



METROPOLE NICE COTE D'AZUR

COMMUNE DE SAINT-JEANNET

PLAN LOCAL D'URBANISME

Approuvé le 19 décembre 2011, modifié le 20 décembre 2013
et le 19 février 2016

MODIFICATION N° 3



**Orientation d'aménagement
et de programmation n° 1**

Secteur UAa

L'entrée du village et la rue du Vallon



Orientation d'Aménagement et de Programmation

n° 1

Secteur UAa

L'entrée du village et la rue du Vallon



Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) constituent l'une des pièces du dossier de plan local d'urbanisme. Elles exposent la manière dont la collectivité souhaite mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager des quartiers ou des secteurs de son territoire.

Les orientations d'aménagement et de programmation doivent être établies dans le respect des orientations générales définies au PADD. C'est un document qui peut être écrit ou graphique, voire les deux, et qui peut prendre la forme de schémas d'aménagement. Il peut également comporter des éléments concernant le traitement des espaces publics et voiries sur le ou les secteurs considérés.

Les orientations édictées se superposent avec le règlement. Les orientations d'aménagement et de programmation et les règles peuvent ainsi être utilisées de manière complémentaire ou alternative pour définir un même projet ou opération sur un quartier ou un secteur donné.

Les orientations d'aménagement et de programmation sont opposables aux autorisations d'occupation du sol ou aux opérations d'aménagement dans une relation de compatibilité.

RAPPEL DES ORIENTATIONS DU PADD EXTRAIT

➔ **L'enjeu est d'assurer la mise en qualité de la rue du vallon, donner à cet accès au village son adresse d'entrée principale et sa lisibilité de porte du Parc Naturel Régional.**

Organiser les conditions de développement d'un logement intermédiaire

L'accent est mis sur le rééquilibrage au profit de logements abordables par les différentes catégories d'actifs. Les priorités vont au logement social et locatif, ainsi qu'à l'habitat intermédiaire qui répond à des besoins complémentaires.

Le logement intermédiaire fournit un niveau d'offres accessible à des revenus moyens. Il s'intercale entre le social et la grande villa.

.....

[l'orientation est de renforcer les attributs de centralité du village pour accroître les motifs de sa fréquentation]

Cet enjeu nécessite une polarité ranimant son attractivité et des fonctions novatrices sont à développer.

La volonté est de créer un pôle d'équipement majeur qui attire davantage la population saint-jeannoise comme les visiteurs.

1

Linéaire de rue « paysagé »

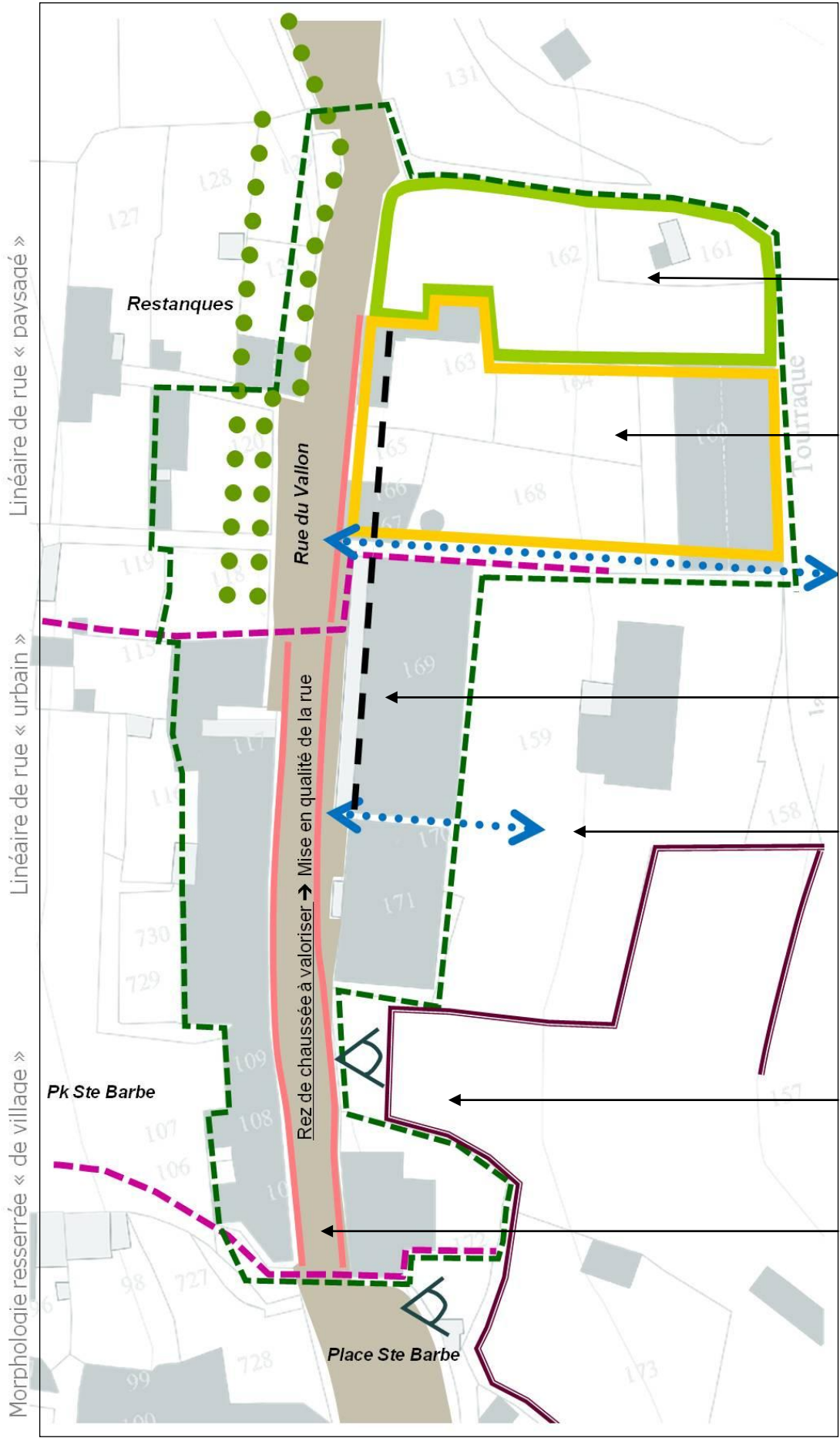
2

Linéaire de rue « urbain »

3

Morphologie resserrée « de village »





Porte « verte » du village

Emplacement réservé pour Mixité Sociale

- Densification et recomposition du linéaire bâti
- Alignement à proposer en continuité de l'existant
- Commerce ou service en Rez de Chaussée

Passage à préserver depuis la rue du Vallon jusqu'à la rue de la Tourraque

Alignement imposé pour les constructions

- En continuité du bâti sur rue existant

Passage à préserver entre les bâtis existant sur rue

Projet de densification en cours : bâti et linéaire de rue valorisé

- Revalorisation du village par une offre de logements
- Vue sur le grand paysage

Mise en qualité de la rue et de la place

- Ouverture sur le grand paysage et le contrefort du village
- Accès au cœur du village historique

Linéaire de rue « paysagé »

Linéaire de rue « urbain »

Morphologie resserrée « de village »

Restanques

Rue du Vallon

Rez de chaussée à valoriser → Mise en qualité de la rue

La Tourraque

Pk Ste Barbe

Place Ste Barbe

Secteur de projet



Périmètre de l' OAP



Découpage des séquences urbaines

Traitement des espaces publics ou collectifs



Redéfinition de la rue et traitement piéton

Equipements particuliers existants à créer et/ou à conforter



Jardin public à créer



Echappée visuelle à protéger et conforter



Restanque et murs paysagers caractéristiques
des coteaux existants à préserver

Traitement du front



Axe commercial à protéger



Limite projet de l'ensemble immobilier
« Les balcons du Baou »



Emplacement réservé pour mixité sociale



Alignement imposé



Panorama ou vue sur le grand paysage à préserver

- > **Améliorer l'entrée de village d'un point de vue architectural et piétonnier**
- > **Mettre en qualité la rue du Vallon, porte d'entrée du centre village par des séquences urbaines lisibles et mises en scène**
- > **Retrouver une animation des rez de chaussées**
- > **Protéger les éléments et les dispositions caractéristiques des retenues de pierres sèches en restanque paysagères sur les coteaux**

1/ Linéaire de rue paysagé

La porte verte du village

- Foncier maîtrisé (propriété Métropole NCA – parcelle) pour la mise en œuvre d'un jardin en regard des restanques et murs de pierres sèches de la rue du vallon (parcelles AC 162 / surf 748 m2 propriété métropole) avec en sus la parcelle AC 161 / surf 198 m2 propriété commune St jeannet

Le début de la rue

- Foncier privé destiné à un programme de logements en mixité sociale (parcelles AC 164/165/166/167/163/168/160 pour une surface totale de 1429 m2)
- Permet de débiter et tenir le linéaire bâti
- Permet la mise en œuvre d'un programme de logements intermédiaires répondant aux attendus du PADD
- Permet de retrouver une typologie bâtie

2/ Linéaire de rue « urbain »

Une rue déjà composée et tenue, mise en scène mais peu attractive par ses rez-de-chaussées fermés, utilisés par des box, donc peu qualitatifs.

- Rendre la rue au piéton pour apaiser les flux et permettre le confort de l'usage
- Permettre un aménagement de l'espace urbain (revêtement, mobilier..)
- Agir sur le devenir des rez de chaussée et promouvoir le développement des commerces et des services de proximité et l'artisanat, afin de répondre aux attendus du PADD et équilibrer le pôle de centre village avec le pôle commercial et services du Peyron
- Préserver les venelles permettant les passages depuis le haut du village vers la frange en contrebas

3/ Morphologie resserrée « de village »

- Continuer la mise en qualité de la fin de la rue et de la place Ste Barbe, véritable entrée du village historique

1 / Prescriptions

1-1 Linéaire de rue paysagée

Sur les parcelles AC 161 et 162 : pas de protection particulière (car foncier maîtrisé)

⇒ Proposition de jardin public

.....



1-2 Protection d'éléments de paysage

- Protection paysagère des restanques des parcelles AC 118/120/128/129/130 (art. L151-19 du CU)
 - ⇒ Aucune construction ne devra être édifée afin de conserver les échappées visuelles vers les baous
 - ⇒ Conservation des restanques en l'état, comme éléments de paysage
 - Venelles piétonnes (art. L151-19 du CU)
 - ⇒ Venelles à préserver afin d'assurer des passages piétons et des échappées visuelles vers le grand paysage et la mer
-



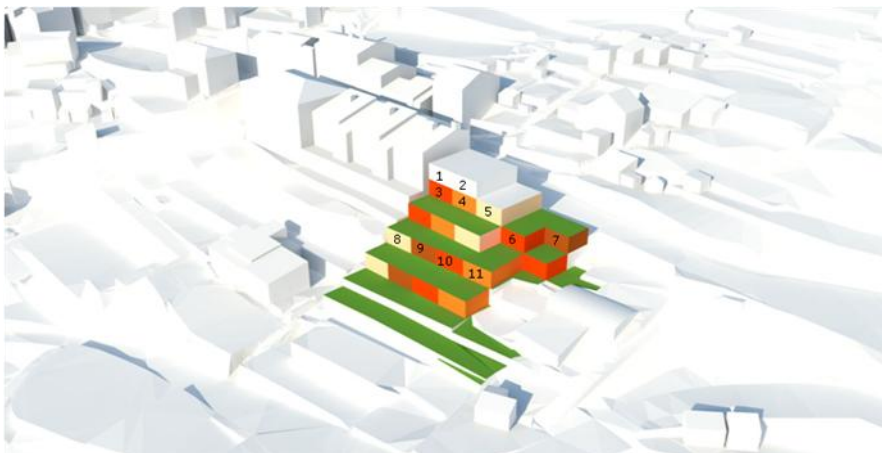
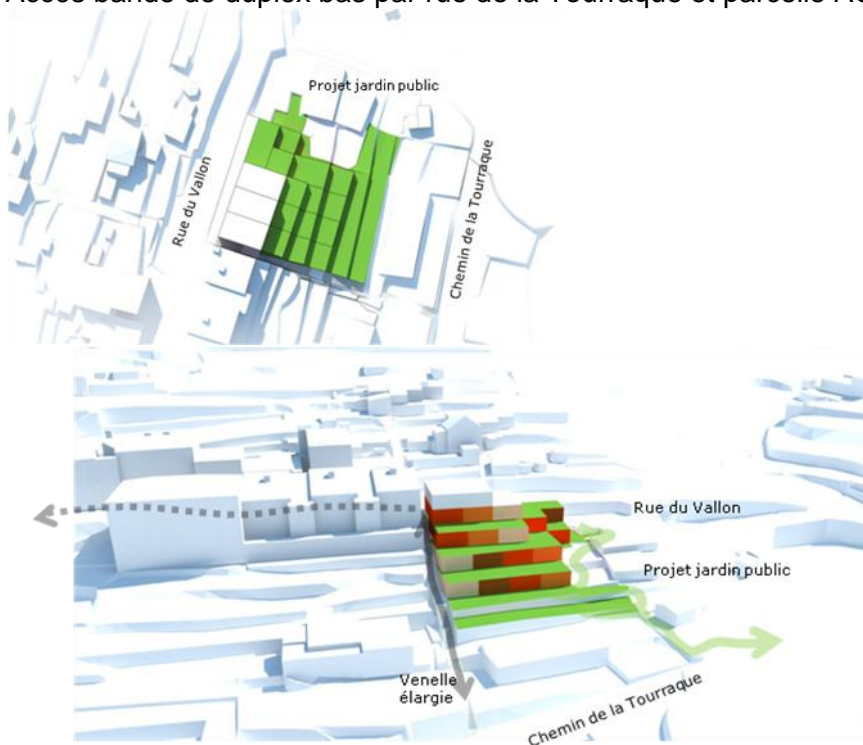
1-3 Linéaire urbain

- Axe commercial à protéger (art. L 151-16 du CU) des 2 côtés de la rue.
 - ⇒ Interdire le changement de destination des commerces existants
 - ⇒ Imposer des rez de chaussées à destination de commerces et de services lors de constructions nouvelles

2 / Création d'un emplacement réservé pour mixité sociale dans une nouvelle zone UAb

Création d'un emplacement réservé pour mixité sociale avec 50 % de la surface de plancher destinée aux logements affectée à des logements locatifs sociaux.

- Alignement sur rue du Vallon en continuité du bâti existant
- Limitation de hauteur à R+1 => hauteur absolue maximale 7 m sur la rue du Vallon
- hauteur frontale maximale 16 m en restanques sur la rue de la Tourraque (*voir principe d'épannelage ci-joint*)
- Accès bande de duplex haut par la rue du Vallon
- Ouverture de la venelle (voir croquis ci-dessous) sur 2.00m pour passage et accès
- Accès bande de duplex bas par rue de la Tourraque et parcelle AC 160





Situation de la future SMS sur la rue du Vallon

