SPÉRACÈDES

PLAN LOCAL D'URBANISME

PLU

DE SPÉRACÈDES

3. Orientations d'Aménagement et de Programmation

PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal du 20 mars 2019

Modification simplifiée n°1 approuvée par délibération du Conseil Municipal du 19 octobre 2021

Modification n°1 approuvée par délibération du Conseil Municipal du 29 septembre 2026

SOMMAIRE

I. Introduction 5

II. OAP « Centralité » 6

III. OAP « Plateau sportif » 8

IV. OAP « Trame Verte et Bleue » 10

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 :

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 Spéracèdes comprend trois OAP qui portent sur l'aménagement de 2 secteurs de la commune et sur la Trame verte et bleue (TVB) :

OAP n°1 : « Centralité »

OAP n° 2 : « Plateau sportif »

OAP n°3 : trame verte et bleue (TVB)

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 de compatibilité : une autorisation d'urbanisme ne pourra être délivrée que si le projet est <u>compatible</u> avec les principes de l'OAP et respecte le règlement associé 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 Reinaude 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.

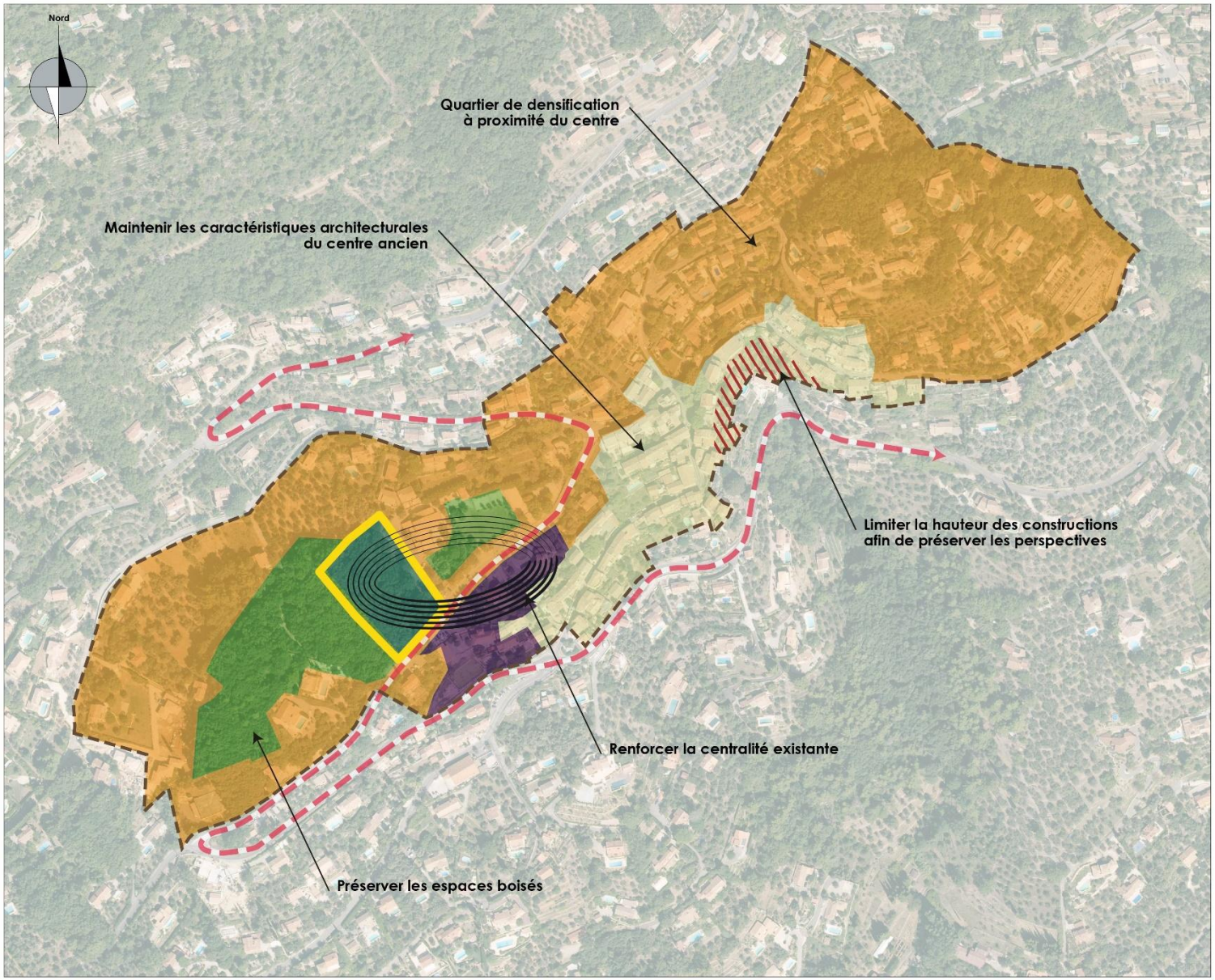
Encouragée par le succès de sa dernière opération de logements, la commune souhaite développer un nouveau projet de mixité fonctionnelle composé de logements et de commerces dans un périmètre identifié sur l'OAP le long de la route de Cabris et plus particulièrement dans la zone 2AU. Le développement 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 établi 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.



PERIMETRE ET LIMITES

- Périmètre du site

VOCATION DES ESPACES / DESTINATION DU BATI

- Secteur de densification résidentielle autour de la nouvelle centralité
- Centre ancien : conservation du bâti ancien et de l'architecture spécifique
- Secteur de mixité fonctionnelle (habitat, commerces en rez-de -chaussée et stationnement)
- Equipement et services publics
- Espace vert à protéger / conserver pour maintenir des espaces de respiration au sein de la nouvelle centralité
- Zone non altius tollendi
- Zone 2AU

CIRCULATION ET DEPLACEMENTS

- Desserte principale

0 100 200 m

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-Thiey. 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.

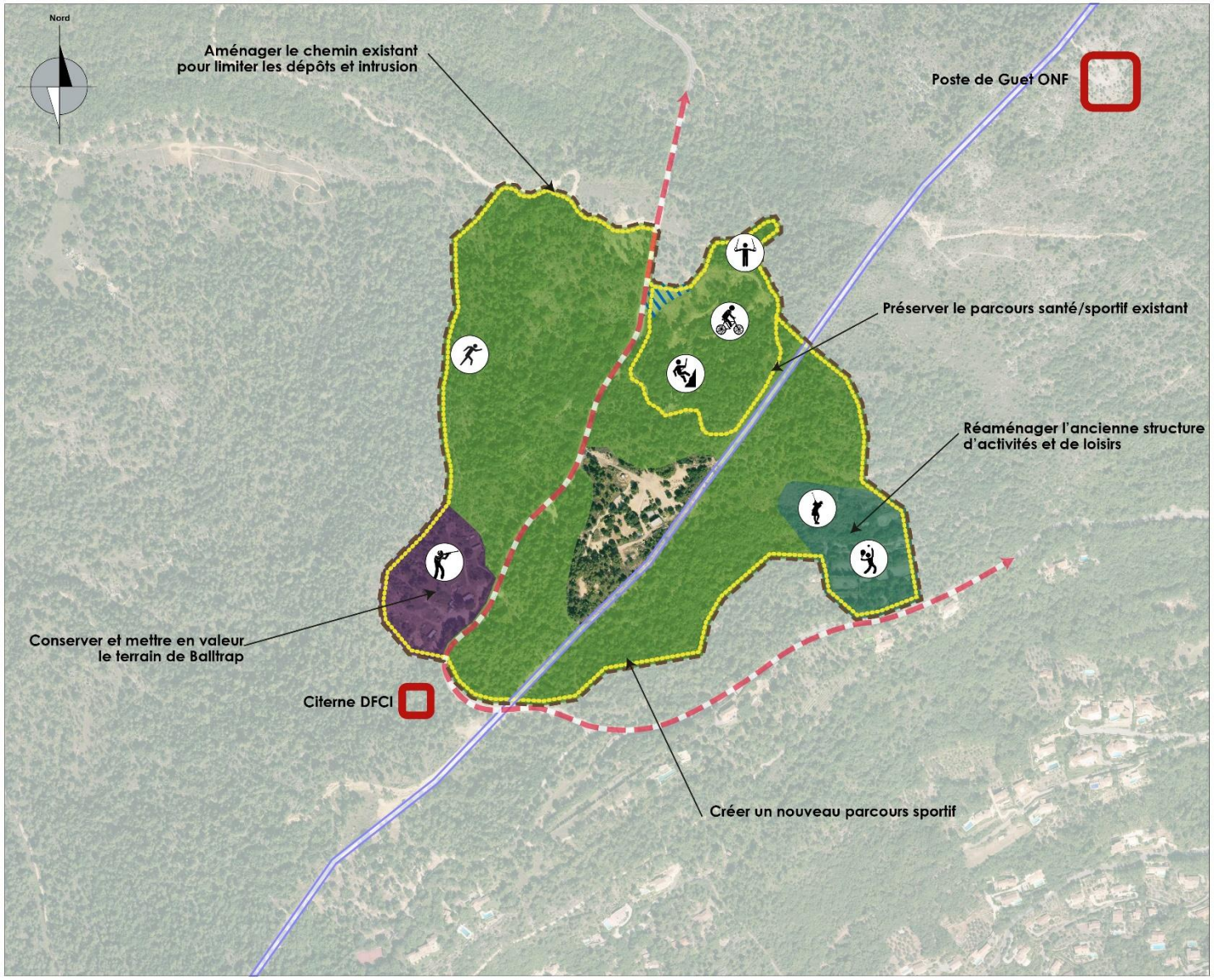
La mise en valeur des équipements existants s'appuie sur le réaménagement des anciens terrains et le développement des liaisons piétonnes entre les équipements afin d'améliorer l'accessibilité et la visibilité de ce pôle sportif, idéalement localisé entre Spéracèdes, Cabris et Saint- Vallier-de-Thiey.

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

IV.OAP « Trame Verte et Bleue »

1. Objectifs de l'OAP Trame Verte et Bleue

Au-delà des enjeux de préservation des grands espaces, il s'agit dans l'OAP de travailler à l'échelle des espaces urbanisés, de leur interaction avec les milieux naturels et agricoles, ainsi que la composante naturelle des villages et milieux lotis.

Ainsi, en plus du rôle écologique recherché, l'OAP vise à valoriser le cadre de vie des habitants (préservation des espaces naturels et agricoles, végétalisation des abords de voie, OAP sectorielles aménagées), à répondre aux enjeux du changement climatique, etc.

Les grands objectifs affichés visent ainsi à :

- **Valoriser les grands axes de la Trame Verte**, par la préservation des espaces naturels et agricoles qui caractérisent les corridors écologiques du territoire ;
- **Préserver et valoriser la nature dans les villages et les milieux lotis** sur l'ensemble des quartiers et dans les espaces privés (jardins) qui participent pleinement à l'intégration de la composante naturelle des villages et quartiers résidentiels : couvert végétal des campings, boisements, clôture végétalisées, alignements arborés, haies, cours d'eau, ripisylves, etc. ;
- **Intégrer les nouveaux projets d'aménagements au regard de la TVB et ainsi promouvoir de nouvelles continuités et aménager des cœurs de nature au sein du tissu urbain.** Les projets définis par la commune ont été étudié pour répondre à ces exigences.

2. Enjeux et principes de prise en compte de la TVB

→ Intégration de la Trame Verte dans le projet communal

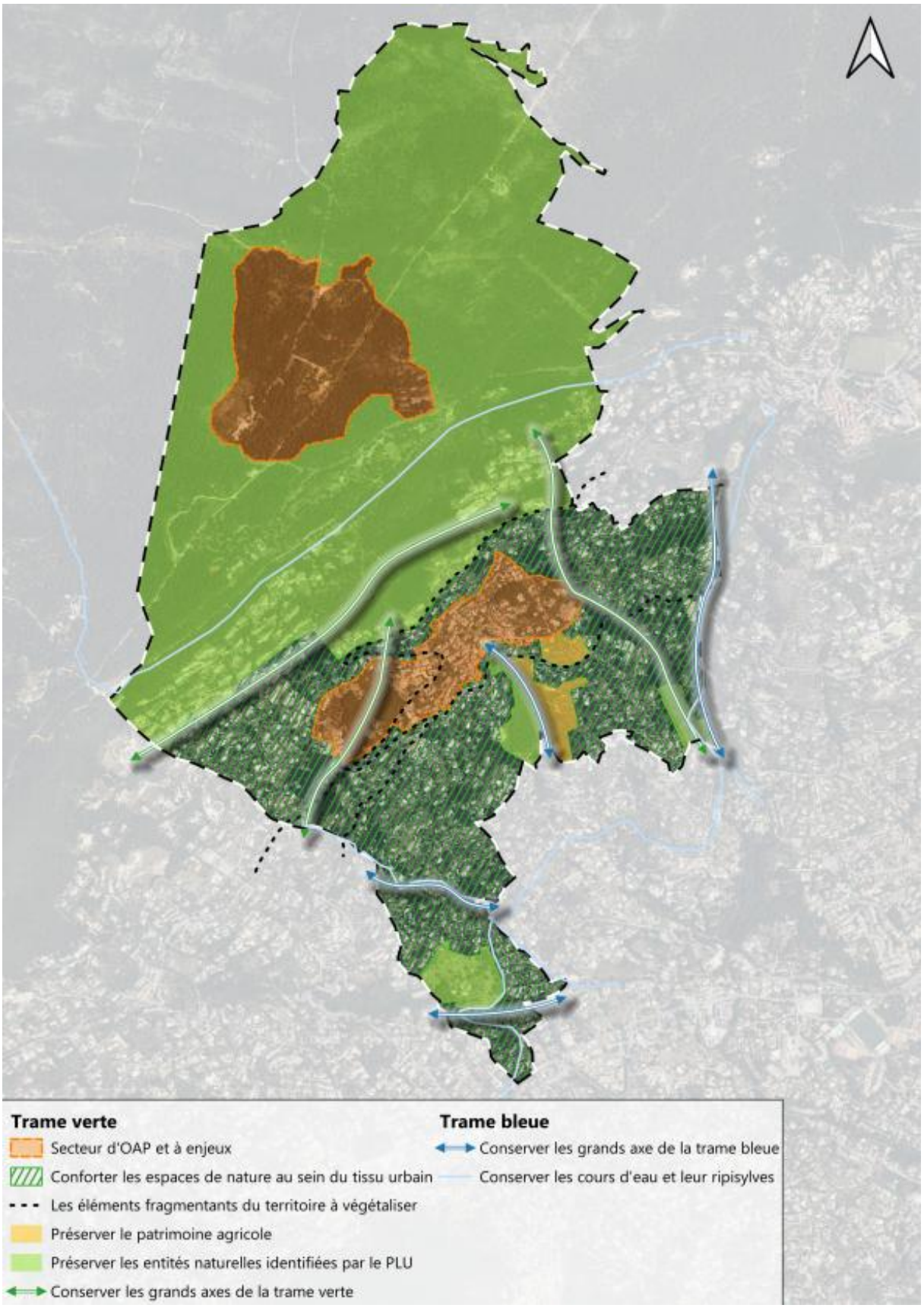
- Maintenir et conforter les espaces de nature dans les villages en :
    - Protégeant, dans la mesure du possible, les alignements d'arbres existants sur l'emprise publique. Dans le cas où une suppression de certains individus est rendue obligatoire, le remplacement de ces éléments est prévu dans le cadre du projet ;
    - Préservant les continuités végétalisées entre les habitations ;
    - Pérennisant les ambiances végétales des villages et milieux lotis ;
    - Appliquant une gestion favorable à la biodiversité pour la composante naturelle des villages en préservant les jardins privés.
- Préserver les espaces naturels par un classement en zone naturelle de ces espaces et en évitant le morcellement des milieux. ;
- Préserver les quelques espaces agricoles encore présents sur le territoire, du fait de leur intérêt pour la diversité biologique communale ;
- Maintenir la naturalité des abords de voie ;
- Valoriser les grands axes de la Trame Verte en préservant les espaces qui les composent et maintenir leur intégrité.

→ Intégration de la Trame Bleue dans le projet communal

- Préserver les cours d'eau et leur ripisylve en :
    - Les identifiants pour la majorité en espace naturel ou agricole ;
    - En privilégiant le maintien ou la création de zones de tampon pour apporter une transition douce entre les espaces urbanisés et le cours d'eau.
- Préserver les axes majeurs de la Trame Bleue en :
    - Limitant la constructibilité à proximité de ces axes (dans les vallons identifiés au règlement et au plan de zonage) ;
    - Préservant une frange tampon végétalisée le long de ces axes.

À titre informatif, les porteurs de projet sont invités à se référer aux guides réalisés par le PNR des Préalpes d'Azur :

- Plaquette palettes végétales : Aménager durable avec le végétal (2013)
- Préconisation plantation jardin : L'Ailante glanduleux, une espèce exotique envahissante (2025)


Trame verte
Secteur d'OAP et à enjeux
Conforter les espaces de nature au sein du tissu urbain
Les éléments fragmentants du territoire à végétaliser
Préserver le patrimoine agricole
Préserver les entités naturelles identifiées par le PLU
Conserver les grands axes de la trame verte
Trame bleue
Conserver les grands axe de la trame bleue
Conserver les cours d'eau et leur ripisylves