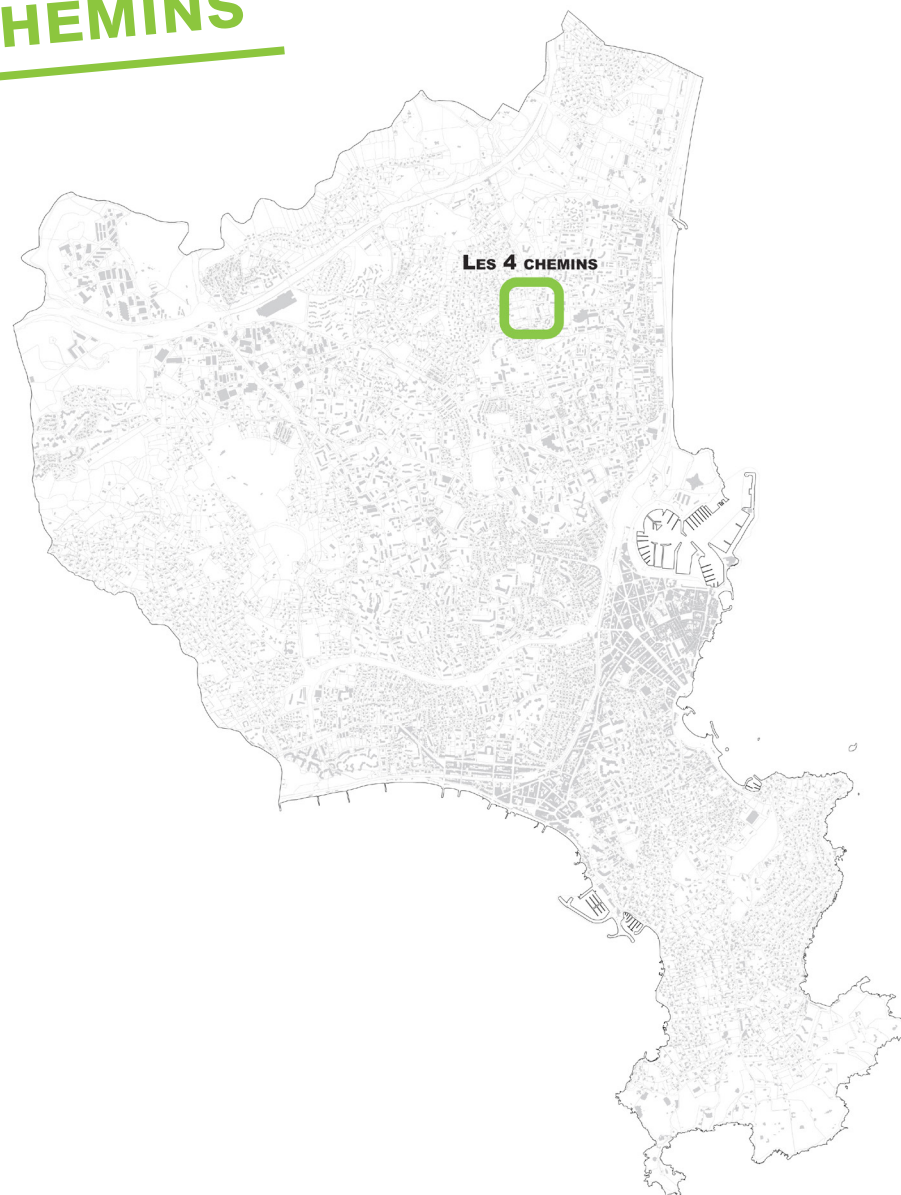


– OAP SECTORIELLE –
LE SECTEUR DES QUATRE CHEMINS



Localisation, composition, desserte et environnement

Secteur d'entrée de ville, marqué notamment par le rond-point des Quatre Chemins, le quartier présente une occupation et forme urbaine hétérogènes.

Des serres abandonnées, des friches agricoles, quelques commerces et entrepôts, se mêlent aux immeubles et habitats individuels. Le boulevard urbain de l'avenue Jules Grec et de Michard Pélissier dessert ce quartier et permet de relier le centre-ville d'Antibes à Biot et la technopole de Sophia Antipolis.

Les activités économiques du secteur sont aujourd'hui essentiellement liées aux exploitations horticoles. Or, ces dernières sont de moins en moins nombreuses et la ressource horticole se limite à la présence de quelques serres.



Objectifs et principes d'aménagement

Le parti d'aménagement retenu est traduit dans les orientations d'aménagement et de programmation suivantes :

• Typologie bâtie variée et mixité fonctionnelle

L'organisation réalisée dans le secteur des Quatre Chemins permettra d'assurer le développement d'une mixité des formes de bâti et la requalification de l'entrée de ville. Il s'agira d'engager la transition entre les espaces non bâtis et agricoles et les quartiers pavillonnaires périphériques.

Le secteur accueillera différentes typologies bâties : habitat collectif, habitat groupé, habitat individuel.

Les opérations à vocation résidentielle concourront à satisfaire l'objectif minimum de réalisation de 40 % de logements aidés et à répondre aux besoins en logements identifiés pour la commune.

• Morphologie urbaine harmonieuse

Les constructions seront organisées harmonieusement dans le secteur, libérant suffisamment d'espaces libres au sol pour préserver la qualité paysagère du site et une trame bâtie aérée, tout en permettant une identification précise de l'entrée de ville antiboise.

Les constructions à usage d'habitation seront réparties dans l'ensemble du secteur. Les bâtiments collectifs seront prioritairement disposés de part et d'autre de

ENJEUX GLOBAUX

L'aménagement du site est dédié à l'accueil d'installations aux vocations diverses, tout en maintenant une qualité paysagère renforcée et une intégration harmonieuse dans l'environnement existant.

L'analyse de l'occupation actuelle du sol et la prise en compte des contraintes réglementaires ont permis de définir plusieurs enjeux et objectifs d'aménagement du site :

- Requalifier l'entrée de ville ;
- Structurer le quartier par la réalisation d'un espace structurant et qualifiant autour du rond-point avec des commerces et des services adaptés au quartier ;
- Offrir de nouveaux logements, aux formes mixtes ;
- Traiter qualitativement les aménagements paysagers autour des axes de communication notamment.



Objectifs et principes d'aménagement

antiboise, par un espace central, attractif et qualitatif. Les espaces communs – place, placette, square paysager – ainsi que les commerces et services en rez-de-chaussée, aménagés de part et d'autres du carrefour et en adéquation avec l'offre environnante, participeront activement à restructurer ce lieu.

Par ailleurs, la hauteur des constructions projetées sera en adéquation avec l'environnement existant : elle sera plus élevée le long des voies structurantes et du rond-point des Quatre Chemins (R+4 et R+3) et de moins en moins haute à mesure que l'on s'en éloigne et le long des axes secondaires.

Ainsi, les bâtiments implantés le long des boulevards urbains Michard Pélissier et Jules Grec seront en R+3 dans la bande de majoration de la constructibilité, et auront une hauteur plus faible au delà de cette bande : R+2 et R+1 le long de l'avenue Michard Pélissier et R+2 le long de l'avenue Jules Grec.

Il en est de même pour les bâtiments situés de part et d'autre du chemin de la Constance, qui auront une hauteur en R+3 et R+2 dans une bande de majoration de la constructibilité et en R+2 et R+1 au delà.

Enfin, les bâtiments autour du rond point des Quatre Chemins pourront, quant à eux, avoir une hauteur plus importante en R+4 afin d'identifier précisément ce nouveau lieu de vie.



l'avenue Michard Pélissier, de l'avenue Jules Grec, du chemin des Quatre Chemins et du chemin de la Constance, créant, par les perspectives visuelles qu'ils dégagent, des véritables boulevards urbains.

L'habitat groupé et les maisons individuelles seront placés en arrière plan, en harmonie avec le tissu urbain environnant, plus lâche.

Les bâtiments collectifs créés autour du carrefour des Quatre Chemins accueilleront des commerces en rez-de-chaussée.

• Composition paysagère cohérente

L'aménagement global du secteur intégrera des espaces communs qualitatifs, supports de trames vertes.

Ces trames vertes seront définies le long des axes structurants (avenue Michard Pélissier, avenue Jules Grec) ainsi que le long de voiries secondaires (chemin des Quatre Chemins, chemin de la Constance), et accompagneront les cheminements doux. Un cheminement piéton sera créé en direction de la Brague.

La trame verte sera également traduite par les espaces libres et paysagers associés aux constructions, par l'aménagement d'un square paysager à proximité du carrefour des Quatre Chemins et par la création d'un jardin.

Le réaménagement du giratoire des Quatre Chemins permettra de recréer une véritable porte d'entrée

Objectifs et principes d'aménagement

• Réseau viaire renforcé

Le développement urbain du secteur des Quatre Chemins nécessite son raccordement fonctionnel aux quartiers alentours. Les axes existants seront renforcés afin de supporter les flux supplémentaires liés aux nouvelles constructions et au projet d'échangeur autoroutier au nord.

Un maillage viaire résidentiel (public et privé) sera également intégré dans cet aménagement global. Il devra être en adéquation avec le projet urbain développé. Dans une moindre mesure, les accès aux nouvelles constructions pourront se faire depuis les grands axes de circulation.

Ces liaisons favoriseront également les cheminements et les circulations piétonnes et cyclistes.

La trame viaire sera accompagnée d'un traitement environnemental pour assurer une ambiance paysagère agréable aux usagers et préserver les habitants des nuisances sonores générées par les grands axes de communication.



Objectifs et principes d'aménagement cartographiés

— Périmètre de l'OAP

RENFORCER L'OFFRE EN LOGEMENTS

 Zone d'implantation du bâti, avec des hauteurs variant du R+1 au R+4 autour du rond point des Quatre Chemins

 Bandes de majoration de la constructibilité

 Préservation du patrimoine bâti remarquable

FAVORISER UNE MIXITÉ FONCTIONNELLE ET UNE ATTRACTIVITÉ

 Zone d'implantation préférentielle des activités commerciales en rdc

 Espaces publics

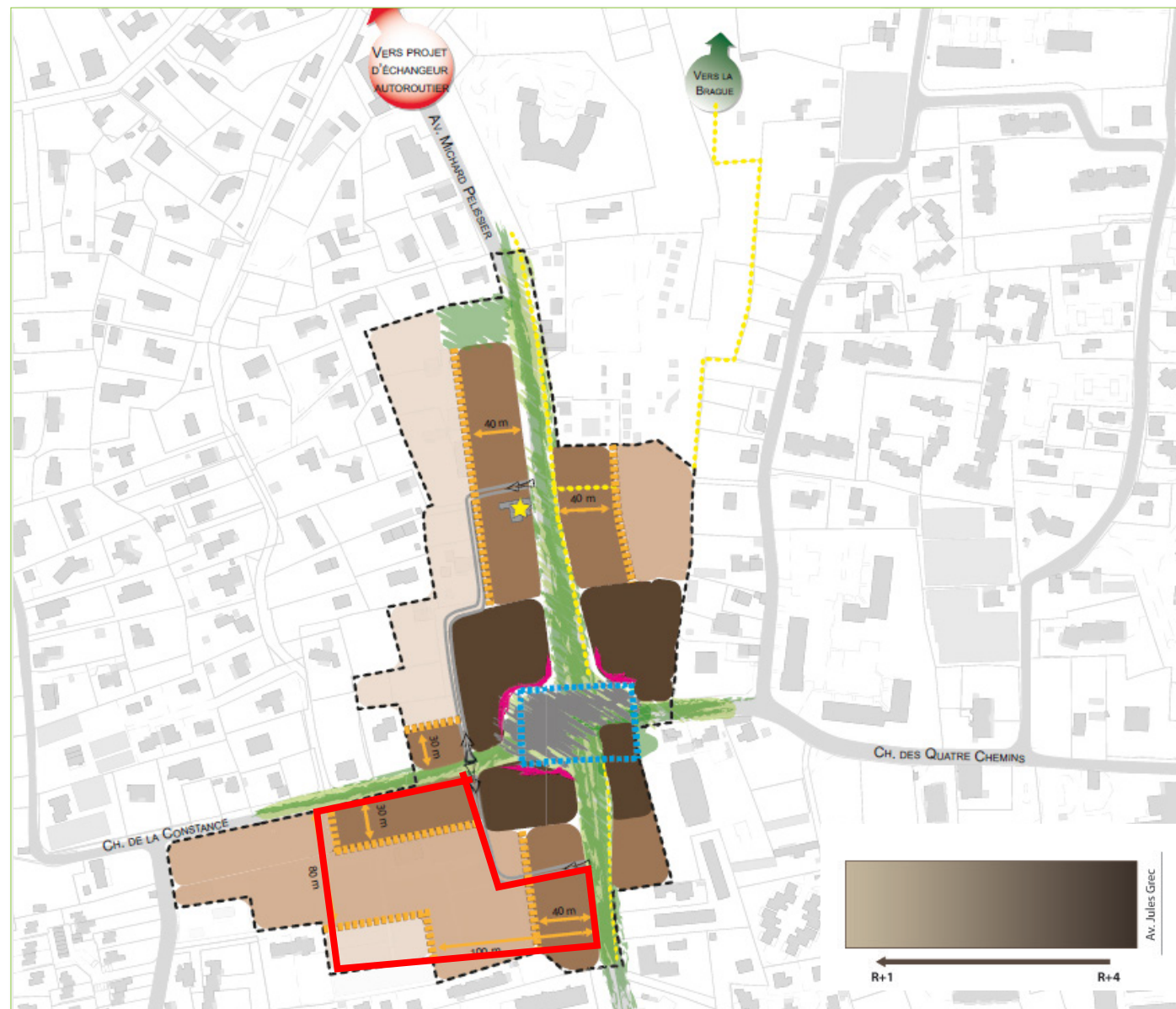
CRÉER UNE ENTRÉE DE VILLE QUALITATIVE ET STRUCTURÉE

 Aménagement d'un jardin partagé et d'un square paysagé de détente

 Accompagnement de la trame verte par la création de cheminements doux

 Traitement paysager le long des axes

 Principes d'accès (création de nouvelles voiries)



 = Projet Constance