



PLU Plan Local de S^t Paul de Vence d'Urbanisme

3. Orientations d'Aménagement et de Programmation

PLU approuvé le 12.04.2017

Révision n°1 du PLU prescrite le 12.06.2017

Révision n°1 du PLU arrêtée le 29.07.2019

Révision n°1 du PLU approuvée le 24.02.2020

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal du 24.02.2020
approuvant les dispositions de la révision N°1 du Plan Local d'Urbanisme

Sommaire

OAP 1 – Malvan 6

OAP 2 – La Bastide Rouge..... 9

Introduction

Définies aux articles L.151-6 et L.151-7 du Code de l'Urbanisme, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) comprennent, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables et en complément du règlement, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

Le présent document détaille les différentes orientations d'aménagement et de programmation (OAP) mises en œuvre dans le cadre du PLU DE Saint-Paul-de-Vence.

Ces OAP, dont les dispositions s'ajoutent aux règles édictées par le règlement, ont vocation à orienter l'aménagement futur ou l'urbanisation progressive de secteurs stratégiques selon des principes directeurs définis dans un souci de cohérence territoriale.

Les OAP «sectorielles » sont définies pour l'aménagement de quartiers résidentiels.

Ces OAP constituent des outils de traduction pré-opérationnelle et de mise en œuvre du projet urbain porté par le PADD. A ce titre, elles contribuent à répondre aux besoins et exigences notamment en termes de logements, de création d'activités et d'équipements, ainsi que des déplacements et particulièrement des modes actifs.

Chaque OAP présente des prescriptions, recommandations et orientations. Le texte et les grands principes de chaque OAP sont à prendre en considération pour le principe de compatibilité des opérations d'aménagement avec ce document. Les schémas d'intention ont valeur illustrative.

OAP 1 – Malvan

Contexte et objectifs

L'aménagement du secteur du Malvan doit permettre, dans le cadre du renouvellement du site de l'ancien camping, sur 1,6 ha, de compléter le tissu urbain par des îlots proposant des formes assurant une transition qualitative avec l'habitat pavillonnaire existant en périphérie.

Les aménagements paysagers et la composition urbaine doivent être de grande qualité afin de qualifier les différents espaces : entrée, espaces verts de cœur d'îlot, interface avec les quartiers existants...

Orientations programmatiques en matière d'habitat et d'équipements

Une opération d'habitat visant à la mixité sociale et intergénérationnelle : la typologie de logements doit être diversifiée au sein de l'opération afin de satisfaire une offre de logements qui n'est pas ou est insuffisamment satisfaite et qui est pourtant nécessaire à assurer un parcours résidentiel de qualité (permettre à de jeunes actifs de s'installer, offrir aux seniors les services dont ils ont besoins, etc.). La capacité d'accueil est estimée de l'ordre de 80 logements dont au moins 50% de logements locatifs sociaux. Ce secteur est concerné pour cela par un Emplacement Réservé de mixité sociale.

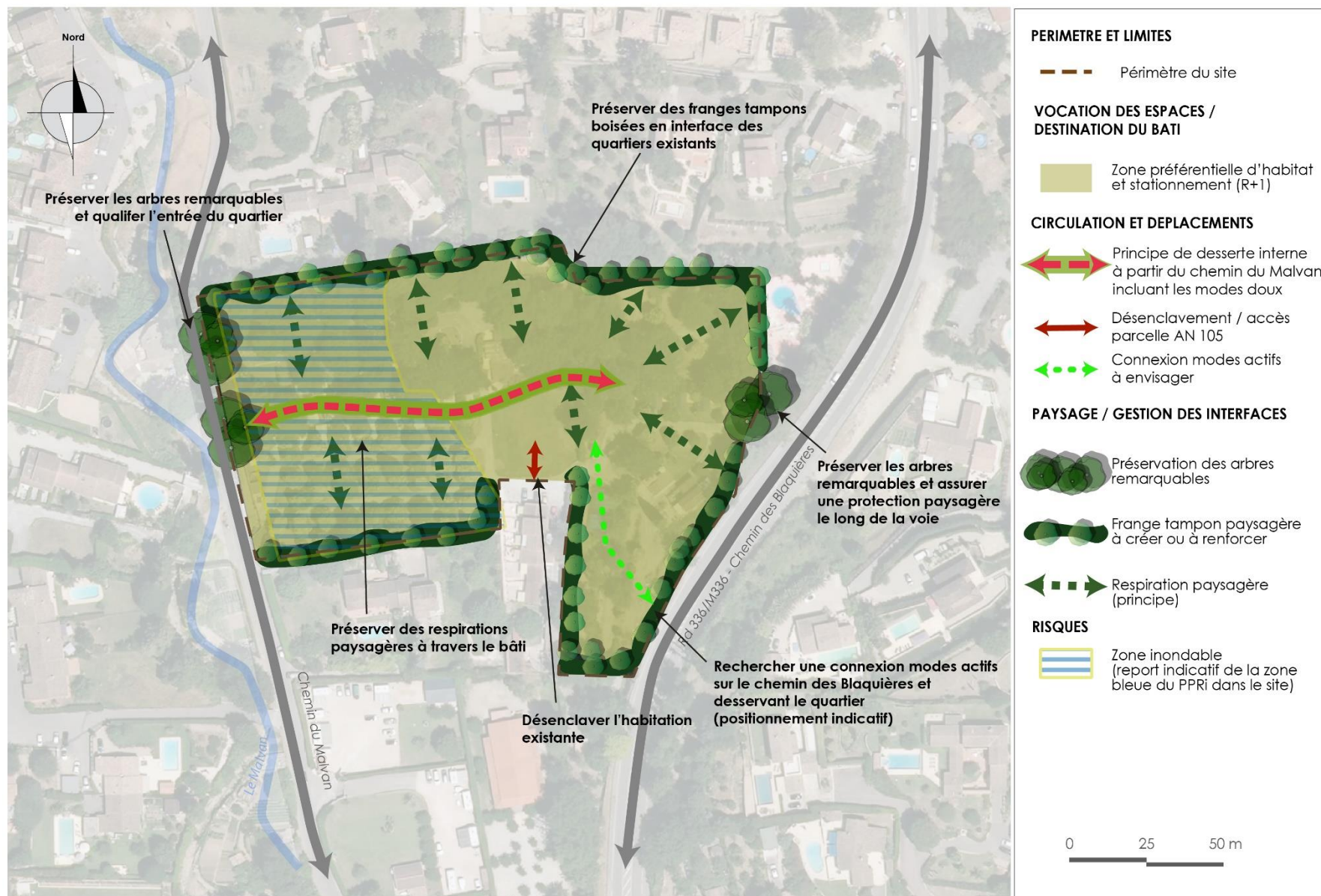
Orientations en matière de fonctionnement et de déplacements

- **Un « mail » doux structurant et connecté aux quartiers proches.** Ce mail, comme les espaces paysagers internes, devront comporter des cheminements piétons. La possibilité de créer une connexion « modes actifs » vers le chemin des Blaquières (bande cyclable, arrêt de bus...) doit être réfléchi et possible à terme. Elle impliquera une concertation avec le gestionnaire de la voie.
- **Une desserte interne du quartier à partir du chemin du Malvan** via un accès sécurisé. Des voiries internes et cheminements doux permettront l'accès aux habitations et le désenclavement de la parcelle AN 105.
- **Les stationnements** seront conçus (en recherchant une mutualisation regroupement des stationnements visiteurs) et positionnés pour limiter les circulations à l'intérieur du quartier et favoriser les modes actifs (entrée, etc.).

Orientations en matière de composition urbaine et de qualité paysagère

- **L'intégration du quartier dans un écrin paysager** : une qualification paysagère valorisant l'entrée du site, des franges boisées en lisière des quartiers existants, des espaces de respiration végétalisés, connectés aux cheminements doux.
- **Un aménagement assurant, par l'épannelage et les formes urbaines notamment, une transition douce et structurée avec les quartiers pavillonnaires.** L'implantation du bâti et l'écriture architecturale doit être exemplaire et viser à l'unité/ l'homogénéité et non à l'uniformité du quartier. Pour les bâtiments d'habitat collectif, elle peut s'inspirer, par exemple, en les réinterprétant de la typologie maisons de village autour d'une centralité (espace commun, desserte) ou bien de celle des mas et bastides provençales. Des ruptures dans les linéaires de façade, des décrochés dans les lignes d'égout de toit, un étage supplémentaire partiel, des nuances dans les coloris d'enduits, etc. sont autant de dispositifs permettant de rythmer les façades.

Pour rappel, le site est concerné par le risque inondation : dans la partie Ouest, concernée par la zone bleue du Plan de Prévention du Risque inondation, l'emprise au sol ne pourra excéder 30% de la superficie inondable et les implantations devront respecter la cote de référence augmentée de 20 cm. L'ensemble des dispositions du PPRI doit être respecté.



OAP 2 – La Bastide Rouge

Contexte et objectifs

Il s'agit d'un secteur d'environ 3,3 ha (dont 1,9 ha disponible) situé à l'Est de la RD 336, occupé par d'anciennes serres agricoles à l'abandon. Connaissant un renouvellement progressif de son occupation, quelques habitations y ont été implantées. Toutefois, compte tenu de son relief et de sa faible accessibilité (chemins en impasses), son aménagement implique une réflexion d'ensemble cohérente.

Orientations programmatiques en matière d'habitat et d'équipements

Un secteur d'habitat individuel en R+1 maximum (hauteur cohérente avec la typologie pavillonnaire existante sur le site et en périphérie). Le potentiel en logements est estimé à environ 18 / 20.

Ce secteur est concerné par un **périmètre de mixité sociale** permettant de veiller à ce que dans les opérations importantes un minimum de logements locatifs sociaux soient produits.

Orientations en matière de fonctionnement et de déplacements

- **Une accessibilité par le chemin de la Bastide Rouge, au Nord vers la route de Cagnes, au Sud**, en sécurisant les accès existants.
- **Une liaison douce traversante** permettant de créer une connexion « modes actifs » vers le chemin des Blaquières (bande cyclable, arrêt de bus...) à terme.

Orientations en matière de composition urbaine et de qualité paysagère

- **L'intégration du quartier dans un écrin paysager** en préservant / (a)ménageant des espaces de respiration végétalisés. Il sera recherché la création d'un espace publics/ espaces vert de cœur de quartiers constituant à la fois un espace de convivialité pour les habitants et un espace de respiration dans le paysage. Cet espace comme les espaces de respirations paysagères dont les principes sont indiqués sur le schéma concourront également à limiter l'imperméabilisation des sols du quartier. Des franges paysagères en limite du site seront conçues de façon à intégrer les nouvelles constructions par des lisières de qualité.
- **L'implantation des bâtiments épousera autant que faire se peut le relief** (les façades seront le plus possible parallèles aux courbes de niveaux).
- **Le traitement** des voies, chemins, espaces communs, clôtures, etc. s'inspirera de l'ambiance rurale du secteur.

OAP 2 – La Bastide Rouge



PERIMETRE ET LIMITES

— Périmètre du site

VOCATION DES ESPACES / DESTINATION DU BATI

Résidentiel

CARACTERISTIQUES DU BATI

R+1
Nombre de niveaux maximum du bâti

Implantation du bâti à favoriser

CIRCULATION ET DEPLACEMENTS

Principes de desserte

Principe de liaison piétonne à rechercher

PAYSAGE / GESTION DES INTERFACES

Frange tampon paysagère

Principe de respirations paysagères

0 50 100 m