
CHAPITRE 1 : PRÉSENTATION GÉNÉRALE

1. SITUATION DU PROJET

1.1. Contexte communal

Saint-Laurent-du-Var est une commune du département des Alpes-Maritimes et de la Métropole Nice Côte d'Azur. Son territoire est situé en position littorale, entre les communes de Cagnes-sur-Mer à l'Ouest et Nice à l'Est.

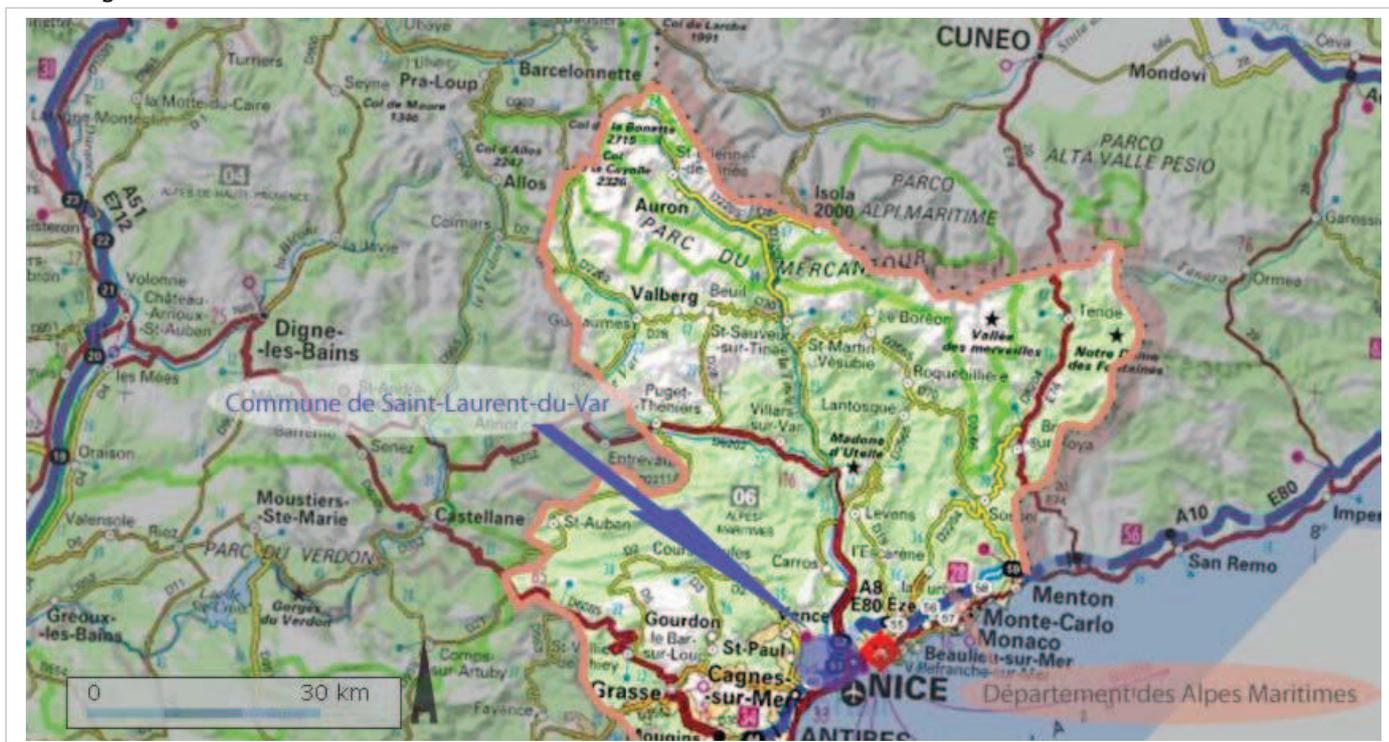


Figure 1 : Localisation de l'aire d'étude au sein du territoire communal de Saint-Laurent-du-Var (Source : Géoportail).

L'aire d'étude concernée par l'OAP est située en centre-ville de Saint-Laurent-du-Var. Le périmètre d'étude est délimité par les voiries :

- le boulevard de Roux et l'avenue G. de Gaulle au Nord,
- l'avenue F. Bérenger au Nord-Est,
- l'avenue T. Descaroli à l'Est
- l'avenue Général de Gaulle et l'impasse G. de Gaulle au Sud,
- L'avenue de la Libération au Sud Ouest.

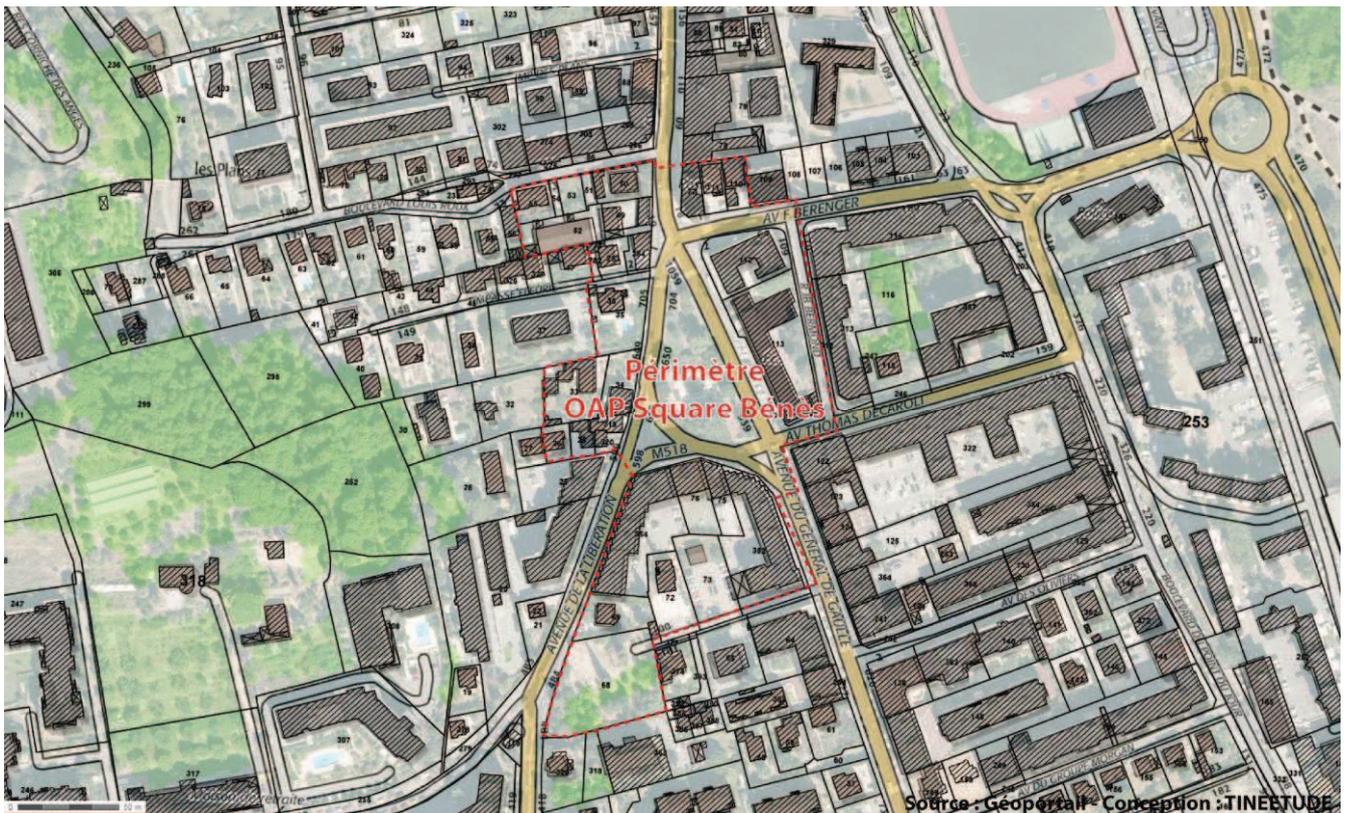
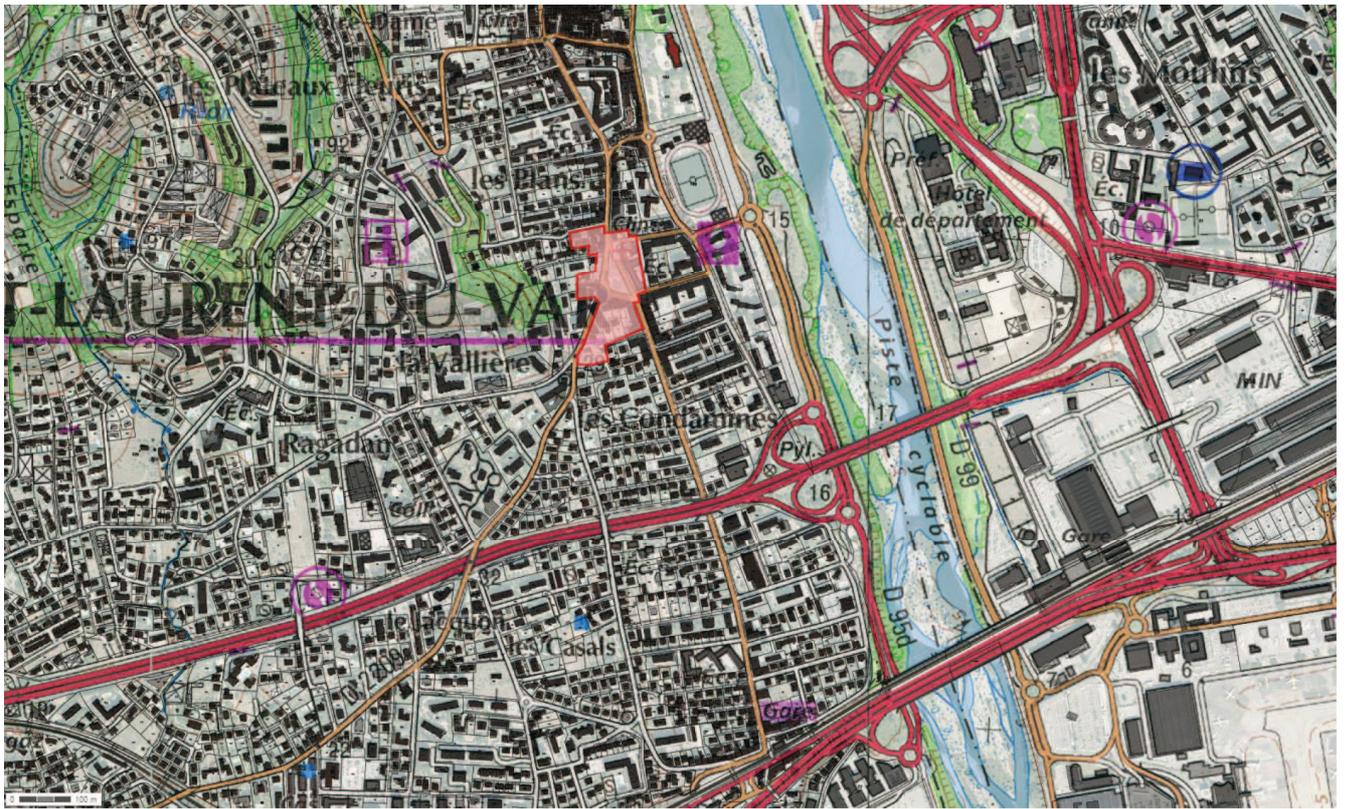


Figure 2 : Délimitation du périmètre de l'OAP Square Bènes (Source : Géoportail)

1.2. Contexte intercommunal

Saint-Laurent-du-Var s'insère dans les limites administratives du canton de Cagnes-sur-Mer 2 et de l'arrondissement de Grasse.

Depuis le 1er janvier 2012, la commune de Saint-Laurent-du-Var évolue au sein de la **Métropole Nice Côte d'Azur**. Il s'agit d'un Établissement Public de Coopération Intercommunale, dont le périmètre couvre 49 communes.

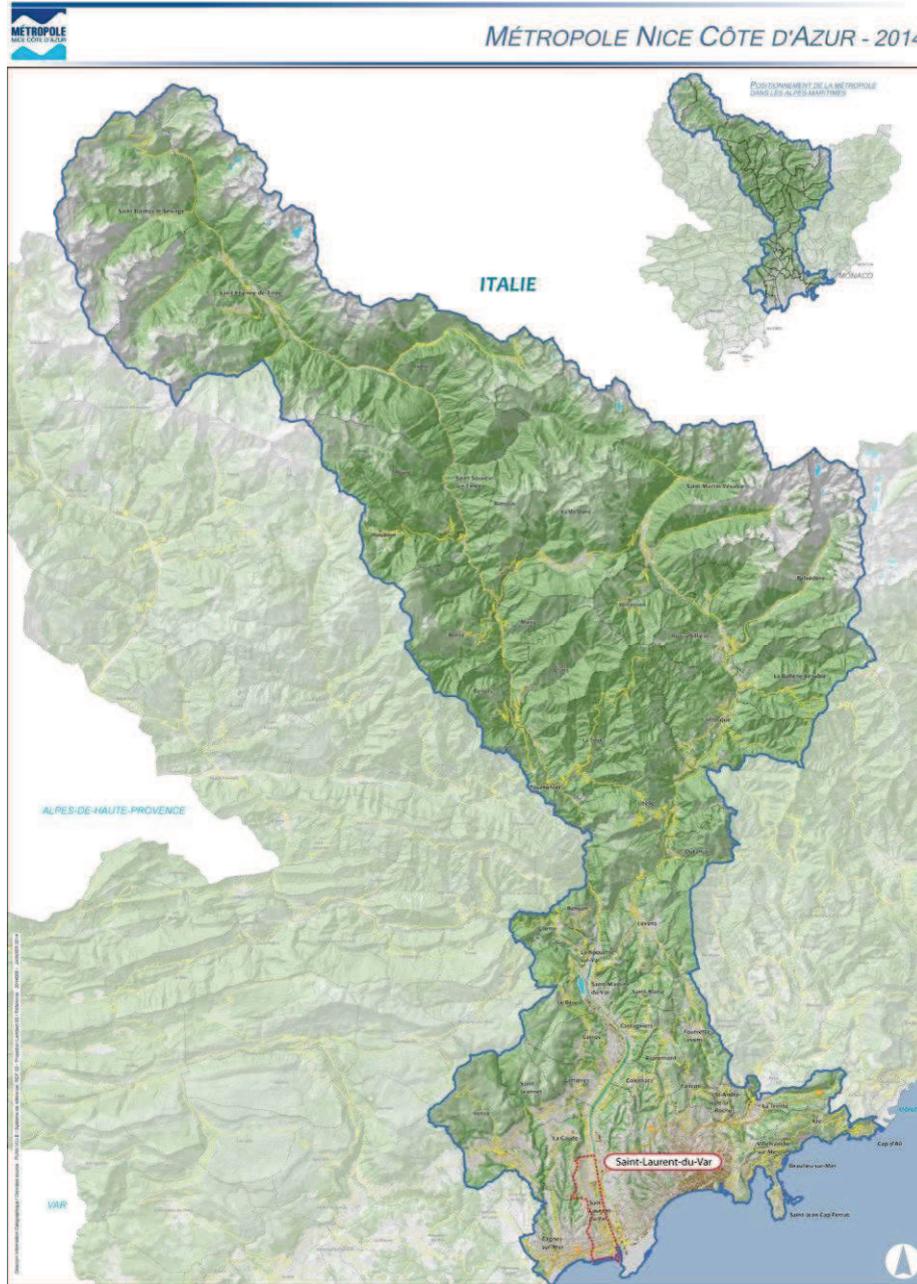


Figure 3 : Localisation de la commune de Saint-Laurent-du-Var au sein de la Métropole Nice Côte d'Azur.

La Métropole Nice-Côte d'Azur est fondée sur un projet de charte, soumis à approbation par les Conseils Municipaux. Elle reprend toutes les compétences de l'ancienne communauté urbaine (développement et aménagement économique, aménagement de l'espace, politique de l'habitat et de la ville, gestion des services d'intérêt collectif, protection et mise en valeur de l'environnement), auxquelles s'ajoutent les transports scolaires, la voirie départementale et la promotion économique du territoire à l'échelle internationale.

La Métropole possède également la compétence en Développement de la zone de Montagne

2. DESCRIPTION DU PROJET

(Source : Métropole NCA Planification urbaine Juillet 2016)

Attente dernière version pour compléter l'EE.

2.1. Contexte du projet

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 prégantes 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.

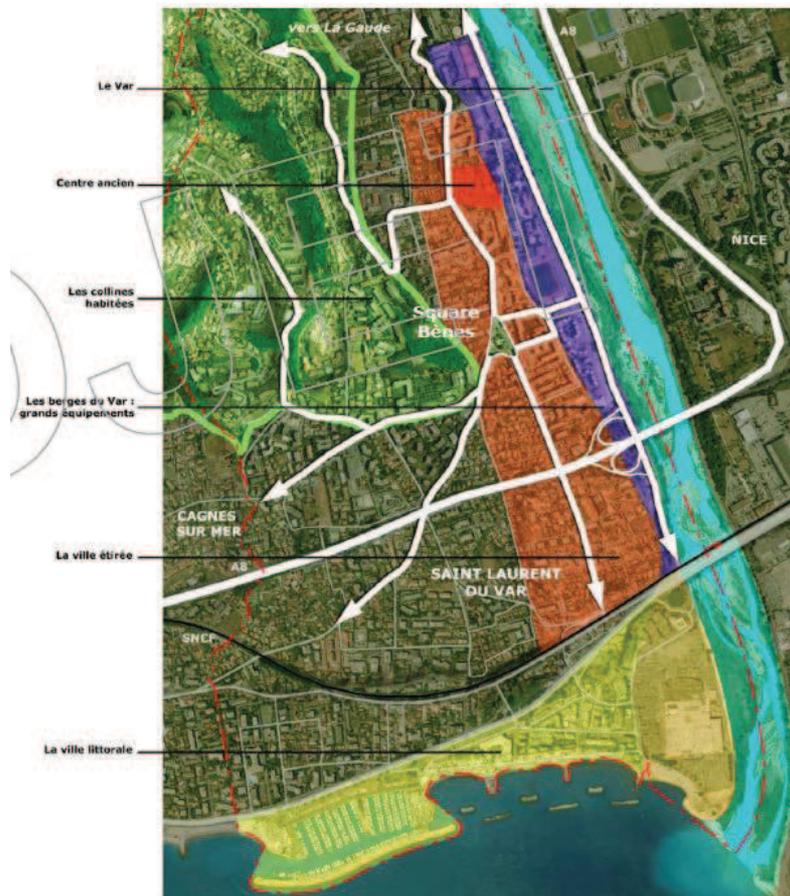


Figure 4 : Unité urbaines à Saint-Laurent du Var - Extrait du PLU

2.3. Présentation du projet

2.3.1 Les enjeux et objectifs

Les **enjeux** sur le site du square Bènes sont :

- La constitution d'une centralité autour d'une place animée
- La mise en valeur du paysage boisé perceptible depuis la place
- La requalification des îlots autour de la future place
- La production d'une offre de logements répondant aux objectifs de mixité sociale
- L'accompagnement de la densification par la création d'équipements publics

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
- Préserver les vues sur la forêt de la Vallière par un front bâti discontinu sur le côté ouest de la place
- Implanter les futures constructions à l'alignement des immeubles récents sur les îlots nord, est et sud
- Construire 30% de logements sociaux par opération immobilière
- Construire une école et une crèche

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

La démarche Chantier Vert sera observée durant toute sa mise en œuvre.

2.3.2. 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 relai 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. À 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 Béranger.



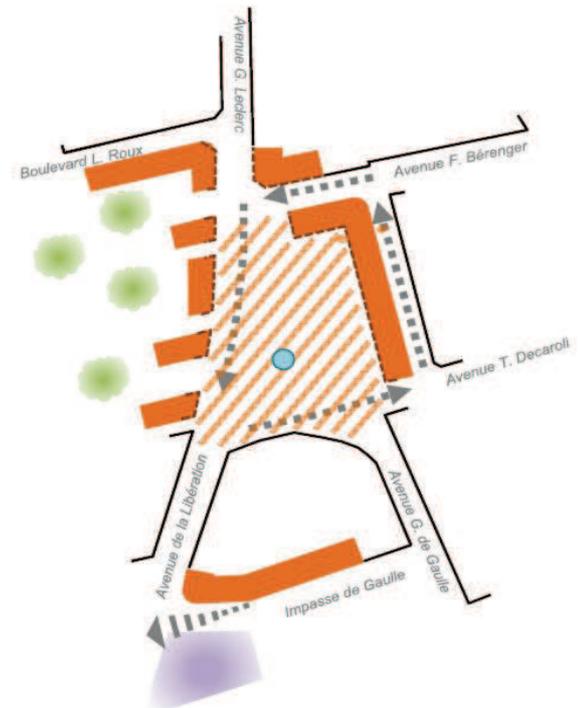
L'offre en logements sera mixte, avec un minimum de 30% de logements locatifs sociaux par opération.



Les fonds de parcelles de l'îlot 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.



2.3.3. Principe d'aménagement

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.



Simulation d'aménagement...



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



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.

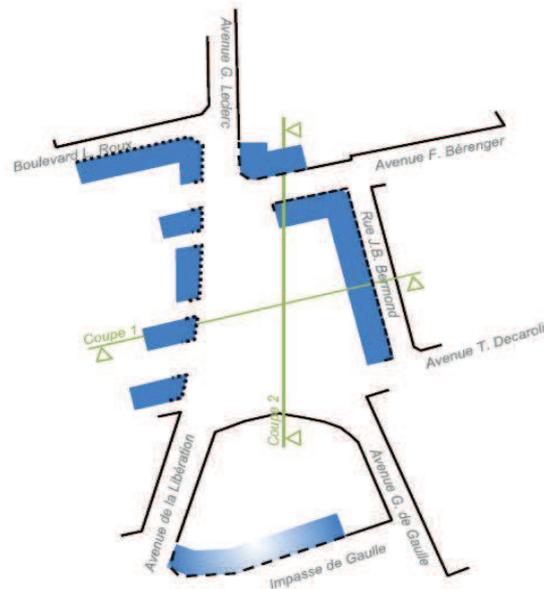


Un épandage respectant les hauteurs existantes

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



2.3.3. La 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 favoriseront la densité végétale et l'ombre.

Une programmation bâtie mixte...

La place pourra être 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.

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

L'école maternelle sera reconstruite sur un foncier communal au sud du site. L'équipement comprendra 7 classes (extension de deux classes supplémentaires par rapport à l'état existant). Il sera complété par une crèche d'une vingtaine de berceaux.