



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° 2**

Secteurs UVa et UP

Le Peyron – Les Quatre Chemins



Orientation d'Aménagement et de Programmation n° 2

Secteur UVa et secteur UP

Le Peyron et les Quatre Chemins



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

Le pôle d'échange multimodal

C'est un équipement de portée intercommunale, positionné à l'épicentre du système viaire de la commune.

Le secteur du Peyron, choisi pour implanter le pôle multimodal se situe au croisement des routes départementales qui font le lien entre les pôles d'habitat des communes du moyen pays, les espaces d'activités existants et en devenir de la vallée du Var et les grands espaces de nature des Baous .

Il permettra à partir du Peyron et une fois les véhicules personnels stationnés, de choisir le mode de transport le plus adapté en fonction de la destination : à pied ou à vélo pour se déplacer vers le village et dans le quartier du Peyron, en bus pour rejoindre la vallée du Var

Saint-Jeannet Porte des Baous

A l'instar de la ville de Nice qui se positionne comme « ville verte de la méditerranée », Saint-Jeannet affirme à travers cette étiquette « Porte des Baous », son positionnement stratégique à l'articulation de la bande côtière au caractère urbain dominant et des grands espaces naturels des Préalpes.

La qualité de ces grands espaces naturels leur confère un intérêt majeur pour tous les habitants de l'agglomération niçoise, soit en tant que paysage, soit comme un espace récréatif et de loisirs (escalade, randonnées nature) .

La réalisation d'un équipement d'intérêt communautaire (et même régional dans le périmètre du futur PNR Préalpes d'Azur), une « Maison Porte des Baous », pourrait venir consacrer l'intérêt que la collectivité publique porte à ces espaces remarquables.

Dans sa conception, la « Maison Porte des Baous » serait implantée au village.

Cette polarité majeure aurait comme corolaire la réalisation d'une enseigne secondaire au carrefour des Quatre-Chemins, une vitrine ayant une fonction secondaire de signalétique destinée à inciter le visiteur de passage à se diriger vers le grand équipement et le village perché.

Un faisceau de fonctions réparties autour du village contribuent à la complémentarité des enjeux en renforçant les coopérations.

Les fonctions dédiées à l'accueil et à la communication situées au Peyron offriraient la devanture la plus perceptible et la plus aisément accessible.

Celles directement associées à l'attrait des randonnées rattachées au centre ancien contribueraient à renforcer son attractivité.

Conforter le site du Peyron dans son rôle stratégique

La RD 2210 matérialise l'axe de référence et de transition entre le secteur stratégique de la basse vallée et les grands espaces naturels du haut -pays. Cet étage médian entre baous, promontoire villageois et urbanisation du plateau, occupe une situation charnière très favorable au sein de l'agglomération.

Le carrefour des Quatre-Chemins au Peyron se positionne comme pivot dans ce dispositif.

Central dans le territoire communal où il assure l'inter connexion du centre historique et des quartiers du plateau, et à terme vers les coteaux du Var Central dans le moyen-pays vençois où il distribue les échanges entre Saint-Jeannet et les communes voisines de Vence, Gattières et La Gaude.

Carrefour des Quatre-Chemins

Son réaménagement est un enjeu du Département transcrit dans le PDU communautaire. La problématique routière intègre explicitement la valorisation de ses abords et des emprises publiques. L'inscription de ce c arrefour comme pôle d'échange multimodal dans le Schéma Directeur des pôles multimodaux lui confère une importance accrue (relativement aux options du PDU) que le PLU consacra.

AU NIVEAU DU QUARTIER ENJEUX

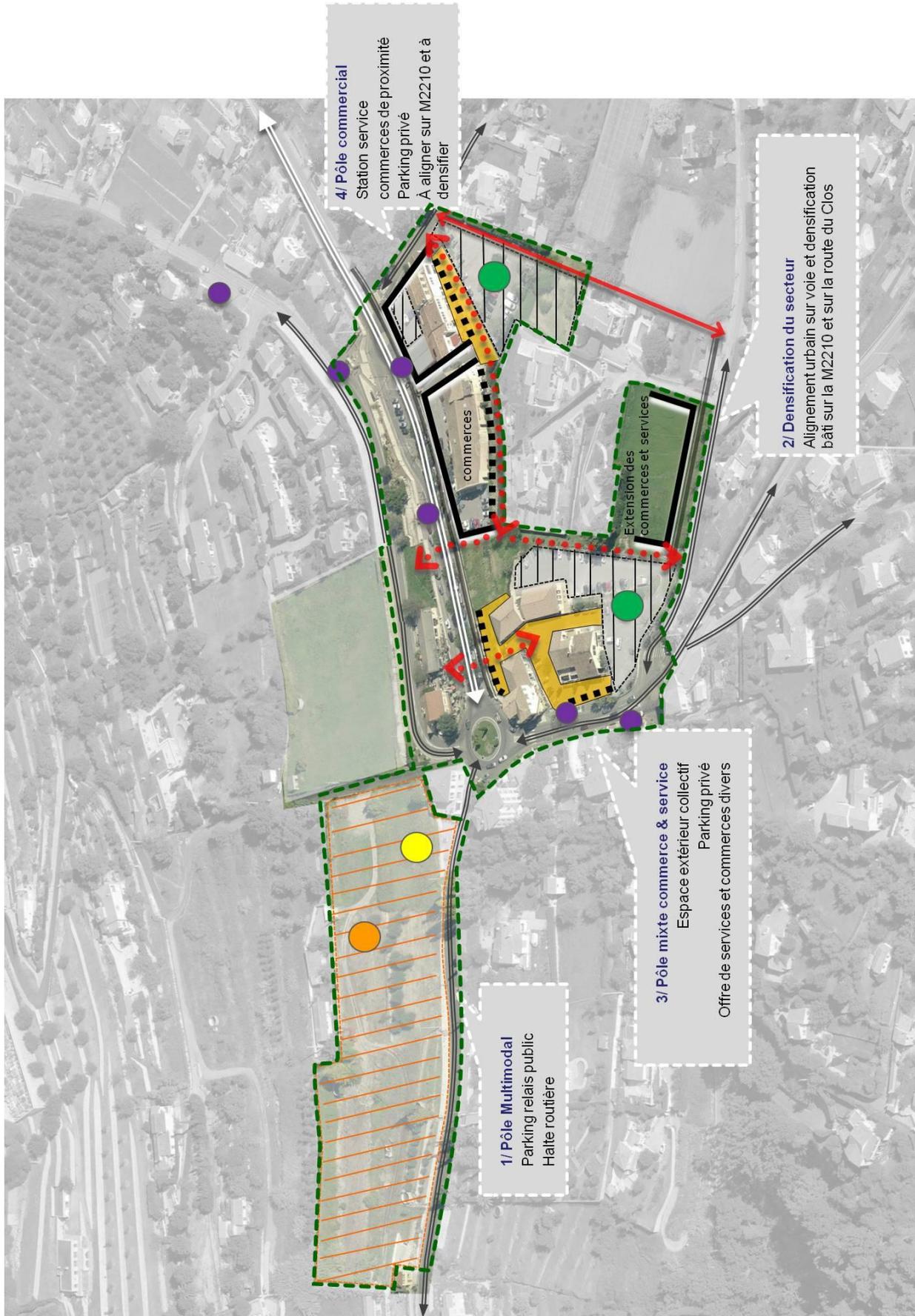
L'aménagement du quartier du Peyron / les 4 chemins doit permettre l'amélioration de la lisibilité accrue des programmes présents sur le secteur et un confortement de la vocation de pôle urbain de ce quartier par :

- **Des continuités urbaines et de flux** pour les différents modes de déplacements, Le Peyron étant à la confluence de différents quartiers.
- **L'émergence et la lisibilité** d'un pôle actif, commercial et économique en lien avec le tissu existant
- **L'enjeu de préservation du grand paysage** caractéristique des Baous, les coteaux cultivés, de la mise en scène du village par un socle vert à préserver
- **L'organisation de l'espace collectif** au centre et autour des bâtiments existants, par une densification du bâti occupant actuellement le site

OBJECTIFS

- **Equilibrer les flux** depuis le Peyron, carrefour stratégique, par une offre diversifiée de modes de déplacement (bus, navette, vélo, piéton, autos)
- **Proposer une meilleure orientation de parcours** aux usagers (touristes, grimpeurs, habitants, collégiens..)
- **Mettre en valeur** ce pôle commercial et de services par un renforcement de l'offre et une densification lisible bâtie

INTENTIONS D'AMENAGEMENT



INTENTIONS D'AMENAGEMENT

Secteur de projet

-  Périmètre de l'OAP
-  Secteur de l'OAP pressenti pour le pôle d'échange
-  Secteur de l'OAP dévolu à du parking privé existant

Traitement des espaces publics ou collectifs

-  Voie à requalifier à terme
-  Espace collectif majeur à requalifier
-  Principe de liaison : cheminement piéton / mode doux
-  ER voirie existant conservé

Equipements particuliers existants / à créer

-  Parking existant privé
-  Parking public à créer
-  Equipement d'intérêt général (halte-bus)
-  Station de bus (lignes régulières)

Traitement du front

-  Front urbain dense bâti
-  Linéaire à tenir (terrasses, alignement végétal)

INTENTIONS D'AMENAGEMENT

- > **Connecter les pièces urbaines entre elles par des liaisons, qu'elles soient physiques ou visuelles**
- > **Créer un parking-relais public en lien avec les usages du pôle urbain densifié et organiser les parkings privés et les relier entre eux**
- > **Répondre à la demande de restructuration des haltes de bus**

1 / Pôle multimodal

- ➔ Composé autour du programme de **halte routière** sur un foncier privé, en socle de village le long de la Route M2210 vers Vence.
- ➔ Le dénivelé permet l'implantation d'un bâtiment d'information / billetterie servant **de franchissement** entre le parking-relais public et le pôle d'accueil de transports
- ➔ Les liaisons douces avec le pôle commercial se feront par l'espace collectif affecté le long des voies
- ➔ Le parking-relais public d'environ une centaine de places à créer permet une offre immédiate de stationnement sur le pôle du Peyron mais organise aussi une redistribution stratégique de l'offre à l'échelle de la commune

2 / Densification du secteur

- ➔ Le tissu urbain plutôt lâche de ce carrefour appelle une densification du bâti, un dessin de front urbain linéaire et tenu, nécessaire pour la nouvelle ambition du secteur. La zone sud du secteur, déjà fortement occupée par du pavillonnaire peut accueillir sur des parcelles privées sans usage une extension de la zone commerciale et de service.

3 / Pôle mixte : commerces et services

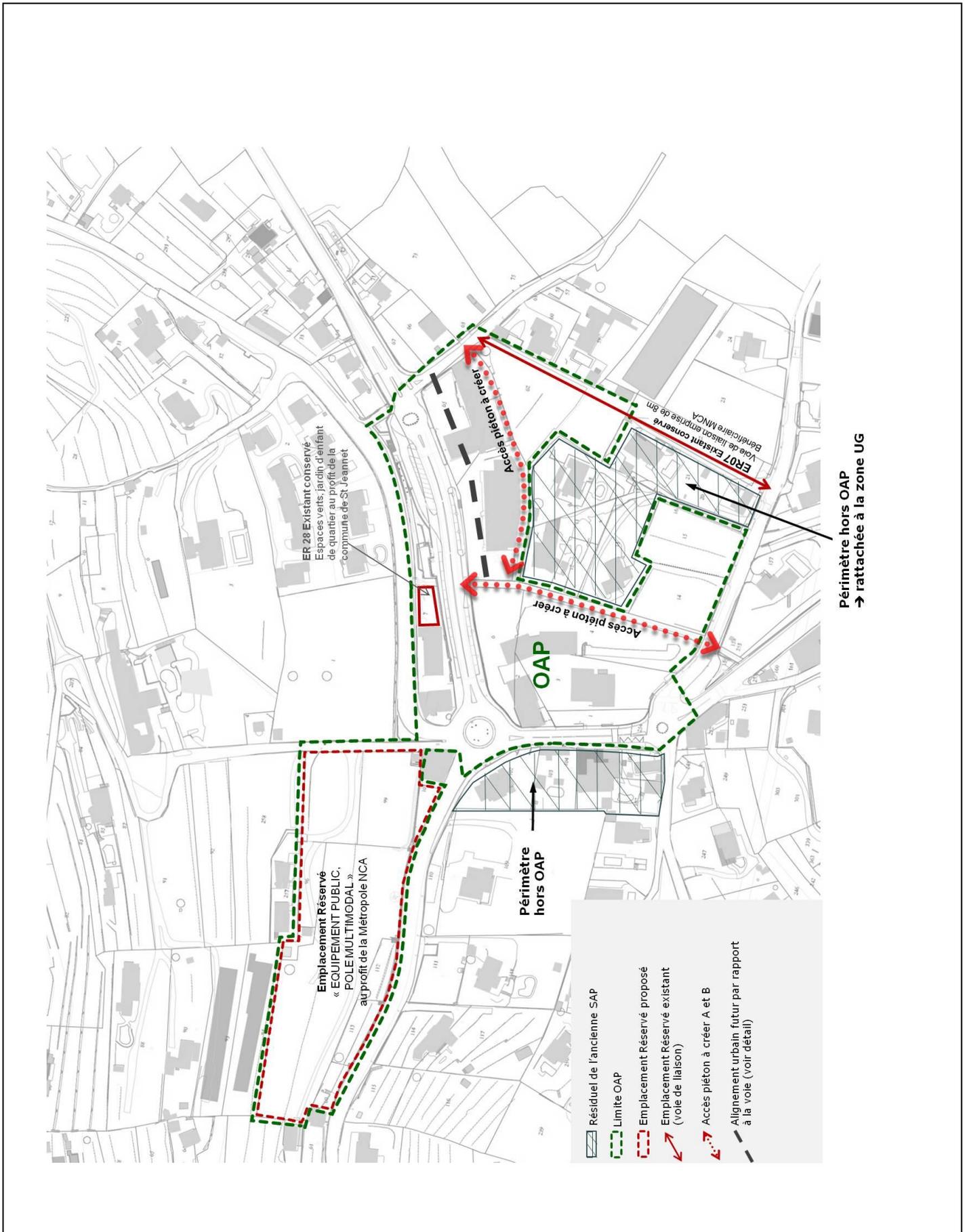
- ➔ L'intention est de rendre attractifs et simples d'accès les commerces et services par une meilleure lisibilité des espaces extérieurs qui les relient (usage collectif de l'espace central; parking d'appoint en arrière front et en contrebas, liaisons piétonnes à créer en réseau avec les autres programmes existants sur Le Peyron)

4 / Pôle commercial

Actuellement composé autour d'entités commerciales vieillissantes, peu attractives et non reliés entre elles.

- ➔ Rendre lisible les accès par des éléments significatifs (accès piéton / accès véhicules) en les identifiant par fonction
- ➔ Valoriser l'offre par une densification des commerces

PRINCIPE D'AMENAGEMENT



ALIGNEMENT EN BORDURE DE LA RM 2210

