



Ensemble immobilier mixte et parc de Stationnement quartier Saint-Roman

Réunion de cadrage en DREAL PACA

04/11/2015

Déroulé de la présentation

- ✓ **Contexte d'intervention**
- ✓ **Le projet d'ensemble immobilier mixte et parc de stationnement quartier Saint-Roman**
- ✓ **Intérêt général du projet**
- ✓ **Analyse de la compatibilité du projet avec le POS en vigueur**
- ✓ **Les modifications apportées au POS**
- ✓ **Les incidences potentielles du projet sur l'environnement et mesures associées**

La procédure de Déclaration de Projet emportant mise en compatibilité du POS

- ✓ ***Une procédure applicable aux actions ou opérations d'aménagement d'intérêt général et régie par le Code de l'Urbanisme (art. L. 300-6 et L. 123-14 du CU)***
- ✓ ***Une mise en compatibilité du POS soumise à évaluation environnementale et à évaluation des incidences Natura 2000***
- ✓ ***La réunion des PPA première étape de la procédure réalisée le 08/10/2015***
- ✓ ***La prochaine étape : saisine de l'autorité
environnementale***

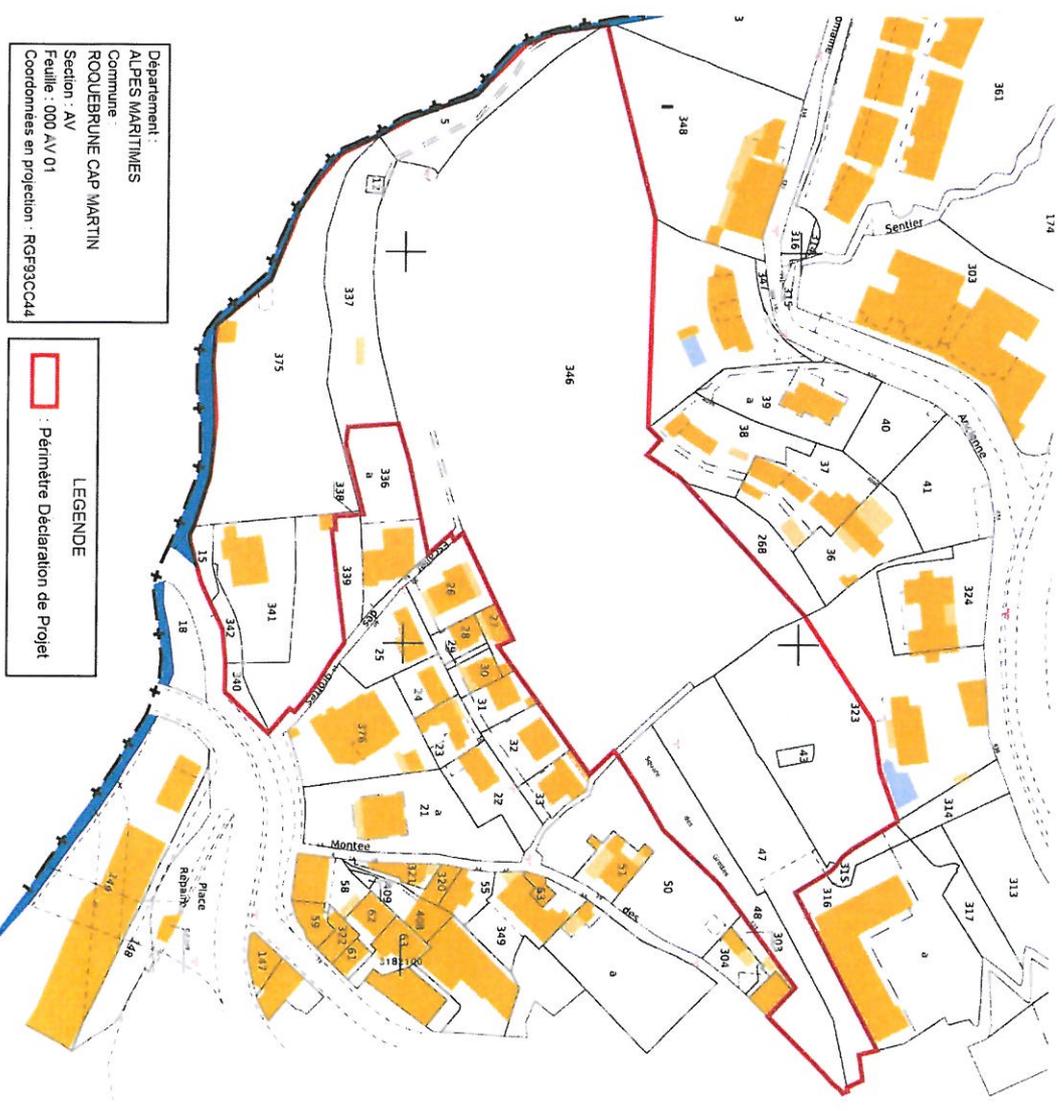
Les autres procédures réglementaires à mettre en œuvre

- ✓ ***Examen au cas par cas pour étude d'impact (rubriques 6d, 37 et 51) : complétude au 02/11/2015***
- ✓ ***Demande d'autorisation de défrichement***
- ✓ ***Permis de construire***
- ✓ ***Déclaration Police de l'Eau (2.1.5.0.)***
- ✓ ***Demande de dérogation CNPN (gite de transit Grand Rhinolophe)***

Le quartier Saint-Roman et le périmètre de l'opération

✓ Un quartier à l'entrée des communes de Roquebrune-Cap-Martin et de Beausoleil et de la Principauté de Monaco

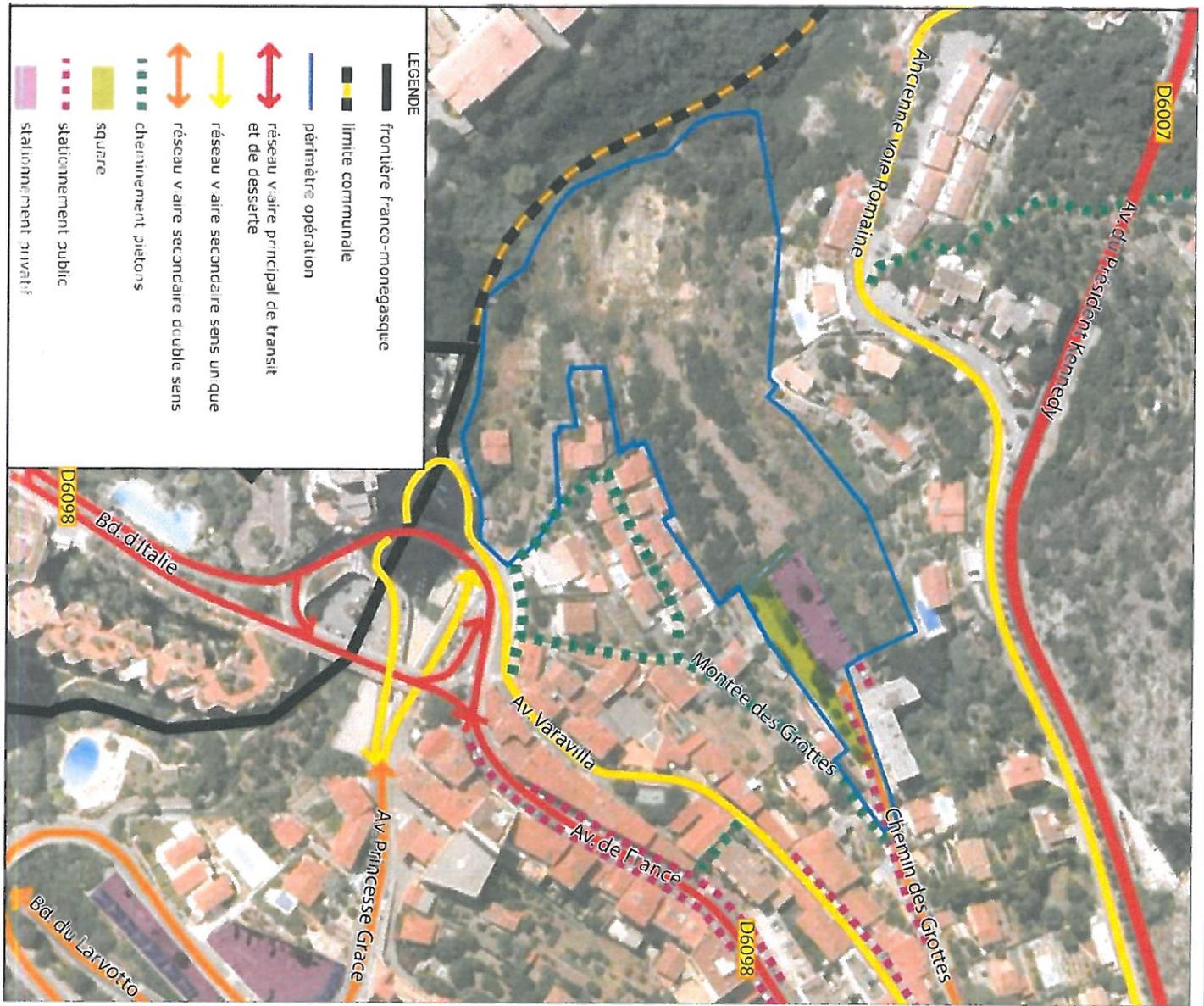
✓ Une opération envisagée sur un périmètre foncier d'environ 2 ha dans ce quartier, incluant le vallon Saint-Roman



État des lieux urbain

- ✓ **Un périmètre de projet non urbanisé**
- ✓ **Des abords urbains marqués par :**
 - ▶ à l'Est, le centre urbain du quartier Saint-Roman, avec des immeubles résidentiels et sociaux
 - ▶ au Nord, de l'habitat diffus de type pavillonnaire et du petit collectif
 - ▶ à l'Ouest, sur Monaco et Beausoleil, du bâti collectif de grande hauteur à fort impact visuel
- ✓ **Une accessibilité dégradée au chemin des Grottes pour les services de secours**

CONTEXTE D'INTERVENTION



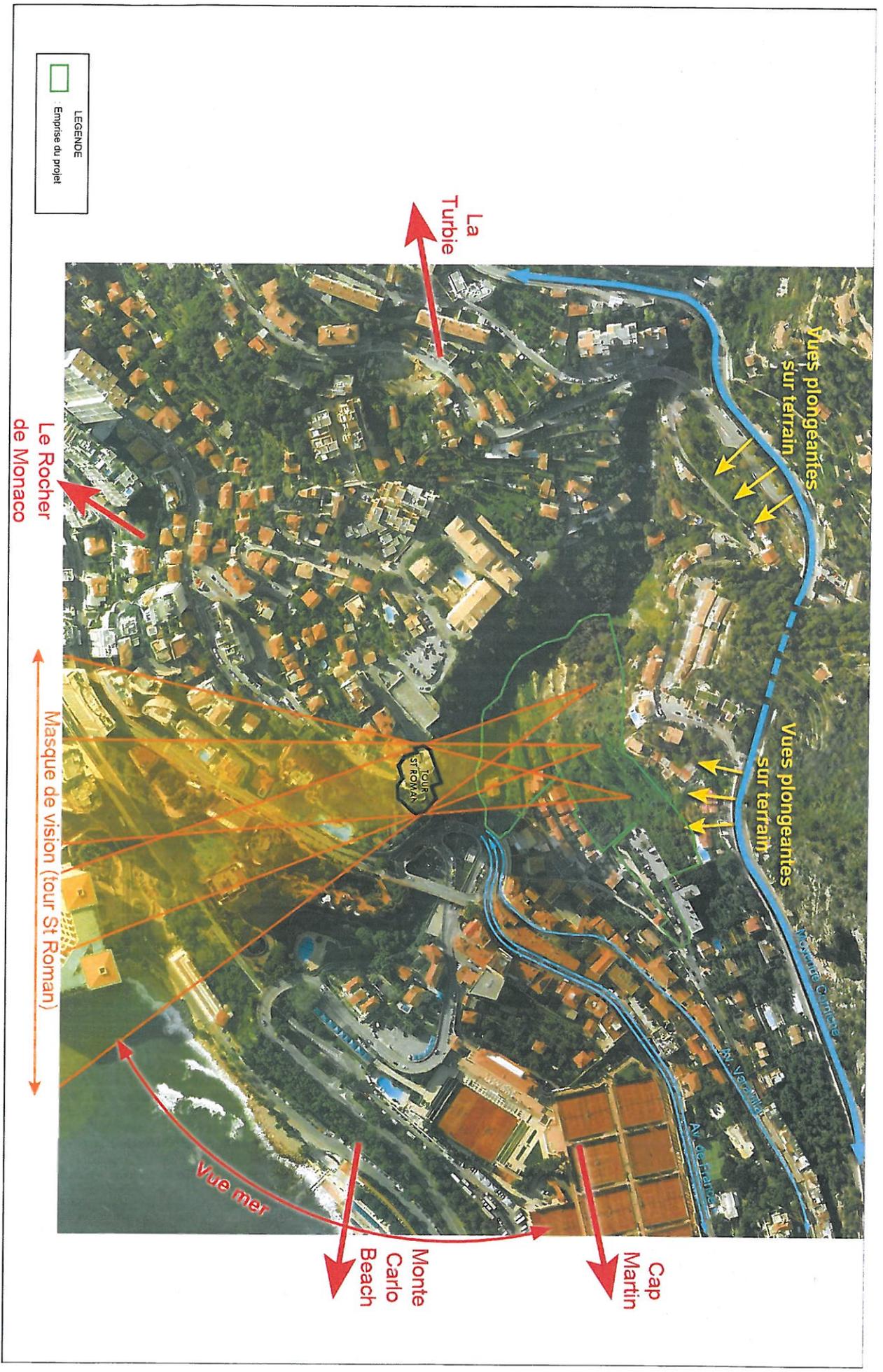
État des lieux paysager et naturel (1/2)

- ✓ **Une topographie marquée mettant en avant des points de co-visibilité :**
 - ▶ **en amont depuis la RD 6007 et la voie Romaine**
 - ▶ **en aval, perception frontale depuis l'échangeur de Saint-Roman**
 - ▶ **en parties latérales depuis l'avenue Saint-Roman (Beausoleil) et l'avenue de France (Roquebrune-Cap-Martin)**
 - ▶ **depuis la mer Méditerranée**

- ✓ **Un secteur intégré dans le site inscrit « Littoral Est » et inséré entre la mer et le grand paysage montagnard**

- ✓ **Un site présentant une ambiance naturelle**
 - ▶ **un fond de scène montagneux naturel se prolongeant jusqu'au site du projet via le vallon Saint-Roman qui marque une coupure d'urbanisation**
 - ▶ **une partie haute avec des restanques en friche et coplantées d'oliviers**
 - ▶ **une large ouverture sur la mer**

CONTEXTE D'INTERVENTION



LEGENDE
Emprise du projet

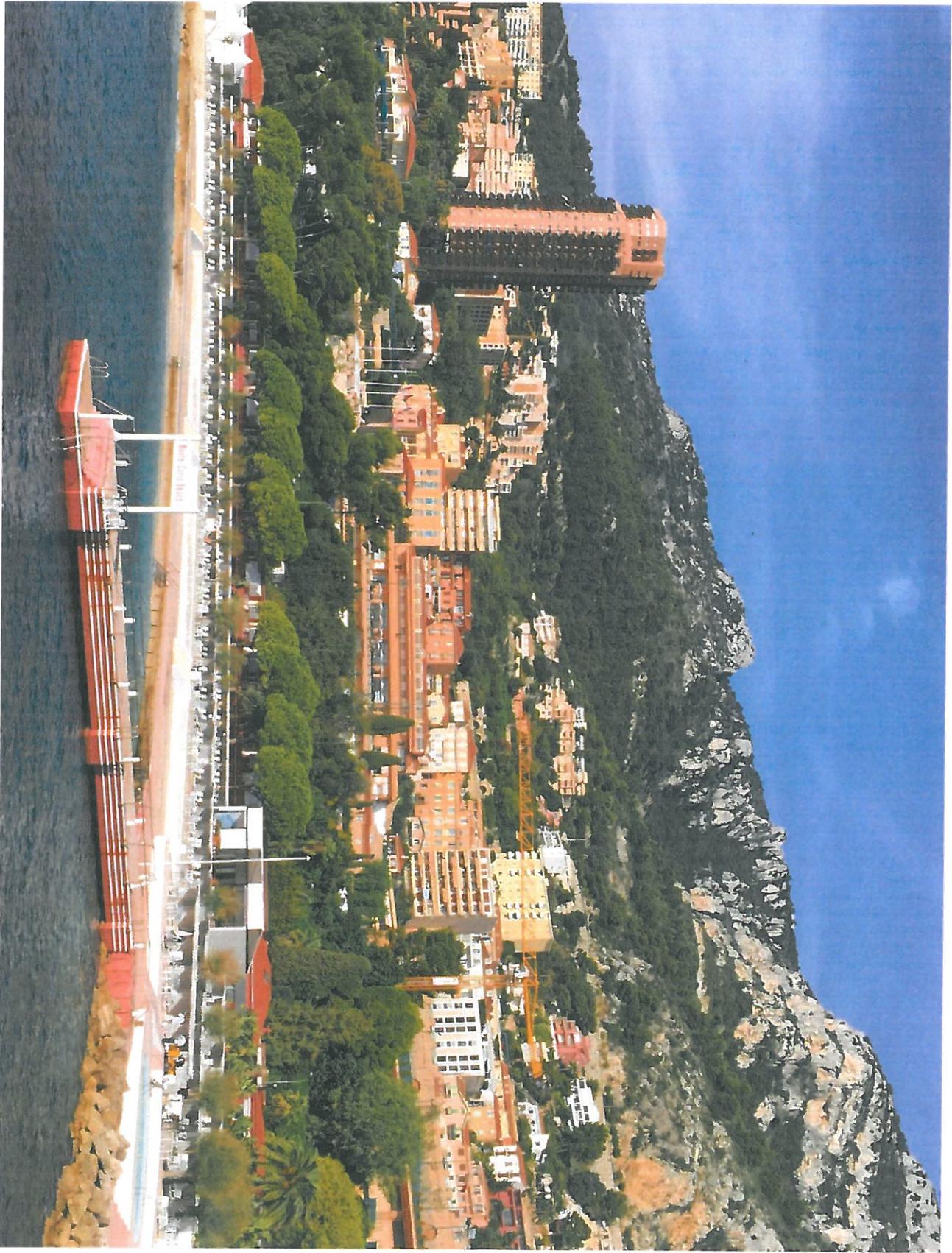
CONTEXTE D'INTERVENTION



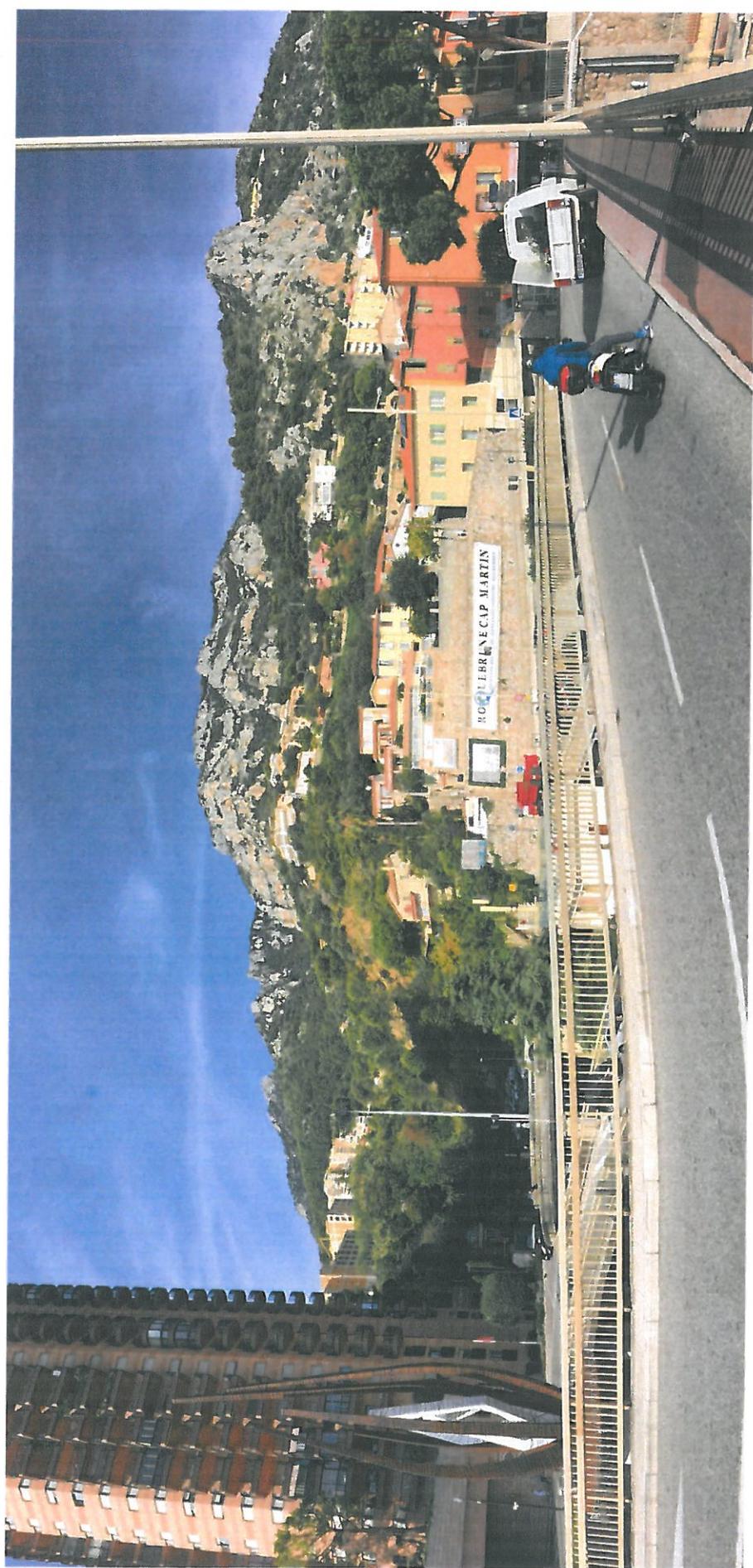
LEGENDE
Emprise du projet

VUE OBLIQUE - DEPUIS L'OUEST - sans échelle
source : Roquebrune-Cap-Martin - Esquisse projet Vallon Saint-Roman

CONTEXTE D'INTERVENTION



CONTEXTE D'INTERVENTION



État des lieux paysager et naturel (2/2)

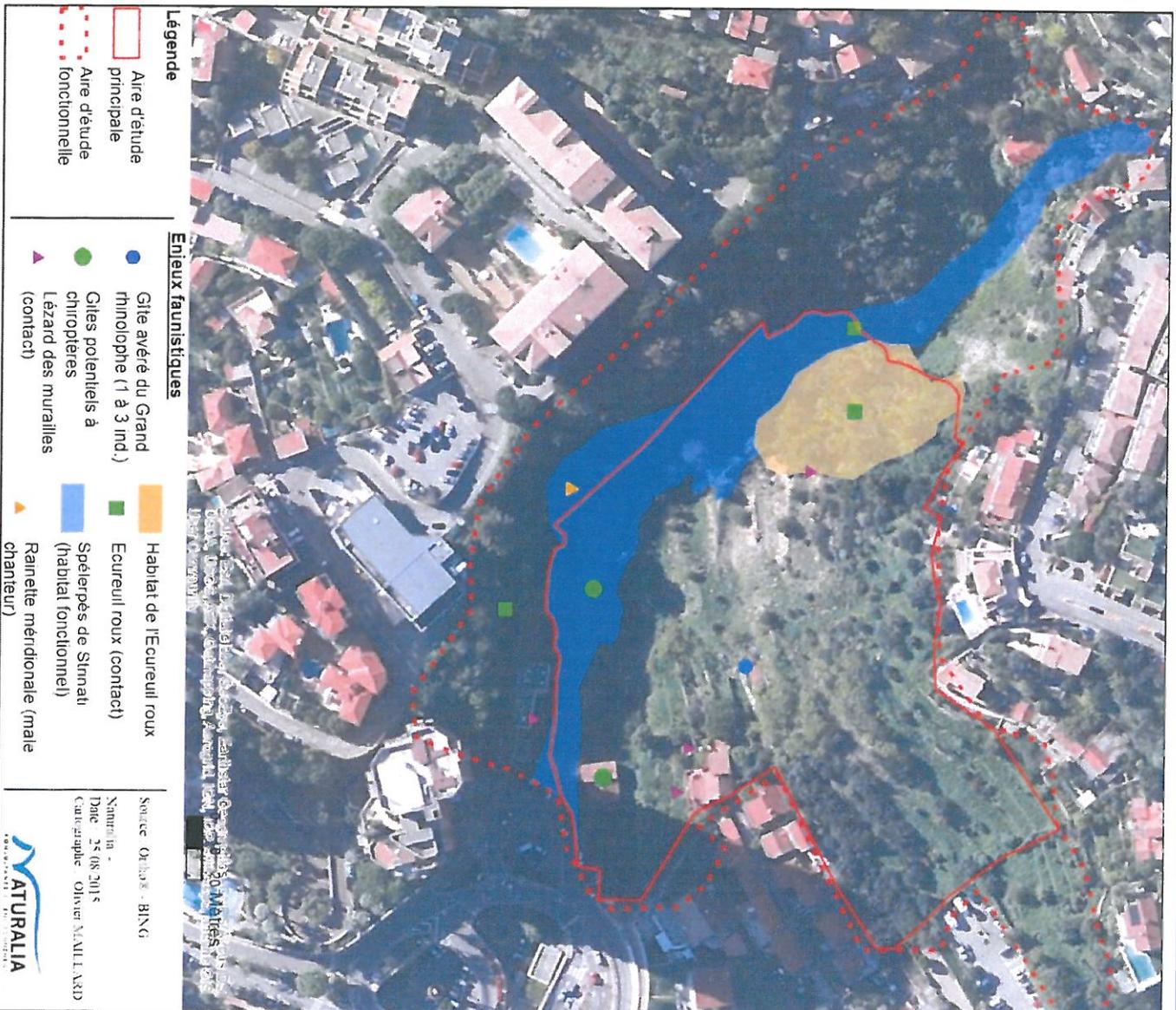
- ✓ **Des enjeux naturels à prendre en compte :**
 - ▶ un secteur de mise en compatibilité inclus dans le périmètre de la Zone Spéciale de Conservation (ZSC) Corniches de la Riviera (réseau européen Natura 2000),
 - ▶ présence d'habitats présentant un intérêt patrimonial, dont deux habitats d'intérêt communautaire à fort enjeu local de conservation : les fourrés thermo-méditerranéens calcicoles à Olivier sauvage et Pistachier lentisque et les peuplements stables du thermo et méso-méditerranéen inférieur à Pin d'Alep,
 - ▶ présence de quatre espèces végétales patrimoniales dont deux protégées : le Caroubier et la Consoude bulbeuse,
 - ▶ un cours d'eau, le Vallon Saint-Roman, abritant une faune originale et sensible,
 - ▶ dix espèces de chiroptères protégées et à enjeux sur le site, dont le Grand Rhinolophe, à enjeu local assez fort,
 - ▶ un secteur constituant un réservoir de biodiversité de la trame verte en zone urbaine.

CONTEXTE D'INTERVENTION



Enjeux floristiques

Légende		Session : 2012		2015	
	Aire d'étude principale				
	Aire d'étude fonctionnelle				



Un projet élaboré en co-conception

- ✓ ***Un comité de pilotage associant :***
 - ▶ ***la commune de Roquebrune-Cap-Martin***
 - ▶ ***la Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM)***
 - ▶ ***les Architectes des Bâtiments de France (ABF)***
 - ▶ ***l'Établissement Public Foncier (EPF) PACA***
 - ▶ ***l'opérateur Habitat 06***
 - ▶ ***les membres du groupement de maîtrise d'œuvre de définition du projet***

- ✓ ***15 comités de pilotage réunis entre 2012 et juin 2015***

- ✓ ***Un projet architectural et paysager validé en comité de pilotage le 17 juin 2015.***

Caractéristiques principales du projet (1/2)

- ✓ **Des constructions d'habitation et du stationnement :**
 - ▶ 70 logements locatifs aidés et 8 logements en location-accession (PSLA)
 - ▶ 78 logements en accession
 - ▶ 280 places de stationnement (logements du programme, compensation de places supprimées et offre complémentaire)
- ✓ **Une voie de desserte et de désenclavement du quartier, permettant l'accessibilité des secours au chemin des Grottes ("voie échelles")**
- ✓ **Une certification environnementale et développement durable : Habitat Environnement (H&E) profil A**
- ✓ **Une démarche de prise en compte et de valorisation de la biodiversité dans les opérations immobilières : le label BiodiverCity**

Caractéristiques principales du projet (2/2)

- ✓ ***Un projet architectural de qualité et cohérent avec son environnement :***
 - ▶ ***inscription dans la pente***
 - ▶ ***ancrage dans la continuité urbaine existante – opération greffe***
 - ▶ ***composition d'un paysage urbain axé sur le développement durable et la préservation de la biodiversité***

- ✓ ***Un projet paysager s'appuyant sur les lignes de force du paysage et les éléments structurants du site***

- ✓ ***Le respect et la valorisation des caractéristiques du vallon Saint-Roman – le maintien d'une coupure d'urbanisation***

LE PROJET D'ENSEMBLE IMMOBILIER MIXTE ET STATIONNEMENT

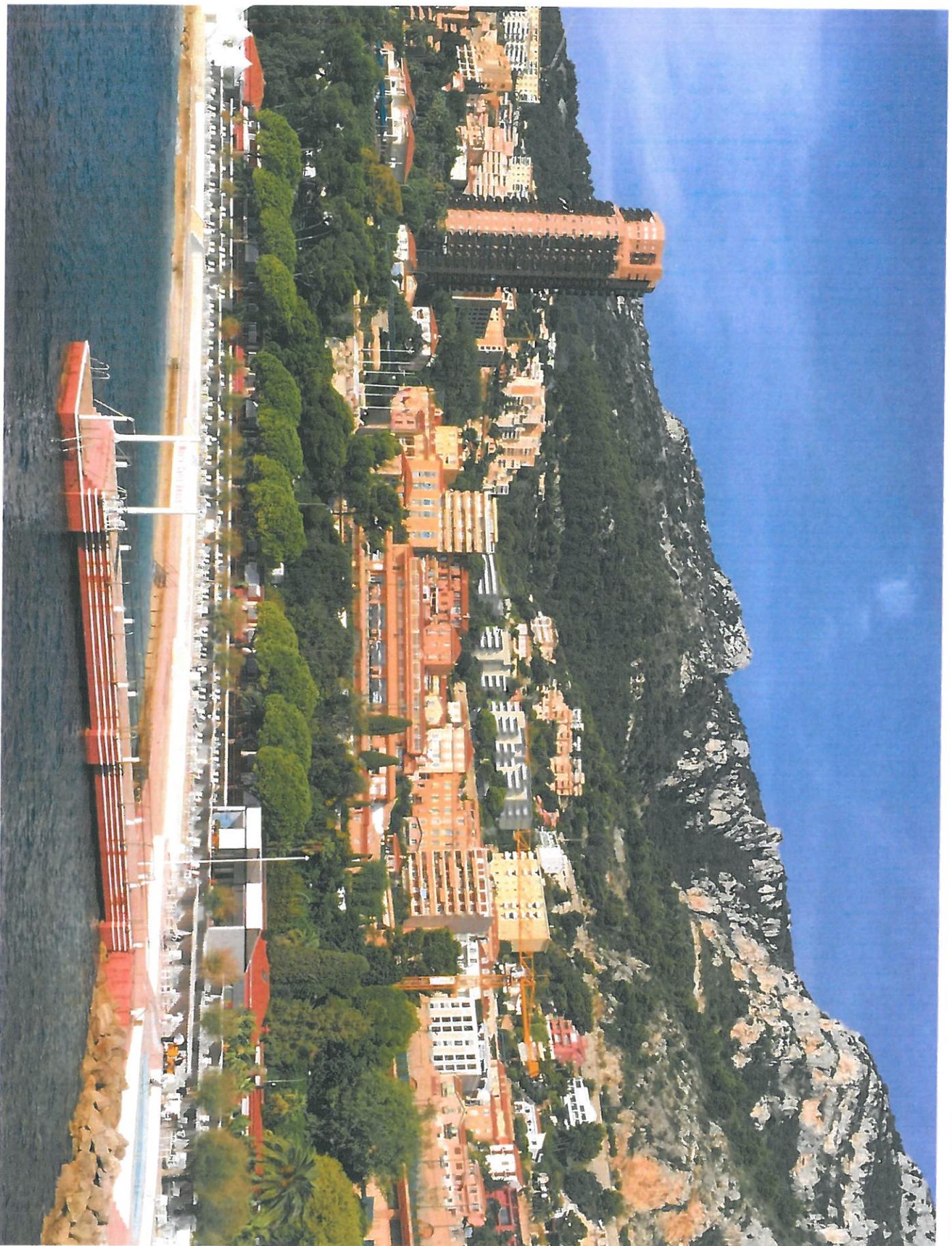


LE PROJET D'ENSEMBLE IMMOBILIER MIXTE ET STATIONNEMENT



PLAN MASSE DE REPERAGE

LE PROJET D'ENSEMBLE IMMOBILIER MIXTE ET STATIONNEMENT



Justification de l'intérêt général

- ✓ ***Une optimisation des déplacements dans le quartier Saint-Roman :***
 - ▶ ***La création d'une voie accessible aux pompiers et moyens de secours et d'intervention,***
 - ▶ ***Le désenclavement du quartier,***
 - ▶ ***La prise en compte des déplacements doux et le développement du maillage piétonnier du quartier,***
- ✓ ***Une réponse à la demande en logements et aux obligations réglementaires en termes de production de logements,***
- ✓ ***Une offre nouvelle en stationnement bien dimensionnée,***
- ✓ ***Le renforcement d'un cadre de vie de qualité,***
- ✓ ***La préservation optimale du patrimoine naturel et du vallon Saint-Roman,***
- ✓ ***Le respect de la coupure d'urbanisation identifiée à la DTA,***
- ✓ ***La requalification paysagère du site.***

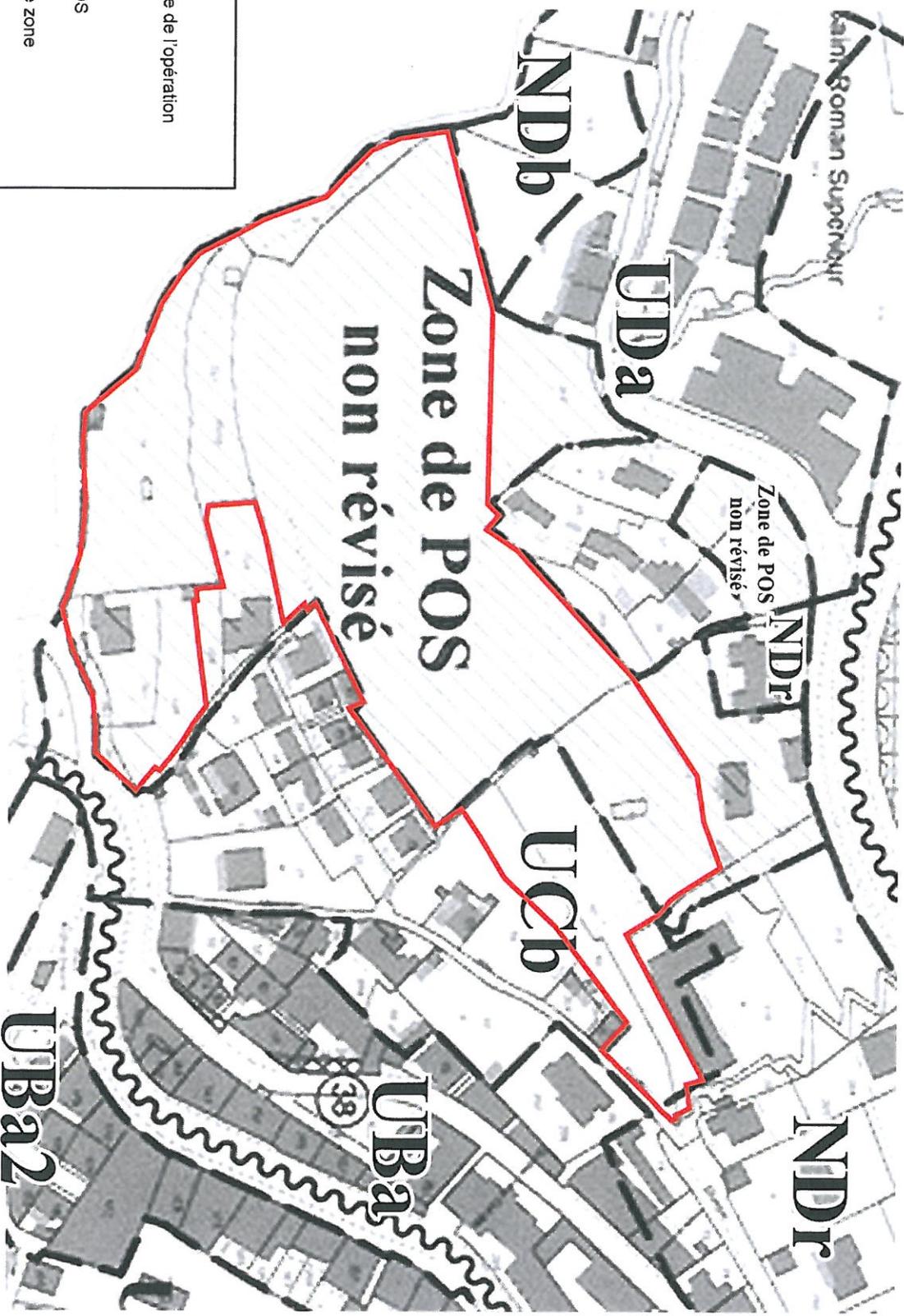
Les documents d'urbanisme supra-communaux applicables

- ✓ **La loi Littoral**, spécifiée dans les objectifs de la DTA des Alpes-Maritimes,
- ✓ **La DTA des Alpes-Maritimes, situant le secteur :**
 - ▶ dans les espaces proches du rivage,
 - ▶ au niveau d'une coupure d'urbanisation concernant le vallon Saint-Roman,
 - ▶ à proximité d'un espace naturel à protéger – espace remarquable du littoral,
- ✓ **Un SCOT de la Riviera Française et de la Roya en cours d'élaboration.**

Situation du secteur au regard du POS

- ✓ *POS de Roquebrune-Cap-Martin approuvé le 12 septembre 2000,*
- ✓ *Extrémité Est du projet en zones UCb et NDr du POS,*
- ✓ *Secteur Saint-Roman essentiellement en zone de POS non révisé, donc soumis au RNU,*
- ✓ *PLU en cours d'élaboration depuis début 2015 et qui devra aboutir avant mars 2017.*

Plan de zonage en vigueur



LEGENDE	
	: Périmètre de l'opération
	POS
	UCb : Zone POS
	: Limite de zone
	: Zone de POS non révisé Soumise au RNU

Règles d'urbanisme à adapter pour permettre la réalisation du projet

✓ **Un projet non compatible avec le RNU,**

⇒ POS à approuver sur le secteur soumis au RNU

✓ **Un projet non compatible avec le règlement de la zone**

Ucb :

- ▶ non-respect de l'implantation par rapport aux voies publiques, aux limites séparatives et les unes par rapport aux autres,
- ▶ dépassement de la hauteur autorisée,
- ▶ non-respect des règles de stationnement,
- ▶ dépassement du Coefficient d'Occupation du Sol,

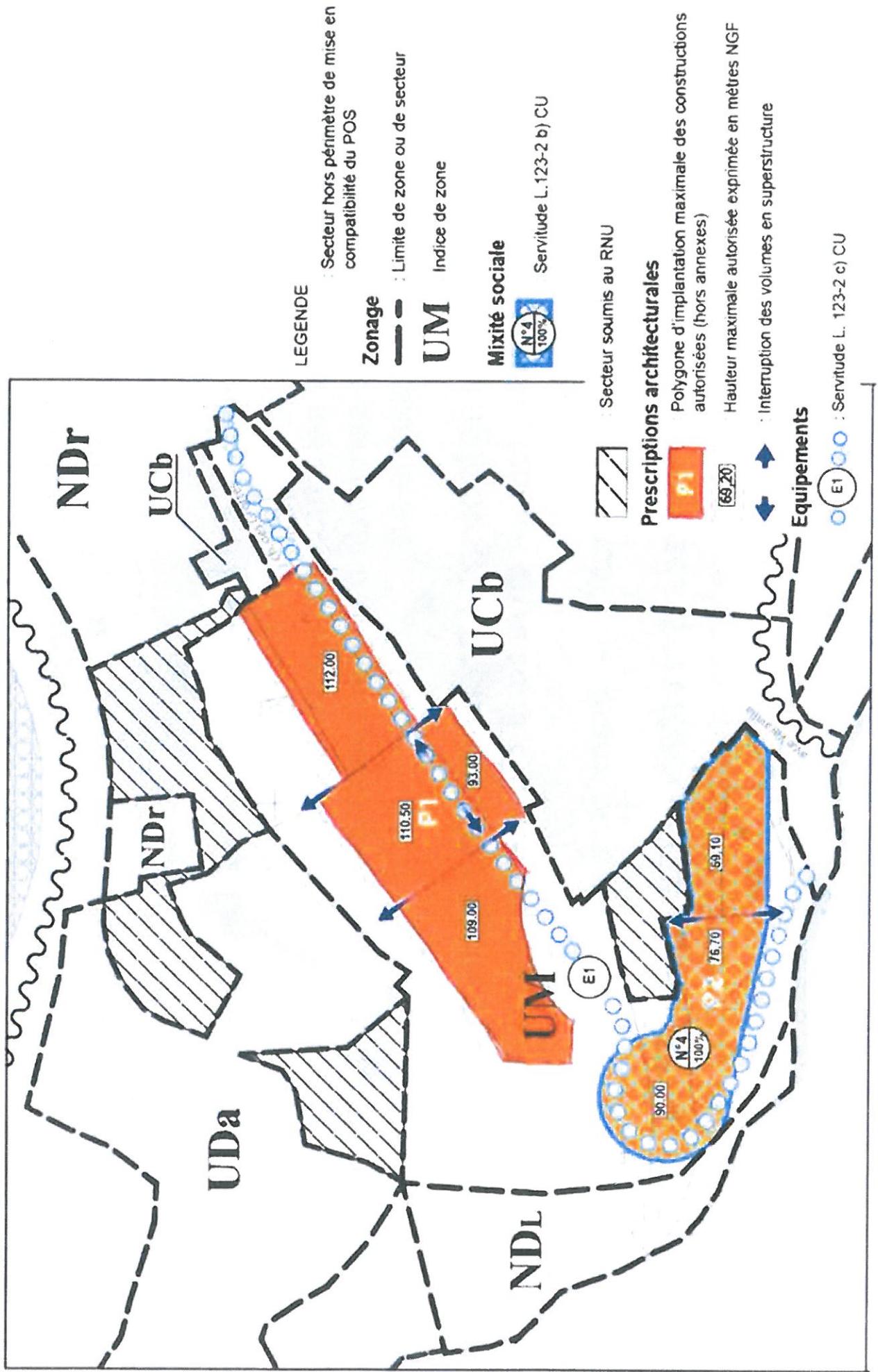
⇒ de nouvelles règles à créer pour le secteur Saint-Roman

✓ **D'où la démarche de DP+MEC, aboutissement d'un comité de pilotage partenarial associant les services de l'Etat.**

Les pièces modifiées

- ✓ **Modification du plan de zonage :**
 - ▶ inscription du vallon Saint-Roman (coupure d'urbanisation) en zone ND_L,
 - ▶ création d'une zone UM pour le périmètre du projet hors vallon Saint-Roman,
 - ▶ création de polygones d'implantation du bâti pour le projet, et détermination de la hauteur maximale autorisée,
 - ▶ création d'une servitude de mixité sociale,
 - ▶ création d'une servitude de localisation d'ouvrages publics (voie de desserte traversant le site),
- ✓ **Modification du règlement : création de règles pour la zone UM :**
 - ▶ basées sur le règlement de la zone UC proche (bâti collectif aux abords des parties agglomérées),
 - ▶ tenant compte des objectifs généraux du projet,
- ✓ **Modification de la liste des servitudes article L. 123-2 b) du CU :**
 - ▶ inscription de la servitude de mixité sociale créée dans la liste existante,
- ✓ **Création de la liste des servitudes article L. 123-2 c) du CU :**
 - ▶ inscription de la servitude de localisation d'ouvrages publics créée dans la liste nouvelle.

Plan de zonage mis en compatibilité



Règlement mis en compatibilité : création de règles pour la zone UM

- ✓ **Articles 1 et 2 : autorisation des constructions à usage de logements et de stationnement,**
- ✓ **Articles 6, 7 et 8 : implantation des bâtiments au sein des polygones d'implantation définis au document graphique,**
- ✓ **Article 9 : définition d'une emprise au sol de 45%,**
- ✓ **Article 10 : inscription des règles de hauteur au plan de zonage,**
- ✓ **Article 11 : autorisation des toitures-terrasses et des systèmes de production d'énergie renouvelable ou de récupération des eaux pluviales,**
- ✓ **Article 12 : nouvelles normes de stationnement (1 place par LLS – 1,5 places pour les autres logements),**
- ✓ **Article 13 : définition d'une surface minimale d'espaces verts ou paysagers (45%),**
- ✓ **Article 14 : non réglementation du COS.**

Principales incidences positives

- ✓ *Population et habitat :*
 - ▶ *Désenclavement d'un quartier et accessibilité aux pompiers et moyens de secours et d'intervention,*
 - ▶ *Création de logements, y compris logements sociaux,*

- ✓ *Activités :*
 - ▶ *Augmentation de la fréquentation des commerces par apport d'une population nouvelle,*

- ✓ *Voirie et stationnement :*
 - ▶ *Désenclavement du quartier,*
 - ▶ *Création de places de stationnement nécessaires à la vie du futur quartier et des habitations et commerces actuels.*

Principales incidences négatives et mesures associées (1/2)

- ✓ **Topographie :**
 - ▶ **Décaissements indispensables mais limités au strict nécessaires,**
 - ⇒ Mesures constructives à mettre en œuvre ,
- ✓ **Eaux superficielles :**
 - ▶ **Imperméabilisation supplémentaire,**
 - ▶ **Risque de pollution chronique par la création d'une voie neuve,**
 - ⇒ Réduction : bassins de rétention et traitement,
- ✓ **Paysage / intégration urbaine :**
 - ▶ **Modifications notables des vues rapprochées,**
 - ⇒ Réduction : intégration paysagère du projet : interruptions des constructions en superstructure, décrochés de façades et de hauteur, espaces paysagers.

Principales incidences négatives et mesures associées (1/2)

- ✓ Patrimoine naturel :
 - ▶ Destruction d'un gîte de transit et d'individus du Grand Rhinolophe,
 - ▶ Voirie en limite de l'habitation fonctionnel du Spéléerpès de Strinatii,
 - ▶ Bâtiments B et C à proximité immédiate d'un pied de Caroubier,
- ⇒ Evitement : respect du Caroubier,
- ⇒ Réduction : adaptation des modalités du chantier aux abords des zones à enjeux biologiques , définition d'un calendrier de chantier écologique, définition de modalités de destruction de l'abri à Grand Rhinolophe, limitation de la prolifération des espèces végétales invasives, prise en compte du Spéléerpès de Strinatii lors de l'aménagement de la partie sud,
- ⇒ Accompagnement : création d'un éco-jardin thermoméditerranéen, suivi écologique du chantier.