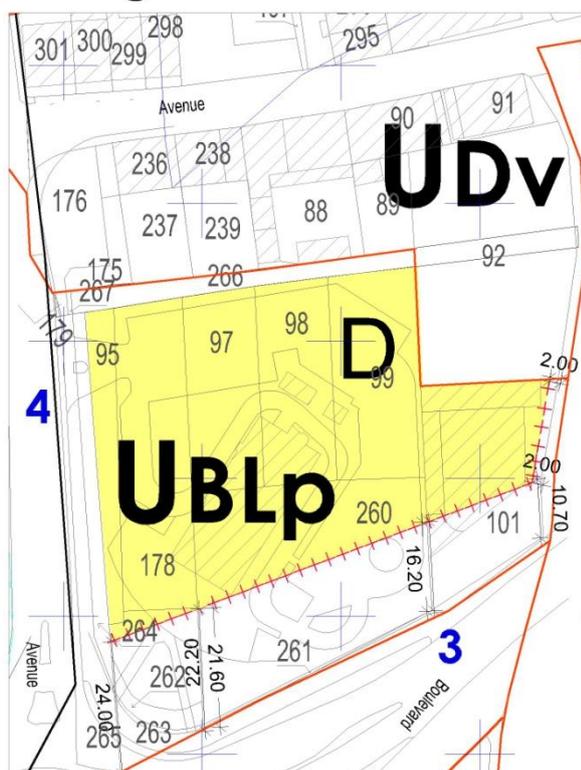


## PLAN 4.2

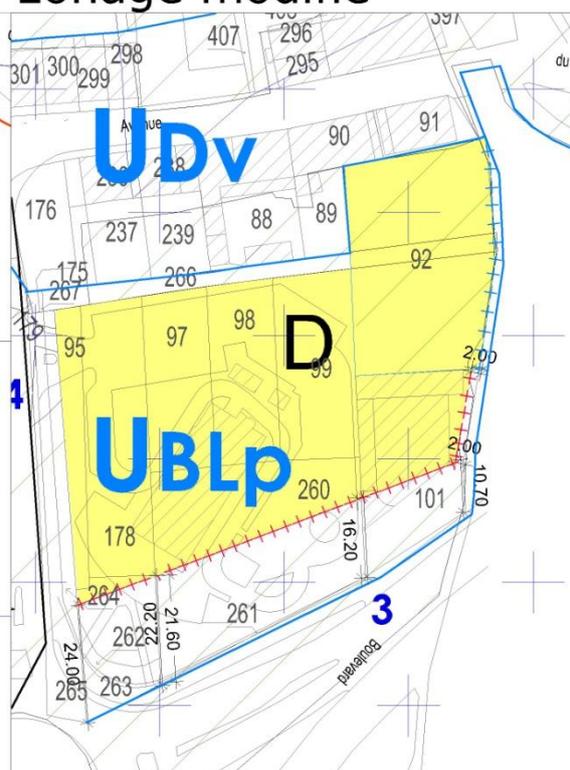
### Secteur Boulevard Jean Charcot

Dans le cadre d'un projet de réaménagement d'ensemble, la parcelle 92, située en zone UDV, est déclassée en zone UBLp afin de permettre la réalisation d'un stationnement lié à une opération d'extension de bâtiment existant. Sur la limite Est de la parcelle 92, le recul sur ou delà de la limite est poursuivi.

#### zonage initial

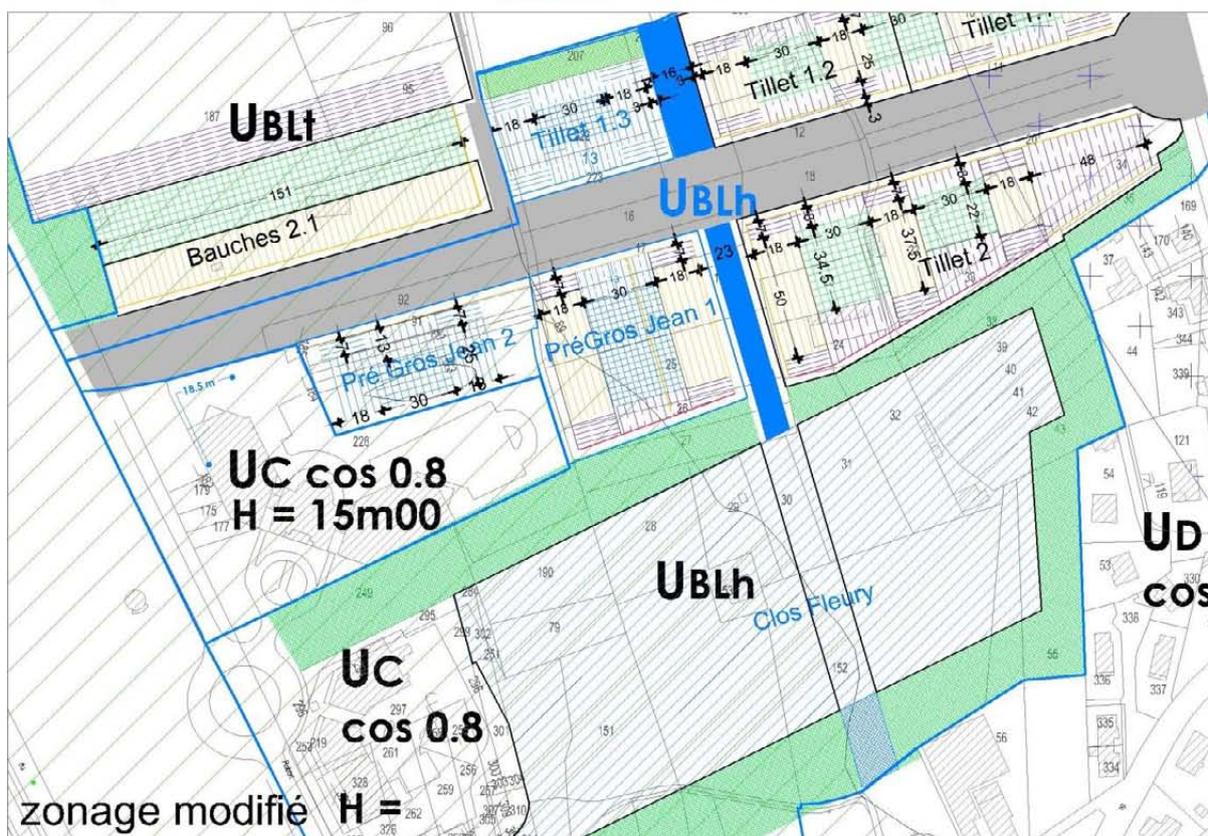
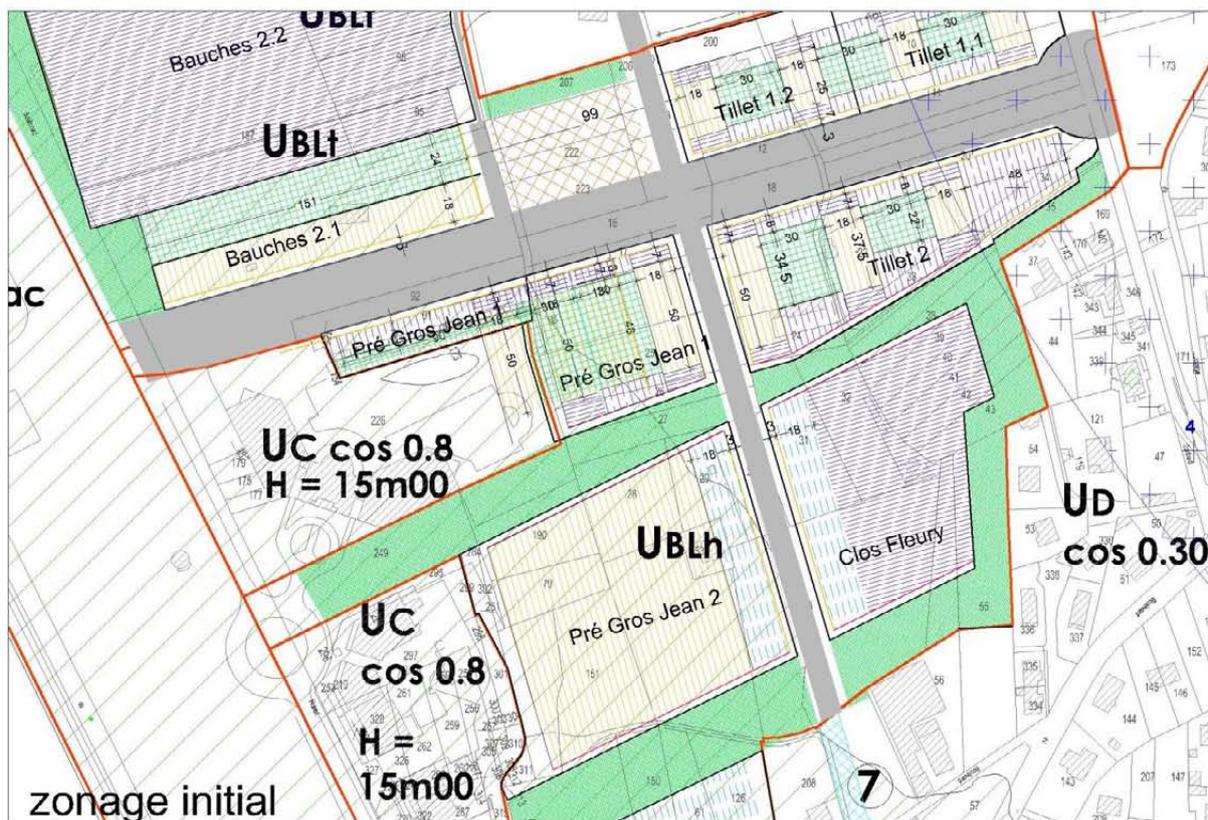


#### zonage modifié



### Secteur Grand Parc Urbain des bords du lac

- Dans le cadre d'un projet d'urbanisation à dominante habitat dans les secteurs initialement nommés « Pré Gros Jean 2 » et « Clos Fleury » il est nécessaire de modifier le règlement graphique qui apportait des règles très précises en termes de tracé de voirie, hauteur et de reculs. Pour faciliter la réalisation du projet, une orientation d'aménagement est réalisée et le règlement graphique fait simplement référence à cette orientation d'aménagement n°16.
- Secteur Pré Gros Jean 2 : dans le cadre d'un projet situé à la fois sur la Cité de l'entreprise et l'entité initialement « Pré Gros Jean1 », l'espace vert est supprimé, la zone UBL est modifiée ainsi que les prescriptions de forme urbaine.
- Le secteur Tillet 1.3, initialement destiné à un espace de stationnement, est rendu constructible par la mise en place de prescriptions de reculs et de hauteur.
- Pour permettre la réalisation d'un bâtiment « signal » à l'angle du nouveau boulevard et du boulevard Barrier est graphiquement réglementée à 18.50m.



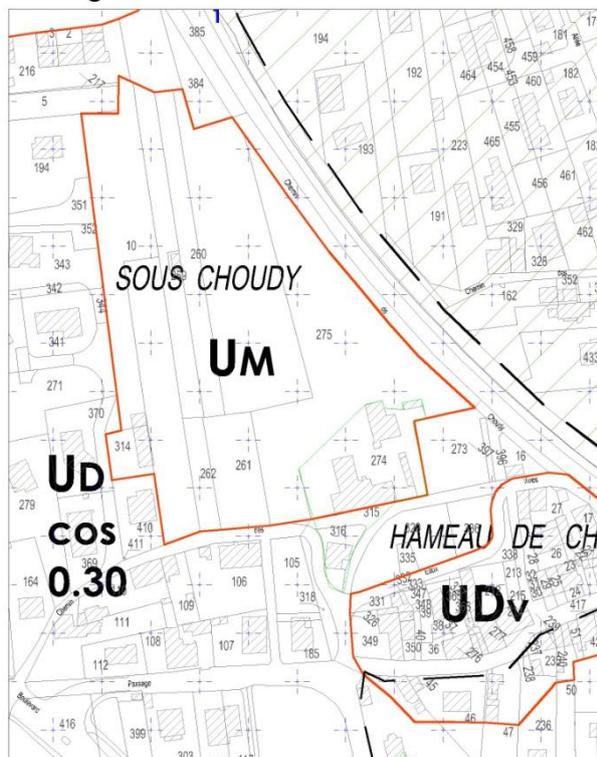
### Secteur chemin des Goliettes

Un intitulé « UB » se trouvait au sein d'une zone UD. Cet indice UB a été supprimé.

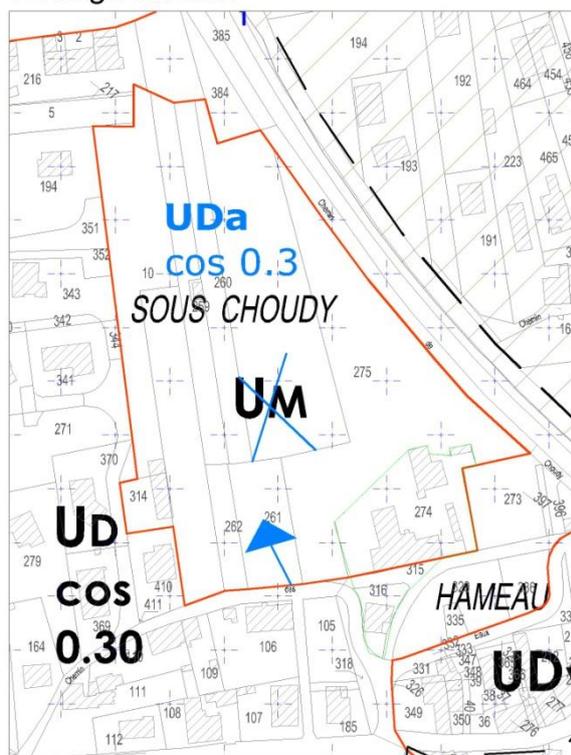
### Secteur Choudy

Dans le cadre de la réalisation de la ZAC des bords du lac l'entité maraichère classée « UM » à Choudy est déclassée en zone « UDa ». L'exploitation agricole va cesser prochainement et un tracé de principe d'accès à la zone est mis en place pour desservir cette nouvelle zone destinée à l'habitat.

zonage initial



zonage modifié



### Secteur Franklin

Dans le cadre de l'étude architecturale sur le quartier Sierroz (secteur ANRU), des modifications sont apportées au zonage :

- Les ilots C, G, H, F et I sont modifiés dans leurs périmètres et renommés R, f, G, H et I
- Les reculs et hauteur des nouveaux ilots
- Des alignements d'angle de rue sont ajoutés à l'îlot I
- Le tracé des principes de voirie sont revus ; un tracé est ajouté au nord, une section est supprimée au sud et un tracé est-ouest est décalé vers le sud

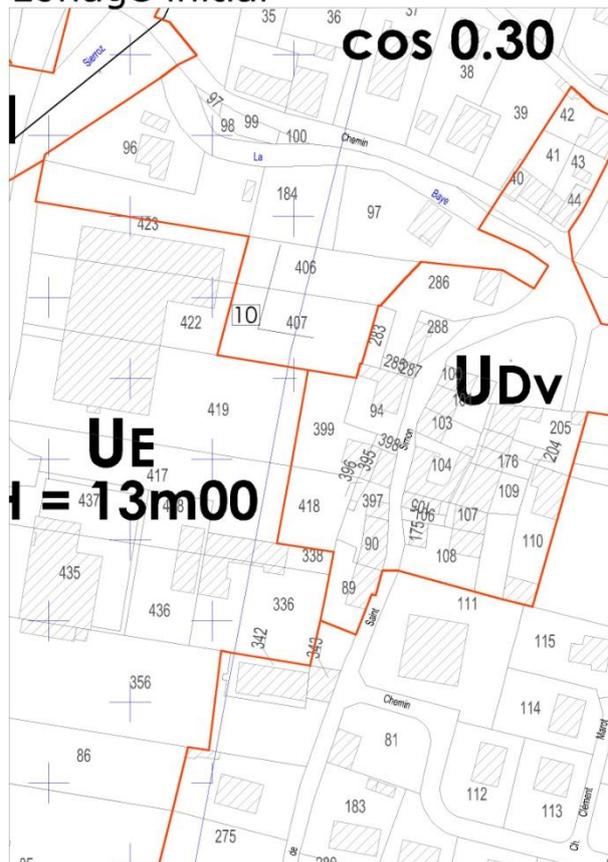


## PLAN 4.3

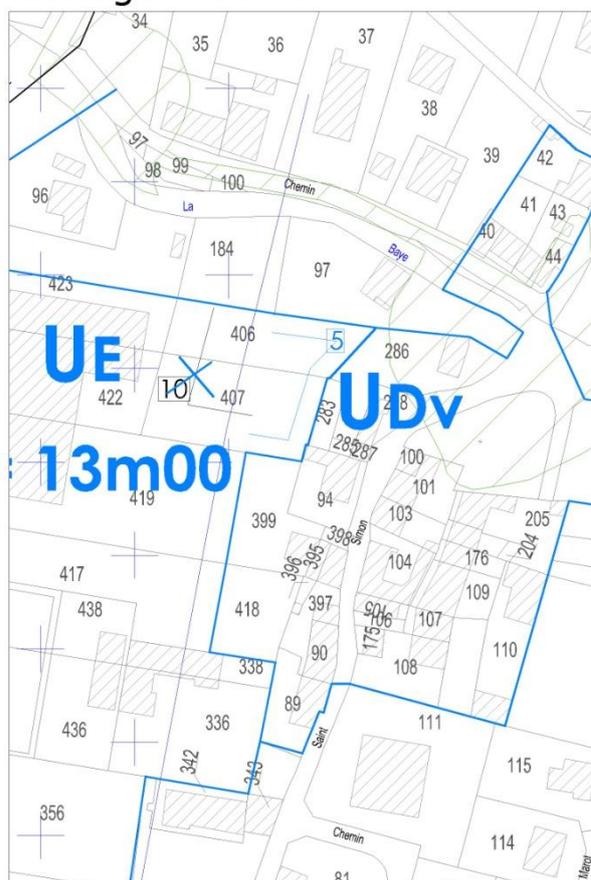
### Secteur chemin de Saint Simon

Dans le cadre d'un projet d'extension d'une construction d'activité économique, les parcelles 406 et 407 sont classées en zone UE et le recul graphique de 10m existant en zone UD est déplacé pour préserver une zone tampon de 5m avec la zone d'habitat.

zonage initial



zonage modifié



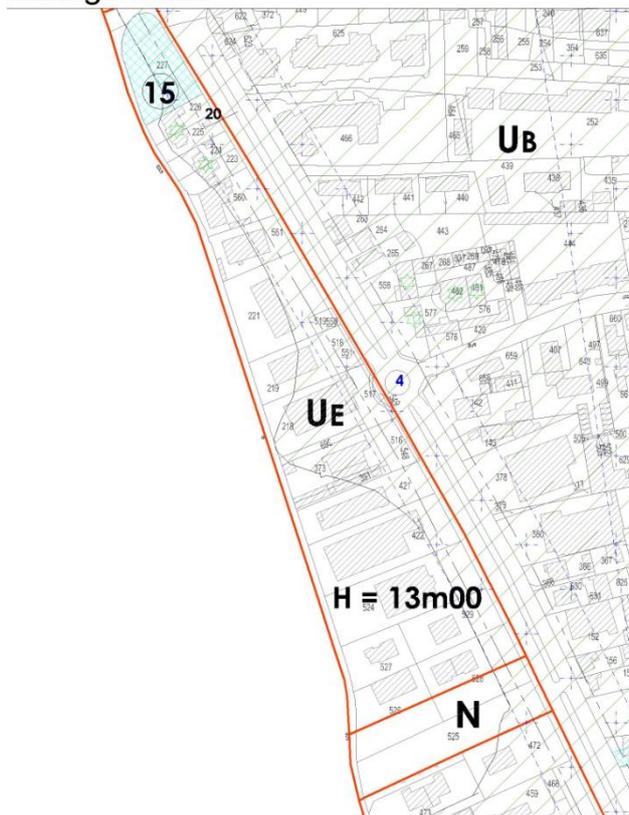
COI

## PLAN 4.4

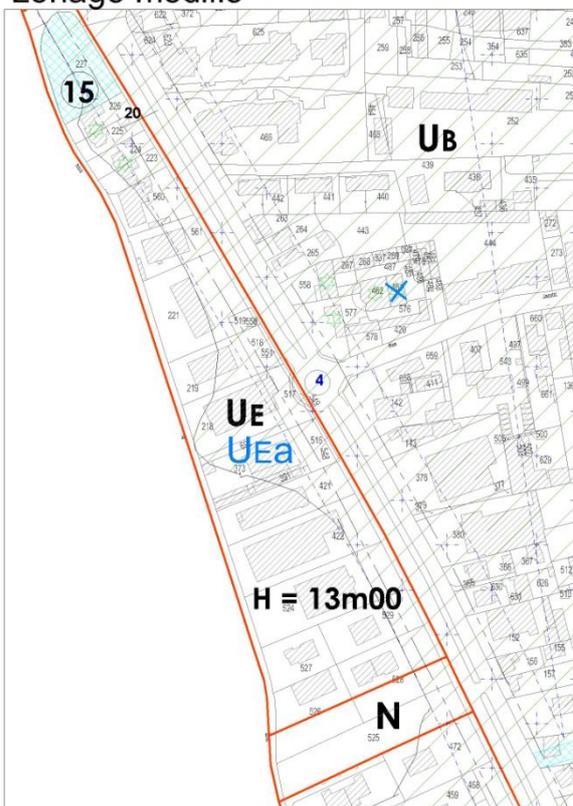
### Boulevard Lepic

En lien avec la modification du règlement écrit qui précise une exception pour la zone d'activités du boulevard Lepic, un indice « a » est ajouté pour une meilleure compréhension.

zonage initial

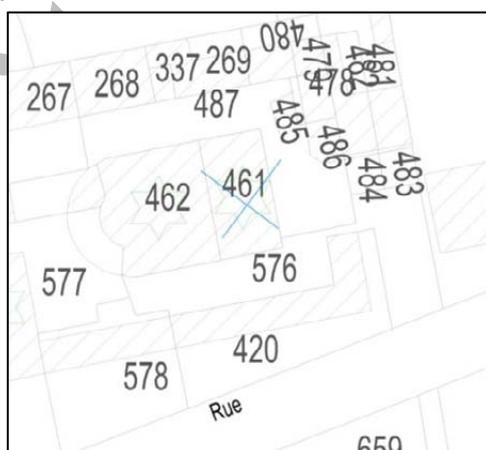


zonage modifié



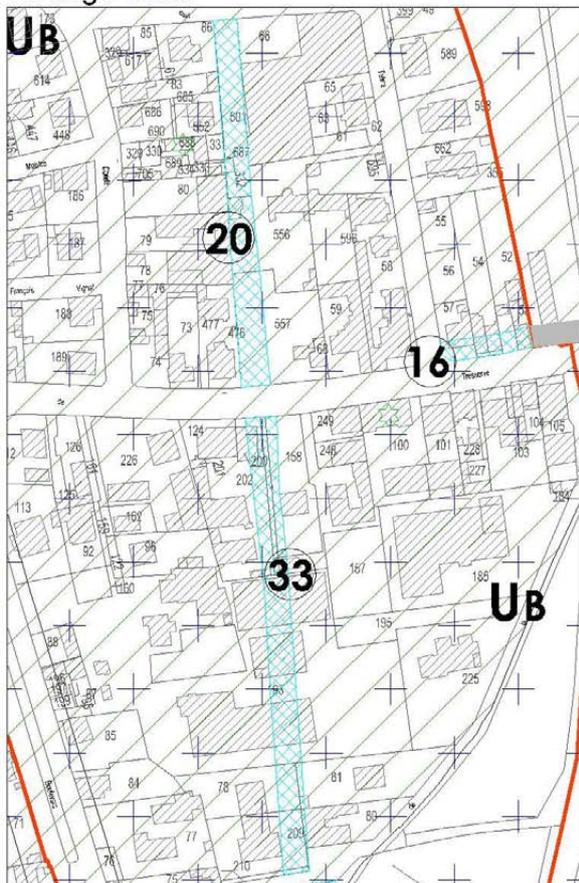
### Secteur Liberté

- Le nom de la rue d'Italie est ajouté.
- Une étoile vide est supprimée sur la parcelle 461 rue Jacotot. Cette étoile est supprimée de la liste.

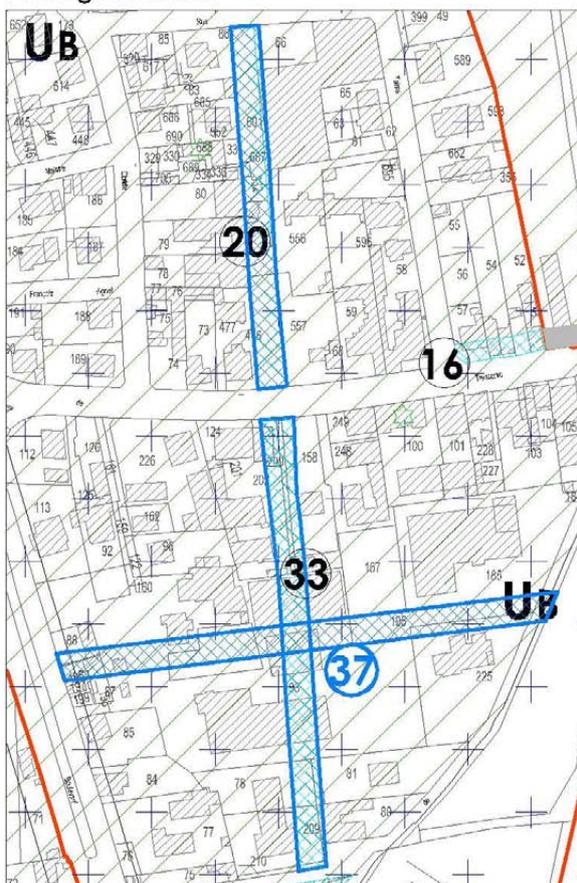


- un emplacement réservé n°37 est ajouté pour la création d'une nouvelle voirie de désenclavement de l'îlot.
- Les emplacements réservés n°20 et 33 sont modifiés pour obtenir une largeur égale à 11m sur l'ensemble du projet de voirie.

zonage initial



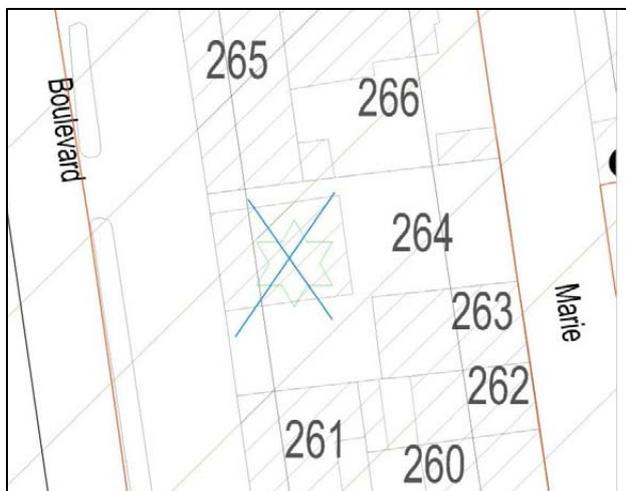
zonage modifié



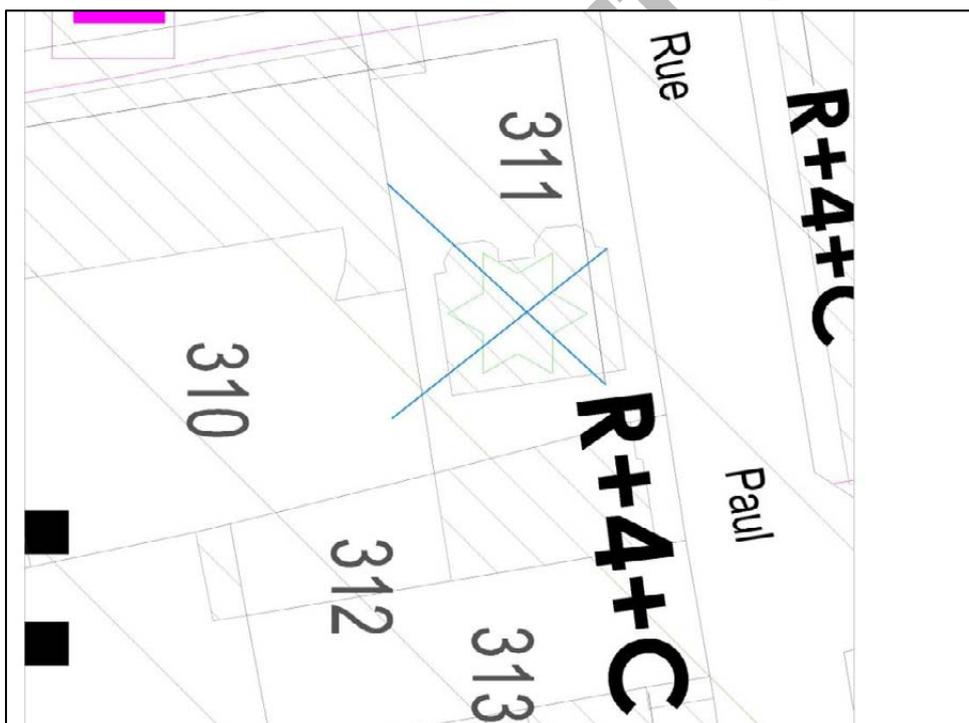
CONC

PLAN 4.5**Secteur Boulevard Wilson**

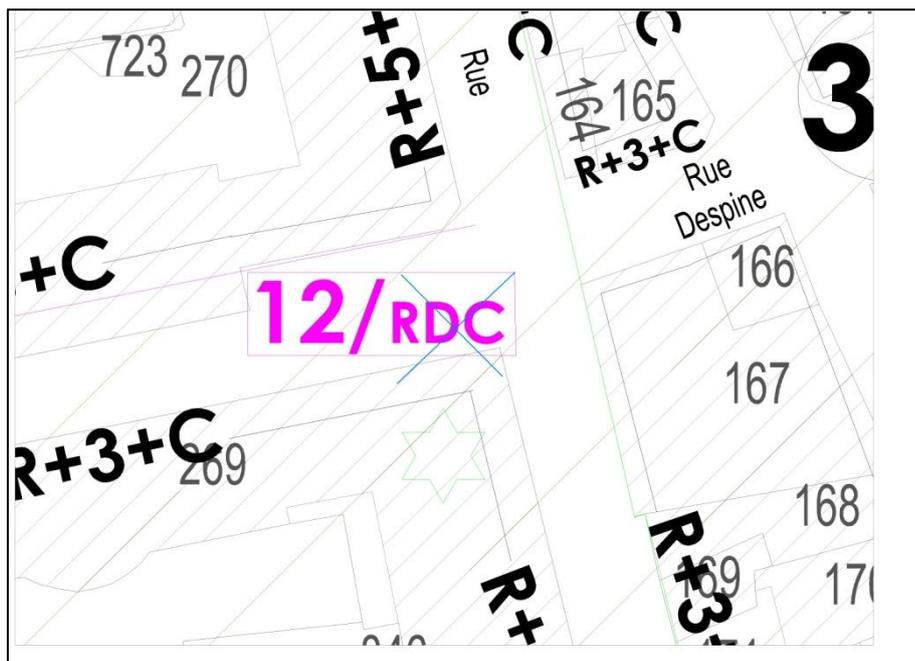
Une étoile vide est supprimée correspondant à un hôtel n'ayant pas de valeur architecturale (Vu avec l'ABF)

**Secteur Rue Alfred Garrot**

L'étoile vide de la parcelle 311 est supprimée car un permis de démolir a été accordé.

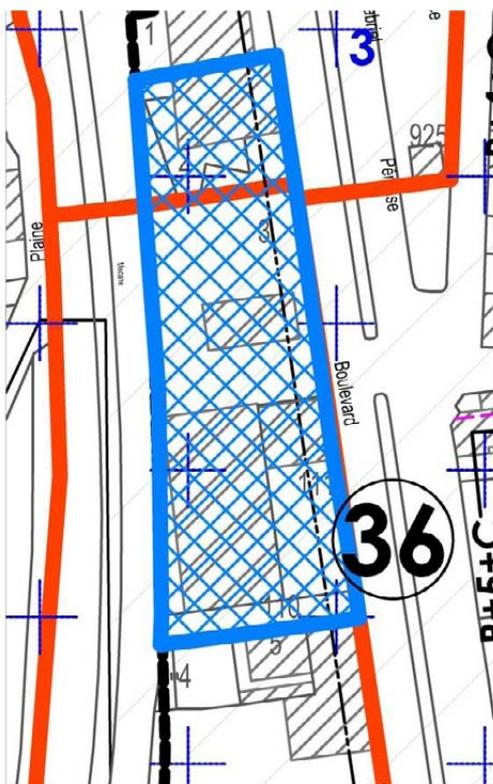
**Secteur Avenue Victoria**

Un alignement à 12m au rez de chaussée existe sur cette rue. Un projet privé reprend cet alignement sur l'ensemble du bâtiment. L'indication de « RDC » est donc supprimé.



### Secteur boulevard de Russie

Un emplacement est créé au sud de la gare afin de réaliser un parking.



### Rue Vaugelas

L'alignement, sur la rue Vaugelas, entre les rues Verlaine et Cabias est supprimé. En effet, le bâtiment « école maternelle du centre » frappé d'une étoile pleine rend incohérent l'alignement mis en place jusqu'alors.

### Rue du Temple

L'alignement sur la rue du Temple est supprimé. En effet, 2 constructions implantées en limite de voie sont repérées pas une étoile vide.

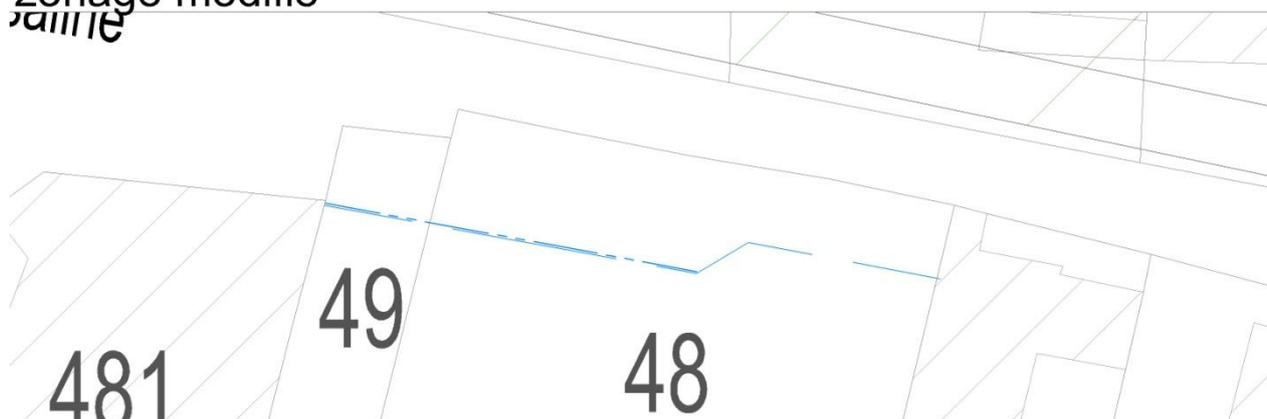
### Rue Isaline

Dans le cadre d'un projet sur les parcelles 48 et 49, un recul et un alignement sont mis en place afin de ne pas permettre la réalisation d'un projet en limite de parcelle dans un endroit où la voirie a une largeur de 4m et pour apporter d'avantage de cohérence à l'implantation du bâti sur cette rue.

#### zonage initial



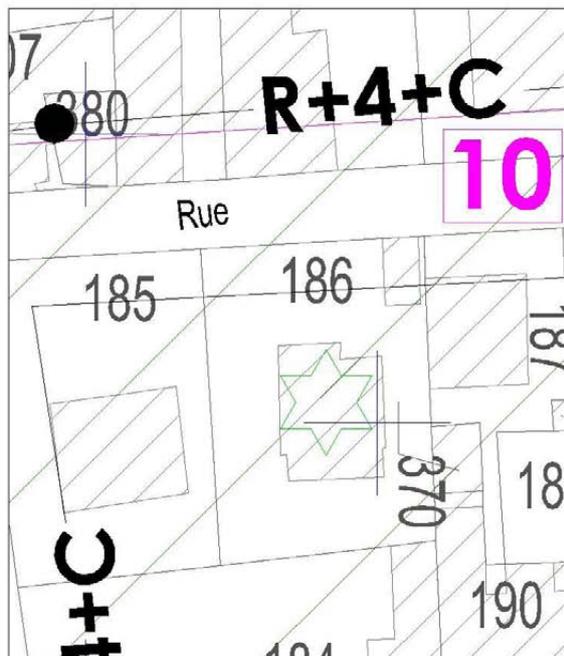
#### zonage modifié



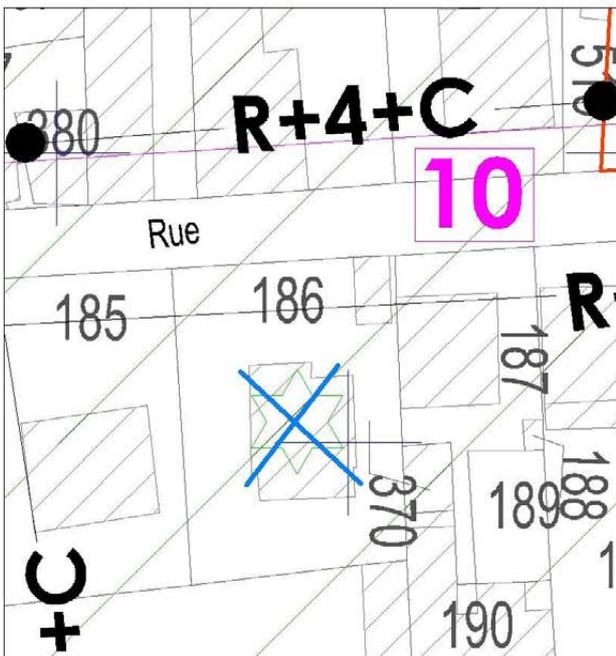
### Rue de l'Avenir

Une étoile vide est supprimée. En effet, cette construction repérée ne se trouve pas dans un ensemble bâti à préserver et il est décidé de supprimer son repérage qui n'est plus en cohérence avec l'urbanisation alentours.

zonage initial



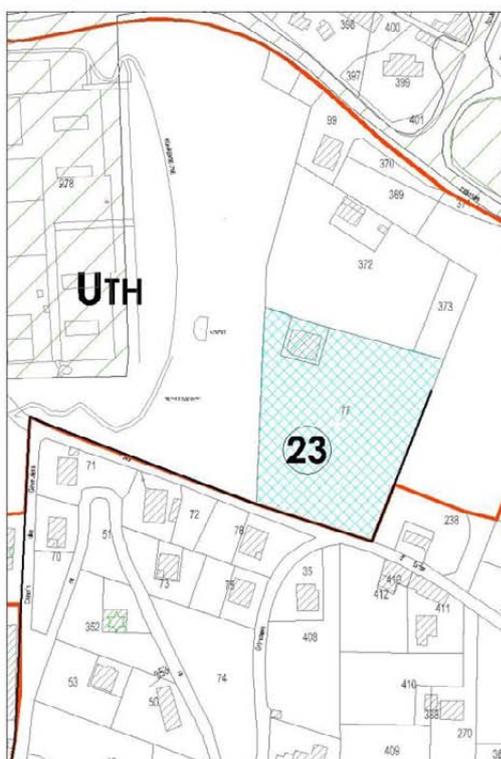
zonage modifié



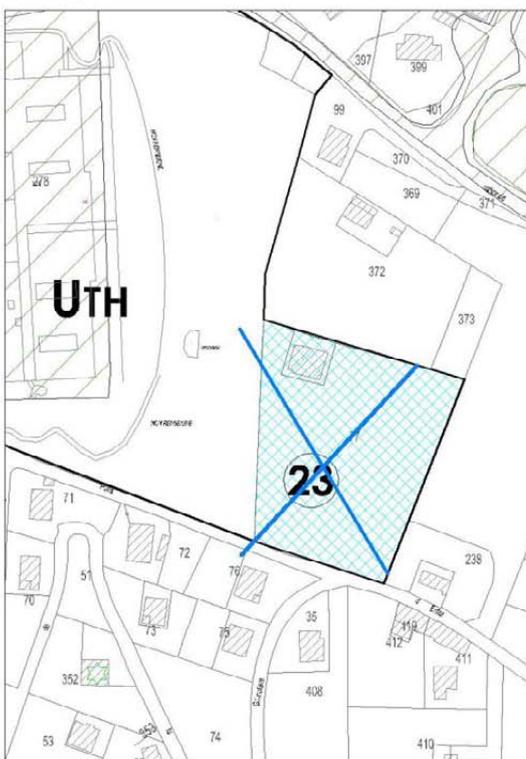
### Thermes Chevalley

- La suppression de l'emplacement réservé 23 tient au fait que les Thermes sont aujourd'hui privées et cet emplacement réservé n°23 avait comme bénéficiaire l'Etat.

zonage initial



zonage modifié

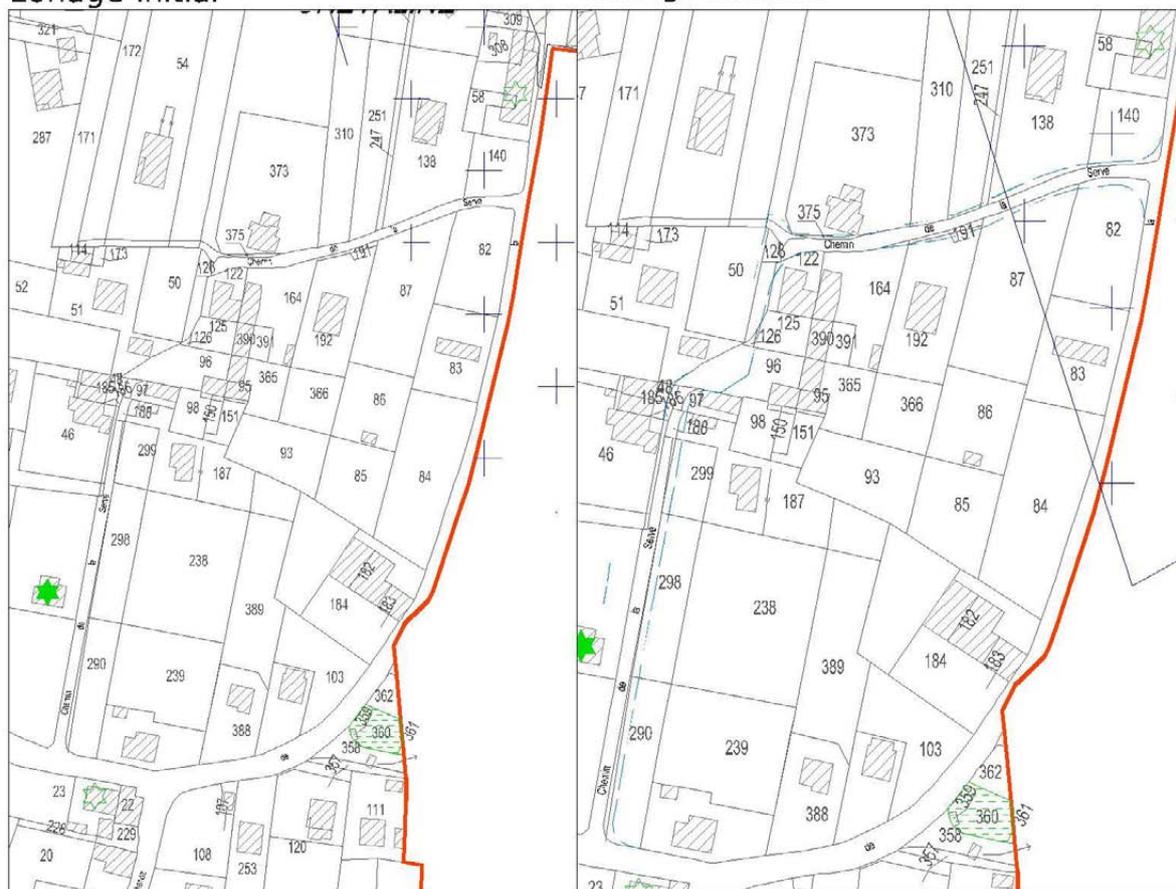


## Chevaline - Chemin de la Serve

Un alignement est mis en place chemin de la Serve de part et d'autre de la voie afin de prendre en compte le futur tracé de voirie.

zonage initial

zonage modifié





#### **4. Objet et contenu de la modification des orientations d'aménagement**

- **Orientation n°3 : St Simond**

Afin de prendre en compte les modifications des périmètres des zones AUD avenue St Simond, l'orientation d'aménagement n°3 est modifiée :

Concertation



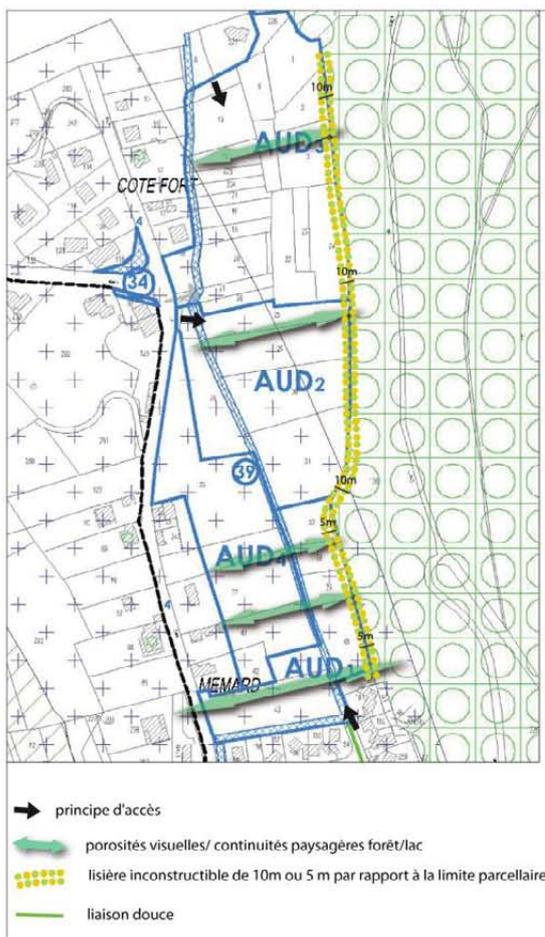
- **Orientation n°6 : Côtefort**

Suite à la réalisation d'une étude de faisabilité sur la zone AU stricte de Côtefort, le zonage de cette zone est modifié et ainsi donc l'orientation d'aménagement. Cette orientation d'aménagement prend en compte le nouveau découpage de la zone AU ainsi que les principes d'aménagement définis.

CONCERTATION

## Orientation modifiée n°6- Côtéfort

**CARACTERISTIQUE DE LA ZONE :** Zone AU «stricte», non ouverte à l'urbanisation, à vocation touristique  
 4 zones AUD destinées à l'habitat



### • CARACTÉRISTIQUE DE L'ENVIRONNEMENT IMMÉDIAT :

Ce secteur se trouve à l'aval de la forêt de Corsuet, en direction de Brison St Innocent. Cette zone est en contre bas de la route et peu visible en raison des constructions qui sont implantées en bordure de cette route.

### • PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT :

Cette zone n'est pas ouverte à l'urbanisation en raison des problèmes d'accès. Un aménagement du carrefour sera nécessaire.

Un principe de tracé de liaison cyclable et piétonne est intégré à la zone afin de rendre possible la continuité depuis le centre ville en direction de Brison St Innocent.

Les accès de principes et les orientations paysagères sont précisées ci contre.

Les faitages dans les zones AUD1, AUD2, AUD3 et AUD4 seront perpendiculaires à la liaison douce.

### • CONDITION DE DÉBLOCAGE :

L'ouverture à l'urbanisation de cette zone AU «stricte» est subordonnée à une modification ou à une révision du P.L.U.

Ces zones s'ouvriront à l'urbanisation selon l'ordre défini par le numérotation. Chacune faisant l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble.

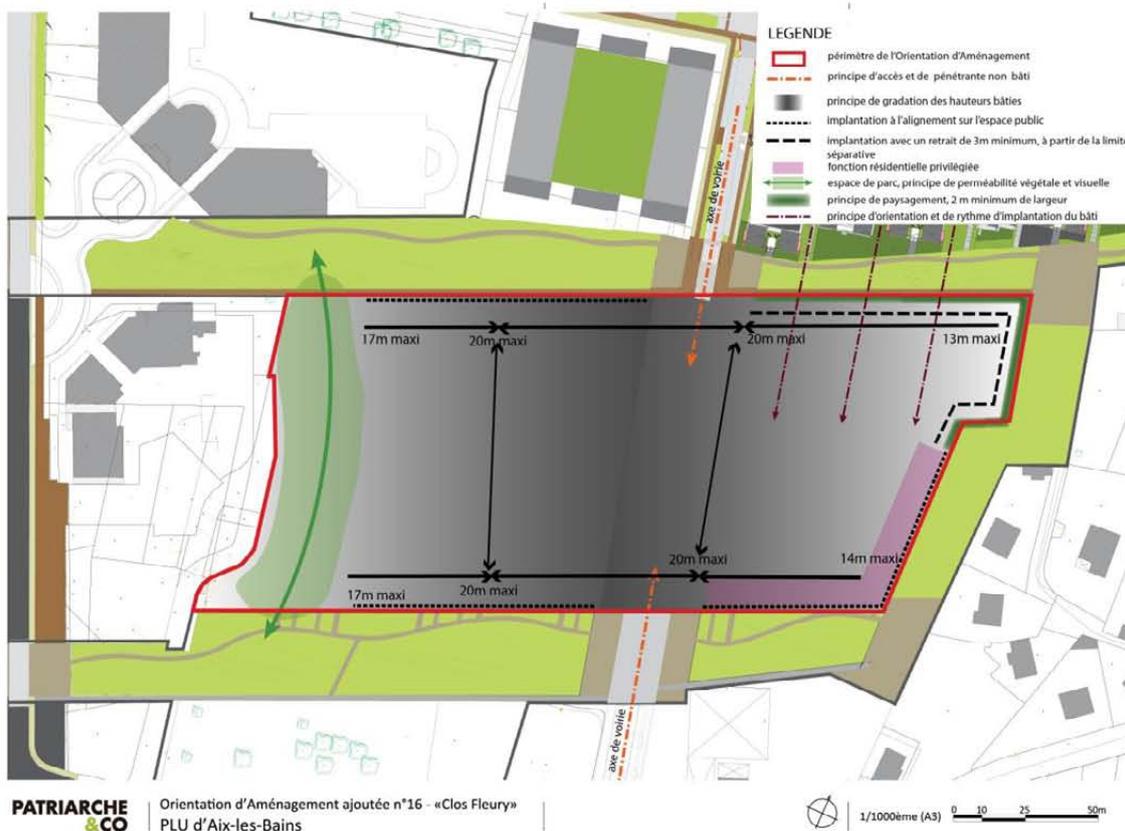
- **Orientation n°16 : bords du lac**

L'orientation n°16 est une orientation nouvelle qui concerne le secteur des bords du lac et plus précisément le secteur de Clos Fleury.

concertation

## Orientation nouvelle n°16- Pré Gros Jean

**CARACTERISTIQUE DE LA ZONE :** zone UBLh de la ZAC des bords du lac destinée principalement à l'habitat.



### • CARACTÉRISTIQUE DE L'ENVIRONNEMENT IMMÉDIAT :

Ce secteur s'intègre dans la ZAC des bords du lac, destinée à restructurer un espace peu ou non aménagé. L'entité concernée se trouve au sud du nouveau quartier résidentiel des bords du lac et à l'arrière de la cité de l'entreprise et des logements situés face à l'esplanade du lac. Elle borde la coulée verte entre le boulevard Garibaldi et l'esplanade du lac.

### • PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT : (voir schéma de principe ci dessus)

L'entité sera desservie au nord (entrée principale) et au sud.

Un parc à dominante d'espace vert créera l'espace tampon avec les logements situés à l'ouest. Une zone paysagée limitera l'impact visuel des stationnements depuis la coulée verte nord.

Les hauteurs des constructions sont progressives au sein de la zone.

- **Orientation n°17 : Sierroz**

L'orientation n°17 est une orientation nouvelle. En effet, dans le cadre d'un travail complémentaire sur les principes d'urbanisations du quartier de rénovation urbaine, il s'est avéré nécessaire d'apporter des précisions sur le secteur du Sierroz.

Concertation

## Orientation nouvelle n°17- Sierroz

**CARACTERISTIQUE DE LA ZONE :** secteur situé dans le quartier de Franklin - Lafin qui a fait l'objet d'une étude ANRU.

• **CARACTÉRISTIQUE DE L'ENVIRONNEMENT IMMÉDIAT :**

Au nord de ce quartier se trouve la forêt de Corsuet et le cours d'eau du Sierroz, à l'est le quartier de Lafin faisant également l'objet d'une restructuration et à l'ouest, le village de Lafin.

• **PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT :**

Le schéma ci dessous précise les principes d'urbanisation de la zone.

Dans le cadre du projet ANRU, les logements locatifs sociaux à produire ont déjà été prévus dans les flots A-D et E contigus à l'est.

### LEGENDE

— Périmètre de zone

#### CIRCULATION

Voies publiques à créer

Voie à restructurer

Principe de desserte interne privée  
espace partagé piétons / VL

Liaisons douces à créer

#### AFFECTATIONS

Habitation à dominante individuelle

Habitation intermédiaire ou individuel groupé

Habitat collectif

Espace libre végétalisé

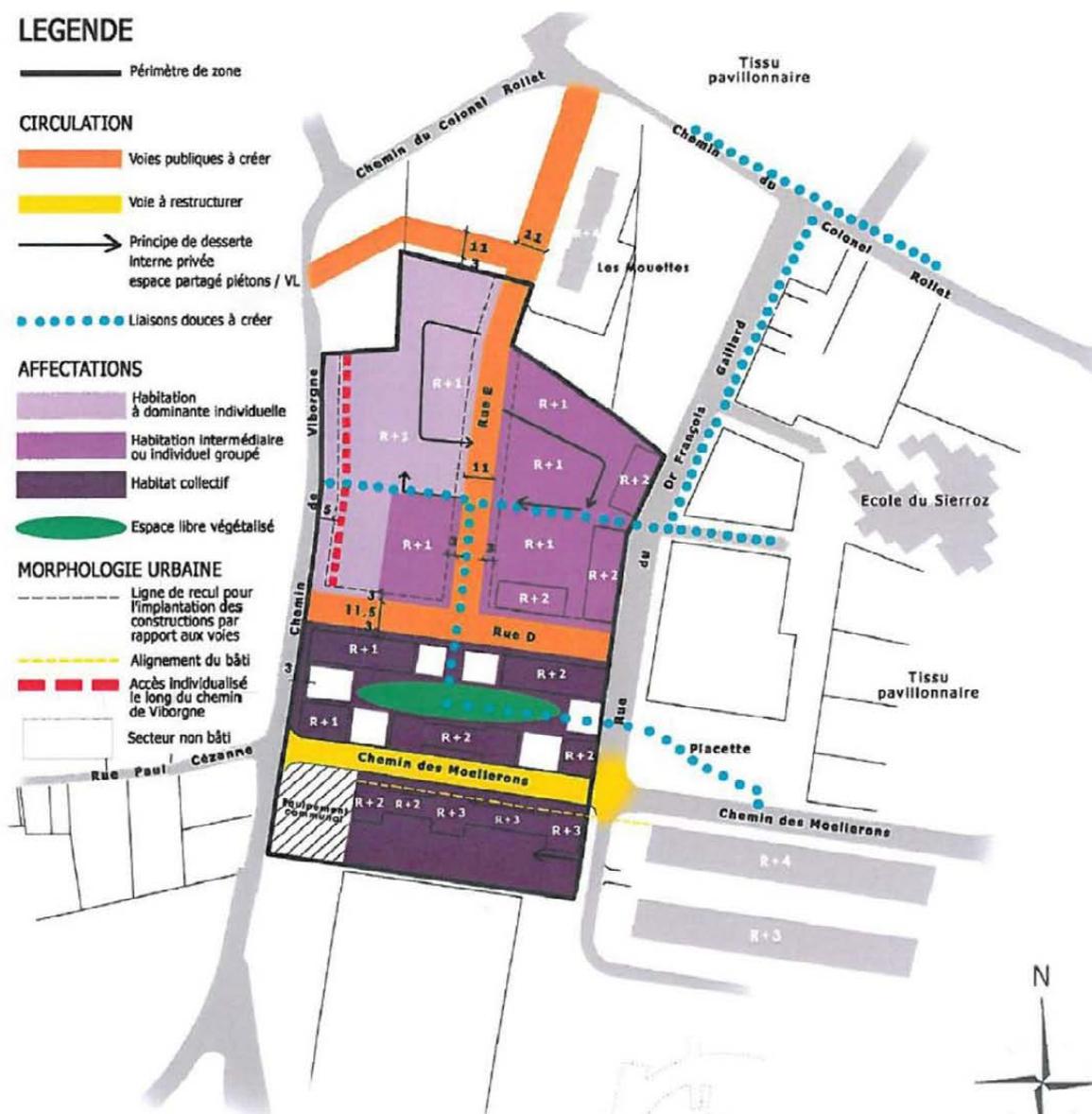
#### MORPHOLOGIE URBAINE

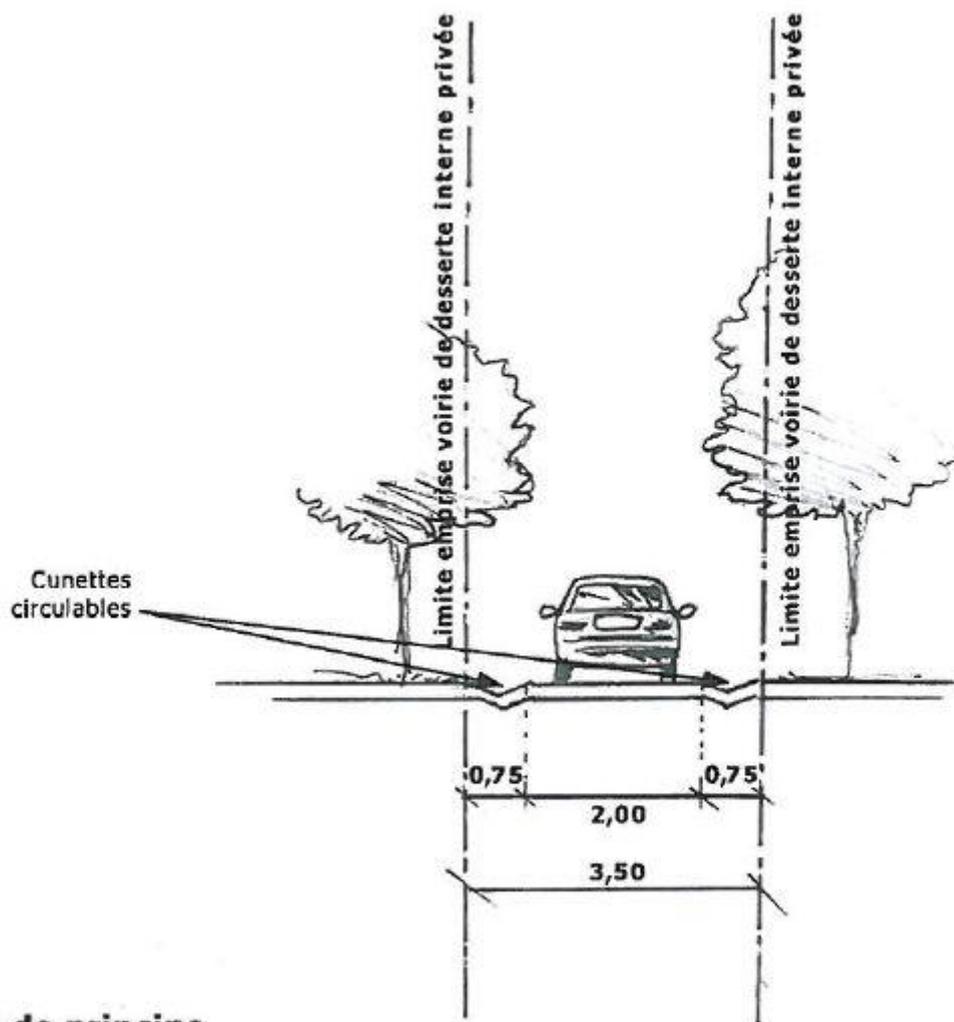
Ligne de recul pour l'implantation des constructions par rapport aux voies

Alignement du bâti

Accès individualisé le long du chemin de Viborgne

Secteur non bâti





**Coupe de principe  
voirie de desserte interne privée**



- **Orientation n°18 : les vignobles**

Cette orientation n°18 s'ajoute afin d'apporter des précisions sur l'accès à la zone AUD suite à la suppression de l'emplacement réservé n°22

concertation

## Orientation nouvelle n°18- les Vignobles

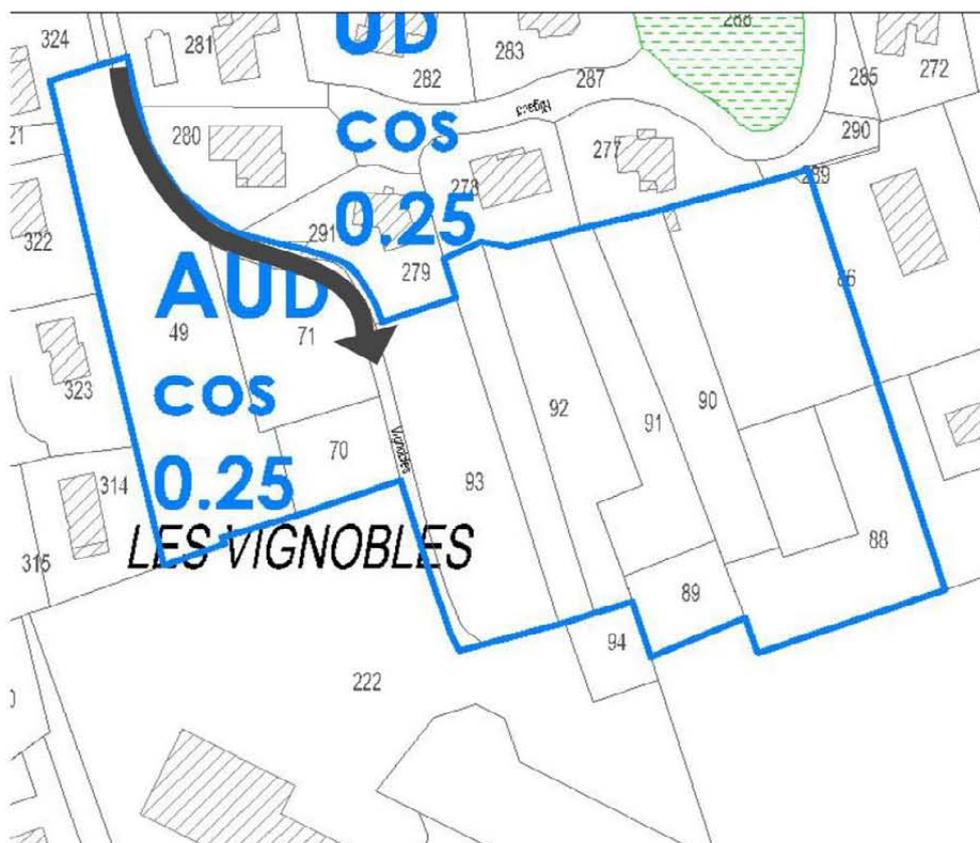
**CARACTERISTIQUE DE LA ZONE :** zone AUD destinée à l'habitat

• **CARACTÉRISTIQUE DE L'ENVIRONNEMENT IMMÉDIAT :**

Au sud de cette zone AU se trouve le lycée, au nord des constructions individuelles et une entité ND correspondant à une construction associée à un parc et à l'est et à l'ouest un tissu urbain de type pavillonnaire.

• **PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT :**

La voie d'accès à la zone se fera par le chemin existant et aura une largeur de 6.60m.



→ la voie d'accès à la zone AUD des Vignobles devra avoir une largeur de 6.60m

- **Orientation n°19 : Choudy**

Cette orientation n°19 s'ajoute afin d'apporter des précisions sur l'accès à la zone UDa suite au passage de cette zone maraîchère à une zone habitat.

Concertation

## Orientation nouvelle n°19- Choudy

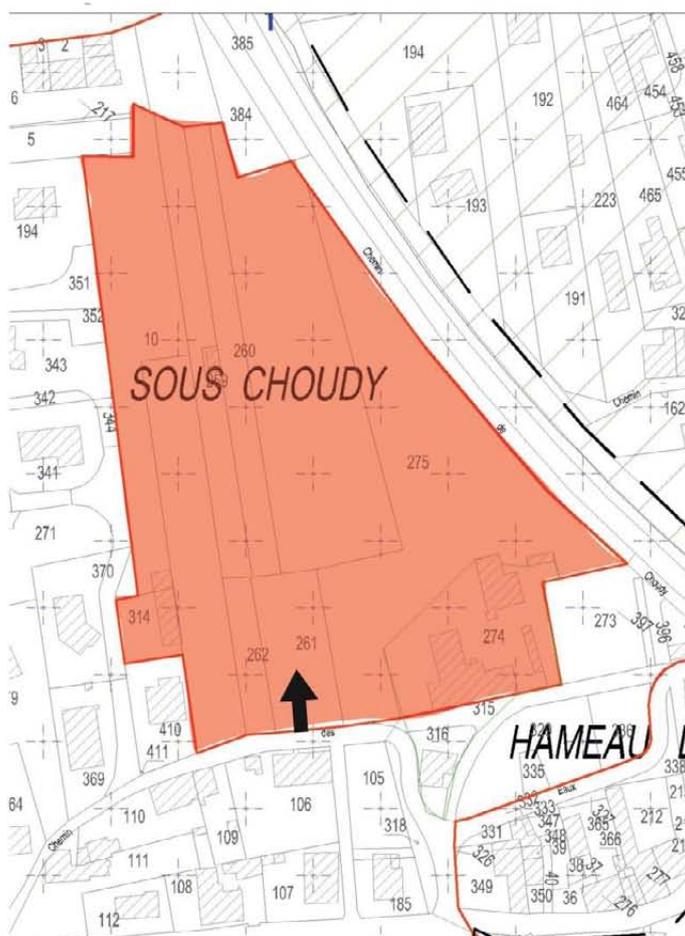
CARACTERISTIQUE DE LA ZONE : zone UDa destinée à l'habitat

• CARACTÉRISTIQUE DE L'ENVIRONNEMENT IMMÉDIAT :

Cette zone UDa correspond à une zone «libérer» de son activité maraîchère. Le tissu urbain alentour correspond à de l'habitat de type pavillonnaire et au nord se trouve la station d'épuration et le collège de Garibaldi.

• PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT :

L'accès à la zone UDa devra se faire par le chemin de Choudy



## **5. contenu de la modification des annexes.**

Les servitudes d'utilité publique ont été mises à jour. Le nouveau document est donc intégré au PLU.

Concertation