



VILLE DE
SAINT-MANDRIER
SUR-MER

Plan Local d'Urbanisme

1C

Orientation d'Aménagement
et de Programmation

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal du 12 décembre 2016 Arrêtant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme



Sommaire

- Introduction.....3
- 1/ Localisation des OAP.....4
- 2/ OAP de Pin Rolland.....6
- 3/ OAP de Vert Bois.....8
- 4/ OAP de Port Pin Rolland.....10
- 5/ OAP de Cépet.....12



Introduction

Définies aux articles L151-6 et L151-7 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, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

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 prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36.

Le Plan Local d'Urbanisme de Saint-Mandrier-sur-Mer comprend quatre OAP définies sur les secteurs des Port Pin Rolland, Pin Rolland, Vert Bois et Cépet.

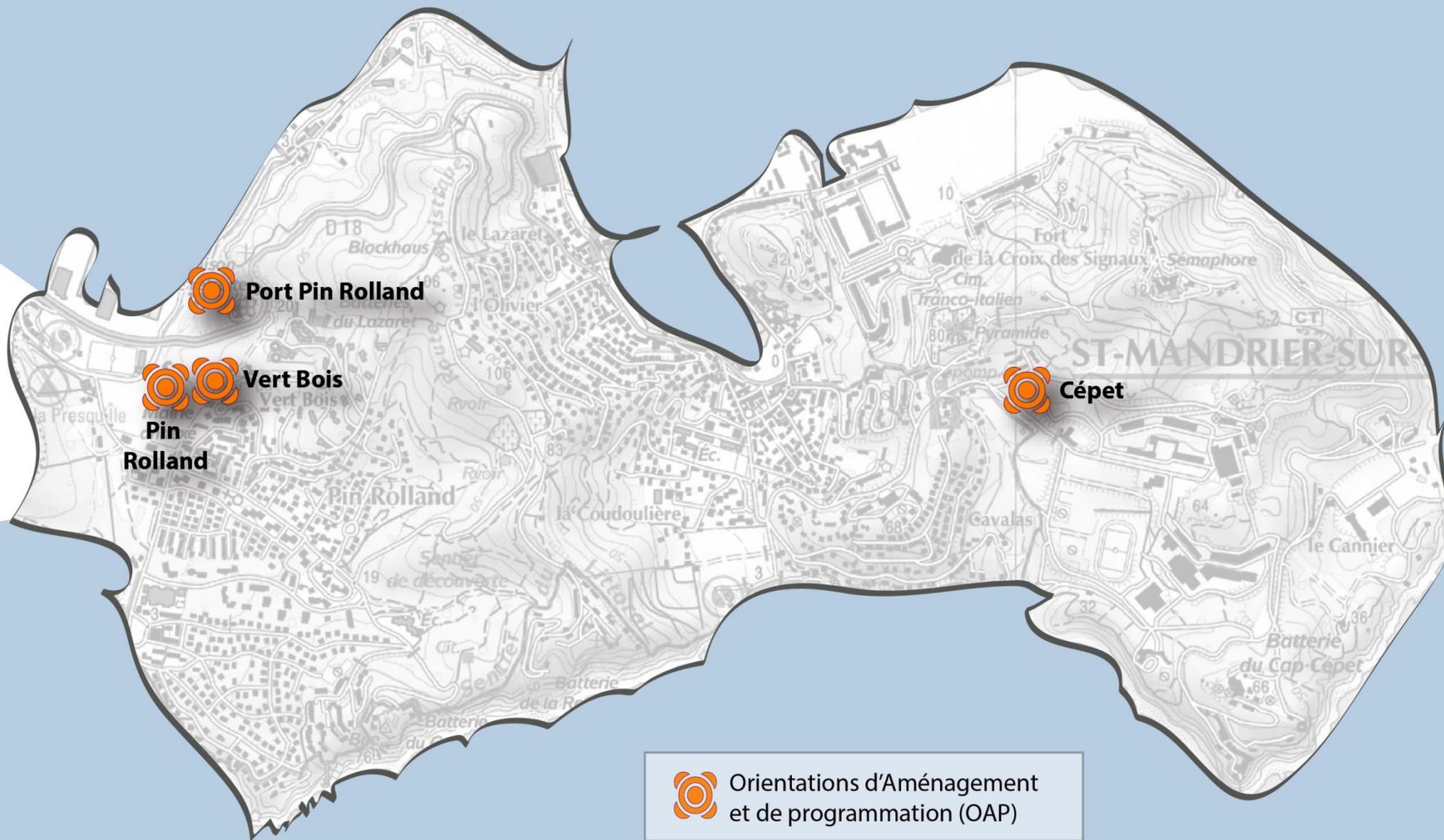
Ces OAP permettent de figer notamment les principes d'aménagement en termes de circulation, de stationnement, d'intégration/qualité urbaine et paysagère, d'implantation et de vocation de futures constructions.

Les OAP ont une valeur réglementaire au même titre que le règlement du PLU. Une autorisation d'urbanisme ne pourra être délivrée que si le projet est compatible avec les principes de l'OAP et le règlement du PLU.

Les principes d'aménagement sont détaillés pour chacune des orientations et disposent d'une transcription graphique.



1/ Localisation des OAP



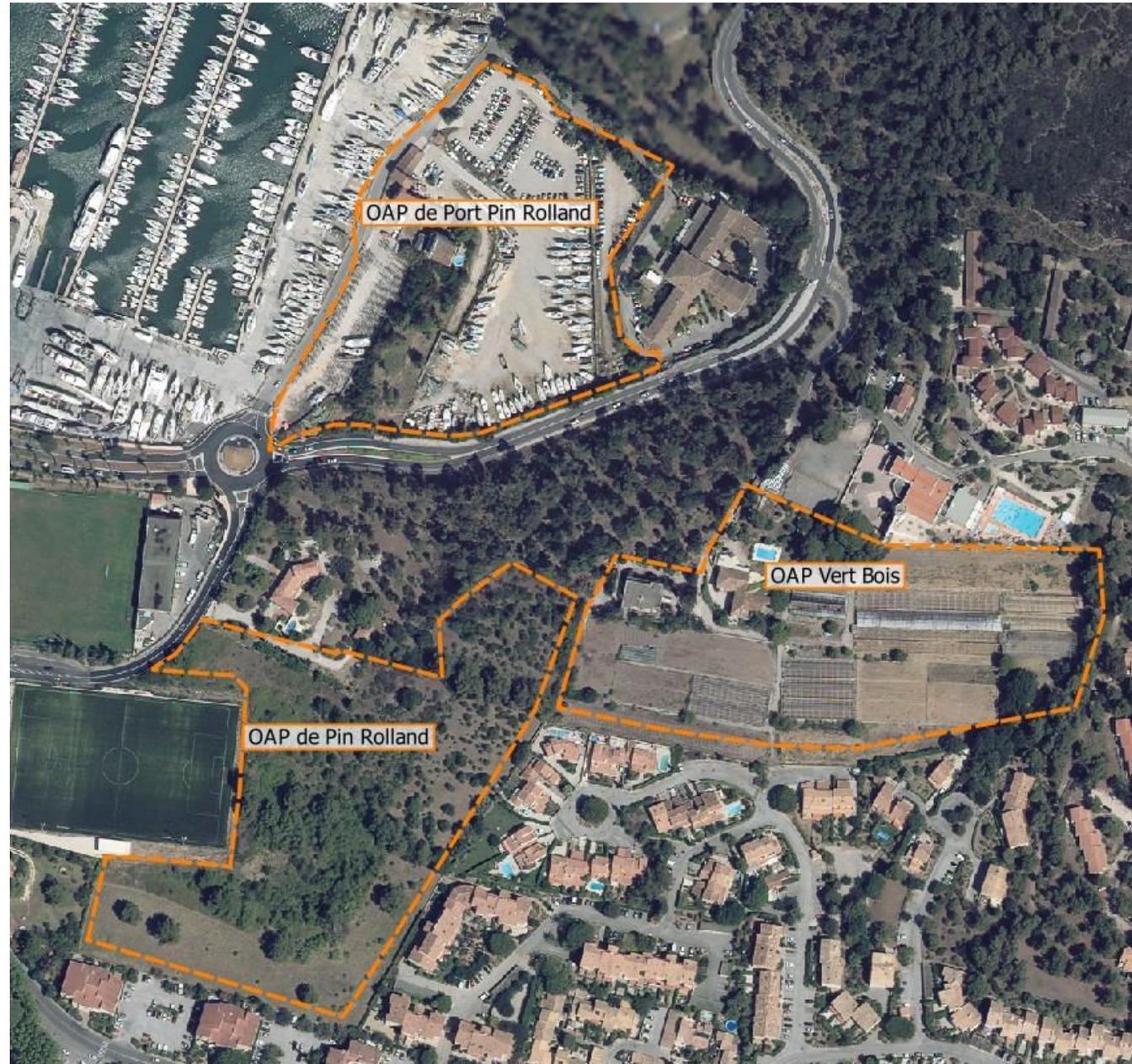


1/ Présentation des OAP Ouest

Les terrains des OAP de l'ouest de Saint-Mandrier-sur-Mer se situent en continuité de l'enveloppe urbaine du quartier de Pin Rolland, à proximité de lotissements à l'est, de logements collectifs au sud, une villa et un complexe d'équipements sportifs à l'ouest.

Au nord, se trouvent un centre de vacance SNCF, une maison de retraite (EHPAD), ainsi que des installations portuaires et un chantier naval.

Ces sites font partie des derniers terrains en friche urbanisables de Saint-Mandrier-sur-Mer.





2/ OAP de Pin Rolland



PERIMETRE ET LIMITES

--- Périmètre du site

VOCATION DES ESPACES / DESTINATION DU BATI

- Espace public/commun
- Habitat collectif
- Habitat individuel
- Espace vert
- Zone de stationnement potentielle

CARACTERISTIQUES DU BATI

- Nombre de niveaux maximum du bâti
- Retrait des constructions

CIRCULATION ET DEPLACEMENTS

- Accès principal
- Aire de retournement
- Desserte principale
- Principe de desserte secondaire
- Principe de liaison piétonne

PAYSAGE / GESTION DES INTERFACES

- Frange tampon paysagère
- Principe de respirations paysagères
- Accompagnement de la desserte : Traitement paysager

0 50 100 m



2/ OAP de Pin Rolland

- **Superficie : 2,95 ha**

- **Contexte :**

Le site de l'OAP de Pin Rolland est un espace situé à l'entrée du quartier du même nom. L'urbanisation de ce secteur vise à répondre au besoin en production de logements et à revaloriser un espace en friche, créant une continuité d'urbanisation entre le quartier de Pin Rolland et les terrains de sports.

- **Aménagement global :**

L'aménagement global du site prévoit une urbanisation de moyenne densité à vocation d'habitat permettant de prendre en compte les tissus urbains existants, de respecter les principes de l'urbanisation au titre de la loi littoral tout en promouvant des formes d'habitats économes en foncier. Il intègre des zones de stationnement paysagères et des espaces publics communs, ainsi que des franges tampons paysagères permettant une bonne intégration du site dans son environnement immédiat.

- **Logements :**

Au centre du secteur, l'habitat devra être de type collectif en R+3, dans la continuité des immeubles existants au sud du secteur de l'OAP. Sur les franges de la zone, l'habitat sera de type collectif peu dense en R+2, et individuel en R+1, en vue de la continuité avec le bâti existant et le futur secteur de l'OAP Vers Bois. Environ 250 logements sont prévus dont 50 % de logements sociaux.

- **Accès :**

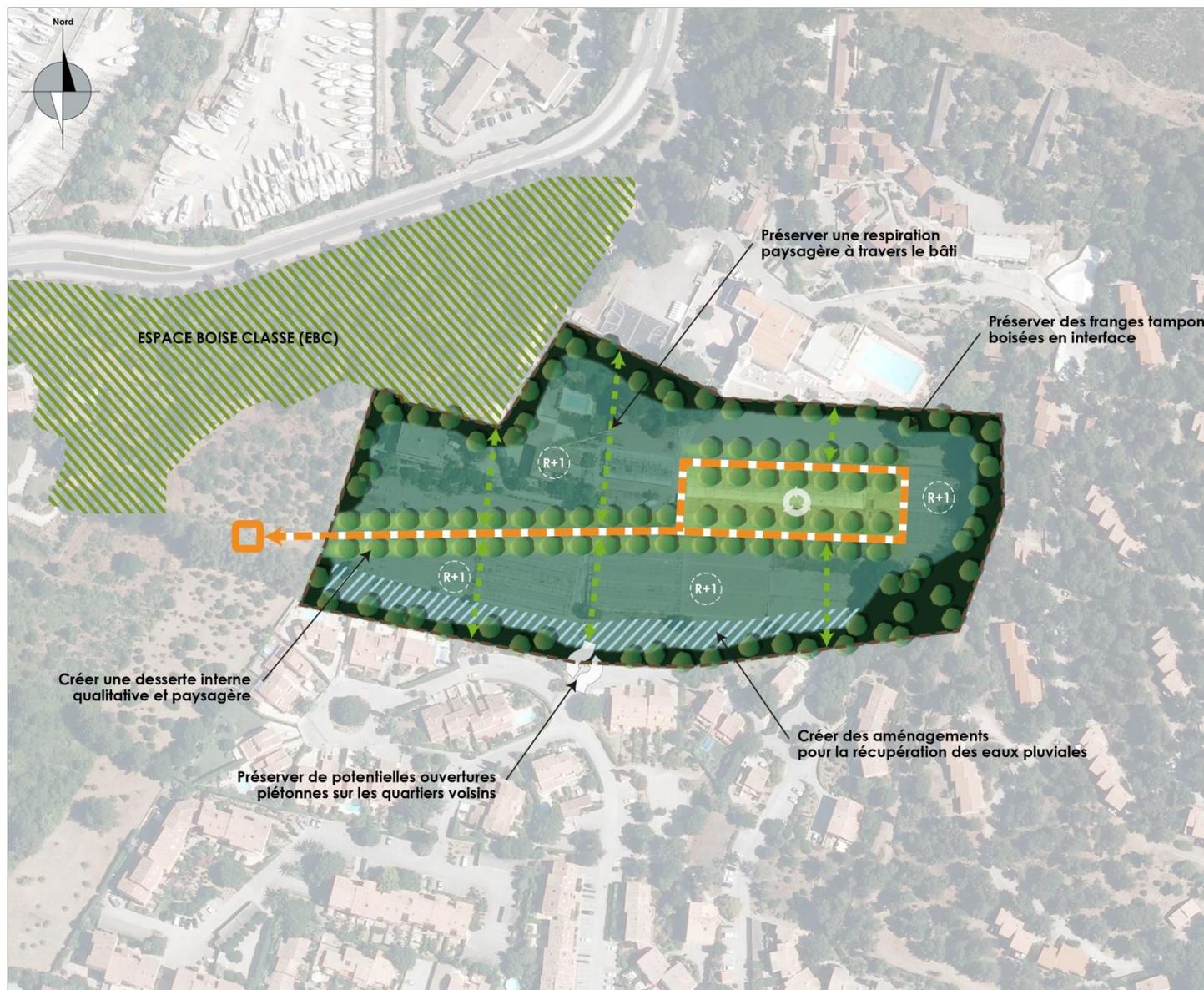
L'accès est situé au nord-ouest du site via la RD2018, permettant de rejoindre rapidement la Seyne-sur-Mer.

- **Dessertes :**

Une desserte de type secondaire sans accès aux autres quartiers (hormis l'accès à l'OAP Vers Bois) traversera le secteur. Une liaison piétonne reliera le secteur au littoral de Port Pin Rolland.



3/ OAP de Vert Bois



PERIMETRE ET LIMITES

--- Périmètre du site

VOCATION DES ESPACES / DESTINATION DU BÂTI



Espace public/commun



Habitat individuel



Espace vert

CARACTERISTIQUES DU BÂTI



Nombre de niveaux maximum du bâti

CIRCULATION ET DEPLACEMENTS



Principe de desserte secondaire

PAYSAGE / GESTION DES INTERFACES



Frange tampon paysagère



Principe de respirations paysagères



Accompagnement de la desserte : Traitement paysager



Espace boisé classé EBC



Aménagements pour la récupération des eaux pluviales

0 50 100 m



3/ OAP de Vert Bois

- **Superficie : 2,73 ha**

- **Contexte :**

Le site de l'OAP Vers Bois est situé au nord du quartier de Pin Rolland. L'urbanisation de ce secteur vise à répondre au besoin en production de logements et à revaloriser un espace en friche déjà artificialisé par d'anciennes serres.

- **Aménagement global :**

L'aménagement du site prévoit une urbanisation de faible densité à vocation d'habitat, dans l'objectif de ne pas dénaturer le site qui surplombe le quartier. Un espace public central comprenant des espaces verts est prévu, ainsi que des respirations et franges tampons paysagères permettant une bonne intégration du site dans son environnement immédiat. Au sud de l'OAP, des aménagements de récupération des eaux pluviales sont prévus pour protéger les habitations situés plus en aval.

- **Logements :**

L'habitat sera de type individuel en R+1, dans la continuité du bâti existant pour un total d'environ 60 logements dont 30% en mixité sociale (logements sociaux).

- **Accès :**

L'accès est situé à l'ouest via le site de l'OAP Pin Rolland, permettant de rejoindre la RD2018.

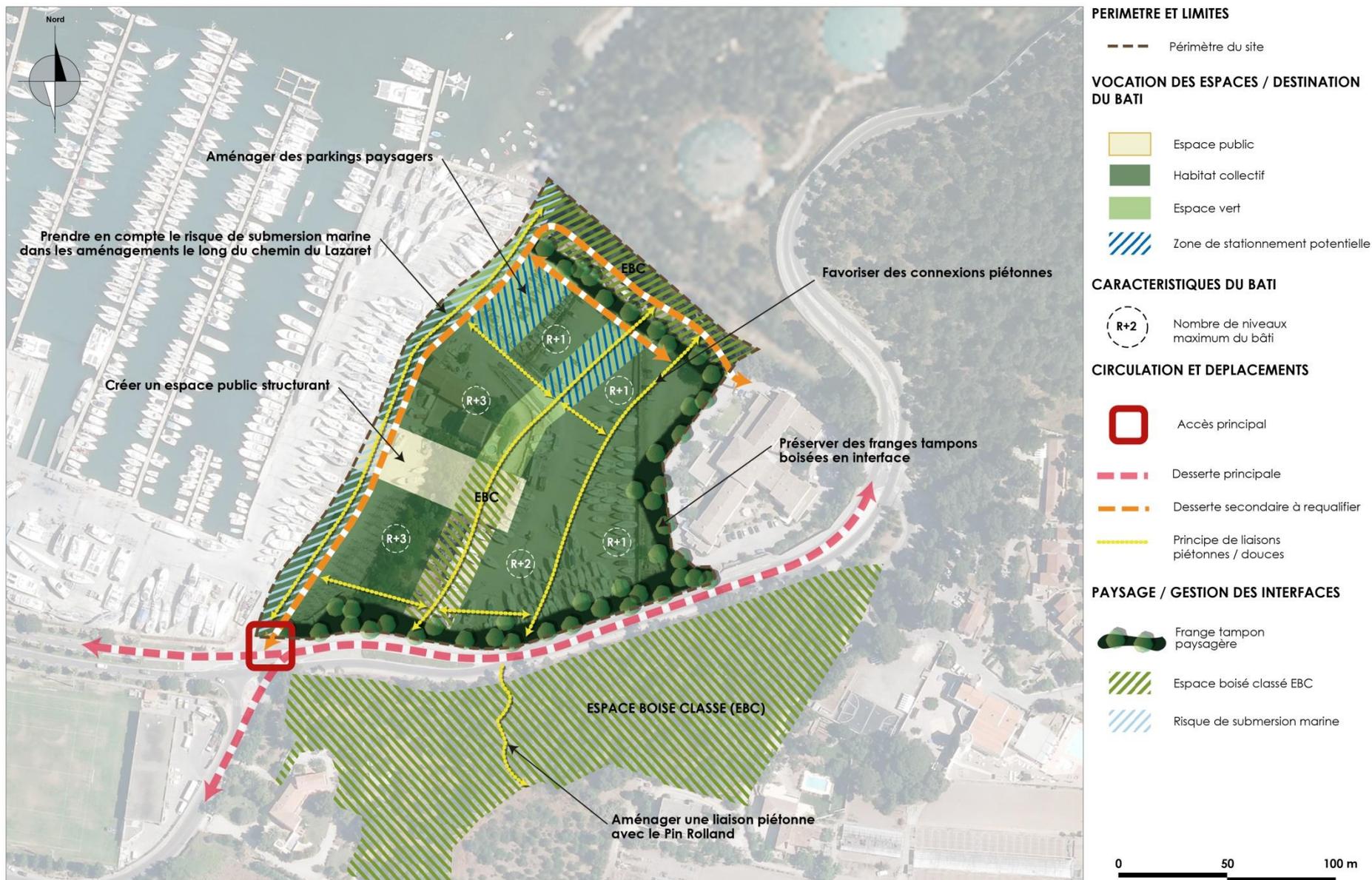
- **Dessertes :**

Une desserte de type secondaire en « cul-de-sac » desservira le secteur.

Un accès piéton permettra également de rejoindre directement le quartier de Pin Rolland.



4 / OAP de Port Pin Rolland





4 / OAP de Port Pin Rolland

- **Superficie : 1,5 ha**

- **Contexte :**

Le site de l'OAP de Port Pin Rolland est situé à proximité immédiate du port de Pin Rolland. Il est occupé actuellement pour le stockage de bateaux. Il a été reconnu par un jugement du tribunal de Nice en 2003 comme une zone urbanisée existante au sein de laquelle ne s'applique la bande de retrait des 100 mètres des articles L 121-45 et 46 du Code de l'Urbanisme.

- **Aménagement global :**

L'aménagement global du site prévoit une urbanisation de moyenne densité à vocation d'habitat, comprenant un espace public structurant au cœur du secteur. Une zone de stationnement paysagère est prévue au nord du site, faisant le lien avec le massif du Lazaret. Des franges tampons paysagères permettent une bonne intégration du site et une séparation avec la RD2018. Les Espaces Boisés Classés seront conservés à l'intérieur de l'îlot au sud et en frange nord du site.

- **Logements :**

L'habitat sera de type collectif, et sera dégressif en hauteur depuis le front de mer pour s'adapter au relief. Le bâti proche du front de mer sera ainsi en R+3, le centre du site sera en R+2, et les bâtiments les plus à l'Est et au Nord en R+1. L'ensemble devrait avoir un faible impact paysager compte tenu du relief entourant le site. Environ 140 logements sont prévus dont 30 % de logements sociaux.

- **Accès :**

L'accès est situé au sud-ouest du site via la RD2018, permettant de rejoindre rapidement la Seyne-sur-Mer.

- **Dessertes :**

Une desserte existante de type secondaire mais à requalifier traverse le secteur à l'extrême ouest du site. Des liaisons douces desserviront l'intérieur du secteur et une liaison piétonne reliera le site au quartier de Pin Rolland.



5 / OAP de Cépet



PERIMETRE ET LIMITES

--- Périmètre du site

VOCATION DES ESPACES / DESTINATION DU BATI

- Equipement
- Zone militaire
- Habitat collectif
- Espace vert
- Espace de transition

CARACTERISTIQUES DU BATI

R+2 Nombre de niveaux maximum du bâti

CIRCULATION ET DEPLACEMENTS

- Accès principal
- Desserte principale à préserver
- Desserte secondaire à préserver
- Desserte secondaire à créer
- Accès interdit à signaler
- Liaisons piétonnes / douces à valoriser

PAYSAGE / GESTION DES INTERFACES

- Accompagnement de la desserte : Traitement paysager
- Espace remarquable à valoriser
- Vue sur la mer

0 100 200 m



5 / OAP de Cépet

- **Superficie : Parking sud du PEM : 2 ha – Parking ouest tunnel : 0,8 ha – Saint Flavien haut: 0,8 ha – Saint Flavien bas : 1 ha**
- **Superficie totale de l'OAP : 4,6 ha**

- **Contexte :**

Situé entre le site pavillonnaire de Cavalas à l'Ouest et le Pôle Ecoles Méditerranée (PEM) à l'Est, le site est actuellement occupé par des parkings destinés au PEM et des espaces boisés peu denses. Le projet d'OAP s'inscrit comme un espace de transition entre ces deux éléments. La continuité de l'urbanisation est démontrée dans le chapitre compatibilité avec la loi Littoral de la partie 3 du Rapport de Présentation.

- **Aménagement global :**

Marqué par une topographie singulière et une richesse végétale, le projet s'insère dans son environnement par une préservation des continuités vertes dans l'axe Nord- Sud et Est- Ouest. Les cheminements piétons sont valorisés permettant de préserver les perspectives visuelles sur la mer et le vallon de Cavalas. Dans une volonté d'intégration avec son environnement, le projet prend en compte la co-visibilité en la limitant par un espace tampon de faible hauteur sur les abords du site. Le secteur du parking ouest du tunnel comprend un projet de crèche, une aire de jeux et des espaces publics, qui doivent renforcer les atouts du quartier.

- **Logements :**

Le projet distingue trois zones d'habitat :

- Le parking Sud (Cépet Sud) du PEM se structure autour d'un cheminement piéton nord/sud, depuis l'entrée au site jusqu'au littoral. Le sud du secteur sera limité au R+1, et le nord au R+2, la vue sur la mer est ainsi préservée. Il accueille une centaine de logements, intégralement sociaux dévolus aux Mandréens et à la Défense Nationale.
- Le site de Saint Flavien bas sera en R+2 et celui de Saint Flavien haut en R+3, dans la continuité des bâtiments existants. Une part significative de logements sociaux est prévue (70% environ) sur les 70 logements estimés.
- Le parking de Cépet Nord (le parking) doit accueillir, en plus de l'équipement signalé sur le zonage (éventualité d'une crèche), une vingtaine de logements destinés à la mixité sociale.

- **Accès :**

L'accès se fait par la route du Cap Cépet, reliant le centre-ville de Saint-Mandrier-sur-Mer.

- **Dessertes :**

La majorité des voiries sont déjà existantes mais peuvent être optimisées. Une desserte secondaire est à créer à l'intérieur du parking sud du PEM. Une aire de retournement permettra aux transports en commun de desservir le site. Enfin, les chemins piétons permettant de rejoindre le centre ville et le littoral seront valorisés.