

**La totalité du SPR est téléchargeable à l'adresse suivante :**

[https://drive.google.com/drive/folders/1GigGkRQzL9d9bP4lcCjgL\\_1jm8UOA39v](https://drive.google.com/drive/folders/1GigGkRQzL9d9bP4lcCjgL_1jm8UOA39v)

**La totalité du PLU est téléchargeable à l'adresse suivante :**

[https://drive.google.com/drive/folders/1r1pu\\_F\\_YbtApvwCxVBfmM9UlaVfX\\_9Jv](https://drive.google.com/drive/folders/1r1pu_F_YbtApvwCxVBfmM9UlaVfX_9Jv)

**Vue coté rue Drichon :**



Il sera demandé en phase offre de proposer un projet qui permettra d'élargir la rue Drichon au minimum à 6 m.



**Vue Boulevard Gambetta :**



**Vue coté Avenue Gramont :**



**REGLEMENT DE L APPEL A PROJET**





## Extrait de l'Article UA 10 du PLU :

### Hauteur absolue :

La hauteur du projet devra être du même ordre que celle des immeubles attenants lorsqu'ils ne sont pas hors gabarit.

Dans le cadre d'opérations de **redynamisation urbaine\***, la hauteur absolue pourra différer des immeubles mitoyens pour s'inscrire en cohérence avec l'environnement urbain plus large.

Dans ce cas, l'autorisation d'urbanisme via la notice paysagère devra comporter une analyse urbaine démontrant que la volumétrie projetée s'insère dans le quartier et que les transitions avec les immeubles mitoyens sont bien prises en compte. Pour les immeubles existants hors gabarit, l'extension dans le prolongement de l'existant reste possible sous réserve qu'elle n'induisse pas de nuisances supplémentaires sur les propriétés mitoyennes (masques solaires notamment).

### Hauteur relative :

La hauteur de la première ligne d'égout ou de l'acrotère prendra pour référence les immeubles limitrophes, s'ils ne sont pas hors gabarits (ni trop hauts, ni trop bas) au regard de l'environnement urbain proche.

Si les hauteurs limitrophes sont identiques, la première ligne d'égout ou d'acrotère sera dans leur prolongement.

Si la hauteur d'égout ou d'acrotère des immeubles attenants est différente, la construction neuve doit traiter cette différence soit par épannelage dégradé, soit par un traitement différencié des derniers étages appelé gabarit secondaire (effet de comble aménagés, attique, retrait des derniers étages, matériaux de couverture, bandeau séparatif, brisis terrasson...).

**REGLEMENT DE L APPEL A PROJET**

La dernière ligne d'égout ou du membron de la mansarde ne pourra dépasser de 3m maximum la première ligne d'égout ou l'acrotère limitrophe la plus haute.

Des dispositions différentes pourront être acceptées, au regard de l'environnement urbain, dans les limites des hauteurs absolues, pour des motifs de paysage urbain et de perspectives générales.

Une hauteur inférieure aux limites des hauteurs absolues pourra être imposée pour intégrer l'édifice neuf aux bâtiments environnants et maintenir le gabarit des hauteurs environnantes au projet.

**Définition de la redynamisation urbaine au Lexique du PLU :**

Les opérations de redynamisation urbaine pour lesquelles des règles alternatives sont intégrées au règlement du PLU recouvrent les projets suivants :

- Opération de restauration d'immeubles repérés au SPR
- Opération de restructuration avec ou sans extension permettant une sortie de vacance lorsque les locaux vacants représentent plus de 50% de la surface de plancher de l'immeuble existant (toutes destinations confondues).
- Opération de construction neuve ou de démolition reconstruction produisant au moins 750m<sup>2</sup> de surface de plancher.