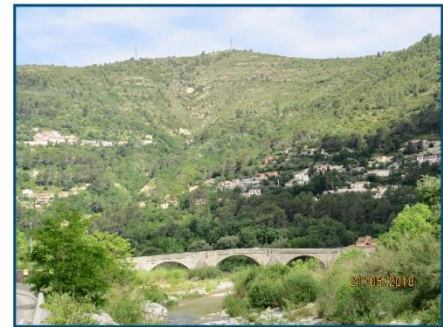




Cantaron

Plan Local d'Urbanisme

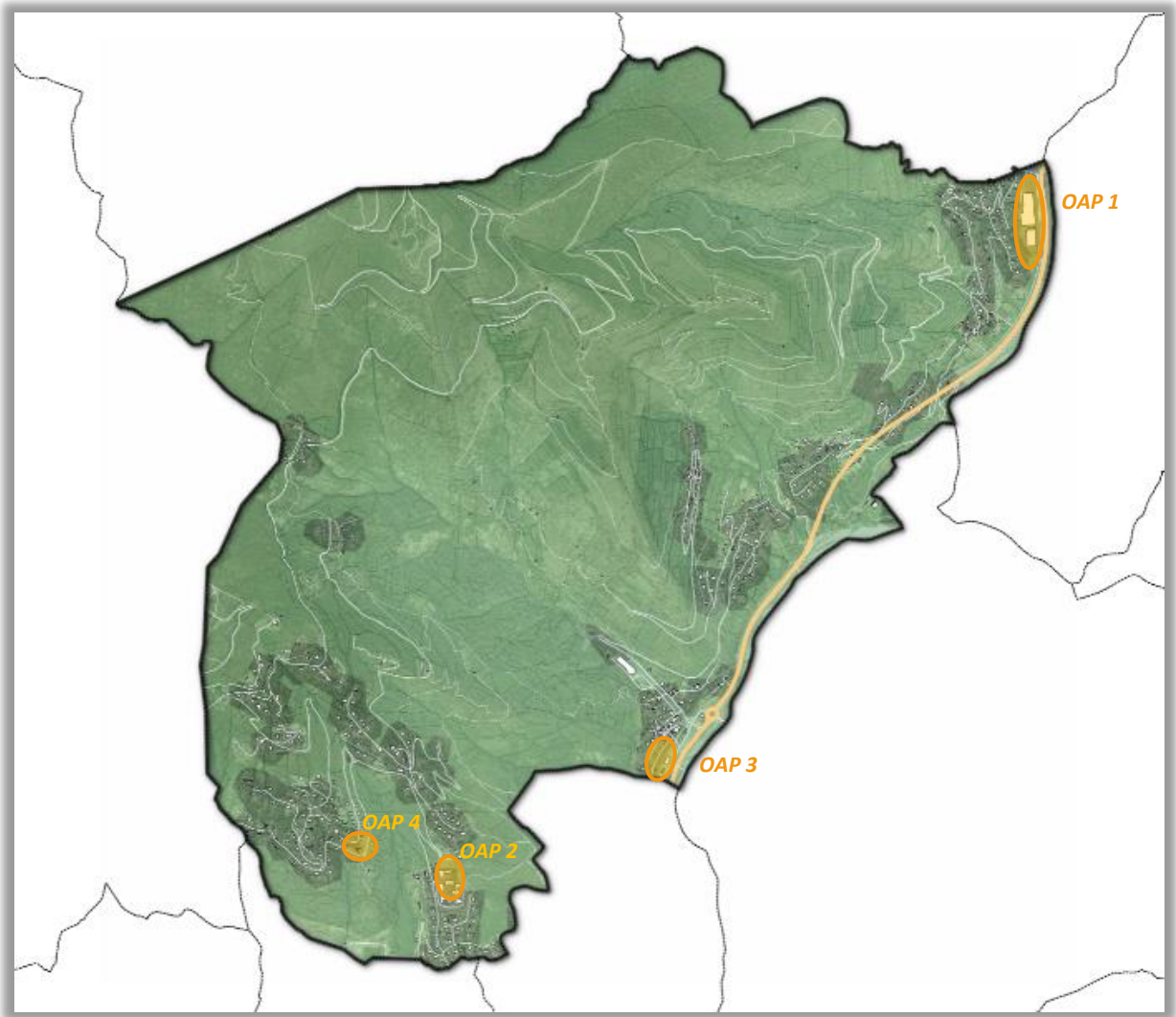
Département des Alpes-Maritimes



5 Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Sommaire

Préambule	5
OAP N°1 : La Pointe	7
Contexte	8
Principe de programmation	8
OAP N°2 : L'Hôpital.....	10
Contexte	11
Principe de programmation	11
OAP N°3 : Terre d'Eze.....	13
Contexte	14
Principe de programmation	14
OAP N°4 : Chemin du Cayre	16
Contexte	17
Principe de programmation	17



Carte de localisation des OAP de Cantaron

PREAMBULE

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 (PADD), 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 PLU de Cantaron compte 4 OAP :

- La zone d'activité de La Pointe, l'OAP n°1 ;
- Le secteur de l'ancien Hôpital, l'OAP n°2 ;
- L'extension de l'urbanisation au centre-bourg, chemin Terre d'Eze, l'OAP n°3 ;
- L'extension de l'urbanisation au chemin du Cayre, l'OAP n°4.

Les dispositions des OAP s'ajoutent aux règles édictées par le règlement, et ont vocation à orienter l'aménagement futur ou l'urbanisation progressive de secteurs stratégiques selon des principes directeurs définis dans un souci de cohérence territoriale.

Elles constituent des outils de traduction pré-opérationnelle et de mise en œuvre du projet urbain porté par le PLU. Elles permettent ainsi de figer 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.

Chaque OAP présente des prescriptions, recommandations et orientations ainsi qu'un schéma d'aménagement.

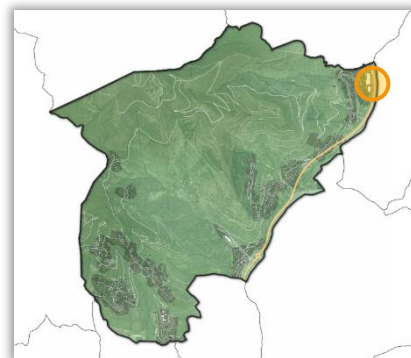
Ces OAP ont une valeur réglementaire au même titre que le règlement du PLU. Une autorisation d'urbanisme ne pourra être délivrée que si le projet est compatible avec les principes de l'OAP et le règlement du PLU.

OAP N°1 : LA POINTE

CONTEXTE

Site présentant un potentiel de mutabilité au carrefour des secteurs d'activité économique des communes de Contes et de Blausasc. La zone d'activité s'est développée en continuité de la zone d'activité de Contes, située à la limite nord du secteur.

Situé en entrée de ville au Nord-Est du territoire de Cantaron, dans le prolongement de l'axe principal D22048, le site de « la Pointe » représente une petite opportunité foncière en prolongement de l'existant.



L'importance de ce site se reflète à travers sa situation stratégique, point d'ancrage du piedmont de Cantaron avec les hauts hameaux.

PRINCIPE DE PROGRAMMATION

Aménagement global

L'urbanisation ou le renouvellement urbain du secteur devra se faire avec une attention particulière pour l'intégration paysagère des bâtiments industriels et commerciaux.

En raison du surplomb résidentiel à l'ouest du site, les toitures seront traitées comme une cinquième façade. Les éventuelles structures photovoltaïques seront intégrées avec soin.

L'orientation porte l'ambition d'une composition globale tournée vers le renforcement de l'outil commercial, la possibilité d'une mutation des bâtiments les plus anciens et la volonté de promouvoir les modes actifs.

Un traitement paysager qualitatif devra être mis en œuvre, afin de permettre une bonne transition visuelle avec les quartiers existants et les espaces naturels, et prendre en compte la trame verte : franges tampons paysagères et naturelles en interfaces, espaces paysagers...



Modèles de façades



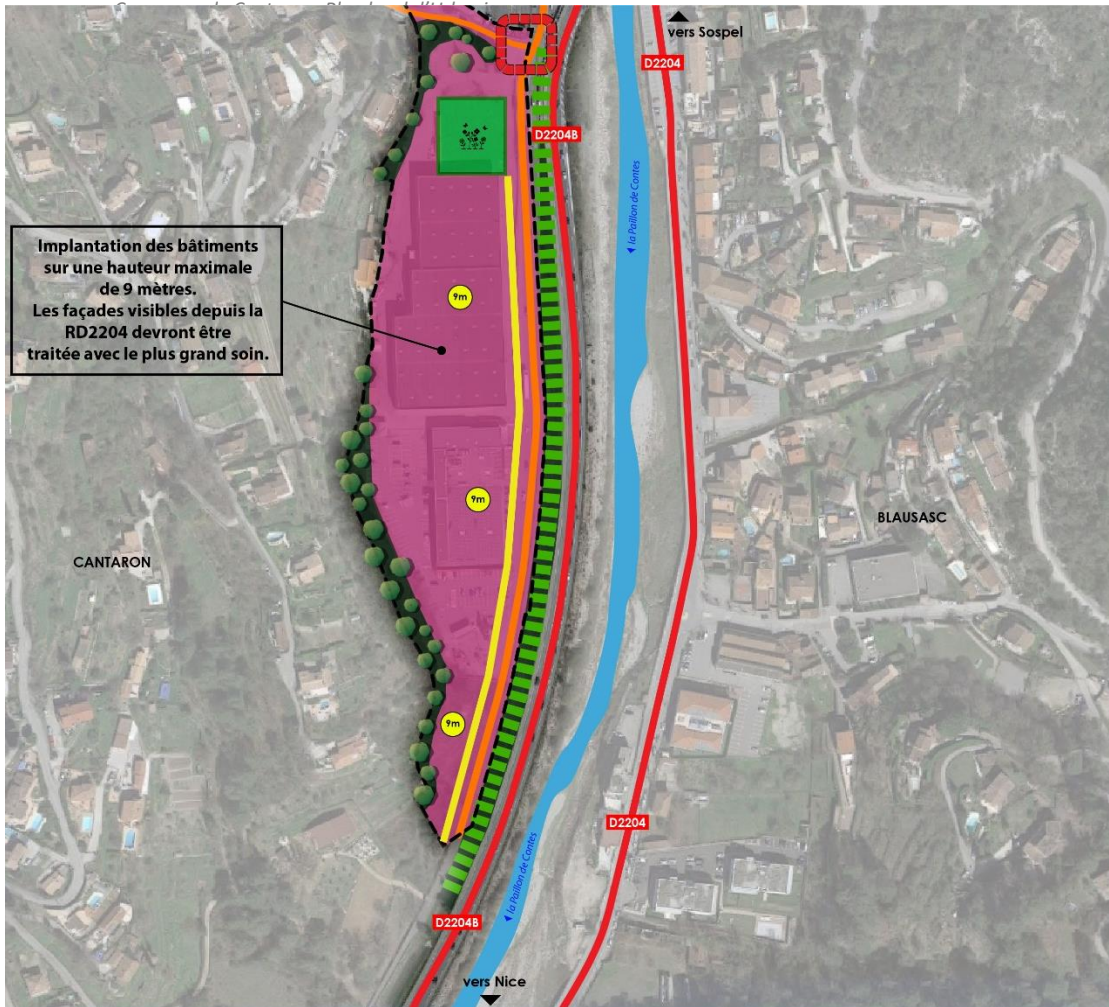
Accès/circulation et déplacements

Le site est desservi par la RD2204b. À l'intérieur du périmètre du projet, les axes structurants existants permettent une bonne desserte du site.

Les liaisons piétonnes et actives sont assurées par la requalification de la RD2204b en vue de leurs enjeux de connexions et de qualité paysagère.



Projet d'aménagement d'une piste cyclable



PERIMETRE ET LIMITES
 - - - - - Périmètre de l'OAP

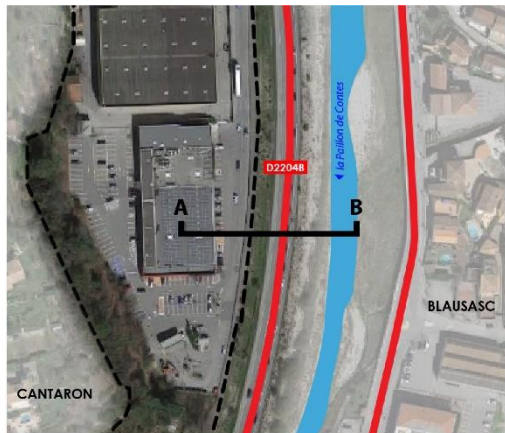
VOCATION DES ESPACES / DESTINATION DU BÂTI
 [Pink Box] Zone d'activités économiques
 [Green Box] Zone végétalisée à mettre en valeur

CARACTERISTIQUES DU BÂTI
 [Yellow Circle 9m] Hauteur maximum du bâti
 [Yellow Line] Traitement qualitatif des façades visibles depuis la RD2204

CIRCULATION ET DEPLACEMENTS
 [Red Square] Accès - apporter une visibilité et une identité à la zone d'activités par une signalétique retravaillée
 [Red Line] Voies principales existantes
 [Orange Line] Desserte secondaire en contre-allée

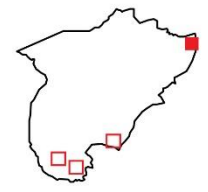
PAYSAGE / GESTION DES INTERFACES
 [Green Stripes] Améliorer le traitement paysager de la contre-allée par des plantations adaptées et des éléments marquant l'identité de la zone
 [Green Circle] Espace commun paysager
 [Green Circle with Line] Frange tampon paysagère avec l'habitat mitoyen

0 50m

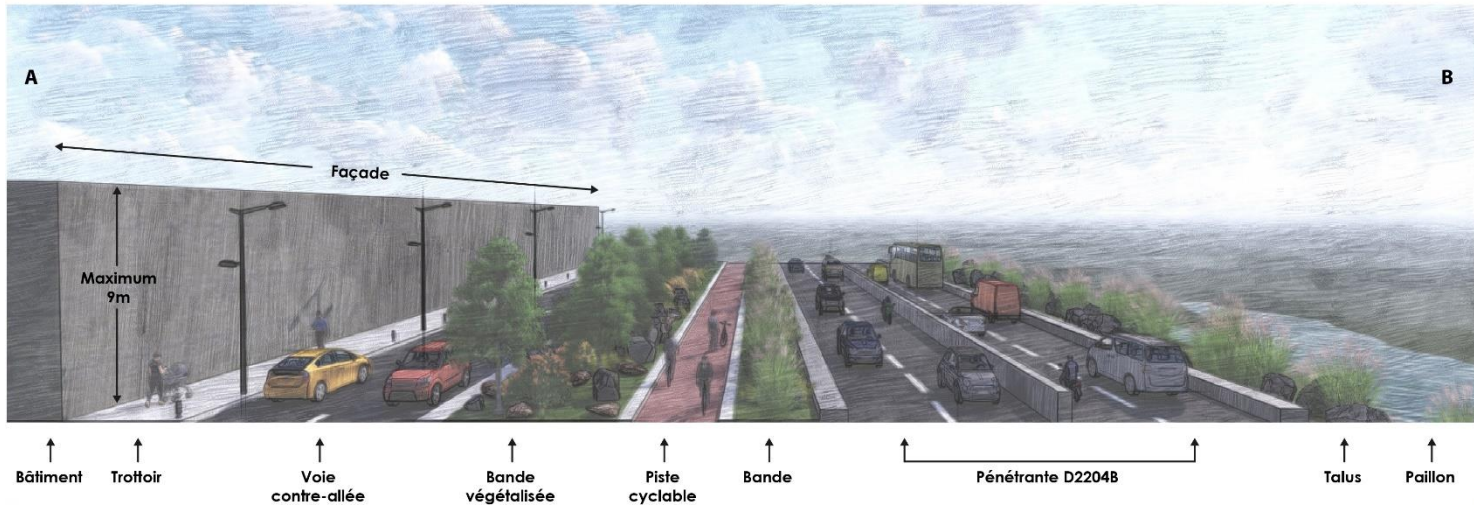


COUPE DE PRINCIPE POUR AMENAGEMENT EN BORDURE DE L'OAP DE LA POINTE

◀ Localisation de la coupe A/B



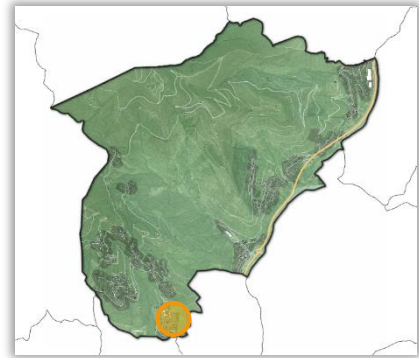
▼ Esquisse schématique de la coupe A/B ▼



OAP N°2 : L'HOPITAL

CONTEXTE

Le quartier Clair Azur est situé à la limite sud de la commune et est limitrophe avec la métropole Niçoise. En effet, ce quartier résulte directement de l'extension urbaine de la commune voisine. Il est desservi par la D619 qui se prolonge en route métropolitaine M619, 500m plus au sud. A ce même niveau, on retrouve un arrêt de bus du système de transport en commun de la métropole Niçoise. Le reste du quartier est maillé par des chemins qui desservent les constructions.



Le site compte un Centre Hospitalier Universitaire (CHU). Cet espace abandonné représente un enjeu majeur de restructuration urbaine de par son emprise foncière de 2,95 hectares, sa surface de plancher (SdP) déployée sur plus de 8 000 m² et son impact sur le paysage.

PRINCIPE DE PROGRAMMATION

Aménagement global

Le quartier et l'hôpital sont entièrement desservis par les réseaux d'eau potable et d'assainissement collectif.

L'emprise au sol du futur programme devra être de l'ordre de 10 000 m² au total avec :

- Au nord : un total de 800 m² de SdP maximum pour du logement, avec une densité de 6 logements à l'hectare environ
- Au sud : un total de 1 200 m² de SdP maximum pour du logement, avec une densité de 6 logements à l'hectare environ également
- Sur l'emprise même de l'ancien hôpital : réhabilitation ou reconstruction pour un total de 8 000 m² environ. Cette superficie pourrait se répartir comme décrit ci-après. Il s'agit d'une proposition de répartition, pouvant être adaptée selon le projet retenu.
 - 6100 m² de résidence senior : 80 logements = 80 x 70 = 5600 m² + parties communes 500 m²
 - 1000 m² de commodités à destination du quartier / de la commune (par exemple : coiffeur, épicerie, piscine, salle de spectacle, salle de sport)
 - 500 m² de pôle médical
 - 400 m² de cantine / espace de vie pour la résidence

Quelle que soit la répartition retenue, la SdP totale du projet ne doit pas excéder 10 000 m².

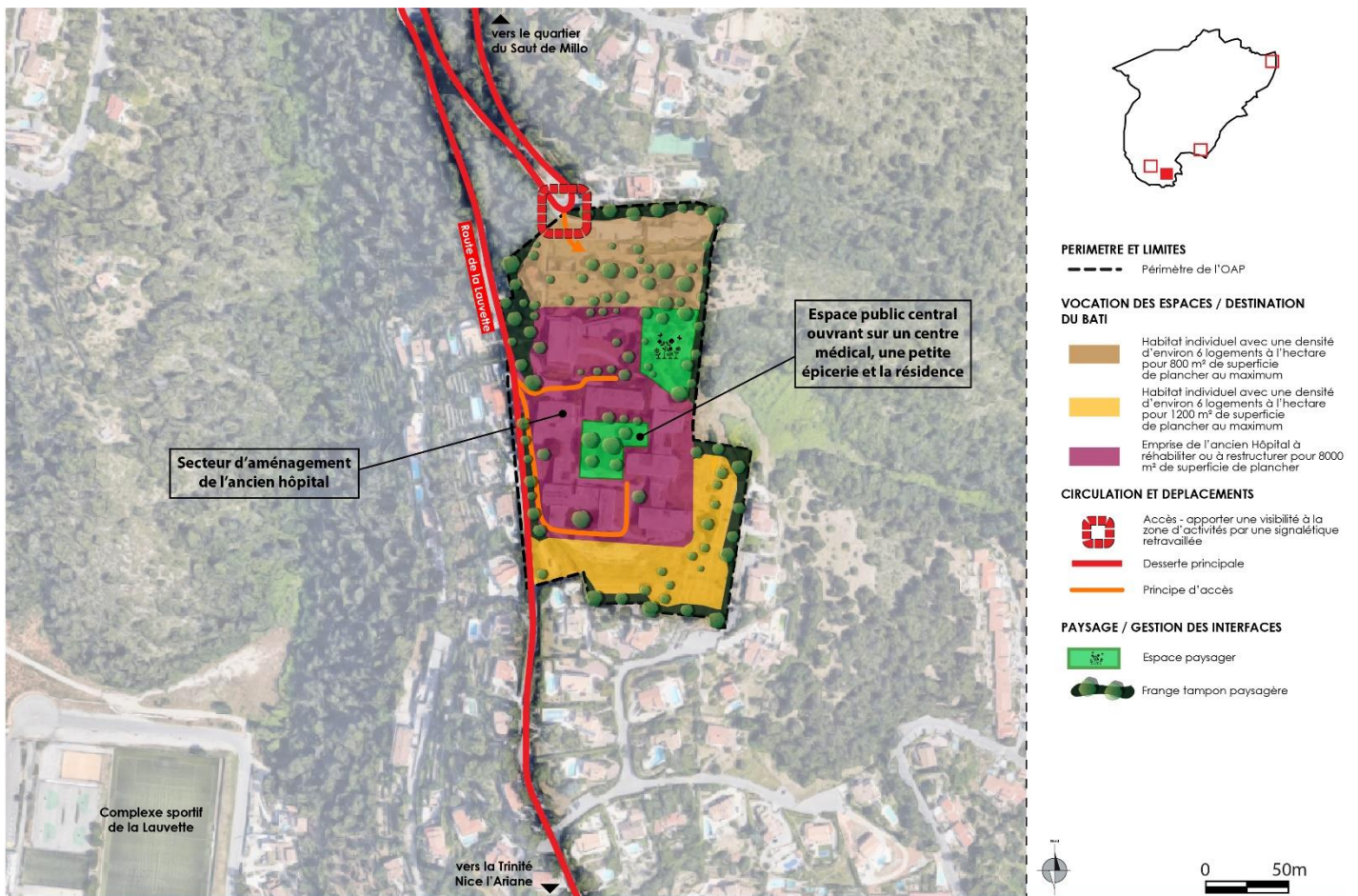
Les hauteurs doivent rester dans les limites de celles existantes, même en cas de démolition / reconstruction.

L'opération s'accompagnera d'un plan partenarial entre l'aménageur et la collectivité pour, à minima, assurer la pérennité des voiries et des réseaux techniques.

Accès/circulation et déplacements

Le site est desservi par la route de la Lauvette, la RD619, à l'Ouest.

Un maillage adapté aux modes actifs sera programmé par un cheminement aisément accessible depuis les accès principaux. Des espaces destinés au stationnement des vélos seront accessibles depuis les emprises publiques et les voies.

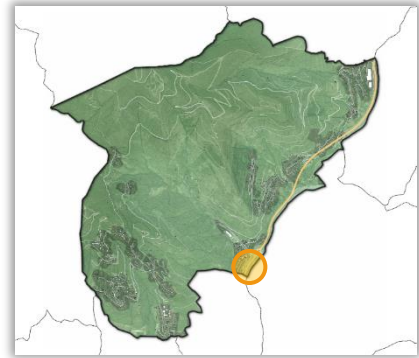


OAP N°3 : TERRE D'EZE

CONTEXTE

Le centre-village de Cantaron est implanté en fond de vallée, à l'ouest du Paillon. Il est desservi par la D2204b qu'il surplombe, et par la D515 qui le relie aux hameaux de Rasclau et de Cognas. Il est entièrement desservi par les réseaux d'AEP.

Le site s'inscrit dans un cadre paysager végétal dans le prolongement du pôle administratif de la commune avec sa Mairie, l'établissement de service social et service d'aide par le travail (E.S.A.T. EPIS), les équipements de services et de mobilité et la gare SNCF à proximité.



PRINCIPE DE PROGRAMMATION

Aménagement global

L'aménagement du site est dédié à l'habitat. Il vient compléter et renforcer le centre de la commune.

La zone de risque sur la colline à l'ouest, les infrastructures de transport et le Paillon à l'est ainsi que la topographie très importante dans les autres directions bloquent le développement spatial du chef-lieu. Le chemin de Terre d'Eze est le seul vase d'expansion possible.

Il est cependant impératif d'en assurer l'accès sécurisé. L'OAP vient doublement encadrer cette sécurisation :

- Un accès large à l'arrière du village pour le désenclaver et permettre aux secours d'y accéder
- Un accès moins large avec une aire de retournement sur l'actuel chemin pour garantir une desserte des terrains voisins.

Ces infrastructures sont retranscrites par des emplacements réservés au plan de zonage.

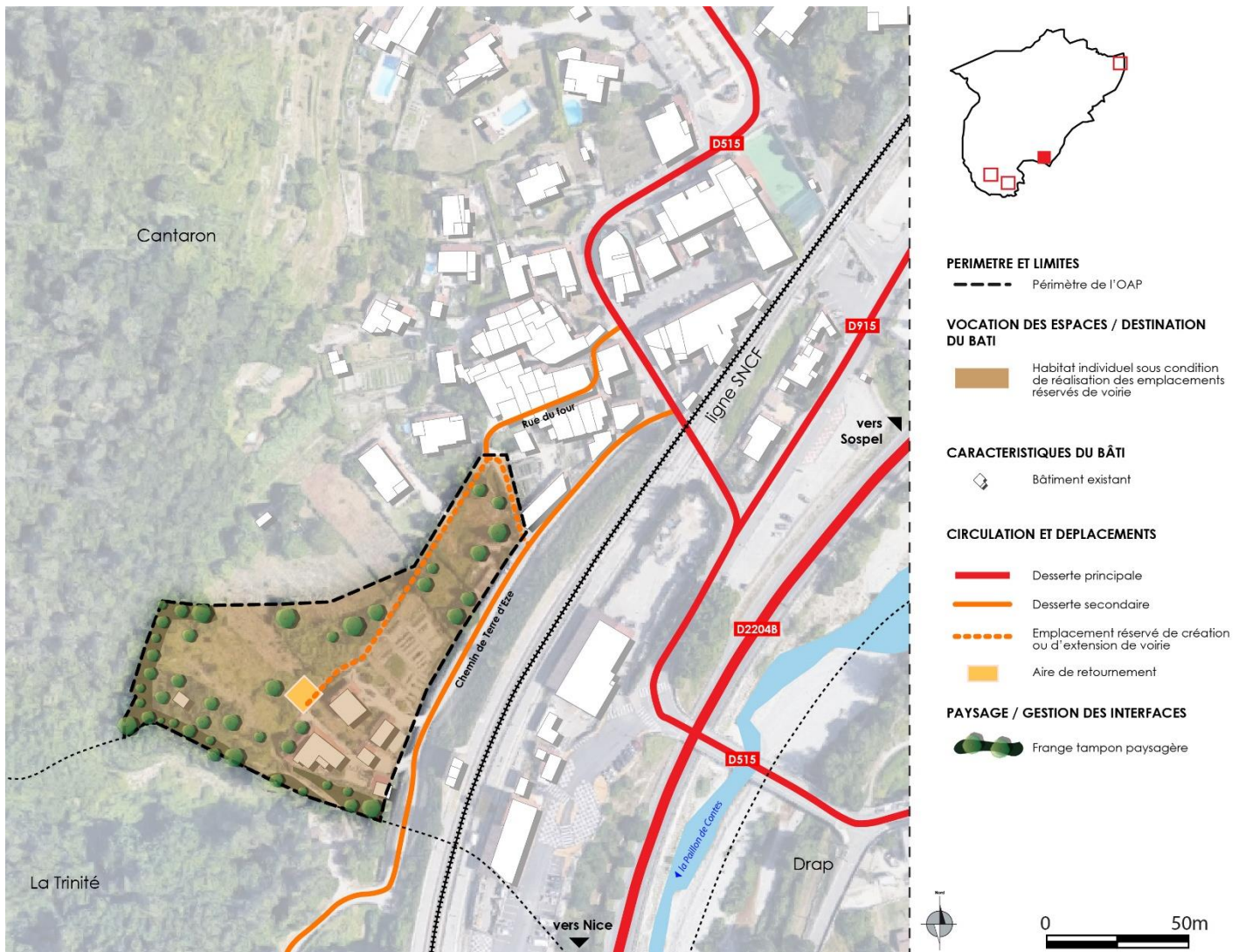
Logements/activités/espaces paysagers

Le secteur est concerné par la création de logements résidentiels. Le secteur, une fois la desserte réalisée, sera règlementé comme les quartiers résidentiels proche du chef-lieu.

Accès/circulation et déplacements

Comme décrit plus haut, l'accès est le point essentiel de cette OAP.

Un maillage adapté aux modes actifs sera programmé par un cheminement aisément accessible depuis l'emplacement réservé. Des espaces destinés au stationnement des vélos seront accessibles depuis les emprises publiques et les voies.



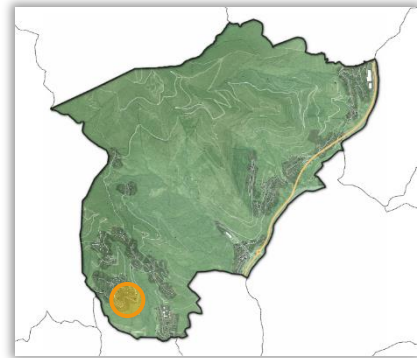
OAP N°4 : CHEMIN DU CAYRE

CONTEXTE

Situé au quartier du Cayre, véritable extension urbaine de la métropole niçoise localisée au sud de la commune, le site présente encore quelques espaces fonciers disponibles.

Le site est desservi par un axe de circulation secondaire, le chemin du Cayre qui est relativement étroit.

Il s'agit d'un vaste lotissement résidentiel qui s'est développé linéairement le long du chemin du Cayre. Un chemin relie les constructions implantées à flanc de coteaux, à cette voie secondaire de circulation. On y retrouve de petites maisons individuelles assez récentes qui présentent les mêmes caractéristiques architecturales que les constructions contemporaines de la région. Leurs hauteurs ne dépassent pas le R+1 et leurs emprises au sol est relativement forte comparé aux quartiers environnants. Le stationnement se réalise à l'intérieur des emprises privées.



PRINCIPE DE PROGRAMMATION

Aménagement global

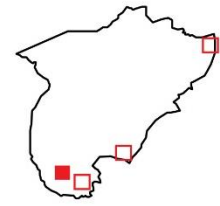
Le projet tend à densifier le foncier mobilisable en contrebas du lotissement résidentiel. Le principe de constructibilité consiste à maintenir les formes urbaines proches en respectant les règles de la zone UC tout en intégrant les futures constructions dans le paysage.

Accès/circulation et déplacements

Le secteur de l'OAP ne pourra être construit qu'une fois la voie de desserte secondaire réalisée.

Cette dernière permettra également de désenclaver la villa existante au sud-est.

Un maillage adapté aux modes actifs sera programmé par un cheminement aisément accessible depuis la voie de desserte. Un espace destiné au stationnement des vélos sera accessible depuis l'emprise publique.





PERIMETRE ET LIMITES

--- Périmètre de l'OAP

VOCATION DES ESPACES / DESTINATION DU BÂTI

 Habitat individuel sous condition de réalisation de la voirie de desserte

CIRCULATION ET DEPLACEMENTS

 Desserte principale existante
 Desserte secondaire de principe à réaliser pour permettre la constructibilité

PAYSAGE / GESTION DES INTERFACES

 Frange tampon paysagère à maintenir en contrebas de la D619, correspondant à la servitude de protection des voiries instaurée au document graphique

