



3.1

DEPARTEMENT DES ALPES-MARITIMES

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION SOPHIA ANTIPOLIS

COMMUNE DU ROURET

PLAN LOCAL D'URBANISME

OAP 3.1 : Cœur de Village et îlots annexes

PLU approuvé par DCM du 19 décembre 2019
Modification n°1 simplifiée approuvée par DCM n° 2020-95 du 26/11/2020
Modification de droit commun n° 1 approuvée par DCM du

begeat

www.begeat.fr
131 Place de la Liberté
83000 Toulon
Tél : 04 94 83 08 17
Fax : 04 94 00 00 34
Mail : contact@begeat.fr

Formes urbaines, cadre de vie, espaces verts et paysages.

Zone aedificandi : zone d'implantation des nouvelles constructions dans le cadre du renouvellement urbain. Ces polygones ont donc un rôle directeur dans la trame urbaine à requalifier, et les constructions nouvelles devront s'y implanter en respectant par ailleurs l'ensemble des règles du PLU de la zone à laquelle elles appartiennent (pièce 4.1.3). Ces emprises ne seront donc pas forcément entièrement consommables.

Perçée visuelle et fonctionnelle à respecter par une interruption du volume bâti.

Vitalité économique et des services : imposée en RDC de ces linéaires de façades (voir Article 2 du règlement de la zone Ua, pièce n°4.1.3).

Bâti existant, non voué au renouvellement urbain.

Espaces de sociabilisation (places, espaces et/ou jardins publics)

Espaces verts, aménagements paysagers, parkings paysagers, accès...

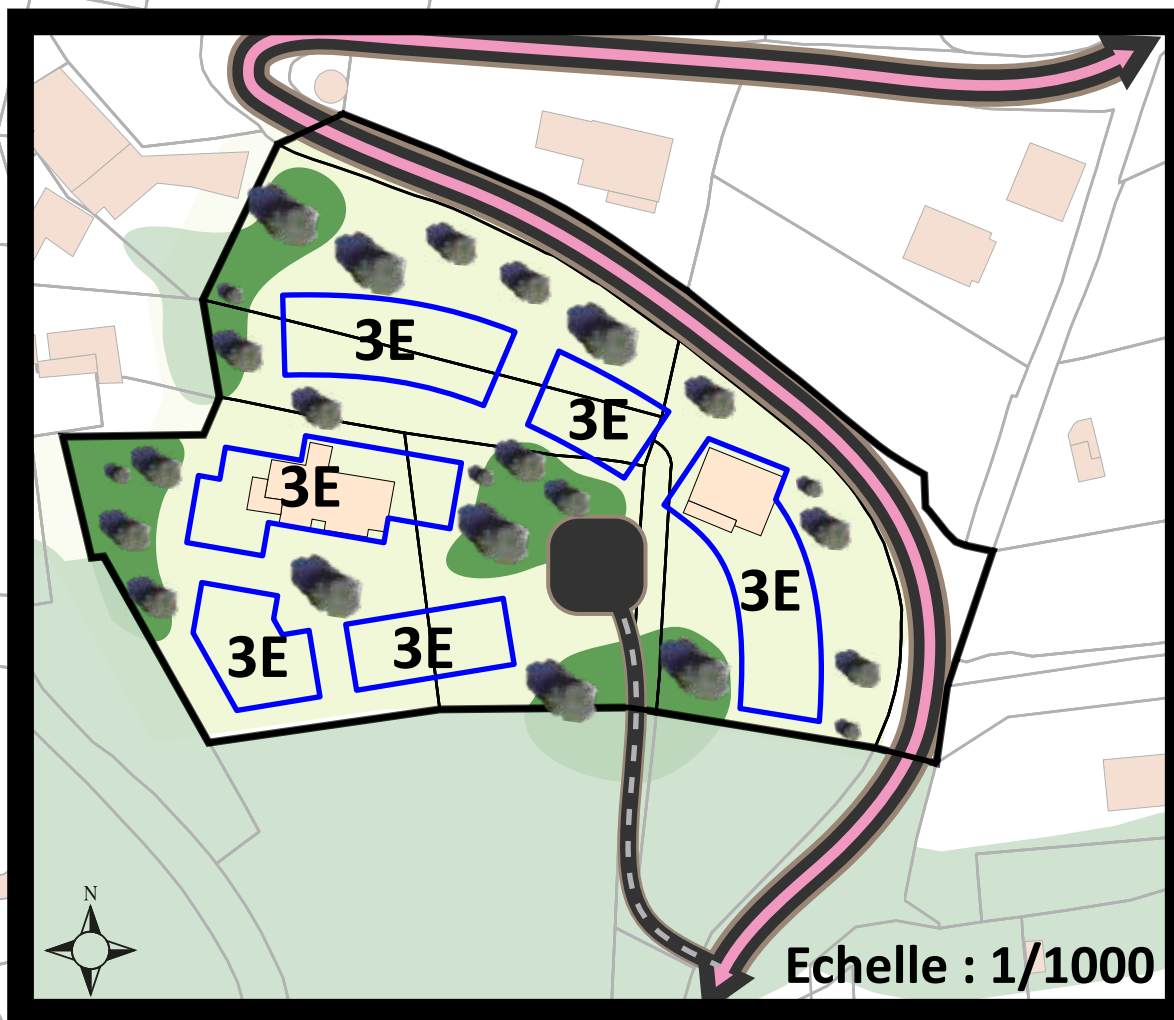
Vallon de Barnarac à ciel ouvert.

Loupe du secteur Ubb «La Source»



Echelle : 1/1000

Loupe du secteur Ubb «Chemin du Colomnier»



Echelle : 1/1000

Voir Loupe du secteur Ubb
«Chemin du Colomnier»

Mobilité, déplacements.

Giratoire à aménager, en concertation avec le Département.

Carrefour à aménager, en concertation avec le Département sur les RD.

Chemins doux existants (piétons, cycles...)

Chemins doux à créer (piétons, cycles...)

P Parking existant, dont certains devront être requalifiés pour une optimisation ou mise en valeur, qui pourra affecter le nombre de places disponibles.

P Parking paysager à créer.

OAP déplacements : Prescriptions applicables au Centre village et îlots annexes

L'OAP déplacements illustre et détaille les contraintes qui s'imposent aux nouvelles constructions et complètent les dispositions des articles 3 et 6 du règlement des zones. Les obligations portent sur les retraits minimaux imposés pour les constructions et occupations du sol en matière d'alignement et de retrait des bâtis. Le séquençage de la plateforme devant former l'espace public pourra toutefois être adapté en fonction des voiries.
Ces dispositions s'appliquent à toutes les voies ouvertes à la circulation publique, qu'elles soient publiques ou privées.
Pour les voies publiques tertiaires, le profil d'aménagement souhaité devra faire l'objet de plans d'alignements pour être réalisés.
Pour les voies privées tertiaires, le profil resté du ressort des propriétaires et des ayants droits. La collectivité n'imposant que des prospects s'appliquant aux futures constructions afin de permettre la réalisation de ces aménagements, qui toutefois ne relèvent pas de sa compétence.
Les aménagements prévus sur la RD 2085 devront rester compatibles avec son classement de voie à grande circulation.
Les traversées de RD devront être sécurisées pour les modes doux.

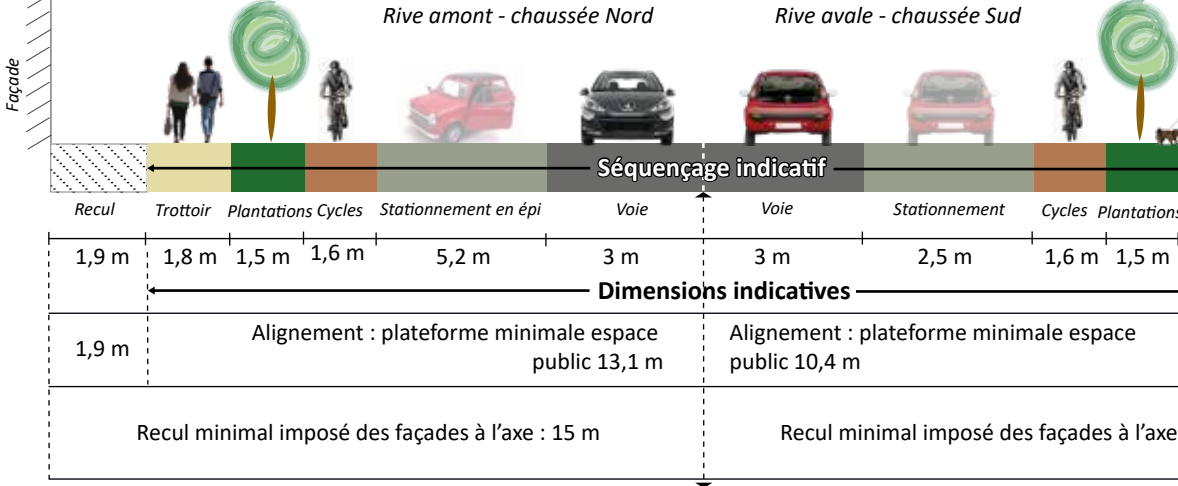
Définitions :

L'alignement : Limite entre l'espace public et les propriétés privées.

Recul : Bande inconstructible imposée entre le fin de l'espace public (souvent le trottoir) et les volumes bâtis. Leur usage (public ou privé) est arbitré en fonction des lieux, des projets et/ou des contraintes imposées par ailleurs dans le PLU.

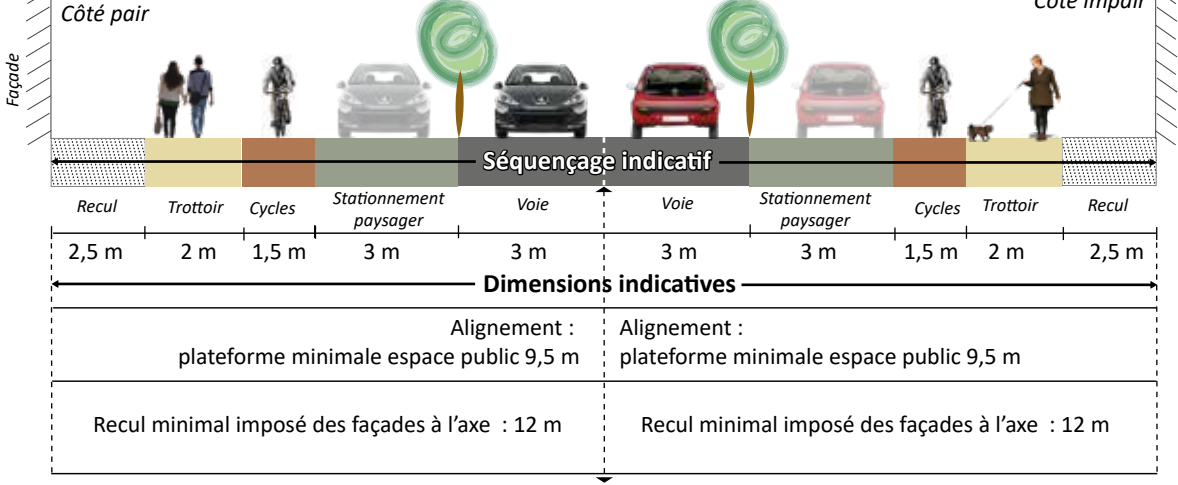
RD 2085 de l'entrée Ouest, limite communale avec Châteaufort, au carrefour des Moulins

Existante et/ou à requalifier



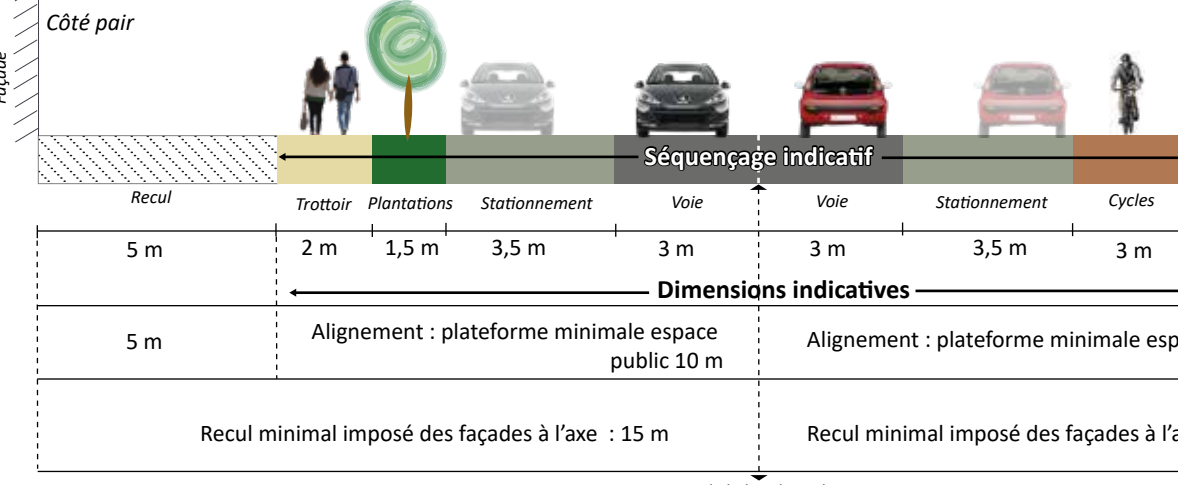
RD 7 en agglomération

Existante et/ou à requalifier



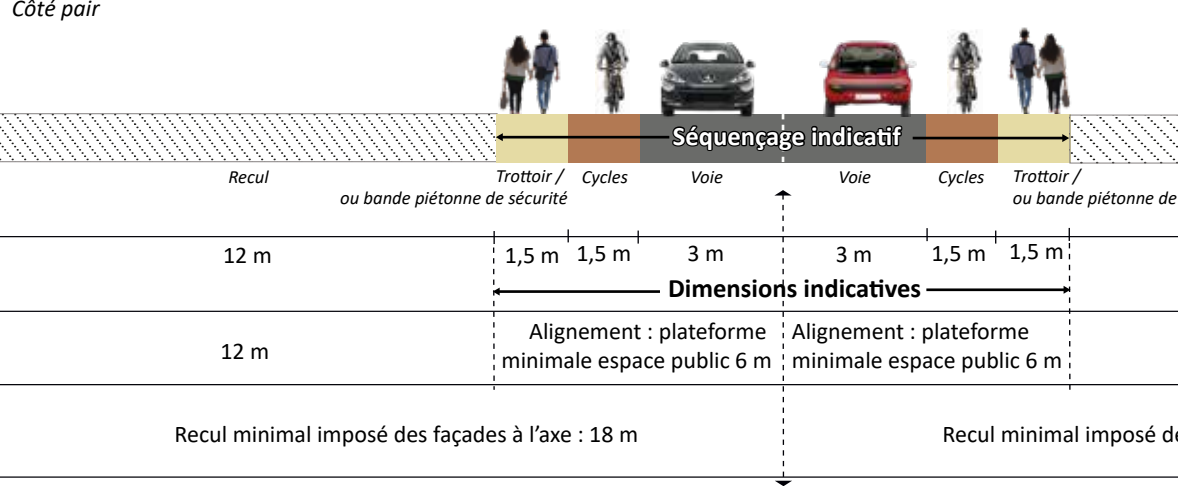
RD 7 en agglomération

Existante et/ou à requalifier



RD 7 en agglomération

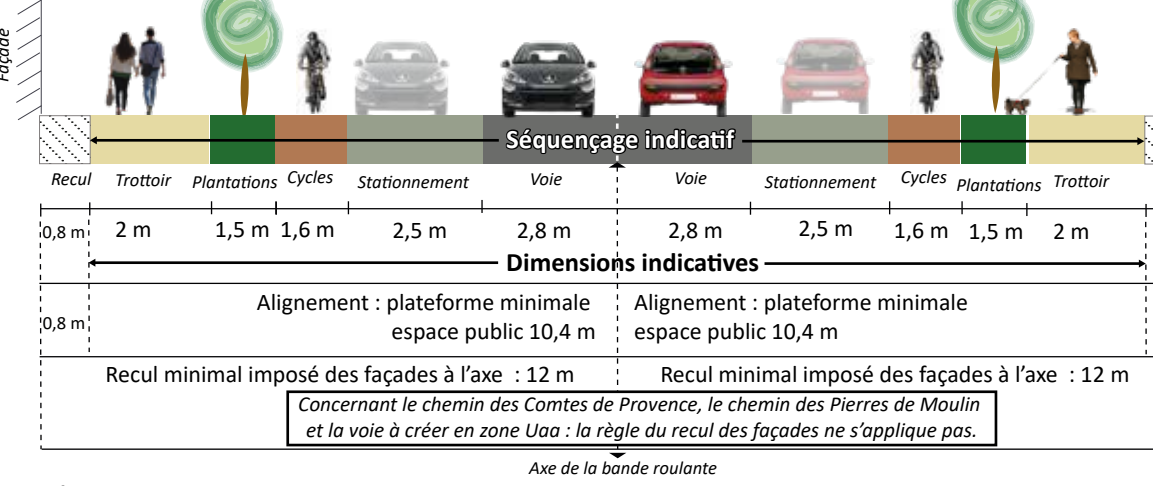
Existante et/ou à requalifier



Voies hiérarchisantes

Existante et/ou à requalifier

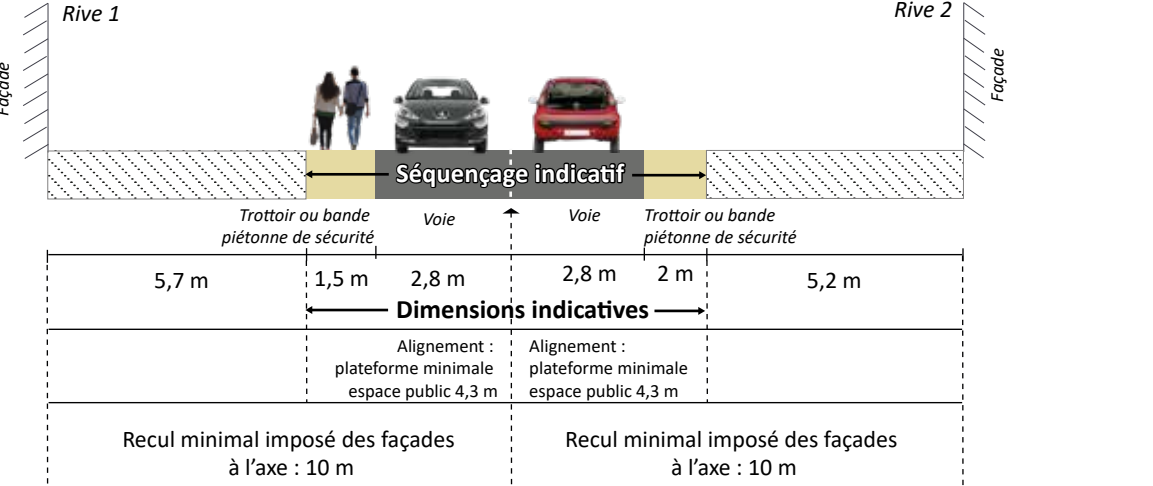
Voie à créer



Voies secondaires

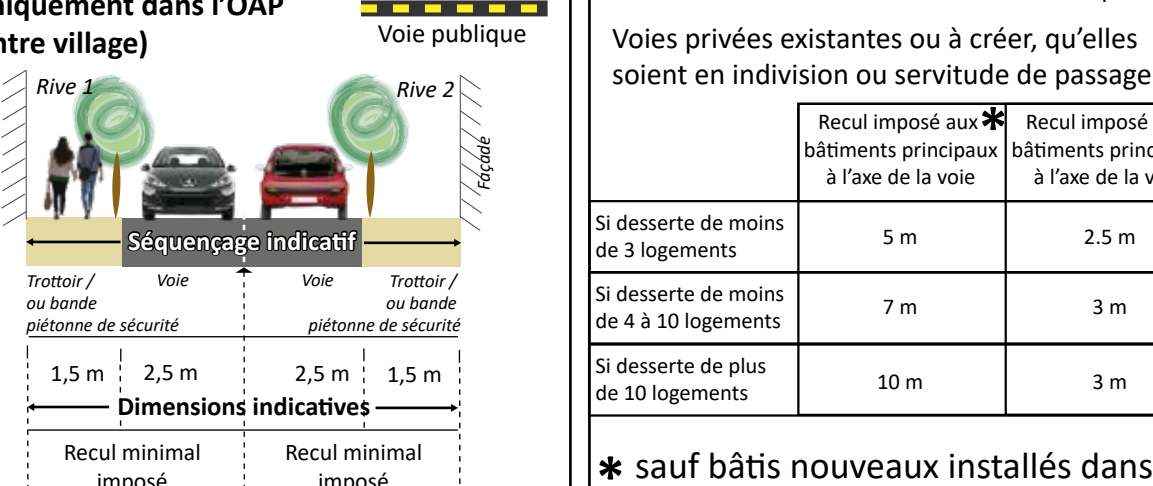
Existante et/ou à requalifier

Voie à créer



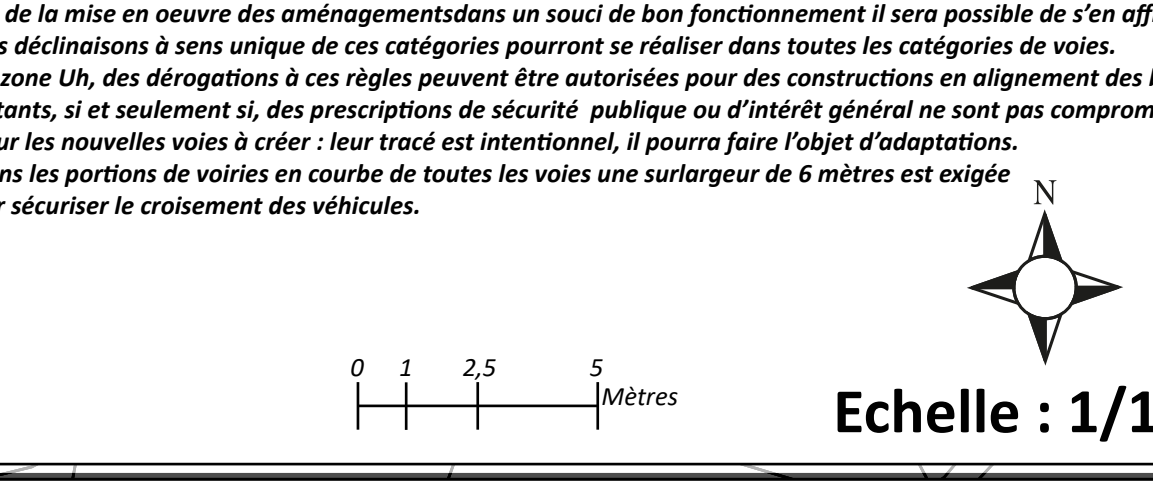
Voies tertiaires : existante et/ou à requalifier, voie à créer

(uniquement dans l'OAP centre village)



Voies privées : existante et/ou à requalifier, voie à créer

Voies privées existantes ou à créer, qu'elles soient en indivision ou servitude de passage



Volet programmatique de l'OAP Centre Village

Phasage temporel :	Gestion de la densité (en logements / hectare)
PHASE 1 : 11 polygones Opérations réalisées ou en cours Renouvellement urbain possible dès l'approbation du PLU	1 A 75 à 110 lgts / ha B 70 à 100 lgts / ha C 60 à 95 lgts / ha
PHASE 2 : 47 polygones Opérations à court terme Renouvellement urbain possible* lorsque 70% (soit 8 polygones avec permis de construire délivré) de la phase 1 sera réalisée ou en tout état de cause à partir de 2023	2 D 30 à 70 lgts / ha E 25 à 30 lgts / ha
PHASE 3 : 51 polygones Opérations à moyen / long terme Renouvellement urbain possible* lorsque 70% (soit 33 polygones avec permis de construire délivré) de la phase 2 seront réalisées ou en tout état de cause à partir de 2030	3 La densité peut être majorée à 130 lgts / ha maximum en cas de requalification d'îlots : - Actuellement occupés par des activités secondaires ou tertiaires. - Considérés comme prioritaires dans la requalification urbaine du tissu villageois (Sous réserve que le projet respecte par ailleurs toutes les règles du PLU)

* Dans l'attente, seules les extensions mesurées des constructions existantes seront autorisées

Voir Loupe du secteur Ubb
«La Source»

0 2,5 5 Mètres

Echelle : 1/1000