

PLU

Plan Local d'Urbanisme Commune de Saint-Auban

III

Orientations d'Aménagement et de Programmation

version du 22/07/2025



SOMMAIRE

1.	INTRODUCTION	5
2.	LOCALISATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION .	6
3.	OAP 1 : LE HAMEAU DES LATTES	7
4.	OAP 2. PESQUIER & TERRE DES LACS	11

1. 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-Auban comprend deux OAP sectorielles qui portent sur l'aménagement de 2 secteurs de la commune :

- OAP n°1 : hameau des Lattes,
- OAP n° 2 : Pesquier/Terre des Lacs

Ces OAP permettent de fixer 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.

Ces OAP ont une valeur réglementaire dans un rapport de compatibilité. Une autorisation d'urbanisme ne pourra être délivrée que si le projet est compatible avec les principes de l'OAP et conforme au règlement du PLU.

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

2. Localisation des Orientations d'Aménagement et de Programmation

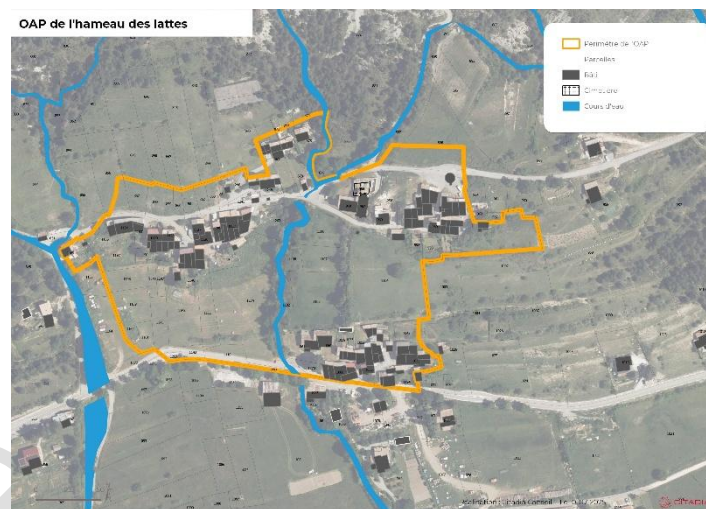


3. OAP 1 : Le hameau des Lattes

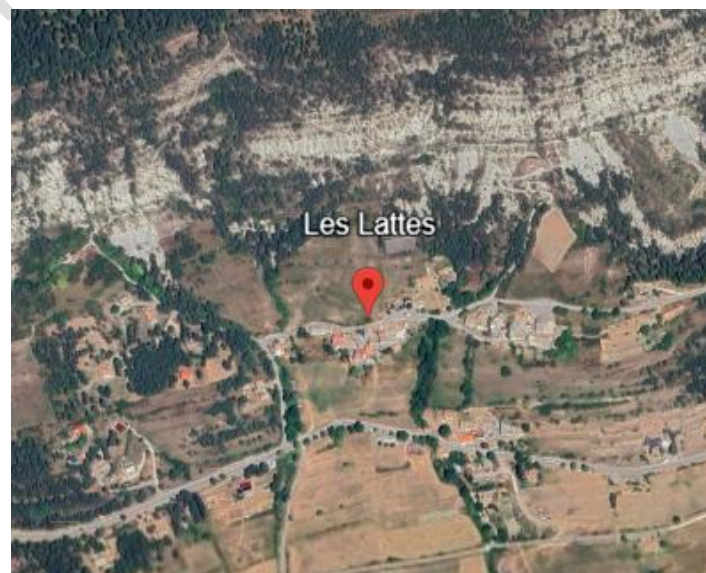
Contexte

Situé au Sud de la commune, le hameau des Lattes est implanté sur un versant parallèle au village, adossé au Collet du Frayssé. Le hameau des Lattes bénéficie d'une position stratégique en tant qu'entrée de commune, puisqu'il constitue le premier noyau traversé par la route en provenance de Grasse via la Route Napoléon. Cette localisation lui confère une accessibilité renforcée, particulièrement appréciable pour les actifs travaillant sur Grasse. Il se compose de trois sous-secteurs constitués d'un tissu de maisons relativement dense. Il constitue un pôle de centralité de la commune puisqu'il abrite autant d'habitants que le village, soit environ 60 résidents à l'année. Il est identifié comme un des secteurs stratégiques qui peut accueillir une offre en logements. De fait, il fait l'objet d'une OAP, qui encadre les lieux d'implantation de ces logements. Des secteurs précis sont identifiés pour faire l'objet d'un développement harmonieux de manière à éviter l'urbanisation en dehors de ces secteurs qui consomme des espaces naturels et agricoles.

Ce potentiel de densification foncière s'inscrit en étroite cohérence à la fois avec les objectifs de développement retenus par la commune visant à limiter la consommation d'espaces agricole, naturel et forestier, et la capacité d'extension prévue par le SCoT'Ouest Alpes-Maritimes.



Localisation du hameau des Lattes – Saint Auban – source : OrthoPhoto2023



Localisation du hameau des Lattes – Saint Auban – source : Google Earth

Enjeux

Plusieurs enjeux sont donc identifiés sur le secteur :

- Encadrer le développement du hameau dans un souci de qualité
- Affirmer la vocation résidentielle de ce hameau
- Favoriser une insertion paysagère de qualité
- Préserver le patrimoine et l'identité locaux
- Intégrer la gestion des risques aux aménagements

Principes programmatiques

Programmation urbaine

A l'échelle de la commune de Saint-Auban, cette OAP de 4.3ha, rend possible en surface, une extension de l'enveloppe de 3 039m², et en dents creuses de 529m².

Prévoir une programmation exclusivement dédiée aux logements dans une volonté de conforter le hameau existant.

- Structurer ce confortement autour de 2 secteurs classés en UB dans le présent PLU.
- Ne pas construire au-delà du ruisseau à l'ouest du hameau.

Insertion urbaine, architecturale et paysagère

- Respecter une qualité architecturale en harmonie avec le site pour toutes futures constructions
- Assurer l'intégration au contexte paysager et environnemental du site par l'intégration notamment à la fois des volumes, des matériaux, des couleurs,

- Préserver l'identité visuelle du hameau, notamment par la qualité de l'insertion paysagère des futures constructions
- Préserver les interfaces avec les espaces naturels, agricoles et forestiers
- Maintenir les secteurs agricoles et naturels existants, comme éléments structurants du paysage et de l'identité du site et de la commune de Saint-Auban
- Intégrer les nouvelles constructions de telle sorte qu'elles participent à la silhouette caractéristique du hameau, telle qu'elle est perçue depuis la route départementale RD2211.

Mobilités et déplacements

- Assurer l'accès et la desserte du quartier par les voies existantes, notamment la route départementale 2211 et les différents chemins.
- Organiser le stationnement au plus près des besoins de logements en limitant l'imperméabilisation des sols.

Qualité environnementale et énergétique

- Protéger les arbres remarquables et les éléments de bâti identifiés par le PLU, et plus particulièrement le four à pain, comme marqueurs de l'identité du site.
- Les nouvelles plantations devront être diversifiées et d'essences locales afin de permettre un potentiel écologique maximal.
- Traiter les franges urbaines afin de créer une transition avec les secteurs naturels, agricoles et forestiers.
- Prévoir le recours aux énergies renouvelables locales, notamment pour alimenter les constructions.

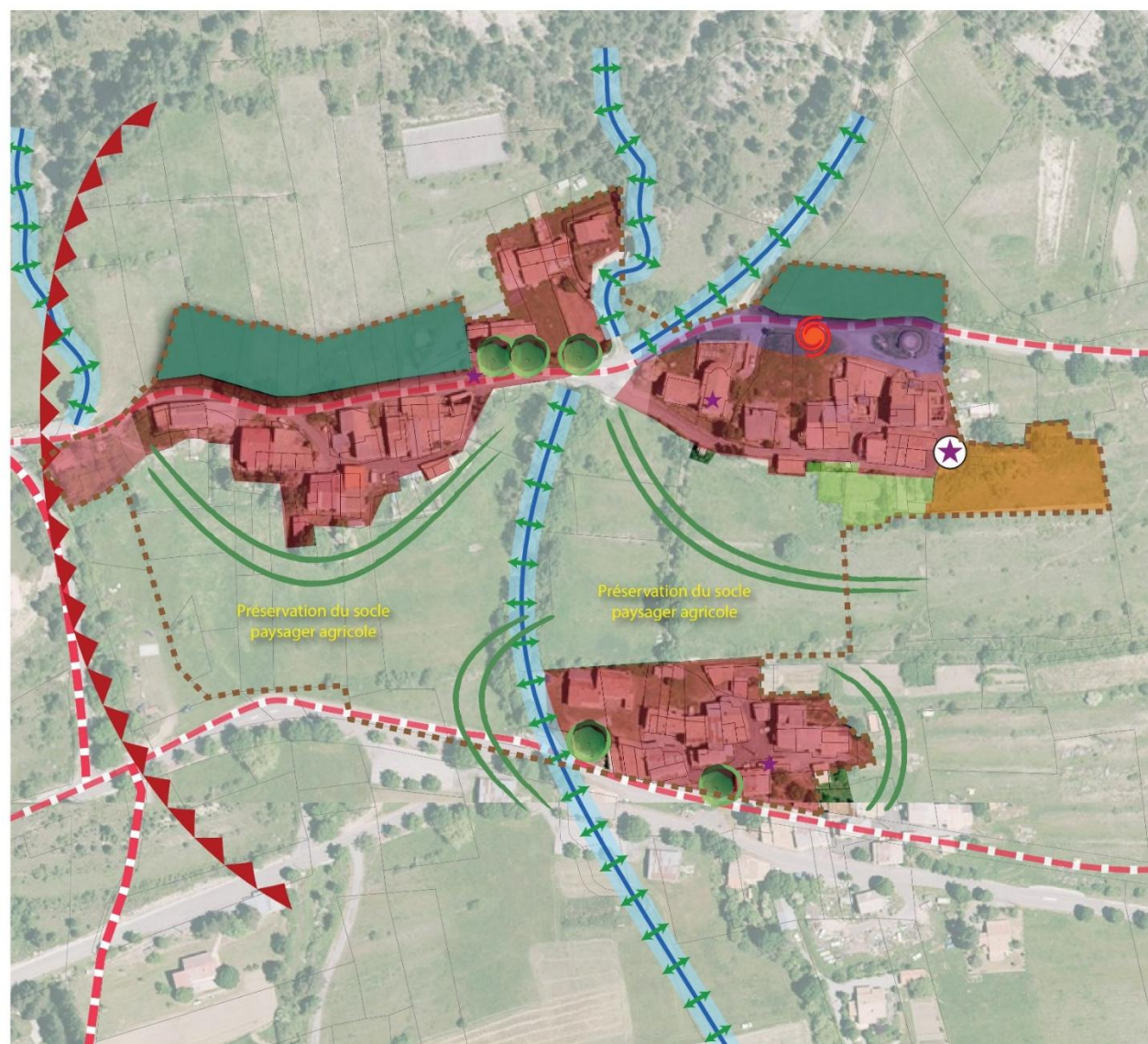
Gestion de la ressource en eau et prévention des risques

- Respecter la réglementation associée à la zone de sismicité
- Prendre en compte les risques naturels notamment en maintenant des reculs par rapport aux cours d'eau.
- Intégrer la récupération des eaux pluviales par des dispositifs fermés, évitant la prolifération des insectes, sur les nouvelles constructions
- Prendre en compte les plans de réseaux afin d'assurer un bon raccordement sur les canalisations existantes en intégrant les prescriptions techniques du gestionnaire
- Limiter l'imperméabilisation des surfaces du projet et favoriser l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle par le maintien d'espaces de pleine terre et l'utilisation de matériaux perméables de qualité et durables.

Gestion des déchets

- Les constructions devront prévoir les espaces adaptés au stockage et à la bonne gestion des déchets
- Ces espaces devront avoir des caractéristiques répondant aux exigences de l'autorité compétente en matière de collecte des déchets ménagers.

Schéma de principe



PERIMETRE ET LIMITES

- Périomètre de l'OAP

QUALITE ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE

- ★ Four à pain à préserver
- ★ Autres éléments de patrimoine
- ↔ Recul vis-à-vis des cours d'eau à maintenir
- ↪ Interface paysagère à préserver
- Arbres remarquables à protéger
- Jardins protégés

VOIRIE ET DEPLACEMENT

- Voirie structurante

URBANISME

- ▲ Limites claires de l'urbanisation à fixer
- Espace public à aménager
- Enveloppe du hameau
- Zone 2AU
- Confortement du hameau en extension

0 50 100 m

4. OAP 2. Pesquier & Terre des Lacs

Contexte

Le secteur de Terre des Lacs occupe une position privilégiée au sein du territoire. Enclavé dans un environnement montagnard à environ 1 100 mètres d'altitude, il s'inscrit dans un paysage naturel remarquable, à la croisée de plusieurs entités géographiques majeures : les clues calcaires de l'Estéron, les forêts domaniales des Préalpes, et les plateaux agricoles d'altitude.

Le site se structure autour de deux plans d'eau alimentés par une source naturelle, qui constituent à la fois un repère paysager et un cœur d'activités. Ce cadre aquatique exceptionnel confère au secteur une identité forte, fondée sur l'eau, le calme et la nature. Terre des Lacs bénéficie également d'un patrimoine géologique riche, renforçant son attractivité touristique.

Le parc qui s'est développé sur ce site s'inscrit dans une démarche écotouristique cohérente avec les enjeux environnementaux du territoire. Il propose des activités de pleine nature variées (pêche, randonnée, accrobranche, canyoning, VTT, etc.) tout en veillant à une gestion raisonnée des flux, des déchets et de l'énergie. L'accueil se fait dans des structures à faible impact (gîte, dortoirs, tentes sur plateforme), et les services s'appuient autant que possible sur les circuits courts et les ressources locales.

Il est identifié comme un des secteurs stratégiques qui peut accueillir l'accueil d'usages touristiques doux, en particulier sous forme d'hébergements insolites et d'aire de camping-car. Il s'agit également de conforter le tissu résidentiel en accueillant des maisons individuelles, et

de rendre possible le développement futur du secteur attenant de Pesquier, à condition du raccordement préalable aux réseaux.



Localisation de Terre des Lacs– Saint Auban – source : OrthoPhoto2023



Localisation du secteur de Terre des Lacs– Saint Auban – source : Google Earth

Enjeux

Plusieurs enjeux sont donc identifiés sur le secteur :

- Encadrer le développement du secteur dans un souci de qualité
- Affirmer la vocation touristique et résidentielle du secteur
- Favoriser une insertion paysagère de qualité
- Préserver les patrimoine et identité locaux
- Intégrer la gestion des risques aux aménagements

Principes programmatiques

Programmation urbaine

A l'échelle de la commune de Saint-Auban, cette OAP de 0.5ha, rend possible une surface en extension de 5 311m² soit la réalisation d'environ 5 logements.

- Prévoir une programmation dédiée aux logements dans une volonté de conforter le secteur existant, sous la forme notamment de maisons individuelles de plein pied, type chalet bois avec vide sanitaire et toiture en bas acier
- Prévoir des maisons type Provençale sur le secteur Pesquier
- Prévoir l'accueil d'usages touristiques sous forme d'hébergements insolites et d'aire de camping-car

Insertion urbaine, architecturale et paysagère

- Respecter une qualité architecturale en harmonie avec le site pour toutes futures constructions

- Assurer l'intégration au contexte paysager et environnemental du site des nouvelles constructions par l'intégration notamment à la fois des volumes, des matériaux, des couleurs
- Préserver l'identité visuelle du site, notamment par la qualité de l'insertion paysagère des futures constructions
- Préserver les interfaces avec les espaces naturels, agricoles et forestiers
- Intégrer les nouvelles constructions de telle sorte qu'elles participent à la silhouette caractéristique du secteur.

Mobilités et déplacements

- Assurer l'accès et la desserte du quartier par les voies existantes
- Créer un nouvel accès
- Organiser le stationnement au plus près des besoins de logements et d'accueil d'activité touristique en limitant l'imperméabilisation des sols.

Qualité environnementale et énergétique

- Les nouvelles plantations devront être diversifiées et d'essences locales afin de permettre un potentiel écologique maximal
- Traiter les franges urbaines afin de créer une transition avec les secteurs naturels, agricoles et forestiers
- Prévoir le recours aux énergies renouvelables locales, notamment pour alimenter les constructions.

Gestion de la ressource en eau et prévention des risques

- Respecter la réglementation associée à la zone de sismicité
- Prendre en compte les risques naturels

- Intégrer la récupération des eaux pluviales par des dispositifs fermés, évitant la prolifération des insectes, sur les nouvelles constructions
- Prendre en compte les plans de réseaux afin d'assurer un bon raccordement sur les canalisations existantes en intégrant les prescriptions techniques du gestionnaire
- Limiter l'imperméabilisation des surfaces du projet et favoriser l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle par le maintien d'espaces de pleine terre et l'utilisation de matériaux perméables de qualité et durables.

Gestion des déchets

- Les constructions devront prévoir les espaces adaptés au stockage et à la bonne gestion des déchets
- Ces espaces devront avoir des caractéristiques répondant aux exigences de l'autorité compétente en matière de collecte des déchets ménagers.

Document de travail