

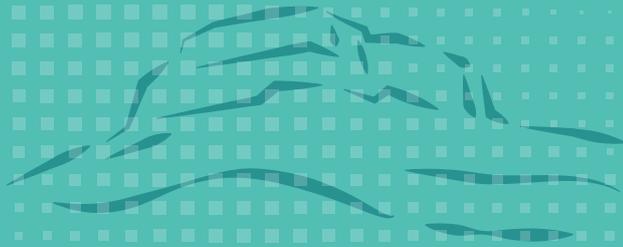


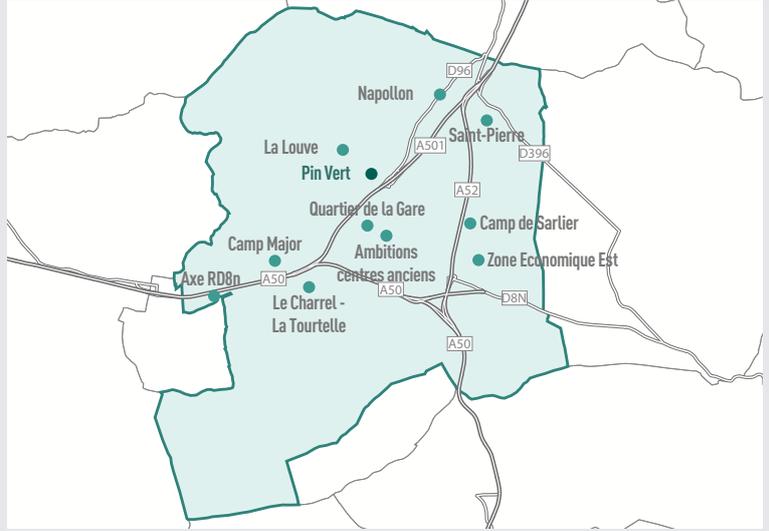
**PLAN LOCAL D'URBANISME
INTERCOMMUNAL DU PAYS D'AUBAGNE ET DE L'ÉTOILE**

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

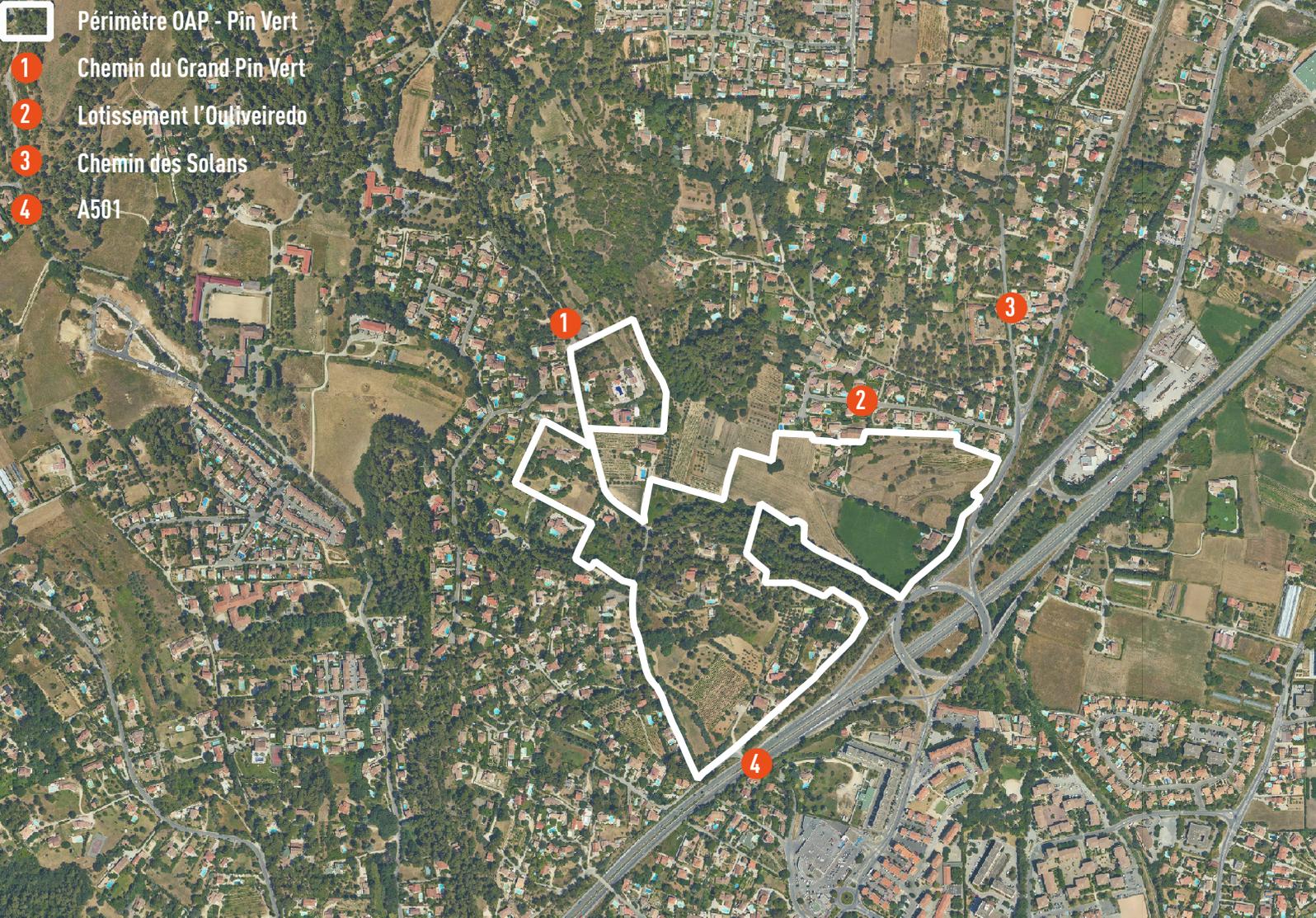
I.4 AUBAGNE

OAP de composition urbaine « Pin Vert »





Aubagne **Pin Vert**



-  Périmètre OAP - Pin Vert
-  1 Chemin du Grand Pin Vert
-  2 Lotissement l'Ouliveiredo
-  3 Chemin des Solans
-  4 A501

Aubagne Pin Vert

Le quartier de Pin vert est situé sur la commune d'Aubagne, à 1 km environ au nord du centre-ville, à proximité du futur Val'Tram et de l'une de ses stations. Ce quartier résidentiel peu dense dispose d'une position stratégique : celui-ci est en effet situé à proximité immédiate de l'échangeur autoroutier avec la A 501, à une faible distance du centre-ville et de ses aménités et de la zone d'activités de Napollon.

Le périmètre soumis aux orientations d'aménagement et de programmation possède une superficie de 17.2 ha environ, dont 0.6 ha d'Espace Boisé Classé. Il recouvre de l'habitat pavillonnaire, des espaces boisés, dont certains ont une fonction de corridor écologique et des espaces agricoles d'intérêt paysager, avec des points de vue qualitatifs sur le massif du Garlaban et sur le massif de la Sainte-Beaume.

Le site comporte plusieurs enjeux importants identifiés dans le cadre du diagnostic et du PADD : l'amélioration du maillage routier, la prise en compte des enjeux écologiques, la gestion des risques naturels et l'adaptation des formes urbaines au contexte urbain limitrophe mais aussi dans une logique de sobriété foncière.

Les orientations d'aménagement et de programmation proposent des réponses adaptées au secteur « Pin Vert », notamment sur les questions de maillage viaire et de densification raisonnée des parcelles pouvant l'accueillir dans le respect du tissu urbain environnant.

Elles prennent également en compte les enjeux de résilience face aux risques naturels identifiés sur le secteur (celui-ci est concerné par des aléas de ruissellement, de feu de forêt, et de tassements différentiels) et les différentes servitudes d'utilité publiques (maîtrise de l'urbanisation autour des canalisations de transport de gaz et servitude de protection des centres de réception radioélectrique contre les perturbations électromagnétiques).



➤ Pont surplombant la A 501 : accès principal du quartier



➤ Chemin du Grand Pin Vert



➤ Vue sur le Garlaban



➤ Habitat et terres agricoles



➤ Habitat, terres agricoles et vue sur le Garlaban



➤ Vue sur le massif de la Sainte Baume

ELEMENTS DU CONTEXTE

- Limite de POMP
- Cours d'eau
- Autoroute

COMPOSITION PAYSAGÈRE

- Boisement à conserver
- Mitigeant d'arbres à conserver
- Mitigeant d'arbres à créer
- Part des espaces végétalisés dont 2/3 en pleine terre

FORMES URBAINES ET VOYATINGS

- Matrice individuelle
- Petit collectif
- Forme collective mixte

COMPOSITION URBAINE

- Espace de retrait paysager à conserver / réqualifier
- Espace de prise en compte du risque feu à créer
- Hauteur des façades
- Empêtre bâtie (%)

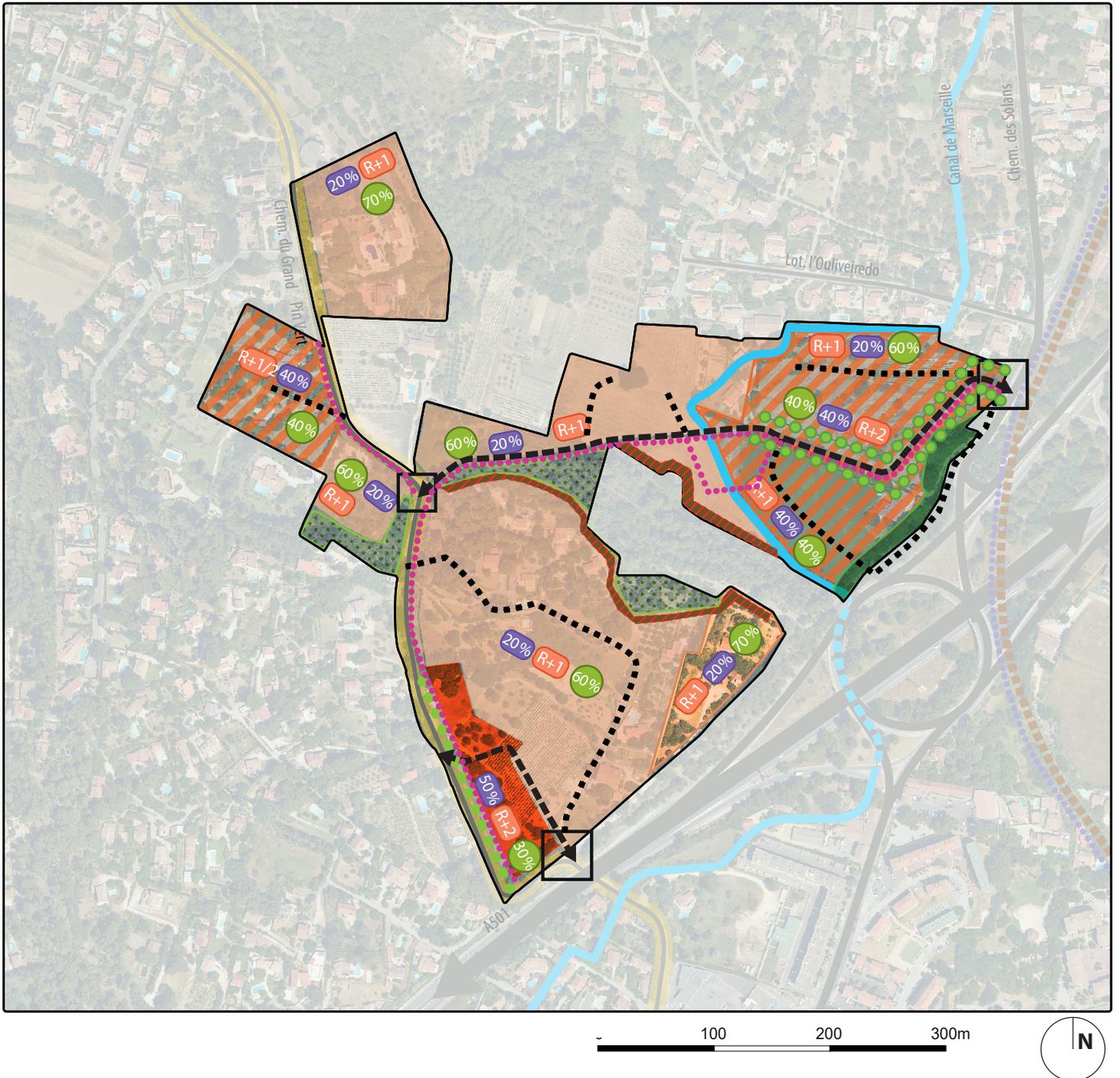
ACCESSIBILITÉ/MOBILITÉS

- Flux carter à organiser
- Voie de descente à conserver
- Voie à réqualifier
- Point de liaison structurante à créer
- Point de voie de descente à créer
- Point de liaison douce à créer
- Projet de VNF (tram)
- Voie cyclable à créer (Plan vélo)



Orientations d'aménagement et de programmation

Aubagne - OAP de composition urbaine « Pin Vert »

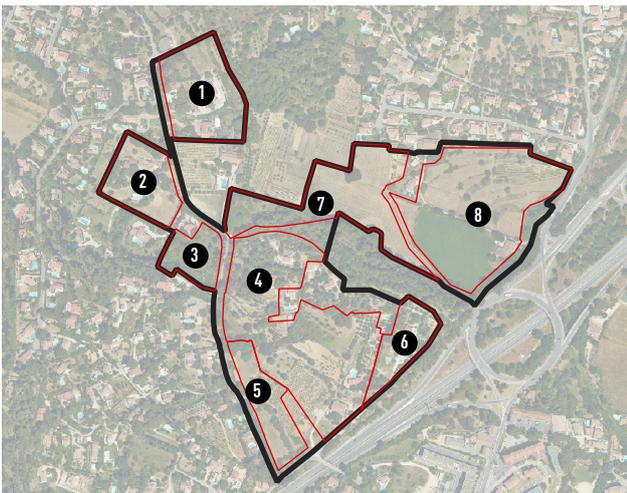


PROGRAMMATION

Le périmètre est découpé en 8 secteurs d'intervention, sur lesquels des opérations d'aménagement à visée résidentielle sont envisagées. Tous les secteurs, à l'exception des secteurs 1 et 6 devront chacun faire l'objet d'une seule opération d'aménagement d'ensemble. Les parcelles n'intégrant aucun de ces périmètres pourront évoluer sans nécessité d'opération d'aménagement d'ensemble.

Le périmètre à vocation à être aménagé dans la période à partir de 2023.

Pour chaque secteur, l'urbanisation est conditionnée à la réalisation des réseaux et au bon dimensionnement des voies de desserte.



➤ Carte des secteurs cités dans le texte ci-dessous.

L'ensemble des secteurs a une vocation résidentielle.

Les établissements recevant du public sensibles sont interdits à l'intérieur du périmètre de l'OAP.

Le secteur 2 a vocation à accueillir une typologie mixte maisons individuelles (6-8), de logements individuels groupés (8-10) et de petits collectifs (22-24), dans l'emprise du terrain du bâtiment existant 38-42 logts (dont 22-24 dans l'emprise du bâtiment existant).

Les secteurs 1, 3, 4, 6, et 7 ont vocation à accueillir une typologie de maisons individuelles, en proposant une densité minimale moyenne de 15 logements/ha (à titre indicatif, 4-6 logements pour le secteur 1 ; environ 8-10 logements pour le secteur 3 ; environ 38-47 logements pour

le secteur 4 ; 4-6 logements pour le secteur 6 ; et 22-26 logements pour le secteur 7).

Le secteur 5 a vocation à accueillir une typologie de petits collectifs. Ce secteur proposera une densité minimale moyenne de 60 logements/ha (à titre indicatif, environ 68-72 logements).

Le secteur 8 a vocation à accueillir une mixité de formes, avec des maisons individuelles (à titre indicatif 6-8 logements), maisons en bandes (à titre indicatif 14-16 logements), et des petits logements collectifs inscrits dans la pente (à titre indicatif 80-90 logements).

La mise en oeuvre de cette programmation se fera de manière progressive en plusieurs phases et prioritairement le long de la nouvelle voie principale à créer entre le chemin des Solans et le chemin du Grand Pin vert.

LA QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

Les orientations d'aménagement et de programmation visent à permettre une densification raisonnée du secteur, en harmonie avec le contexte urbain environnant, tout en permettant une diversification des typologies d'habitat. Le parti-pris est cependant de rester sur des dimensions à échelle humaine et de maintenir un écrin végétal, vecteur d'attractivité et de bien-être pour les habitants.

AUX ABORDS DES PRINCIPAUX ACCÈS AU QUARTIER : UNE DENSITÉ ÉLEVÉE

La proximité du centre-ville, de l'échangeur autoroutier, du futur Val' Tram et de la future voie verte rend ce secteur très attractif et justifie une densité plus importante tout en proposant une grande diversité de typologies.

Ainsi, au sein des secteurs 5 et 8, à proximité des principaux accès du quartier et en bordure des voies structurantes existantes ou futures, une densité plus élevée est attendue, avec :

- De l'habitat de petits collectifs en R+2 dans **le secteur 5**, profitant du dénivelé entre le chemin du Grand Pin Vert et le terrain d'assiette du projet pour s'insérer dans le paysage en préservant au maximum les grands arbres.
- Un gradient dans les formes urbaines (**secteur 8**), avec de l'habitat collectif à créer en R+2 le long de la future voie de liaison au nord-est du périmètre, bordé par de l'habitat intermédiaire (maisons jumelées ou maisons en bande), puis des maisons individuelles. Les orientations des gradients de hauteurs attendus sont précisés dans le schéma de principe.

AU NORD-OUEST DU CHEMIN DU GRAND PIN VERT : UNE DENSITÉ MODÉRÉE

Afin de permettre la densification aux abords du chemin structurant du Grand Pin Vert, une mixité de formes urbaines sera demandée avec une typologie de petits collectifs, de maisons en bande et de maisons individuelles afin de densifier de manière graduelle le **secteur 2**.

En effet, la hauteur des constructions sur le secteur 2 sera limitée au R+1 en limite avec le quartier existant à l'Ouest, et R+2 pour le reste du secteur 2.

L'intégration de futurs logements dans le bâtiment existant permettra également une meilleure intégration du projet de ce secteur.

La hauteur maximale des constructions sera de R+1 pour

le secteur 3.

EN CŒUR DE QUARTIER, AUX ABORDS DES BOISEMENTS ET TERRES AGRICOLES : UNE DENSITÉ FAIBLE

Les secteurs concernés par une densité plus faible peuvent être situés en retrait par rapport aux principaux axes de communication, ou bien à proximité de boisements et d'espaces agricoles à préserver.

Pour ces secteurs, une typologie de maisons individuelles est attendue. L'emprise au sol limitée combinée à un coefficient d'espace vert important permet une plus grande végétalisation de ces secteurs, situés aux abords des espaces agricoles et boisements à préserver. Il s'agit ici de privilégier une transition avec ces milieux.

EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions est limitée en fonction des formes urbaines, à l'échelle du terrain d'assiette du projet, à :

- 20% de la surface du terrain d'assiette du projet dans les secteurs 1, 3, 4, 6, 7 et dans le secteur 8 pour les parties devant accueillir une typologie de maisons individuelles ;
- 40% de la surface du terrain d'assiette du projet dans le secteur 2 et dans le secteur 8, à l'exclusion des parties devant accueillir une typologie de maisons individuelles ;
- 50% de la surface du terrain d'assiette du projet dans le secteur 5.

LA QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE, LA PRÉVENTION DU RISQUE ET LA QUALITÉ DE VIE

ESPACES DE RETRAIT PAYSAGER À CRÉER OU À CONSERVER

Deux routes principales sont susceptibles de créer des nuisances et imposent un retrait des habitations :

- L'autoroute : conservation du masque végétalisé entre celle-ci et le quartier de Pin Vert ;
- Le chemin du Grand Pin Vert : conservation des haies existantes, restauration de la continuité de ces haies ou création de nouvelles bordures végétalisées en cas d'élargissement de voie (épaisseur minimale de 2 m)

AUX ABORDS DES PRINCIPAUX ACCÈS AU QUARTIER, DES ALIGNEMENTS D'ARBRES À CRÉER OU À CONSERVER

Les deux principales voies d'accès au secteur sont :

- Le chemin du Grand Pin Vert, depuis le pont permettant de franchir la A 501 ;
- Le chemin des Solans qui mène à l'échangeur au sud et au chemin de Longuelance au nord.

Ces entrées de quartier doivent faire l'objet d'une mise en scène spécifique. Pour cela :

- Les alignements d'arbres déjà présents le long du chemin du Grand Pin Vert devront être maintenus et mis en valeur ;
- Des alignements d'arbres doivent être créés en entrée de la future voie de liaison vers le chemin des Solans, devant les logements collectifs à créer. Ces arbres constitueront par la même occasion un paysage pour les logements, surtout pour ceux dont les façades sont en vis-à-vis et qui nécessiteront des dispositifs de réduction de la gêne engendrée par la co-visibilité.

PRINCIPE DE PRÉSERVATION DU PATRIMOINE ÉCOLOGIQUE ET DES TERRES AGRICOLES

Une partie du périmètre est constituée d'espaces végétalisés constituant des réservoirs de biodiversité ou des continuités écologiques.

Ainsi, un secteur boisé délimité sur le schéma de principe devra être conservé.

Le nord du périmètre est occupé par des espaces agricoles d'intérêt paysager ponctués de constructions isolées qu'il convient de préserver, de même que les points de vue remarquables sur le massif de la Sainte-Baume.

ESPACES VÉGÉTALISÉS ET ESPACES DE PLEINE TERRE

Les espaces végétalisés et les espaces de pleine terre contribuent au maintien de la nature en ville, qui rend de nombreux services (rafraîchissement, maintien de sols perméables, habitat pour la biodiversité) et ont un impact bénéfique sur la santé des habitants. Afin de garantir leur présence au sein des quartiers résidentiels, il est demandé :

- 70% d'espaces végétalisés de la surface du terrain d'assiette du projet au minimum dans les secteurs 1 et 6
- 60% d'espaces végétalisés de la surface du terrain d'assiette du projet au minimum dans les secteurs 3, 4, 7, et dans le secteur 8 pour les parties devant accueillir une typologie de maisons individuelles ;
- 40% d'espaces végétalisés de la surface du terrain d'assiette du projet au minimum dans le secteur 2 et dans le secteur 8, à l'exclusion des parties devant accueillir une typologie de maisons individuelles ;
- 30% d'espaces végétalisés de la surface du terrain d'assiette du projet au minimum dans le secteur 5.

Au moins les 2/3 de ces espaces végétalisés devront être constitués d'espaces de pleine terre.

LES RISQUES NATURELS

Des risques liés au ruissellement

DÉFINITION

Le ruissellement est un phénomène d'écoulement, bref et intense, suite à l'engorgement des sols ou du système d'évacuation des eaux pluviales lors de précipitations intenses.

RÈGLES ASSOCIÉES

Les projets doivent démontrer qu'ils n'aggravent pas les risques pour les tiers et n'en provoquent pas de nouveaux y compris en dehors de la zone directement concernée.

A ce sujet, les projets urbains doivent s'adapter aux dispo-

Orientations d'aménagement et de programmation

Aubagne - OAP de composition urbaine « Pin Vert »

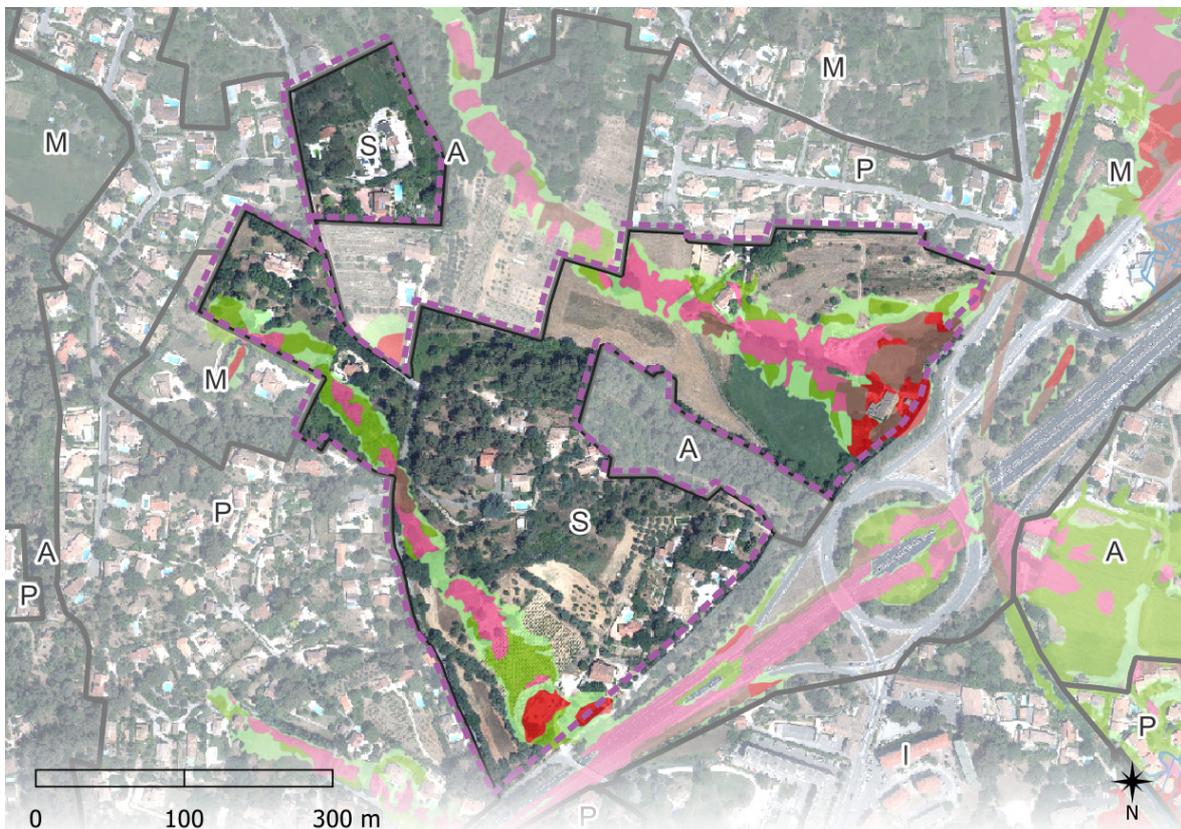
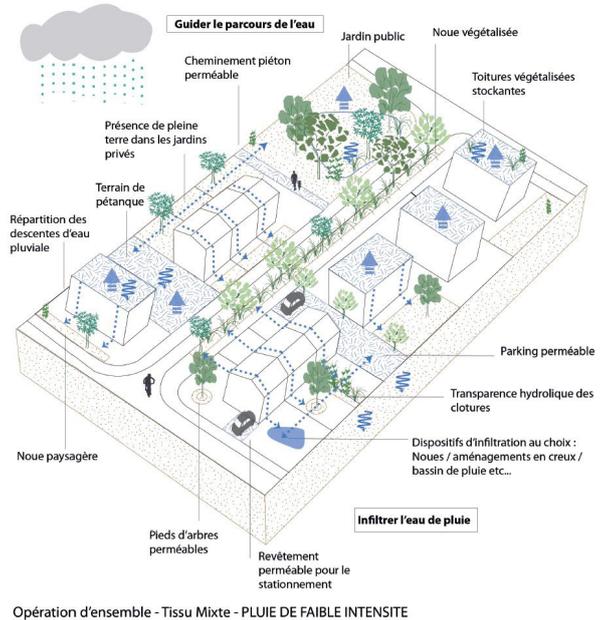
sitions générales du règlement en se référant aux classes (R, I, P, M, S ou A) mentionnées sur la carte inondation ci-après. Pour la classe secteur de projet (S) uniquement, une étude de résilience hydraulique pourrait être réalisée, permettant de s'ajuster aux caractéristiques du contexte urbain, ainsi qu'au risque existant sur le secteur.

Dans un principe de compatibilité, l'aménagement au sein de l'OAP pourra être adapté et/ou modifié en fonction de ces résultats.

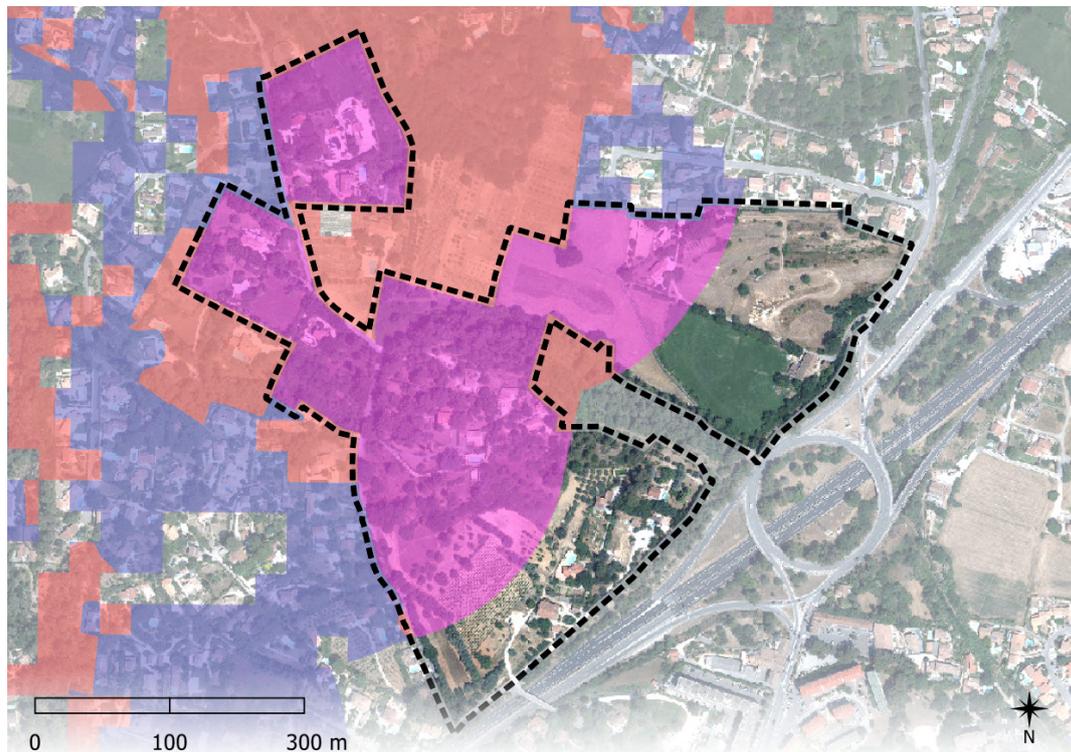
ADAPTATION DU PROJET

Il est à noter que les porteurs de projet devront également se référer aux grandes orientations développées dans l'OAP Cycle de l'Eau, notamment en ce qui concerne la gestion intégrée des eaux pluviales, qui préconise :

- De mettre en œuvre des revêtements de sol perméables et semi-perméables, permettant l'infiltration de l'eau pour tout nouvel aménagement ou réaménagement.



PÉRIMÈTRE D'ÉTUDE	RISQUE INONDATION	ALÉA RUISSLEMENT	CLASSE RUISSLEMENT
Périètre d'OAP	Emprise PPR inondation	Aléa très fort	Classe
	Emprise PAC Huveaune	Aléa moyen à plus forte hauteur	Aléa résiduel
		Aléa moyen	
		Aléa faible	



PÉRIMÈTRE D'ÉTUDE

--- Périètre d'OAP

PPR INCENDIE DE FORÊT

Pour les communes d'Auriol et Roquevaire

B3 B1
B2 R

RISQUE INCENDIE DE FORÊT

Pour les communes d'Aubagne, Cadolive, Cuges-les-pins, La Bouilladisse, La Destrousse, La Penne-sur-Huveaune, Peypin, Saint-Savournin et Saint-Zacharie

Zone à prescriptions Zone inconstructible
Zone à urbaniser soumise à étude complémentaire

RISQUE INCENDIE DE FORÊT

Pour la commune de Belcodène

Bleue Orange
Rouge

➤ De ralentir la vitesse des eaux de ruissellement par des dispositifs variés (multiplier les dispositifs de rétention, diffuser l'eau sur les perpendiculaires ...)

➤ D'aménager des dispositifs de rétention temporaire puis d'infiltration des eaux de pluie (noues paysagères, puits d'infiltration...).

Risque de feu de forêt

Le périmètre est exposé à des risques de feu de forêt. Le risque feu a été traité au sein des secteurs à aménager de façon à ne pas augmenter la vulnérabilité du site, avec :

➤ La réalisation de formes urbaines peu vulnérables au feu (urbanisation groupée ou dense), implantées au plus près des accès viaires ;

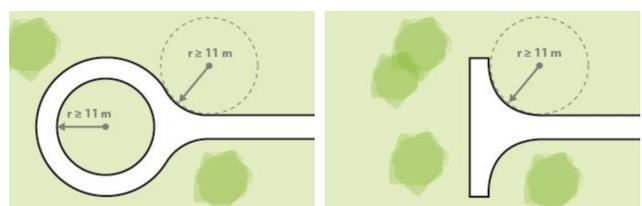
➤ La création d'un maillage viaire sous forme d'opération d'ensemble, assurant une organisation cohérente au sein du projet ainsi qu'avec le contexte environnant, évitant au maximum les voies de desserte en impasse ;

➤ si voie de desserte interne en impasse, prévoir la réalisation d'une aire de retournement dimensionnée pour les véhicules de secours ;

➤ La conception des carrefours sur les chemins du Grand Pin Vert et de Longuelance, comportant un rayon de giration nécessaire pour les secours ;

➤ La réalisation d'équipements de défense adaptés (dimensionnement de la voirie, hydrants-PEI, se référer au règlement DECI) ;

➤ La création de zones tampons entre les bâtiments et les espaces boisés, comme l'indique le schéma. Si plantation envisagée prévoir de la végétation pare-feu et des plantes ignifuges.»



Risque de tassement différentiels

L'ensemble du site est concerné par un risque de mouvements de terrain (aléa de tassement différentiel).

Des dispositifs de prévention devront être mis en œuvre pour ne pas aggraver le risque pour les habitants.

Pour rappel, le site est soumis aux dispositions de la zone B2 du PPR mouvements de terrain qui s'imposent à cette OAP (cf. annexes du PLUi).

Risque de retrait-gonflement des argiles

Le secteur est soumis à un risque de retrait-gonflement des argiles (aléa moyen à fort) : des mesures à prendre lors de la réalisation de nouvelles constructions permettent de limiter ses conséquences (adaptation des fondations, rigidification de la structure du bâtiment, etc.). Le guide d'information « Le retrait-gonflement des argiles, comment prévenir les désordres dans l'habitat individuel » du ministère de l'Écologie, du développement et de l'aménagement durables peut être consulté afin de prendre connaissance de ces recommandations.

Risque sismique

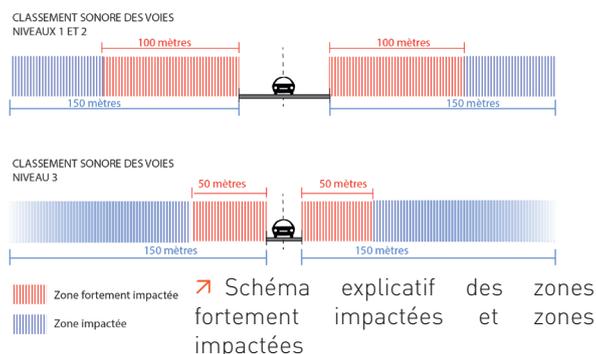
La commune d'Aubagne est située en zone de sismicité faible 2. Il convient donc de privilégier des constructions parasismiques.

POLLUTION DE L'AIR ET NUISANCES SONORES

La pollution de l'air et les nuisances sonores liées aux infrastructures de déplacement ont un impact sur la santé des populations riveraines. Aussi, des mesures de protection seront à prendre en compte dans le cadre des futurs projets situés le long des axes classés en N1, N2 et N3 (classement sonore des voies défini par l'arrêté préfectoral en vigueur). Des zones tampons ont été établies autour de ces axes, avec des prescriptions ou recommandations qui varient selon qu'on se situe dans une zone fortement impactée (en rouge sur la carte) ou dans une zone impactée (en bleu sur la carte).

Dans les zones «fortement impactées» (périmètre rouge)

- Interdire l'implantation de nouveaux établissements sensibles (crèches, établissements d'enseignements, EHPAD cliniques, hôpitaux) ;
- Éviter autant que possible l'implantation de logements
- Mettre en oeuvre des mesures d'amélioration favorables à la santé ;



- Étudier les possibilités d'éloignement des équipements sensibles existants vis-à-vis des sources de pollution et nuisances ou agir en faveur de la baisse du trafic routier à proximité.

Dans les zones «impactées» (périmètre bleu)

- Éviter autant que possible l'implantation de nouveaux établissements sensibles et de logements ;
- Mettre en œuvre des mesures d'amélioration favorables à la santé ;
- Étudier les possibilités d'éloignement des équipements sensibles existants vis-à-vis des sources de pollution et nuisances ou agir en faveur de la baisse du trafic routier à proximité.

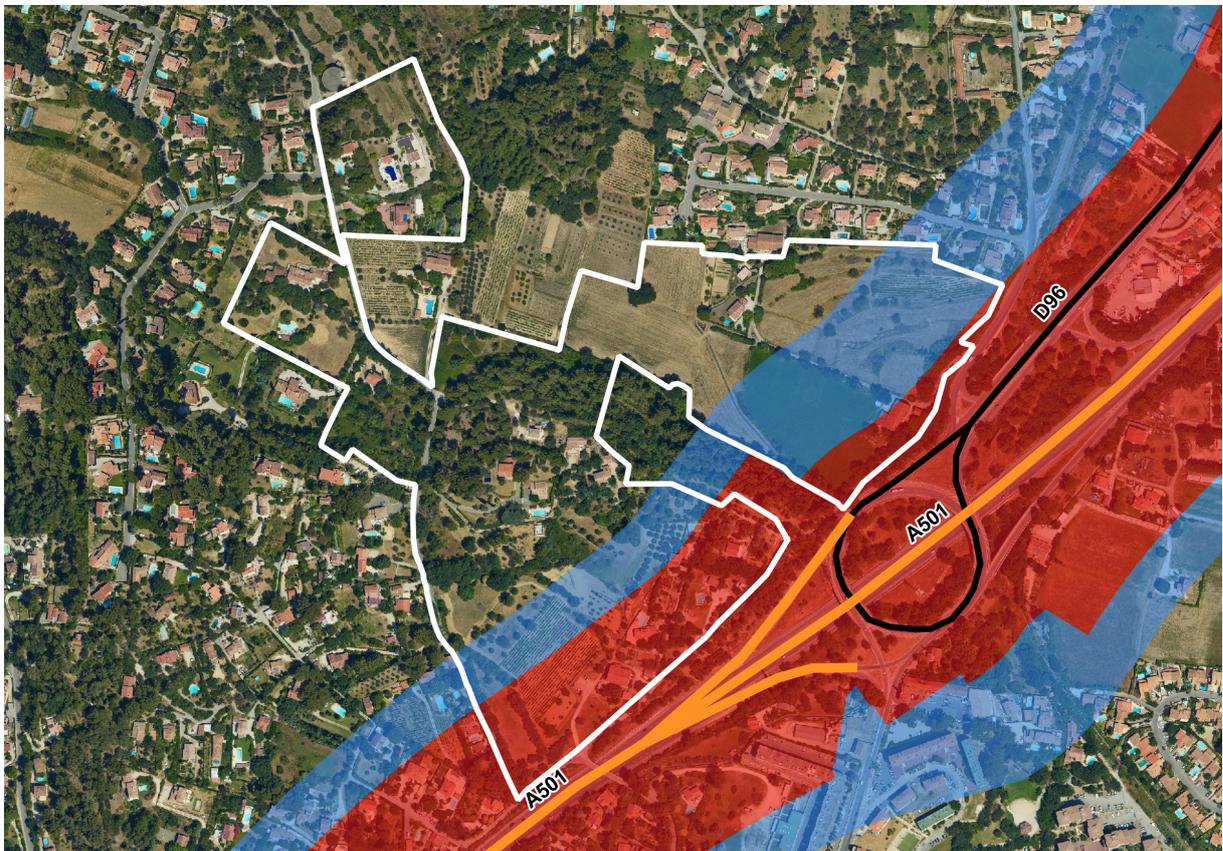
Mesures d'amélioration favorables à la santé à prendre en compte pour les populations exposées dans le cadre des futurs projets :

Concernant la composition urbaine du futur projet :

- Permettre l'édification de murs anti-bruit dans le respect et la bonne intégration dans le paysage environnant ;
- Envisager une composition urbaine permettant une meilleure dispersion de la pollution de l'air :
 - éviter les rues étroites bordées en continu par de grands bâtiments ;
 - bien espacer les bâtiments pour rendre la voie plus ouverte.
- Limiter les aménagements liés à l'accès et l'usage des espaces situés au plus proche de l'axe routier ;
- Favoriser la plantation de végétaux pour protéger des nuisances telles que les poussières fines ou les suies, aux alentours des routes. Pour ce faire, éviter l'utilisation d'essences végétales à fort potentiel allergisant. A titre informatif, liste non exhaustive des essences à fort potentiel allergisant à éviter : aulnes, bouleaux, charmes, noisetiers, cades, cyprès commun, cyprès d'arizona, mûriers à papier, frênes, oliviers, cryptoméria du japon, ambrósies, armoises, baldingère, canche cespéteuse, fétuques, fromental élevé, graminées, pariétales...

Concernant les bâtiments :

- Implanter les aérations et les prises d'air sur les parties les plus élevées des bâtiments et sur la façade la moins exposée aux bruits et aux pollutions ;
- Orienter les espaces de vie intérieurs et extérieurs vers les zones les moins polluées ;
- Limiter l'usage de matériaux verriers en façade des bâtiments situés en rive de voie à fort trafic automobile, afin de réduire les vibrations.



➤ Carte des secteurs impactés par la pollution de l'air et les nuisances sonores

L'ACCESSIBILITÉ ET LA DESSERTE

DESSERTE VIAIRE

Le chemin du Grand Pin Vert doit être aménagé de manière à intégrer des aires de croisement, ainsi que des espaces pour les mobilités douces.

L'urbanisation du secteur est impossible sans densification du maillage existant. Une voie principale doit ainsi être créée. Elle relie le chemin des Solans et le chemin du Grand Pin Vert limitant les détours effectués par les habitants. Cette voie doit être dimensionnée de manière à pouvoir intégrer un double-sens de circulation et des mobilités douces.

A cette voie s'ajoutera plusieurs voies secondaires qui doivent desservir plus finement les habitations. Celles-ci pourront être à sens unique ou à double-sens.

DES CARREFOURS À REQUALIFIER

La nouvelle voie principale qui dessert le quartier entre le chemin du Grand Pin Vert et le chemin des Solans est susceptible de créer des flux non négligeables. Le débouché de cette voie sur le chemin des Solans, lui aussi amené à être de plus en plus sollicité, doit ainsi être sécurisé. Une attention particulière sera portée sur les traversées piétonnes permettant d'accéder à la voie verte qui longera le Val'Tram.

Le carrefour d'entrée du chemin du Grand Pin Vert et le carrefour à l'intersection entre le chemin du Grand Pin Vert et la nouvelle liaison structurante doivent aussi être aménagés de manière à permettre l'accès des véhicules de secours.

FORMES URBAINES

Forme urbaine maisons individuelles

Située en cœur de quartier, aux abords des boisements et terres agricoles, cette forme urbaine doit accompagner d'une manière douce et progressive la transition avec ces espaces. La composition urbaine devra tenir compte des problématiques climatiques (ensoleillement, couloir de vents...) tout en cherchant à garantir une cohérence d'ensemble.

La hauteur des constructions sera limitée à R+1, tandis que l'emprise au sol sera au maximum de 20%. L'objectif est ici de proposer au moins 60% (70% pour les secteurs 1 et 6) d'espaces verts pour garantir le lien avec les espaces périphériques.

Il s'agira également de s'inscrire dans l'esprit des lieux en tenant compte des caractéristiques paysagères du site et d'adapter l'aménagement en fonction de celles-ci.

Les porteurs de projet devront également se référer aux grandes orientations développées dans l'OAP QAFU correspondante (Chapitre « Orientations relatives aux zones UD-UM-Nh »).

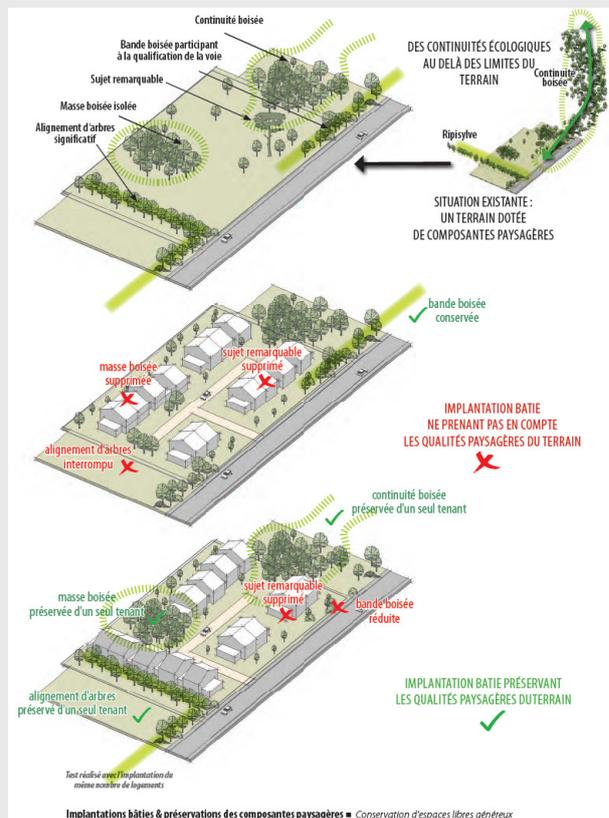
Forme urbaine de maisons en bande/maisons jumelées

Située à l'ouest du chemin du Grand Pin Vert ou à l'interface entre des typologies de maisons individuelles et de collectifs, cette forme urbaine permet la mise en place d'un gradient.

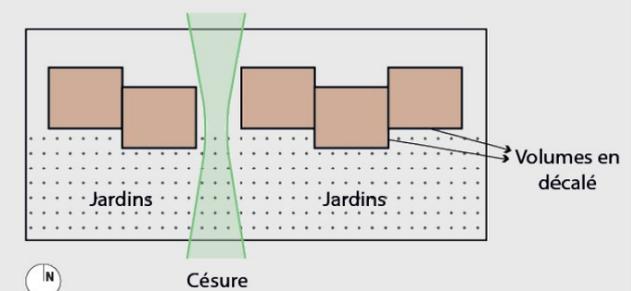
La hauteur en R+1, l'emprise au sol de 40% et le coefficient d'espaces verts de 40% permettent de s'insérer au mieux dans le contexte environnant.

Une attention particulière sera demandée pour rythmer les linéaires de façades et les volumes :

- Utiliser des césures (percées visuelles et/ou cheminements) entre chaque groupe de maisons (de 2 à 3 maximums) ;
- Préférer une implantation en décalé entre chaque maison de façon à limiter les vis-à-vis et à animer le linéaire de façades.



Les porteurs de projet devront également se référer aux grandes orientations développées dans l'OAP QAFU correspondante (Chapitre « Orientations relatives aux zones UT1 »).



FORMES URBAINES

Forme urbaine de petits collectifs

Cette forme urbaine propose une densification mesurée, mais surtout, permettent une densification harmonieuse aux abords de secteurs de maisons individuelles, avec une hauteur en R+2, une emprise au sol de 40% et le coefficient d'espaces verts de 40%.

La dominante végétale est mise en avant avec les coefficients de pleine terre et les emprises au sol limitées.

La qualité architecturale, le traitement soigné des façades et les hauteurs, permettront au secteur de s'inscrire en continuité de l'espace urbanisé attenant.

En fonction de la forme urbaine développée, les porteurs de projet devront également se référer aux grandes orientations développées dans l'OAP QAFU correspondante (Chapitre « Orientations relatives aux zones UT1 »)

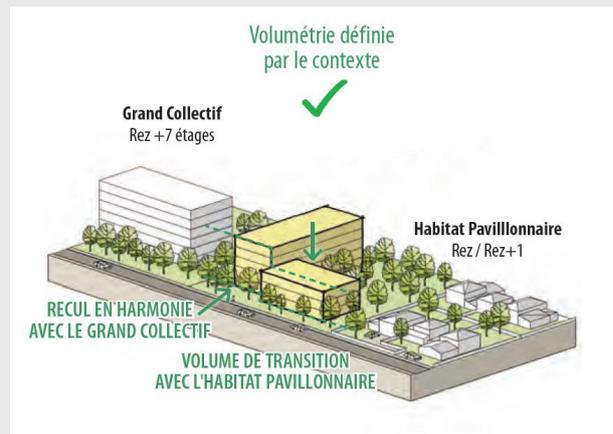
Forme urbaine mixte

Cette forme urbaine propose une densification mesurée, mais elle permet surtout d'adapter la densité au plus près des caractéristiques du site. Ainsi les densités ne sont pas imposées et peuvent être différenciées selon la position des bâtiments. Une diversité de typologies est cependant imposée. Les opérations devront ainsi intégrer des logements collectifs, des maisons en bande ou maisons jumelées et des maisons individuelles. Les proportions sont données à titre indicatif dans le paragraphe « programmation ».

Des gradients de hauteurs sont également imposés dans le schéma de principe de manière à assurer une densité plus importante aux abords des voies principales et de limiter la densité aux abords des espaces agricoles et naturels et à proximité des quartiers d'habitat pavillonnaire.

La dominante végétale est mise en avant avec les coefficients de pleine terre et les emprises au sol limitées.

En fonction de la forme urbaine développée, les porteurs de projet devront également se référer aux grandes orientations développées dans l'OAP QAFU correspondante.



PLU



**PLAN LOCAL D'URBANISME
INTERCOMMUNAL DU PAYS D'AUBAGNE ET DE L'ÉTOILE**