



La Croix de Cabris

PLAN LOCAL D'URBANISME

PLU

DE SPÉRACÈDES



3. Orientations d'Aménagement et de Programmation

SOMMAIRE

I.	Introduction	5
II.	OAP « Centralié »	6
III.	OAP « Plateau sportif »	8

I. 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 :

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 ;

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 ;

Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;

Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;

Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

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 Spéracèdes comprend deux OAP qui portent sur l'aménagement de 2 secteurs de la commune :

OAP n°1 : « Centralité »

OAP n° 2 : « Plateau sportif »

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 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.

II. OAP « Centralité »

1. Contexte

Le périmètre de l'OAP englobe la zone UA, le centre bourg, et la zone UB qui correspond à la zone d'extension résidentielle privilégiée située à proximité du village. Le centre bourg concentre la plupart des équipements (Mairie, école, salle des fêtes, ...), des commerces et des espaces publics.

Ce secteur central est desservi par plusieurs axes principaux : la route de Grasse, le boulevard du Dr Sauvy, le boulevard de la Reine et la route de Cabris notamment, et un certain nombre de rues et de chemins.

Le village est situé entre les coteaux, au Nord, et la partie basse, au Sud. La partie basse révèle un paysage d'anciennes terrasses agricoles aujourd'hui occupées par des habitations. La zone résidentielle, à proximité du village, est entrecoupée de plusieurs espaces verts qui constituent des espaces de respiration.

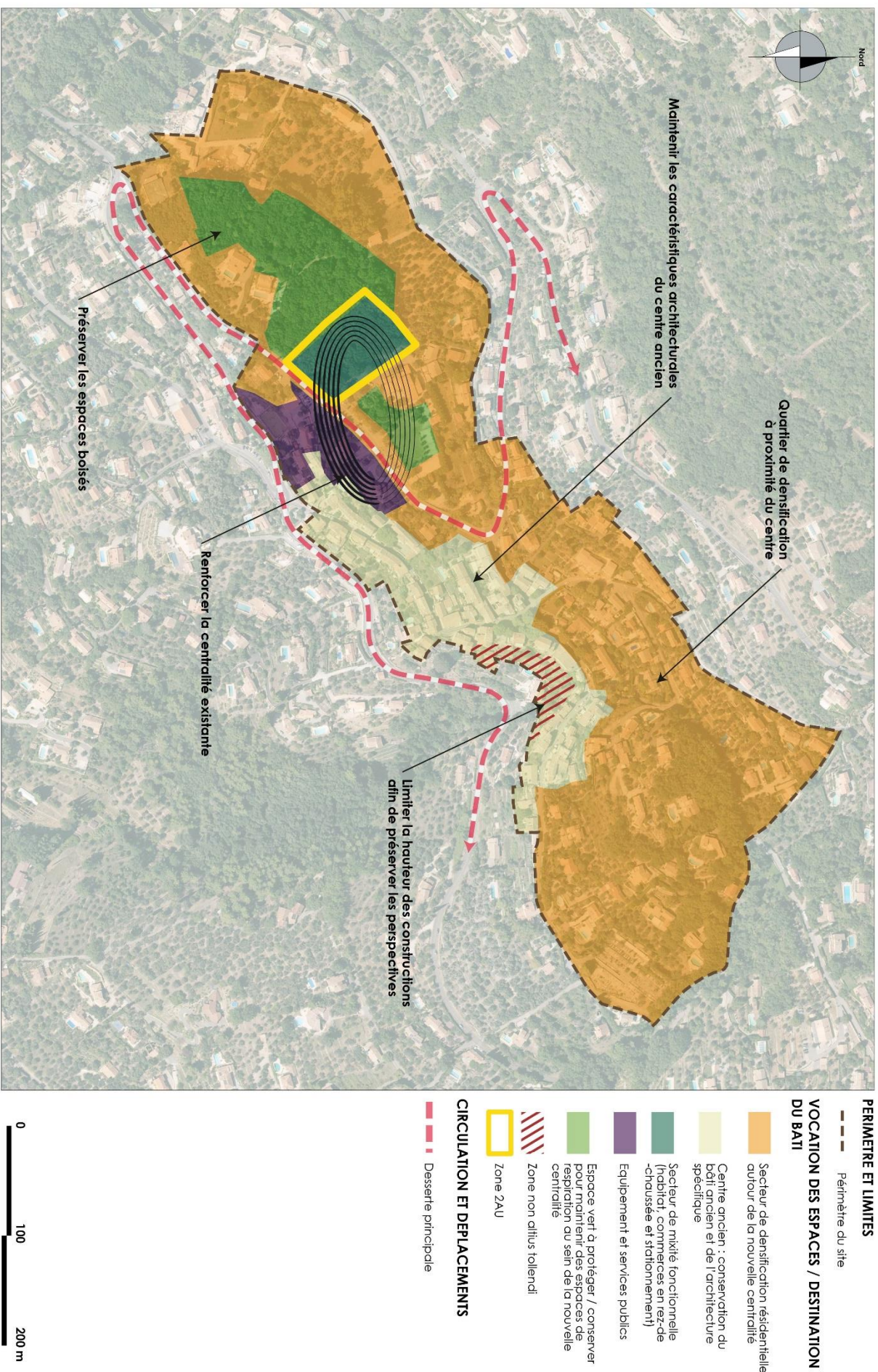
Encouragée par le succès de sa dernière opération de logements, la commune souhaite développer un nouveau projet de mixité fonctionnelle composé de logements et de commerces dans un périmètre identifié sur l'OAP le long de la route de Cabris et plus particulièrement dans la zone 2AU. Le développement d'une opération de logements à proximité du centre-bourg est à même de favoriser la fréquentation de ses commerces et équipements. L'implantation de commerces le long de la route de Cabris apparaît également stratégique puisqu'il constitue l'un des principaux axes à l'échelle du canton.

L'OAP vise à densifier le secteur résidentiel situé à proximité du village, à renforcer la centralité d'équipements tout en préservant des espaces naturels.

2. Principes d'aménagement

L'OAP vise à renforcer la centralité du village constituée notamment par les équipements existants en encourageant le développement d'opérations mixtes de logements, services et équipements. Parallèlement, elle garantit la préservation des caractéristiques architecturales du centre ancien. De plus, une zone non altius tollendi est établie de manière à limiter la hauteur des constructions aux abords du village afin de préserver les perspectives vers la plaine de la Siagne et vers la mer.

L'OAP identifie un périmètre dédié à la densification, du fait de son positionnement stratégique à proximité du village et de ses commodités. Il correspond au périmètre de la zone UB qui fait l'objet d'un règlement adapté. L'OAP délimite également les principaux espaces verts et boisés de la zone de manière à garantir leur préservation.



III. OAP « Plateau sportif »

1. Contexte

Plusieurs équipements sportifs de plein air, sont localisés sur le territoire de Spéracèdes dans un périmètre rapproché : une piste de BMX, un parcours sportif et de footing et un mur d'escalade appartenant au Conseil Départemental et un terrain de ball-trap privé sur un terrain communal. Le terrain de ball-trap possède un rayonnement national puisqu'il accueille le championnat de France. On compte également des anciens terrains de tennis et de mini-golf situés sur des terrains privés.

Ces équipements sont au cœur des espaces naturels et boisés de la commune et sont soumis à des risques naturels puisqu'ils se situent dans la zone rouge du PPR Incendie. Cette zone est traversée par une piste DFCI et elle est encadrée par une citerne DFCI et d'un poste de guet ONF.

Ce secteur possède un positionnement stratégique. Il est accessible par la route de Saint-Vallier qui traverse la commune de Cabris et par la route de Cabris depuis la commune de Saint-Vallier-de-Thiery. L'ensemble des équipements sont localisés à proximité d'un parking commun existant.

La zone est également concernée par la présence d'un gazoduc.

L'OAP encadre donc le développement de ce secteur, classé en zone N, en ne permettant pas le développement de l'habitat mais seulement le maintien et la mise en valeur des équipements existants de manière à ne pas augmenter l'exposition des personnes et des biens au risque incendie.

La mise en valeur des équipements existants s'appuie sur le réaménagement des anciens terrains et le développement des liaisons piétonnes entre les équipements afin d'améliorer l'accessibilité et la visibilité de ce pôle sportif, idéalement localisé entre Spéracèdes, Cabris et Saint- Vallier-de-Thiery.

2. Principes d'aménagement

Afin de développer les liaisons piétonnes, l'OAP prévoit de préserver le parcours santé/ sportif existants et d'aménager la piste DFCI et les chemins existants qui permettent de relier l'ensemble des équipements sportifs de plein air et de créer un parcours de footing plus grand, connecté au parcours sportif existant.

L'OAP prévoit également de conserver et de mettre en valeur le terrain de Balltrap et de réaménager les terrains désaffectés de tennis et de mini-golf.

Les espaces naturels non concernés par les aménagements décrits sont identifiés comme des secteurs devant être préservés du fait de leur caractère naturel et de l'exposition au risque incendie.



PERIMETRE ET LIMITES

--- Périmètre du site

VOCATION DES ESPACES / DESTINATION DU BATI

Activité à réaménager

Activité à conserver

Espace naturel à préserver et mettre en valeur

Stationnement

Moyen de lutte contre les incendies

CIRCULATION ET DEPLACEMENTS

Desserte principale

Principe de liaison piétonne

Passage du Gaz

0 100 200 m