



**COMMUNE DE VALLAURIS GOLFE-JUAN
PLAN LOCAL D'URBANISME**

***PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT
DURABLE***

PROJET ARRETE LE : 08/03/2006	Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal en date du : 20/12/2006
ENQUETE DU : 19/07/2006 au 19/09/2006	
APPROBATION LE : 20/12/2006	Monsieur le Maire :
MODIFICATIONS	MISES A JOUR :

SOMMAIRE

LES ORIENTATIONS GENERALES	3
I - MAITRISER UN DEVELOPPEMENT URBAIN EQUILIBRE	3
I.1 - LE RENOUVEAU DU CENTRE URBAIN DE VALLAURIS	3
I.1.a - Préserver et mettre en valeur le centre historique	3
I.1.b - Le centre ville et les quartiers de la première couronne	3
I.2 - GOLFE-JUAN	4
I.3 - LES QUARTIERS PAVILLONNAIRES.....	4
I.4 - LA SAUVEGARDE DE L'ESPACE RURAL	4
I.5 - LA PROTECTION DES ESPACES NATURELS ET DES PAYSAGES	4
I.5.a - Espaces naturels	4
I.5.b - Paysage	4
II - PRINCIPE DE LA DIVERSITE DES FONCTIONS URBAINES ET DE LA MIXITE.....	8
II.1 - ACTIONS POUR CONTRIBUER AUX BESOINS EN MATIERE D'HABITAT	8
II.1.a - Les moyens mis en œuvre	8
II.1.b - Des réserves foncières	8
II.2 - DEVELOPPEMENT DES ACTIVITES ECONOMIQUES	9
II.2.a - Le redéploiement des commerces	9
II.2.b - Le confortement de l'artisanat, des métiers d'art et des services	9
II.2.c - La valorisation de l'activité touristique	9
II.2.d - Requalification de la zone d'activités de Saint-Bernard	9
II.2.e - L'activité agricole	10
II.3 - LES EQUIPEMENTS PUBLICS	10
III - PRINCIPE DU RESPECT DE L'ENVIRONNEMENT.....	11
III.1 - MAITRISE DE L'URBANISATION	11
III.2 - DEPLACEMENTS	11
III.3 - PREVENTION DES RISQUES	12

LES ORIENTATIONS GENERALES

I - MAITRISER UN DEVELOPPEMENT URBAIN EQUILIBRE

Le développement urbain équilibré de la commune est maîtrisé par le renouveau des centres urbains de Vallauris et de Golfe-Juan tout en contenant et complétant l'urbanisation à caractère individuel.

I.1 - Le renouveau du centre urbain de Vallauris

I.1.a - Préserver et mettre en valeur le centre historique

Le centre historique a connu différentes opérations de réhabilitation, de rénovation et d'embellissement divers. Il convient aujourd'hui de poursuivre les efforts entrepris.

L'objectif principal est de préserver, de mettre en valeur ce centre historique et de renforcer sa fonction de pôle urbain vivant et attractif.

Les dispositions du P.L.U., en particulier son règlement, doit répondre aux impératifs de préservation et de valorisation du patrimoine.

Le développement de l'habitat permanent sera assuré, et la politique d'acquisition foncière mise en place par la commune, sera poursuivie.

Le maintien de l'activité commerciale est une priorité afin de l'animer, d'augmenter son attractivité et de conforter ses fonctions commerciales et touristiques. Cette action, visant à maintenir les commerces de proximité et à favoriser l'artisanat d'art, sera poursuivie par l'acquisition de cellules commerciales.

I.1.b - Le centre ville et les quartiers de la première couronne

Autour du centre historique, l'objectif est de maîtriser le développement et l'achèvement des divers quartiers, notamment dans la partie ouest tout en permettant de redéfinir la densité urbaine.

Les limites de l'agglomération de Vallauris sont définies. De nouveaux espaces sont à organiser, tout en mettant en place des actions de nature à assurer une cohérence urbaine.

Le renouvellement urbain est assuré par les aménagements futurs du quartier du Champ, du Fournas, des Stades et de l'Union.

Leurs aménagements visent à assurer l'un des objectifs suivants :

- une plus grande cohérence urbaine,
- une offre accrue en espaces publics et en équipements de quartier,
- la production de logements pour actifs (acquisition, locatifs libres ou aidés),
- le développement des activités commerciales et de services.

I.2 - Golfe-Juan

Lieu de villégiature très prisé, il convient aujourd'hui d'opérer un rééquilibrage en faveur de l'habitat permanent, en limitant les résidences secondaires et en renforçant les équipements publics.

La reconquête du front de mer exige une limitation forte des flux de transit le long de la RD 6098, qui ne sera possible qu'après la réalisation de la déviation de la RD 6007.

Cette reconquête sera faite par la mise en place d'une zone « 30 » et d'espaces semi-piétonniers sur la RN 98. Les difficultés de stationnement constatées pourront être résolues par la réalisation de nouveaux parkings et plus particulièrement celui de la future gare intermodale sur le site de la gare actuelle.

La réalisation de la déviation de la RD 6007 sera un événement susceptible d'apporter de nombreux changements dans la fonction urbaine de Golfe-Juan. Ses caractéristiques avec un fort aménagement paysager permettront d'assurer le maintien des échanges de part et d'autre de son tracé. Elle structurera les quartiers en étant une limite entre au nord des secteurs à dominante pavillonnaire et au sud des secteurs à dominante d'habitat collectif.

Le secteur des Paluds, compris entre la RD 6007 et la voie ferrée, fera l'objet d'une réorganisation du tissu urbain avec le confortement du réseau viaire afin d'assurer un bon maillage.

La création de la déviation permettra d'engager la requalification du tracé actuel par un renouvellement urbain et la mise en valeur des propriétés remarquables.

I.3 - Les quartiers pavillonnaires

Ils seront contenus dans les limites existantes. Toutefois, certains secteurs mal desservis, à fort impact paysager pourront ne pas être densifiés davantage.

I.4 - La sauvegarde de l'espace rural

Cet espace a quasiment disparu sur le territoire communal. C'est pourquoi des mesures sont prises afin de préserver et de maintenir les dernières activités horticoles et oléicoles.

I.5 - La protection des espaces naturels et des paysages

I.5.a - Espaces naturels

L'ensemble des grands espaces naturels seront protégés tels que les Encourdoules, le Devens, la Maure, le Pézou, les Glaïeuls. En dehors des grands espaces naturels, des boisements seront également protégés en raison de leur intérêt paysager ou écologique. Ce sera notamment le cas des espaces boisés associés aux vallons.

I.5.b - Paysage

Dans les espaces identifiés comme sensibles du point de vue paysager, la constructibilité sera limitée. Feront également l'objet de mesures conservatoires un certain nombre de terrains complantés de vergers remarquables qui participent du patrimoine vert de la commune.

Dans les secteurs d'habitat pavillonnaire qui conservent des traces de ruralité ou qui présentent un caractère de parc, des mesures seront prises afin de préserver leur ambiance. Ainsi pourront être mis en œuvre :

- le recours à la règle de la superficie minimale des terrains,
- des règles visant à protéger le patrimoine rural (murets, oliviers, arbres fruitiers...),
- des règles sur le volume et l'implantation des constructions,
- des règles concernant les clôtures.

Les vallons et cours d'eau feront l'objet d'une politique de préservation et de mise en valeur.

Concernant les abords routiers, le PLU intégrera les conclusions de l'étude spécifique aux entrées de ville au titre de l'article L.111.1.4 du code de l'urbanisme (loi Barnier).

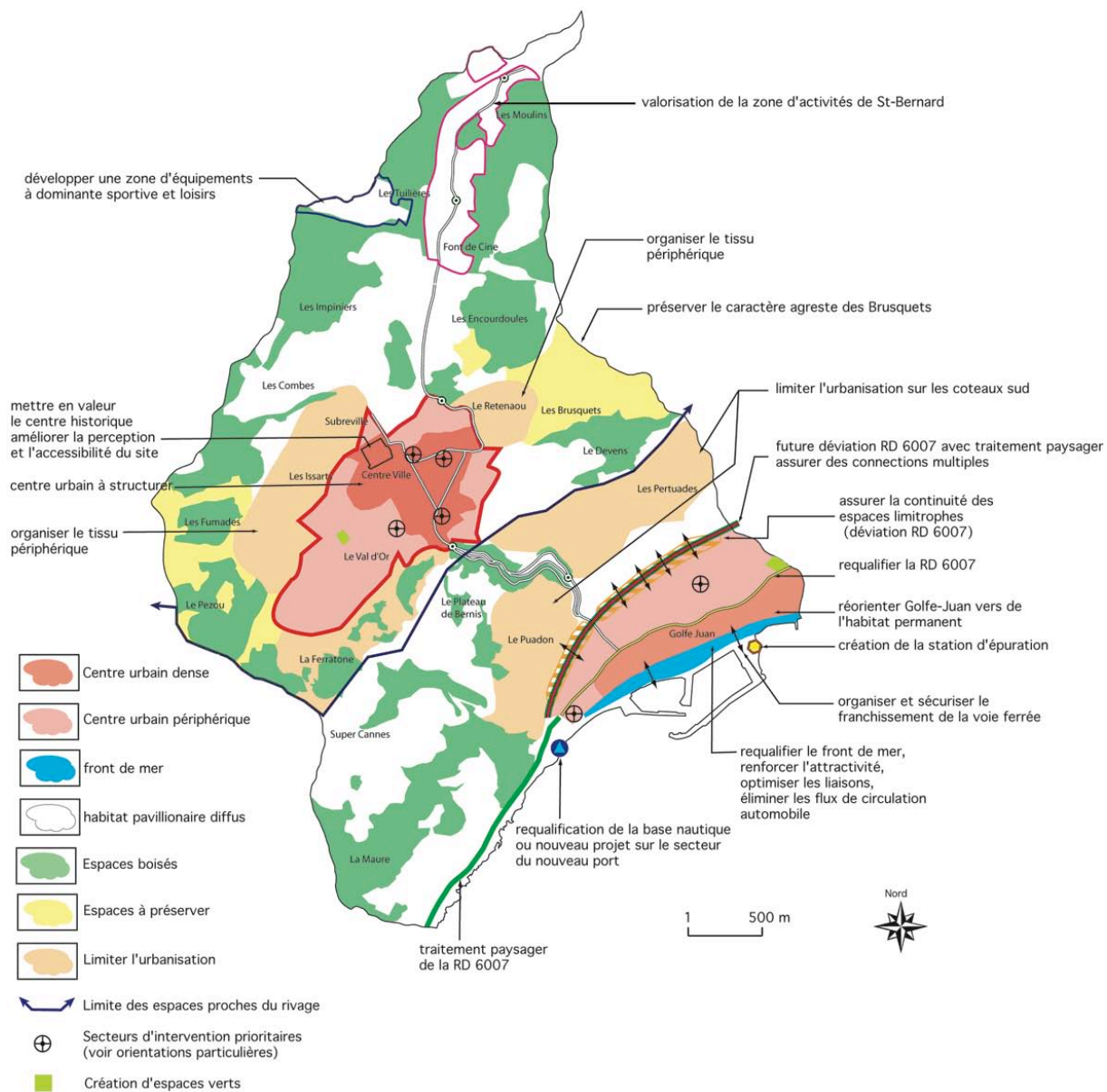
De manière plus large, des actions de requalification et d'embellissement seront conduites sur le réseau routier principal, incluant le contrôle de l'affichage et la sécurisation des parcours piétons.

L'inventaire du patrimoine architectural et des plantations remarquables sera pris en compte dans le P.L.U.

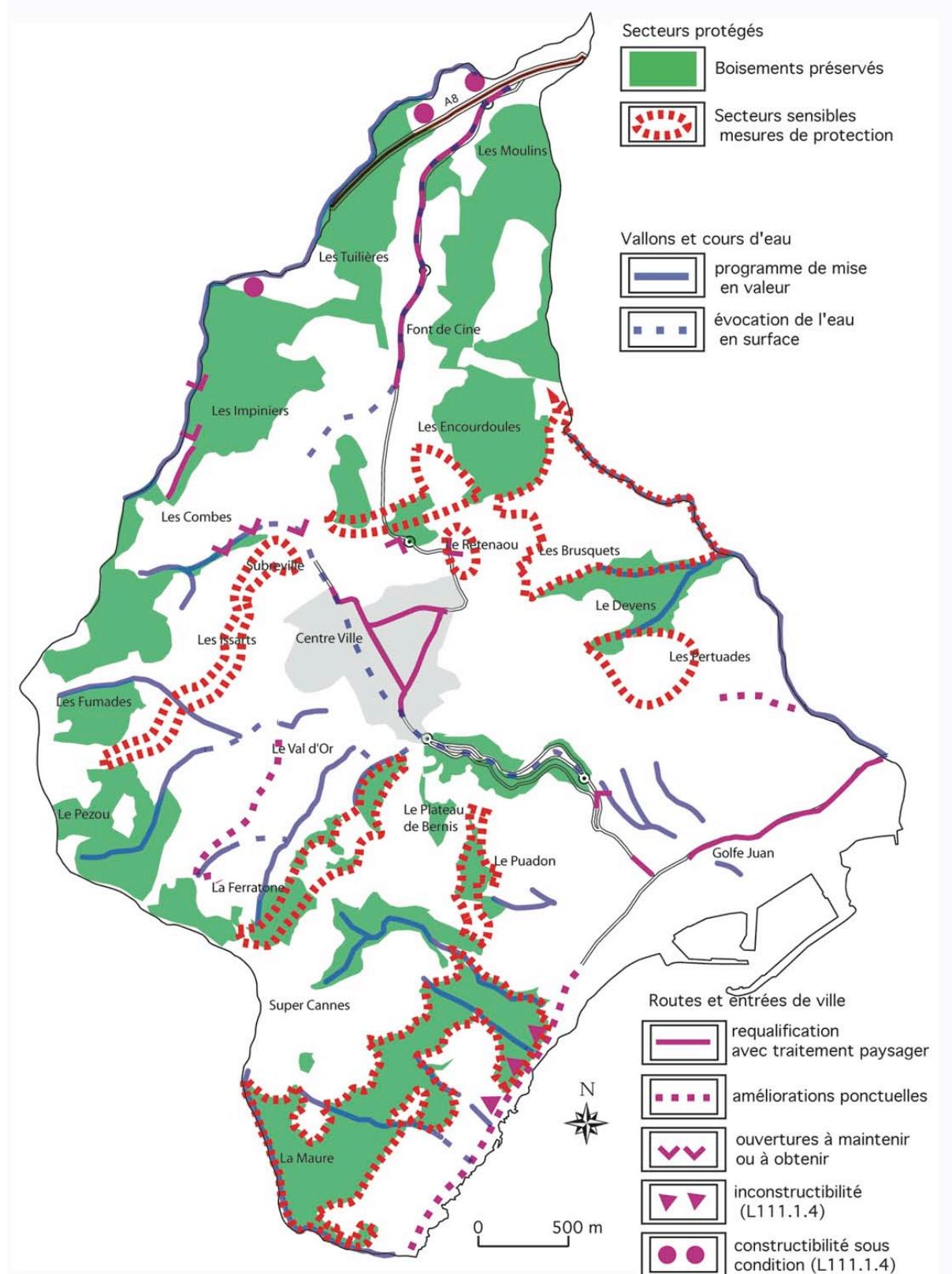
D'autre part, les espaces urbains seront enrichis par la création d'espaces verts de proximité et par des plantations d'alignement le long des voies.

Les espaces sensibles proches du rivage seront protégés.

Schéma des orientations générales



Paysage et environnement



II - PRINCIPE DE LA DIVERSITE DES FONCTIONS URBAINES ET DE LA MIXITE

II.1 - Actions pour contribuer aux besoins en matière d'habitat

L'ensemble des dispositions du P.L.U. doit assurer dans les deux entités urbaines une croissance équilibrée et mesurée en veillant notamment à la production de logements pour actifs.

Les grandes orientations pour une politique de l'habitat sont :

- le rééquilibrage de l'offre,
- la poursuite des actions communales (O.P.A.H, Fisac, traitement des espaces publics) ayant des effets positifs notamment sur le village et sur l'habitat collectif social,
- la maîtrise du rythme et du contenu en matière de logements.

Ces objectifs doivent se concrétiser aussi bien à Vallauris qu'à Golfe-Juan afin de faire face à une demande en logements sans cesse croissante.

II.1.a - Les moyens mis en œuvre

➤ L'action foncière et la production neuve

- réserver des espaces pour la réalisation de logements et d'espaces publics,
- poursuivre et orienter la relance de la production de logements neufs en résidences permanentes,
- rééquilibrer le rapport résidences principales/résidences secondaires du parc de logements,
- prévoir dans chaque agglomération une production de logements locatifs libres ou aidés.

➤ Interventions sur l'existant

- poursuivre la revalorisation du centre historique et des faubourgs,
- exercer du droit de préemption urbain dans le centre de Vallauris et de Golfe-Juan,
- améliorer et rééquilibrer géographiquement le parc de logements sociaux,
- poursuivre la restructuration et favoriser l'ouverture sur la ville du quartier de la Zaine.

Dans chaque pôle urbain seront réalisés des logements locatifs aidés.

D'autre part, la commune incitera à un quota de logements aidés dans les opérations importantes de production de logements.

A l'ouest du secteur des Tuilières, l'aire d'accueil des gens du voyage sera aménagée.

II.1.b - Des réserves foncières

Les besoins futurs, à court et moyen terme, pourront être satisfaits dans les zones urbanisées à restructurer ou à rénover.

II.2 - Développement des activités économiques

Le développement économique de la commune constitue un enjeu primordial.

Dans ce domaine, l'objectif est de réunir toutes les conditions pour rendre effectif le maintien, la création et la diversification des emplois.

Pour cela il faut :

- permettre le redéploiement des commerces dans les deux centres urbains,
- conforter l'artisanat et les métiers d'art à Vallauris,
- maîtriser et valoriser l'activité touristique,
- requalifier la zone d'activités de Saint-Bernard.

II.2.a - Le redéploiement des commerces

Les dispositions suivantes seront prises :

- requalification des centres urbains,
- pas de nouvelle grande surface commerciale en centre urbain.

Ainsi, ces dispositions retenues dans les deux centres urbains permettront une valorisation et une dynamisation des activités de proximité.

Les actions d'accompagnement, analysées par ailleurs, telles que la requalification et la restructuration urbaines ou l'amélioration de la desserte et du stationnement doivent jouer un rôle d'impulsion décisif.

II.2.b - Le confortement de l'artisanat, des métiers d'art et des services

Dans le centre de Vallauris, une politique d'acquisition de locaux et une incitation de réalisation de nouveaux locaux seront mis en place. Un circuit des métiers d'art sera réalisé.

Les services, les petites activités non nuisantes et non polluantes seront privilégiées dans les centres urbains.

II.2.c - La valorisation de l'activité touristique

A Golfe-Juan, la requalification de la zone du bord de mer sera poursuivie en limitant les flux de transit, ce qui en augmentera ainsi l'attractivité et permettra un meilleur exercice de l'activité touristique.

L'étalement de la fréquentation de la clientèle sur l'année doit être encouragée. Le développement de l'évènementiel est susceptible d'attirer une clientèle hors-saison.

Les activités relevant du pôle nautique seront maintenues.

II.2.d - Requalification de la zone d'activités de Saint-Bernard

Cette zone d'activité banalisée sera requalifiée en imposant des prescriptions paysagères et architecturales. Des mesures seront prises afin de résoudre les difficultés de stationnement.

Il sera organisé sur le long terme une mutation qualitative de l'espace favorisant la mutation économique des établissements vers des activités plus valorisantes.

Des terrains libres constructibles en périphérie assurent de façon limitée une extension de la zone.

II.2.e - L'activité agricole

Vallauris était connue pour sa forte activité agricole (horticulture tournée vers les plantes à parfums, oléiculture). Les conditions économiques et la poussée de l'urbanisation ont contribué à sa quasi disparition.

Les dernières activités agricoles restantes seront pérennisées en autorisant les serres dans les quartiers d'habitat pavillonnaires.

II.3 - Les équipements publics

L'objectif est de réaliser d'une part des équipements publics adaptés aux besoins actuels et futurs des deux entités urbaines, et d'autre part de requalifier les espaces publics.

D'une manière générale il y aura relocalisation et sécurisation des écoles.

Le transfert d'une partie des terrains de football, du centre ville de Vallauris vers le quartier des Tuilières, va permettre de dégager des terrains susceptibles de compléter le programme d'équipements publics.

Les manifestations d'importance se feront aux Tuilières, tandis qu'un terrain du centre ville sera réservé aux écoles et associations diverses.

Les conditions d'accessibilité de la vaste zone de loisirs et de sports des Tuilières seront redéfinies.

L'ouest du secteur des Tuilières accueillera notamment la déchetterie.

La commune va mener une politique d'équipements pour l'assainissement collectif dans certains secteurs, conformément au schéma directeur d'assainissement.

La nouvelle station d'épuration sera réalisée sur la partie est du port, à proximité du théâtre de la Mer.

III - PRINCIPE DU RESPECT DE L'ENVIRONNEMENT

III.1 - Maîtrise de l'urbanisation

Cette maîtrise est assurée en limitant fortement l'ouverture de nouveaux espaces à l'urbanisation et en préservant des espaces verts de proximité.

L'urbanisation pavillonnaire sera contrôlée y compris dans les secteurs bénéficiant d'un bon niveau d'équipements afin de ne pas porter atteinte au paysage.

En revanche, dans les secteurs d'habitat pavillonnaire ou diffus, ne bénéficiant pas d'équipements suffisants (notamment en voiries et en assainissement), et dont le renforcement à moyen terme, n'est pas possible financièrement, l'urbanisation sera limitée.

Il en sera de même pour les secteurs d'habitat diffus qui ont un fort impact paysager.

III.2 - Déplacements

La commune est confrontée à des difficultés sérieuses en matière de déplacements.

L'objectif principal est de limiter les déplacements automobiles en favorisant le renforcement du réseau de transports en commun et la création de mode de déplacements doux.

Ces difficultés sont d'une part liées à la proximité de l'autoroute (située entre les deux centres urbains importants d'Antibes et de Cannes), et d'autre part à l'étalement urbain communal.

Ces difficultés nécessitent la maîtrise des déplacements automobiles et les mesures suivantes seront prises :

- Réalisation de la déviation de la RD 6007 tout en maintenant les échanges nord/sud,
- réalisation prochaine de la liaison échangeur de Saint-Claude, et de la déviation de la RD 6007 à Antibes (RD 35 bis). Les deux réalisations sont de nature à soulager le trafic particulièrement à Golfe-Juan.
Ainsi, à Golfe-Juan, il sera aménagé une zone « 30 » et des espaces semi-piétonniers sur la RN 98, qui participeront à la reconquête du bord de mer,
- en ce qui concerne les véhicules particuliers, il est nécessaire pour des besoins de régulation de flux et de gestion d'une circulation sans cesse en augmentation, de réaliser des aménagements sur le réseau viaire existant, et de créer de nouvelles voies,
- il faut également aménager les carrefours le long de la RD 135 aux entrées de Vallauris,

Dans le cadre des transports en commun, les mesures suivantes seront prises :

- privilégier les transports en commun entre les deux centres urbains (Vallauris et Golfe-Juan) et de prolonger les lignes vers Sophia-Antipolis,
- réaliser un pôle d'échange à Golfe-Juan sur l'emprise de la gare SNCF.
Cette gare accueillera un vaste parking relais. Sa desserte avec la RD 6007 actuelle sera améliorée.
Avec le développement de cabotage, une halte sera aménagée à l'extrême ouest du port. De cette halte sera mis en place un cheminement permettant d'accéder à la gare multimodale.
- le stationnement est jugé insuffisant sur les deux agglomérations.
A Vallauris, un parking souterrain sera réalisé place Cavasse.
A Golfe-Juan, un parking relais sera réalisé avec le pôle d'échange.
Ces deux parkings seront en mesure d'éliminer une partie du stationnement en surface.

- une politique de sécurisation des franchissements et des déplacements des personnes sera engagée à court terme.
Il conviendra de développer dans les deux agglomérations des zones « 30 » dès le court terme.
Des itinéraires piétons seront mis en œuvre, notamment le long des axes routiers qui nécessitent une sécurisation (RD 135 dans la traversée de la zone d'activités de Saint-Bernard par exemple).
- la politique des chemins piétons et des randonnées dans les sites naturels et les secteurs d'habitat pavillonnaire sera poursuivie et améliorée.
- en ce qui concerne les deux roues, un effort particulier sera engagé sur la création de pistes ou de bandes cyclables le long des grands axes et dans le centre urbain.
Dans la mesure du possible, toutes créations de voies nouvelles ou tout réaménagement de voies existantes devra intégrer les circulations cyclables.

III.3 - Prévention des risques

La prise en compte des risques d'inondation nécessite la mise en œuvre de mesures pour assurer, dans les secteurs sensibles, la sécurité et la sauvegarde des biens et des personnes. Des bassins de rétention seront réalisés.

Au niveau des risques d'incendie, le futur P.L.U. contiendra l'urbanisation diffuse en massif boisé.

Schéma d'organisation des déplacements

