

PLAN LOCAL D'URBANISME

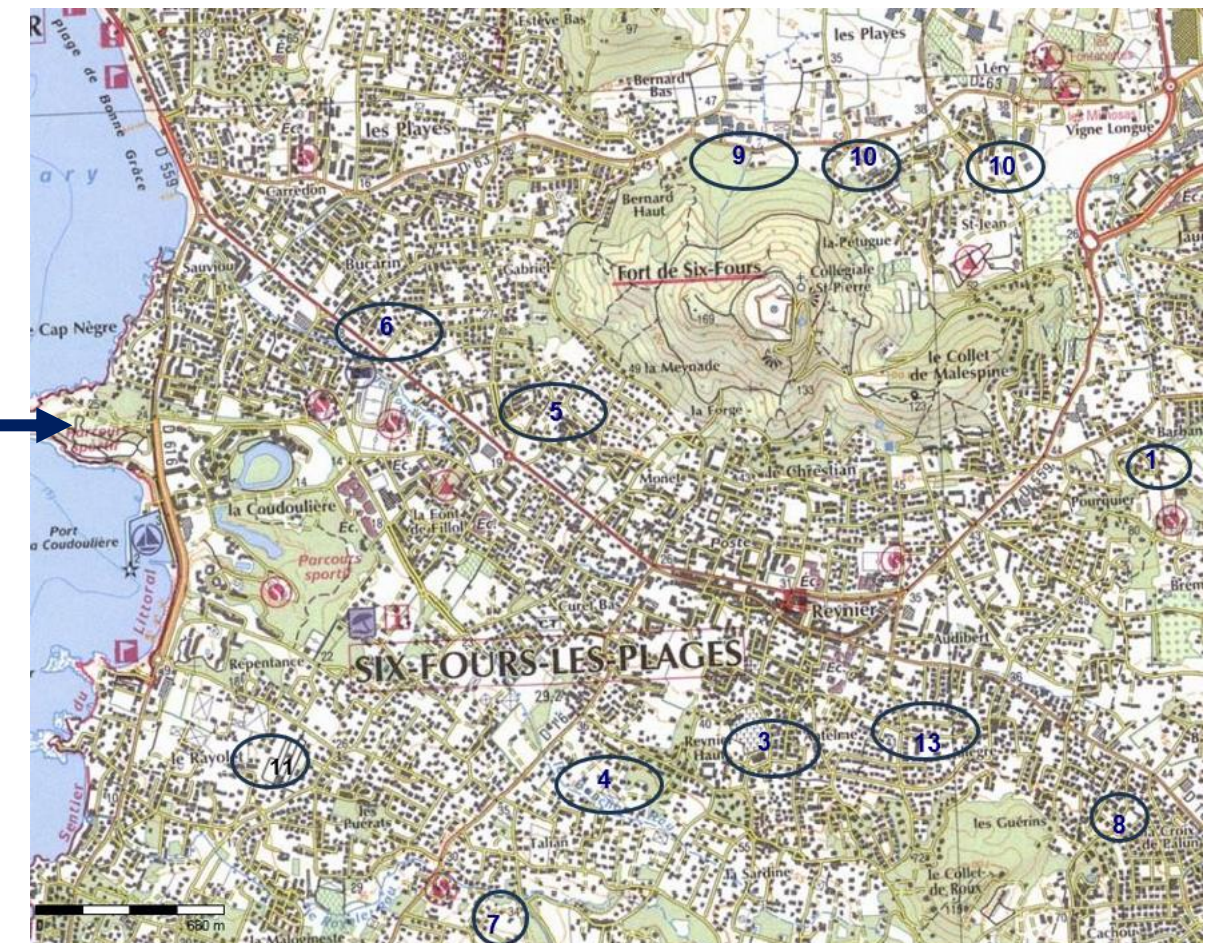
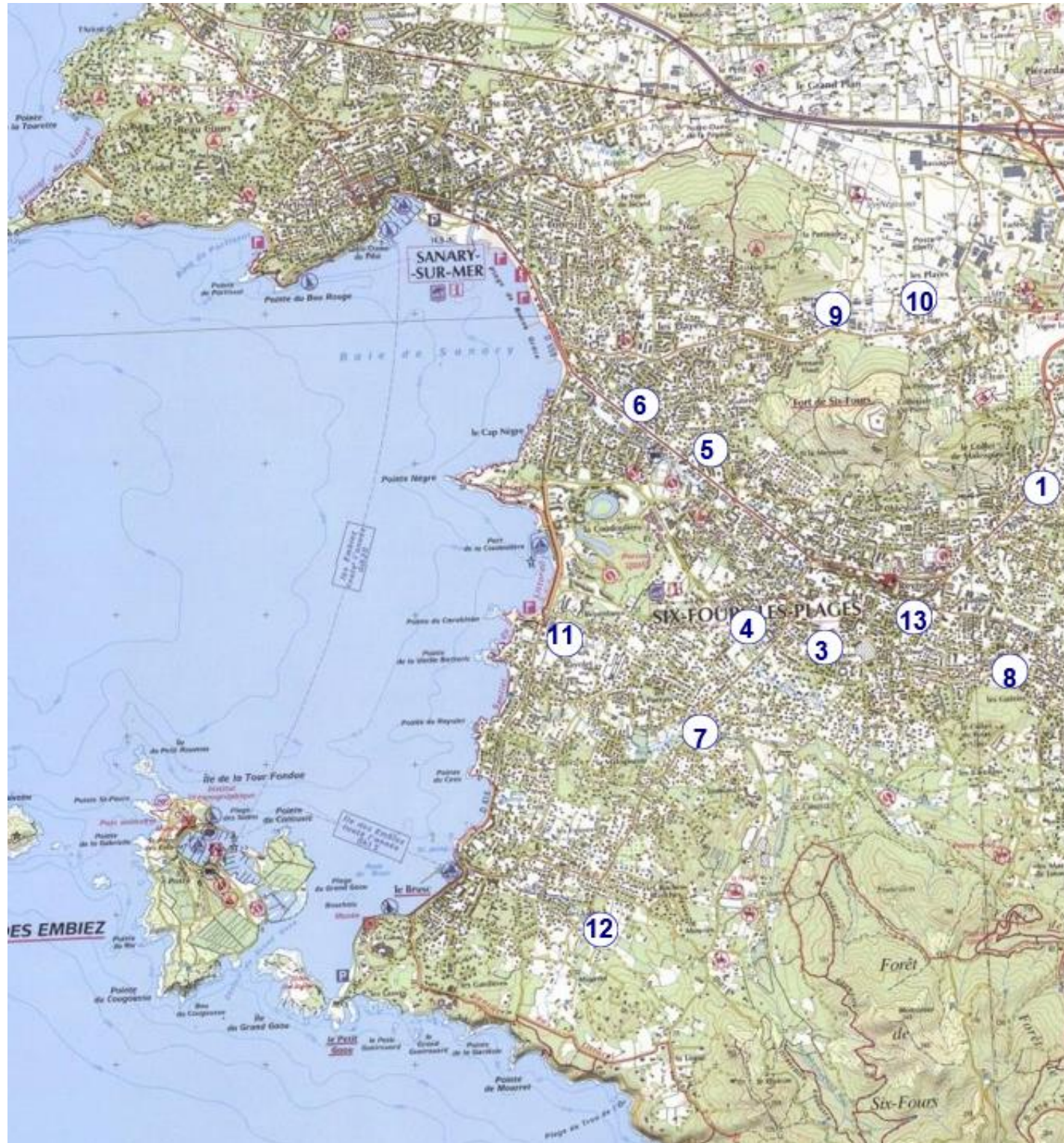
6-Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Approbation du Plan Local d'Urbanisme	Délibération du Conseil Municipal en date du 10 avril 2015
Modification simplifiée n°1 du PLU	Délibération du Conseil Métropolitain en date du 27 mars 2018
Déclaration d'utilité publique n°1	Arrêté préfectoral du 9 octobre 2024
Modification n°1 du PLU	Prescrite par arrêté métropolitain n°AP 24/165 du 4 décembre 2024 Approuvé par délibération de l'Assemblée Métropolitaine du 18 décembre 2025



Carte de localisation des secteurs sur lesquels une OAP a été définie

Douze secteurs à enjeux ont été définis dans le PLU afin d'y organiser un aménagement d'ensemble cohérent garant d'une bonne intégration dans leur environnement. La plupart de ces sites sont situés à proximité du centre-ville et le long de l'avenue de la mer.



Définition de typologies de logements et de densités

Dans une optique de meilleure définition des typologies de logements à réaliser sur les secteurs à enjeux, trois familles d'ambiances sont définies, en compatibilité avec les dispositions du SCOT Provence Méditerranée :

Ambiance citadine :

Densité : minimum 70 logements/ha

Formes urbaines : logements collectifs affichant une forte densité en lien avec leur proximité avec le centre-ville, les commerces et équipements, les axes de transport structurant et les transports collectifs



Ambiance intermédiaire :

Densité : minimum 50 logements/ha

Formes urbaines : petits collectifs et/ou maisons individuelles en bande, jumelées formant des ensembles denses mais de faible hauteur, pouvant facilement s'intégrer au sein de quartiers pavillonnaires

Exemple : parc des Tamaris



Ambiance pavillonnaire :

Densité : minimum 25 logements/ha

Formes urbaines : maisons individuelles disposant de jardins privés, avec dans certains cas une recherche de mitoyenneté afin d'optimiser la consommation d'espace

Exemple : lotissement la Bregaille



OAP n°1 : zone 1AU, Guigou

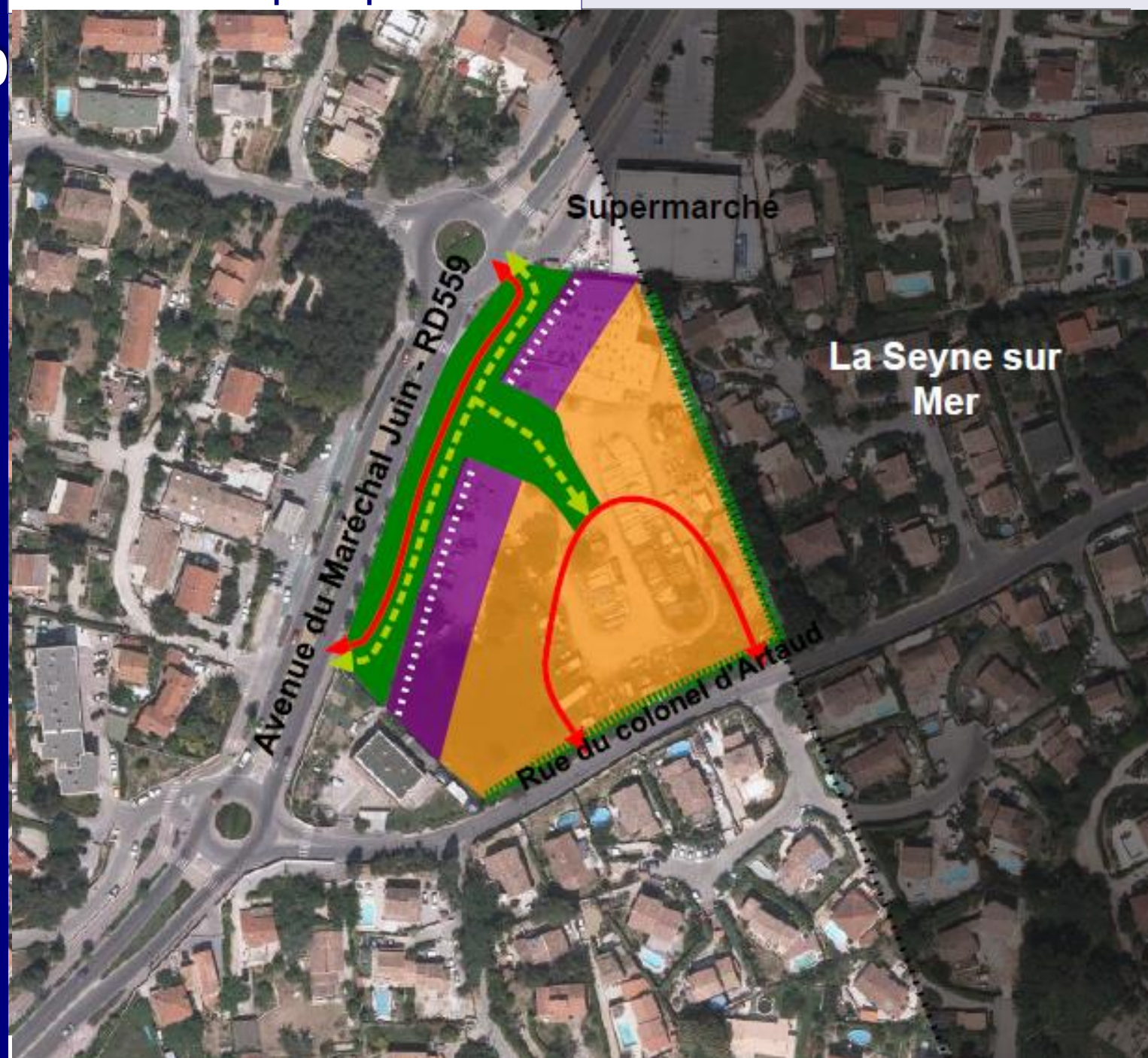
Ce site occupe une place privilégiée en entrée de ville Est de la commune, au sein d'un quartier mixte accueillant des commerces, activités et des résidences. Il s'agit de la **principale ported'entrée de la commune**, d'où l'enjeu de structuration et de mise en valeur des abords de la RD559. L'objectif est de réaliser une **vitrine à dominante commerciale** le long de l'avenue du maréchal Juin et d'organiser au Sud un **quartier résidentiel**.

Afin de garantir la cohérence d'ensemble de l'aménagement, une **ou plusieurs opérations d'ensemble**, portant sur une surface minimum de 5000m², devront être réalisées.

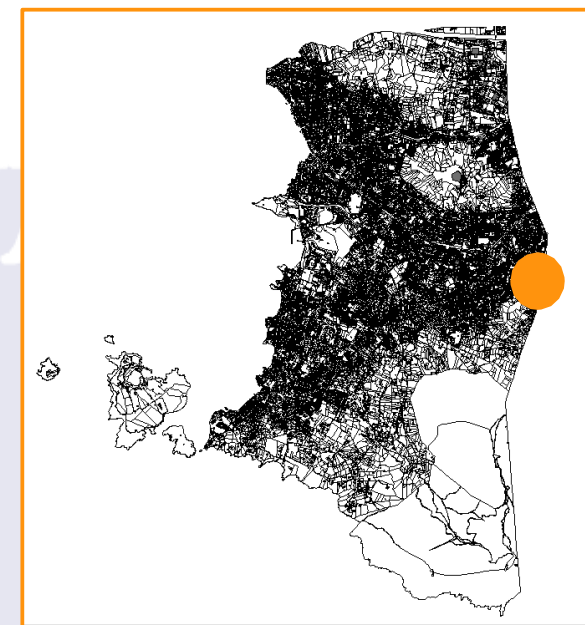
Dans une optique de **mixité sociale**, 35% des logements créés sur la zone devront être des logements sociaux.

Surface de la zone : 1,2 ha

Illustration des principes de l'OAP



Situation



Périmètre



Principes d'insertion paysagère

Respect d'un **recul paysager** d'une dizaine de mètres le long de l'avenue du maréchal Juin au sein duquel s'articulera une contre-allée viaire et piétonne ainsi que du stationnement

Ce recul devra être planté, enherbé, aménagé afin d'améliorer la perception de l'entrée de ville, et il se prolongera par un **espace collectif** uniquement accessible par les modes de circulation douce assurant la transition avec la partie résidentielle Sud



Aménagement végétal en limite Est et Sud du site afin d'assurer une transition avec les quartiers pavillonnaires limitrophes

Principes de composition urbaine



Création d'un **front urbain** marquant l'entrée de ville Est
Mixité des fonctions : commerces, bureaux, habitat (sous forme de logements collectifs avec une densité de 70 logt/ha minimum)
Ambiance citadine : immeuble(s) en R+3 / R+4



Principe d'alignement des constructions afin de créer un linéaire continu de constructions



Constructions à **vocation résidentielle**
Ambiance intermédiaire avec une densité minimale de 50 logt/ha : petits collectifs et/ou maisons en bandes, jumelées en R+1 / R+2 représentant un potentiel minimum de 40 logements

Principes de maillage



Connexions viaires à créer : **une contre allée** parallèle à l'avenue du maréchal Juin afin de desservir le front bâti mixte et **un bouclage viaire** desservant la partie résidentielle et se connectant en deux points sur la rue du colonel d'Artaud



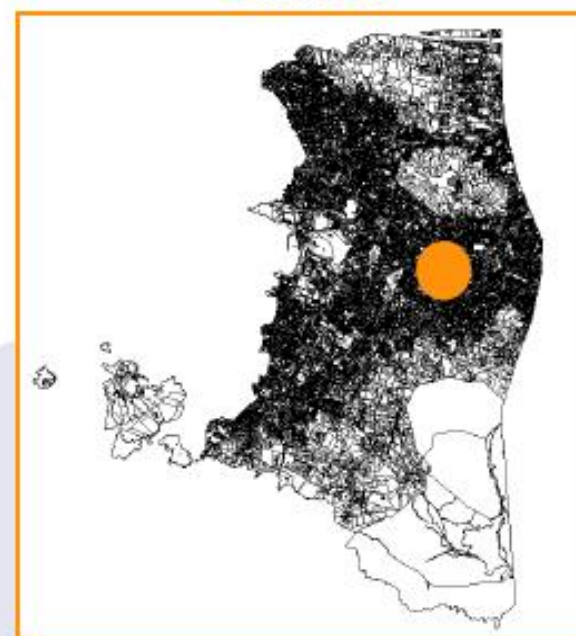
Liaisons douces à mettre en place en parallèle de la contre-allée et afin de relier l'avenue du maréchal Juin et les secteurs résidentiels

OAP n°3 : sous-secteur 1AUh1, Bouillibaye

Cette zone se situe **en frange Sud du centre-ville**, à l'interface entre des quartiers résidentiels denses (lotissement les Lentisques) et des quartiers pavillonnaires.
L'objectif est de prolonger l'**ambiance citadine** sur la **partie Nord** de la zone et de recréer une **ambiance pavillonnaire** au **Sud** afin de bien s'intégrer au tissu urbain voisin.
Une attention particulière devra être portée à la **prise en compte du paysage**, le cadre étant aujourd'hui très végétal.
Afin de garantir la cohérence d'ensemble de l'aménagement, une **ou plusieurs opérations d'ensemble**, portant sur une surface minimum de 5000m², devront être réalisées.
Dans une optique de **mixité sociale**, 50% des logements créés sur la zone devront être des logements sociaux.

Surface de la zone : 1,8 ha

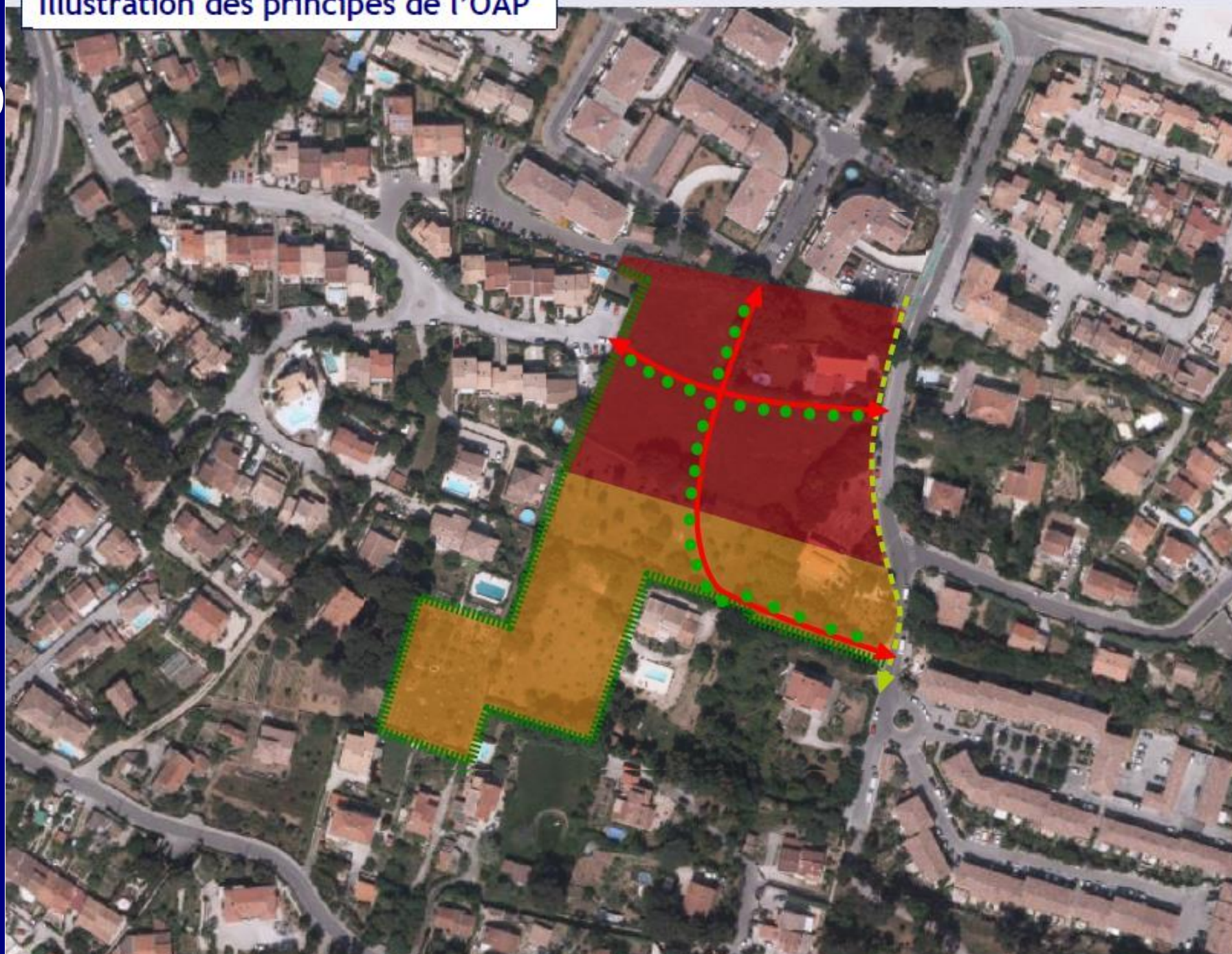
Situation



Périmètre



Illustration des principes de l'OAP



Principes d'insertion paysagère

- Plantation d'**alignements d'arbres de haute tige** afin de structurer et de paysager les voies traversant la zone
- Aménagement végétal** en limite Ouest et Sud du site afin d'assurer une transition avec les quartiers pavillonnaires limitrophes

Principes de composition urbaine

- Constructions à **vocation résidentielle**
Ambiance citadine : logements collectifs en R+2 / R+3
Densité minimale de 70 logt/ha
- Constructions à **vocation résidentielle**
Ambiance intermédiaire : petits collectifs et/ou maisons en bande, jumelées en R+1 / R+2
Densité minimale de 50 logt/ha

Potentiel de logements : minimum 90 logements

Principes de maillage

- Connexions viaires** à créer prenant appui sur des impasses voisines afin d'effectuer des bouclages
- Liaison douce** à prolonger en bordure Est du site, dans la continuité de ce qui a été réalisé sur le tronçon Nord de la rue

OAP n°4 : sous-secteur 1AUh2, Barras

Cette zone se situe au sein d'un **quartier résidentiel**, à proximité des hameaux de Barras et de Curet- Haut, présentant une forte densité, et de quartiers pavillonnaires.

L'objectif sur ce site est de **recréer une certaine densité** en y implantant des logements collectifs ainsi que des logements individuels en bande.

Il existe également un enjeu de recalibrage du ruisseau à l'Ouest du site ainsi qu'une volonté d'implanter des équipements publics à l'interface entre les nouvelles constructions résidentielles et les quelques commerces / activités situés le long de l'avenue Laennec.

Afin de garantir la cohérence d'ensemble de l'aménagement, une **ou plusieurs opérations d'ensemble**, portant sur une surface minimum de 5000m², devront être réalisées.

Dans une optique de **mixité sociale**, 50% des logements créés sur la zone devront être des logements sociaux.

Surface de la zone : 3,5 ha

Principes d'insertion paysagère

- Emplacement réservé destiné au **recalibrage du ruisseau** et à la création d'un **bassin de rétention végétalisé**
- Création d'un **espace vert collectif**
- Plantation d'**alignements d'arbres de haute tige** afin de structurer et de paysager la voie traversant la zone
- Aménagement végétal** en limite Ouest du secteur résidentiel plus dense afin d'assurer une transition avec les quartiers pavillonnaires limitrophes
- Ripisylve à conserver

Principes de composition

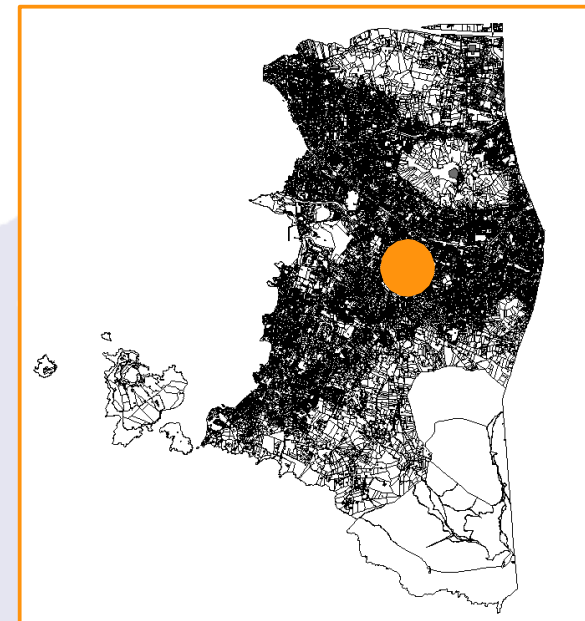
- Constructions à **vocation résidentielle**
Ambiance citadine : logements collectifs en R+2 / R+3
Densité minimale de 90 logt/ha
- Constructions à **vocation résidentielle**
Ambiance intermédiaire : maisons en bande en R+1
Densité minimale de 50 logt/ha
- Emprise destinée à accueillir des **équipements publics** et/ou du **logement social**

Potentiel de logements :
minimum
150 logements

Principes de maillage

- Connexions viaires** à créer
- Ronds-points à aménager
- Réalisation d'**aires de stationnement** aux abords des hameaux
- Principe de connexion viaire avec les hameaux

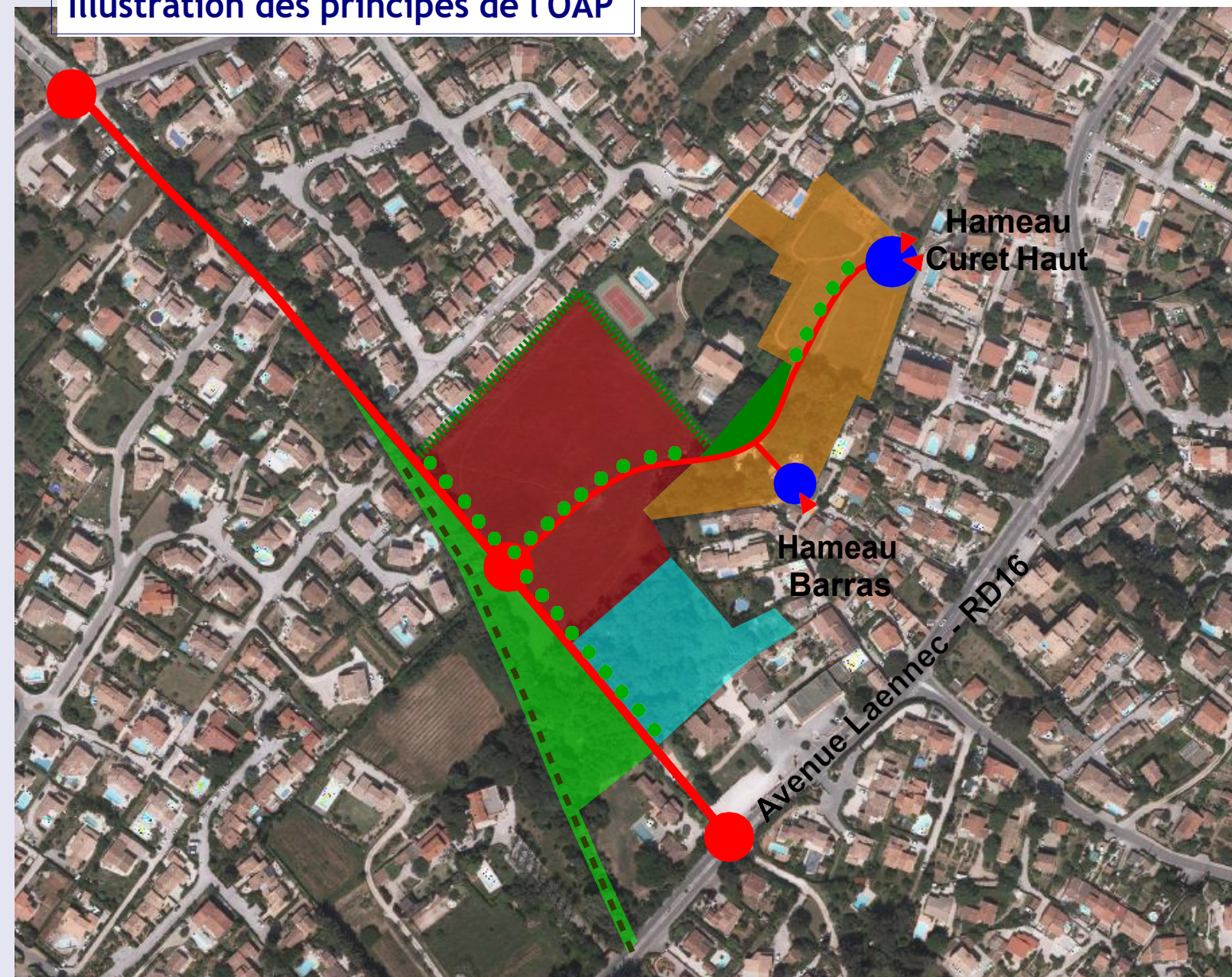
Situation



Périmètre



Illustration des principes de l'OAP



OAP n°5 : sous-secteur 1AUh3, les Hoirs Nord

Cette zone se situe à **100m de l'avenue de la mer**. Cette proximité en fait un lieu privilégié de **densification** du tissu urbain, ici à vocation résidentielle.

Il existe, par voie de conséquence, un réel enjeu de **gestion des franges du site** en agissant sur leur végétalisation pour assurer une bonne cohabitation avec les secteurs pavillonnaires voisins.

Afin de garantir la cohérence d'ensemble de l'aménagement, une **ou plusieurs opérations d'ensemble**, portant sur une surface minimum de 5000m², devront être réalisées.

Dans une optique de **mixité sociale**, 50% des logements créés sur la zone devront être des logements sociaux.

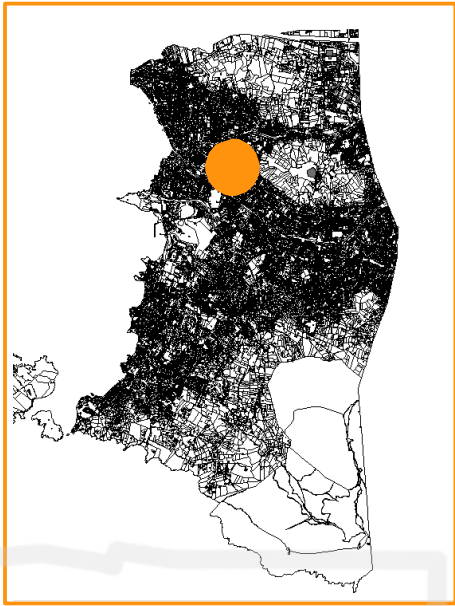
La voie bruyante devra être prise en compte du fait du caractère limitrophe du projet avec la Rocade des Playes.

Surface de la zone : 1 ha

Illustration des principes de l'OAP



Situation



Périmètre



Principes d'insertion paysagère

- Aménagement végétal** en limite du site afin d'assurer une transition avec les quartiers pavillonnaires limitrophes
- Réalisation d'un **accompagnement paysager** en bordure de la voie de desserte interne du site
- Continuité d'arbres de haute tige à conserver. Il est également recommandé de maintenir les arbres de haute tige sur l'emprise de l'OAP.

Illustration des principes de l'OAP

- Constructions à vocation résidentielle**
Ambiance citadine : logements collectifs en R+2
Avec ponctuelle du R+3
Densité minimale de 70 logements/ha

Potentiel de logements minimum
75 logements

Principes de maillage

- Connexions viaires** à créer sur le principe d'une voirie à sens unique en appui sur la rocade des Playes : un accès au Sud depuis le futur giratoire à aménager sur la rocade des Playes.
- Prise en compte du bruit

OAP n°6 : sous-secteur 1AUh4, Bucarin

Cette zone se situe à le long de l'avenue de la mer. Il existe dans ce secteur une volonté de **réaménagement de l'avenue de la mer**, avec notamment son élargissement et la restructuration de carrefours. Une recherche de continuité bâtie est ainsi demandée au Sud de l'avenue alors qu'au Nord, une **respiration végétale** sera aménagée avec une vocation d'espace vert collectif.

Le positionnement du site en fait un lieu privilégié de **densification** du tissu urbain, ici à vocation résidentielle.

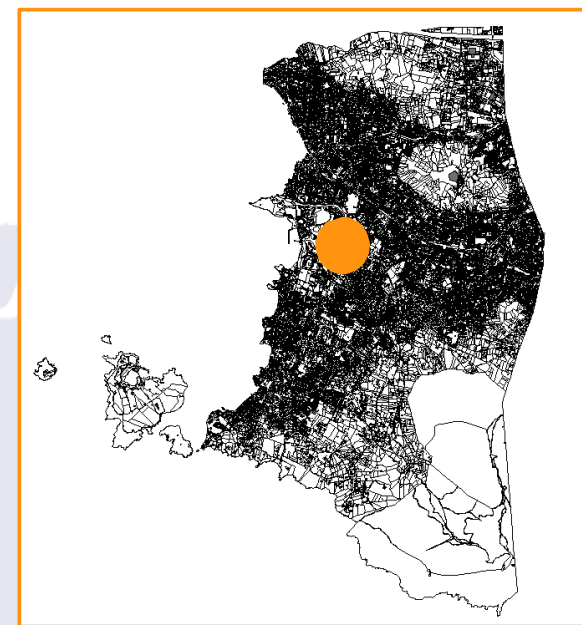
Dans un souci de sécurité les accès viaires prendront place uniquement sur l'allée des Micocouliers.

Afin de garantir la cohérence d'ensemble de l'aménagement, une **ou plusieurs opérations d'ensemble**, portant sur une surface minimum de 5000m², devront être réalisées.

Dans une optique de **mixité sociale**, 50% des logements créés sur la zone devront être des logements sociaux.

Surface de la zone : 0,9 ha




Situation





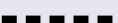
Périmètre



Principes d'insertion paysagère

-  Respect d'un **recul paysager** de 10 mètres le long de l'avenue de la Mer au sein duquel s'articulera une voie douce
Ce recul devra être planté, enherbé, aménagé afin d'améliorer la perception des abords de l'avenue
-  Aménagement d'un **espace collectif** au sein de la future opération d'ensemble, combinant espaces verts, aménagements paysagers et stationnement
-  **Aménagement végétal** en limite Nord et Est du site afin d'assurer une transition avec les quartiers pavillonnaires limitrophes

Principes de composition urbaine

-  Constructions à **vocation résidentielle**
Ambiance citadine : logements collectifs en R+3
Densité minimale de 100 logt/ha
- Potentiel de logements : minimum 90 logements
-  **Principe d'alignement** des constructions afin de créer un front bâti marquant et structurant parallèlement à l'avenue de la Mer
-  Principe d'alignement des constructions à respecter en cas de restructuration du supermarché actuel

Principes de maillage


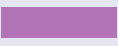

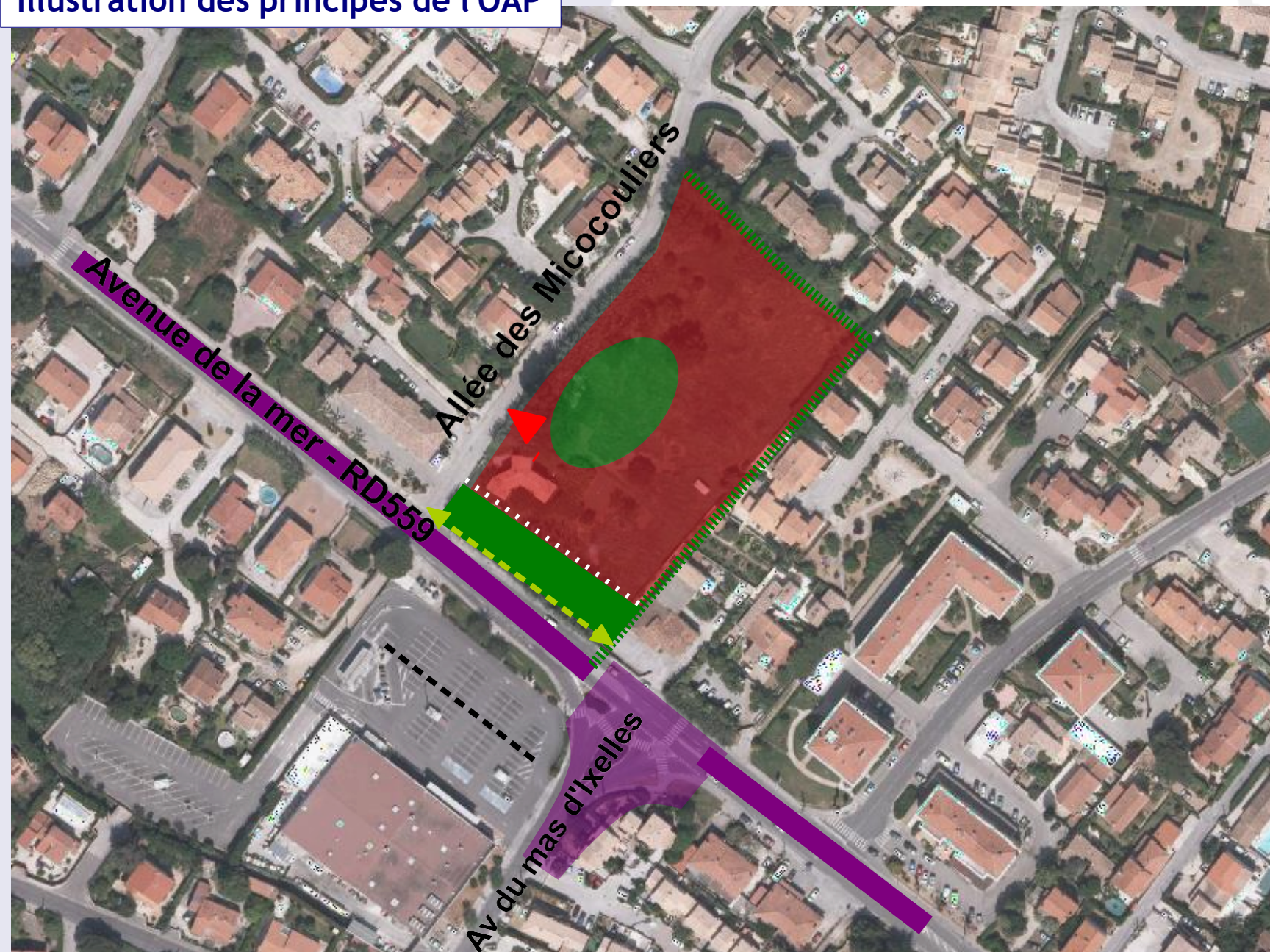
-  **Principe d'accès** sur l'allée des Micocouliers ou depuis par le futur rond point de l'avenue de la Mer
-  **Aménagement de l'avenue de la Mer** et de son carrefour avec l'avenue du mas d'Ixelles
-  **Liaisons douces** à mettre en place le long de l'avenue de la Mer

Illustration des principes de l'OAP



OAP n°7 : sous-secteur 1AUh5, Camp Mégier

Cette zone se situe de part et d'autre de l'avenue Laennec, principal axe de desserte Nord/Sud de la commune, au sein d'un quartier principalement résidentiel et en bordure du ru du Rayolet Rau auquel est associé un risque inondation.

Le positionnement du site en fait un lieu privilégié de **densification** du tissu urbain, ici à vocation résidentielle, tout en veillant à bien gérer les transitions avec les quartiers pavillonnaires voisins et en maintenant une **présence du végétal** sur le site.

Afin de garantir la cohérence d'ensemble de l'aménagement, une **ou plusieurs opérations d'ensemble**, portant sur une surface minimum de 5000m², devront être réalisées.

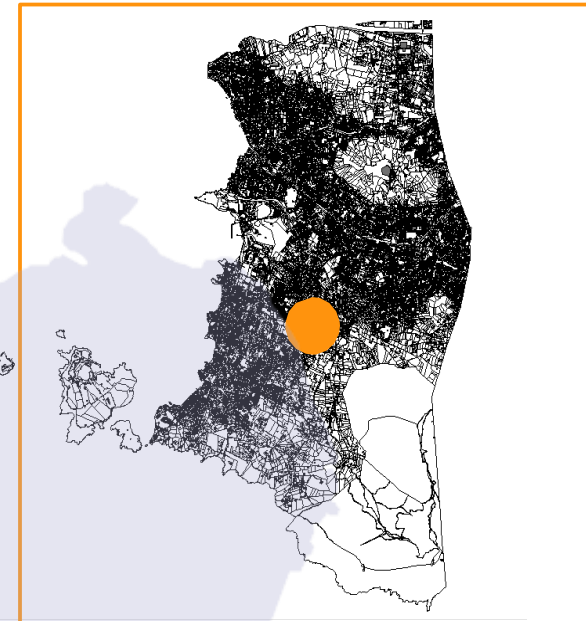
Dans une optique de **mixité sociale**, 50% des logements créés sur la zone devront être des logements sociaux.

Surface de la zone : 2,3 ha

Illustration des principes d'OAP



Situation



Périmètre



Principes d'insertion paysagère

- Aménagements de jardins familiaux ou d'un espace vert collectif bénéficiant aux résidents des logements collectifs voisins – les contours de la zone correspondent aux limites de la zone d'expansion des crues sur le site
- Respect d'un recul paysager le long de l'avenue Laennec et du chemin de Jaumard. La végétation existante devra être préservée et ce recul devra être planté, enherbé, aménagé d'améliorer la perception des abords de l'avenue
- Aménagement végétal en limite du site afin d'assurer une transition avec les quartiers pavillonnaires limitrophes
- Aménagement végétal constitué d'arbres de haute tige permettant de structurer et d'aérer le carrefour

Principes de composition urbaine

- Constructions à **vocation résidentielle**
Ambiance intermédiaire : petits collectifs : maisons en Bande en R+1/ R+2
Densité minimale de 70 logt/ha
 - Constructions à **vocation résidentielle**
Ambiance intermédiaire : maisons en bande en R+1/ R+2
Densité minimale de 50 logt/ha
- Potentiel de logements minimum 90 logements

Principes de maillage

- Principe de connexion viaire à créer débouchant sur le carrefour avenue Laennec / chemin de Jaumard
- Principe de liaison douce à aménager pour connecter l'équipement public aux jardins familiaux

OAP n°8 : sous-secteur 1AUh6, Allègre



Cette zone se situe au sein d'un quartier résidentiel à l'extrême Nord du massif du Cap Sicié. Afin de s'intégrer harmonieusement au tissu existant le programme devra proposer des maisons individuelles (présence de pavillons à proximité) ainsi que des maisons s'approchant davantage de la typologie de hameau observable à l'Ouest du site. Afin d'assurer une transition douce entre les constructions et l'espace boisé, un aménagement vert prendra place au Sud du site.

Afin de garantir la cohérence d'ensemble de l'aménagement, une opération d'ensemble intéressant l'intégralité de la zone 1AUh devra être réalisée.



Dans une optique de mixité sociale, 35% des logements créés sur la zone devront être des logements sociaux.

Surface de la zone : 1,3ha.

Principes d'insertion paysagère




-  Aménagements de jardins familiaux ou d'un espace vert collectif bénéficiant aux résidents du quartier (notamment ceux du hameau d'Allègre ne disposant de jardin privatif), servant de « zone tampon » entre urbanisation et espaces naturels et permettant d'aménager une coupure vis-vis du risque incendie
-  Aménagement paysager permettant de marquer le carrefour et l'entrée du nouveau quartier

Principes de composition urbaine

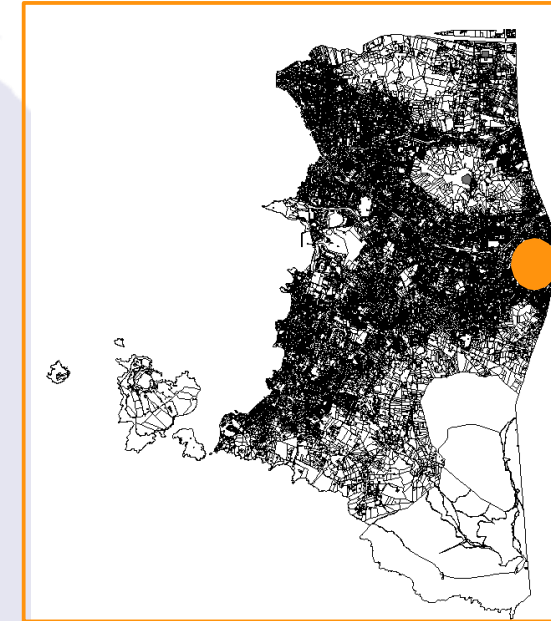
-  Constructions à **vocation résidentielle**
Ambiance pavillonnaire : maisons individuelles ou jumelées en R/R+1 avec ponctuellement du R+2, disposant de jardins privés
Densité minimale de 30 logt/ha
-  Principe de densité et de hauteur dégressives à l'approche de l'espace boisé classé (EBC)

Potentiel de logements minimum 30 logements

Principes de maillage

-  Principe de connexion viaire à créer
-  Création d'une piste DFCI
-  Principe de liaison douce à aménager pour connecter les nouvelles constructions à la voie existante (au Nord) et à l'espace boisé classé

Situation



Périmètre



Illustration des principes de l'OAP

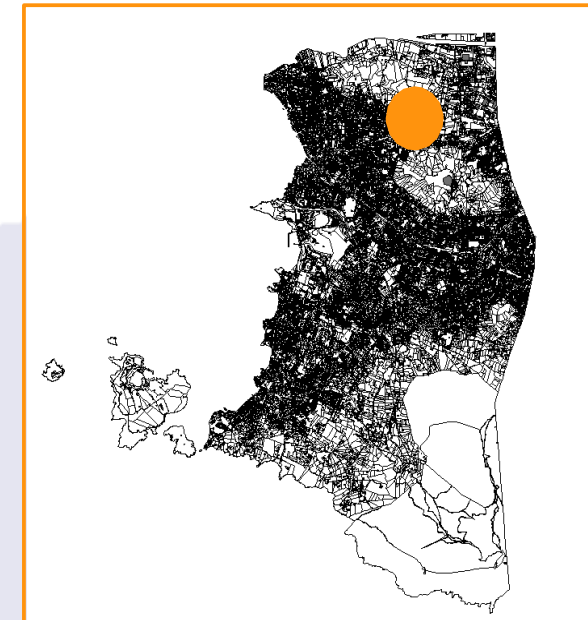


OAP n°9 : sous-secteur 1AUh7, Bernard Bas

Cette zone se situe au sein d'un **quartier résidentiel** à la lisière de la colline Tante Victoire. Afin de s'intégrer harmonieusement au tissu existant le programme devra proposer des maisons individuelles en lien avec la présence de pavillons à proximité.
 Afin de garantir la cohérence d'ensemble de l'aménagement, une **opération d'ensemble** intéressant l'intégralité de la zone 1AUh devra être réalisée.
 Dans une optique de **mixité sociale**, 35% des logements créés sur la zone devront être des logements sociaux.

Surface de la zone : 0,5 ha



Situation



Périmètre



Principes de composition urbaine



-  Constructions à **vocation résidentielle**
Ambiance pavillonnaire : maisons individuelles ou jumelées en R/R+1 avec ponctuellement du R+2, disposant de jardins privatifs
 Densité minimale de 30 logt/ha
-  Principe de densité et de hauteur dégressives à l'approche de l'espace boisé classé (EBC)

Potentiel de logements minimum 15 logements

Illustration des principes de l'OAP



Principes de maillage

-  Principe de connexion viaire à créer
-  Principe de liaison douce à aménager pour connecter les nouvelles constructions à la voie existante (au Nord) et à l'espace boisé classé

OAP n°10 : sous-secteurs UZE et 2AUa2 Prébois / La Millonne

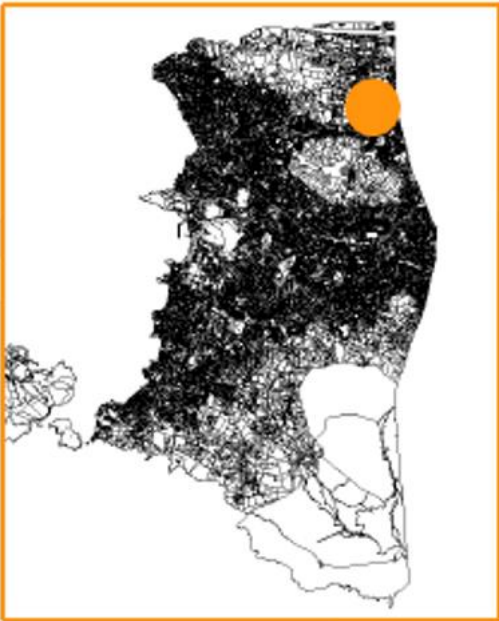
Cette zone se situe à l'interface entre des quartiers pavillonnaires et la zone d'activités de la Millonne. Par ailleurs, des activités se sont déjà implantées sur la frange Nord de la RD63, constituant une amorce de zone d'activités. L'objectif sur les zones UZE et 2AUa est donc de structurer un **quartier d'activités** en cohérence avec le tissu existant voisin. Une importance particulière sera portée aux **continuités écologiques** recensées sur le site ainsi qu'aux différents **points de vue** s'ouvrant sur les collines boisées alentours.

Afin de garantir la cohérence d'ensemble de l'aménagement, il devra être réalisée une **opération d'ensemble** intéressant les zones UZE et 2AUa ou 2 opérations d'ensemble.

L'aménagement du secteur UZE devra prendre en compte la présence ponctuelle d'espèces végétales d'intérêt communautaire (glaïeul douteux) ainsi que les espèces floristiques patrimoniales (Luzerne en écusson et Alpiste bleuâtre). Il prendra également en compte l'aléa feu de forêt à travers le choix de matériaux adaptés et d'une implantation des lieux de stockage n'aggravant pas le risque.

Surface de la zone : 7,5 ha en UZE et 3Ha en 2AUa2

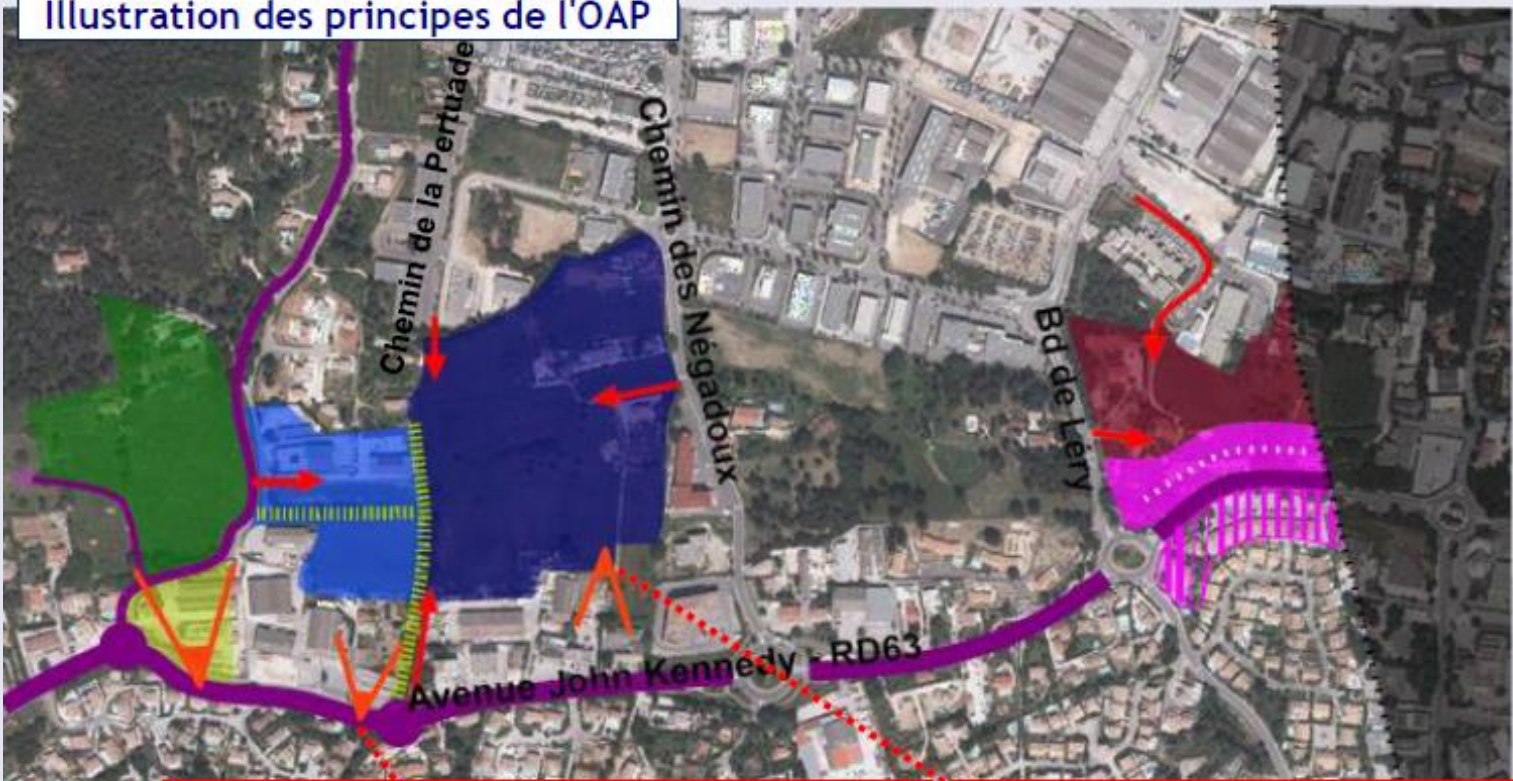
Situation



Périmètre



Illustration des principes de l'OAP



Vue vers les collines d'Ollioules



Vue vers le fort de Six Fours

Principes de composition urbaine

- Maintien en espace non construit** du secteur aujourd'hui encore naturel et constituant un « couloir visuel » en direction de la colline Tante Victoire ainsi qu'une continuité écologique entre les collines Tante Victoire et du Fort de Six-Fours
- Aménagement d'un espace vert** après démolition du bâti existant afin d'ouvrir un cône de vue sur la colline Tante Victoire depuis l'avenue John Kennedy
- Cordon boisé formant une **continuité écologique** à préserver
- Cônes de vue** à ouvrir ou préserver

Principes de composition urbaine

- Commerces existants en vis-à-vis de la zone 2AUa2
- Implantation de **commerces** en bordure de la RD63
- Implantation d'activités à vocation préférentielle de **bureaux, Hébergements hôteliers** et/ou **commerces**
- Implantation d'activités économiques
- Implantation d'activités économiques – **hauteur des constructions plus faible** que sur le reste de la zone afin de maintenir le cône de vue sur les collines d'Ollioules

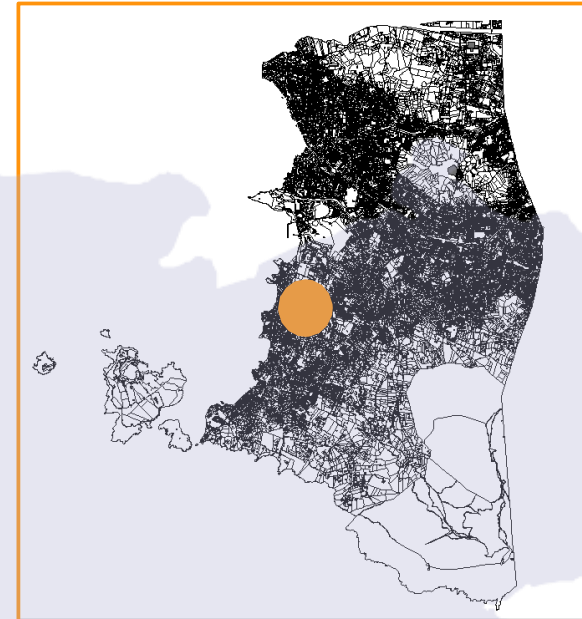
Principes de maillage

- Principe de connexion à créer avec le réseau viaire existant
- Aménagement de la RD63, du chemin de la Pertuade et du carrefour connectant ces 2 voies

OAP n°11 : secteur Plan de la Mer

Le secteur du Plan de la Mer se situe à proximité immédiate de la mer, au Sud de la ZAC des Marines d'Aryana et est caractérisé par une **mixité des fonctions**. L'enjeu sur ce site est de maintenir cette diversité en affirmant la vocation agricole de certaines terres, en créant du logement (et notamment du logement social), en renforçant la présence d'équipements publics et en permettant une possible reconversion du centre de vacances. Ces aménagements devront veiller à maintenir un **cadre paysager** de qualité.

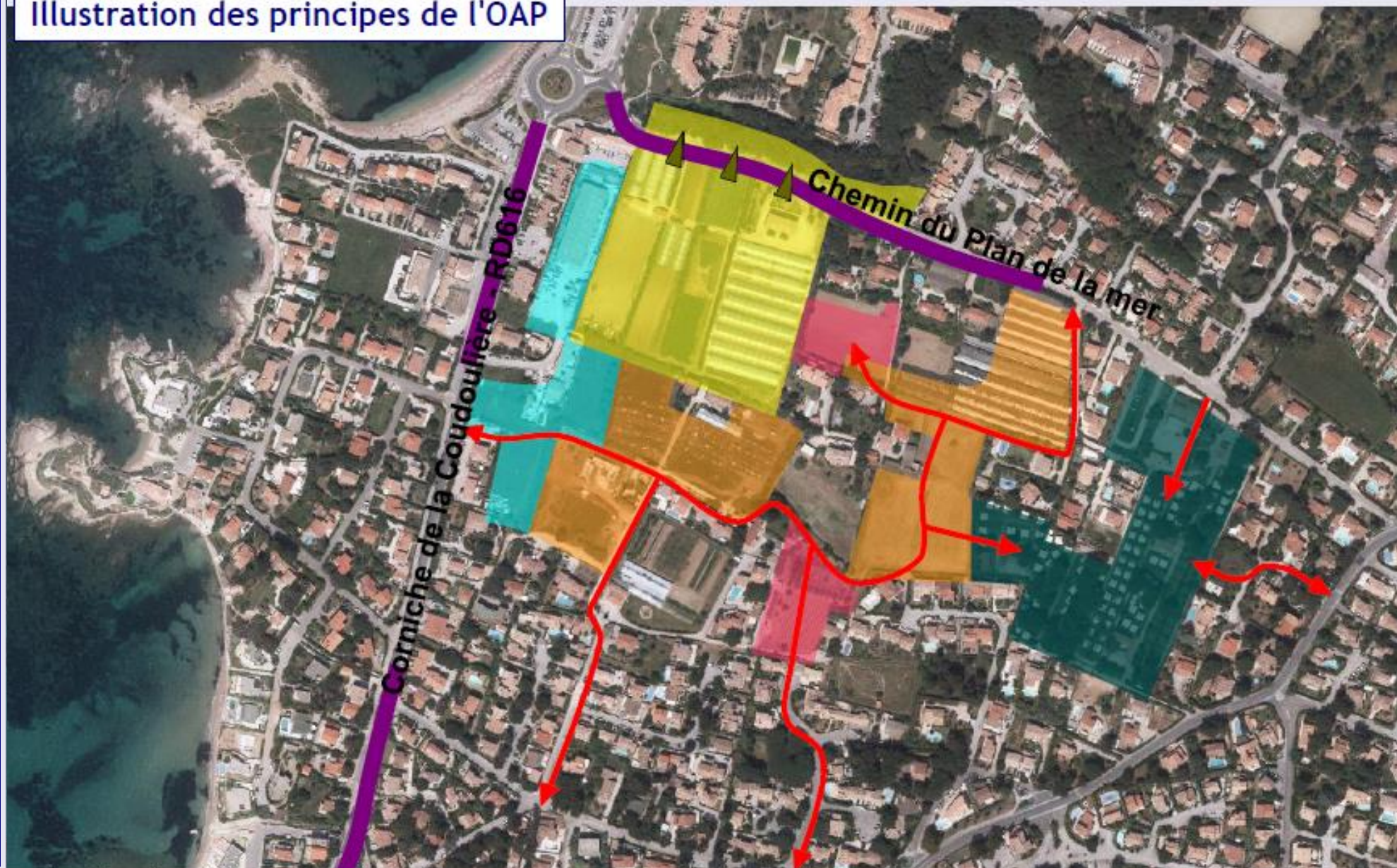
Situation






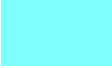

Périmètre



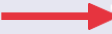

Illustration des principes de l'OAP



Principes d'insertion paysagère

-  Maintien et extension des **emprises agricoles** actuelles
-  Possible **reconversion du centre de vacances** CCAS en structure hôtelière avec maintien d'un couvert végétal important
-  Projet de **lotissements en cours de réalisation**
-  Réalisation d'**équipements publics**
-  Emprises réservées pour la réalisation de **logements sociaux** – ambiance pavillonnaire : minimum 25 logt/ha soit un potentiel de minimum 20 logements

Principes de maillage

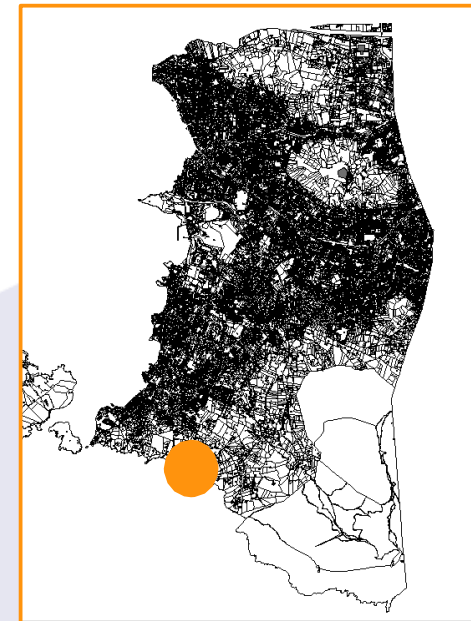
-  **Principe de connexion** à créer avec le réseau viaire existant
-  **Aménagement** du chemin du Plan de la mer et de la corniche de la Coudoulière

OAP n°12 : secteur Mourret – Bas Mouriès

Le secteur Mourret – Bas Mouriès se situe **en lisière du massif du Cap Sicié**. Il est caractérisé par la présence d'espaces agricoles cultivés et de secteurs faiblement artificialisés au sein d'un quartier résidentiel de type pavillonnaire. La proximité d'un équipement scolaire en fait un lieu privilégié pour le développement d'équipements publics à vocation de sport et loisirs pouvant être utilisés par les élèves de l'école voisine.

L'enjeu sur ce site est de **protéger les espaces naturels et agricoles tout en permettant un renforcement de l'offre en équipements et le développement de quelques résidences**. Ces aménagements devront veiller à maintenir un **cadre paysager** de qualité. Dans une optique de **mixité sociale**, 35% des logements créés sur la zone devront être des logements sociaux.

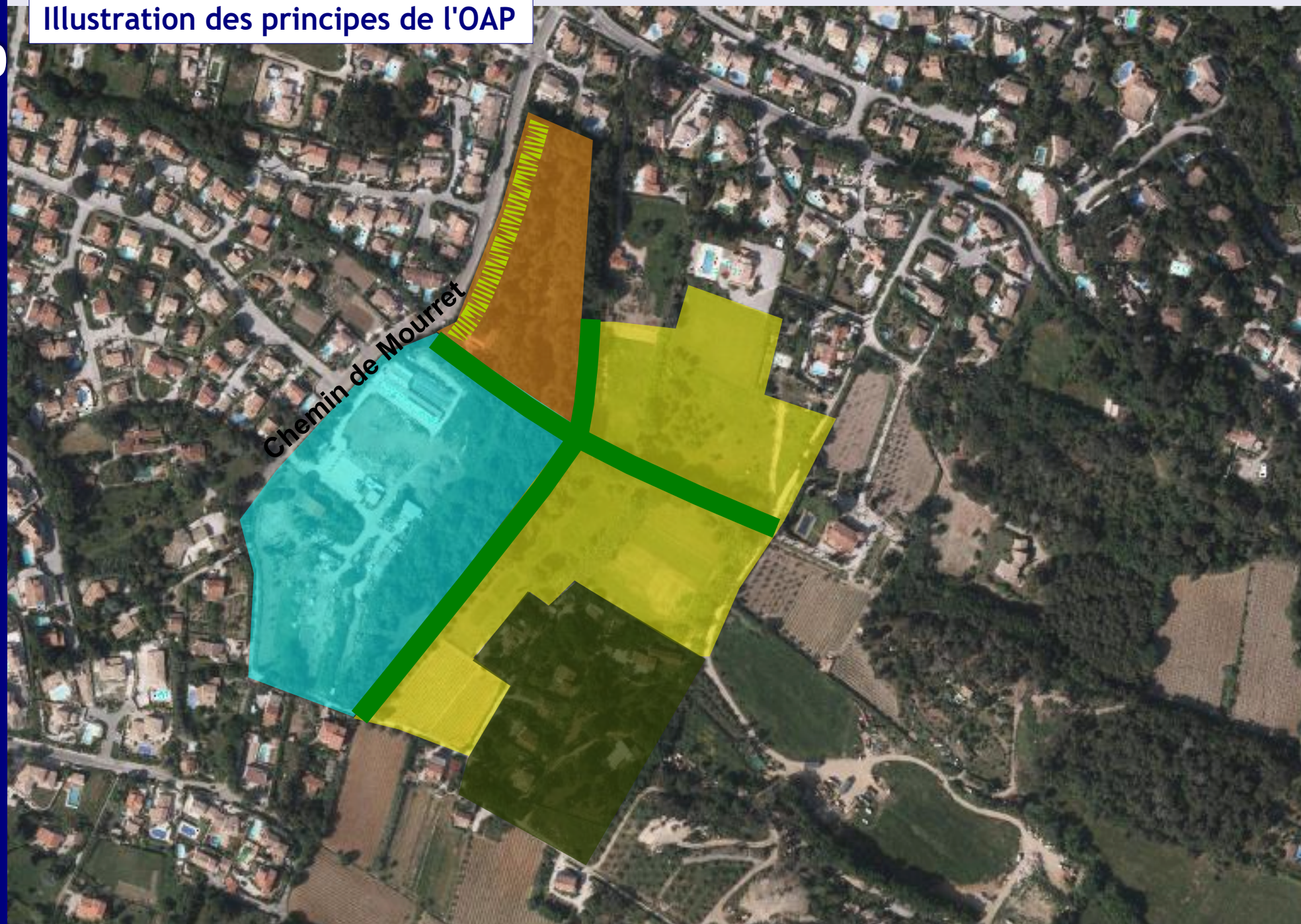
Situation





Périmètre



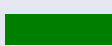



Illustration des principes de l'OAP



Principes de composition urbaine

-  Réalisation d'**équipements publics** à vocation de sport et loisirs
-  **Constructions à vocation résidentielle**
Ambiance pavillonnaire avec une densité minimale de 25 logt/ha en R / R+1(maisons individuelles ou accolées) représentant un potentiel minimum de 30 logements

Principes d'insertion paysagère

-  **Continuités boisées** à préserver par un classement en espace boisé classé
-  Classement en zone naturelle de quelques constructions en lisière de l'espace boisé classé bénéficiant d'un cadre paysager remarquable
-  Maintien des **emprises agricoles** actuelles
-  Respect d'un **recul paysager** de 10 mètres le long du chemin de Mourret
Ce recul devra être planté, enherbé, aménagé afin d'améliorer la perception des abords du chemin

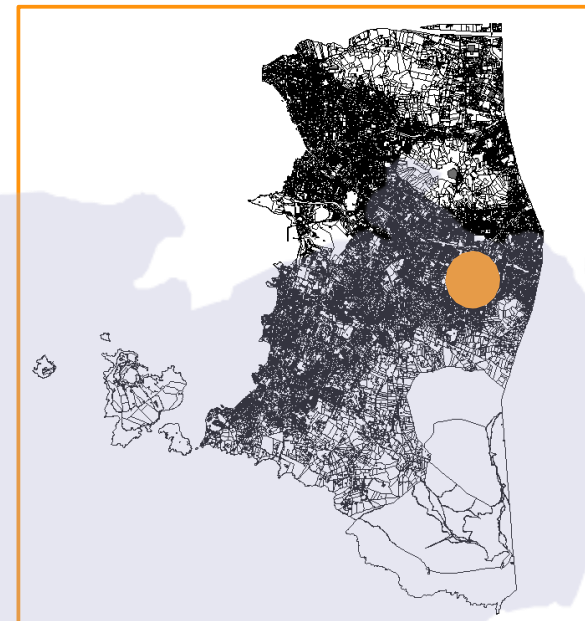
OAP n°13 : sous-secteurs UBa1 et UBa2, Condorcet

Le secteur Condorcet est situé **en plein cœur du centre-ville**. Il est aujourd'hui caractérisé par une mixité des fonctions : équipements, commerces de proximité et habitat. L'enjeu est de **maintenir cette diversité tout en restructurant le site** (notamment du point de vue des connexions viaires), **en restructurant les équipements publics** (3 établissements scolaires et une cantine) **et en créant du logement neuf**.

Le secteur UBa1 est dédié à la restructuration des équipements ainsi qu'à la création de nouveaux logements collectifs ; le secteur UBa2 est quant à lui destiné à réaliser une transition résidentielle entre les logements collectifs et le hameau Fabre.

Dans une optique de création de **mixité sociale**, 50% des logements créés sur la zone devront être des logements sociaux

Situation



Périmètre



Illustration des principes de l'OAP



Principes de composition urbaine

- Emprises dédiées aux **équipements publics** : existants à restructurer ou à créer
- Emprises dédiées aux constructions à **vocation mixte** – Restructuration des tissus urbains existants
- Ambiance citadine** : logements collectifs en R+2 / R+3
Emprises dédiées aux constructions à **vocation mixte** – Densité minimale de 100 logt/ha
Restructuration des tissus urbains existants
- Ambiance intermédiaire** : mêmes caractéristiques que le hameau Fabre (fronts bâtis continus)
Densité minimale de 70 log/ha
- Emprises dédiées aux constructions à **vocation résidentielle** à créer
Ambiance intermédiaire : maisons en bandes, jumelées en R+1/ R+2
Densité minimale de 50 log/ha
- Emplacement réservé pour la création de **logements sociaux**
- Principe d'alignement** des constructions afin de structurer des fronts bâtis le long des principaux axes de circulation
- Espaces publics** à aménager
- Bâti remarquable : préservation des caractéristiques architecturales
Espace collectif / vert central à maintenir
- Bâti remarquable : préservation de ses caractéristiques architecturales

Principes de maillage

- Connexions viaires à renforcer/créer
- Liaisons douces à mettre en place