



## POINTE CROISSETTE

Identification et analyse des secteurs sensibles

### Les caractéristiques

- Un quartier à part qui tourne le dos au reste du territoire
- Une densification progressive le long du trait de côte qui apparaît aujourd'hui comme un rempart



### Les potentialités et les évolutions

#### Potentialités □

Les bâtiments avec des hauteurs inférieures au règlement en vigueur se situent au nord-est de Pointe-croisette Secteur très contraint par le risque submersion marine.

#### Evolutions □

Un renouvellement serait possible au regard des règles applicables, mais une densification entraînerait une dégradation du cadre urbain très spécifique du quartier.



**PROTECTION A RENFORCER :**  
**PROTECTION TRES FORTE** sur la partie nord-est bord de mer / **FORTE** sur le cœur de quartier

*Protection des dernières villas, jardins et éléments du patrimoine qui ne le sont pas encore*

*Gel des emprises au sol et gabarits existants et pas de nouvelles constructions (ou démolition – reconstruction dans les mêmes gabarits et emprises)*

*Seuls seront autorisées des extensions limitées du bâti existant (20% par bâtiment sans dépasser x m<sup>2</sup> de surface de plancher)*

*Des secteurs de plan de masse pour des projets parfaitement intégrés pourront être intégrés au P.L.U. (O.A.P.)*

### Les Enjeux

- ✓ Réduire le potentiel de densification du secteur
- ✓ Maintenir et renforcer la protection des jardins remarquables
- ✓ Préserver les percées paysagères et les réglementer