

Objet **PLU**
De Jean-Pierre MUDRY <jplemanjuris@live.fr>
À enquete-publique-plu2017@neuvecelle.fr <enquete-publique-plu2017@neuvecelle.fr>
Date 29.11.2017 17:13



-
- OAP8 - Version d'origine.pdf (~777 ko)
-

A l'attention de Monsieur Jean-Paul VESIN

Bonjour,

Suite à mon envoi de ce matin, je vous remets en annexe la version originelle de l'OAP8 - "Les Moulins de chez Duret » telle qu'elle m'a été remise par Madame le Maire et Monsieur LCHAT lors d'une entrevue du 2 octobre dernier et au cours de laquelle ils m'ont confirmé que la mention d'un taux de 30 % de logements sociaux résulte d'une erreur de plume.

J'avais omis de vous joindre ce document.

Je vous prie de m'en excuser.

Cordialement.

Jean-Pierre MUDRY

Jean-Pierre MUDRY

Avocat à la Cour

12, boulevard Georges Andrier

BP 65 - 74202 THONON-LES-BAINS Cedex

Tél : 04.50.71.69.99 - Fax : 04.50.71.75.73

E-mail : jp.mudry@lemanjuris.com

E-mail : jean-pierre.mudry-avocat@wanadoo.fr

Membre du réseau d'avocats indépendants **LÉMANJURIS**

www.lemanjuris.com

OAP8 _ LES MOULINS DE CHEZ DURET

Les prescriptions réglementaires de la zone de référence s'appliquent sauf précisions contraires dans la fiche de l'OAP. Cette prescription réglementaire l'emporte alors sur celle fixée par le règlement général du PLU.

1. Conditions d'ouverture à l'urbanisation	Projet d'aménagement d'ensemble
2. Aménagement	
2.1. Organisation du bâti et environnement	<p>Implantation des constructions :</p> <ul style="list-style-type: none"> - prendre en compte le contexte topographique dans lequel il s'implante et composer un ensemble de qualité architecturale ; - aménager des espaces d'intimité contrôlant les vis-à-vis soit par des décalages et soit par des décrochés dans les volumes.
2.2. Traitement du parcellaire	<p>L'emprise de l'OAP est considérée comme l'assiette foncière du projet.</p> <p>Cette assiette foncière est composée des parcelles suivantes : MOULIN DE CHEZ DURET _ AK 308 – AK 223 – AK 373 - AK 378 pour une contenance totale de 6256m²</p> <p>Cette assiette foncière constitue une unité foncière à l'intérieur de laquelle les constructions peuvent s'implanter librement.</p> <p>Les reculs s'appliquent sur les limites de l'unité foncière.</p>
2.3. Traitement paysager et espace public	<ul style="list-style-type: none"> – Les espaces vides doivent être majoritairement engazonnés dans une recherche de confort thermique des constructions – Les places de stationnement doivent être accompagnées par la plantation d'arbres de haute tige : 1 arbre pour 5 places de stationnement
2.4. Typologie des logements	<p>Habitat intermédiaire :</p> <p>Ce sont des logements agrégés soit horizontalement soit verticalement, mais ayant chacun une entrée privative, et un espace extérieur privatif (jardins, ou terrasses) pouvant être considéré comme un espace à vivre en prolongement du logement (suffisamment dimensionné pour ce faire). La disposition des logements doit permettre de contrôler les vis-à-vis de façon à minimiser la gêne entre les occupants. Cet habitat doit aussi réserver des espaces extérieurs collectifs non dévolus à la voiture et qui devront être de véritables lieux de vie.</p> <p>Les toitures terrasses, y compris végétalisées, sont autorisées sous réserve d'être destinées à faciliter la gestion des eaux pluviales en limitant les débits de pointe.</p>
3. Habitat	
3.1. Densité	– Objectif de densification : 40 lgts/ha

	<ul style="list-style-type: none"> - Création de surface de plancher maximale : 2400 m² - Hauteur maximale au faîtage 9 mètres : ou R+1+ comble pour une toiture à pans ou R+2 si toiture terrasse respectant prescriptions ci-dessus paragraphe 2.4 - Les hauteurs des constructions sont limitées à 9 m, mais le plan de composition urbaine doit éviter la création de masques occasionnés par des ombres portées entre les constructions. Il s'agit d'éviter tout effet défavorable à l'emploi de l'énergie solaire. Pour cela une gradation des hauteurs du bâti est exigée. La topographie du site pourra utilement être utilisée pour répondre à cet objectif.
3.2. Mixité sociale	20% des logements à réaliser doivent être des logements locatifs sociaux pérennes.
4. Transports et déplacements	<p>Stationnement :</p> <p>25 logements de plus de 35 m² dont 5 sociaux soit 45 places de stationnement à réaliser soit environ 560 m². A priori, 1 part en souterrain et 1 part en aérien</p> <p>70% doivent rester vert (incluant les voies et cheminements piétons de desserte)</p>
4.1. Cheminements piétons	Néant
4.2. Accès	Il doit être défini 1 accès unique depuis l'avenue de Milly ; il doit permettre de desservir l'ensemble de l'unité foncière.
4.3. Desserte	Il est prévu de réaliser 1 desserte unique pour l'ensemble de l'assiette foncière, mutualisant les circulations automobiles, piétonnes et cycles

