



DEPARTEMENT DES ALPES-MARITIMES

COMMUNE DE VALLAURIS GOLFE-JUAN

PLU

5^{ème} MODIFICATION DE DROIT COMMUN
APPROUVEE LE 15 OCTOBRE 2018

2.3 ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DU SECTEUR « LE PLAN » : MESURES PRESCRIPTIVES

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil municipal du
15 octobre 2018

Madame le Maire de Vallauris Golfe-Juan :

LA DECLINAISON DES OAP EN MESURES PRESCRIPTIVES EST EFFECTUEE AUTOUR DE DEUX THEMES :

- Architecture, paysage et mobilité
- Mixité sociale et fonctionnelle

Chacun de ces deux thèmes fait l'objet d'un tableau présentant les enjeux, les OAP adoptées et les mesures prescriptives les déclinant.

Orientations « architecture, paysage et mobilité »

La préoccupation essentielle en termes de paysage a été d'insérer au mieux le projet dans un environnement comportant une proportion non négligeable de jardins mêlés au bâti.

Des formes urbaines et un parti architectural adapté au site ont été retenus. De grands espaces verts de respiration sont préservés. Les éléments paysagers repérés sont mis en valeur et des liaisons douces traverseront le site permettant de relier celui-ci à la vieille ville.

Le site offrira un grand jardin ouvert au public, des alignements d'oliviers pérennisés et renforcés, un vallon pluvial mis en valeur et une promenade agrémentée de plantations d'agrumes.

Les toitures jardins du programme social ou d'autres emplacements du projet, pourront être aménagées en jardins partagés ou familiaux, confiés aux occupants.

Au total, il est prévu d'offrir une superficie d'espaces verts en pleine terre égale aux surfaces urbanisées (hors toitures végétalisées), soit 50 % d'espaces libres. Le maintien d'un pourcentage élevé d'espaces verts à proximité immédiate du centre-ville est une des caractéristiques essentielles de l'opération NATURE EN VILLE.

ENJEUX	ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION		DECLINAISON DES ORIENTATIONS EN MESURES	
<p><u>1^{er} enjeu identifié</u></p> <p>Faire du secteur concerné une transition de qualité entre le centre historique et les quartiers périphériques, aussi bien en termes de forme et de paysage urbains que de desserte par des liaisons douces de proximité</p>	A	<p>SOIGNER L'INSERTION DU PROJET DANS LE PAYSAGE NOTAMMENT EN PRESERVANT LES PERSPECTIVES VISUELLES ET EN UTILISANT DES FORMES URBAINES ADEQUATES</p>	1	<p>Imposer une altimétrie et une implantation des futures constructions préservant les perspectives visuelles depuis les quartiers situés en amont</p>
			2	<p>Imposer une composition urbaine offrant majoritairement au premier plan une alternance de petits collectifs et de maisons de ville et au second plan des volumes plus importants, de façon à offrir une perception douce des nouvelles constructions depuis l'aval du site</p>
			3	<p>Proscrire tout soutènement excessif</p>
	B	<p>CREER DES LIAISONS DOUCES DE PROXIMITE QUI PERMETTRONT DE DESSERVIR LE SECTEUR</p>	4	<p>Prévoir une liaison douce entre la Cité du Soleil et la lisière de la vieille ville à travers le projet dans l'axe Nord Sud</p>

			5	Prévoir une liaison douce entre le projet et la vieille ville dans l'axe Est Ouest, entre l'avenue Derigon et l'avenue de Cannes	
<p>2^{ème} enjeu identifié</p> <p>réaliser un quartier avec des ambitions paysagères et environnementales en intégrant les éléments patrimoniaux existants dans la composition urbaine et en ménageant une place importante aux espaces verts, en proscrivant notamment le stationnement automobile de surface. Il s'agit aussi de limiter l'imperméabilisation des sols afin de gérer au mieux les ruissellements urbains en produisant un milieu résilient.</p>	C	VALORISER LES ELEMENTS DU PAYSAGE IDENTIFIE DANS LE DIAGNOSTIC	6	Prévoir une protection des éléments paysagers identifiés, au titre des articles L.151-19 et L.151-23	
			7	Implanter le bâti de façon à préserver les éléments paysagers identifiés, vallon compris	
			8	Définir une implantation du bâti permettant de conserver 50 % d'espaces verts en pleine terre (espaces à laisser libre de l'article UB 13)	
	D	CONSERVER UNE PROPORTION D'ESPACES VERTS EGALE AUX ESPACES URBANISES	9	Autoriser l'aménagement de jardins partagés	
			10	Proscrire tout stationnement de surface à l'exception du stationnement visiteurs et PMR	
	E	REDUIRE LA PRESENCE DE LA VOITURE EN SURFACE	11	Mutualiser les accès véhicules afin de réduire strictement leur nombre et la superficie des voiries d'accès	
			12	Les bassins de rétention des eaux pluviales et le coefficient élevé d'espaces à laisser libres contribueront à créer un	
	F	FAVORISER UN ENVIRONNEMENT RESILIENT			

				<p>environnement moins sensible au ruissellement.</p> <p>Le dimensionnement des bassins devra être établi sur la base d'une étude hydrogéologique postérieure aux évènements des 3 et 4 octobre 2015 et prenant en compte ceux-ci.</p>
<p>3^{ème} enjeu identifié</p> <p>Prendre en compte les contraintes et spécificités du site en matière de circulation et limiter l'impact de l'augmentation du trafic sur les voies et carrefours desservant le quartier</p>	<p>G</p>	<p>ADAPTER LE PROJET AUX CONTRAINTES DE CIRCULATION DU SITE</p>	<p>13</p>	<p>Prévoir deux accès véhicules afin de répartir les flux automobiles :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. une entrée/sortie avenue Derigon desservant le parking de la crèche et les parkings d'une partie des logements, assortie d'une zone de dépose minute accessible par la partie haute de l'avenue Derigon 2. une entrée/sortie coté Cité du Soleil desservant le reste des logements.


Orientations « mixité sociale et fonctionnelle »

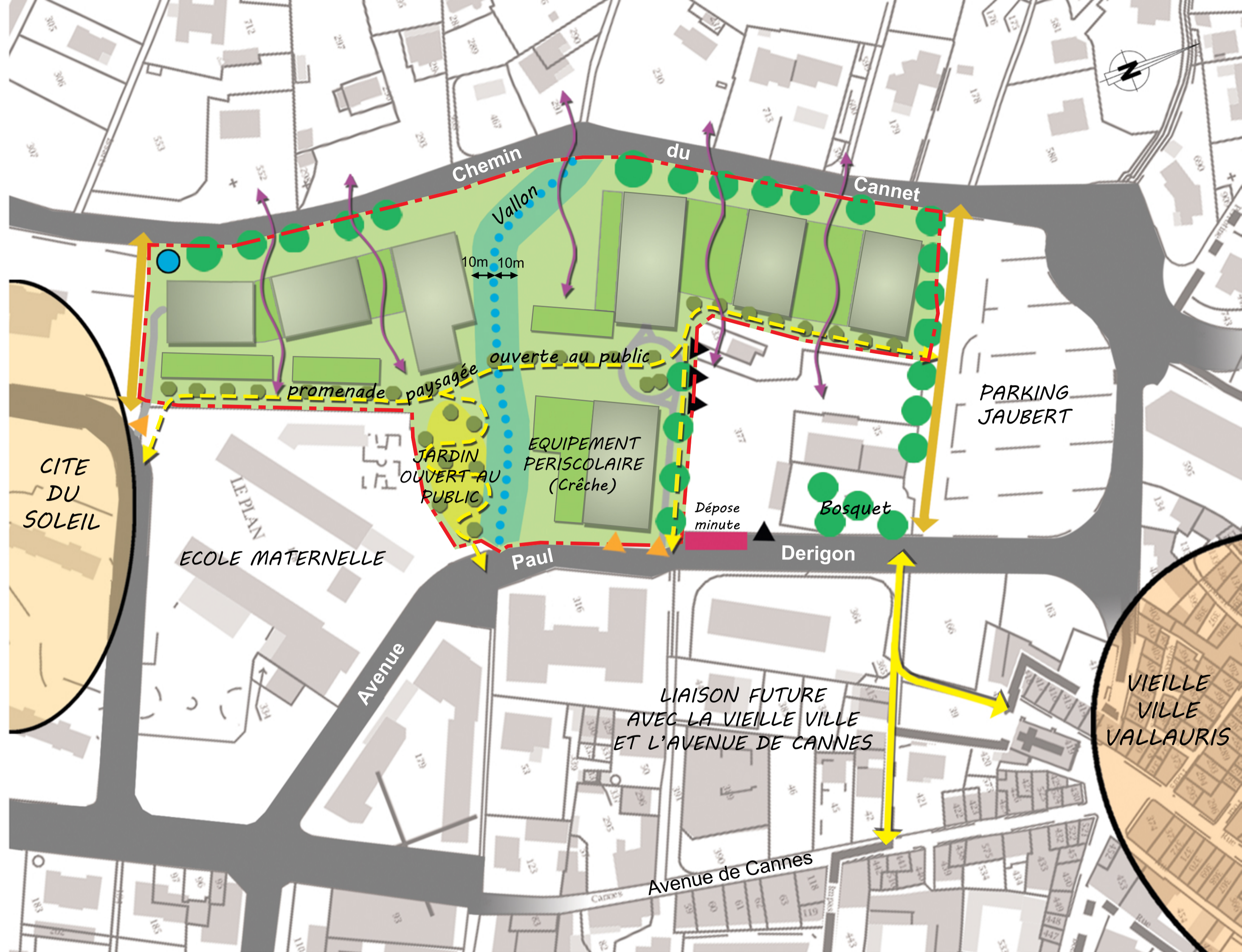
Tout en maintenant la volonté communale de favoriser la mixité sociale, il est nécessaire de modifier la servitude de mixité sociale afin de l'adapter au projet.

La réalisation en partenariat avec l'aménageur de l'équipement scolaire ou périscolaire prévu dans l'emplacement réservé participera à la mixité fonctionnelle. Compte tenu des besoins communaux en la matière, il a été choisi d'édifier une crèche municipale dans le cadre de cette réserve.









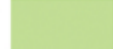







<p>4^{ème} enjeu identifié</p> <p>Répondre aux besoins locaux en matière de logement pour actifs et aux exigences posées en matière de logements sociaux par le programme local de l'habitat de la communauté d'agglomération SOPHIA-ANTIPOLIS, tout en tenant compte du projet</p>	<p>H</p>	<p>MAINTIEN DE L'OBJECTIF DE PRODUCTION DE LOGEMENT LOCATIF SOCIAL EN ADAPTANT LA SERVITUDE DE MIXITE SOCIALE AU PROJET</p>	<p>14</p>	<p>Modifier la servitude de mixité sociale présente sur une partie du site afin de :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. l'étendre à tout le périmètre du projet 2. modifier sa clé de répartition et son ratio en fixant un objectif de production de 40% de logements locatifs sociaux
--	----------	--	-----------	--


<p><u>5^{ème} enjeu identifié</u></p> <p>Réaliser l'équipement scolaire ou périscolaire.</p>	<p>I</p>	<p>CONSTRUCTION D'UNE CRECHE MUNICIPALE D'UNE CAPACITE DE 50 BERCEAUX (ENFANTS) DANS UN ESPACE DE 600 M² AFIN DE REpondre AUX BESOINS COMMUNAUX</p>	<p>15</p>	<p>la crèche sera réalisée dans le cadre du projet et les documents graphiques des OAP font apparaître son implantation</p> <p>La réalisation de l'infrastructure devant abriter l'équipement étant prévue dans l'opération, l'emplacement réservé est par conséquent levé.</p>
--	----------	---	-----------	---

DEPARTEMENT DES ALPES-MARITIMES		2.1
		
COMMUNE DE VALLAURIS GOLFE-JUAN		
MODIFICATION N° 5 DU PLAN LOCAL D'URBANISME		
ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DU SECTEUR DU PLAN		
SCHEMA D'AMENAGEMENT		
ENQUETE PUBLIQUE PORTANT SUR LE PROJET DE MODIFICATION N° 5 DU : 11 JUIN 2018 AU : 13 JUILLET 2018		Vu pour être annexé à la délibération du Conseil municipal du : 15 octobre 2018
APPROBATION DE LA MODIFICATION N° 5 LE : 15 OCTOBRE 2018		Madame le Maire de VALLAURIS GOLFE- JUAN :
RAPPEL DES PROCEDURES CONCERNANT LE PLU EN VIGUEUR		
REVISIONS	20/12/2006	
REVISIONS SIMPLIFIEES	n°1 : 22/10/2010	
MODIFICATIONS	n°1 : 12/12/2007	n° 2 : 15/12/2010
	n° 3 : 14/03/2013	n°4 : 29/06/2016
		n° 5 : 15/10/2018
MODIFICATIONS SIMPLIFIEES	n°1 : 28/04/2010	
MISES A JOUR	n°1 : 08/07/2009	n° 2 : 01/10/2012
		n° 3 : 15/04/2013
MISE EN COMPATIBILITE	n°1 : 27/06/2014	n°2 : 15/06/2018




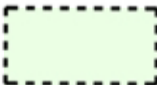



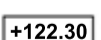



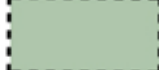
LEGENDE

-  Périmètre projet
-  Principe d'implantation des bâtiments élevés
-  Principe d'implantation des bâtiments bas et constructions basses ou en infrastructure avec toiture végétalisée
-  Promenade intérieure axe de desserte piétonne du site
-  Liaison douce future
-  Liaison piétonne existante
-  Espaces verts à protéger et à valoriser (L.151-23 du code de l'urbanisme)
-  Création d'un jardin paysager ouvert au public
-  Espace paysager de pleine terre
-  Alignement d'arbres et bosquets à protéger (L.151-19 du code de l'urbanisme)
-  Accompagnement végétal des liaisons piétonnes
-  Transparence visuelle à maintenir
-  Accès de principe véhicules au projet
-  Accès existant ou à créer à la propriété contiguë
-  Bassin existant à conserver
-  Aire de dépose minute (à réaliser sur le domaine public)

DEPARTEMENT DES ALPES-MARITIMES		2.2
		
COMMUNE DE VALLAURIS GOLFE-JUAN		
MODIFICATION N° 5 DU PLAN LOCAL D'URBANISME		
ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DU SECTEUR DU PLAN		
SCHEMA DES IMPLANTATIONS ET DES HAUTEURS		
ENQUETE PUBLIQUE PORTANT SUR LE PROJET DE MODIFICATION N° 5 DU : 11 JUIN 2018 AU : 13 JUILLET 2018	Vu pour être annexé à la délibération du Conseil municipal du : 15 octobre 2018	
APPROBATION DE LA MODIFICATION N° 5 LE : 15 OCTOBRE 2018	Madame le Maire de VALLAURIS GOLFE- JUAN :	
RAPPEL DES PROCEDURES CONCERNANT LE PLU EN VIGUEUR		
REVISIONS	20/12/2006	
REVISIONS SIMPLIFIEES	n°1 : 22/10/2010	
MODIFICATIONS	n°1 : 12/12/2007 n° 2 : 15/12/2010 n° 3 : 14/03/2013 n° 4 : 29/06/2016 n° 5 : 15/10/2018	
MODIFICATIONS SIMPLIFIEES	n°1 : 28/04/2010	
MISES A JOUR	n°1 : 08/07/2009 n° 2 : 01/10/2012 n° 3 : 15/04/2013	
MISE EN COMPATIBILITE	n°1 : 27/06/2014 n°2 : 15/06/2018	



LEGENDE

-  Périmètre projet
-  Espace constructible en infrastructure avec couverture paysagée (Épaisseur terre 1m mini)
-  Espace constructible à R+4 partiel maxi (dernier niveau = 80% maximum de la surface du niveau inférieur)
-  Espace à vocation publique et paysagère
-  Espace constructible à R+3 maxi
-  Côtes NGF maxi à l'égout (Tolérance +/- 0.25m)
-  Espace constructible pour équipement public et/ou périscolaire à RDC avec toiture végétalisée
-  Numéro de polygone
-  Tolérance d'implantation +/-1m entre polygones
-  Espace constructible à R+1 avec toiture végétalisée