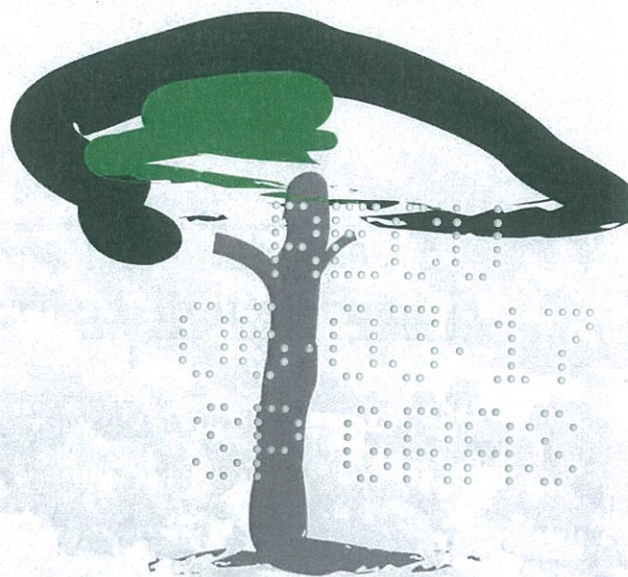


Roquefort les Pins



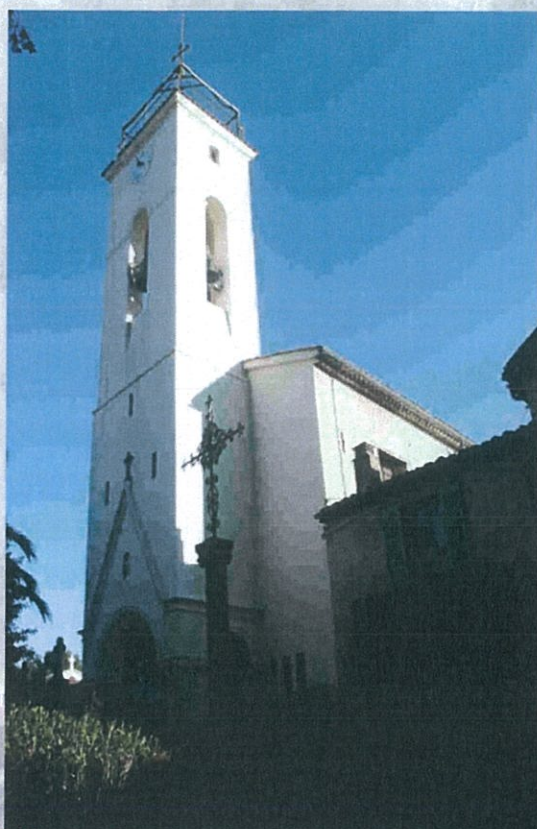
Plan Local d'Urbanisme

Pour le MAIRE
L'Adjoint Délégué à l'Aménagement



43

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation



Vu pour être annexé à la délibération du
Conseil Municipal du 28 février 2017
Approuvant les dispositions du Plan Local
d'Urbanisme
Monsieur le Maire, Michel ROSSI



1 - Orientation d'aménagement et de Programmation du secteur de La Roque

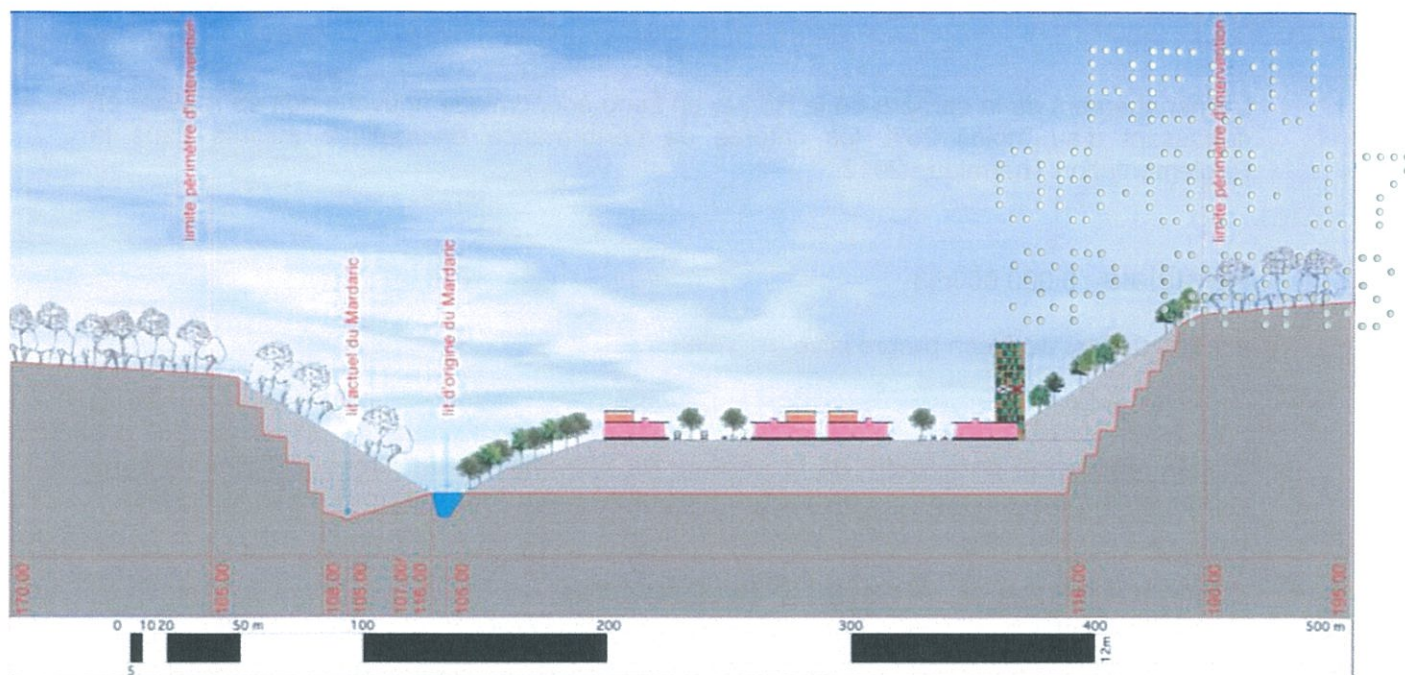
Le projet «Plate-forme»



Classé en zone d'urbanisation future 1AUz, le projet « plateforme » constitue la future zone d'activités et de services sur l'ancienne carrière de la Roque.

Le projet "plateforme" est une opération de restructuration d'un espace économique Sôphipolitain prévu par le Schéma de Cohérence Territoriale de la Communauté d'Agglomération.

Il accueille également, de manière provisoire le temps que la mise en sécurité du site initial soit réalisé (exposition au risque incendie de feux de forêt), l'unité intercommunale d'aire d'accueil des gens du voyage sur une superficie de 7 000 m².



Les conditions de mise en œuvre du projet Plateformes

Conformément aux instructions du Conseil Départemental, l'opération doit être mise en œuvre :

- sans que soit multiplié les accès sur les axes structurants et que des réservations hors chaussées soit pensées pour la meilleure fonctionnalité de la zone (livraisons, stationnement,
- prendre en compte le Règlement Départemental de voirie de 2014, et notamment les marges de recul pour les nouvelles occupations et utilisations du sol le long de la route de la Roque,
- intégrer les notions de libre écoulement des eaux pluviales notamment pour le sens d'implantation des constructions et la réalisation des clôtures.

Concernant les autres orientations d'aménagement :

La superficie minimale des terrains constructibles et l'emprise au sol des constructions ne sont pas règlementées.

La hauteur des constructions, mesurée en tout point des façades du sol naturel ou excavé jusqu'au niveau de l'égout du toit, ne peut excéder 12 mètres.

Les bâtiments doivent présenter une forte identité architecturale, en combinant les matériaux nobles de construction que sont le verre, le béton, la pierre, l'acier... En aucun cas, les nouveaux bâtiments ne pourront être réalisés sous forme de simple entrepôt métallique.

Les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet, et permettent notamment d'assurer la circulation et l'utilisation des engins et matériels de lutte contre l'incendie et de véhicules de collecte des ordures ménagères.

L'aménagement de la carrière de la Roque en zone économique nouvelle doit se réaliser en dépassant d'au moins 25% les critères de performance énergétique inscrits dans la Réglementation Thermique 2012.

Remblais : 3 000 000m³

+ 1 000 000m³ de façon progressive

Clé de répartition potentielle de la surface de plancher (estimations indicatives sans valeur prescriptive) – source projet Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis

Hypothèse 2. Projet Plateforme		
Secteur Mixte	Economie productive	Total en m ² SHON
18	1 800,00	32 400,00
	Bureaux/Services	
5	12 000,00	60 000,00
Secteur mixte	Artisanat/ Economie productive	
27	600,00	21 600,00
	Bureaux	
6	2 000,00	12 000,00
Secteur artisanal		
52	300,00	15 600,00
	Total Hypothèse 2	141 600,00

2 - Orientation d'aménagement et de Programmation du secteur de Notre Dame

Située en zone dite « à urbaniser » dans le PLU, le secteur de Notre Dame est à vocation d'habitat et de mixité urbaine.

Le règlement d'urbanisme précise des objectifs en matière de promotion de la mixité sociale : toute opération de construction supérieure à trois logements ou en division supérieure à trois unités foncières doit prévoir de réaliser un pourcentage de logements locatifs sociaux : 30% de logements sociaux représentant à la fois au moins 30% du nombre de logements à créer.

Concernant sa desserte routière, conformément aux instructions des services du Conseil Départemental, le PLU ne préconise qu'un seul accès au périmètre de l'opération depuis la RD 7, en privilégiant un aménagement approprié du type "tourne à gauche" ou un giratoire.

En matière de morphologie du secteur, le règlement encadre la hauteur des constructions : *« la hauteur des constructions, mesurée en tout point des façades, ne peut excéder 6 mètres et deux niveaux de construction (R+1) ».*

S'ajoute *« les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ne doivent pas porter atteinte au caractère traditionnel du secteur ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ».*

80% de la superficie de chaque unité foncière doit être maintenue sous forme d'espaces verts, sans aucune emprise au sol de construction.

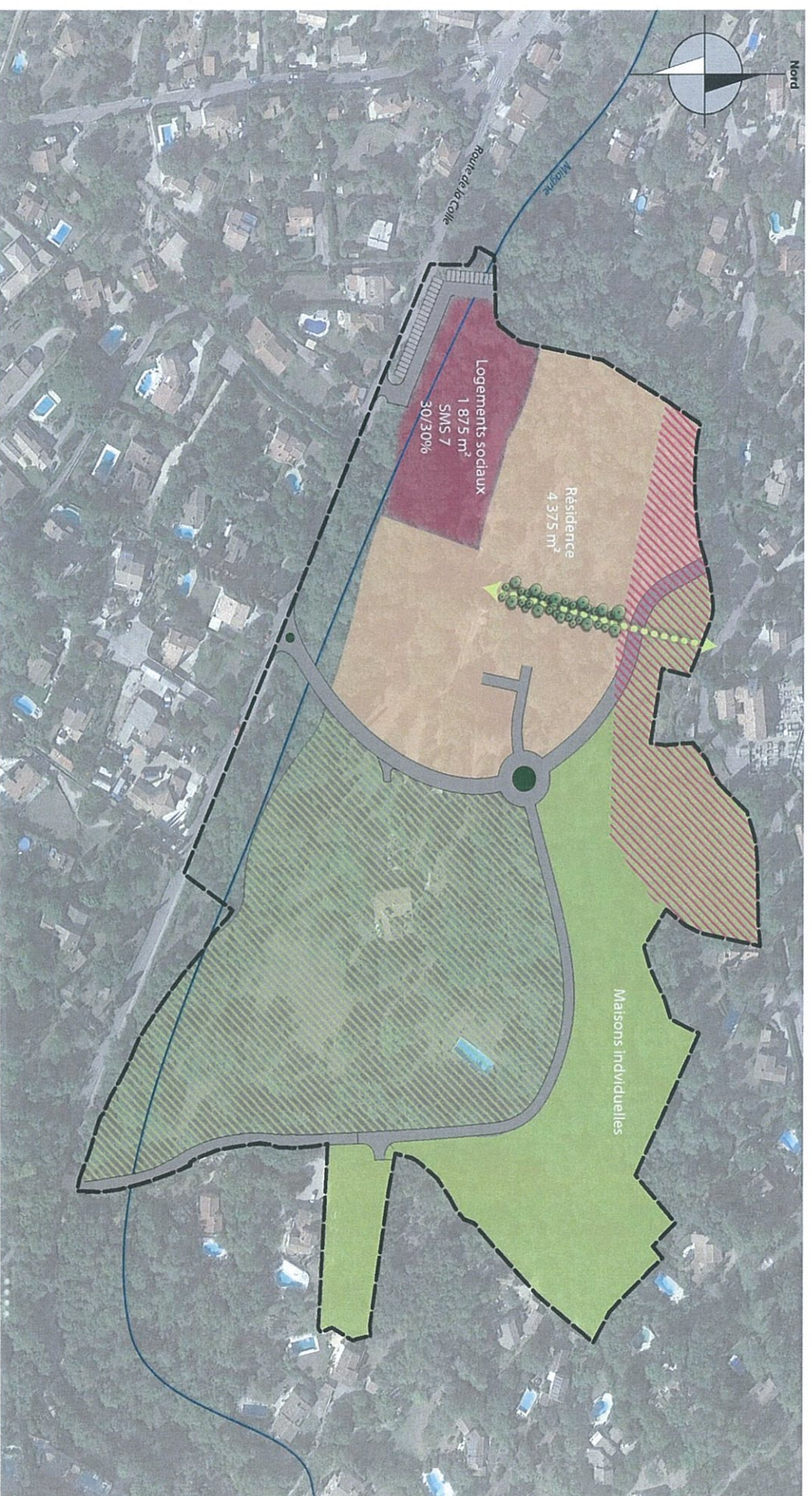
D'une superficie de 87 794m², le secteur de Notre-Dame est un quartier nouveau à vocation d'habitat, avec un secteur nord-ouest composé d'habitat individuel et un secteur ouest destiné à de l'habitat collectif et des logements sociaux

Un parc urbain va être créé le long de la rivière de la Miagne.

Le secteur sera desservi par une voirie traversante et menant à un parking.

Le sud-est du secteur est composé d'une propriété existante protégée.

UCLA
 1950
 1950



-  Périmètre de l'OAP
-  Secteur d'habitats collectifs
-  Logements sociaux à réaliser

-  Principe de liaison douce, aménagements paysagers
-  Secteur d'habitats individuels
-  Propriétés existantes protégées

-  Parc urbain autour de la Magne
-  Voirie à créer
-  Emplacement Réservé

U.S.A.
1950
1950

