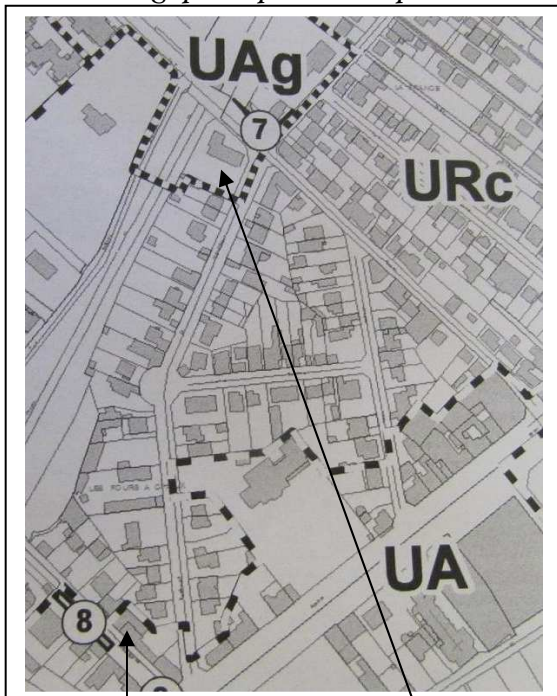


PLU (Plan local d'urbanisme)

Voici le zonage prévu pour notre quartier :



En 7, on trouve l'immeuble SNCF

En 8, on trouve COMIL

Notre quartier est essentiellement en zone URc.

Les hauteurs sont (extrait du PLU) :

ARTICLE UR-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.2. Hauteur maximale des constructions : La hauteur maximale des constructions est fixée à 10 mètres et à 3 niveaux.

En zone UA (donc pour Comil), les hauteurs sont :

ARTICLE UA-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.2. Hauteur maximale des constructions : La hauteur maximale des constructions est fixée à 19 mètres et à 6 niveaux.

En zone UAg (donc pour immeuble SNCF), les hauteurs sont :

10.3. Dispositions relatives au sous-secteur UAg

10.3.1. Dans une bande de 20 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement de la voie de desserte, la hauteur maximale des constructions est fixée à 16 mètres et à 5 niveaux.

10.3.3. Un dépassement de la hauteur maximale est autorisé, dans la limite de 3 mètres supplémentaires, pour les constructions satisfaisant à des critères de performance énergétique élevée etc...

En zone UA, l'emprise au sol est forte :

ARTICLE UA-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1. Dispositions générales

9.1.1. Dans une bande de 20 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement de la voie, l'emprise au sol des constructions n'est pas limitée.

9.1.2. L'emprise au sol des constructions est limitée à 70% de la superficie de l'unité foncière.

Donc dans le cas de ces 2 parcelles, on peut avoir des immeubles de 19m sur pratiquement tout le terrain à côté de nos maisons qui ne dépassent pas 10m.

Dans le POS, il était prévu une certaine harmonisation des hauteurs. Le PLU n'en mentionne pas. Il est juste écrit :

ARTICLE UA-11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1. Aspect extérieur des constructions

11.1.1. Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (Article R. 111-21 du Code de l'urbanisme).

Pour éviter des immeubles qui nous feraient des murs et enfouiraient nos maisons, il nous faut, à l'enquête publique en cours, demander une harmonisation des hauteurs entre ces 2 zonages pour ne pas passer brusquement de 19m à 10m.

N'oubliez pas d'aller donner votre avis sur ce point à l'enquête publique qui se termine le 16 décembre. Plus nous serons nombreux, plus cet avis aura de poids.