

ANNEXE 3
OAP SECTORIELLE DU SQUARE BENES



METROPOLE NICE COTE D'AZUR

COMMUNE DE SAINT-LAURENT-DU-VAR

DEPARTEMENT DES ALPES MARITIMES



MODIFICATION N° 2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

7

**ORIENTATIONS
D'AMENAGEMENT ET DE
PROGRAMMATION**

PLU approuvé par délibération du Conseil Métropolitain du 21 juin 2013

Modification simplifiée n°1 adoptée par délibération du Conseil Métropolitain du 20 décembre 2013

Déclaration de Projet adoptée par délibération du Conseil Métropolitain du 20 décembre 2013

Modification n°1 adoptée par délibération du Conseil Métropolitain du 19 février 2016

Approbation de la Modification n°2 par délibération du Conseil Métropolitain du

INTRODUCTION

Le code de l'urbanisme stipule que « le PLU comprend : un rapport de présentation ; un projet d'aménagement et de développement durables ; des orientations d'aménagement et de programmation ; un règlement ; des annexes. Chacun de ces éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques. ».

Le code de l'urbanisme précise également que « les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. »

En ce qui concerne l'aménagement, « les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

- 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;
- 2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;
- 3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
- 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
- 5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
- 6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports »

Portée réglementaire et représentation des orientations d'aménagement par secteurs

Les modes de représentation utilisés sont schématiques. Il s'agit bien d'indiquer les orientations, les principes d'aménagement avec lesquels les projets de travaux ou d'opérations doivent être compatibles.

Ces schémas n'ont donc pas pour objet de délimiter précisément les éléments de programme de chaque opération, ni d'indiquer le détail des constructions ou des équipements qui pourront y être réalisés. Leur finalité est de présenter le cadre d'organisation et d'armature urbaine dans lequel prendront place les projets d'aménagement. Ces schémas constituent un guide pour l'élaboration des projets d'aménagement.

Temporalité et phasage des opérations d'aménagement

Les diverses opérations d'aménagement se réaliseront à plus ou moins long terme, certaines en plusieurs phases, en fonction des initiatives publiques ou privées, de l'avancement de la maîtrise foncière et des études opérationnelles.

La présentation des orientations d'aménagement et de programmation par secteur ne précise donc pas d'échéance de réalisation. Parfois, une partie seulement du projet indiqué sur les schémas d'orientations pourra se réaliser à court ou moyen terme. La représentation de l'ensemble du secteur de projet est cependant importante car elle donne une vision globale de l'aménagement envisagé à plus longue échéance, permettant ainsi de mieux comprendre la cohérence du projet d'ensemble.

PERIMETRE

Le périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation de Square Bènes figure au plan ci-dessous et intègre les parcelles suivantes :

Parcelles cadastrées section AW numéros : Parcelles cadastrées section AT numéros :

- 55
- 54
- 53
- 52
- 51
- 50
- 49
- 282
- 283
- 284
- 36
- 35
- 34
- 33
- 26
- 25
- 319
- 320
- 68
- 69
- 72
- 73
- 112
- 113
- 354
- 76
- 75
- 382
- 383
- 77
- 111
- 110



CONTEXTE

Le Square Bènes est situé sur un des axes nord-sud majeurs de la commune de Saint-Laurent-du-Var, constitué des avenues de Gaulle et Leclerc. Sa position, entre la gare et le vieux village et entre le fleuve Var et les coteaux, en fait un lieu stratégique pour la commune.

Or il est à ce jour peu mis en valeur, de part un usage principalement routier et un bâti hétérogène environnant. Le square, aujourd'hui clôturé, fait office de giratoire. Les équipements présents (école maternelle, services techniques municipaux, bibliothèque) sont obsolètes et nécessitent d'être requalifiés.

Pour autant, le site bénéficie d'une certaine qualité paysagère grâce à des vues prégnantes sur la forêt de la Vallière en partie ouest, révélant ainsi la proximité des collines.

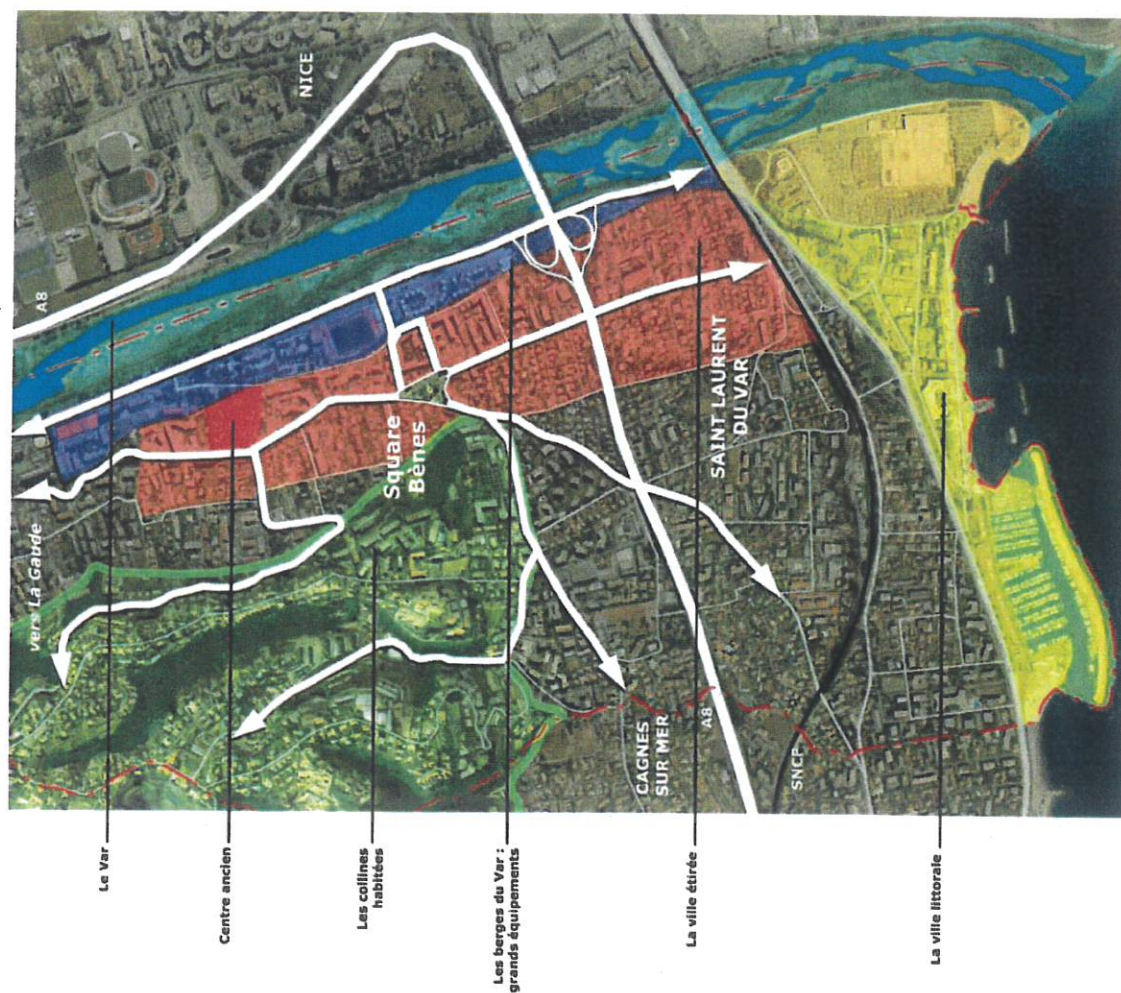
La mutabilité des fonciers, dont certains sont de propriété communale, permettra de revaloriser ce site et lui conférer une véritable vocation de place urbaine, telle qu'il en existe peu en centre-ville de Saint-Laurent-du-Var.

Rappel du PADD

« L'axe de Gaulle / Leclerc est le lien structurel et historique entre la gare et le village autour duquel s'est développée une urbanisation hétérogène ; il paraît indispensable de valoriser cet axe majeur.

[...]

La ville opte donc pour un travail de requalification de l'espace public, soulignant le rôle fédérateur de ce vecteur privilégié pour tout mode de déplacement entre le littoral et la ville, dans un souci de sécurisation, d'embellissement et de lisibilité. »



CONTEXTE



Un îlot de verdure au cœur d'un nœud routier



Les venelles, liens piétons et visuels avec la forêt de la Vallière



Des îlots bâtis en cours de constitution



La fontaine, élément identitaire du square



ENJEUX ET OBJECTIFS

Les enjeux sur le site du square Bènes sont :

La constitution d'une centralité autour d'une place animée

Ainsi, son aménagement devra permettre d'atteindre les objectifs suivants :

Créer un véritable espace piéton
Restructurer le maillage viaire

Préserver les éléments identitaires du site

Créer un aménagement paysager alliant traitement minéral et parterres végétalisés denses créant un relai écologique à la forêt de la Vallière

La mise en valeur du paysage boisé perceptible depuis la place

Préserver les vues sur la forêt de la Vallière par un front bâti discontinu sur le côté ouest de la place

La requalification des îlots autour de la future place

Implanter les futures constructions à l'alignement des immeubles récents sur les îlots nord, est et sud

La production d'une offre de logements répondant aux objectifs de mixité sociale

Construire 30% de logements sociaux par opération immobilière

L'accompagnement de la densification par la création d'équipements publics

Construire une école et une crèche

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Un nouveau maillage viaire

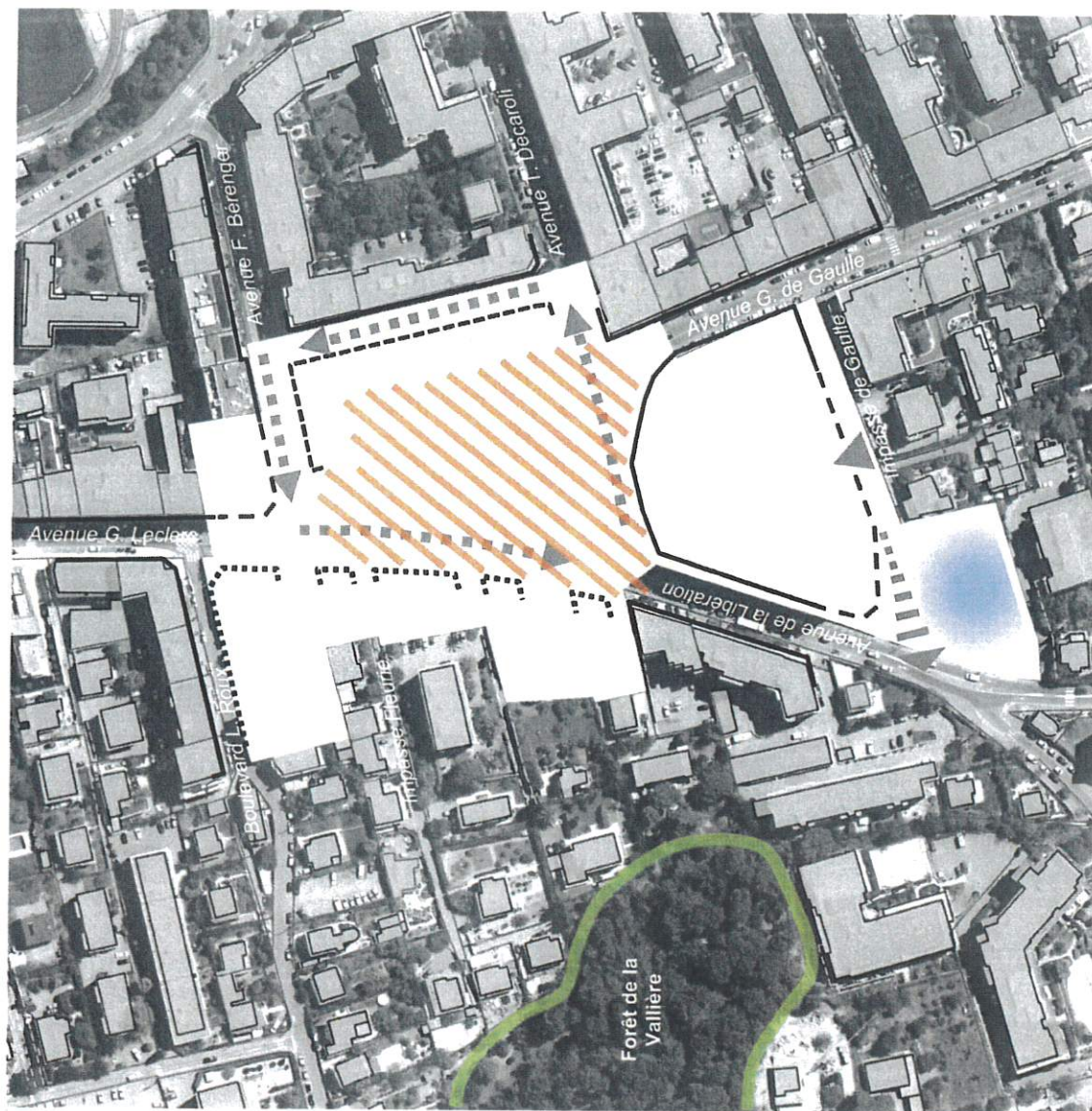
La transformation du square Bènes en véritable place reposera tout d'abord sur une action forte en termes de qualification de l'espace public et de maillage viaire.

La suppression d'un barreau viaire nord/sud sur le site et la démolition des équipements existants permettront de dégager un vaste espace prioritairement piéton.

Le fonctionnement viaire s'adaptera à cette nouvelle trame urbaine, avec la requalification des avenues de la Libération, François Béranger et Thomas Decaroli, et de la rue Jean-Baptiste Bermond sur tout le pourtour du site.

Le maillage viaire sera en outre complété par la prolongation de l'impasse de Gaulle jusqu'à l'avenue de la Libération, ce qui permettra d'améliorer la desserte du foncier dédié au futur équipement petite enfance (école maternelle et crèche).

Un accès viaire au cœur d'îlot sera préservé depuis l'impasse de Gaulle



PRINCIPES D'AMENAGEMENT

L'achèvement des îlots autour de la place

Un travail fin sur les implantations bâties permettra en outre d'achever la constitution des îlots tout en mettant en valeur le paysage de la place grâce au maintien des connexions visuelles avec la forêt de la Vallière.

Au nord et au sud, les bâtiments seront implantés parallèlement aux voies, de façon continue et à l'alignement avec les immeubles existants.

Un soin particulier sera apporté au traitement de l'angle Libération / de Gaulle, face au futur équipement petite enfance.

A l'est, de nouveaux bâtiments constitueront un front bâti sur l'avenue François Béranger et la rue Jean-Baptiste Bermond, tout en maintenant une perméabilité piétonne avec la future place.

Traitement de l'îlot ouest :

A l'ouest, les bâtiments seront au contraire implantés de façon discontinue, afin de préserver :

- les venelles,
- les vues sur la forêt de la Vallière.

Sur l'avenue de la Libération, ils seront alignés avec les immeubles existants, et les éventuels pignons seront traités comme de véritables façades. Le long du boulevard Louis Roux, ils seront implantés en limite d'emprise publique.

Les éventuelles constructions en fond de parcelle devront permettre de préserver la qualité architecturale et paysagère du quartier.



PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Un épannelage respectant les hauteurs existantes



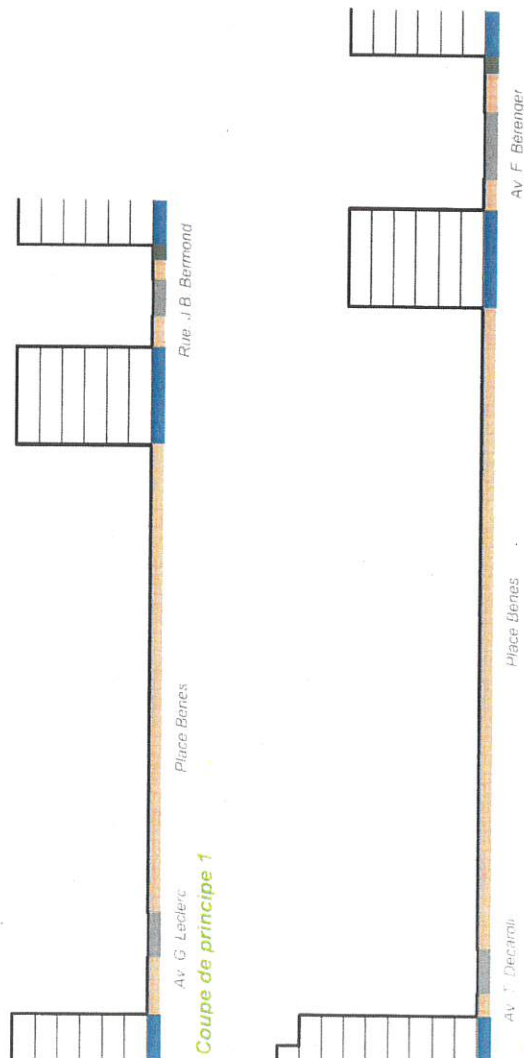
Sur les îlots nord et est de la future place, les constructions viendront compléter l'existant, en respectant une hauteur maximale de 18m soit R+5



A l'ouest, les bâtiments auront une hauteur maximale comprise entre 15m soit R+4 et 18m soit R+5



Au sud, l'îlot sera fermé le long de l'impasse de Gaulle par des constructions dont la hauteur diminuera progressivement depuis l'accroche sur l'existant en R+5



PROGRAMMATION

Un nouvel espace public généreux



La place, majoritairement dédiée aux piétons, pourra néanmoins accueillir les arrêts de bus et places livraisons des commerces. Son aménagement permettra en outre l'organisation ponctuelle de manifestations de type marchés, manèges...

L'aménagement paysager de cette esplanade sera conçu de telle sorte qu'elle constituera un relais écologique à la Forêt de la Vallière. Les parterres végétalisés seront constitués d'herbacées, d'arbustes et d'arbres. Les essences d'arbres, leur taille et leur âge favoriseront la densité végétale et l'ombre. Des essences d'arbres anciens présentant des cavités de nature à abriter la faune et les insectes seront recherchées.

Les arbres existants et présentant un bon état sanitaire seront conservés. A défaut, ils seront remplacés par de nouveaux sujets plantés en pleine terre.



La fontaine, élément identitaire patrimonial, sera préservée.

Une programmation bâtie mixte



La place sera animée par du commerce, de la restauration ou de l'artisanat de bouche en pied d'immeuble. Le logement en rez-de-chaussée sera interdit sur le front de l'avenue de la Libération, sur la place centrale et sur le front de l'avenue Bérenger.



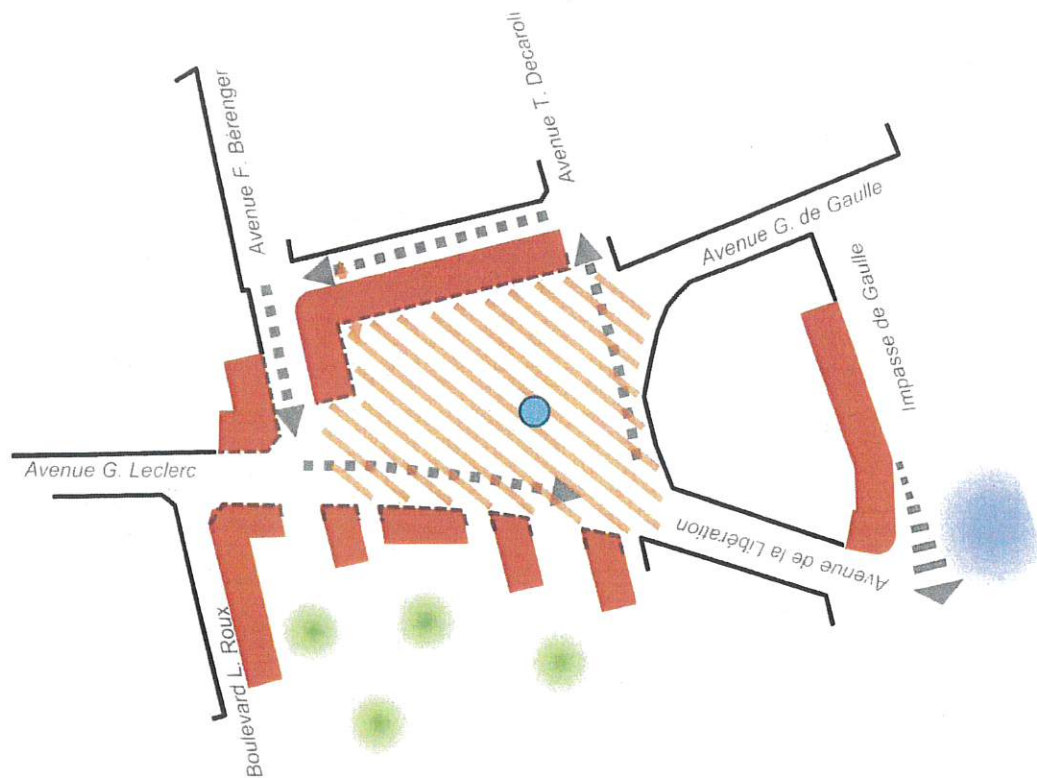
L'offre en logements sera mixte, avec un minimum de 30% de logements locatifs sociaux par opération.



Les fonds de parcelles de l'ilot ouest seront aménagés en jardin.



L'école maternelle sera reconstruite sur un foncier communal au sud du site. L'équipement petite enfance comprendra une école maternelle de 7 classes et une crèche multi-accueil de 30 places. Cet équipement comportera des surfaces mutualisées entre ses deux structures.



PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Un aménagement respectueux de l'environnement

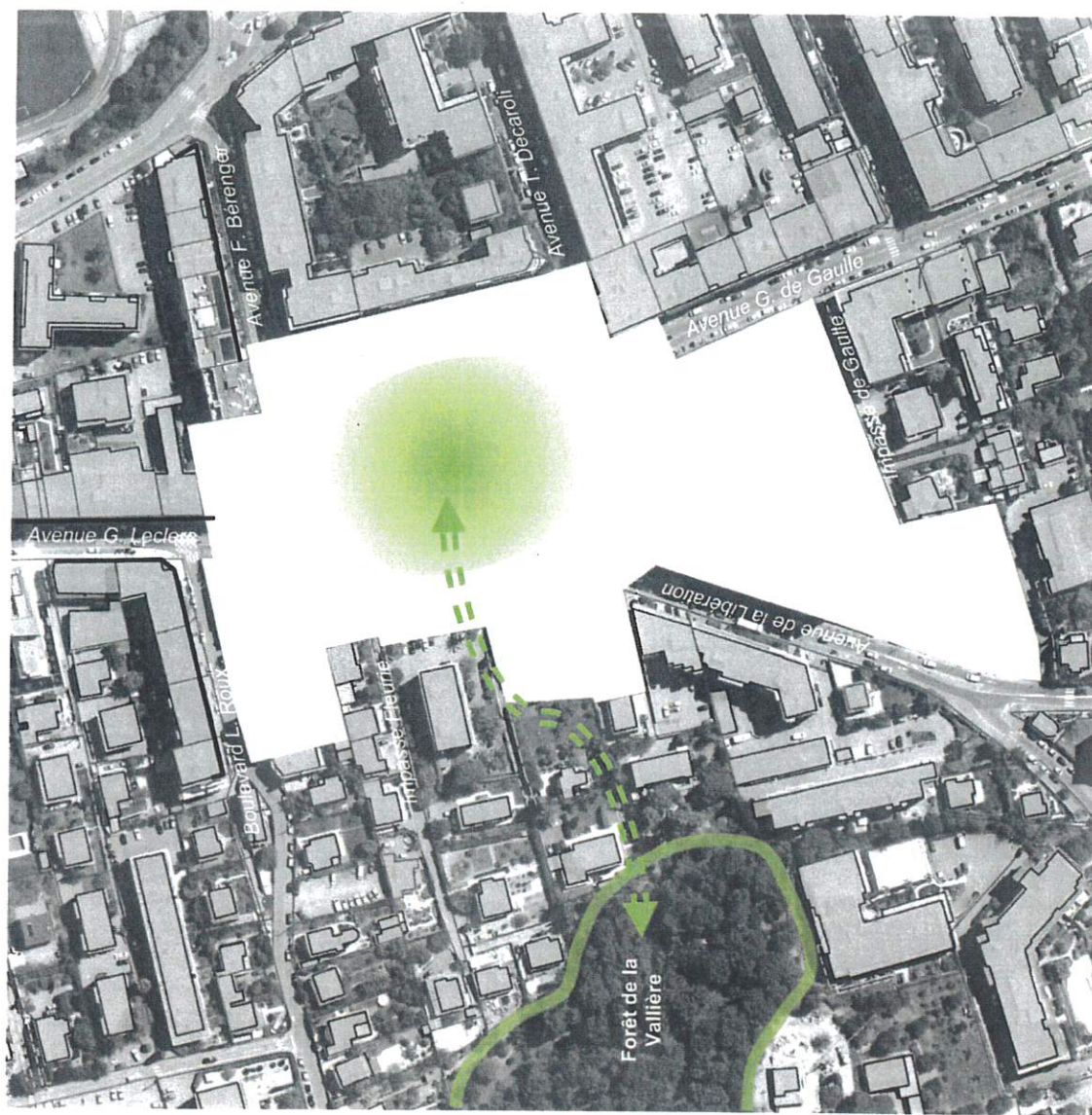
L'opération d'aménagement de Square Bènes sera conduite selon des principes d'aménagement durable.

Les constructions et aménagements s'inscriront dans le cadre de référence pour la qualité environnementale de l'aménagement et de la construction dans la Plaine du Var établi par l'Etablissement Public d'Aménagement Plaine du Var.

La démarche Chantier Vert élaborée par la Métropole Nice Côte d'Azur sera observée durant toute la mise en œuvre de l'opération d'aménagement.

→ L'esplanade paysagère centrale constituera un relai écologique de la forêt de la Vallière.

Les constructions seront traitées de telle sorte qu'elles offriront des abris végétalisés à faune et à insectes. Les toitures et/ou façades seront végétalisées pour partie. Les constructions comporteront des nichoirs à oiseaux.



SIMULATIONS D'AMENAGEMENT



Perspectives d'ambiance sur la future place données à titre indicatif

