



Cantaron

Plan Local d'Urbanisme

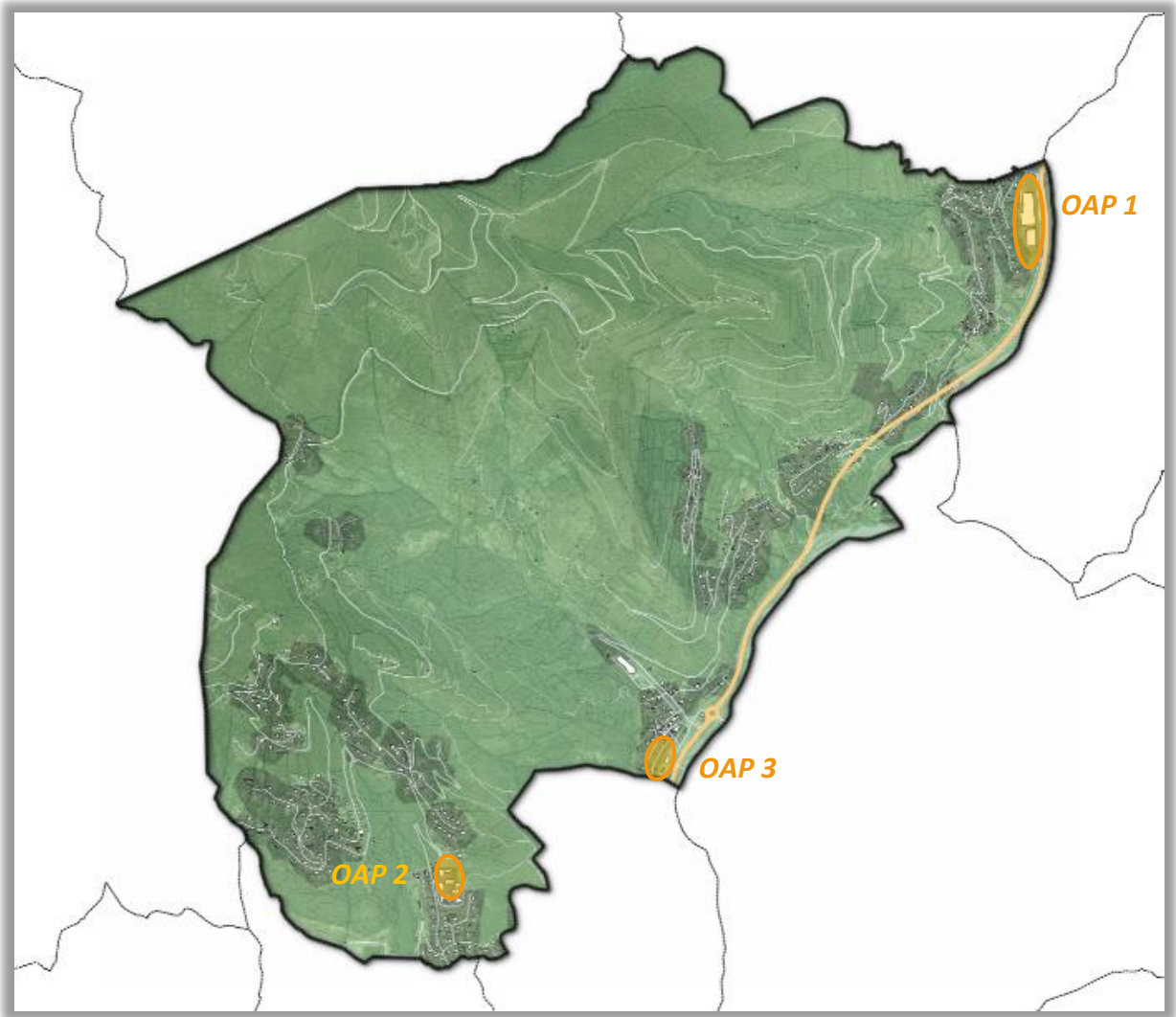
Département des Alpes-Maritimes



3 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



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 3 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 ;

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.

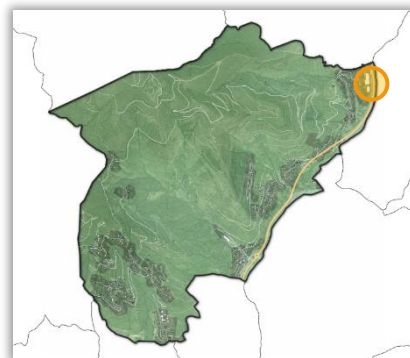
Ces OAP ont une valeur réglementaire au même titre que le règlement du PLU. Une autorisation d'urbanisme ne pourra être délivrée que si le projet est compatible avec les principes de l'OAP et le règlement du PLU.

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 D2204b, 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



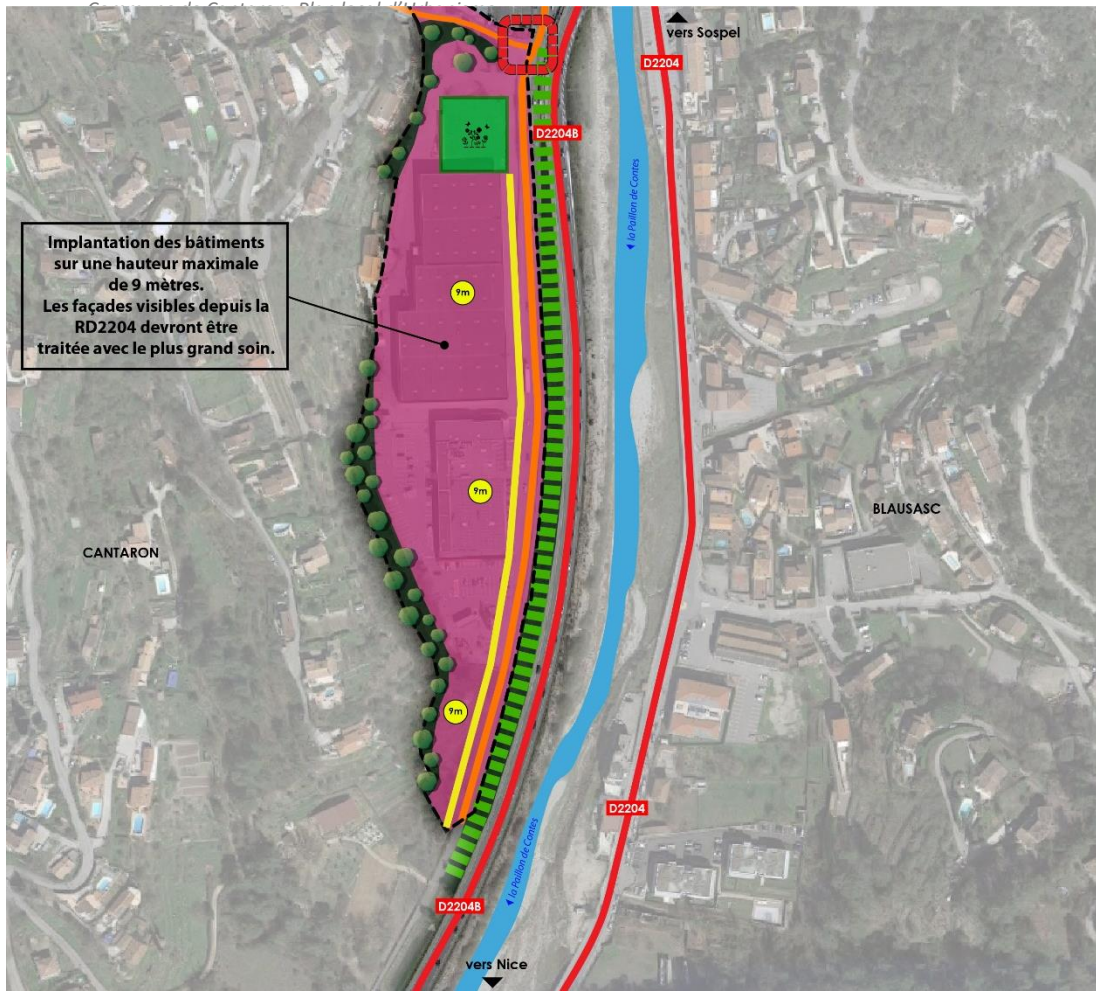
Accès/circulation et déplacements

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

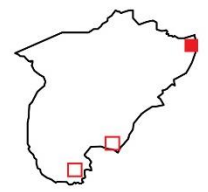
Les liaisons piétonnes et actives sont assurées par la requalification de la contre-allée en vue de leurs enjeux de connexions et de qualité paysagère.



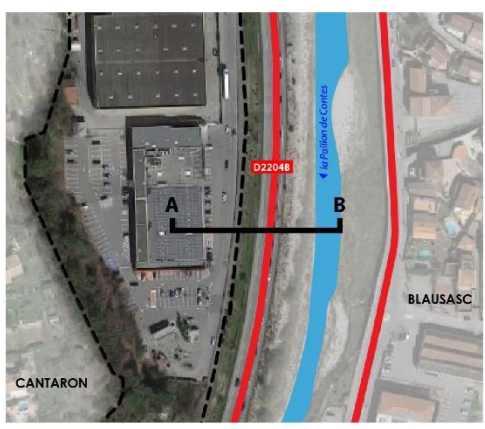
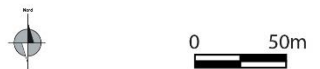
Projet d'aménagement d'une piste cyclable



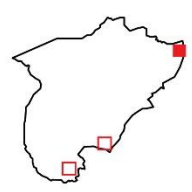
Implantation des bâtiments sur une hauteur maximale de 9 mètres. Les façades visibles depuis la RD2204 devront être traitées avec le plus grand soin.



- 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 Circle] 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 Bars] 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 Line] Frange tampon paysagère avec l'habitat mitoyen

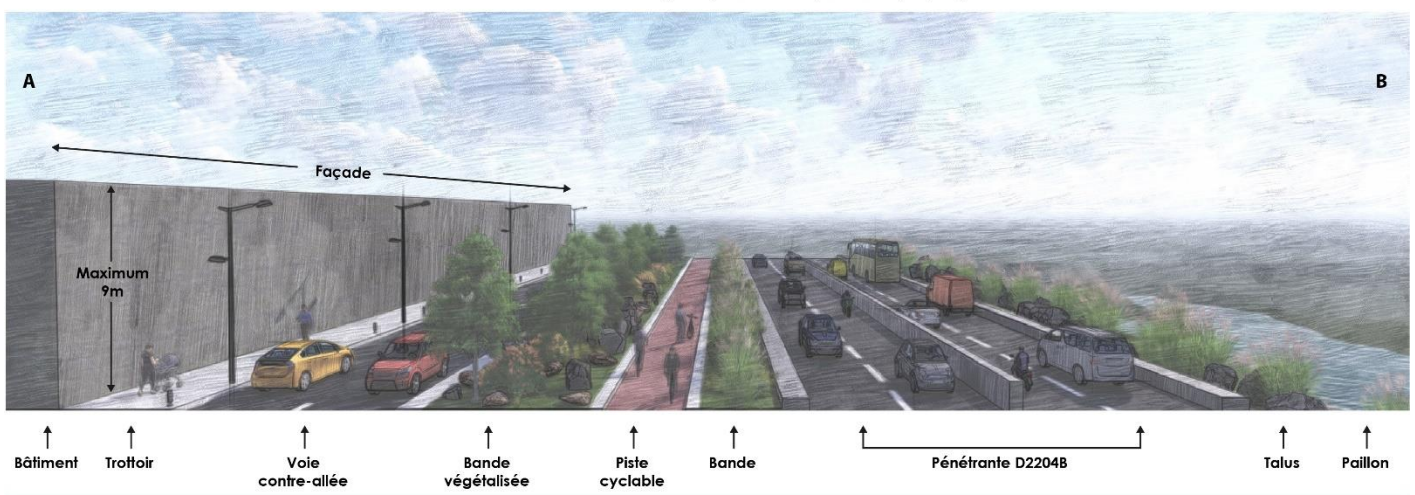


COUPE DE PRINCIPE POUR AMENAGEMENT EN BORDURE DE L'OAP DE LA POINTE



Localisation de la coupe A/B

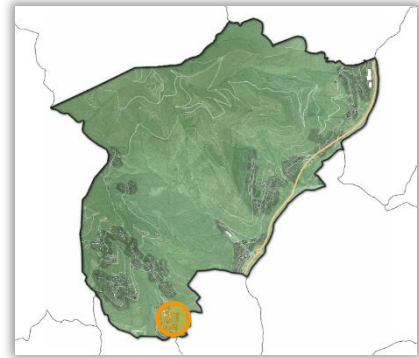
Esquisse schématique de la coupe A/B



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. 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) actuellement déployée sur environ 5 000 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. Lors de la réalisation de l'opération, une concertation avec les gestionnaires de réseaux sera nécessaire pour garantir leur adéquation avec le projet.

L'opération vise à créer au sein de l'hôpital des appartements à destination de la population sénior, comme une maison de retraite ou des logements séniors sous forme de résidence. Les terrains libres au nord et au sud pourront accueillir des villas en accession libre. La surface de plancher du futur programme devra être de l'ordre de 7 000 m² au total avec :

- Au nord : un total de 800 m² de SdP maximum pour du logement individuel, avec un maximum de 4 logements et 65% d'espaces de pleine terre.
- Au sud : un total de 1 200 m² de SdP maximum pour du logement individuel, avec un maximum de 6 logements et 50% d'espaces de pleine terre.
- Sur l'emprise même de l'ancien hôpital : réhabilitation ou reconstruction pour un total de 5 000 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.
 - 3800 m² de résidence senior qualitative avec des appartements de 55 à 70 m². Les parties communes peuvent représenter jusqu'à 300 m².
 - 300 m² de commodités à destination du quartier / de la commune (par exemple : coiffeur, épicerie, piscine, salle de spectacle, salle de sport)
 - 300 m² de pôle médical
 - 300 m² de cantine / espace de vie pour la résidence

Les coursives à créer reliant les bâtiments entre eux ne rentrent pas en compte dans le calcul de la SdP décrite ici. Ils visent à permettre aux résidents de circuler dans les meilleures conditions.

Quelle que soit la répartition retenue, la SdP totale du projet doit être de l'ordre de 7 000 m². Les parties de la propriété qui ne sont pas prévues dans le plan de l'OAP comme constructibles gardent leur vocation naturelle. Elles sont classées en zone naturelle (N) au plan de zonage.

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

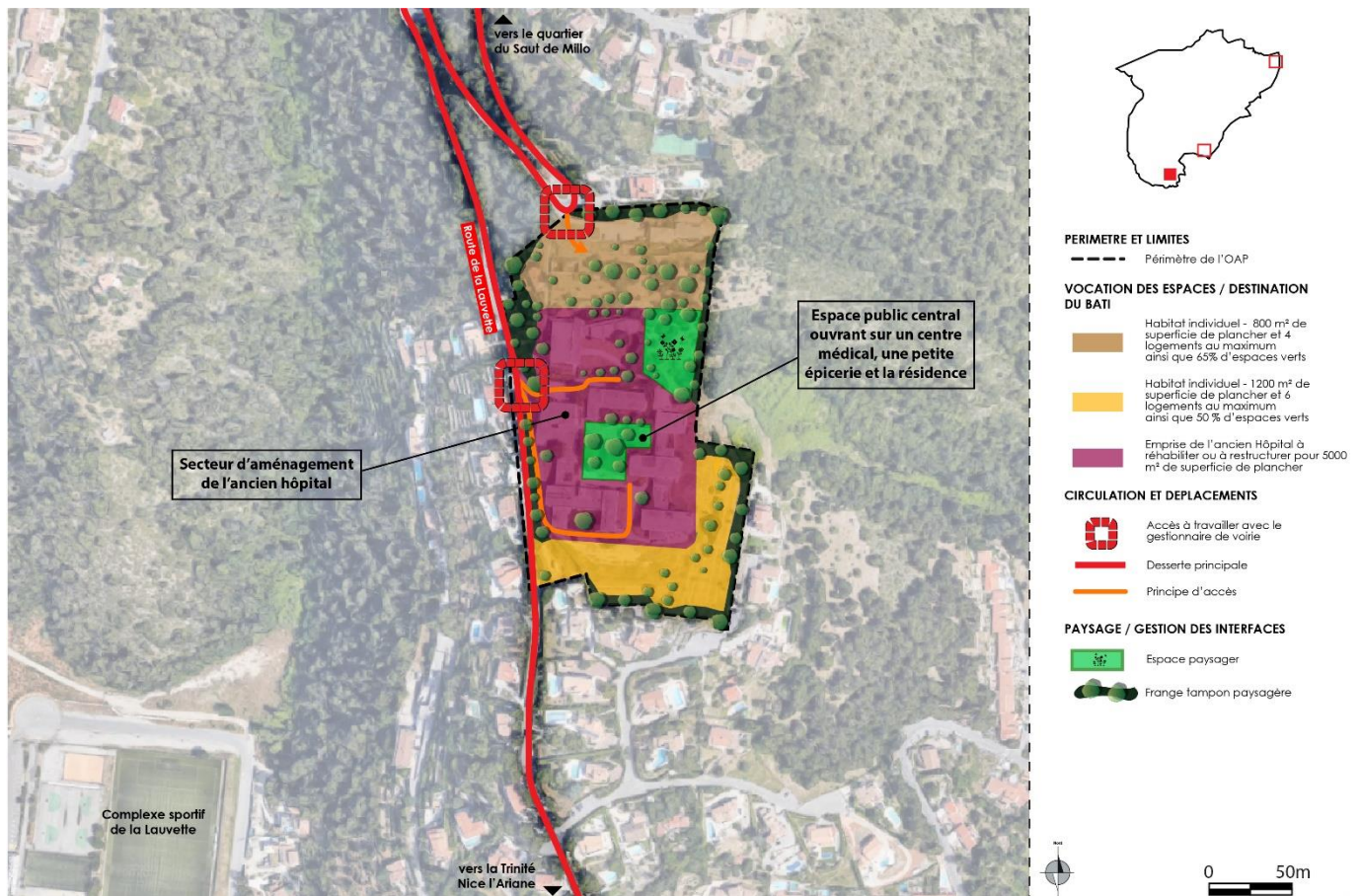
L'opération s'accompagnera d'un plan partenarial entre l'aménageur et la collectivité pour, à minima, assurer la pérennité des voiries et des réseaux techniques.

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.

Les principes de desserte du site seront validés conjointement avec le gestionnaire de voirie.

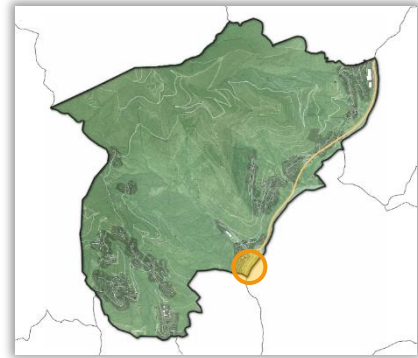


OAP N°3 : TERRE D'EZE

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.

